Wijziging omgevingsplan
Postzegelplan Amsteleind Zuid - Oss

Bijlagenboek 3 (31-46) bij motivering



GEMEENTE Oss

Gemeente Oss | Raadhuislaan 2 | 5341 GM | Oss |
T: 14 0412 | F: 0412 642605 | www.oss.nl |

Indexpagina bijlagen (31 t/m 46) bij de motivering

Wijziging Omgevingsplan gemeente Oss – Postzegelplan Amsteleind Noord - Oss

Bijlage 31 - Ruimtegebruikskaart

Bijlage 32 - Verwervingskaart

Bijlage 33 - Faseringskaart

Bijlage 34 - Kaart woningbouw categorieën

Bijlage 35 - Kaart fasering gronduitgifte

Bijlage 36 - Kaart indeling Parkway

Bijlage 37 - Advies Goudappel toerekening kosten aanleg Parkway

Bijlage 38 - Rapport hertaxatie inbrengwaarde

Bijlage 39 - Civieltechnische raming

Bijlage 40 - Detailuitwerking raming kosten

Bijlage 41 - Uitgiftepijsadvies

Bijlage 42 - Kaart uitgifte categorieën

Bijlage 43 - Totaaloverzicht kosten-opbrengsten in tijd

Bijlage 44 - Raming bodemsanering

Bijlage 45 - Plankostenscan

Bijlage 46 - Concept risicoanalyse nadeelcompensatie

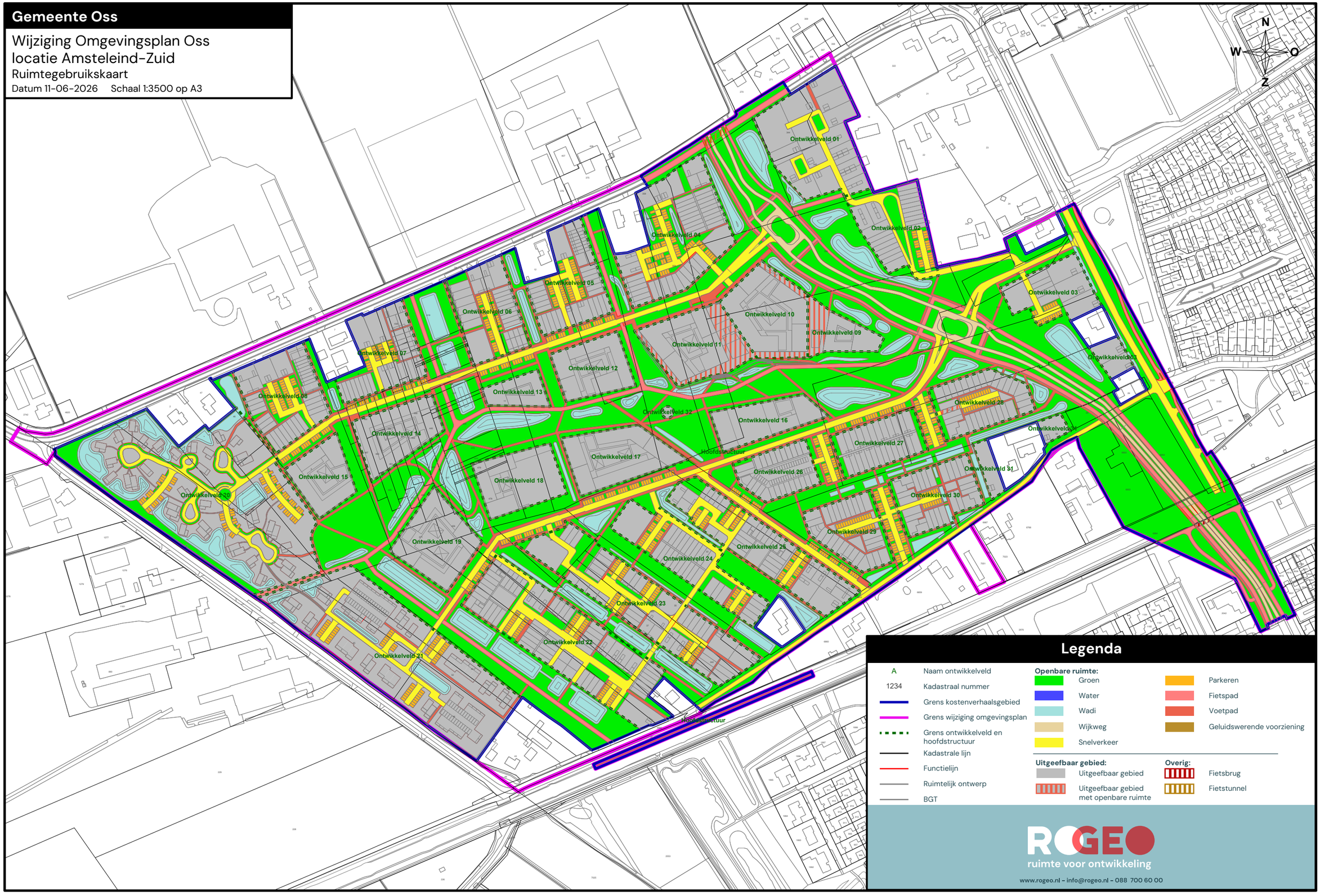
Bijlage 31 - Ruimtegebruikskaart

Gemeente Oss

Wijziging Omgevingsplan Oss
locatie Amsteleind-Zuid

Ruimtegebruikskaart

Datum 11-06-2026 Schaal 1:3500 op A3



Legenda

A	Naam ontwikkelveld
1234	Kadastraal nummer
	Grens kostenverhaalsgebied
	Grens wijziging omgevingsplan
	Grens ontwikkelveld en hoofdstructuur
	Kadastrale lijn
	Functielijn
	Ruimtelijk ontwerp
	BGT

Openbare ruimte:

	Groen
	Water
	Wadi
	Wijkweg
	Snelverkeer
	Parkeren
	Fietspad
	Voetpad
	Geluidswerende voorziening

Uitgeefbaar gebied:

	Uitgeefbaar gebied
	Uitgeefbaar gebied met openbare ruimte

Overig:

	Fietsbrug
	Fietstunnel

ROGEO
ruimte voor ontwikkeling
www.rogeo.nl - info@rogeo.nl - 088 700 60 00

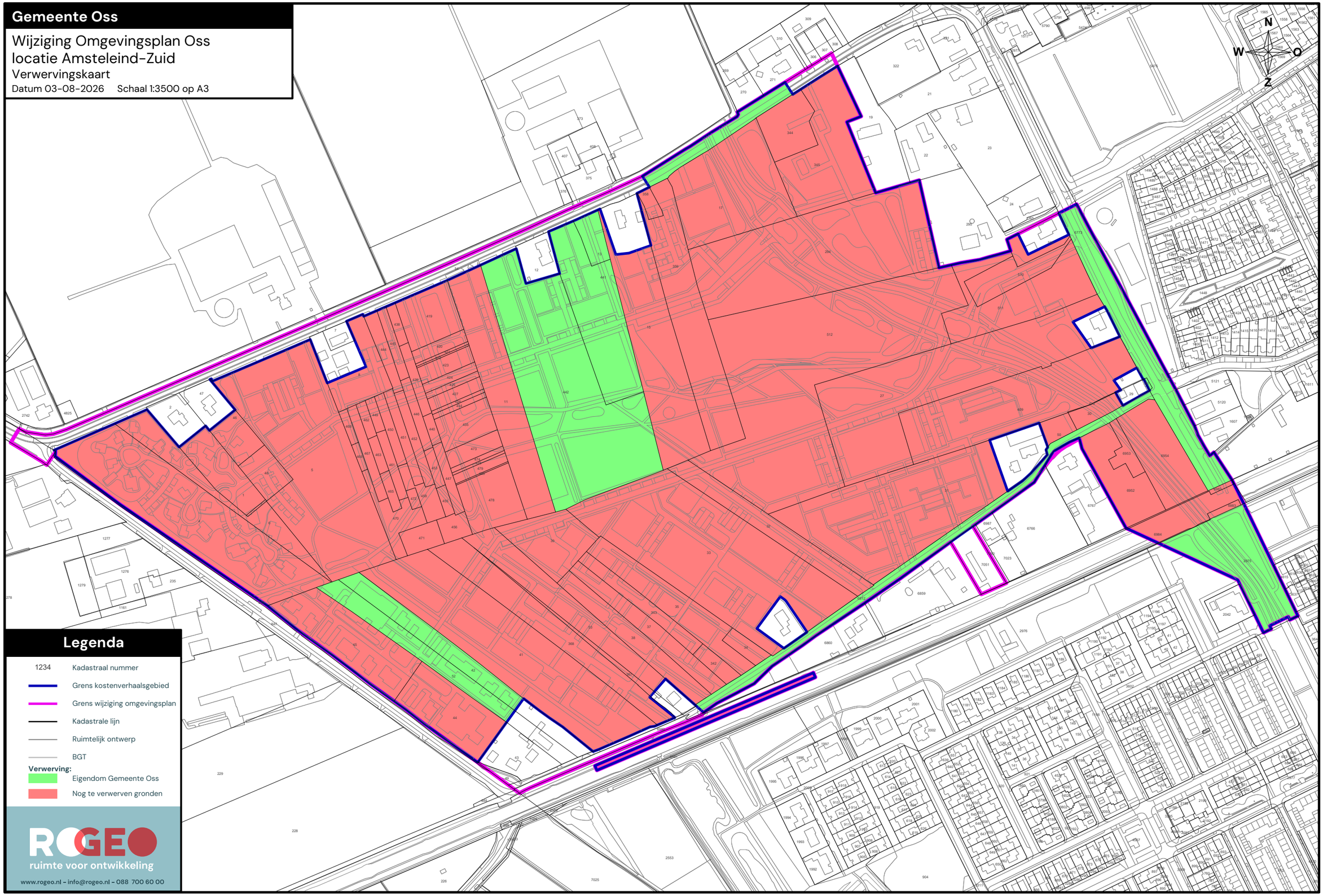
Bijlage 32 – Verwervingskaart

Gemeente Oss

Wijziging Omgevingsplan Oss
locatie Amsteleind-Zuid

Verwervingskaart

Datum 03-08-2026 Schaal 1:3500 op A3



Legenda

1234	Kadastraal nummer
	Grens kostenverhaalsgebied
	Grens wijziging omgevingsplan
	Kadastrale lijn
	Ruimtelijk ontwerp
	BGT

Verwerving:

	Eigendom Gemeente Oss
	Nog te verwerven gronden

ROGEO
ruimte voor ontwikkeling
www.rogeo.nl – info@rogeo.nl – 088 700 60 00

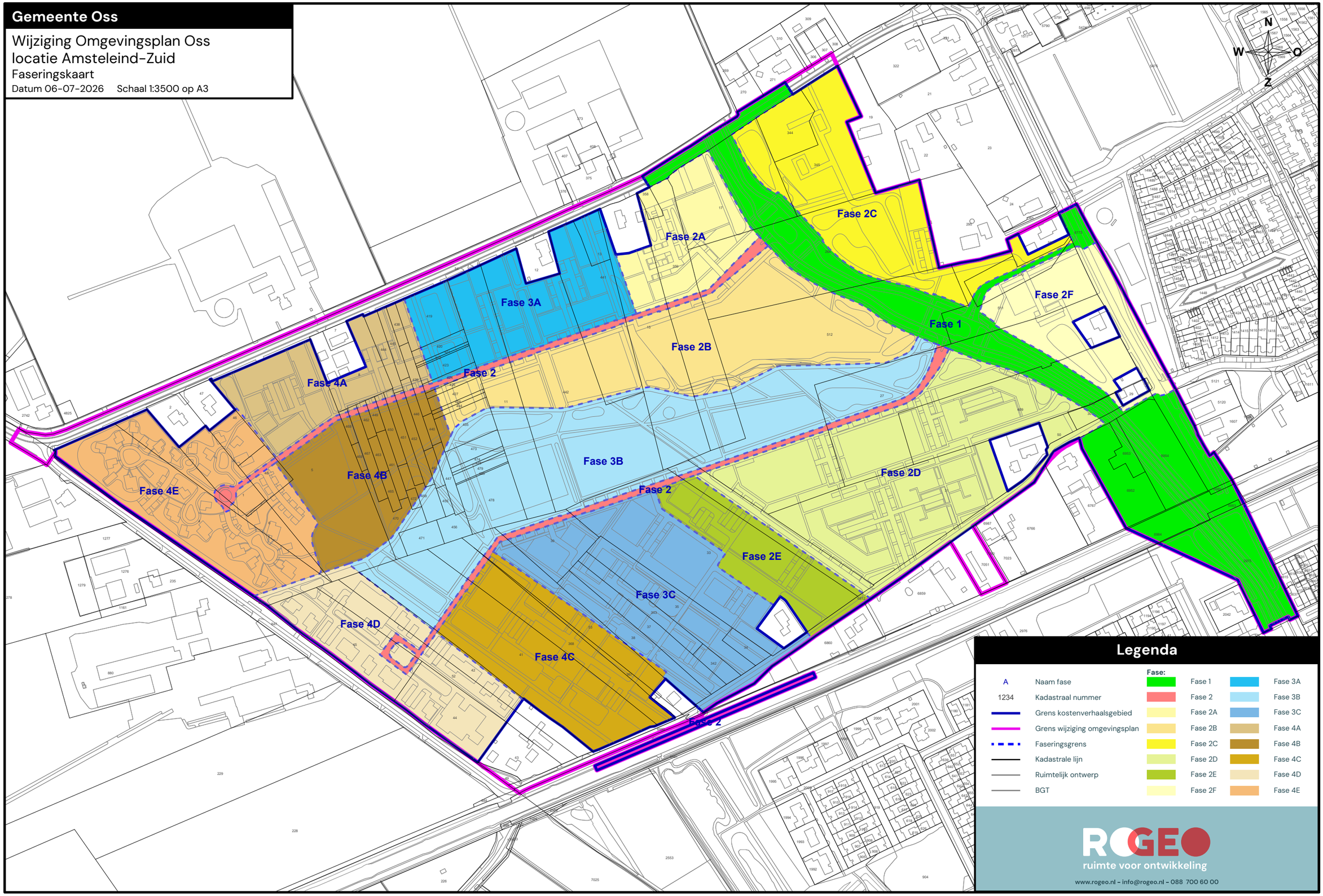
Bijlage 33 – Faseringskaart

Gemeente Oss

Wijziging Omgevingsplan Oss
locatie Amsteleind-Zuid

Faseringskaart

Datum 06-07-2026 Schaal 1:3500 op A3



Legenda

		Fase:		
A	Naam fase	Fase 1	Fase 3A	
1234	Kadastraal nummer	Fase 2	Fase 3B	
	Grens kostenverhaalsgebied	Fase 2A	Fase 3C	
	Grens wijziging omgevingsplan	Fase 2B	Fase 4A	
	Faseringsgrens	Fase 2C	Fase 4B	
	Kadastrale lijn	Fase 2D	Fase 4C	
	Ruimtelijk ontwerp	Fase 2E	Fase 4D	
	BGT	Fase 2F	Fase 4E	

ROGEO
ruimte voor ontwikkeling
www.rogeo.nl - info@rogeo.nl - 088 700 60 00

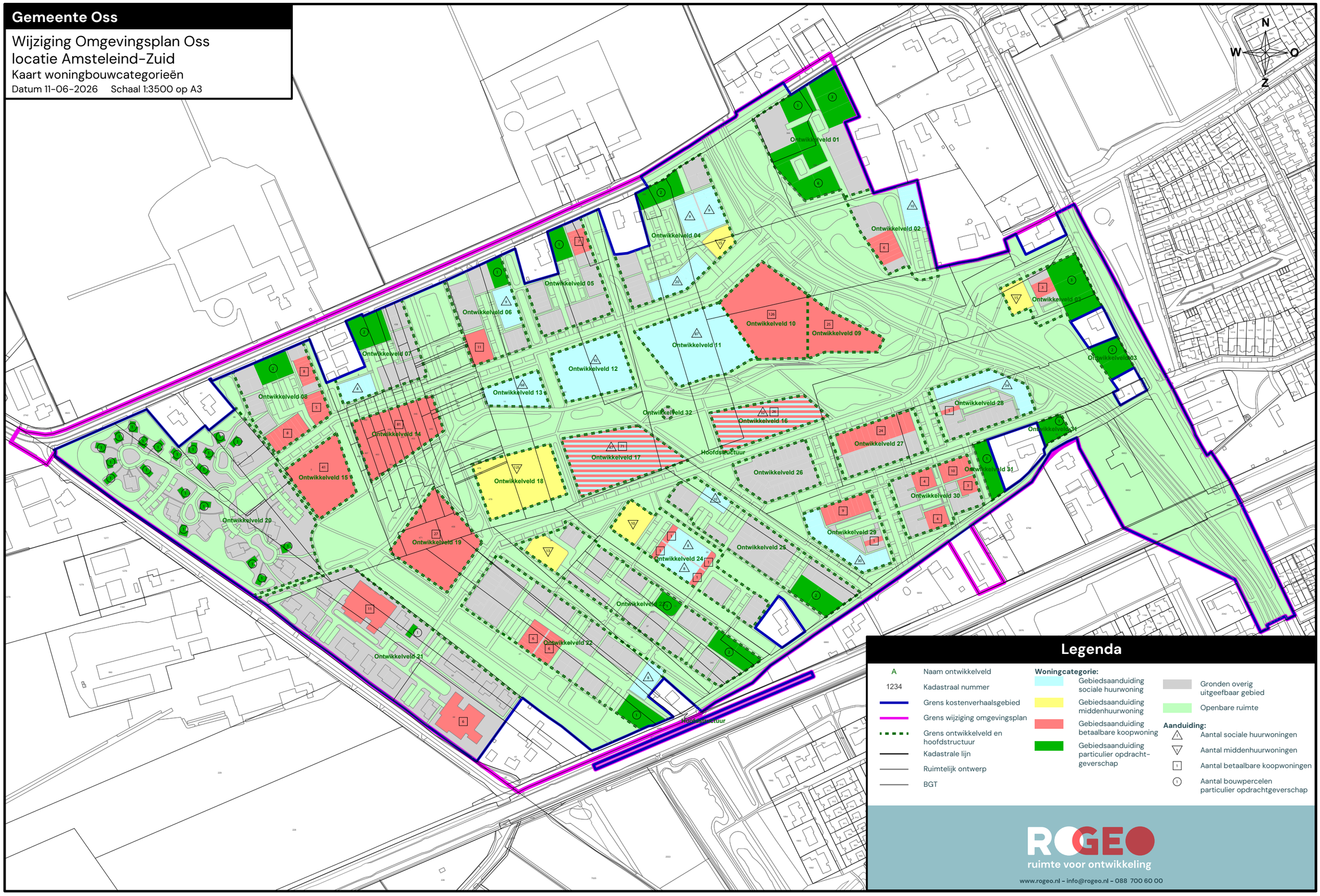
Bijlage 34 – Kaart woningbouw categorieën

Gemeente Oss

Wijziging Omgevingsplan Oss
locatie Amsteleind-Zuid

Kaart woningbouwcategorieën

Datum 11-06-2026 Schaal 1:3500 op A3



Legenda

- A — Naam ontwikkelveld
- 1234 — Kadastraal nummer
- Grens kostenverhaalsgebied
- Grens wijziging omgevingsplan
- Grens ontwikkelveld en hoofdstructuur
- Kadastrale lijn
- Ruimtelijk ontwerp
- BGT

Woningcategorie:

- Gebiedsaanduiding sociale huurwoning
- Gebiedsaanduiding middenhuurwoning
- Gebiedsaanduiding betaalbare koopwoning
- Gebiedsaanduiding particulier opdracht-geverschap
- Gronden overig uitgeefbaar gebied
- Openbare ruimte

Aanduiding:

- Aantal sociale huurwoningen
- Aantal middenhuurwoningen
- Aantal betaalbare koopwoningen
- Aantal bouwpercelen particulier opdrachtgeverschap

ROGEO
ruimte voor ontwikkeling
www.rogeo.nl - info@rogeo.nl - 088 700 60 00

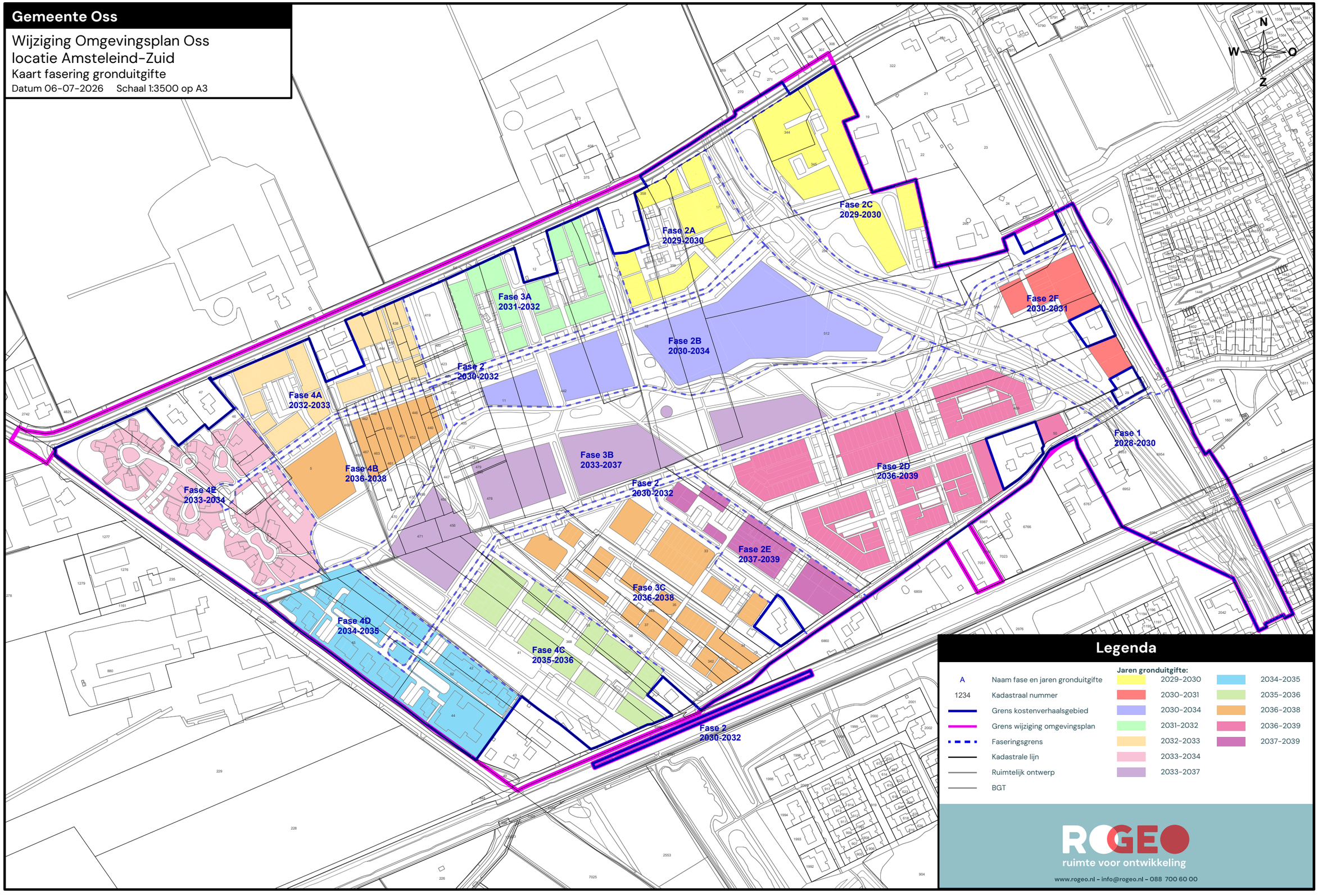
Bijlage 35 – Kaart fasering gronduitgifte

Gemeente Oss

Wijziging Omgevingsplan Oss
locatie Amsteleind-Zuid

Kaart fasering gronduitgifte

Datum 06-07-2026 Schaal 1:3500 op A3



Legenda

		Jaren gronduitgifte:		
A	Naam fase en jaren gronduitgifte	2029-2030	2034-2035	
1234	Kadastraal nummer	2030-2031	2035-2036	
	Grens kostenverhaalsgebied	2030-2034	2036-2038	
	Grens wijziging omgevingsplan	2031-2032	2036-2039	
	Faseringsgrens	2032-2033	2037-2039	
	Kadastrale lijn	2033-2034		
	Ruimtelijk ontwerp	2033-2037		
	BGT			

ROGEO
ruimte voor ontwikkeling
www.rogeo.nl - info@rogeo.nl - 088 700 60 00

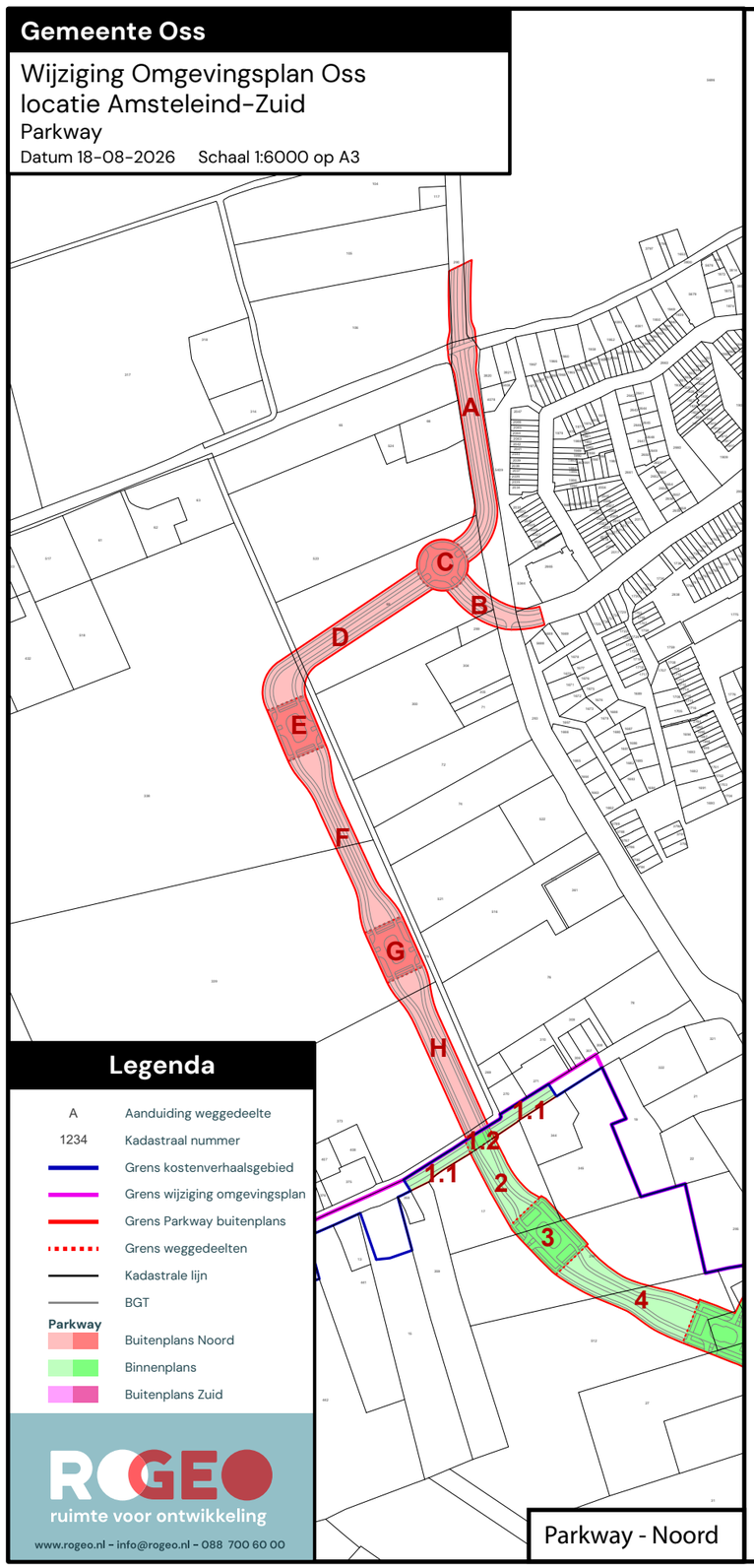
Bijlage 36 – Kaart indeling Parkway

Gemeente Oss

Wijziging Omgevingsplan Oss
locatie Amsteleind-Zuid

Parkway

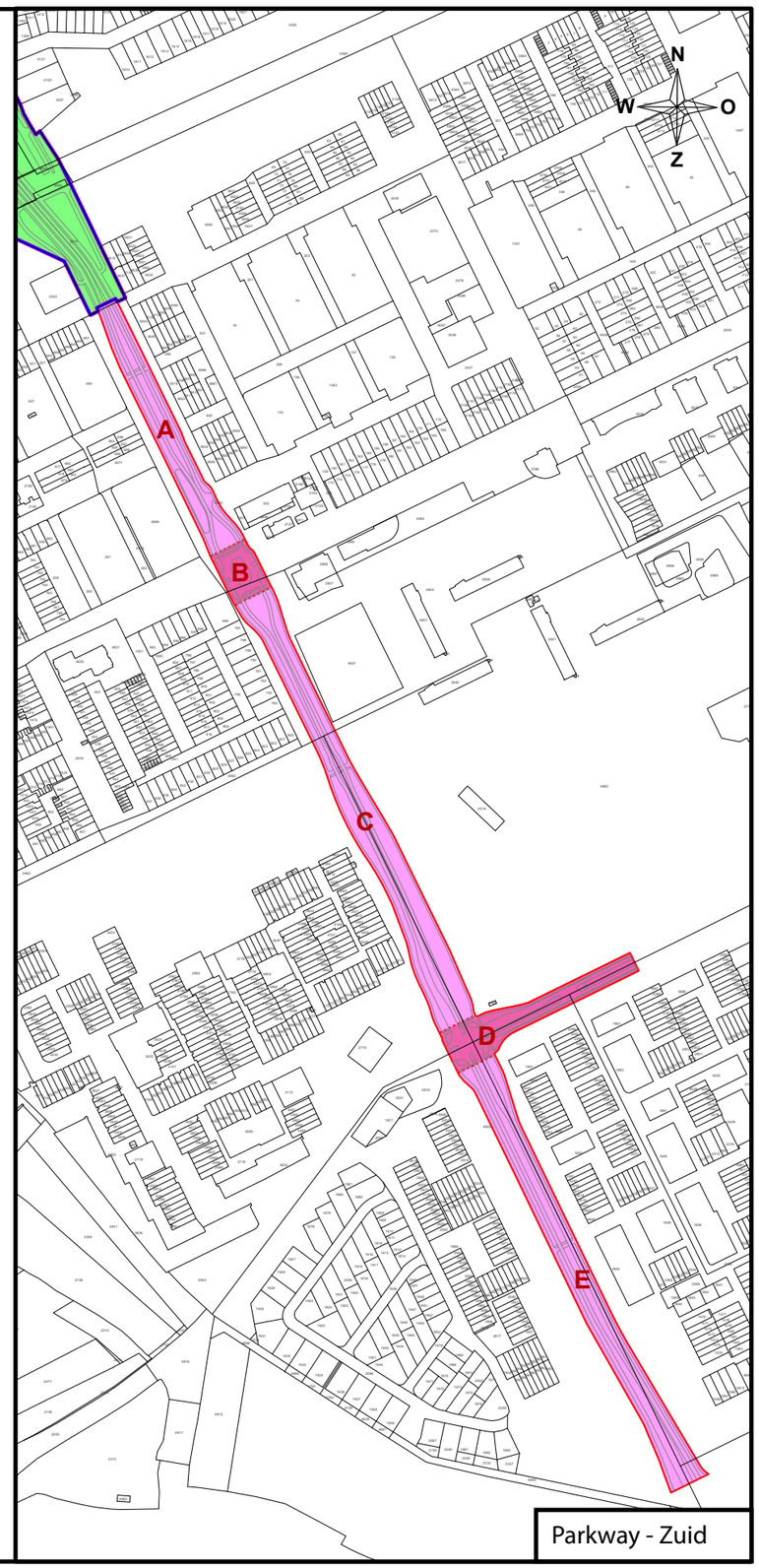
Datum 18-08-2026 Schaal 1:6000 op A3



Parkway - Noord



Parkway - Midden



Parkway - Zuid

Legenda

A	Aanduiding weggedeelte
1234	Kadastraal nummer
	Grens kostenverhaalsgebied
	Grens wijziging omgevingsplan
	Grens Parkway buitenplans
	Grens weggedeelten
	Kadastrale lijn
	BGT
Parkway	
	Buitenplans Noord
	Binnenplans
	Buitenplans Zuid

ROGEO
ruimte voor ontwikkeling
www.rogeo.nl – info@rogeo.nl – 088 700 60 00

Bijlage 37 – Advies Goudappel toerekening kosten aanleg Parkway

Goudappel

MOBILITEIT BEWEEGT ONS

Opdrachtgever	Gemeente Oss
Datum	16 juli 2026
Auteur	[redacted]
Kenmerk	024358.20260618.N1.02
Kenmerk opdrachtgever	Groot Amsteleind - 61905.80560 - diensten
Status	Definitief
Pagina	1/4

Toerekening kosten infra Amsteleind-Zuid (update 2026)

De gemeente Oss heeft Goudappel B.V. gevraagd te berekenen wat het te verwachten aandeel motorvoertuigen is, gerelateerd aan de planontwikkeling Amsteleind-Zuid, op geselecteerde, te ontwikkelen, infrastructurele voorzieningen ten behoeve van Amsteleind. Voor deze berekening maken we gebruik van de modelresultaten, eveneens uitgevoerd door Goudappel, ten behoeve van de Milieu Effecten Rapportage (MER) Amsteleind-Zuid. Voor de verkeersberekeningen is gebruik gemaakt van het actuele vigerende gemeentelijke verkeersmodel Oss 2024, gebaseerd op het provinciale verkeersmodel BBMA-Noord Oost Brabant (2024). Voorafgaand aan de modelstudie heeft een ingangscontrole plaatsgevonden.

Figuur 1 toont de geprognosticeerde modelintensiteiten op de wegvakken rondom het plangebied Amsteleind in 2040. Het verkeersmodel heeft berekend dat het plangebied Amsteleind-Zuid in totaal 11.247 autoritten zal genereren. Deze ritten verdelen zich over het Osse wegennet. Per wegvak is het aantal planritten bekend (ritten gerelateerd aan het plangebied Amsteleind). Figuur 2 toont het aandeel planritten ten opzichte van de totale intensiteit. Hieruit kan vervolgens de toerekenbaarheid van de kosten worden afgeleid voor de verschillende segmenten, die de aanleg van nieuwe infrastructuur met zich meebrengt. Tabel 1 toont de toerekenbaarheid die hieruit volgt. Wanneer er geen uitwisseling van verkeer mogelijk is tussen de verschillende segmenten, zijn deze in de tabel samengevoegd.

De kruisingsvlakken zijn samengevoegd bij het voorgaande wegvak-segment, omdat voor het kruisingsvlak geen eenduidige intensiteit kan worden bepaald: het verkeer op het kruisingsvlak is namelijk gevoed door dit wegvak-segment, waardoor gesteld kan worden dat de toerekenbaarheid van het kruisingsvlak identiek is aan het wegvak-segment.

Tabel 1 Aandeel toerekenbaarheid (verhouding planritten ten opzichte van totaal intensiteit)

Nr	Wegvak	Totaal intensiteit	Planritten[1]	Doorgaand / Niet-Planverkeer	Aandeel toerekenbaarheid
A	Parkway	8.820	2.066	6.754	**23,42%**
B	Parkway	4.412	998	3.414	**24,80%**
D_{+C}	Parkway	12.357	3.064	9.293	**22,62%**
F_{+E}	Parkway	12.883	3.460	9.423	**26,86%**
H_{+G+2}	Parkway	14.078	3.871	10.207	**27,50%**
4_{+3}	Parkway	15.300	5.094	10.206	**33,29%**
5[2]	Bosschepad	1.069	255	814	**23,85%**
7_{+5+6}	Spoortunnel	17.073	6.323	10.750	**37,04%**
B_{+A}[3]	Heihoeksingel	17.666	6.108	11.558	**34,57%**
C_{+D}	Heihoeksingel	23.302	4.623	18.679	**19,84%**
E	Heihoeksingel	37.016	3.270	33.746	**8,83%**
D[4]	J v/d Vondellaan	17.507	458	17.049	**2,62%**

Nr	Wegvak	Totaal fietsers	Planritten	Doorgaand / Niet-Planverkeer	Aandeel toerekenbaarheid
1	Fietstunnel	1.390	816[5]	574	**58,71%**

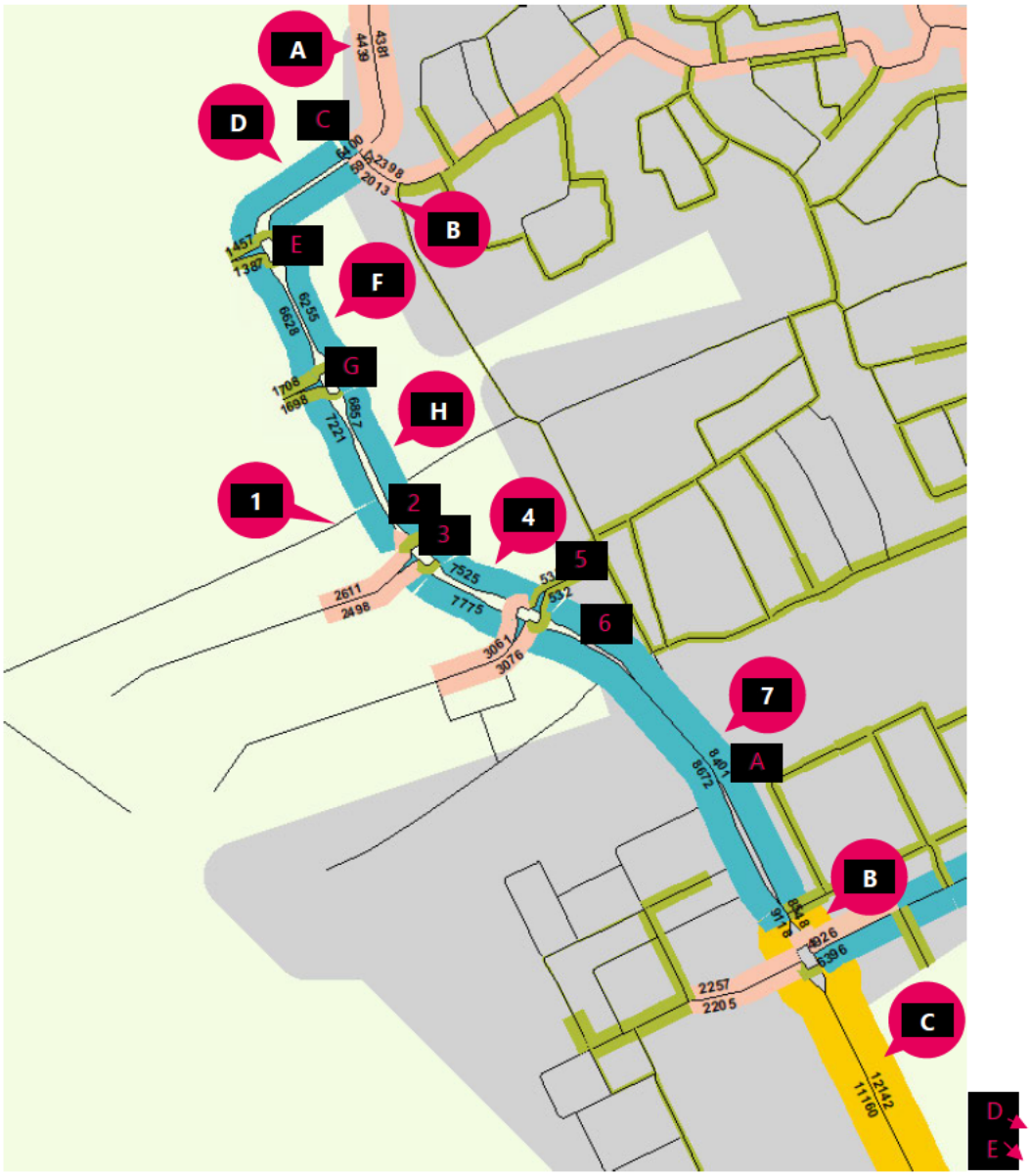
[1] Dit betreft de planontwikkeling Amsteleind Zuid sec. exclusief Amsteleind Noord en Kleinussen.

[2] Dit betreft het segment Bosschepad. Voor kruisingsvlak zie toerekenbaarheid segment 7.

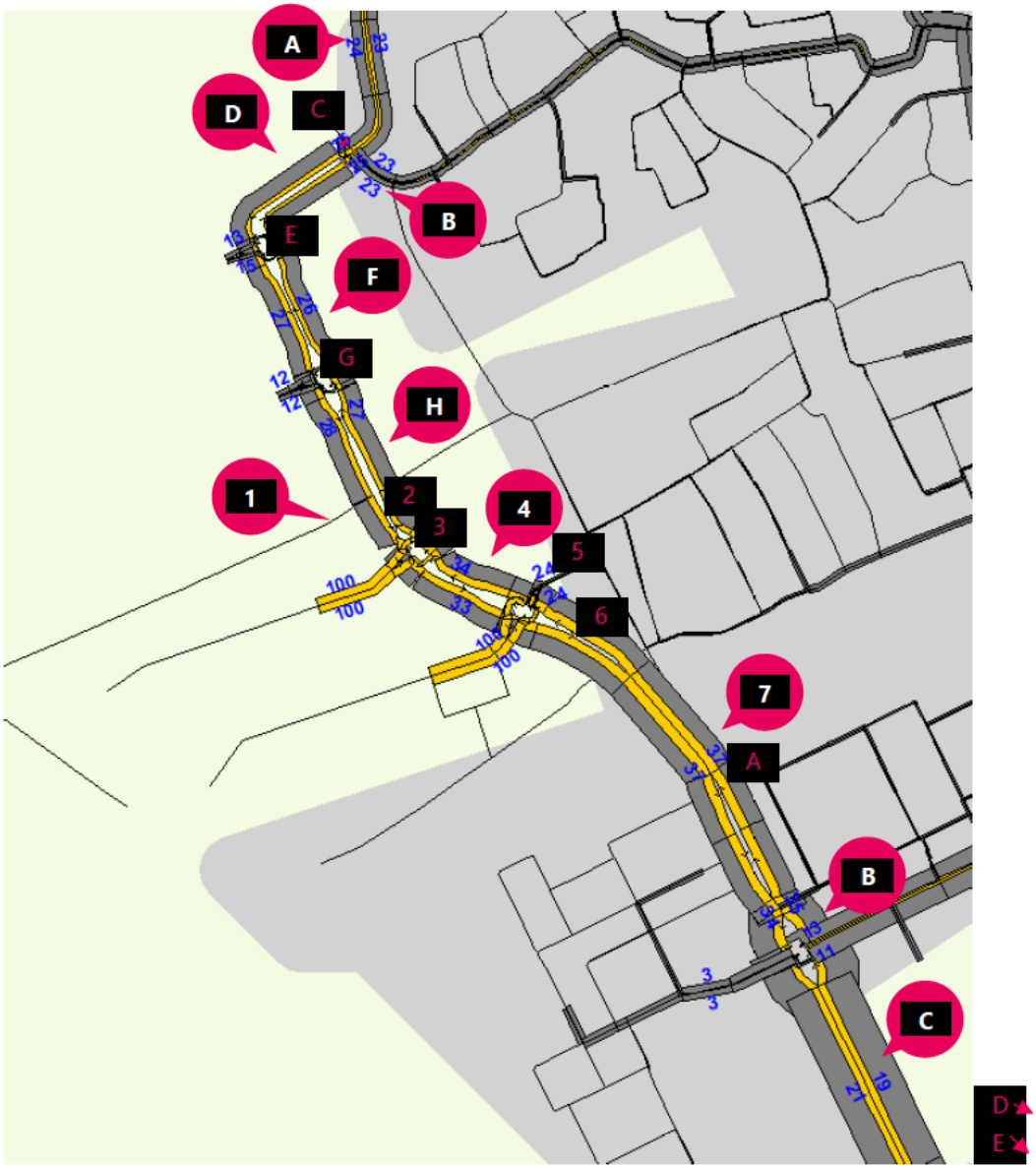
[3] Segment A wordt gezien als het wegvak tussen de Thorbeckestraat en de Schaepmanlaan. Voor het deel ten noorden van de Thorbeckestraat zie toerekenbaarheid segment 7.

[4] Dit betreft het segment Joost van den Vondellaan. Voor kruisingsvlak zie toerekenbaarheid segment C.

[5] Van de 1.370 fietsritten uit Amsteleind is de verhouding bepaald op 59,54% t.a.v. Amsteleind Zuid.



Figuur 1 Intensiteiten Motorvoertuigen Etmaal (Amsteleind incl. Parkway+Heihoeksingel, 2040)



Figuur 2 Verspreiding en aandeel planritten per segment ten opzichte van totale intensiteit

Bijlage 38 – Rapport hertaxatie inbrengwaarde

KEMDES
Rentmeesters & Taxateurs

Rentmeesters
& Taxateurs

Rapport hertaxatie

Inbrengwaarde

ten behoeve van het kostenverhaal met tijdvak voor de woningbouwontwikkeling Amsteleind-Zuid te Oss als bedoeld in artikel 13.14 Omgevingswet.

Veenendaal, september 2026

Inhoud

1. Samenvatting en waardering 4
   1.1 Samenvatting 4
   1.2 Objectinformatie 4
   1.3 Waardering 4
2. Opdracht 7
   2.1 Opdrachtgever 7
   2.2 Taxateur 7
   2.3 Doel van de taxatie 8
   2.4 Taxatietype 8
   2.5 Te taxeren belang 8
   2.6 Object 8
   2.7 Taxatiebasis 9
   2.8 Waardepeildatum en andere relevante data 9
   2.9 Informatievoorziening 10
   2.10 Instructies 10
   2.11 Verklaringen taxateur 11
   2.12 Conformiteit 11
   2.13 Eerdere betrokkenheid 12
   2.14 Aansprakelijkheid 12
   2.15 Publicatie 12
   2.16 Algemene voorwaarden 12
3. Algemene en bijzondere uitgangspunten 13
   3.1 Algemene uitgangspunten 13
   3.2 Bijzondere uitgangspunten 14
4. Beschrijving 15
   4.1 Object in beeld 15
   4.2 Kadastrale aanduiding 16
   4.3 Vigerende planologie 19
   4.4 Voorgenomen wijziging planologie 24
   4.5 Bodeminformatie 27
   4.6 Klimaatrisico's 30
   4.7 Eigendommenkaart 32
   4.8 Omschrijving per rechthebbende 32
5. Marktomstandigheden, SWOT-analyse en HABU 33

Kendes Rentmeesters & Taxateurs | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

5.1 Marktomstandigheden 33
5.2 SWOT-analyse 46
5.3 Highest and best use 47
6. Overwegingen 48
6.1 Wettelijk kader 48
6.2 Werkelijke waarde versus schadeloosstelling 48
6.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde 50
6.4 Waardering complexwaarde 52
6.5 Waardering gebruikswaarde 71
6.6 Waardering Infrastructuur, Openbaar Groen en watergangen 81
6.7 Werkelijke Waarde 82
6.8 Overige kostensoorten inbrengwaarde 85
6.9 Inbrengwaarde per rechthebbende 91
6.10 Inbrengwaarde bovenwijkse voorzieningen buiten het kostenverhaalsgebied (kostensoorten A8 en A9) – Parkway Noord en Parkway Zuid 93
6.11 Aansluiting op de eerdere taxatie 99
6.12 Onzekerheden 101
7. Conceptrapportage 104
8. Datering en ondertekening 105

Bijlagen

Addendum 1: Omschrijving per eigendomsnummer
Addendum 2: Omschrijving per eigendomsnummer van de gronden betrokken bij kostensoort A8 en A9 gelegen buiten kostenverhaalsgebied t.b.v. Parkway Noord en Parkway Zuid
Bijlage 1: Eigendomsinformatie Kadaster
Bijlage 2: Relevante planologische gegevens
Bijlage 3: Rapport Bodemloket
Bijlage 4: Residuele waarde berekening

KENDES
Rentmeesters & Taxateurs

1. Samenvatting en waardering

1.1 Samenvatting

Type taxatie	Hertaxatie
Datum opdracht	6 juli 2026
Waardepeildatum	1 januari 2026

1.2 Objectinformatie

Adres	Nabij Amsteleindstraat, Beekschehoevestraat, Oostenakkerstraat en Heihoekstraat
Postcode/plaats	5345 en 5345 Oss
Type object	Diverse typen objecten, waaronder wonen, bedrijfsopstallen en cultuurgrond
Huidig gebruik	Divers, aansluitend op de typen objecten
Beoogd gebruik	Gebiedsontwikkeling ten behoeve van woningbouw met bijbehorende openbare ruimte en een tunneltracé voor de verlegging van de doorgaande Heihoeksingel, welk tracé een bovenwijks karakter heeft

1.3 Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie bedraagt de totale geraamde inbrengwaarde van het kostenverhaal Amsteleind-Zuid, bestaande uit diverse objecten, zoals kadastraal nader omschreven onder 4.2 met een totale grootte van 40.40.45 ha:

Werkelijke waarde Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob (afgerond)	€ 42.366.715,--
Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten etc. — Kostensoort A3 + B2 bijlage IV Ob (afgerond)	----
Bijkomende schade in geval van onteigeningsschadeloosstelling, artikel 8.17 Ob (afgerond)	€ 1.491.500,--
Kosten van sloop etc. — Kostensoort A5 + B3 bijlage IV Ob (afgerond)	€ 2.282.948,--

Kendes Rentmeesters & Taxateurs | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Kosten van bodemsanering, grondwerken etc. — Kostensoort B4 bijlage IV Ob (afgerond)	€ 1.071.204,--
Kosten van voorbereiding en toezicht op uitvoering — Kostensoort B5 bijlage IV Ob (afgerond)	€ 224.667,--
Inbrengwaarde kostenverhaal totaal	€ 47.437.034,--

Zegge in euro's: Zevenenveertig miljoen vierhonderdzevenendertigduizend en vierendertig euro.

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie bedraagt de totale geraamde inbrengwaarde van de kostensoort A8 en A9 aangaande de aanleg van Parkway Noord, bovenwijks, zoals kadastraal nader omschreven onder 6.10 met een totale grootte van 3.05.86 ha:

Werkelijke waarde Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob (afgerond)	€ 1.524.697,--
Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten etc. — Kostensoort A3 + B2 bijlage IV Ob (afgerond)	----
Bijkomende schade in geval van onteigeningsschadeloosstelling, artikel 8.17 Ob (afgerond)	----
Kosten van sloop etc. — Kostensoort A5 + B3 bijlage IV Ob (afgerond)	----
Inbrengwaarde kostenverhaal totaal	€ 1.524.697,--

Zegge in euro's: één miljoen vijfhonderdvierentwintigduizend zeshonderdzevenennegentig euro

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie bedraagt de totale geraamde inbrengwaarde van de kostensoort A8 en A9 aangaande de aanleg van Parkway Zuid, bovenwijks, zoals kadastraal nader omschreven onder 6.10 met een totale grootte van 4.34.66 ha:

Werkelijke waarde Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob (afgerond)	€ 1,--
Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten etc. — Kostensoort A3 + B2 bijlage IV Ob (afgerond)	----
Bijkomende schade in geval van onteigeningsschadeloosstelling, artikel 8.17 Ob (afgerond)	----

Kosten van sloop etc. — Kostensoort A5 + B3 bijlage IV Ob (afgerond)	----
Kosten van voorbereiding en toezicht op uitvoering — Kostensoort B5 bijlage IV Ob (afgerond)	----
Inbrengwaarde kostenverhaal totaal	€ 1,--

Zegge in euro's: één euro

2. Opdracht

2.1 Opdrachtgever

Naam	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2
Postcode	5341 GM
Plaats	Oss
Vertegenwoordiger	
Functie	Projectleider

De opdracht is uitgevoerd conform de offerte d.d. 9 juni 2026 en de op 6 juli 2026 verstrekte opdracht. De werkzaamheden ten aanzien van de opdracht zijn gedurende het opstellen van onderhavig taxatierapport niet aangepast.

2.2 Taxateur

In dit rapport wordt taxateur in enkelvoud beschreven ook indien dit rapport door twee of meer taxateurs is opgesteld waarbij alsdan voor taxateur de meervoudsvorm taxateurs moet worden gelezen.

Deze taxatie is verricht door mevrouw [redacted] registertaxateur NRVT (registratienummer RT797698435) in de kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed, lid van de NVM en door de heer [redacted] RICS, rentmeester NVR en registertaxateur NRVT (registratienummer RT806703514) in de kamers Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed met aantekening Groot Zakelijk en geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS), lid van de NVM.

Genoemde taxateurs zijn verbonden aan Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV en handelen als externe taxateurs voor en namens Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV.

Het getaxeerde omvat agrarische, bedrijfsmatige en woonbestemmingen. Gelet op de aard van de taxatie, zijnde een inbrengwaardetaxatie, zijn taxateurs van oordeel dat deze taxatie valt onder de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed met aantekening Groot Zakelijk.

Beide taxateurs zijn ingeschreven in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. Mevrouw [redacted] beschikt niet over de aantekening Groot Zakelijk, maar taxeert met regelmaat ontwikkellocaties, inbrengwaarden, schadeloosstellingen en overige waarderingsvraagstukken binnen gebiedsontwikkelingen en ondersteunt haar collega, die wel beschikt over de aantekening Groot Zakelijk Vastgoed. Zij heeft ruime ervaring met de waardering van gronden, woningen, bedrijfsmatig vastgoed en gemengde objecten binnen complexe planologische en publiekrechtelijke kaders. Haar deskundigheid houdt zij op peil door de voortdurende uitvoering van taxatieopdrachten, permanente educatie en het volgen van de post-HBO opleiding Planeconomie en Vastgoedrecht, waarin onder meer grondbeleid, kostenverhaal, gebiedsontwikkeling en de juridische aspecten van waardering centraal staan.

De taxatie is uitgevoerd door twee registertaxateurs. Daarmee is het vierogen principe binnen de uitvoering van de taxatie geborgd. Om die reden is geen afzonderlijke plausibiliteitstoets door een derde taxateur toegepast.

2.3 Doel van de taxatie

De opdracht betreft het ramen van de inbrengwaarde van de gronden, bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet, binnen het kostenverhaalsgebied met tijdvak, bedoeld in artikel 13.14 Omgevingswet Amsteleind-Zuid te Oss. De raming vindt plaats overeenkomstig artikel 13.17 van de Omgevingswet, juncto artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit en bijlage IV bij het Omgevingsbesluit. De uitkomst van deze taxatie wordt gebruikt bij het opstellen van de kostenverhaalsregeling in het omgevingsplan.

Onder inbrengwaarde wordt in het kader van het kostenverhaal verstaan het samenstel van kosten dat samenhangt met de inbreng van gronden binnen het kostenverhaalsgebied, zoals opgenomen in artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit en nader uitgewerkt in bijlage IV bij het Omgevingsbesluit.

De inbrengwaarde omvat onder meer de volgende kostensoorten:

- de waarde van gronden, inclusief de waarde van eventueel aanwezige te slopen opstallen, gelegen binnen de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied (A2 en B1);
- de kosten van het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten (A3 en B2);
- de kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen (A5 en B3);
- de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken binnen het uitgeefbaar gebied (B4);
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder B2, B3 en B4 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen (B5).

In deze taxatie wordt primair de waarde van de gronden en eventueel aanwezige opstallen bepaald, overeenkomstig de kostensoorten A2 en B1 van bijlage IV van het Omgevingsbesluit.

Voor de overige onderdelen van de inbrengwaarde is aangesloten bij door de opdrachtgever of andere betrokken deskundigen opgestelde kostenramingen. Deze kosten maken wel onderdeel uit van de inbrengwaarde, maar vallen buiten de feitelijke waardebepaling van de gronden en opstallen. De aangeleverde kostenramingen zijn op hoofdlijnen beoordeeld op aannemelijkheid en consistentie. De daarbij gehanteerde uitgangspunten en overwegingen worden, voor zover relevant, in dit rapport toegelicht.

De kostensoorten met betrekking tot voorbereiding en toezicht op de uitvoering (B5) zijn in deze taxatie meegenomen in de raming van de inbrengwaarde. Ten tijde van de waardepeildatum 1 januari 2026 was de grondslag hiervoor nog niet expliciet opgenomen in artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit. Een wijziging van artikel 8.17, tweede lid, van het Omgevingsbesluit, waarmee kostensoort B5 expliciet onderdeel wordt van de raming van de inbrengwaarde, is voorzien. In de voor het onderhavige kostenverhaalsgebied vastgestelde kostenverhaalsregels is reeds op deze voorgenomen wijziging geanticipeerd. Om die reden is kostensoort B5 in de onderhavige raming van de inbrengwaarde meegenomen.

2.4 Taxatietype

De taxatie betreft een volledige taxatie.

2.5 Te taxeren belang

Het te taxeren belang omvat de volle eigendom van de in deze waardering betrokken objecten.

2.6 Object

Het object omvat de zowel onbebouwde als bebouwde percelen binnen kostenverhaalsgebied Amsteleind-Zuid te Oss, door opdrachtgever verstrekt in een Excel lijst ko260612, betrekking hebbende op 99 kadastrale percelen in eigendom toebehorend aan 70 rechthebbenden, zoals nader omschreven in paragraaf 4.2.

Kendes Rentmeesters & Taxateurs | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

De gronden zijn, voor zover bekend, thans bij de rechthebbenden in gebruik en bestaan uit een combinatie van bebouwde en onbebouwde percelen met uiteenlopende functies en gebruiksvormen.

Het kostenverhaalsgebied omvat de gronden waarop de gebiedsontwikkeling Amsteleind-Zuid is voorzien, welke planologisch mogelijk zal worden gemaakt door een nog in procedure te brengen wijziging van het omgevingsplan Oss voor de locatie Amsteleind-Zuid.

2.7 Taxatiebasis

De taxatiebasis betreft de bepaling van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet. De raming van de inbrengwaarde vindt plaats overeenkomstig artikel 13.17 van de Omgevingswet, in samenhang met artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit en Bijlage IV bij het Omgevingsbesluit. Voor zover geen sprake is van onteigening, een onteigeningsbeschikking of verwerving op onteigeningsbasis, wordt de waarde van de gronden en opstallen bepaald op basis van de werkelijke waarde als bedoeld in de artikelen 15.22 tot en met 15.25 van de Omgevingswet.

In artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit wordt thans verwezen naar de artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet. Deze verwijzing is niet juist en zal naar verwachting worden aangepast naar de artikelen 15.22 tot en met 15.25 van de Omgevingswet. In het verdere taxatierapport wordt daarom uitgegaan van laatstgenoemde artikelen.

Voor zover gronden zijn onteigend, een onteigeningsbeschikking is genomen of verwerving plaatsvindt op onteigeningsbasis, wordt de waarde gelijkgesteld aan de schadeloosstelling als bedoeld in artikel 15.18 van de Omgevingswet.

Voor zover gronden zijn onteigend, een onteigeningsbeschikking is genomen of verwerving plaatsvindt op onteigeningsbasis, wordt de waarde gelijkgesteld aan de schadeloosstelling als bedoeld in artikel 15.18 Omgevingswet.

2.8 Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht	6 juli 2026
Datum opname en inspectie	27 maart 2025 en 12 mei 2026
Waardepeildatum	1 januari 2026
Datum concept taxatierapport	20 juli 2026
Datum 2e concept taxatierapport	29 juli 2026
Datum taxatierapport	7 september 2026

De waardepeildatum is vastgesteld op 1 januari 2026. Deze datum ligt voorafgaand aan de beoogde vaststelling van het omgevingsplan waarin het kostenverhaal voor het gebied Amsteleind-Zuid wordt geregeld. Voor de raming van de inbrengwaarde wordt aangesloten bij de waarde van de onroerende zaken onmiddellijk voorafgaand aan de wijziging van het omgevingsplan waarop het kostenverhaal betrekking heeft. Hiermee wordt voorkomen dat waardeveranderingen die uitsluitend het gevolg zijn van de voorgenomen gebiedsontwikkeling onderdeel worden van de inbrengwaarde.

Wanneer de waardepeildatum niet exact samenvalt met het moment van vaststelling van het omgevingsplan, wordt de waarde bepaald naar de marktomstandigheden en planologische situatie zoals die golden op de waardepeildatum.

De opname van het object heeft plaatsgevonden voorafgaand aan de waardepeildatum (eerste inspectieronde 27 maart 2025, met aanvullende waarnemingen tot mei 2026). Op basis van de opname en de beschikbare informatie is een beeld gevormd van de staat en het gebruik van het object per waardepeildatum.

Taxateur zijn geen feiten of omstandigheden bekend geworden waaruit blijkt dat zich tussen de opname en de waardepeildatum relevante wijzigingen hebben voorgedaan die van invloed zijn op de waarde van het object.

Indien een rechthebbende geen toestemming verleent voor het betreden van het object, wordt hiervan melding gemaakt in het rapport en vindt de opname plaats vanaf de openbare weg. In dat geval baseert taxateur zich, voor zover mogelijk, op waarnemingen ter plaatse, openbare bronnen en overige beschikbare gegevens om zich een zo goed mogelijk beeld te vormen van het object en de waarde bepalende kenmerken daarvan.

De raming van de inbrengwaarde is gebaseerd op de werkelijke waarde overeenkomstig artikel 8.17 Omgevingsbesluit, waarbij de artikelen 15.22 tot en met 15.25 Omgevingswet overeenkomstig zijn toegepast. Voor een aantal objecten is, gelet op de aard van het object of de juridische context, aangesloten bij de waarderingssystematiek zoals die geldt voor schadeloosstelling en prijsvaststelling. Per object is in het rapport gemotiveerd welke waarderingsmethodiek is toegepast.

De WOZ-waarde vormt geen waarderingsgrondslag voor deze taxatie. Voor zover beschikbare WOZ-waarden bij de beeldvorming zijn betrokken, hebben deze uitsluitend een indicatieve functie. De waardering is gebaseerd op eigen analyse, waarbij onder meer gebruik is gemaakt van marktgegevens en modelmatige ondersteuning via de NVM-applicatie.

Indien geen volledige opname van het object kan plaatsvinden, kan het waardeoordeel zijn gebaseerd op een beperktere set aan gegevens. Niet kan worden uitgesloten dat een volledige opname, waarbij het object inpandig kan worden geïnspecteerd en aanvullende informatie van de rechthebbende beschikbaar komt, kan leiden tot een ander waardeoordeel.

2.9 Informatievoorziening

Door opdrachtgever is de volgende informatie beschikbaar gesteld/overgelegd:

- e-mailbericht 02-06-2026 met geactualiseerd kaartmateriaal en waarde overzicht ko260602
- e-mail bericht van 27-05-2026 met logboek van verwerving eigendom 29
- e-mail bericht van 28-05-2026 met logboek van verwerving eigendom 21
- e-mail bericht van 22-07-2026 met aanvullende opgave van bovenwijkse voorzieningen en bijbehorend waardeoverzicht ko260612

Van de door de opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie is kennisgenomen. Voor zover redelijkerwijs mogelijk heeft taxateur de geleverde informatie getoetst op juistheid ervan. Mocht blijken dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is, dan wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt en wordt dit aan opdrachtgever voorgelegd. Door Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV wordt geen aansprakelijkheid aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig of onjuist is.

Daarnaast heeft taxateur de volgende informatie/bronnen geraadpleegd:

– https://www.kadaster.nl/;
– https://omgevingswet.overheid.nl/home;
– www.bodemloket.nl;
– en andere openbare bronnen.

2.10 Instructies

Door de opdrachtgever zijn aan de taxateur geen nadere instructies gegeven.

2.11 Verklaringen taxateur

De taxateur verklaart:

- gekwalificeerd en competent te zijn om de taxatie uit te voeren;
- de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze te zijn gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- geen zakelijk belang te hebben bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- werkzaamheden te verrichten voor Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV en niet in dienstbetrekking staat tot opdrachtgever;
- niet in loondienst te zijn en geen andere betrekking heeft bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier/bancaire instelling;
- recentelijk betrokken te zijn geweest bij de taxatie van het onderhavige object. Deze eerdere betrokkenheid betreft uitsluitend een eerder definitief uitgebracht taxatierapport. Buiten deze eerdere taxatie en de onderhavige hertaxatie is geen sprake van betrokkenheid die kan leiden tot belangenverstrengeling of afbreuk doet aan de onafhankelijkheid en objectiviteit van de taxateur.
- met de opdrachtgever een vaste honorering te zijn overeengekomen die in verhouding staat tot de omvang van het werk en niet afhankelijk is van de hoogte van de getaxeerde waarde;
- dat door de taxateur dan wel het taxatiekantoor waaraan deze is verbonden, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen);
- kennis te hebben van de International Valuation Standards (IVS) en voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen;
- zich te onderwerpen aan de tuchtrechtspraak van het NRVT;
- tegen beroepsaansprakelijkheid te zijn verzekerd conform de voorwaarden van het reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT en dat de premie van deze verzekering is voldaan.

2.12 Conformiteit

De onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht die wordt uitgevoerd in het kader van een wettelijk voorgeschreven waardering. In het NRVT-reglement Definities wordt een dergelijke wettelijke taxatie aangemerkt als een Professionele Taxatiedienst (PTD), waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie ertoe kunnen leiden dat de registertaxateur op onderdelen moet afwijken van bepalingen uit de NRVT-reglementen of internationale taxatiestandaarden. Dergelijke afwijkingen kunnen onder meer betrekking hebben op de wijze van opdrachtverstrekking, het gehanteerde waarde begrip, de omvang van de onderzoeksplicht of de rapportagevereisten.

Een registertaxateur kan uitsluitend van deze standaarden afwijken indien en voor zover wet- en regelgeving, vaste jurisprudentie of best practices binnen het betreffende vakgebied – in dit geval het taxeren van inbrengwaarden – daartoe noodzaken. Voor zover daarvan geen sprake is, worden de geldende regels voor een Professionele Taxatiedienst onverkort gevolgd.

De taxateurs achten zich daarbij te allen tijde gebonden aan de fundamentele beginselen van professionaliteit, objectiviteit en onafhankelijkheid zoals neergelegd in de gedrags- en beroepsregels van het NRVT.

De onderhavige taxatie is verricht en gerapporteerd overeenkomstig:

- NRVT-reglement Gedrags- en beroepsregels (versie 10 oktober 2019);

– NRVT-reglement Definities (versie 24 oktober 2024);
– NRVT-reglement Kamers (versie 9 december 2024);
– NRVT-reglement Doorlopend Toezicht (versie 4 december 2023);
– NRVT-praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed (versie 1 januari 2025) met subreglement Grootzakelijk Vastgoed (versie 21 juni 2018);
– IVS-taxatiestandaarden;
– RICS-taxatiestandaarden (Red Book Global, december 2024, in werking getreden per 31 januari 2025);
– Praktijkhandreiking taxaties gebiedsontwikkeling (versie 9 januari 2025).

2.13 Eerdere betrokkenheid

De taxateur heeft het onderhavige object eerder in opdracht van de gemeente Oss getaxeerd. Die taxatie is, met waardepeildatum 1 januari 2026, definitief afgerond en uitgebracht. Buiten deze eerdere taxatie en de onderhavige hertaxatie is de taxateur niet betrokken geweest bij grondverwerving of advisering met betrekking tot het object.

Naar aanleiding van nadien doorgevoerde wijzigingen in het plangebied, waaronder een gewijzigde gebiedsafbakening, is opdracht verleend tot een hertaxatie per dezelfde waardepeildatum van 1 januari 2026. In het kader van deze hertaxatie zijn de voor de waardering relevante uitgangspunten opnieuw beoordeeld en is rekening gehouden met de gewijzigde gebiedsafbakening. De onderhavige waardering is gebaseerd op de bevindingen en omstandigheden zoals die in het kader van deze hertaxatie zijn vastgesteld.

2.14 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaardt taxateur evenals Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV geen aansprakelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

Op onderhavig rapport is een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal één jaar, ingaande per datum van ondertekening van het taxatierapport door taxateur. Daarnaast is de aansprakelijkheid gelimiteerd tot een bedrag van maximaal twee miljoen euro.

2.15 Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV.

In afwijking van het voorgaande geldt dat, voor zover dit taxatierapport is opgesteld ten behoeve van de toepassing van het publiekrechtelijke kostenverhaal, de taxateur ermee bekend is en ermee instemt dat het taxatierapport als bijlage kan worden opgenomen bij het omgevingsplan of andere publiekrechtelijke besluitvorming waarin de raming van kostenverhaal wordt vastgelegd.

2.16 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2020.

Kendes Rentmeesters & Taxateurs | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

3. Algemene en bijzondere uitgangspunten

3.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij er hierna in het rapport van wordt afgeweken gelden de navolgende uitgangspunten.

Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is kennisgenomen van kadastrale uittreksels en de laatste akte van levering. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring) tenzij deze nadrukkelijk door opdrachtgever aan taxateur bekend is gemaakt. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de te onderscheiden deelobjecten in eigen gebruik zijn bij de rechthebbende, tenzij nadrukkelijk anders vermeld bij de omschrijving per rechthebbende.

Toestand van opstallen

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek danwel een bouwkundige keuring. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende planologische situatie en/of het huidige gebruik in weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen, tenzij anders vermeld.

Planologische informatie

In het kader van deze taxatie is de planologische informatie geraadpleegd via het Omgevingsloket, zijnde www.omgevingswet.overheid.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is en dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn.

Voor zover de taxatie plaatsvindt in het kader van een voorgenomen gebiedsontwikkeling, is daarnaast kennisgenomen van relevante planstukken en beleidsdocumenten die ten grondslag liggen aan het beoogde omgevingsplan, waaronder stedenbouwkundige plannen, ontwikkelkaders en programmatische uitgangspunten. Deze stukken geven inzicht in de beoogde inrichting van het gebied, waaronder het

indicatieve programma, de functieverdeling en de omvang van de openbare ruimte. Deze informatie is uitsluitend betrokken voor zover deze op de waardepeildatum bekend en kenbaar was.

Publiekrechtelijke beperkingen

In het kader van deze taxatie zijn kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn.

Gehanteerde valuta en omzetbelasting

Alle bedragen die in dit rapport zijn genoemd zijn in euro's (€) en exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

3.2 Bijzondere uitgangspunten

Bij deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd. De waardering vindt plaats binnen het geldende wettelijke kader.

Voor de raming van de inbrengwaarde wordt uitgegaan van de waarde van de onroerende zaken onmiddellijk voorafgaand aan een eventuele planologische wijziging. Daarbij is uitgegaan van de planologische situatie zoals die geldt op de waardepeildatum.

Ten tijde van de taxatie is voor het kostenverhaalsgebied Amsteleind-Zuid nog geen vastgesteld en onherroepelijk omgevingsplan van kracht. De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich in de planvormingsfase en kent derhalve nog geen juridisch-planologische zekerheid. De mogelijke toekomstige functiewijziging is daarom niet als zelfstandig waarderingsuitgangspunt gehanteerd, maar uitsluitend betrokken voor zover deze op grond van het wettelijke kader relevant is voor de bepaling van de werkelijke waarde.

Kendes Rentmeesters & Taxateurs | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

4. Beschrijving

4.1 Object in beeld



Op basis van de meest recente beschikbare luchtfoto via PDOK (PDOK, “Luchtfoto Actueel”). De luchtfoto is uitsluitend gebruikt ter illustratie van de ligging van het gebied en niet voor de vaststelling van de feitelijke situatie per waardepeildatum.

Kostenverhaalsgebied Amsteleind-Zuid:



4.2 Kadastrale aanduiding

Het getaxeerde omvat de kadastrale percelen zoals opgenomen in de hierna opgenomen tabel.

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale opp. geheel perceel (m²)	Geheel perceel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	C	6773	11.560	Nee	7.332
Oss	C	6812	6.300	Nee	5.100
Oss	N	51	45	Ja	45
Oss	N	13	1.165	Ja	1.165
Oss	N	441	7.900	Ja	7.900
Oss	N	442	22.220	Ja	22.220
Oss	L	2975	46.479	Nee	6.720
Oss	N	42	5.015	Nee	3.755
Oss	N	52	4.870	Nee	3.759
Oss	N	54	13.990	Nee	2.384
Oss	N	4	16.275	Ja	16.275
Oss	N	3	50	Ja	50
Oss	N	6	4.010	Ja	4.010
Oss	N	1	3.050	Ja	3.050
Oss	N	46	1.560	Ja	1.560
Oss	N	5	20.400	Ja	20.400
Oss	N	48	1.565	Ja	1.565
Oss	N	45	6.890	Ja	6.890
Oss	N	44	5.220	Ja	5.220
Oss	N	41	18.155	Ja	18.155
Oss	N	368	6.715	Nee	6.682
Oss	N	53	6.185	Nee	5.551
Oss	N	367	880	Nee	649
Oss	N	39	4.015	Ja	4.015
Oss	N	38	3.565	Ja	3.565
Oss	N	37	3.135	Ja	3.135
Oss	N	343	2.000	Ja	2.000
Oss	N	342	760	Ja	760
Oss	N	35	4.840	Ja	4.840
Oss	N	34	785	Ja	785
Oss	N	32	4.270	Ja	4.270
Oss	N	33	23.635	Nee	22.271
Oss	N	31	18.965	Nee	16.594

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale opp. geheel perceel (m²)	Geheel perceel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	27	19.290	Nee	18.193
Oss	N	409	12.888	Nee	12.560
Oss	N	50	710	Ja	710
Oss	N	410	27	Ja	27
Oss	N	30	885	Ja	885
Oss	C	6952	3.790	Ja	3.790
Oss	C	6953	850	Ja	850
Oss	C	6954	4.880	Ja	4.880
Oss	C	6982	383	Nee	222
Oss	C	6983	308	Nee	249
Oss	C	6984	21.093	Nee	2.445
Oss	C	6984	21.093	Nee	1.201
Oss	N	509	1.800	Nee	715
Oss	N	510	2.310	Ja	2.310
Oss	N	511	6.815	Ja	6.815
Oss	N	512	32.265	Ja	32.265
Oss	N	294	20.000	Ja	20.000
Oss	N	345	7.950	Ja	7.950
Oss	N	344	2.770	Ja	2.770
Oss	N	17	10.050	Ja	10.050
Oss	N	359	9.384	Ja	9.384
Oss	N	15	12.460	Nee	10.445
Oss	N	11	8.535	Ja	8.535
Oss	N	419	3.000	Ja	3.000
Oss	N	420	750	Ja	750
Oss	N	421	150	Ja	150
Oss	N	422	100	Ja	100
Oss	N	423	1.000	Ja	1.000
Oss	N	424	550	Ja	550
Oss	N	450	750	Ja	750
Oss	N	425	350	Ja	350
Oss	N	449	350	Ja	350
Oss	N	427	750	Ja	750
Oss	N	456	750	Ja	750
Oss	N	428	200	Ja	200

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale opp. geheel perceel (m²)	Geheel perceel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	469	200	Ja	200
Oss	N	434	300	Ja	300
Oss	N	461	700	Ja	700
Oss	N	435	2.000	Ja	2.000
Oss	N	473	1.000	Ja	1.000
Oss	N	445	750	Ja	750
Oss	N	474	275	Ja	275
Oss	N	475	150	Ja	150
Oss	N	479	525	Ja	525
Oss	N	478	3.215	Ja	3.215
Oss	N	480	75	Ja	75
Oss	N	470	1.710	Ja	1.710
Oss	N	438	425	Ja	425
Oss	N	439	750	Ja	750
Oss	N	440	310	Ja	310
Oss	N	447	750	Ja	750
Oss	N	446	750	Ja	750
Oss	N	471	1.000	Ja	1.000
Oss	N	453	400	Ja	400
Oss	N	455	300	Ja	300
Oss	N	444	1.000	Ja	1.000
Oss	N	452	1.000	Ja	1.000
Oss	N	8	4.280	Nee	2.751
Oss	N	451	1.000	Ja	1.000
Oss	N	458	1.000	Ja	1.000
Oss	N	472	200	Ja	200
Oss	N	462	375	Ja	375
Oss	N	463	375	Ja	375
Oss	N	465	400	Ja	400
Oss	N	467	1.000	Ja	1.000
Oss	N	468	300	Ja	300
Oss	N	358	436	Ja	436
Totaal			512.656		**404.045**

De in dit taxatierapport gehanteerde gegevens met betrekking tot rechthebbenden, kadastrale percelen, oppervlakten binnen het kostenverhaalsgebied en de per perceel te waarderen oppervlakten zijn ontleend aan het door Rogeo opgestelde eigendomsoverzicht van 12 juni 2026, met als waardepeildatum 1 januari 2026.

Dit eigendomsoverzicht bevat naast de kadastrale gegevens ook de door Rogeo uitgevoerde oppervlaktemetingen ter plaatse van de perceelsgedeelten waar de begrenzing van het kostenverhaalsgebied door kadastrale percelen loopt. De gehanteerde eigendomsinformatie is opgenomen in addendum 1.

4.3 Vigerende planologie

Omgevingsplan en gebruik Wro-benamingen

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is van rechtswege een omgevingsplan ontstaan voor de gemeente Oss. Dit omgevingsplan is niet door de gemeenteraad vastgesteld, maar bij wet ontstaan. Alle vóór 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen, beheersverordeningen en voorbereidingsbesluiten, alsmede de rijksregels over activiteiten (de bruidsschat), vormen van rechtswege het tijdelijk deel van dit omgevingsplan. De wettelijke grondslag hiervoor is gelegen in artikel 22.1, eerste lid, Omgevingswet.

De meest recente geconsolideerde versie van het omgevingsplan Oss is in werking getreden op 1 april 2026. Voor deze taxatie is evenwel de planologische situatie bepalend zoals die gold op de waardepeildatum van 1 januari 2026. Wijzigingen die nadien in werking zijn getreden, waaronder de versie van 1 april 2026, zijn in de waardering niet betrokken.

Om reden van herkenbaarheid en raadpleegbaarheid wordt in dit rapport waar nodig nog verwezen naar de benamingen onder de voormalige Wet ruimtelijke ordening, zoals 'bestemmingsplan' en 'wijzigingsbevoegdheid'. Voor zover na 1 januari 2024 nieuwe plantypebesluiten zijn genomen onder de Omgevingswet, worden deze afzonderlijk benoemd.

Met betrekking tot uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden geldt dat omgevingsplannen onder de Omgevingswet niet meer kunnen worden uitgewerkt via uitwerkingsplannen zoals dat onder de Wet ruimtelijke ordening mogelijk was. Een in een bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid, waarbij het bestemmingsplan vervolgens van rechtswege onderdeel is geworden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, kan na 1 januari 2024 niet meer worden uitgewerkt respectievelijk worden toegepast op de voorheen onder de Wro voorziene wijze.

Voorbeschermingsregels

Voor het onderhavige object kunnen voorbereidingsbesluiten van toepassing zijn die voorbeschermingsregels bevatten. Deze regels lopen vooruit op toekomstige wijzigingen van het omgevingsplan. Voor zover deze regels afwijken van de bestaande planregels, gaan zij voor.

Voor het onderhavige object zijn de volgende voorbeschermingsregels in werking getreden:

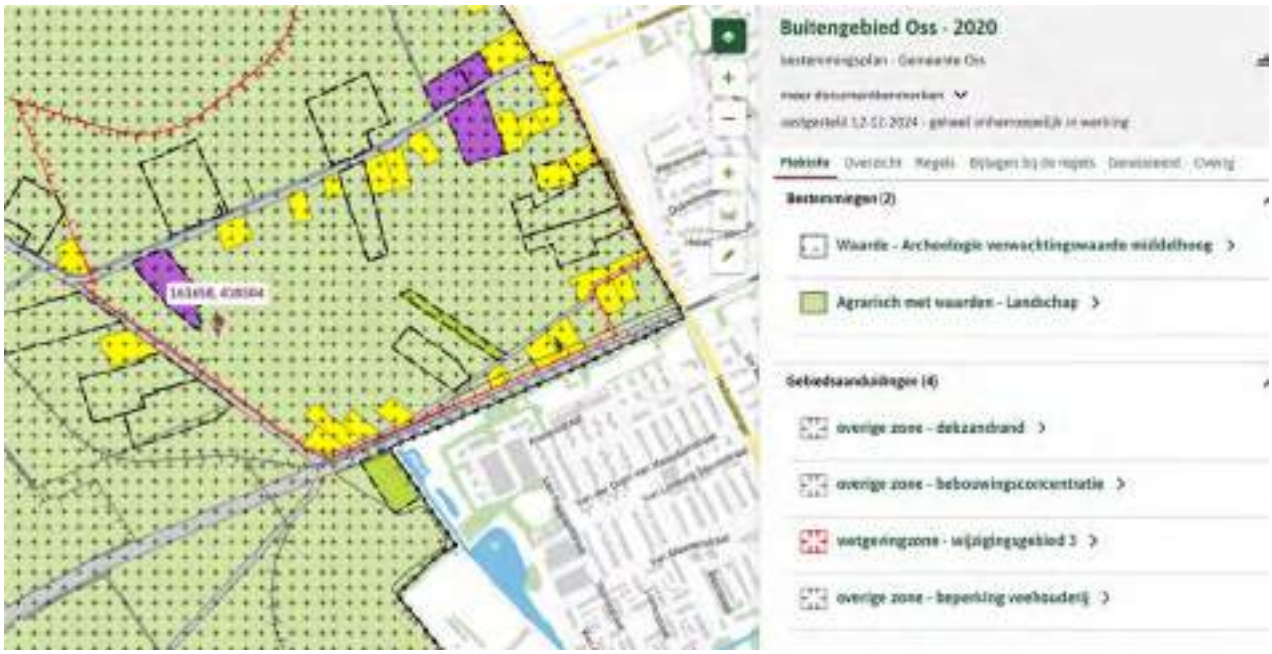
- Voorbeschermingsregels hyperscale datacentra;
- Voorbeschermingsregels gemeente Oss.

Deze voorbeschermingsregels hebben naar het oordeel van taxateur geen invloed op de waarde van het getaxeerde.

Bestemmingsplannen (onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan)

Taxateur heeft kennisgenomen van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen die van rechtswege onderdeel zijn geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Oss, zoals bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, van de Omgevingswet.

Kendes Rentmeesters & Taxateurs | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl



Uitsnede planologie https://omgevingswet.overheid.nl.

<u>Bestemmingsplan</u>	
Plannaam	Buitengebied Oss - 2020
Vaststellingsdatum	12 december 2024
Gemeente	Oss
Planstatus	Geheel onherroepelijk in werking
Geldende bestemming	Het object heeft de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’, ‘bedrijf’, ‘recreatie – Dagrecreatie’’, ‘Verkeer-Verblijf', ‘Water’, ‘Wonen’ en ‘Verkeer – Railverkeer’, dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog’, gebiedsaanduiding ‘overige zone – dekzandrand’, ‘overige zone – stads en dorpsranden’, ‘overige zone – bebouwingsconcentratie’, ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 3’ en ‘overige zone – beperking veehouderij’ en functieaanduidingen ‘specifieke vorm van bedrijf – agrarisch–technisch hulpbedrijf en-of agrarisch verwant bedrijf’, ‘specifieke vorm van bedrijf – niet agr-technisch hulpbedrijf en niet agr verwant bedrijf’, ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’, ‘specifieke vorm van agrarisch – amsteleindstraat 132’ en ‘volkstuin’ en aanduiding ‘bouwvlak. Binnen het bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020 is op een deel van het kostenverhaalsgebied de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 3' van toepassing. Deze wijzigingsbevoegdheid bood onder de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om via een wijzigingsplan te komen tot

	woningbouw. Onder de Omgevingswet kan deze wijzigingsbevoegdheid niet meer op de voorheen onder de Wro voorziene wijze worden toegepast. Voor de waardering van het getaxeerde object is hieraan geen zelfstandige betekenis toe te kennen.
Strijdig gebruik	Het huidig gebruik is toegestaan conform het bestemmingsplan.

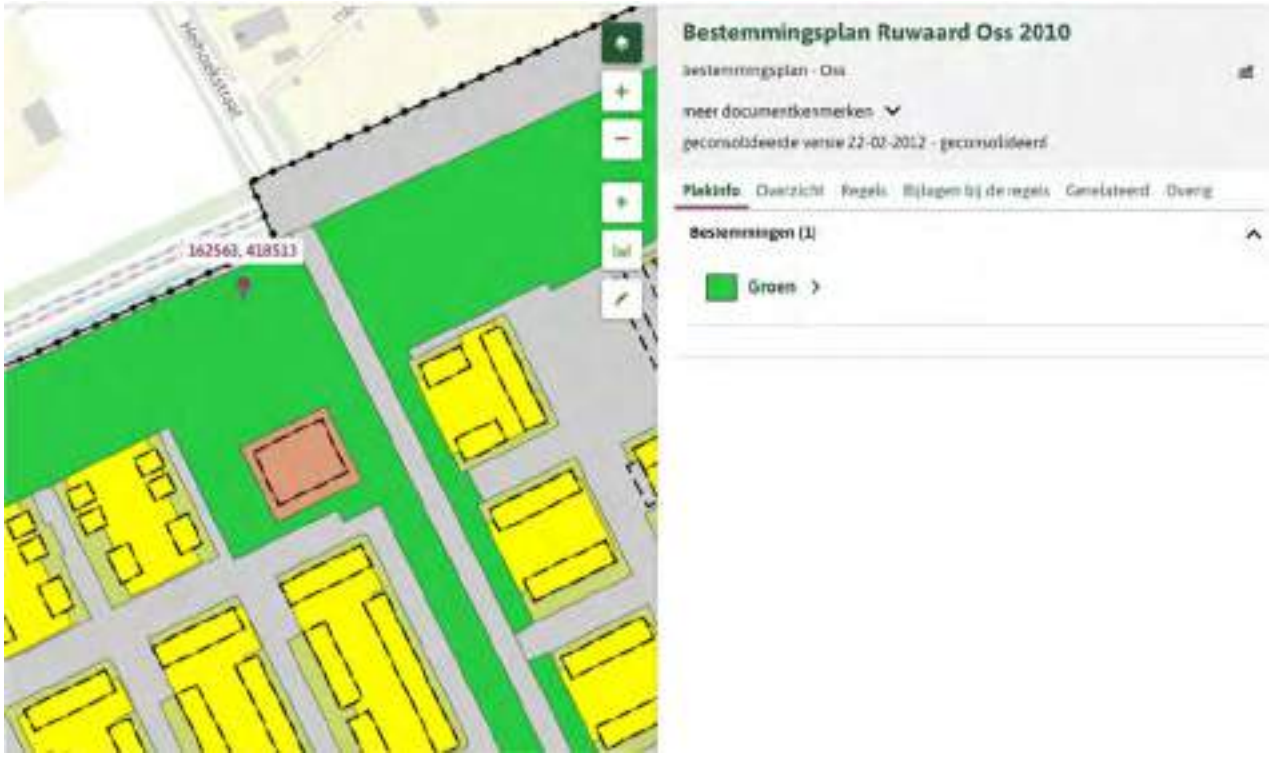
<u>Parapluplannen</u>

Plannaam	Parapluplan Geitenhouderij - 2019
Vaststellingsdatum	5 maart 2020
Gemeente	Oss
Planstatus	Geheel onherroepelijk in werking
Geldende bestemming	Niet van toepassing
Toelichting	Dit parapluplan heeft geen invloed op de waarde van het getaxeerde.

Plannaam	Parapluplan Wonen - 2023
Vaststellingsdatum	16 juni 2023
Gemeente	Oss
Planstatus	Geheel onherroepelijk in werking
Geldende bestemming	Niet van toepassing
Toelichting	Dit parapluplan heeft geen invloed op de waarde van het getaxeerde.



Plannaam	Noord-West-Oss - 2013
Vaststellingsdatum	14 februari 2013
Gemeente	Oss
Planstatus	Geheel onherroepelijk in werking.
Geldende bestemming	Het object heeft de enkelbestemming ‘Groen’, ‘Verkeer’, ‘Bedrijf’ en ‘Tuin’, dubbelbestemming ‘Leiding – Riool’.
Strijdig gebruik	Het huidig gebruik is toegestaan conform het bestemmingsplan.



Plannaam	Bestemmingsplan Ruwaard Oss 2010
Vaststellingsdatum	4 november 2010
Gemeente	Oss
Planstatus	Geheel onherroepelijk in werking.
Geldende bestemming	Het object heeft de enkelbestemming ‘Groen’, ‘Verkeer’ en ‘Verkeer-Railverkeer’.
Strijdig gebruik	Het huidig gebruik is toegestaan conform het bestemmingsplan.



Plannaam	Wijziging 1 Noord-West-Oss-2013
Vaststellingsdatum	26 augustus 2014
Gemeente	Oss
Planstatus	Geheel onherroepelijk in werking.
Geldende bestemming	Het object heeft de enkelbestemming ‘Tuin’.
Strijdig gebruik	Het huidig gebruik is toegestaan conform het bestemmingsplan.

Bron: www.omgevingswet.overheid.nl, geraadpleegd op d.d. 11 juni 2026.

Een uitsnede van de verbeelding en relevante regels zijn opgenomen in bijlage 2 van dit rapport.

4.4 Voorgenomen wijziging planologie

In het kader van de gebiedsontwikkeling Amsteleind-Zuid heeft de gemeente Oss het voornemen het omgevingsplan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van een woningbouwlocatie met bijbehorende openbare ruimte en een tunneltracé voor de verlegging van de doorgaande Heihoeksingel (bovenwijks). De voorgenomen wijziging bevindt zich op de waardepeildatum van 1 januari 2026 in de planvormingsfase; een ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan is op die datum nog niet ter inzage gelegd. Binnen de beoogde wijziging zal een kostenverhaalsgebied worden aangewezen. Op grond van artikel 13.14, eerste lid, onder a, Omgevingswet ontstaat met de vaststelling van die wijziging voor de gemeente de verplichting de kosten van de gebiedsontwikkeling te verhalen op de gronden waarop de ontwikkeling betrekking heeft.

Afbakening kostenverhaalsgebied en omgevingsplangebied

Voor de afbakening van deze taxatie is het onderscheid tussen het omgevingsplangebied en het kostenverhaalsgebied van belang. Het omgevingsplangebied omvat de gronden waarop de wijziging van het omgevingsplan betrekking heeft. Het kostenverhaalsgebied is een binnen dat omgevingsplangebied aangewezen begrensd gebied waarvoor het kostenverhaal van toepassing is. Het kostenverhaalsgebied is daarmee een kleiner gebied dan het omgevingsplangebied. Binnen het omgevingsplangebied bevinden zich namelijk ook gronden met bestaande te handhaven functies, waaronder bestaande bebouwing en openbare ruimte, die buiten het kostenverhaalsgebied vallen.

Op grond van artikel 13.14, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet kunnen binnen één wijziging van een omgevingsplan ook meerdere kostenverhaalsgebieden worden aangewezen.

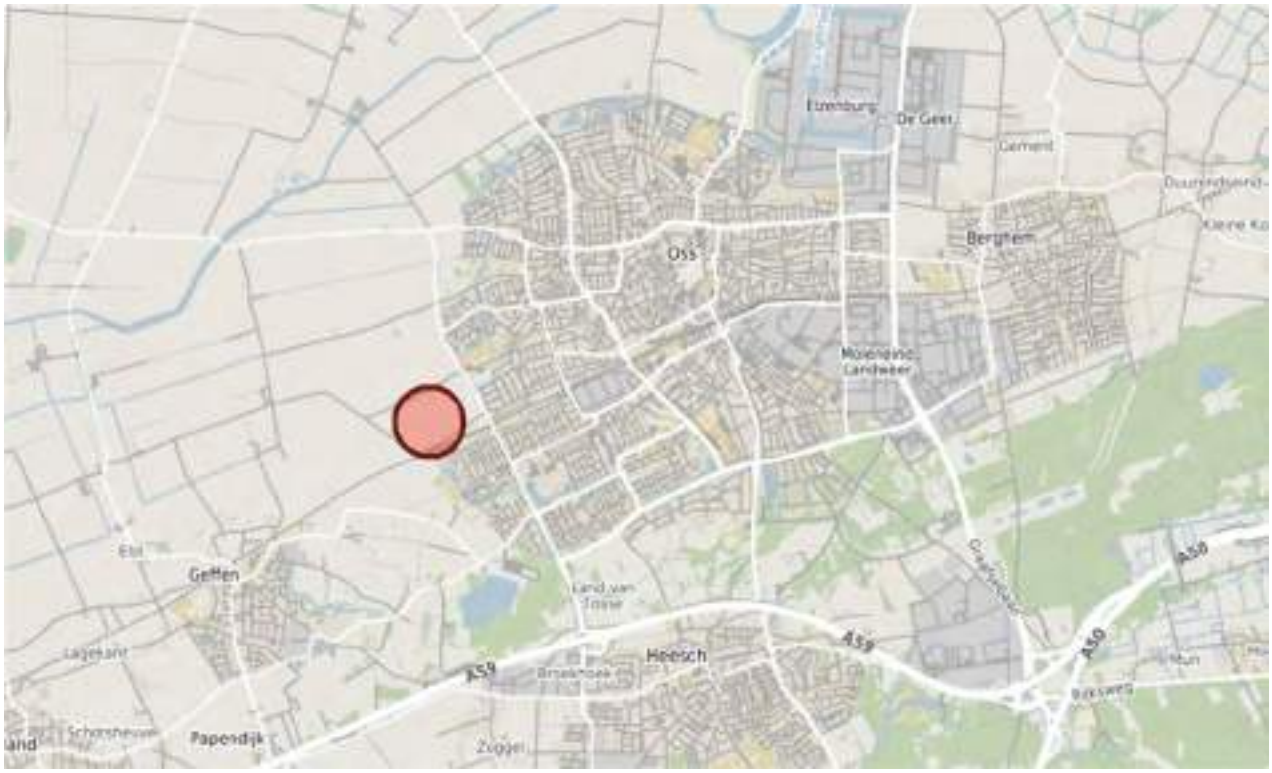
Daarnaast zijn, voor zover buiten het kostenverhaalsgebied gelegen gronden benodigd zijn voor de realisatie van bovenwijkse voorzieningen en de daarmee samenhangende kosten geheel of gedeeltelijk aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend, ook de voor deze gronden relevante inbrengwaarden door taxatie bepaald en in de rapportage betrokken.

Waar in dit rapport in de waarderingsparagrafen wordt gesproken over 'het gebied' of 'het plangebied', wordt — tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven — het kostenverhaalsgebied bedoeld.

Beoogde ontwikkeling

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in landelijk gebied aan de rand van de bebouwde kom van Oss en wordt begrensd door de Amsteleindstraat, Heihoekstraat, Oostenakkerstraat en Beekschehoevestraat.

De ligging in de regio wordt indicatief weergegeven op onderstaande kaart:



De belendingen zijn als volgt:

Noordzijde: Landelijk gebied eveneens in ontwikkeling tot woningbouw;

Oostzijde: Bebouwde kom aan de oostzijde met woningbouw;

Zuidzijde: NS spoortracé. Tussen het spoor en de Oostenakkerstraat ligt een wig met woningen en overige functies; deze wig maakt geen onderdeel uit van het omgevingsplan en daarmee evenmin van het kostenverhaalsgebied.

Westzijde: Landelijk gebied aan de westzijde.



Ruimtegebruikskaart d.d. 11-06-2026



Uitgiftecategorieënkaart d.d. 26-07-2026

Het plangebied ligt aan de westzijde van Oss, op de overgang van de bestaande bebouwde kom naar het landelijk gebied richting Geffen.

De ontwikkeling voorziet in de transformatie van het overwegend agrarisch gebruikte gebied naar een woongebied met bijbehorende openbare ruimte. Het programma voorziet in maximaal 1.800 woningen en kent uiteenlopende uitgiftecategorieën, waaronder sociale huur, betaalbare koop, middenhuur en vrije sector in verschillende woningtypen (rij- en tussenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en particulier opdrachtgeverschap), naast grondgebonden woningen en gemengde woon- en voorzieningenmilieus. Daarnaast is binnen het plangebied ruimte voorzien voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen en worden gronden uitgegeven ten behoeve van groen en parkeren.

De openbare ruimte bestaat uit groen, water, een hoofd- en wijkontsluitingsstructuur, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en gebouwde voorzieningen. Het in de plankaarten vastgelegde onderscheid tussen uitgeefbaar gebied en openbare ruimte is mede bepalend voor de waardering.

Voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling is een indicatieve fasering opgesteld. De eerste fase betreft de aanleg van de hoofdontsluiting, waaronder een tunnelbak onder de spoorlijn en de daarmee samenhangende nieuwe wegen, die de ontsluiting van het gehele gebied mogelijk maken. De woningbouw is vervolgens indicatief gefaseerd in verschillende deelfasen, globaal in oostelijke tot westelijke richting. De weergegeven fasering heeft een indicatief karakter en is niet juridisch bindend.

De hiervoor beschreven ontwikkeling betreft de toebedachte, toekomstige situatie. De waardering in het kader van de inbrengwaarde vindt plaats naar de planologische situatie op de waardepeildatum; de fasering en de daaruit voortvloeiende realisatietermijnen, alsmede de verhouding tussen uitgeefbaar en openbaar gebied, zijn van belang voor de complex- en residuele benadering en komen in de desbetreffende onderdelen van deze taxatie aan de orde.

4.5 Bodeminformatie

Hoewel in het kader van deze taxatie geen onderzoek is verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid, is wel op basis van openbare bronnen gekeken of er informatie over bodemonderzoek bekend is.

Het Bodemloket meldt met betrekking tot de getaxeerde gronden dat bij deze instantie geen informatie voor deze locatie beschikbaar is over bodemonderzoek en/of sanering.

Vanaf de website van het Bodemloket is een verwijzing opgenomen naar de provincie Noord-Brabant, waar omgevingsrapportages kunnen worden opgevraagd. In deze rapportage worden meldingen gedaan voor diverse locaties aan onder meer de Amsteleindstraat, Oostenakkerstraat, Heihoekstraat en Heihoeksingel.

Locaties chronologisch vermeld op basis van onderzoeksrapport:

Spoorlijn Maasdronk-Berghem	11-06-2025	Verkennend bodemonderzoek
Status verontreiniging		Potentieel Ernstig
Vervolgactie Wbb		Opstallen saneringsplan
Amsteleindstraat 29 te Oss	14-03-2025	Verkennend bodemonderzoek
		Bovengrond: sporen kolen
		Ondergrond: sporen baksteen
		Zink index >0,5 <1
		Grondwater > voorkeurswaarde
Oostenakkerstraat 11 te Oss	03-12-2024	Verkennend bodemonderzoek
Conclusie rapport		Bovengrond voldoet aan landbouw/natuur

		Ondergrond: klasse wonen o.b.v. zink, cadmium, kwik Grondwater < signaalwaarde PFAS voldoet aan landbouw/natuur Asbest niet aangetoond
Amsteleindstraat 31 Oss	12-01-2023	Verkennend bodemonderzoek
Status verontreiniging		Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Vervolgactie Wbb		Voldoende onderzocht
Heihoekstraat 3 Oss	09-05-2022	Verkennend bodemonderzoek
Statusverontreiniging		Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Vervolgactie Wbb		Voldoende onderzocht
Heihoekstraat 11 Oss	22-12-2021	Verkennend bodemonderzoek
Status verontreiniging		Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Vervolgactie Wbb		Voldoende onderzocht
Kempenaerstraat e.o. Oss	05-07-2021	Verkennend bodemonderzoek
Status verontreiniging		Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Vervolgactie Wbb		Voldoende onderzocht
Amsteleindstraat ong. Oss	11-03-2021	Verkennend bodemonderzoek
Status verontreiniging		Niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd
Vervolgactie Wbb		Voldoende onderzocht
Amsteleindstraat 31 Oss	05-02-2021	Verkennend bodemonderzoek
Status verontreiniging		Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Vervolgactie Wbb		Voldoende onderzocht
Oostenakkerstraat 13 Oss	28-04-2020	Verkennend bodemonderzoek
Vervolgactie Wbb		Voldoende onderzocht
BKK gemeente Oss	05-01-2017	Aanvullend rapport
Statusverontreiniging		Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Oostenakkerstraat 4 Oss	09-09-2016	Verkennend bodemonderzoek
Status verontreiniging		Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Vervolgactie Wbb		Voldoende onderzocht
Heihoeksingel/ Heihoekstraat Oss	14-07-2016	Meldingsformulier BUS saneringsplan
Statusverontreiniging		Urgent, start sanering binnen 4 jaar
Vervolgactie Wbb		Starten sanering
	15-06-2017	Evaluatieverslag sanering
Amsteleindstraat 29 Oss	22-06-2012	Verkennend bodemonderzoek
Status verontreiniging		Onverdacht/niet verontreinigd
Vervolgactie Wbb		Voldoende onderzocht
Geffensestraat (NS- emplacement Oss-West)	20-09-2011	Nader onderzoek
	17-10-2011	Aanvullend rapport

Statusverontreiniging		Potentieel ernstig
Vervolgactie Wbb		Voldoende onderzocht
NS-emplacement Oss-West	29-09-2011	Nader onderzoek
Vervolgactie Wbb		Opstellen saneringsplan
Oostenakkerstraat 8 Oss	28-09-2009	Verkennend bodemonderzoek
Statusverontreiniging		Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Vervolgactie Wbb		Voldoende onderzocht
BIO-DDT	06-08-2009	Vier bijzonder inventariserend onderzoeken (deelgebied 1
tot en met 4 van 06-08-2009		
Vervolgactie Wbb		Voldoende onderzocht
Oostenakkerstraat 3 Oss	13-07-2009	Verkennend bodemonderzoek
Statusverontreiniging		Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Vervolgactie Wbb		Voldoende onderzocht
Amsteleindstraat 122 Oss	30-10-2008	Nul-situatie onderzoek met historisch verontreinigende
activiteiten transportbedrijf en ondergrondse dieseltank		
Vervolgactie Wbb		Voldoende onderzocht
Heihoekstraat 4 Oss	07-07-2008	Verkennend bodemonderzoek
Statusverontreiniging		Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Vervolgactie Wbb		Voldoende onderzocht
Amsteleindstraat 130	24-12-2002	Verkennend bodemonderzoek
Vervolgactie Wbb		Voldoende onderzocht
Amsteleindstraat 150	15-10-2002	Verkennend bodemonderzoek
Statusverontreiniging		Onverdacht/niet verontreinigd
Oostenakkerstraat/		
Beeksehoevestraat ong.	06-09-2002	Oriënterend bodemonderzoek
Status verontreiniging		Potentieel ernstig
Vervolgactie Wbb		Voldoende gesaneerd
Oostenakkerstraat Oss	07-01-2002	Oriënterend bodemonderzoek
Status verontreiniging		Potentieel ernstig
Vervolgactie Wbb		Uitvoeren nader onderzoek
Oostenakkerstraat 10 Oss	06-09-2002	Verkennend bodemonderzoek
Vervolgactie Wbb		Voldoende onderzocht
Oostenakkerstraat	07-01-2002	Oriënterend bodemonderzoek
Status verontreiniging		Potentieel ernstig
Vervolgactie Wbb		Uitvoeren nader onderzoek
Heihoekstraat 15 Oss	29-12-2000	Indicatief onderzoek
Status verontreiniging		Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Vervolgactie Wbb		Voldoende onderzocht

Amsteleindstraat 138 Oss Vervolgactie Wbb	12-01-2000	Verkennend bodemonderzoek Voldoende onderzocht
Oostenakkerstraat 4 A Oss Status verontreiniging Vervolgactie Wbb	17-10-1997	Verkennend bodemonderzoek Potentieel ernstig Voldoende onderzocht
Heihoekstraat 7 Oss Status verontreiniging Vervolgactie Wbb	01-10-1996	Verkennend bodemonderzoek Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd Voldoende onderzocht
Amsteleindstraat 27 Oss	01-04-1996	Verkennend bodemonderzoek Schuur met asbesthoudend materiaal gesloopt

Hoewel voor de huidige gebruikssituatie geen belemmerende bodem- of grondwaterverontreiniging wordt verondersteld, heeft de gemeente onlangs aangegeven dat binnen het plangebied sprake is van een uit te voeren bodemsanering. De kosten hiervan worden geraamd op circa € 155.000 tot € 185.000. De saneringslocatie is gelegen binnen eigendom 1.3 van de gemeente Oss, ter plaatse van de spoorzone en Heihoeksingel. Deze gronden maken onderdeel uit van de toekomstige openbare ruimte en niet van het uitgeefbare gebied. De betreffende saneringskosten zijn daarom niet als inbrengwaarde onder kostensoort B4 opgenomen. In paragraaf 6.8 wordt hierop nader ingegaan.

Het rapport Bodemloket en het omgevingsrapport is opgenomen in bijlage 3 van dit rapport.

Bron: www.bodemloket.nl, geraadpleegd op 3 juni 2026; omgevingsrapport geraadpleegd op 27 mei 2026.

4.6 Klimaatrisico’s

Klimaatadaptatie en klimaatrisico's

Voor het kostenverhaalsgebied Amsteleind-Zuid is beoordeeld in hoeverre klimaatgerelateerde risico's van invloed kunnen zijn op het gebruik en de ontwikkelbaarheid van de gronden. Daarbij is gebruikgemaakt van de Klimaateffectatlas, waarbij de ligging is beoordeeld op buurtniveau (buurt Amsteleind). Voor de beoordeling is, waar van toepassing, gebruikgemaakt van het in de Klimaateffectatlas onderscheiden wijktype “Bloemkoolwijk” als referentie. De Klimaateffectatlas is geraadpleegd op 16 juni 2026. De hierna opgenomen waarden betreffen buurt- en wijktypegemiddelden, geven een indicatie en zijn niet perceel specifiek.

Hittestress

De gevoelstemperatuur op een hete zomerdag (peiljaar 2021; bron Nelen & Schuurmans) is in buurt Amsteleind relatief hoog: circa 43% van het oppervlak valt in de klasse 46–50 °C, hoger dan het landelijke beeld. Het wijktype Bloemkoolwijk kent een vergelijkbaar tot iets hoger aandeel (circa 45%). De locatie is daarmee gevoelig voor hittestress. Voor de huidige, overwegend onbebouwde gronden is het directe waarde-effect beperkt; het betreft vooral een inrichtingsaspect van de toekomstige wijk (groen, schaduw, waterberging).

Wateroverlast bij extreme neerslag

Bij een hevige bui van 70 mm in twee uur (bron Deltares/ROR 2018) blijft de plasdiepte in het overgrote deel van de buurt beperkt tot de laagste klasse (5–10 cm); slechts een klein deel kent grotere diepten. Het pluviale wateroverlastrisico is daarmee beperkt. Bij de inrichting dient voldoende waterberging te worden voorzien; dit is een regulier ontwikkelaspect dat via het bouw- en woonrijp maken (kostenverhaal) wordt opgevangen.

Grondwaterstanden en droogte

De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG; bron NWM 2019) bedraagt in buurt Amsteleind circa 2,16 m onder maaiveld, dieper dan het landelijke (1,74 m) en gemeentelijke gemiddelde (1,79 m). In een extreem droog jaar loopt dit op tot circa 2,34 m. Richting 2050 (hoog scenario) daalt de GLG met circa 0,12 m, meer

dan landelijk (−0,04 m). De laagste grondwaterstanden liggen dus relatief diep en dalen verder. Dit is gunstig voor de draagkracht, maar een aandachtspunt voor verdroging van groen en voor zettingsgevoelige ondergrond.

Hoge en extreem hoge grondwaterstanden

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt in buurt Amsteleind circa 1,37 m onder maaiveld (landelijk 1,10 m; gemeente Oss 1,12 m). In een extreem nat jaar komt het grondwater tot circa 0,89 m onder maaiveld (landelijk 0,73 m). Ook de hoogste grondwaterstanden liggen daarmee relatief diep; het risico op grondwateroverlast is beperkt. Ook de hoogste grondwaterstanden liggen daarmee relatief diep; het risico op grondwateroverlast is beperkt. De gemeente gaat bij de ontwikkeling niettemin uit van ophoging en grondwaterneutraal bouwen, mede met het oog op de gewenste drooglegging en de toekomstbestendigheid van het watersysteem.

Paalschade en zettingsrisico

Het risico op paalrot (bron Deltares 2021) is voor buurt Amsteleind zowel in het huidige klimaat als in het 2050-hoog scenario voor 100% ingedeeld in de klasse “zeer laag”. Het risico op verschilzetting in 2050 (hoog scenario) valt voor 100% in de klasse “laag”. Het funderingsrisico is daarmee gering: paalrot is verwaarloosbaar (passend bij de diepe grondwaterstand) en de kans op verschilzetting is laag. Dit ondersteunt een beperkte risico-opslag op dit punt.

Overstromingsrisico

De maximale overstromingsdiepte (bron LIWO 2024) valt in buurt Amsteleind voor circa 92,8% in de klasse 50–200 cm. Het aandeel gebouwen met een droge verdieping bij overstroming bedraagt circa 84% (landelijk 94%). De locatie ligt daarmee in het invloed gebied van een mogelijke overstroming vanuit de Maas, met een potentieel aanzienlijke waterdiepte. De kans op een dergelijke gebeurtenis is klein, gelet op de bescherming door primaire waterkeringen, maar de potentiële diepte is groot. Dit is primair een aandachtspunt voor de hoogteligging, het bouwpeil en de vluchtmogelijkheden in het ontwerp; gelet op de geringe overstromingskans wordt het in deze taxatie niet als zelfstandige waardedrukkende factor gekwantificeerd.

Conclusie

De klimaatrisico's voor Amsteleind-Zuid zijn overwegend beheersbaar en gangbaar voor een uitleglocatie in dit deel van Noord-Brabant. De funderings- en grondwatersituatie is gunstig: diepe grondwaterstanden, een zeer laag paalrotrisico en een laag zettingsrisico. De aandachtspunten liggen bij hittestress en bij de potentieel grote waterdiepte bij een (kleine kans op) overstroming vanuit de Maas; beide zijn vooral inrichtings- en ontwerpaspecten van de toekomstige wijk en worden via het bouw- en woonrijp maken en het bouwpeil opgevangen. Per saldo geven de geraadpleegde klimaatindicatoren geen aanleiding tot een zelfstandige neerwaartse bijstelling van de inbrengwaarde; zij werken door in de ontwikkelkosten en daarmee indirect in de residuele grondwaarde.

Bronnen
Hittestress (gevoelstemperatuur): Klimaateffectatlas – Nelen & Schuurmans.
Wateroverlast bij hevige bui (70 mm/2 uur): Klimaateffectatlas – Deltares/ ROR (2018).
Grondwaterstanden (GLG, GHG, extreem droog/nat, 2050-scenario): Klimaateffectatlas – NWM (2019).
Risico paalrot en verschilzetting: Klimaateffectatlas – Deltares (2021).
Maximale overstromingsdiepte en droge verdiepingen: Klimaateffectatlas – LIWO (2024).

De gehanteerde kaartlagen berusten op landelijke datasets die periodiek worden geactualiseerd; de vermelde jaartallen (2018–2024) betreffen de op de raadpleegdatum meest recente, door de Klimaateffectatlas beschikbaar gestelde versies.

4.7 Eigendommenkaart



4.8 Omschrijving per rechthebbende

In addendum 1 worden de percelen per eigendom nummer nader omschreven aan de hand van een feitelijke omschrijving van de onroerende zaak, eventuele zakelijke rechten, publiekrechtelijke beperkingen, vigerende bestemming, toebedachte bestemming van de onroerende zaak en beoordeling courantheid.

5. Marktomstandigheden, SWOT-analyse en HABU

5.1 Marktomstandigheden

5.1.1 Macro

De Concept Macro Economische Verkenning 2026 van het Centraal Plan Bureau (CPB) welke in juli 2025 is gepubliceerd beschrijft de volgende kernpunten:

Geopolitieke onzekerheden raken de wereldeconomie. *Het (handels)beleid van de regering in de VS is grilliger geworden. Amerikaanse importheffingen zorgen voor een lagere groei van de wereldhandel. Tegelijkertijd verschuiven handelsstromen, omdat landen zoeken naar nieuwe afzetmarkten of andere manieren om bestaande afzetmarkten te bereiken. Daarnaast houden gewapende conflicten meerdere gebieden in hun greep. Financiële markten, wisselkoersen en energieprijzen reageren sterk op deze ontwikkelingen. De onzekerheid over hoe de internationale situatie zich gaat ontwikkelen, zorgt wereldwijd voor meer onrust bij mensen en bedrijven.*

De effecten op de Nederlandse economie vallen vooralsnog mee, maar de onzekerheid blijft groot. *Hoewel de Nederlandse uitvoer geraakt wordt door de lagere wereldhandel, zijn de effecten voor Nederland tot dusver beperkt. De hoogte van de Amerikaanse tarieven voor de EU bedroeg bij het finaliseren van deze raming 10% en was daarmee lager dan eerder werd gevreesd. Bovendien vindt de meeste handel van EU-landen binnen de unie plaats. Tegelijkertijd zorgt de daling van de dollar ten opzichte van de euro voor een lagere inflatie. Goederen en diensten uit de VS worden immers relatief goedkoper. De keerzijde is dat Nederlandse export duurder wordt. Door de onzekerheid in de internationale handelspolitiek stellen bedrijven investeringen uit, waardoor de investeringen dit jaar dalen.*

De Nederlandse economie groeit gematigd in 2025 en 2026 dankzij stijgende koopkracht, het overheidstekort loopt wel op. *De economie groeit voornamelijk door sterke binnenlandse vraag in de vorm van consumptie van huishoudens en overheidsbestedingen. Hogere lonen zorgen voor een solide stijging van de koopkracht. Mede door de hogere overheidsbestedingen én een incidentele storting voor defensiepensioenen loopt het overheidstekort op, naar 2,1% bbp in 2025 en 2,7% bbp in 2026.*

Trendmatige ontwikkelingen en beleid leiden op termijn ook tot een structurele toename van het overheidstekort. *In 2030 is het overheidstekort 2,5% bbp. De overheidsuitgaven nemen meer toe dan de inkomsten, die min of meer gelijke tred houden met de groei van het bbp. Voornamelijk uitgaven aan zorg en sociale zekerheid lopen de komende jaren op, wat gedeeltelijk komt door vergrijzing. Ook de rente-uitgaven stijgen en er gaat meer geld naar bijvoorbeeld defensie en klimaat. De voorgenomen stijging van de defensie-uitgaven naar 3,5% bbp is nog niet in de cijfers meegenomen. We veronderstellen dat de onder uitputting op de begroting geleidelijk afneemt.*

Scherpere beleidskeuzes zijn nodig voor het langetermijnverdienvermogen van de Nederlandse economie. *Beleid stimuleerde de afgelopen jaren vooral de consumptie. Dit terwijl de Nederlandse maatschappij voor een aantal grote uitdagingen staat, waaronder vergrijzing, de energietransitie, stikstof en defensie. Al deze uitdagingen leggen een beslag op schaarse middelen: arbeid, fysieke ruimte, het milieu en financiering. Tegelijkertijd is de budgettaire ruimte beperkt en neemt de economische groei op middellange termijn af. Beleid dat investeringen aanjaagt, biedt ruimte om deze uitdagingen aan te gaan en vergroot het verdienvermogen van de economie.*

De Macro Economische Verkenning 2026 van het Centraal Plan Bureau (CPB) welke in september 2025 is gepubliceerd beschrijft de volgende hoofdpunten:

Het CPB heeft de concept-Macro Economische Verkenning 2026 (cMEV 2026) op grond van de meest recente besluitvorming geactualiseerd, zodat deze aansluit op de Miljoenennota 2026. *De besluitvorming*

in de Miljoenennota is beperkt en bestaat met name uit het verlengen van de verlaging van de brandstofaccijnzen en kasschuiven. Het onderliggende macro-economische beeld is zoals gebruikelijk door het CPB niet geactualiseerd. De verschillen tussen de cMEV 2026 en deze Macro Economische Verkenning 2026 (MEV 2026) komen dus uitsluitend door de verwerking van de aanpassingen in de begroting. Deze publicatie beschrijft die verschillen. Voor een toelichting op het macro-economische beeld, de internationale omgeving en een meer gedetailleerde beschrijving van de ontwikkelingen op het gebied van de overheidsfinanciën, koopkracht en armoede verwijzen we naar de cMEV 2026. Deze MEV loopt tot 2026: gevolgen van de augustusbesluitvorming voor latere jaren worden verwerkt bij de eerstvolgende CPB-raming (Centraal Economisch Plan 2026).

Het overheidssaldo verbetert in 2025 tot -1,9% bbp, met name als gevolg van kasschuiven. *Het demissionair kabinet verschuift uitgaven naar latere jaren, waardoor het begrotingstekort dit jaar 0,2%-punt gunstiger uitvalt. Onder andere door arbeidsmarktkrapte lukt het niet om alle begrote uitgaven op korte termijn te realiseren. Daarom worden middelen naar latere jaren verschoven (kasschuiven). Daarnaast worden de uitgaven van specifieke uitkeringen aan lokale overheden in een realistischer kasritme gezet, wat ook zorgt voor verschuivingen van de uitgaven naar latere jaren. Niet alle kasschuiven leiden in de CPB-raming tot een verbetering van het begrotingstekort, omdat het CPB deels al rekening had gehouden met onderuitputting.*

Het begrotingstekort blijft met -2,7% in 2026 ongewijzigd ten opzichte van de cMEV, ondanks veranderingen bij zowel de lasten als de uitgaven. *Het demissionair kabinet heeft besloten om de verlaging van de brandstofaccijns met nog 1 jaar te verlengen naar 2026, waardoor de lasten dalen ten opzichte van de cMEV-raming. Daartegenover staan lagere uitgaven door kasschuiven en door een meevaller bij de afdrachten aan de Europese Unie. Per saldo blijft het EMU-saldo in 2026 ongewijzigd en dus gelijk aan -2,7% bbp.*

Ten opzichte van de cMEV-raming is de groei van de netto primaire uitgaven in 2025 afgenomen en in 2026 iets toegenomen. *Ook dit komt met name door kasschuiven, waardoor de groei in 2025 daalt. Doordat meer geld in 2025 wordt doorgeschoven dan in 2026, stijgt de uitgavengroei juist weer in 2026. Daarnaast neemt de groei van de netto-uitgaven in 2026 toe doordat de beleidsmatige lastenontwikkeling (blo) is gedaald als gevolg van de lagere inkomsten uit de brandstofaccijns. De groei van de netto-uitgaven komt in 2025 uit op 7,0% en in 2026 op 3,9%. De cumulatieve uitgavengroei valt in 2026 iets lager uit vergeleken met de cMEV. Voor deze raming hebben we geen berekening gemaakt van de (cumulatieve) groei voor de middellange termijn.*

Koopkrachtcijfers wijzigen door de augustusbesluitvorming heel beperkt. *De mediane koopkracht stijgt met 1,3% in 2026. De bijstelling van +0,3%-punt ten opzichte van de cMEV is het gevolg van lagere inflatie. De consumentenprijsinflatie (cpi) komt in 2026 lager uit, omdat de brandstofaccijnzen langer laag blijven. Verder verhoogt het demissionair kabinet de arbeidskorting en het tarief in de eerste schijf van de inkomstenbelasting. Dit zorgt ervoor dat de koopkracht van uitkeringsgerechtigden 0,1% lager uitkomt dan anders het geval zou zijn geweest. Door de gunstiger inflatie daalt de armoede iets sterker dan eerder geraamd; het percentage personen en kinderen in armoede komt nu uit op 2,6% in 2026.*

De gevolgen voor de macro-economische ontwikkeling zijn klein. *In 2025 komt de bbp-groei 0,1% lager uit, omdat de groei van de overheidsconsumptie iets lager is door het verschuiven van uitgaven naar latere jaren. De economie groeit in 2026 juist 0,1%-punt harder, omdat huishoudens meer te besteden hebben als gevolg van de lagere inflatie.*

Bron: CPB Raming Macro Economische Verkenning | 2025/09

Stand van de Nederlandse economie

De Nederlandse economie groeit in 2025 met 1,7%. Dat is flink hoger dan verwacht. Huishoudens geven meer uit dankzij hogere lonen en de overheid besteedt ook meer. En ondanks de hogere Amerikaanse handelstarieven doet de wereldhandel het goed. De inflatie daalt van 3,0% in 2025 naar 2,3% in 2027, maar blijft hoger dan in de rest van het eurogebied.

De economie heeft minder last van de internationale handelsspanningen dan verwacht. De overheidsbestedingen dragen positief bij aan de economische groei. Ook de consumptie van huishoudens blijft een stabiele groeimotor. De nog steeds krappe arbeidsmarkt zorgt ervoor dat lonen in 2025 met 5,3% stijgen. De komende jaren neemt de loongroei geleidelijk af.

De inflatie daalt van 3,0% in 2025 naar 2,4% in 2026 en 2,3% in 2027. Dit is nog steeds hoger dan het gemiddelde in het eurogebied. De oorzaak is vooral van binnenlandse aard: de vraag naar producten en diensten loopt tegen de grenzen aan van de productiecapaciteit en dat leidt tot hogere prijzen.

In 2026 en 2027 stijgen de huizenprijzen met ongeveer 4%. De afgelopen jaren was dit nog meer dan 8%. Toch blijft wonen duur. De stijging van huizenprijzen blijft sterker dan die van het huishoudinkomen en het bedrag dat mensen kunnen lenen. Dit betekent dat koopwoningen wat minder betaalbaar worden.

Het overheidstekort ligt in 2026 met 2,9% dicht tegen de 3%-norm aan. Nieuwe uitgaven, waaronder overheidsinvesteringen, moeten structureel worden gedekt. Op de langere termijn zullen door vergrijzing de uitgaven aan zorg en AOW toenemen, terwijl de inkomsten uit loonbelasting zullen dalen door minder werkenden.

Bron: De Nederlandsche Bank, verkregen middels Brainbay Business Marktanalyse 2.0.

5.1.2 Woningmarkt

Landelijk

In het 4e kwartaal 2025 zijn via NVM-makelaars zeer veel woningen verkocht: 47.600, waarvan bijna de helft aan starters. Dit komt mede door het forse aanbod van 49.500 te koop gezette woningen. Nog steeds is het uitponden van voormalige huurwoningen hierachter een belangrijke motor. Dit gaat gepaard met een rustiger marktbeeld: minder hectiek, regionaal minder biedingen en meer ruimte voor bezichtigingen. De nog steeds aanhoudende prijsstijging vlakt geleidelijk wel verder af. Kortom: een minder overspannen woningmarkt, waarin echter de structurele problemen – zoals schaarste en betaalbaarheid – blijven bestaan.

Lana Goutsmits-Gerssen, makelaar en voorzitter NVM Wonen: “Voor woningzoekenden is het fijn dat er veel meer aanbod is, al blijft de keuze beperkt door de vaak vlotte verkopen in gemiddeld 28 dagen. De transactieprijzen stijgen daarbij nog licht, wat verkopers vertrouwen geeft om een volgende stap te zetten. Het aantal transacties lag in het afgelopen kwartaal op topniveau en het aandeel starters nam toe tot ruim 47%, mede door de beschikbaarheid van uitpondwoningen. Toch moet de starter zelf of via familie wel een flinke zak eigen geld meebrengen om in te kunnen stappen. Veel jonge starters zonder buffer staan langs de zijlijn, ook op de huurmarkt. In dat licht is het diep teleurstellend dat de nieuwbouw door allerlei oorzaken ver beneden de ambitie blijft en zichzelf ondertussen uit de markt prijst door hoge kosten, lange wachttijden, waarbij onvoldoende voor de vraag wordt gebouwd. Evengoed lijkt het erop dat in de actuele dynamiek ‘de grootste gekte’ op de woningmarkt er af is met vaak minder hoge (over)biedingen en meer woonkansen op de beste plek.”

Bestaande bouw

Op één na hoogste aantal verkopen

In het 4e kwartaal van 2025 verkochten NVM-makelaars ruim 47.600 koopwoningen, 11% meer dan vorig jaar en bijna 15% meer dan afgelopen kwartaal. Dat is een zeer hoog aantal en – na het record in 2016 – het één na hoogste niveau sinds de start van de metingen in 1995. De belangrijkste oorzaak voor dit hoge aantal is, net als in de afgelopen twee jaar, het grote aantal te koop gezette woningen. Het uitponden van voormalige huurwoningen is daarbij een grote motor achter deze groei.

Forse toename nieuw aanbod

In het 4e kwartaal kwamen er 49.500 woningen nieuw in aanbod bij NVM-makelaars. Dat zijn ruim 4.000 woningen meer dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Bovendien zijn in een 4e kwartaal niet eerder zoveel

woningen te koop gezet. Het gemiddelde aantal daadwerkelijke bezichtigingen per woning daalde in een jaar van 10,4 naar 7,5. In deze lijn namen ook de biedingen af van gemiddeld 3,7 naar 2,8 per woning. Dit komt niet door minder vraag, maar door de forse groei van het aanbod. Daarmee verdeelt de grote koopbelangstelling zich over veel meer woningen. Dit leidt ertoe dat er gemiddeld iets minder hectiek is rond het aankoopproces: woningzoekenden kunnen wat makkelijker een bezichtiging krijgen met meer ruimte voor afwegingen. Tegelijkertijd biedt nog altijd 40% zonder financieringsvoorbehoud, net als een jaar eerder.

Voor het eerst boven €500.000 gemiddeld

Met een gemiddelde transactieprijs van €502.000 van alle in het 4e kwartaal 2025 via NVM-makelaars verkochte woningen, ligt dit landelijk voor het eerst boven het niveau van 5 ton. Deze gemiddelde verkoopprijs is daarmee 1,8% hoger dan in het kwartaal ervoor. Zoals de grafiek laat zien, verloopt de prijsstijging in de afgelopen kwartalen steeds langzamer. Vergeleken met een jaar geleden is de prijsstijging 3,9%.

173 gemeenten boven de 5 ton

Er zijn grote regionale verschillen: in 173 van de 342 Nederlandse gemeenten is de gemiddelde transactieprijs inmiddels de 5 ton gepasseerd. Dat zijn er 37 meer dan de 136 gemeenten waar het vorig jaar gemiddeld al boven de 5 ton lag. Op het omslagpunt kleurt de kaart van blauw naar rood. Het betreft transactieprijzen van bestaande woningen in het 4e kwartaal 2025 per gemeente met een ondergrens van minstens 20 transacties per kwartaal, want anders is het gemiddelde minder representatief. De duurste gemeente is Bloemendaal met gemiddeld €1.188.100 per verkochte woning, gevolgd door Blaricum en Laren. Gemeente Pekela is hekkensluiter met het laagste gemiddelde van €272.100 per verkochte woning. Ook in de gemeenten Heerlen en Kerkrade ligt het gemiddelde nog onder de 3 ton.

Voor de gemeente Oss bedroeg de mediane transactieprijs in het 4e kwartaal 2025 € 513.000 en in het 1e kwartaal 2026 € 470.000.

72% verkocht boven vraagprijs

Al lange tijd schommelt het aandeel woningen dat verkocht wordt voor een prijs boven de vraagprijs rond de 70%. In het 4e kwartaal 2025 lag dit op 72%. Bij tussenwoningen ligt dit het hoogst op meer dan 80%; bij vrijstaand gebeurt dat bij minder dan de helft van de verkopen. Gemiddeld is 4,7% meer betaald dan de vraagprijs. De mate van overbieden verschilt sterk per woningtype en per regio, maar ook per prijssegment: het bieden boven de vraagprijs komt relatief het meest voor in het goedkopere prijssegment – waar doorgaans veel gegadigden voor zijn – en bij kwalitatief goede ‘instapklare’ woningen, waarin niet meer geklust hoeft te worden.

Totale aanbod onder 30.000 woningen

Ondanks het grote aantal woningen dat te koop werd gezet, is het totale beschikbare aanbod bij NVM-makelaars aan het einde van dit kwartaal onder de 30.000 woningen uitgekomen. Ten opzichte van een jaar eerder is dit aanbod wel gestegen met 16,2%. Daarmee ligt het aanbod nog altijd op een relatief hoog niveau in vergelijking met voorgaande jaren. De gemiddelde vraagprijs van woningen die aan het eind van het 4e kwartaal te koop stonden, bedraagt €594.000. Daarmee blijft de vraagprijs redelijk stabiel. Het aanbod in het middensegment tussen 4 en 7,5 ton neemt veel harder toe dan in de andere prijsklassen.

Schaarste woningmarkt houdt aan

De krapte op de markt blijft groot en is zelfs verder toegenomen. De krapte-indicator staat op 1,9. Dat betekent dat een woningzoekende gemiddeld uit twee passende beschikbare woningen kan kiezen. De gemiddelde verkooptijd van woningen ligt nu en al geruime tijd rond de 28 dagen. Alleen bij vrijstaande woningen duurt het gemiddeld iets langer dan een maand (35 dagen).

Nieuwbouw

Dip in verkoop nieuwbouw

In het 4e kwartaal van 2025 zijn bijna 6.000 nieuwbouwwoningen verkocht. Dat zijn circa 1.000 minder dan in het 3e kwartaal en is het laagste niveau in twee jaar. Ook het sentiment onder makelaars over de verkoopbaarheid daalde merkbaar, maar blijft positief: 7,5 voor appartementen en 8,0 voor woonhuizen. Voor de verkoopdip is geen eenduidige oorzaak aan te wijzen. NVM-makelaars noemen vooral toegenomen aanbod in de bestaande bouw (met ook uitpondwoningen), de afnemende betaalbaarheid door hoge bouwkosten en krimpflatie en het teruglopende aanbod van grondgebonden woningen. Vooral startende één- en tweepersoonshuishoudens wijken daarom uit naar bestaande woningen, waar zij zonder al te lange wachttijd een grotere woning kunnen bemachtigen.

Versnelling nieuwbouw blijft uit
Over heel 2025 bleef het aantal verkopen met ruim 27.000 nieuwbouwwoningen nagenoeg gelijk aan 2024. De gewenste verdere groei na het herstel van vorig jaar, bleef door de dip in het 4e kwartaal uit. De stabilisatie hangt samen met het uitblijven van extra aanbod. In 2025 kwamen circa 33.800 nieuwbouwwoningen op de markt – slechts 1.400 meer dan vorig jaar – waardoor ook dit jaar de noodzakelijke versnelling uitbleef.

Steeds meer appartementen
Het woningaanbod verschuift steeds sterker richting appartementen. Inmiddels zijn twee van de drie aangeboden nieuwbouwwoningen een appartement. Deze zijn vaak ook kleiner van formaat, waardoor de keuzemogelijkheden voor zoekers naar een huis met een tuin verder afnemen. In de periode 2016–2019 was dit aandeel nog slechts één op de drie met een vergelijkbaar aantal woningen in aanbod. NVM-makelaars maken zich al langer zorgen over dit eenzijdige aanbod en geven de aansluiting op de vraag een rapportcijfer 5,5. Zij benadrukken de behoefte aan meer huurwoningen voor starters, grondgebonden woningen en levensloopbestendige woningen voor ouderen om de doorstroming te verbeteren.

Nieuwbouwprijs neemt minder toe
Ondanks stijgende bouwkosten nemen de gemiddelde koopsommen slechts beperkt toe. Een nieuwbouwwoning kost nu gemiddeld €494.000. De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouw is hiermee lager dan die van de bestaande bouw. Dit betekent niet dat nieuwbouw goedkoper is. De samenstelling van de groep verkochte nieuwbouw en bestaande bouw woningen is niet te vergelijken. Zo bestaat nieuwbouw voor een groter deel uit appartementen (49% t.o.v. 33%). Door kleinere oppervlakten krijgen kopers bij nieuwbouw minder woonruimte voor hun geld. De prijs per vierkante meter stijgt fors, waardoor de krimpflatie steeds zichtbaarder wordt.

Meer in de pijplijn
Positief is dat makelaars meer projecten in de pijplijn zien. Het aandeel dat het aantal plannen in het eigen werkgebied als ‘(veel) te laag’ beoordeelt, daalde van 75% anderhalf jaar geleden naar 40% nu. De doorvertaling naar bouw en verkoop blijft echter beperkt door trage vergunningstrajecten met uitgebreide inspraakprocedures, complexe regelgeving en vertraging door onder meer stikstof, netcongestie en capaciteitsgebrek. Of projecten in de pijplijn daadwerkelijk in de verkoop komen, is nog niet in te schatten.

Bron: Brainbay, informatie ontleent aan NVM, VBO en VastgoedPro, bron is niet openbaar toegankelijk.

5.1.3 Bedrijfsmatig vastgoed

Landelijk

Voorraad
In het vierde kwartaal van 2025 bedroeg de voorraad aan bedrijfsruimte in Nederland 167.464 objecten, met een totale oppervlakte van 222.541.400 m^2.

Aanbod
In het vierde kwartaal van 2025 bevonden zich landelijk 7.299 bedrijfsruimtes in het aanbod, met een totale oppervlakte van 10.976.700 m^2. Dit was een stijging van 22,1% vergeleken met het vierde kwartaal van 2024, toen er 5.769 objecten met een totale oppervlakte van 8.989.900 m^2 beschikbaar waren. Het structureel aanbod, dat objecten omvat die langer dan drie jaar beschikbaar zijn, bedroeg in het vierde kwartaal van 2025 645 objecten met een oppervlakte van 1.296.900 m^2, wat neerkomt op 11,8% van het totale aanbod. In het vierde kwartaal van 2024 was het structureel aanbod 588 objecten met een oppervlakte van 1.121.100 m^2, oftewel 12,5% van het totale aanbod. Het totale aanbod in het vierde kwartaal van 2025 vertegenwoordigde 4,9% van de totale voorraad, terwijl dit in het vierde kwartaal van 2024 4,0% was.

Opname
In 2025 werden in Nederland 6.682 bedrijfsruimtes verkocht of verhuurd, met een totale oppervlakte van 5.210.700 m^2. Dit was een daling van 5,3% vergeleken met 2024, toen 6.036 objecten met een oppervlakte van 5.500.100 m^2 werden verhandeld. De mediane looptijd van aanbod tot transactie bedroeg in 2025 96 dagen, tegenover 91 dagen in 2024.

Huurprijzen
De mediane huurprijs per m^2 voor bedrijfsruimte in Nederland bedroeg in 2025 €90. Volgens de Brainbay Prijsindex, die modelmatig de waardeontwikkeling afleidde uit transactiedata, daalde de huurprijsindex voor bedrijfsruimte in 2025 met 1,0% ten opzichte van 2024.

Koopprijzen
De mediane koopprijs per m^2 voor bedrijfsruimte in Nederland bedroeg in 2025 €1.495. Uit de Brainbay Prijsindex – een modelmatig bepaalde indicator – bleek dat de koopprijsindex voor bedrijfsruimte in 2025 met 2,0% daalde ten opzichte van 2024.

Regionaal

Voorraad
In het vierde kwartaal van 2025 bedroeg de voorraad aan bedrijfsruimte in het Coropgebied Noordoost-Noord-Brabant 7420 objecten met een totale oppervlakte van 11.111.000 m^2.

Aanbod
In het vierde kwartaal van 2025 waren in het Coropgebied Noordoost-Noord-Brabant 275 objecten met een oppervlakte van 438.100 m^2 beschikbaar in het aanbod, een toename van 8,1% vergeleken met het vierde kwartaal van 2024, toen er 220 objecten met een oppervlakte van 405.200 m^2 beschikbaar waren. Het structureel aanbod bedroeg in 2025 22 objecten met een oppervlakte van 45.200 m^2, een stijging van 3,7% vergeleken met 2024, toen er 16 objecten met een oppervlakte van 26.900 m^2 structureel beschikbaar waren. Het structureel aanbod maakte in 2025 10,3% uit van het totale aanbod, tegenover 6,6% in 2024. Landelijk bedroeg het structureel aanbod 11,8% van het totale aanbod in 2025, tegenover 12,5% in 2024. Het aandeel van het totale aanbod ten opzichte van de totale voorraad was in 2025 3,9%, tegenover 4,9% landelijk.

Opname
In 2025 werden in het Coropgebied Noordoost-Noord-Brabant 202 objecten met een totale oppervlakte van 125.600 m^2 verkocht of verhuurd, vergeleken met 228 objecten met een oppervlakte van 232.000 m^2 in 2024, wat neerkomt op een daling van 45,9%. Landelijk daalde de opgenomen oppervlakte met 5,3%. De mediaan looptijd van aanbod tot transactie bedroeg 96 dagen in 2025, tegenover 70 dagen in 2024.

Huurprijzen
De mediane huurprijs per m^2 bedroeg in 2025 €75 in het Coropgebied Noordoost-Noord-Brabant, gelijk aan het niveau van 2024. Volgens de Brainbay Prijsindex, die modelmatig de waardeontwikkeling afleidde uit transactiedata, daalde de huurprijsontwikkeling met 2,0% in 2025.

Koopprijzen
De mediane koopprijs per m^2 bedroeg in 2025 €1.755 in het Coropgebied Noordoost-Noord-Brabant, een stijging ten opzichte van €1.630 in 2024. Uit de Brainbay Prijsindex – een modelmatig bepaalde indicator – bleek dat de koopprijsontwikkeling in 2025 een stijging van 4,0% liet zien.

Lokaal

Voorraad
In het vierde kwartaal van 2025 bevatte de voorraad in Oss 1312 bedrijfsruimtes met een totale oppervlakte van 2.119.500 m^2.

Aanbod
In het vierde kwartaal van 2025 stonden in Gemeente Oss 56 bedrijfsruimtes ter beschikking, met een totale oppervlakte van 103.600 m^2. Hiervan was 14.300 m^2 structureel aanbod, wat neerkomt op 13,8% van het totale aanbod. Dit is een stijging van 1,0% in het aantal objecten en een daling van 11,8% in de totale oppervlakte ten opzichte van het vierde kwartaal van 2024, toen er 50 objecten met een oppervlakte van 117.500 m^2 beschikbaar waren. Het structureel aanbod was toen 4.400 m^2, oftewel 3,8% van het totale aanbod. Landelijk bedroeg het structureel aanbod 11,8% van het totale aanbod in het vierde kwartaal van 2025, tegenover 12,5% in het vierde kwartaal van 2024. In Gemeente Oss bedroeg het totale aanbod 4,9% van de totale voorraad, zowel in het vierde kwartaal van 2025 als in het vierde kwartaal van 2024. Landelijk was dit percentage ook 4,9% in beide periodes. Het totale aanbod in Gemeente Oss daalde met 11,8% in oppervlakte, terwijl het landelijk met 22,1% steeg.

Opname
In 2025 werden in Gemeente Oss 36 bedrijfsruimtes verkocht of verhuurd, met een totale oppervlakte van 28.500 m^2. Dit betekent een daling van 43,4% in oppervlakte vergeleken met 2024, toen 36 transacties plaatsvonden met een totale oppervlakte van 50.300 m^2. Landelijk daalde de opgenomen oppervlakte met 5,3% vergeleken met het voorgaande jaar. De mediane looptijd van aanbod tot transactie was 94 dagen in 2025, tegenover 99 dagen in 2024.

Huurprijzen
De mediane huurprijs per m^2 in Oss bedroeg €85 in 2025, tegenover €70 in 2024. Uit de Brainbay Prijsindex – een modelmatig bepaalde indicator – bleek dat de huurprijzen voor bedrijfsruimtes in het COROP-gebied waartoe Oss behoort met 2,0% daalden in 2025. Voor deze periode waren er te weinig transacties beschikbaar op gemeentelijk niveau om een betrouwbare prijsindex te berekenen.

Koopprijzen

De mediane koopprijs per m^2 in Oss bedroeg €1.405 in 2025, tegenover €1.095 in 2024. Uit de Brainbay Prijsindex – een modelmatig bepaalde indicator – bleek dat de koopprijzen voor bedrijfsruimtes in het COROP-gebied waartoe Oss behoort met 4,0% stegen in 2025. Voor deze periode waren er te weinig transacties beschikbaar op gemeentelijk niveau om een betrouwbare prijsindex te berekenen.

Bron: Brainbay, toegang tot de betreffende app is niet openbaar.

5.1.4 Agrarische grondmarkt

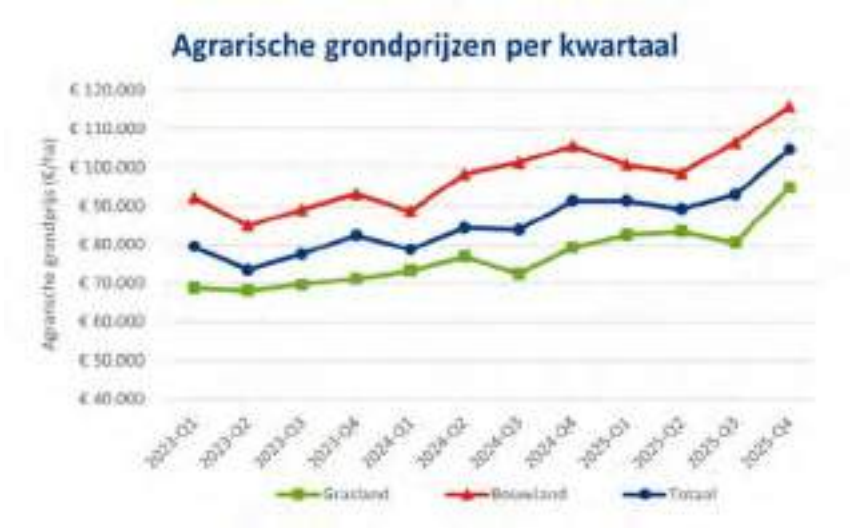
Het Kwartaalbericht Agrarische grondmarkt, 2025 – 4de kwartaal, van het Kadaster omschrijft de marktomstandigheden van de agrarische grondmarkt als volgt:

De prijs van agrarische grond in Nederland is in het 4e kwartaal van 2025 sterk gestegen. De prijs ging in 1 kwartaal omhoog met 12,7%. Dat is van € 92.900 in het 3e kwartaal naar € 104.700 per hectare (ha) in het 4e kwartaal. Over heel 2025 kwam de gemiddelde grondprijs uit op € 95.400 per ha. Dat is 11,8% hoger dan in 2024. In dat jaar was de prijs € 85.300 per ha.

De gemiddelde prijs van bouwland is in het 4e kwartaal met 8,6% gestegen naar € 115.700 per ha. Over heel 2025 ligt de gemiddelde grondprijs van bouwland op € 106.700 per ha. Dat is 7,1% boven de prijs van 2024. Toen was het € 99.600 per ha.

De gemiddelde prijs van grasland is in het 4e kwartaal met 17,7% toegenomen tot € 94.900 per ha. Deze sterke stijging compenseert een sterke daling van 3,4% in het 3e kwartaal. Van 2024 naar 2025 steeg de gemiddelde prijs van grasland van € 76.000 per ha naar € 86.400 per ha. Dat is een stijging van 13,7%.

De gemiddelde prijs van snijmaisland is in het 4e kwartaal met 2,4% toegenomen tot € 102.300 per ha. De prijs van dit grondgebruik is niet afzonderlijk in figuur 1 opgenomen, maar is wel onderdeel van het totaalcijfer van landbouwgrond.



Figuur 1 Agrarische grondprijs (euro/ha) naar grondgebruik
Bron: Kadaster en Wageningen Social & Economic Research

In het 4e kwartaal is 12.100 ha landbouwgrond verhandeld. Dat is bijna 330 ha of 2,8% meer dan in hetzelfde kwartaal van 2024. In heel 2025 is 33.900 ha grond verhandeld. Dat is 7,4% meer dan in 2024, toen 32.500 ha werd overgedragen

De relatieve grondmobiliteit kwam uit op 1,88%, tegenover 1,76% in dezelfde periode het jaar daarvoor. De relatieve grondmobiliteit is het verhandeld areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond.



Figuur 2 Mobiliteit (ha) landbouwgrond per kwartaal
Bron: Kadaster en Wageningen Social & Economic Research

In kaart 1 zijn de provinciale agrarische grondprijzen in het meest recente kwartaal opgenomen. De figuren 3 tot en met 7 geven de ontwikkeling van de provinciale prijzen in de afgelopen 12 kwartalen weer. De kwartaalprijzen zijn berekend als het voortschrijdend gemiddelde over 4 kwartalen.

De gemiddelde agrarische grondprijs loopt in het 4e kwartaal uiteen van € 65.900 in Fryslân tot € 199.000 per ha in Flevoland. In de overige provincies ligt de grondprijs dichter bij elkaar: tussen € 86.600 in Drenthe en € 117.200 per ha in Noord-Brabant.



Kaart 1 Agrarische grondprijs naar provincie,4e kwartaal 2025
Bron: Kadaster en Wageningen Social & Economic Research

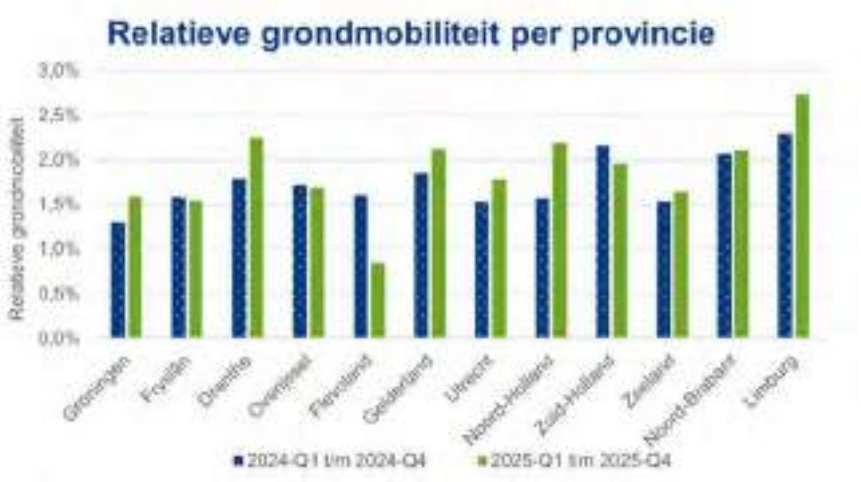
De landelijke agrarische grondprijs is in het 4e kwartaal met ruim 12% gestegen. Terwijl de grondprijs in de meeste provincies minder hard steeg. Of heel licht afnam, zoals in Zeeland. De reden is dat de provinciale kwartaalprijzen zijn berekend als het voortschrijdende gemiddelde over 4 kwartalen. Terwijl de landelijke kwartaalprijs de daadwerkelijke prijs van het kwartaal is. Het provinciale voortschrijdende gemiddelde ijlt daardoor iets na op de landelijke kwartaalprijs-ontwikkeling.

Grondprijsontwikkeling Zeeland, Noord-Brabant en Limburg



Grondprijsontwikkeling provincies Zeeland, Noord-Brabant en Limburg
Bron: Kadaster en Wageningen Social & Economic Research

De relatieve grondmobiliteit varieert in 2025 van 0,85% in Flevoland tot 2,73% in Limburg. In vergelijking met 1 jaar eerder is de relatieve grondmobiliteit het sterkst gedaald in Flevoland en Zuid-Holland met 0,8 en 0,2 procentpunt. En het sterkst gestegen in Noord-Holland en Drenthe met 0,6 en 0,5 procentpunt.



Relatieve mobiliteit landbouwgrond (%) in 2023-Q4 t/m 2024-Q3 en 2024-Q4 t/m 2025-Q3
Bron: Kadaster en Wageningen Social & Economic Research

Bron: www.kadaster.nl

5.1.5 Grondmarkt voor gronden met ontwikkelverwachting

Marktinformatie en marktsentiment
De markt is op de waardepeildatum tweeledig. De vraag naar het eindproduct (woningen) blijft hoog en de woningprijzen stijgen door, maar de prijsvorming aan de grondzijde staat onder druk door oplopende ontwikkelkosten, hogere financieringslasten en toegenomen onzekerheid over de feitelijke realiseerbaarheid. De marge tussen de potentiële herontwikkelingswaarde (residueel) en de huidige gebruikswaarde is op veel locaties versmald en de spreiding daaromheen is toegenomen.

Speculatieve grondposities uit 2021-2022 liggen op een deel van de locaties boven het thans residueel verdedigbare niveau.

Woningmarkt en rente
De prognoses voor de huizenprijzen 2026 lopen uiteen van circa +1,5% (ING) tot circa +3% a +4% (ABN AMRO, Rabobank en DNB). De ECB-depositorente stond op de waardepeildatum op 2,00% (besluit 18 december 2025, de vierde vergadering op rij zonder wijziging). De inflatie kwam over 2025 uit op circa 2,1%, met een prognose van circa 1,9% voor 2026.

Opbrengststijging en financieringslast werken tegen elkaar in. De stabiele beleidsrente en de afnemende inflatie nemen een deel van de eerdere opwaartse druk op de financieringslasten weg, maar het rentepeil ligt structureel hoger dan in 2021-2022. Een ten opzichte van die jaren hogere disconteringsvoet en bouwrente drukken de residuele grondwaarde en compenseren een belangrijk deel van de beperkte woningprijsstijging; het netto-effect op de grondwaarde is op de peildatum eerder neutraal dan ondersteunend.

Bouwkosten en productie
Nederland kent internationaal de snelst stijgende woningbouwkosten (richtbedragen circa € 1.900-€ 2.400 per m^2; voor 2026 opnieuw circa +2%). De nieuwbouwproductie daalde in 2024 naar circa 69.000 woningen, het laagste niveau in zes jaar.

Een groter deel van de VON-prijs gaat op aan stichtingskosten, met een navenant lagere grondrest. De hoge en deels nog stijgende bouwkosten zijn op de peildatum de belangrijkste structurele rem op de grondwaarde.

Netcongestie
Enexis stopt per 1 juli 2026 in delen van Noord-Brabant - waaronder Oss - met het reserveren van transportcapaciteit; nieuwe aanvragen komen op een wachtlijst. In Noordoost-Brabant is het hoogspanningsnet op veel punten vol; grootverbruikers kunnen daar volgens Enexis pas tussen 2033 en 2036 worden aangesloten. TenneT heeft in Noord-Brabant en Limburg bijna 1.000 MW teruglevercapaciteit vrijgegeven en met de ingebruikname van hoogspanningsstation Geertruidenberg komt eind 2026 circa 632 MW afnamecapaciteit beschikbaar. Het milieueffectrapport bij Amsteleind benoemt netcongestie expliciet als factor die ertoe kan leiden dat deelgebieden (Amsteleind-Zuid, Kleinussen) niet of pas later worden gerealiseerd.

Voor woningbouw uit netcongestie zich vooral in fasering en aansluitvolgorde, niet in een directe prijsdaling. Voor dit plangebied versterkt het de faseringsonzekerheid, die via realisatietermijn en risico-opslag doorwerkt in de residuele en complexbenadering.

Stikstof
De Raad van State oordeelde op 18 december 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:4923 en 2024:4909) dat intern salderen niet langer in de voortoets mag worden betrokken en in beginsel vergunningplichtig is. Volgens onderzoek kan circa 73% van de geplande woningen zonder problemen door, heeft circa 13% eerst een natuurvergunning nodig en kan circa 9% niet doorgaan. Specifiek voor Amsteleind gaan de AERIUS-berekeningen in het MER (Antea Group, 20 mei 2025) uit van intern salderen, mede via de beëindiging van twee veehouderijen. De Commissie voor de milieueffectrapportage heeft in haar toetsingsadvies van 4 september 2025 de conclusie dat stikstof geen belemmering vormt als te voorbarig beoordeeld en een aanvullende voortoets noodzakelijk geacht, waaronder een onderbouwing van het additionaliteitsprincipe en de haalbaarheid van de benodigde Natura 2000-vergunning.

Stikstof is voor deze ontwikkeling een reëel realisatie- en doorlooptijdrisico met juridische onzekerheid. Het effect uit zich primair in de doorlooptijd en daarmee in een risico-opslag; de uiteindelijke beoordeling verloopt via een AERIUS-berekening en vergunningtraject en is projectspecifiek. In deze marktparagraaf wordt het niet gekwantificeerd.

Arbeidsmarkt en vergunningverlening
Aanhoudende krapte op de bouwarbeidsmarkt en trage vergunningtrajecten verlengen de doorlooptijd van projecten.

Langere fasering vertaalt zich residueel in hogere rentekosten en risico-opslag en daarmee in een lagere contante grondwaarde; het effect uit zich primair in vertraging, niet in een directe prijsdaling.

Biedgedrag van marktpartijen
Gemeenten voeren meer regie en sturen op betaalbaarheid; 84% van de gemeenten hanteert voor woningbouw de residuele methode, terwijl de grondprijsstijging achterblijft bij een genormaliseerde residuele berekening.

Het biedgedrag is selectiever dan in 2021-2022: ontwikkelaars rekenen scherper en zijn terughoudend zonder planologisch zicht, beleggers zijn terughoudender op aanvangsrendementen. De bandbreedte tussen vraag- en biedprijzen is verbreed en transacties komen trager tot stand, wat het comparatieve referentiemateriaal dunner en minder eenduidig maakt.

Omgevingswet en kostenverhaal
Onder de Omgevingswet heeft het publiekrechtelijk kostenverhaal een wettelijke basis (artikel 13.11 e.v. Ow). De inbrengwaarde wordt geraamd op basis van objectief bepaalbare maatstaven (artikel 13.17 Ow); toegestaan zijn de raming van de werkelijke waarde (taxatie) of de WOZ-waarde. Bij het kostenverhaal wordt in het omgevingsplan gekozen voor kostenverhaal met of zonder tijdvak. Voor Amsteleind-Zuid is gekozen voor kostenverhaal met tijdvak. Bij deze systematiek geldt de zogenoemde macroaftopping als bedoeld in artikel 13.14, tweede lid, Ow. Dit houdt in dat de te verhalen kosten niet hoger mogen zijn dan de geraamde opbrengsten van de gronden waarop de kosten kunnen worden verhaald.

Een hoger kostenniveau, bijvoorbeeld als gevolg van hogere plankosten, infrastructurele maatregelen of andere verhaalbare kosten, kan daarmee van invloed zijn op de financiële ruimte binnen de gebiedsontwikkeling en uiteindelijk op de grondwaarde.

Regionale bijzonderheden: Oss / Noordoost-Brabant
Oss ligt in Noordoost-Brabant, in de invloedssfeer van 's-Hertogenbosch en de regio Agrifood Capital. De ontwikkeling Amsteleind aan de westzijde van Oss voorziet in circa 3.000 woningen inclusief voorzieningen, gefaseerd over circa vijftien jaar, met als eerste deelgebied Amsteleind-Noord (1.000 woningen, minimaal 60% grondgebonden); Amsteleind-Zuid en Kleinussen volgen. Het kader is vastgelegd in de Ontwikkelvisie Amsteleind (17 december 2024) en de Omgevingsvisie Oss 2040 (mei 2025); de ontsluiting verloopt via de nieuwe Parkway (Structuurvisie Oss-West, 2022) en een aanpassing van de Heihoeksingel. Ter referentie voor de onderliggende grondwaarde: de gemiddelde agrarische grondprijs in Noord-Brabant (Kadaster, voortschrijdend vierkwartaalsgemiddelde) bedroeg in het vierde kwartaal van 2025 circa € 117.200 per hectare, gedurende 2025 oplopend vanaf circa € 102.100 per hectare.

Anders dan in regio's waar de woningbouwambitie recent is teruggeschroefd, ligt voor Oss-West een vastgesteld en bestuurlijk gedragen ontwikkelkader; de ontwikkelverwachting voor de gronden is daarmee relatief hard. De realiseerbaarheid wordt echter begrensd door netcongestie en stikstof, waarvoor het MER voor besluitvorming nog aanvulling behoeft. Dit onderscheid tussen vastgesteld beleid (feit) en realisatierisico (onzekerheid) dient in de waardering expliciet als aanname te worden benoemd. De relatief hoge en in 2025 gestegen agrarische grondprijs in Noord-Brabant ondersteunt de onderkant van de waardering (gebruikswaarde als cultuurgrond).

Kendes Rentmeesters & Taxateurs | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Conclusie marktsentiment
Het sentiment op de waardepeildatum (1 januari 2026) is afwachtend en gedifferentieerd. De onderliggende vraag is structureel hoog, maar de prijsvorming aan de grondzijde is afgeremd door financieringslasten, bouwkosten en realisatierisico's (netcongestie, stikstof, vergunningverlening).

Voor gronden met een harde ontwikkelverwachting - waaronder Amsteleind, met een vastgesteld beleidskader - is de markt nog gretig, al is de feitelijke realisatie afhankelijk van fasering en van het wegnemen van de net- en stikstofbeperkingen. Voor gronden met een "zachte" verwachting is het biedgedrag terughoudend en de bandbreedte breed. Per saldo geen instortende, maar een selectievere en risicobewustere markt, waarin het verschil tussen residueel verdedigbare waarde en betaalde of gevraagde prijzen groter is dan in de jaren ervoor.

In deze paragraaf is onderscheid gemaakt tussen feit en interpretatie: niet-cursieve tekst betreft feitelijk vastgestelde gegevens (voorzien van bron), cursieve tekst betreft de duiding en marktinterpretatie van de taxateur.

5.2 SWOT-analyse

In het kader van de waardering is een analyse gemaakt van de sterkten, de zwakten, de kansen en de bedreigingen van de voorgenomen gebiedsontwikkeling.

INTERN	EXTERN
Sterkten - Onderdeel van een bestuurlijk vastgestelde, grootschalige gebiedsontwikkeling (Amsteleind, circa 3.000 woningen), verankerd in de Omgevingsvisie Oss 2040 en de Ontwikkelvisie Amsteleind; daarmee een relatief harde ontwikkelverwachting. - Ligging direct aansluitend op bestaand stedelijk gebied aan de westzijde van Oss, met een goede regionale positie in Noordoost-Brabant. - Structureel hoge en brede woningvraag; een gevarieerd programma van sociale huur tot vrije sector spreidt de afzet. - Gunstige bodem- en funderingssituatie: diepe grondwaterstanden en een laag zettingsrisico. - Gemeente is initiatiefnemer en stuurt de wijziging van het omgevingsplan zelf: bestuurlijk commitment	**Kansen** - Aanhoudend hoge woningvraag en doorstijgende woningprijzen; een per waardepeildatum stabiele beleidsrente en afnemende inflatie kunnen de financieringslasten verlichten. - Vastgesteld beleidskader en een concrete fasering geven zicht op realisatie; bij voortgang kan de ontwikkelverwachting verder verharden met opwaarts potentieel voor de grondwaarde. - Schaal- en programmavoordelen binnen de bredere gebiedsontwikkeling (samenhang Amsteleind-Noord, Amsteleind-Zuid en Kleinussen). - Het wegnemen van net- en stikstofbeperkingen (vrijval van transportcapaciteit, vergunningverlening) kan de fasering versnellen.
Zwakten - Zware infrastructuur: de gebiedsontwikkeling omvat een kostbare nieuwe hoofdontsluiting met een tunnelbak onder het spoor. De kosten hiervan zijn in de grondexploitatie over de fasering verdeeld en werken overeenkomstig de gehanteerde kasstromen door in de residuele grondwaardeberekening. - Hoog en deels nog stijgend bouwkostenniveau, met een navenant lager grondresidu. - Geluidbelasting: binnen het plangebied is sprake van geluidbelasting als gevolg van weg- en spoorverkeer. Aan de zuidzijde van het plangebied is langs het spoor voor	**Bedreigingen** - Het elektriciteitsnet in de regio staat onder druk als gevolg van netcongestie. Voor nieuwe aansluitingen en uitbreidingen van capaciteit kunnen hierdoor beperkingen of vertragingen optreden. - Stikstof: de stikstofaanpak in het MER (intern salderen) is door de Commissie m.e.r. als te voorbarig beoordeeld; een Natura 2000-vergunning en de onderbouwing van de additionaliteit van de stikstofreductie vormen een doorlooptijd- en realisatierisico.

een gedeelte van het gebied een geluidwerende voorziening voorzien. De hiermee samenhangende maatregelen en kosten zijn in de grondexploitatie betrokken. - Relatief hoge hittestress, wat eisen stelt aan de inrichting (groen, schaduw, water).	- Vergunningverlening en krapte op de bouwarbeidsmarkt verlengen de doorlooptijd, met hogere rente- en risico-opslag en een lagere contante grondwaarde. - Stijgende ontwikkel- en plankosten (infrastructuur, plankosten, betaalbaarheidseisen, uitbreiding van de kostensoorten) drukken de residueel bepaalde grondwaarde. - Gefaseerde besluitvorming (eerst Amsteleind-Noord) maakt de timing van Amsteleind-Zuid onzeker; uitstel zou in de residuele benadering sterk doorwerken.

Betekenis voor de waardering

Per saldo wordt de locatie gekenmerkt door een sterk planologisch perspectief, een gunstige ligging en goede fysieke uitgangspunten voor ontwikkeling. De gronden zijn grotendeels onbebouwd en sluiten aan op een bestaande ruimtelijke structuur. Daartegenover staan aanzienlijke investeringen in infrastructuur en diverse ontwikkelrisico's, waaronder netcongestie, stikstofproblematiek en onzekerheden rondom de fasering van de gebiedsontwikkeling.

Deze factoren beïnvloeden met name de realiseerbaarheid en de doorlooptijd van de ontwikkeling. Binnen de comparatieve benadering worden deze omstandigheden betrokken bij de beoordeling van de vergelijkbaarheid van de gehanteerde marktgegevens en de daaruit afgeleide complexwaarde. Binnen de residuele benadering werken de omvang en fasering van de investeringen, de doorlooptijd en de daarmee samenhangende risico's door in de kasstromen en de gehanteerde rendementseisen. De marktvraag naar het beoogde programma lijkt daarentegen voldoende aanwezig, waardoor de belangrijkste onzekerheden vooral zijn gelegen in de uitvoerbaarheid en het tijdpad van de ontwikkeling.

5.3 Highest and best use

Het principe van optimale aanwending (highest and best use) houdt in dat wordt onderzocht welke bestemming of functie van een onroerende zaak, gelet op de fysieke, economische, sociale en juridische eigenschappen, het meest waarschijnlijk is en leidt tot de hoogste waarde van de onroerende zaak.

In het kader van deze taxatie is geen afzonderlijke scenarioanalyse uitgevoerd. De bepaling van de highest and best use wordt, gelet op het wettelijk kader van de waardering, ontleend aan enerzijds de gebruikswaarde van de bestaande opstallen en/of de vigerende bestemming en anderzijds aan de potentiële aanwending van de locatie als ontwikkelingslocatie voor woningbouw.

Per eigendom wordt beoordeeld aan welke waardemethode de hoogste waarde kan worden ontleend. Deze beoordeling wordt in de navolgende paragrafen nader uitgewerkt en toegelicht.

6. Overwegingen

6.1 Wettelijk kader

De opdracht betreft het ramen van de inbrengwaarde van de gronden bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet, binnen het kostenverhaalsgebied met tijdvak als bedoeld in artikel 13.14 van de Omgevingswet Amsteleind-Zuid te Oss. De inbrengwaarde wordt geraamd overeenkomstig artikel 13.17 van de Omgevingswet, juncto artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit en bijlage IV bij het Omgevingsbesluit.

Tot de inbrengwaarde worden gerekend de kosten die op grond van de kostensoortenlijst van bijlage IV bij het Omgevingsbesluit, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbreng van de gronden, onderdeel uitmaken van het kostenverhaal.

Hieronder worden onder meer begrepen de ramingen van:

- de waarde van gronden, inclusief de waarde van eventueel aanwezige te slopen opstallen, gelegen binnen de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied (kostensoorten A2 en B1);
- de kosten van het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten (kostensoorten A3 en B2);
- de kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen (kostensoorten A5 en B3);
- de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken binnen het uitgeefbaar gebied (kostensoort B4);
- de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering van de onder B2, B3 en B4 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen (B5).

De kostensoorten met betrekking tot voorbereiding en toezicht op de uitvoering (B5) zijn in deze taxatie meegenomen in de raming van de inbrengwaarde. Ten tijde van de waardepeildatum 1 januari 2026 was de grondslag hiervoor nog niet expliciet opgenomen in artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit. Een wijziging van artikel 8.17, tweede lid, van het Omgevingsbesluit, waarmee kostensoort B5 expliciet onderdeel wordt van de raming van de inbrengwaarde, is voorzien. In de voor het onderhavige kostenverhaalsgebied vastgestelde kostenverhaalsregels is reeds op deze voorgenomen wijziging geanticipeerd. Om die reden is kostensoort B5 in de onderhavige raming van de inbrengwaarde meegenomen.

6.2 Werkelijke waarde versus schadeloosstelling

In artikel 8.17, eerste lid, onder a, Omgevingsbesluit is bepaald dat, indien geen sprake is van onteigening, een onteigeningsbeschikking of verwerving op onteigeningsbasis, de inbrengwaarde van gronden wordt geraamd met overeenkomstige toepassing van de artikelen 15.22 tot en met 15.24 Omgevingswet.

Voor gronden die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbeschikking is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, wordt de inbrengwaarde gelijkgesteld aan de schadeloosstelling als bedoeld in paragraaf 15.3 Omgevingswet. De systematiek voor het ramen van de inbrengwaarde is materieel overgenomen uit de voormalige Wet ruimtelijke ordening en de daarop gebaseerde jurisprudentie.

Uit de wetsgeschiedenis en jurisprudentie onder de voormalige Wet ruimtelijke ordening volgt dat met het hanteren van een volledige schadeloosstelling als inbrengwaarde terughoudend moet worden omgegaan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar rechtspraak herhaaldelijk geoordeeld dat het uitgangspunt bij het ramen van de inbrengwaarde de werkelijke waarde van de gronden is en dat aansluiting bij een volledige schadeloosstelling slechts aan de orde is indien daadwerkelijk sprake is van onteigening, een concreet voornemen daartoe of een verwerving die plaatsvindt op onteigeningsbasis.

Kendes Rentmeesters & Taxateurs | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Onder verwerving op onteigeningsbasis kan tevens sprake zijn van een minnelijke verwerving. Daarvan is echter alleen sprake indien de verwerving plaatsvindt in het kader van een concreet onteigeningstraject of indien onteigening redelijkerwijs te verwachten is.

Van een vrijwillige aankoop is sprake indien partijen zonder onteigeningsdreiging tot overeenstemming komen, waarbij de prijs in beginsel wordt bepaald op basis van de marktwaarde.

Het enkele feit dat een gemeente in onderhandelingen aanbiedingen doet die zijn gebaseerd op een schadeloosstelling of worden aangeduid als verwerving op onteigeningsbasis, betekent op zichzelf nog niet dat sprake is van verwerving op onteigeningsbasis of dat uiteindelijk daadwerkelijk tot onteigening zal worden overgegaan.

De Wet ruimtelijke ordening is per 1 januari 2024 vervallen. De systematiek voor het ramen van de inbrengwaarde onder de voormalige Wet ruimtelijke ordening is in hoofdzaak overgenomen in artikel 8.17 Omgevingsbesluit.

Voor de onderhavige taxatie beoordelen taxateurs zelfstandig of op de waardepeildatum sprake is van een situatie waarin de inbrengwaarde dient te worden gelijkgesteld aan de schadeloosstelling. Dat een derde een schadeloosstelling heeft berekend, of dat de gemeente een aanbod doet dat als zodanig wordt aangeduid, is daarvoor niet bepalend. Maatgevend is de stand van zaken in het onderhandelingsdossier per object.

Van verwerving op onteigeningsbasis is sprake indien de verwerving plaatsvindt binnen een concreet onteigeningstraject dan wel onteigening redelijkerwijs is te verwachten, én de gemeente blijkens het onderhandelingsdossier verwerft tegen een vergoeding op basis van volledige schadeloosstelling. Een minnelijke verwerving kan hieronder vallen, maar alleen indien aan beide voorwaarden is voldaan. De veronderstelling dat een eigenaar niet zal verkopen zonder vergoeding van inkomens- of bijkomende schade vormt geen toereikende grondslag; dit betreft een inschatting van een mogelijk verkoperstandpunt en niet het wettelijke criterium.

Verwerving op grond van het gevestigde voorkeursrecht of via een prijsvaststellingsprocedure leidt niet tot toepassing van de schadeloosstelling. De daaruit voortvloeiende prijs berust op de werkelijke waarde. Voor zover objecten op deze wijze worden verworven, wordt de inbrengwaarde geraamd op de werkelijke waarde als bedoeld in de artikelen 15.22 tot en met 15.25 van de Omgevingswet, zonder dat bijkomende schadeloosstellingscomponenten daarin worden betrokken.

Uitgangspunt is dat de inbrengwaarde wordt geraamd op de werkelijke waarde.

Op basis van de door opdrachtgever verstrekte informatie, waaronder de door taxateur ingeziene onderhandelingsdossiers (logboeken), reeds gerealiseerde verwervingen en beschikbare schadeloosstellingen, is per object beoordeeld of sprake is van een situatie waarin de inbrengwaarde dient te worden gelijkgesteld aan de schadeloosstelling. Ten aanzien van drie agrarische bedrijven bieden de beschikbare gegevens voldoende aanknopingspunten om uit te gaan van verwerving op onteigeningsbasis dan wel een situatie waarin onteigening redelijkerwijs is te verwachten en de verwerving plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling.

Voor de eigendommen 21 en 28 is op basis van de beschikbare dossierstukken naast de werkelijke waarde tevens bijkomende schade geraamd. Ten aanzien van eigendom 1.2 is aangesloten bij de door de gemeente Oss aangeleverde opgave van het tussen partijen bereikte onderhandelingsresultaat. Het onderliggende verwervingsdossier is niet aan taxateur ter beschikking gesteld, zodat de samenstelling van deze schadeloosstelling niet zelfstandig door taxateur kon worden geverifieerd. Voor deze drie objecten is de inbrengwaarde bepaald op basis van de schadeloosstelling als bedoeld in artikel 15.18 van de Omgevingswet.

Voor de overige objecten ontbreken op de waardepeildatum voldoende concrete aanknopingspunten om van deze waarderingsgrondslag uit te gaan. Voor deze objecten is de inbrengwaarde daarom bepaald op basis van de werkelijke waarde als bedoeld in de artikelen 15.22 tot en met 15.25 van de Omgevingswet. De toegepaste waarderingsgrondslag is per eigendomsnummer toegelicht in addendum 1.

De beoordeling in deze taxatie is gebaseerd op de feiten en omstandigheden zoals deze op de waardepeildatum bekend waren. Wijzigingen in de verwervingsstrategie, de planologische situatie of de stand van het minnelijk overleg kunnen aanleiding geven de grondslag voor de raming van de inbrengwaarde opnieuw te beoordelen.

6.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

6.3.1 Werkelijke waarde

De hoofdregel voor de werkelijke waarde is opgenomen in artikel 15.22 van de Omgevingswet, waarin is bepaald dat de werkelijke waarde wordt vergoed. In artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit wordt voor de bepaling van de werkelijke waarde verwezen naar de artikelen 15.22 tot en met 15.25 van de Omgevingswet.

In de artikelen 15.23 tot en met 15.25 van de Omgevingswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 15.22, tweede lid, opgenomen.

Artikel 15.23 van de Omgevingswet bevat de zogenoemde eliminatieregel. Deze houdt in dat bij het vaststellen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met voordelen of nadelen die zijn ontstaan door:

– de verwezenlijking van het onteigeningsbelang waarvoor wordt onteigend, voor zover dat een overheidswerk betreft;

– overheidswerken die in verband staan met de verwezenlijking van het onteigeningsbelang waarvoor wordt onteigend;

– de plannen voor de werken, bedoeld onder a en b.

Uit de jurisprudentie van de Hoge Raad inzake de eliminatieregel (onder meer ECLI:NL:HR:2016:24 en ECLI:NL:HR:2016:25) volgt de hoofdregel dat het bestemmingsplan (of andere planologische onderbouwing) niet moet worden weggedacht bij de bepaling van de schadeloosstelling. Op deze hoofdregel geldt de uitzondering dat het bestemmingsplan (of andere planologische onderbouwing) wel moet worden weggedacht in het geval aan dit plan een concreet plan voorafgaat, dat samenvalt met het plan voor het werk (en het daarop gevolgde bestemmingsplan (of andere planologische onderbouwing) dus slechts een juridisch - planologisch omhulsel is van het plan voor het werk).

Taxateurs hebben per object beoordeeld of toepassing van de eliminatieregel als bedoeld in artikel 15.23 Omgevingswet van invloed is op de bepaling van de werkelijke waarde. Daarbij is aansluiting gezocht bij de uitgangspunten zoals ontwikkeld in de jurisprudentie van de Hoge Raad. De eliminatieregel is toegepast voor zover de aard van het object en de omstandigheden van het geval daartoe aanleiding geven.

Artikel 15.24 van de Omgevingswet bevat de zogenoemde egalisatieregel. Deze regel vormt de basis voor de toepassing van het egalisatiebeginsel bij gebiedsontwikkelingen en houdt in dat bij de bepaling van de waarde rekening wordt gehouden met de baten en lasten die voortvloeien uit de exploitatie van een complex van als één geheel in exploitatie te brengen zaken:

– ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken over baten en lasten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex van als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte zaken waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en over de omslag van deze baten en lasten, voor zover een redelijk handelende verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;

– alle functies die in het omgevingsplan zijn toegedeeld aan locaties van zaken die deel uitmaken van het complex, waarbij elke functie de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere wijzigingen van een omgevingsplan, dan wel gedeelten daarvan, kan omvatten, terwijl een wijziging van het omgevingsplan betrekking kan hebben op één of meerdere complexen. Een complex kan zich uitstrekken over het grondgebied van meerdere gemeenten, meerdere functies en/of activiteiten omvatten en ook uitsluitend onrendabele functies en/of activiteiten omvatten. Voor

de afbakening van het complex is bepalend dat sprake is van een samenhangende eenheid die ook in de tijd bezien voldoende samenhang vertoont.

Artikel 15.25, eerste lid, van de Omgevingswet schept in de eerste plaats de mogelijkheid om te komen tot baatafroming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert. Artikel 15.25, tweede lid, bevat een correctie op het eerste lid, in die zin dat een reeds toegekende vergoeding op grond van artikel 15.1, eerste lid, onder d, f, k en l, in mindering wordt gebracht op de vergoeding ingevolge artikel 15.25, eerste lid.

De werkelijke waarde wordt bepaald overeenkomstig artikel 8.17 Omgevingsbesluit, waarbij de artikelen 15.22 tot en met 15.25 Omgevingswet overeenkomstig worden toegepast. Daarbij wordt uitgegaan van de prijs die bij een veronderstelde verkoop in het vrije economische verkeer door de meest biedende gegadigde zou worden besteed, uitgaande van de feitelijke toestand van de onroerende zaak en de planologische mogelijkheden direct voorafgaand aan de planologische maatregel die aanleiding geeft tot het kostenverhaal.

6.3.2 Gebruikswaarde

Op grond van de artikelen 15.22 tot en met 15.25 van de Omgevingswet dient te worden beoordeeld of de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan het bestaande gebruik en de feitelijke en planologische mogelijkheden die op de waardepeildatum aan de onroerende zaak kunnen worden toegekend (de gebruikswaarde), dan wel aan de waarde die voortvloeit uit opname van de onroerende zaak in een complex dat overeenkomstig de toegedachte bestemming tot ontwikkeling wordt gebracht (de complexwaarde).

De gebruikswaarde kan afhankelijk van de aard van het object worden bepaald met behulp van verschillende taxatiemethoden, waaronder een vergelijking met markttransacties, een kapitalisatie van inkomsten of een voor-en-na analyse. Daarbij wordt steeds aangesloten bij de waarde die een redelijk handelend koper aan het object zou toekennen op de waardepeildatum.

Het wettelijke stelsel brengt mee dat zowel de gebruikswaarde als de complexwaarde worden bepaald. De werkelijke waarde wordt vervolgens vastgesteld op de hoogste van deze beide waarden.

6.3.3 Complexwaarde

In het kader van de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan Oss, locatie Amsteleind-Zuid, heeft de gemeente één kostenverhaalsgebied aangewezen. De onderhavige taxatie heeft betrekking op de gronden die binnen dit kostenverhaalsgebied zijn gelegen, alsmede op gronden die benodigd zijn voor buiten het kostenverhaalsgebied gelegen werken waarvan de kosten, met toepassing van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (PPT), geheel of gedeeltelijk aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend.

Voor de taxatie is vervolgens van belang in hoeverre de binnen het kostenverhaalsgebied gelegen gronden voor de toepassing van het egalisatiebeginsel kunnen worden aangemerkt als één complex in de zin van de onteigeningsjurisprudentie.

Voor de taxatie is vervolgens van belang in hoeverre de binnen het kostenverhaalsgebied gelegen gronden voor de toepassing van het egalisatiebeginsel kunnen worden aangemerkt als één complex in de zin van de onteigeningsjurisprudentie.

Uit de wetsgeschiedenis en jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken betreft dat voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Daarbij is onder meer van belang dat een complex één of meerdere omgevingsplannen of gedeelten daarvan kan omvatten, dat een omgevingsplan één of meerdere complexen kan omvatten en dat een complex zich kan uitstrekken over meerdere gemeenten. Tevens kan een complex meerdere functies of activiteiten omvatten en kan zelfs sprake zijn van een complex dat uitsluitend onrendabele functies bevat. Van belang is dat sprake is van een samenhangende ruimtelijke en economische eenheid en dat in de tijd bezien een zekere continuïteit in de ontwikkeling bestaat.

De (waarnemend) Advocaat-Generaal verwoordt in de door hem genomen conclusie d.d. 7-10-2016, ECLI:NL:PHR:2016:986, dienaangaande het volgende:

"Ik stel voorop dat de afbakening van een complex – dat wil zeggen (zie art. 40d lid 2 Ow) de afbakening van 'de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken' – in hoge mate afhankelijk is van de feiten en omstandigheden van het geval en dat die afbakening als een feitelijke vraag wordt aangemerkt. 'Hard and fast rules' ontbreken. 'Exploitatie' is een economisch begrip, zodat de beantwoording van de vraag of in een voorkomend geval sprake is van 'als één geheel in exploitatie te brengen zaken' in de regel zal moeten worden overgelaten aan de feitenrechter. Uit de rechtspraak van Uw Raad blijkt wel, onder meer, (a) dat een complex niet identiek behoeft te zijn aan een bestemmingsplangebied en zowel betrekking kan hebben op een gedeelte van een plangebied als zich kan uitstrekken over meerdere plangebieden of gedeelten daarvan en (b) dat ook een gebied met uitsluitend onrendabele bestemmingen als een complex kan worden aangemerkt. Fasering in de uitvoering van een bestemmingsplan hoeft niet eraan in de weg te staan dat het gaat om één complex, zolang maar sprake is van 'kenbare continuïteit'. Aanknopingspunten om te beoordelen of sprake is van een complex kunnen mede worden gevonden in de functionele, geografische en/of financiële samenhang van de in exploitatie te brengen onroerende zaken."

Uit de rechtspraak van de Hoge Raad zijn daarnaast de volgende relevante criteria voor de afbakening van een complex af te leiden:

– een complex moet (vrij) nauwkeurig kunnen worden afgebakend;
– tussen de verschillende ontwikkelingen binnen een complex dient functionele samenhang te bestaan;
– een complex hoeft niet identiek te zijn aan een bepaald kostenverhaalsgebied;
– het hoofddoel van de ontwikkeling kan bepalend zijn voor de vraag of gronden tot het complex behoren;
– de financiering van de ontwikkeling bepaalt soms of deze ontwikkeling tot het complex behoort.

De begrenzing van het kostenverhaalsgebied en de opzet van het kostenverhaal zijn aan deze criteria getoetst. Op basis hiervan wordt vastgesteld dat aan de genoemde criteria wordt voldaan en dat sprake is van één samenhangend complex. De binnen het kostenverhaalsgebied gelegen gronden vormen tezamen de woningbouwontwikkeling Amsteleind-Zuid aan de westzijde van Oss; zij worden als een aaneengesloten gebied ontwikkeld en via één samenhangende kostenverhaalsopzet gefinancierd, waaronder de gezamenlijke hoofdontsluiting. Daarmee bestaat functionele, geografische en financiële samenhang tussen de in exploitatie te brengen onroerende zaken, passend binnen een herkenbare ruimtelijke en economische eenheid. De fasering van de uitvoering staat hieraan niet in de weg, nu sprake is van kenbare continuïteit in de ontwikkeling.

De op de faseringskaart aangegeven fasen liggen binnen één kostenverhaalsgebied en vormen een aaneengesloten ontwikkeling; de gefaseerde uitvoering staat niet in de weg aan de complexbenadering, nu sprake is van kenbare continuïteit in de ontwikkeling. Gelet hierop zijn taxateurs van oordeel dat het kostenverhaalsgebied voor de toepassing van het egalisatiebeginsel kan worden aangemerkt als één complex.

Binnen dit complex worden de verschillende functies, lasten en baten van de gebiedsontwikkeling in onderlinge samenhang bezien. Dit betekent dat bij de raming van de inbrengwaarde niet uitsluitend wordt gekeken naar de afzonderlijke gebruiksmogelijkheden van individuele percelen, maar ook naar de positie van die percelen binnen het geheel van de gebiedsontwikkeling.

6.4 Waardering complexwaarde

De hiervoor beschreven systematiek vormt het uitgangspunt voor de in deze paragraaf opgenomen waardering van de complexwaarde.

De gebruikelijke en meest geëigende waarderingsmethoden voor de waardering van ruwe bouwgrond zijn de vergelijkende methode en de residuele waardemethode.

Bij de vergelijkende methode wordt aansluiting gezocht bij koopprijzen die zijn gerealiseerd bij transacties van vergelijkbare gronden, al dan niet in de directe omgeving van het object. Bij de beoordeling van de bruikbaarheid van deze transacties wordt rekening gehouden met de specifieke omstandigheden van het geval, zoals de ligging, de omvang van de percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de planologische

uitgangspunten en de marktsituatie. Daarnaast wordt beoordeeld in hoeverre de randvoorwaarden voor ontwikkeling vergelijkbaar zijn. Daarbij kan onder meer worden gedacht aan verschillen in kosten voor ontsluiting, bouwrijp maken, ophogen, sanering of andere gebiedsgebonden voorzieningen, die van invloed zijn op hetgeen een marktpartij bereid is voor de ruwe bouwgrond te betalen.

De residuele waardemethode is een methode die in beginsel alleen wordt toegepast bij de waardebepaling van gronden met een reële mogelijkheid tot ontwikkeling of bebouwing. De residuele methode betreft een zogenaamde top-down benadering, waarbij de waarde van de ruwe bouwgrond wordt bepaald als het residu dat resteert nadat van de geraamde opbrengsten van de uitgeefbare gronden de totale ontwikkel- en productiekosten zijn afgetrokken. Hoewel deze methode in beginsel geschikt kan zijn om een indicatie van de grondwaarde te geven, volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004 (NJ 2005, 151), HR 15 februari 2008 (LJN BB4775, art. 81 RO) en HR 15 februari 2008 (LJN BB7646, art. 81 RO) dat toepassing van deze methode met de nodige terughoudendheid dient plaats te vinden.

Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de kostenverhaalsopzet van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil, geldt dat een dergelijke berekening in belangrijke mate theoretisch van aard is. De uitkomsten van een residuele berekening worden immers in sterke mate bepaald door de gehanteerde uitgangspunten en aannames.

Dat de toepassing van de residuele waardemethode niet dwingend is voorgeschreven voor de raming van inbrengwaarden blijkt ook uit verschillende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummers 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele waardemethode als volgt overwogen:

> *"r.o. 2.28.7. Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele of de top-downmethode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de Onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog."*

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX3922, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de comparatieve methode als volgt overwogen:

> *"r.o. 2.12.2. (...) Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de comparatieve methode in plaats van de 'top-down' methode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de comparatieve methode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de Onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog."*

In de uitspraak van de Afdeling van 16 oktober 2013, zaaknummers 201301423/1/R4 en 201301424/1/R4, is omtrent het gebruik van de residuele waardemethode als volgt overwogen:

> *"r.o. 16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode."*

In het arrest van het Gerechtshof Den Haag van 29 januari 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:158, is omtrent de verhouding tussen de vergelijkende methode en de residuele waardemethode onder meer overwogen:

> *"r.o. 2.16 (...) In het onderhavige geval zijn transacties voorhanden die naar het oordeel van deskundigen en van het hof voldoende vergelijkbaar zijn met de veronderstelde transactie in het vrije verkeer tussen [gedaagde] en de gemeente. In een dergelijk geval bestaat er in het algemeen geen aanleiding de uitkomst van die vergelijking te corrigeren op basis van de residuele grondwaardeberekening."*

Deze lijn sluit aan bij de Praktijkhandreiking taxaties gebiedsontwikkelingen van RICS (versie 9 januari 2025). Deze handreiking is opgesteld in het kader van de maatregelen modernisering grondbeleid zoals aangekondigd in de brief van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 19 juni 2023 en nader uitgewerkt

in de brief van 20 juni 2025. In de handreiking wordt bevestigd dat de comparatieve methode bij grondwaarderingen in gebiedsontwikkelingen veelal het primaire uitgangspunt vormt indien voldoende bruikbaar vergelijkingsmateriaal beschikbaar is. Tevens wordt benadrukt dat de uitkomst van een residuele berekening sterk afhankelijk is van de gehanteerde aannames ten aanzien van kosten, opbrengsten, fasering en risico's.

In de handreiking wordt bevestigd dat bij grondwaarderingen in uitleggebieden de comparatieve methode in de jurisprudentie veelal als uitgangspunt wordt gehanteerd, waarbij onder meer wordt verwezen naar het arrest van het Gerechtshof Den Haag van 29 januari 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:158. In dat arrest is overwogen dat, indien voldoende vergelijkbare transacties beschikbaar zijn, in beginsel geen aanleiding bestaat de uitkomst van de vergelijkende methode te corrigeren op basis van een residuele grondwaardeberekening.

Uit het voorgaande volgt dat wetgeving, jurisprudentie en vakinhoudelijke richtlijnen geen dwingende keuze voorschrijven voor één specifieke waarderingsmethode. De keuze voor de te hanteren methode hangt af van de aard van het object en de beschikbaarheid van geschikt vergelijkingsmateriaal.

In situaties waarin voldoende markttransacties van vergelijkbare gronden beschikbaar zijn, ligt toepassing van de vergelijkende methode het meest voor de hand, omdat deze methode het meest direct aansluit bij het uitgangspunt van waardebepaling in het vrije verkeer. De residuele methode kan daarbij worden gebruikt als aanvullende toets op de plausibiliteit van de uitkomst.

Bij de waardering van gronden die deel uitmaken van een complex in de zin van de onteigeningsjurisprudentie dient de waardebepaling plaats te vinden met inachtneming van het egalisatiebeginsel. Tegen deze achtergrond wordt veelal aangesloten bij de vergelijkende methode, waarbij gebruik wordt gemaakt van transacties van vergelijkbare ruwe bouwgronden binnen vergelijkbare gebiedsontwikkelingen.

In het navolgende wordt de complexwaarde overeenkomstig deze systematiek bepaald.

6.4.1 Comparatieve methode voor ruwe bouwgrond

Voor de toepassing van de vergelijkende methode is onderscheid gemaakt tussen binnenplanse en buitenplanse referenties. Binnenplanse referenties betreffen transacties van gronden die zijn gelegen binnen het kostenverhaalsgebied of binnen hetzelfde ontwikkelingscomplex. Deze transacties geven inzicht in de prijsvorming binnen de betreffende gebiedsontwikkeling en vormen daarmee een relevant aanknopingspunt voor de waardering.

Daarbij geldt dat transacties binnen hetzelfde complex niet zonder meer als maatgevend kunnen worden beschouwd, aangezien de omstandigheden waaronder deze transacties tot stand zijn gekomen kunnen afwijken van een transactie in het vrije economische verkeer. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan de positie van de gemeente als koper, de fase van de gebiedsontwikkeling en de mate van planologische zekerheid. Binnenplanse transacties worden daarom primair als indicatief beschouwd, maar wel met een relatief hoge mate van vergelijkbaarheid ten aanzien van locatie en ontwikkelcontext.

Naast binnenplanse referenties zijn buitenplanse referenties betrokken. Dit betreft transacties van ruwe bouwgronden binnen andere gebiedsontwikkelingen die qua planologische uitgangssituatie, ontwikkelopgave en marktomstandigheden vergelijkbaar zijn. Deze referenties dienen ter toetsing van het prijsniveau dat uit de binnenplanse transacties naar voren komt en ter onderbouwing van de waardering.

Bij de beoordeling van de bruikbaarheid van de referenties is rekening gehouden met verschillen in ligging, schaal van de ontwikkeling, planologische status, marktdruk, ontsluitingssituatie en de kosten die samenhangen met bouwrijp maken, sanering, ophogen en overige gebiedsgebonden voorzieningen.

Daarbij is tevens rekening gehouden met de invloed van substantiële investeringskosten binnen het kostenverhaalsgebied, waaronder infrastructurele ingrepen en overige bovenwijkse of gebiedsgebonden voorzieningen. Dergelijke kosten kunnen van invloed zijn op hetgeen een redelijk handelende marktpartij bereid is voor de ruwe bouwgrond te betalen en kunnen daarmee een drukkend effect hebben op de complexwaarde.

Binnenplanse referenties

Binnen het kostenverhaalsgebied Amsteleind-Zuid hebben de navolgende transacties plaatsgevonden:

1. Percelen ruwe bouwgrond te Oss

Verkoop en levering op 16 januari 2023 door particulier aan ontwikkelaar van 1.65.45 hectare cultuurgrond voor een koopsom van € 909.975,-- wat overeenkomt met gemiddeld € 55,-- per m^2 (hyp4/85877/84). Het object is gelegen binnen het kostenverhaalsgebied Amsteleind-Zuid te Oss. De percelen zijn op dezelfde dag doorverkocht aan een ontwikkelaar (zie referentie 4).

2. Percelen ruwe bouwgrond te Oss

Verkoop en levering op 16 januari 2023 door ontwikkelaar aan ontwikkelaar van 1.65.45 hectare cultuurgrond voor een koopsom van € 959.610,-- wat overeenkomt met gemiddeld € 58,-- per m^2 (hyp4/85877/93). Het object is gelegen binnen het kostenverhaalsgebied Amsteleind-Zuid te Oss. De percelen zijn later kadastraal gesplitst en als kleinere kavel doorverkocht aan derden.

3. Percelen ruwe bouwgrond te Oss

Verkoop en levering op 26 januari 2024 door agrariër aan gemeente Oss van een varkenshouderij, bedrijfswoning en cultuurgrond met een totale oppervlakte van 3.12.85 hectare. Voor het perceel gedeelte cultuurgrond met een oppervlakte van 2.22.20 hectare is een koopsom van € 1.333.200,-- betaald, wat overeenkomt met gemiddeld € 60,-- per m^2 (hyp4/88066/130). Het object is gelegen binnen het kostenverhaalsgebied Amsteleind-Zuid te Oss.

4. Percelen ruwe bouwgrond te Oss

Verkoop en levering op 31 maart 2026 door particulier aan ontwikkelaar van een perceel cultuurgrond met paardenstalling met een totale oppervlakte van 0.48.40 hectare. Voor het perceel is een koopsom van € 489.245,-- betaald, wat overeenkomt met gemiddeld circa € 101,-- per m^2 (hyp4/93544/30). Het object is gelegen binnen het kostenverhaalsgebied Amsteleind-Zuid te Oss. De koopprijs is verlaagd vanwege aanwezigheid van verontreiniging en/of noodzaak tot saneren van het verkochte. Hoewel deze transactie na de waardepeildatum van 1 januari 2026 heeft plaatsgevonden, is zij door taxateur wel gesignaleerd en betrokken als marktsignaal. Daarbij is mede in aanmerking genomen dat het perceel voorafgaand aan de levering, in het kader van het geldende voorkeursrecht, aan de gemeente is aangeboden. De gemeente heeft niet binnen de daarvoor geldende termijn op deze aanbieding gereageerd, waarna levering aan een particuliere ontwikkelaar heeft plaatsgevonden. Deze transactie betreft het object dat in addendum 1 als eigendom 17 is getaxeerd. De gerealiseerde prijs ligt aanmerkelijk boven de in dit rapport gehanteerde complexwaarde. Taxateur acht deze transactie niet representatief voor het algemene prijsniveau van ruwe bouwgrond binnen het kostenverhaalsgebied, nu de koopprijs naar het oordeel van taxateur mede is bepaald door de specifieke positie van koper als ontwikkelaar die hiermee grondpositie in het gebied heeft verworven. Deze bijzondere onderhandelingspositie rechtvaardigt een prijs boven het niveau dat bij een reguliere transactie tussen redelijk handelende partijen tot stand zou komen.

Overzicht referentietransacties:

Nr.	Locatie	Datum	Opp. (ha)	Koopsom	Prijs/m^2	Akte
1	Oss	16-01-2023	1.65.45	€ 909.975	€ 55	85877/84
2	Oss	16-01-2023	1.65.45	€ 959.610	€ 58	85877/93
3	Oss	26-01-2024	2.22.20	€ 1.333.200	€ 60	88066/130
4	Oss	31-03-2026	0.48.40	€ 489.245	€ 101,08	93544/30

Buitenplanse referenties

Ter toetsing van het prijsniveau zijn de navolgende buitenplanse referenties betrokken:

Locatieduiding referenties:



Overzicht referentietransacties:

Nr.	Locatie	Datum	Opp. (ha)	Koopsom	Prijs/m²	Akte
1	Oss	22-7-2020	246.505	€ 13.944.222	€ 56,57	78584/172
2	Oss	29-12-2022	6.226	€ 407.385	€ 65,43	85773/134
3	Oss	29-11-2023	35.955	€ 2.337.075	€ 65,00	87723/115
4	Uden	15-7-2024	39.882	€ 2.500.000	€ 62,68	89118/54
5	Schijndel	26-7-2024	24.389	€ 2.438.900	€ 100,00	89199/50
6	Vught	23-10-2024	14.926	€ 783.615	€ 52,50	89746/183
7	Dreumel	30-12-2024	10.860	€ 543.000	€ 50,00	90257/89
8	Heeswijk-Dinther	3-4-2025	6.740	€ 370.700	€ 55,00	90927/160
9	Schaijk	20-5-2025	12.569	€ 611.645	€ 48,66	91243/120
10	Schaijk	20-06-2025	1.02.21	€ 613.260	€ 60,00	91465/48
11	Oss	25-06-2025	2.34.25 ha	€ 1.991.125	€ 85,00	93177/138

Nr.	Locatie	Datum	Opp. (ha)	Koopsom	Prijs/m²	Akte
12	Horssen	04-07-2025	80.00	€ 552.000	€ 69,00	91581/140
13	Heesch	18-07-2025	1.99.60	€ 1.197.600	€ 60,00	91674/177
14	Schaijk	29-08-2025	54.19	€ 279.092	€ 51,50	91957/136
15	Schaijk	29-08-2025	1.76.33	€ 874.615	€ 49,60	91957/133
16	Nuland	30-09-2025	1.80.90	€ 904.500	€ 50,00	92161/136

1. Percelen ruwe bouwgrond te Oss

Verkoop en levering op 22 juli 2020 door agrariër aan gemeente van een melkveehouderij met bedrijfsgebouwen en cultuurgrond met een totale oppervlakte van 24.65.05 hectare voor een koopsom van € 13.944.221,98. De koopsom in de akte bevat geen splitsing tussen het agrarische erf en de cultuurgrond. De koopsom komt overeen met € 56,57 per m² (hyp4 78584/172) De verkoper heeft recht op voortgezet gebruik tot 31 december 2024. Hiervoor wordt een 5% van de koopsom ingehouden tot de feitelijke levering. Het object is gelegen ten noorden van het plangebied Amsteleind-Zuid te Oss.

2. Percelen ruwe bouwgrond te Oss

Verkoop en levering op 29 december 2022 door particulier aan gemeente van 0.62.26 hectare cultuurgrond voor een koopsom van € 407.385,-- wat overeenkomt met gemiddeld € 65,43 per m² (hyp4/85773/134). Het object is gelegen ten noorden van het plangebied Amsteleind-Zuid te Oss. De transactie ziet op een grondpositie die deels bestaat uit ruwe bouwgrond (5.406 m²) en deels uit gronden met woonbestemming (820 m²). De transactie is daarmee niet volledig zuiver vergelijkbaar.

3. Percelen ruwe bouwgrond te Oss

Verkoop en levering op 29 november 2023 door ontwikkelaar aan ontwikkelaar van 4/6 deel van de eigendom 3.59.55 hectare cultuurgrond voor een koopsom van € 1.558.050,-- (omgerekend € 2.337.075,-- voor het volle eigendom) wat overeenkomt met gemiddeld € 65,-- per m² (hyp4/87723/115). Het object is gelegen binnen bestemmingsplangebied Buitengebied Oss - 2020 en is in gebruik als cultuurgrond en kent de bestemming agrarisch. Uit openbare informatie valt af te leiden, dat dit perceel onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling Oss-West en komt te liggen binnen de Randweg. Taxateur is niet bekend met de overige voorwaarden van de mogelijke samenwerkingsovereenkomst tussen beide ontwikkelaars.

4. Percelen ruwe bouwgrond te Uden

Verkoop en levering op 15 juli 2024 door particulier aan ontwikkelaar van 3.98.82 hectare cultuurgrond voor een koopsom van € 2.675.000,-- wat overeenkomt met gemiddeld € 62,68 per m² (hyp4/89118/54). De grond is vervolgens door geleverd aan gemeente Maashorst voor € 2.500.000,--. Het object betreft een voormalige varkenshouderij en perceel cultuurgrond. De agrarische activiteiten zijn door verkoper beëindigd om de woningbouwontwikkeling De Ruiter, fase 2 mogelijk te maken. Uit de huidige planologie blijkt geen woningbouw mogelijk op de verkochte percelen, beiden hebben de bestemming Agrarisch met waarden- Landschapswaarden, bestemmingsplan is vastgesteld 14-11-2024.

5. Percelen ruwe bouwgrond te Schijndel

Verkoop en levering op 26 juli 2024 door particulier aan ontwikkelaar van 2.43.89 hectare cultuurgrond voor een koopsom van € 2.438.900,-- wat overeenkomt met gemiddeld € 100,-- per m² (hyp4/89199/50). Het object is gelegen binnen bestemmingsplangebied Landelijk Gebied en is in gebruik als cultuurgrond

en kent de bestemming agrarisch. Het verkochte is gelegen binnen het projectgebied De Putsteeg en voorziet volgens openbare informatie in 62 woningen aan de Putsteeg zijde.

6. Percelen ruwe bouwgrond te Vught

Verkoop en levering op 23 oktober 2024 door particulier aan ontwikkelaar van 1.49.26 hectare cultuurgrond voor een koopsom van € 783.615,-- wat overeenkomt met gemiddeld € 52,50 per m^2 (hyp4/89746/183). Daarnaast levert ontwikkelaar 2.795 m^2 cultuurgrond aan de particulier dat is gelegen naast de woning van de particulier voor een koopsom van € 20,-- per m^2. Het object is gelegen binnen bestemmingsplangebied Buitengebied Vught 2022 en is in gebruik als cultuurgrond en kent de bestemming agrarisch. De gronden zijn gelegen binnen de gebiedsontwikkeling Buitenplaats Kraaijenberg en beoogt de bouw van 275 woningen.

7. Percelen ruwe bouwgrond te Dreumel

Verkoop en levering op 30 december 2024 door particulier aan ontwikkelaar van 1.08.60 hectare cultuurgrond voor een koopsom van € 543.000,-- wat overeenkomt met gemiddeld € 50,-- per m^2 (hyp4/90257/89). Het object is gelegen binnen bestemmingsplangebied Buitengebied West Maas en Waal en is in gebruik als cultuurgrond en kent de bestemming agrarisch. In de structuurvisie is opgenomen, dat Hogeweg behoort tot één van de noordelijke bebouwingslinten. Hier wordt aangegeven, dat onderzoek gedaan wordt naar nieuwe erven met beperkte verdichting ten behoeve van een woon-, werk- of recreatieve functie.

8. Percelen ruwe bouwgrond te Heeswijk-Dinther

Verkoop en levering op 3 april 2025 door gemeente aan ontwikkelaar van 0.67.40 hectare cultuurgrond voor een koopsom van € 370.000,-- wat overeenkomt met gemiddeld € 55,-- per m^2 (hyp4/90927/160). Het object is gelegen binnen bestemmingsplangebied Kamersche Hoef en is in gebruik als cultuurgrond en kent de bestemming Groen en Woongebied. Hoewel sprake was van een vergevorderde planontwikkeling, waren de bebouwing en de exacte planologische invulling ten tijde van de transactie nog niet gerealiseerd. De transactie is derhalve aangemerkt als ruwe bouwgrond, zij het met een hogere mate van planologische zekerheid dan bij gronden die uitsluitend speculatief worden verworven.

9. Percelen ruwe bouwgrond te Schaijk

Verkoop en levering op 20 mei 2025 door particulier aan ontwikkelaar van 1.25.69 hectare cultuurgrond voor een koopsom van € 611.645,-- wat overeenkomt met gemiddeld € 48,66 per m^2 (hyp4/91243/120). Het object is gelegen binnen bestemmingsplangebied Akkerwinde fase 3 en is in gebruik als cultuurgrond en kent de bestemming Wonen. Op locatie worden 96 woningen ontwikkeld met een divers woningbouwprogramma. Hoewel sprake was van een vergevorderde planontwikkeling, was de bebouwing ten tijde van de transactie nog niet gerealiseerd. De transactie is derhalve aangemerkt als ruwe bouwgrond, zij het met een hogere mate van planologische zekerheid dan bij gronden die uitsluitend speculatief worden verworven. Het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning is genomen na de transactie datum.

10. Percelen ruwe bouwgrond te Schaijk

Verkoop en levering op 20 juni 2025 door een particulier aan ontwikkelaar van 1.02.21 hectare cultuurgrond voor een koopsom van € 613.260,-- wat overeenkomt met gemiddeld € 60,-- per m^2 (hyp4/91465/48). Het object is gelegen binnen bestemmingsplangebied Buitengebied en is in gebruik als cultuurgrond en kent de bestemming agrarisch. Er zijn geen concrete aanwijzingen dat de locatie zal worden aangewezen als woningbouwlocatie, maar grenst wel aan bestaande woonbebouwing.

11. Percelen ruwe bouwgrond nabij de Peellaan te Oss

Verkoop op 25 juni 2025 en levering op 4 februari 2026 door particulier aan ontwikkelaar van 23.425 m^2 cultuurgrond voor een koopsom van € 1.991.125,--, wat overeenkomt met gemiddeld € 85,--per m^2 (hyp4/93177/138). Het object is gelegen binnen bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 en is in gebruik als grasland en heeft de bestemming agrarisch. Het verkochte is gelegen binnen een ontwikkellocatie voor woningbouw, waarbij de akte een ABC transactie betreft tussen particulier, ontwikkelaar en gemeente, in voormelde tekst is de transactie tussen particulier en ontwikkelaar opgenomen. Het object heeft een vergelijkbare ligging nabij Oss met een vergelijkbare marktdruk. Wel is een hogere planologische zekerheid aanwezig, dan in onderhavig voorzien kostenverhaalsgebied.

12. Percelen ruwe bouwgrond te Horssen

Verkoop en levering op 4 juli 2025 door particulier aan ontwikkelaar van 0.80.00 hectare cultuurgrond voor een koopsom van € 552.000,-- wat overeenkomt met gemiddeld € 69,-- per m^2 (hyp4/91581/140). Het object is gelegen binnen bestemmingsplangebied Stedelijk Gebied en is in gebruik als agrarische locatie en kent de bestemming agrarisch. De koper heeft aanvullend een bedrag van € 45.000,-- ten behoeve van het slopen en saneren van het terrein. De gemeente verleent medewerking aan het realiseren van 49 woningen, waarvan 30% in het segment ‘sociaal’ en 70% ‘betaalbaar’.

13. Percelen ruwe bouwgrond te Heesch

Verkoop en levering op 18 juli 2025 door particulier aan de gemeente van 1.99.60 hectare cultuurgrond voor een koopsom van € 1.197.600,-- wat overeenkomt met gemiddeld € 60,-- per m^2 (hyp4/91674/177). Het object is gelegen binnen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22d, De Bunders, Heesch en is in gebruik als cultuurgrond en kent de bestemming wonen. De gemeente is voornemens om op de locatie van het verkochte de woonwijk De Bunders te realiseren.

14. Percelen ruwe bouwgrond te Schaijk

Verkoop en levering op 29 augustus 2025 door een particulier aan ontwikkelaar van 0.54.19 hectare cultuurgrond voor een koopsom van € 279.092,-- wat overeenkomt met gemiddeld € 51,50 per m^2 (hyp4/91957/136). Het object is gelegen binnen bestemmingsplangebied Akkerwinde fase 3 en is in gebruik als cultuurgrond en kent de bestemming Wonen. Op locatie worden 96 woningen ontwikkeld met een divers woningbouwprogramma. Hoewel sprake was van een vergevorderde planontwikkeling, was de bebouwing ten tijde van de transactie nog niet gerealiseerd. De transactie is derhalve aangemerkt als ruwe bouwgrond, zij het met een hogere mate van planologische zekerheid dan bij gronden die uitsluitend speculatief worden verworven. Het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning is genomen na de transactie datum.

15. Percelen ruwe bouwgrond te Schaijk

Verkoop en levering op 29 augustus 2025 door een particulier aan ontwikkelaar van 1.76.33 hectare cultuurgrond voor een koopsom van € 874.615,-- wat overeenkomt met gemiddeld € 49,60 per m^2 (hyp4/91957/133). Het object is gelegen binnen bestemmingsplangebied Akkerwinde fase 3 en is in gebruik als cultuurgrond en kent de bestemming Wonen. Op locatie worden 96 woningen ontwikkeld met een divers woningbouwprogramma. Hoewel sprake was van een vergevorderde planontwikkeling, was de bebouwing ten tijde van de transactie nog niet gerealiseerd. De transactie is derhalve aangemerkt als ruwe bouwgrond, zij het met een hogere mate van planologische zekerheid dan bij gronden die uitsluitend speculatief worden verworven. Het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning is genomen na de transactie datum.

16. Percelen ruwe bouwgrond te Nuland

Verkoop en levering op 30 september 2025 door particulier aan ontwikkelaar van 1.80.90 hectare cultuurgrond voor een koopsom van € 904.500,-- wat overeenkomt met gemiddeld € 50,-- per m^2 (hyp4/92161/136). Het object is gelegen binnen bestemmingsplangebied Buitengebied Maasdonk 2012 en is in gebruik als cultuurgrond en kent de bestemming agrarisch. Er zijn geen concrete aanwijzingen dat er op deze locatie woningbouw zal worden gerealiseerd.

Analyse

Het referentiemateriaal laat een breed spectrum zien van transacties in gronden die in meer of mindere mate zijn aan te merken als ruwe bouwgrond. De waargenomen prijsverschillen worden in hoofdzaak verklaard door verschillen in planologische status, ontwikkelperspectief, ligging en de aanwezigheid van transactie specifieke voorwaarden. De hoedanigheid van de koper is daarbij niet bepalend. Doorslaggevend zijn de kenmerken van de grondpositie en de ontwikkelcontext.

De gevonden referentietransacties binnen het plangebied uit 2023 en 2024 bewegen zich binnen een bandbreedte van € 55,-- tot € 60,-- per m^2 en worden qua ligging en planologische context als het meest vergelijkbaar met het getaxeerde object beschouwd. Opvallend is dat de percelen die zijn betrokken bij referentietransacties 1 en 2 in een later stadium kadastraal zijn gesplitst en vervolgens voor aanzienlijk hogere prijzen zijn doorverkocht aan particuliere eindgebruikers. Referentietransactie 4, welke binnen het voorziene kostenverhaalsgebied gelegen is, is weliswaar na de peildatum van dit rapport getransporteerd, maar waarbij taxateur deze wel wil opnemen in verband met bekendheid in het plangebied en transparantie in het rapport. Deze transactie betreft een transactie van een particulier aan een ontwikkelaar voor circa € 101,-- per m^2. De transactie geeft naar oordeel van taxateur een enigszins vertekend beeld gezien de speculatieve inslag en het feit dat naar oordeel van taxateur de koper een belang heeft dat de eigendomswaarde van de gronden overstijgt, namelijk een eventuele bouwclaimmogelijkheid voor het plangebied. Daarom is taxateur van oordeel dat deze transactie niet kan dienen als grondslag voor de bepaling van de complexwaarde van het gebied en weegt deze transactie dan ook slechts beperkt mee.

De referentietransacties buiten het plangebied over de jaren 2020 tot en met 2025 vertonen een bredere bandbreedte van € 48,-- tot € 100,-- per m^2. Deze variatie hangt samen met verschillen in ligging, regionale marktwerking en met name de mate van planologische zekerheid ten aanzien van toekomstige woningbouwontwikkeling.

Binnen de referenties kan onderscheid worden gemaakt tussen gronden met een overwegend agrarisch karakter en beperkte ontwikkelverwachting, gronden met aantoonbare ontwikkelpotentie maar zonder vastgestelde woonbestemming en gronden waarvoor reeds sprake is van verhoogde planologische zekerheid richting woningbouw.

De referentietransacties 7, 10 en 16 betreffen gronden met een agrarische bestemming en zonder concrete aanwijzingen voor woningbouwontwikkeling. De gerealiseerde prijzen binnen deze transacties bewegen zich globaal in de orde van grootte van circa € 50,-- tot € 60,-- per m^2. Deze transacties weerspiegelen primair de waarde van agrarische grond met beperkte verwachtingswaarde en zijn daarmee vooral bruikbaar als ondergrens van de bandbreedte voor ruwe bouwgrond.

De referentietransacties 8, 9, 14 en 15 hebben betrekking op gronden waarvoor sprake is van verhoogde planologische zekerheid richting woningbouw. Referentie 8 betreft gronden binnen het bestemmingsplangebied Kamersche Hoef, waar reeds een bestemming is vastgesteld die voorziet in Groen en Woongebied. Referenties 9, 14 en 15 zien op gronden binnen Akkerwinde fase 3 te Schaijk, waarvoor een woonbestemming is vastgesteld en een concreet woningbouwprogramma is voorzien. De gerealiseerde koopsommen binnen deze groep bewegen zich in een bandbreedte van circa € 48,66 tot € 55,-- per m^2. Deze transacties laten zien dat een woonbestemming of vergelijkbare planologische zekerheid niet automatisch leidt tot hogere prijzen dan bij agrarisch bestemde gronden met ontwikkelverwachting, zolang geen sprake is

van bouwrijpe grond. Referentietransactie 11 betreft naar oordeel van taxateur een uitzondering op het bovenstaande, waarbij het Omgevingsplan is vastgesteld en er sprake is van concrete plancapaciteit. Deze transactie betreft een transactie voor € 85,-- per m^2, voor een kostenverhaalsgebied (Amsteleind-Noord) waar de (onbebouwde) grondposities grotendeels in eigendom zijn bij de gemeente (zie referentietransacties 1 en 2). Daarmee heeft de koper (ontwikkelaar) een belang dat de eigendomswaarde van de gronden overstijgt, namelijk een eventuele bouwclaimmogelijkheid voor het plangebied. Dat blijkt ook uit het feit dat de transactie een ABC transactie betreft tussen particulier, ontwikkelaar en gemeente. De onderliggende afspraken tussen de ontwikkelaar en de gemeente zijn bij taxateur niet bekend.

Referentietransactie 3 sluit goed aan bij het getaxeerde object. Deze transactie betreft gronden die formeel nog een agrarische bestemming kennen, maar die blijkens openbare informatie onderdeel uitmaken van de gebiedsontwikkeling Oss-West en zijn gelegen binnen de toekomstige Randweg. De overeengekomen koopsom van circa € 65,-- per m^2 weerspiegelt een situatie waarin marktpartijen aantoonbaar verwachtingswaarde betalen, zonder dat reeds sprake is van een vastgestelde woonbestemming. Dit sluit goed aan bij de ontwikkelpositie van het getaxeerde object.

De referentietransacties 1 en 2 zijn in de analyse meegenomen ter onderbouwing van het waargenomen prijsniveau. Referentie 1 betreft de verkoop van een melkveehouderij met bijbehorende cultuurgrond, waarbij de koopsom niet is uitgesplitst naar erf en cultuurgrond. De gerealiseerde prijs van circa € 56,57 per m^2 is daardoor niet zuiver toe te rekenen aan ruwe bouwgrond, maar biedt, mede gelet op de ligging nabij het plangebied, wel relevante informatie over de bandbreedte. Daarnaast geldt dat deze transactie uit 2020 gelet op het tijdsverloop tot de waardepeildatum van 1 januari 2026 niet meer als actuele referentie wordt gehanteerd. Referentie 2 betreft een transactie met een gemengde planologische samenstelling, waarbij een deel van de gronden reeds een woonbestemming kende en een deel als ruwe bouwgrond kan worden aangemerkt. Omdat geen uitsplitsing van de koopsom per bestemmingscategorie beschikbaar is, kan deze referentie niet als bepalend uitgangspunt dienen, maar ondersteunt zij het waargenomen prijsniveau in de directe omgeving.

Referentietransactie 5, met een koopsom van € 100,-- per m^2, wordt aangemerkt als een uitschieter aan de bovenzijde van het referentiespectrum. Deze transactie houdt verband met een zeer concreet woningbouwproject en wordt niet representatief geacht voor de waardering van ruwe bouwgrond binnen de ontwikkelcontext van het getaxeerde object.

Referentietransactie 6, met een prijsniveau van € 52,50 per m^2, wordt gebruikt als aanvullende indicatie dat ook bij omvangrijke woningbouwambities het prijsniveau voor ruwe bouwgrond niet automatisch hoger ligt.

Het beeld dat uit de referenties naar voren komt, laat zien dat transacties met een beperkte ontwikkelverwachting zich aan de onderzijde van de bandbreedte bevinden. Transacties met een hogere mate van planologische zekerheid bewegen zich voornamelijk in het middengebied. Transacties met aantoonbare ontwikkelpotentie, maar zonder vastgestelde woonbestemming, laten een hoger prijsniveau zien, zoals bij referentietransactie 3. Het getaxeerde object sluit het beste aan bij deze laatste categorie.

<u>Beschikking Rechtbank Oost-Brabant</u>

Bij beschikking van de Rechtbank Oost-Brabant van 27 augustus 2025 is de prijs voor ruwe bouwgrond ter plaatse van de percelen Oss N 358 en N 359, gelegen binnen het kostenverhaalsgebied Amsteleind-Zuid, vastgesteld op € 66,-- per m^2. Aan deze prijsvaststelling ligt een advies van een door de rechtbank benoemde deskundigencommissie ten grondslag, bestaande uit twee rentmeester-registertaxateurs en een jurist als voorzitter.

De waardering door deskundigen heeft plaatsgevonden op grond van de artikelen 15.22 tot en met 15.25 van de Omgevingswet, waarmee de gehanteerde waarderingssystematiek inhoudelijk aansluit bij de bepaling van de werkelijke waarde van ruwe bouwgrond binnen een complex.

Het feit dat in één van de prijsvaststellingsprocedures een opslag van € 1,-- per m^2 is gehanteerd voor het tijdsverloop tussen het conceptadvies met waardepeildatum 1 maart 2025 en de uiteindelijke beschikking van 27 augustus 2025, leidt op de waardepeildatum van 1 januari 2026 niet zonder meer tot een vergelijkbare opslag. Uit rechtsoverweging 2.14 van de beschikking volgt dat deze opslag is gebaseerd op professionele ervaring, intuïtie en marktgevoel en niet op een afzonderlijk herleidbare prijsindex voor ruwe bouwgrond. Daarnaast zijn de marktomstandigheden voor ruwe bouwgrond vanaf het derde kwartaal van 2025 niet gekenmerkt door een onverminderd stijgende markt. Taxateur acht het daarom niet aannemelijk dat een lineaire doortrekking van de in die procedure gehanteerde tijdsopslag op de waardepeildatum van 1 januari 2026 tot een hogere complexwaarde zou leiden.

Bron: Rechtbank Oost-Brabant, beschikking van 27 augustus 2025, zaaknummer C/01/404598 / EX RK 24-81, in de zaak van B&W gemeente Oss tegen particulier c.s.

Codering en bruikbaarheid van de referenties
Ter onderbouwing van de bruikbaarheid van de referentietransacties is in het kader van de vergelijkbaarheid en weging een gestructureerde codering toegepast. Voor elke transactie is op zeven criteria een vergelijkbaarheid bepaald: planologische hardheid, ligging, omvang van het perceel, programma en schaal van de ontwikkeling, transactiedatum, transactievoorwaarden en ontwikkelrandvoorwaarden. De schaal meet de mate van vergelijkbaarheid met het getaxeerde object, niet de kwaliteit van de transactie op zichzelf. Een planologisch verder gevorderde referentie kan daardoor lager scoren op het criterium planologische hardheid, omdat zij minder goed aansluit bij de situatie van het getaxeerde op de waardepeildatum.

De som van de scores (7-21) geeft een indicatie van de bruikbaarheid: 18-21 goed, 14-17 redelijk, 10-13 beperkt en 9 of lager niet bruikbaar. De score onderbouwt het deskundigenoordeel, maar vervangt dit niet; gemotiveerd afwijken blijft mogelijk.

Daarnaast is per transactie de hardheid van de ontwikkelverwachting op de transactiedatum geclassificeerd in vier categorieën: (1) geen kenbare verwachting, (2) zachte verwachting (zoekgebied of ontwikkelrichting in beleidsdocumenten zonder rechtstreekse werking), (3) concrete planvorming (formele of feitelijk kenbare stap, planologische titel ontbreekt nog) en (4) harde plancapaciteit (vastgestelde omgevingsplanwijziging of BOPA). Het getaxeerde kostenverhaalsgebied Amsteleind-Zuid bevindt zich op de waardepeildatum 1 januari 2026 in categorie 3 (concrete planvorming): de wijziging van het omgevingsplan is in voorbereiding, het voorkeursrecht gemeenten is gevestigd en er wordt actief verworven, terwijl een vastgestelde omgevingsplanwijziging nog ontbreekt.

Nr.	Locatie	Prijs/m^2	Hardheid verwachting	Totaal score (7–21)	Bruikbaarheid
1	Oss	€ 56,57	2 – zacht	16	Redelijk
2	Oss	€ 65,43	2 – zacht	15	Redelijk
3	Oss	€ 65,--	2 – zacht	15	Redelijk
4	Uden	€ 62,68	3 – concreet	14	Redelijk
5	Schijndel	€ 100,--	2 – zacht	15	Redelijk
6	Vught	€ 52,50	2 – zacht	16	Redelijk
7	Dreumel	€ 50,--	2 – zacht	15	Redelijk
8	Heeswijk-Dinther	€ 55,--	4 – hard	13	Beperkt

Nr.	Locatie	Prijs/m²	Hardheid verwachting	Totaal score (7–21)	Bruikbaarheid
9	Schaijk	€ 48,66	4 – hard	14	Redelijk
10	Schaijk	€ 60,--	1 – geen	15	Redelijk
11	Oss	€ 85,--	3 – concreet	17	Redelijk
12	Horssen	€ 69,--	3 – concreet	16	Redelijk
13	Heesch	€ 60,--	3 – concreet	16	Redelijk
14	Schaijk	€ 51,50	4 – hard	15	Redelijk
15	Schaijk	€ 49,60	4 – hard	15	Redelijk
16	Nuland	€ 50,--	1 – geen	15	Redelijk

Statistiek prijs/m2: minimum EUR 48,66; maximum EUR 100,--; gemiddelde EUR 61,31; mediaan EUR 58,28; gewogen naar oppervlakte EUR 60,60; gewogen naar bruikbaarheid EUR 61,57.

De scores clusteren overwegend rond de kwalificatie redelijk. Dit is voor een belangrijk deel een gevolg van de schaal van het getaxeerde complex: met een te waarderen oppervlak van circa 40 hectare is geen van de onderzochte referentietransacties (6.226 m2 tot 246.505 m2) qua omvang vergelijkbaar met het kostenverhaalsgebied als geheel, waardoor het criterium omvang perceel voor nagenoeg alle referenties op de laagste score uitkomt. Daarnaast zijn de referenties vooraf geselecteerd op een vergelijkbaar liggingstype (aansluitend bestaand stedelijk gebied), waardoor het criterium ligging structureel niet differentieert. De relatief smalle bandbreedte in de totaalscore weerspiegelt daarmee vooral de schaalverhouding tussen object en referenties en de toegepaste voorselectie en niet een gebrek aan bruikbaarheid van het vergelijkingsmateriaal.

Conclusie comparatieve methode

De statistische maten van het volledige referentiebestand concentreren zich op circa € 60,-- tot € 62,-- per m² (gemiddelde € 61,31, gewogen naar oppervlakte € 60,60, gewogen naar bruikbaarheid € 61,57). Deze statistische uitkomsten dienen vooral als bandbreedte-indicatie, omdat het referentiebestand ook transacties omvat die qua ligging, marktomstandigheden en planologische context minder goed vergelijkbaar zijn met het getaxeerde object. Zwaarder gewicht wordt daarom toegekend aan referentietransactie 3, die ondanks een vergelijkbaarheidsscore van 15 (redelijk) qua ligging het beste aansluit bij het getaxeerde object, aangezien beide zijn gelegen binnen de gebiedsontwikkeling Oss-West.

Daarnaast is betekenis toegekend aan de beschikking van de Rechtbank Oost-Brabant van 27 augustus 2025, waarin voor vergelijkbare ruwe bouwgrond binnen hetzelfde projectgebied een waarde van € 66,-- per m² is vastgesteld op grond van de artikelen 15.22 tot en met 15.25 van de Omgevingswet.

In onderlinge samenhang bezien rechtvaardigen deze specifiek vergelijkbare aanknopingspunten een hogere waarde dan het statistisch gemiddelde van het volledige referentiebestand. Op grond hiervan stelt taxateur de complexwaarde van de ruwe bouwgrond op de waardepeildatum van 1 januari 2026 vast op € 65,-- per m².

6.4.2 Residuele waarde op basis van kostenverhaal

6.4.2.1 Methodische context

De residuele berekening is gebaseerd op de door opdrachtgever beschikbaar gestelde grondexploitatie Amsteleind-Zuid (Variant Ontwerp). Het daarin gehanteerde plangebied wijkt beperkt af van het kostenverhaalsgebied waarop de onderhavige taxatie van de inbrengwaarde betrekking heeft. De grondexploitatie gaat uit van een bruto oppervlakte van 403.949 m², terwijl in dit taxatierapport op basis van de kadastrale opgave wordt uitgegaan van een bruto oppervlakte van 404.045 m². De verdeling tussen openbare ruimte en uitgeefbaar gebied is gebaseerd op de door Rogeo uitgevoerde metingen. Voor de bepaling van de residuele grondwaarde per m² is aangesloten bij de kadastrale oppervlakte van 404.045 m² die in deze taxatie aan het kostenverhaalsgebied is toegerekend.

De berekening is uitgewerkt in een DCF-opzet over de looptijd van de grondexploitatie van 2026 tot en met 2040, met toepassing van een gefaseerde disconteringsvoet. De waardepeildatum is 1 januari 2026. Alle bedragen zijn exclusief btw. In de berekening zijn uitsluitend de vanaf de waardepeildatum nog te realiseren kosten en opbrengsten betrokken. De tot en met 31 december 2025 gerealiseerde kosten, zoals opgenomen in de boekwaarde van de grondexploitatie, zijn buiten de kasstromen gehouden. Dit geldt ook voor de tot en met die datum gerealiseerde onderzoekskosten. De in de residuele berekening opgenomen onderzoekskosten van € 630.504 betreffen uitsluitend de vanaf de waardepeildatum nog te realiseren onderzoekskosten.

De inbrengwaarde van de eigendommen en de verwervingskosten zijn eveneens buiten de kasstromen gehouden. De grondwaarde vormt de uitkomst van de residuele berekening en geen kostenpost binnen die berekening. Het tevens opnemen van de verwervingswaarde van de gronden aan de kostenzijde zou leiden tot circulariteit, doordat de te bepalen grondwaarde daarmee geheel of gedeeltelijk op zichzelf in mindering wordt gebracht. Rentekosten zijn niet als afzonderlijke kostenpost opgenomen, aangezien het tijds- en rendementseffect binnen de DCF-berekening reeds wordt verwerkt door middel van de gehanteerde disconteringsvoet.

6.4.2.2 Uitgangspunten opbrengsten

Het woningbouwprogramma van Amsteleind-Zuid bestaat uit de hierna vermelde woningtypen, onderverdeeld naar huur- en koopsegment, bouwvorm en woning- en kaveloppervlakte. Voor de woningbouw zijn de uitgifteprijzen afzonderlijk uitgewerkt voor de deelgebieden Woonvelden Amsteleind en Ruggengraat Amsteleind, op basis van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde conceptadviezen van Heideweg Taxaties & Advies.

Samenvatting woningtypen woonvelden Amsteleind, Oss

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)
Velden normaal	1a	Sociale huur	Appartement	2-kamer	84	50 m²	68 m²	–
	1b	Sociale huur	Rug aan rug	nader te duiden	10	60 m²	78 m²	85 m²
	1c	Sociale huur	Tussenwoning	nader te duiden	69	75 m²	97 m²	100 m²
	1d	Middenhuur	Appartement	2-kamer	14	55 m²	75 m²	–
	1e	Middenhuur	Appartement	3-kamer	39	65 m²	87 m²	–
	2a	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	46	80 m²	107 m²	–
	2b	Vrije sector	Appartement	3-kamer	11	110 m²	147 m²	–
	2c	Betaalbare koop	Tussenwoning	(3,90m 3 bouwlagen)	74	90 m²	118 m²	90 m²
	2d	Vrije sector	Tussenwoning	(5,10m 3 bouwlagen)	82	115 m²	149 m²	100 m²

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)
	2e	Vrije sector	Tussenwoning	(5,40m 3 bouwlagen)	28	127 m²	163 m²	105 m²
	2f	Vrije sector	Hoekwoning normaal	(5,10m 3 bouwlagen)	66	115 m²	149 m²	120 m²
	2g	Vrije sector	Hoekwoning groot	(5,40m 3 bouwlagen)	43	127 m²	163 m²	120 m²
	2h	Vrije sector	Twee-onder-een-kapwoning		30	155 m²	207 m²	235 m²
	2i	Vrije sector	Bouwkavel		31	0 m²	0 m²	550 m²
		Subtotaal			**627**			
In het bos	3a	Betaalbare koop	Tussenwoning	(3,90m 3 bouwlagen)	17	90 m²	118 m²	84 m²
	3b	Vrije sector	Tussenwoning	(5,10m 3 bouwlagen)	5	115 m²	149 m²	94 m²
	3c	Vrije sector	Hoekwoning	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	94 m²
	3d	Vrije sector	Hoekwoning	(5,40m 3 bouwlagen)	13	127 m²	163 m²	94 m²
	3e	Vrije sector	2^1-kap		32	155 m²	207 m²	84 m²
	3f	Vrije sector	Bouwkavel		21	175 m²	224 m²	85 m²
		Subtotaal			**94**			
Veld 26	4a	Vrije sector	Tussenwoning	(3,90m 3 bouwlagen)	20	90 m²	118 m²	75 m²
	4b	Vrije sector	Hoekwoning	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	120 m²
		Subtotaal			**26**			
Totaal					**747**			

Samenvatting woningtypen Ruggengraat Amsteleind, Oss

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)
Ruggen-graat	A1	Sociale huur	Appartement	3-kamer	32	74 m²	100 m²
	A1	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	26	65 m²	90 m²
	A1	Vrije sector	Appartement	3-kamer	24	106 m²	140 m²
	A2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	25	65 m²	90 m²
	A2	Vrije sector	Appartement	3-kamer	35	105 m²	140 m²
	A3	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	126	65 m²	90 m²
	A3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	18	106 m²	140 m²
	A4	Sociale huur	Appartement	3-kamer	87	74 m²	100 m²
	A4	Vrije sector	Appartement	3-kamer	22	105 m²	140 m²
	B1	Middenhuur	Appartement	2-kamer	125	55 m²	75 m²

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)
	B2	Sociale huur	Appartement	3-kamer	47	74 m²	100 m²
	B2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	50	65 m²	90 m²
	B2	Vrije sector	Appartement	3-kamer	16	106 m²	140 m²
	B2	Betaalbare koop	Stadswoning	2-kamer	21	59 m²	75 m²
	B3	Sociale huur	Appartement	3-kamer	92	74 m²	100 m²
	B3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	21	106 m²	140 m²
	B4	Sociale huur	Appartement	3-kamer	68	74 m²	100 m²
	C1	Betaalbare koop	Appartement	2-kamer	61	65 m²	89 m²
	C1	Vrije sector	Appartement	3-kamer	6	106 m²	140 m²
	C1	Betaalbare koop	Stadswoning	2-kamer	20	59 m²	75 m²
	C2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	41	65 m²	90 m²
	C2	Vrije sector	Stadswoning	4-kamer	19	128 m²	160 m²
	C3	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	27	65 m²	89 m²
	C3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	32	106 m²	140 m²
	C3	Vrije sector	Stadswoning	4-kamer	12	128 m²	160 m²
Totaal					**1053**		

Overige functies

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	VVO/GBO (m²)	BVO (m²)
Parkeren	4a	Parkeren onder bebouwing	Op maaiveld		608		27,50 m²
	4b	Parkeren geheel verdiept	In kelder		401		27,50 m²
	4c	Parkeren half verdiept	- 1,5 m		1		27,50 m²
	4d	Gebouwd parkeren	Parkeerhub		405		25,00 m²
		Subtotaal			**1.415**		
Overige functies	5a	Supermarkt	Commercieel		1	3.150 m²	3.580 m²
	5b	Detailhandel	Commercieel		1	2.204 m²	2.505 m²
	5c	Horeca	Commercieel		1	774 m²	880 m²
	5e	Kantoren klein & Com. Dienst.	Commercieel		1	1.361 m²	1.547 m²
	5f	Sport	Commercieel		1	2.561 m²	2.910 m²
	5g	Eerstelijns zorg	Maatschappelijk		1	2.094 m²	2.380 m²

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)
	5h	Ontmoeten en welzijn & ambacht	Maatschappelijk		1	550 m²	625 m²



De ruimtelijke vertaling van deze woningtypen naar uitgeefbare kavels is weergegeven in de hiervoor opgenomen Uitgiftecategorieënkaart. Gelet op de fasering van de gronduitgifte per bouwveld zijn de opbrengsten van de afzonderlijke woningtypen in de residuele berekening niet per categorie, maar samengevoegd tot één opbrengstregel per jaar verwerkt; de jaarlijkse opbrengst is bepaald door optelling van de uitgifteprijzen van de in dat jaar op te leveren bouwvelden.

	Nominaal bedrag
Raming opbrengsten	€ 95.024.001

6.4.2.3 Uitgangspunten kosten

De kostenposten zijn overgenomen uit de grondexploitatie, met uitzondering van de verwerving en de inbrengwaarde:

Kostenpost	Nominaal bedrag	
Onderzoekskosten vanaf waardepeildatum	€	630.504
Bodemsanering openbare ruimte	€	185.000
Grondwerken en voorzieningen openbare ruimte	€	48.715.556
Kosten werken CS bereiken en in stand houden	€	950.240
Voorzieningen gronden buiten het kostenverhaalsgebied	€	7.529.930
Voorbereiding en toezicht uitvoering werken	€	3.807.150
Opstellen omgevingsplan	€	1.423.491
Plankosten (gemeentelijke apparaat kosten)	€	2.685.721
Nadeelcompensatie	€	750.000
TOTAAL KOSTEN nominaal (basisbedragen) — berekend	€	66.677.592

De kostenposten zijn ontleend aan de door Stadkwadraat opgestelde grondexploitatie. Taxateur heeft deze kosten niet zelfstandig geraamd, maar beoordeeld op interne consistentie, aansluiting op het programma, de fasering van de ontwikkeling en de aard van de voorgenomen werkzaamheden. Daarbij is taxateur niet gebleken van kostenposten die evident onrealistisch of onverenigbaar zijn met de aard en omvang van de voorgenomen gebiedsontwikkeling.

De kosten voor grondwerken en voorzieningen in de openbare ruimte zijn ontleend aan een civieltechnische raming, opgesteld door bureau Nimas in opdracht van de gemeente volgens de SSK2018-systematiek (deterministisch). Deze raming omvat zowel het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied als de aanleg en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte en is als bijlage bij de toelichting van het omgevingsplan opgenomen.

Voor de huidige gebruikssituatie wordt geen belemmerende bodem- of grondwaterverontreiniging verondersteld. De gemeente heeft echter onlangs aangegeven dat binnen het plangebied, ter plaatse van de spoorzone en de Heihoeksingel, een bodemsanering moet worden uitgevoerd. De kosten hiervan zijn geraamd op circa € 155.000 tot € 185.000; in de residuele berekening is € 185.000 aangehouden.

De kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering (VTU) zijn door de gemeente bepaald op basis van de plankostenregeling (hoofdstuk 13 Omgevingsregeling).

De kosten voor voorzieningen buiten het kostenverhaalsgebied sluiten aan bij de onderbouwing in paragraaf 6.10. De kosten voor het opstellen van het omgevingsplan en de nadeelcompensatie betreffen ramingen, waarvoor thans geen nadere onderbouwing beschikbaar is; de onzekerheid hierin komt afzonderlijk terug in de gevoeligheidsanalyse.

De plankosten zijn gebaseerd op een door de planeconoom opgestelde plankostenscan. De gehanteerde ramingen en de in de grondexploitatie verwerkte onzekerheidsopslagen zijn op hoofdlijnen beoordeeld op aannemelijkheid binnen de fase en aard van de ontwikkeling. De kasstromen zijn nominaal berekend, waarbij opbrengsten en kosten jaarlijks zijn geïndexeerd volgens een gefaseerd percentage: 4,0% in 2026, aflopend naar 3,5% (opbrengsten) respectievelijk 3,0% (kosten) in 2027-2028 en 2,0% vanaf 2029, conform de grondexploitatie. De symmetrie tussen opbrengsten- en kosteninflatie in de latere jaren is een uitgangspunt

van de grondexploitatie; de actuele markt kent op dit punt een reële asymmetrie, die in de gevoeligheidsanalyse afzonderlijk is onderzocht.

6.4.2.4 Disconteringsvoet

De gemeentelijke grondexploitatie hanteert een disconteringsvoet van 2%. Het BBV schrijft een disconteringsvoet van 2% voor bij het bepalen van de contante waarde van een te treffen verliesvoorziening bij een negatieve grondexploitatie. Deze voorgeschreven disconteringsvoet geldt niet in algemene zin voor het contant maken van toekomstige kosten en opbrengsten binnen een grondexploitatie en vormt evenmin een marktconforme rendementseis voor de waardering van dergelijke kasstromen. Voor de onderhavige residuele waardering vanuit marktwaardeperspectief is daarom niet bij deze disconteringsvoet aangesloten.

De toekomstige kasstromen zijn contant gemaakt tegen een marktconforme, gefaseerde WACC, waarin zowel de tijdswaarde van geld als het risico- en rendementsprofiel per fase zijn verwerkt. Financieringslasten uit de grondexploitatie zijn niet afzonderlijk in de berekening opgenomen, zodat geen dubbeltelling ontstaat tussen rentelasten en de disconteringsvoet.

Fase	Periode	WACC (pre-tax)	Motivering
Fase 1	2026-2029	10,8%	Planvoorbereiding en verwerving; omgevingsplan nog niet onherroepelijk, verwervingsrisico (circa 80% privaat eigendom), afzet nog niet gevalideerd
Fase 2	2030-2034	8,50%	Bouw- en woonrijp maken en uitgifte; eerste afzet valideert opbrengstaannames, restrisico beperkt tot uitvoering en afzettempo
Fase 3	2035-2040	6,6%	Afronding uitgifte; kasstromen redelijk voorspelbaar, restrisico beperkt tot afzet laatste fase

De gehanteerde WACC-percentages zijn opgebouwd uit een risicovrije rente, een marktrisicopremie en een aanvullende opslag voor project specifieke risico's. Daarbij is rekening gehouden met het afnemende risicoprofiel gedurende de verschillende fasen van de gebiedsontwikkeling. De gehanteerde percentages zijn ontleend aan marktgegevens, vakliteratuur en binnen de vastgoedsector gebruikelijke rendementseisen voor gebiedsontwikkelingen met een vergelijkbaar risicoprofiel.

De discontering vindt plaats via halfjaargemiddelden (N – 0,5), gefaseerd geketend. De geometrisch gewogen disconteringsvoet over de looptijd bedraagt circa 8,3%.

6.4.2.5 Uitkomst

De residuele waardeberekening leidt tot de volgende uitkomst:

Som contante kasstromen	**€ 7.763.556**
Plangebied bruto	404.045 m^2
Residuele waarde per m^2 bruto plangebied afgerond	€ 19

Afgerond bedraagt de residuele grondwaarde circa € 7,8 miljoen, ofwel circa € 19 per m^2 kostenverhaalsgebied. Het nominale exploitatiesaldo, exclusief verwerving en inbrengwaarde, is met circa € 28,8 miljoen positief. De combinatie van fasering, waarbij de kosten overwegend vroeg worden gemaakt en de opbrengsten later worden gerealiseerd en de toegepaste discontering drukt dit saldo tot de genoemde contante waarde.

De aan deze uitkomst ten grondslag liggende residuele waardeberekening is opgenomen in bijlage 4.

6.4.2.6 Gevoeligheid en bandbreedte

Op de residuele waardeberekening zijn gevoeligheids- en scenarioanalyses uitgevoerd conform de systematiek van de Praktijkhandreiking Taxaties Gebiedsontwikkelingen (RICS, 9 januari 2025).

De uitkomst is, in afnemende mate van invloed, gevoelig voor de kosten van grondwerken en voorzieningen in de openbare ruimte, de opbrengsten, de gehanteerde WACC, de voorzieningen buiten het kostenverhaalsgebied, de VTU, de plankosten, de kosten voor het opstellen van het omgevingsplan en de nadeelcompensatie. Een variatie van 5% in de opbrengstniveaus verschuift de residuele waarde met circa € 4,6 miljoen (circa € 0,46 miljoen per procentpunt); een variatie van 10% in de grondwerken en voorzieningen openbare ruimte, de grootste kostenpost, verschuift de uitkomst met circa € 4,9 miljoen. Ook in het meest ongunstige eenparameter scenario blijft de residuele grondwaarde ruim positief, op circa € 5,3 miljoen.

De samengestelde scenarioanalyses, waarbij meerdere parameters gelijktijdig in dezelfde richting zijn gevarieerd, tonen een bandbreedte van circa € 0,8 miljoen (pessimistisch) tot circa € 15,6 miljoen (optimistisch), ofwel circa € 2 tot € 38 per m^2 kostenverhaalsgebied, rond een basisuitkomst van circa € 19 per m^2. De bandbreedte omsluit de nulwaarde niet: ook in het samengestelde pessimistische scenario blijft de residuele grondwaarde positief. De uitkomst van de residuele berekening is niettemin gevoelig voor de gehanteerde uitgangspunten. De opbrengstenniveaus zijn ontleend aan de door opdrachtgever beschikbaar gestelde conceptadviezen inzake de uitgifteprijzen van Heideweg Taxaties & Advies en vervolgens gekoppeld aan het programma en de fasering van de bouwvelden. De onzekerheid houdt daarmee met name verband met de conceptstatus van deze adviezen en met de gehanteerde programma-, faserings- en indexeringsaannames. De residuele methode is primair als toetsende methode toegepast; aan de uitkomst komt zelfstandig beperkt onderscheidend gewicht toe.

De residuele waardeberekening (GREX-residueel, DCF) is als bijlage bij dit rapport gevoegd. De onderliggende gevoeligheids-, scenario-, correlatie- en WACC-analyses maken onderdeel uit van het taxatiedossier.

6.4.3 Conclusie complexwaarde

Ten behoeve van de beoordeling van de complexwaarde is naast de comparatieve analyse een residuele grondwaardeberekening uitgevoerd op basis van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling Amsteleind-Zuid.

Taxateur constateert dat voor gronden met een vergelijkbaar ontwikkelingsperspectief voldoende marktinformatie en vergelijkingstransacties beschikbaar zijn. Hierdoor kan de waarde van de gronden op betrouwbare wijze comparatief worden bepaald. De comparatieve methode wordt daarom beschouwd als de meest geschikte methode voor het bepalen van de complexwaarde van de in het kostenverhaalsgebied gelegen gronden.

De residuele grondwaardeberekening is uitsluitend uitgevoerd als secundaire toetsingsmethode. Uit de berekening blijkt dat binnen de gebiedsontwikkeling sprake is van aanzienlijke investeringen in infrastructuur en openbare voorzieningen. In het bijzonder vormt de realisatie van de spoorwegonderdoorgang een substantiële kostenpost binnen de grondexploitatie.

De berekening laat zien dat een belangrijk deel van de toekomstige grondopbrengsten benodigd is voor het dekken van deze investeringen. Hierdoor resteert slechts een beperkte residuele grondwaarde van circa € 7,8

miljoen, overeenkomend met circa € 19 per m^2 kostenverhaalsgebied. Deze uitkomst blijft aanzienlijk achter bij de waarde die op basis van vergelijkingstransacties van gronden met een vergelijkbaar ontwikkelingsperspectief kan worden vastgesteld.

Taxateur acht deze uitkomst verklaarbaar, omdat de residuele berekening sterk wordt beïnvloed door de omvang van de binnen de grondexploitatie opgenomen publieke investeringen en bovenwijkse voorzieningen. De residuele uitkomst vormt daarmee geen aanleiding af te wijken van de op basis van vergelijkingstransacties vastgestelde complexwaarde. De residuele berekening bevestigt uitsluitend dat binnen de voorgenomen gebiedsontwikkeling sprake is van een aanzienlijke investeringsopgave.

Gelet op de beschikbaarheid van voldoende markttransacties van gronden met een vergelijkbaar ontwikkelingsperspectief, achten taxateurs de comparatieve methode het meest geschikt voor de bepaling van de complexwaarde. Op basis van de uitgevoerde marktanalyse wordt de complexwaarde vastgesteld op € 65,00 per m^2.

6.5 Waardering gebruikswaarde

6.5.1 Gebruikswaarde opstallen

Voor de binnen het kostenverhaalsgebied aanwezige opstallen is de gebruikswaarde vastgesteld op basis van de feitelijke gebruikssituatie. De gebruikswaarde betreft de waarde in het economische verkeer bij voortgezet gebruik in de huidige functie.

Bij de waardering van opstallen is eerst vastgesteld in hoeverre de betreffende opstallen in het kader van de beoogde gebiedsontwikkeling dienen te worden gesloopt om de nieuwe functie mogelijk te maken. Tot de inbrengwaarde wordt op grond van artikel 8.17, tweede lid, onder a, van het Omgevingsbesluit de waarde van de grond en de waarde van de te slopen opstallen gerekend. De waarde van opstallen die binnen de beoogde ontwikkeling kunnen worden gehandhaafd, wordt derhalve niet als afzonderlijke opstalwaarde in de inbrengwaarde betrokken.

Dit staat los van de vraag of voor de betreffende locatie sprake is van kostenverhaal. Daarvoor dient sprake te zijn van een kostenverhaalsplichtige activiteit als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Een enkele functiewijziging, zonder dat sprake is van een in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen activiteit, leidt niet tot kostenverhaal.

Bij de taxatie is uitgegaan van de feitelijke situatie op de waardepeildatum. Daarbij is vastgesteld of alle opstallen die voor de nieuwe functie zouden moeten worden gesloopt op de waardepeildatum nog aanwezig waren. Voor zover opstallen reeds vóór de waardepeildatum zijn gesloopt met het oog op de voorgenomen ontwikkeling, is beoordeeld in hoeverre deze opstallen zonder de planontwikkeling op de peildatum nog aanwezig zouden zijn geweest. In dat geval is de waarde van deze opstallen alsnog in de taxatie betrokken om te voorkomen dat de rechthebbende door een vroegtijdige sloop wordt benadeeld.

Voor het onderhavige kostenverhaalsgebied geldt dat op de waardepeildatum 1 januari 2026 alle opstallen die in het kader van de voorgenomen ontwikkeling dienen te worden gesloopt nog aanwezig waren. Van een vroegtijdige sloop met het oog op de ontwikkeling is op de waardepeildatum geen sprake.

De waardering is in geval van het waarderen van woningen onderbouwd op basis van een comparatieve benadering. Hierbij is aansluiting gezocht bij gerealiseerde transacties van vergelijkbare opstallen in soortgelijk gebruik. In de analyse is onder meer rekening gehouden met de staat van onderhoud, ouderdom, ligging, bouwkundige kwaliteit, functionele bruikbaarheid en courantheid van de betreffende opstallen.

Voor de waardering van bedrijfsmatige opstallen is de gebruikswaarde, waar relevant, onderbouwd met een rendementsbenadering. Hiertoe is een berekening uitgevoerd op basis van de bruto- en netto-aanvangsrendementsmethode (BAR/NAR), waarbij de inkomstenstroom uit verhuur of eigen gebruik als

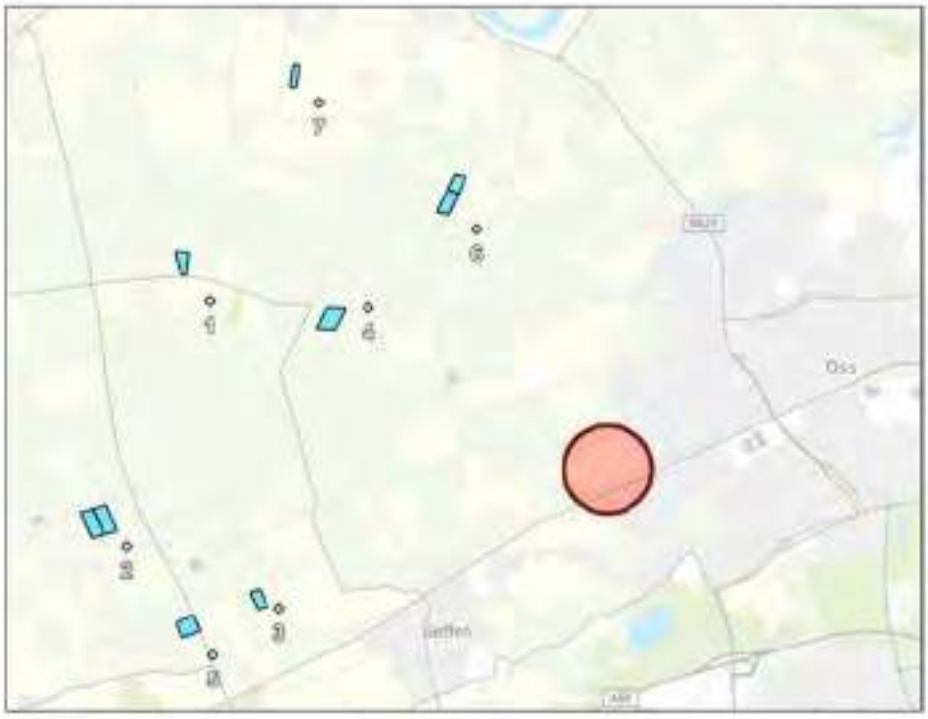
uitgangspunt is genomen en is verdisconteerd naar een marktconform rendement, passend bij het objecttype en de risicoprofielen van vergelijkbare objecten.

In addendum 1 is per rechthebbende, voor zover er opstallen in de taxatie zijn betrokken, gespecificeerd welke waarderingsmethodiek is toegepast en hoe deze concreet is uitgewerkt en onderbouwd voor het betreffende object.

6.5.2 Comparatieve methode cultuurgrond

Bij de waardering van de cultuurgrond binnen het kostenverhaalsgebied heeft taxateur kennisgenomen van de hierna genoemde referentietransacties in de omgeving van het object.

Locatieduiding referenties:



Nr.	Aktedatum	Zakelijk	Opp. (ha)	Koopsom	Prijs per ha	Vergelijkbaarheid
1	23-08-2024	Ja	2,37.10	€ 286.987	€ 121.045,97	+/-
2	27-09-2024	Ja	8,69.25	€ 971.071	€ 111.728,50	+/-
3	22-11-2024	Ja	2,29.63	€ 252.593	€ 110.000,00	+/-
4	30-12-2024	Ja	5,22.40	€ 731.360	€ 140.000,00	+/-
5	06-05-2025	Ja	3,58.70	€ 429.000	€ 119.877,33	+/-
6	08-08-2025	Ja	5,46.63	€ 655.956	€ 120.000,00	+/-
7	17-09-2025	Ja	1,56.00	€ 180.000	€ 115.384,62	+/-

Kwalitatieve analyse

1. ten opzichte van het getaxeerde is sprake van vergelijkbare agrarische gebruiksmogelijkheden, vergelijkbare landbouwkundige eigenschappen, vergelijkbare ligging, zelfstandige ontsluiting, courante kavelvorm, kleinere oppervlakte en een vergelijkbare courantheid. Ondanks de verschillen is deze referentie goed vergelijkbaar.
opmerking: het verkochte is gelegen tegen de huiskavel van de koper.

2. ten opzichte van het getaxeerde is sprake van vergelijkbare agrarische gebruiksmogelijkheden, vergelijkbare landbouwkundige eigenschappen, vergelijkbare ligging, zelfstandige ontsluiting, courante kavelvorm, grotere oppervlakte en een vergelijkbare courantheid. Ondanks de verschillen is deze referentie goed vergelijkbaar.
opmerking: het verkochte is gelegen nabij de bedrijfslocatie van de koper.

3. ten opzichte van het getaxeerde is sprake van vergelijkbare agrarische gebruiksmogelijkheden, vergelijkbare landbouwkundige eigenschappen, vergelijkbare ligging, zelfstandige ontsluiting, courante kavelvorm, kleinere oppervlakte en een vergelijkbare courantheid. Deze referentie kan derhalve als goed vergelijkbaar worden aangemerkt.
opmerking: -

4. ten opzichte van het getaxeerde is sprake van vergelijkbare agrarische gebruiksmogelijkheden, vergelijkbare landbouwkundige eigenschappen, vergelijkbare ligging, zelfstandige ontsluiting, courante kavelvorm, kleinere oppervlakte en een vergelijkbare courantheid. Ondanks de verschillen is deze referentie goed vergelijkbaar.
opmerking: het verkochte is gelegen aan de huiskavel van de koper.

5. ten opzichte van het getaxeerde is sprake van vergelijkbare agrarische gebruiksmogelijkheden, vergelijkbare landbouwkundige eigenschappen, vergelijkbare ligging, zelfstandige ontsluiting, courante kavelvorm, kleinere oppervlakte en een vergelijkbare courantheid. Deze referentie kan derhalve als goed vergelijkbaar worden aangemerkt.
opmerking: -

6. ten opzichte van het getaxeerde is sprake van vergelijkbare agrarische gebruiksmogelijkheden, vergelijkbare landbouwkundige eigenschappen, vergelijkbare ligging, zelfstandige ontsluiting, courante kavelvorm, grotere oppervlakte en een vergelijkbare courantheid. Deze referentie kan derhalve als goed vergelijkbaar worden aangemerkt.
opmerking: het verkochte is gelegen aan de huiskavel van de verkoper.

7. ten opzichte van het getaxeerde is sprake van vergelijkbare agrarische gebruiksmogelijkheden, vergelijkbare landbouwkundige eigenschappen, vergelijkbare ligging, zelfstandige ontsluiting, courante kavelvorm, kleinere oppervlakte en een vergelijkbare courantheid. Deze referentie kan derhalve als goed vergelijkbaar worden aangemerkt.
opmerking: -

Aan de hand van de genoemde referenties kan worden geconcludeerd dat de agrarische grondmarkt in de omgeving van het object tussen augustus 2024 en september 2025 zich beweegt binnen een bandbreedte tussen circa € 110.000,-- en € 140.000,-- per hectare.

De waarde van landbouwgrond is sterk afhankelijk van de beschikbaarheid (gronddruk), gebruiksmogelijkheden, ligging en kwaliteit en in mindere mate van de opbrengstprijzen van agrarische producten en het agrarische opbrengend vermogen van de grond.

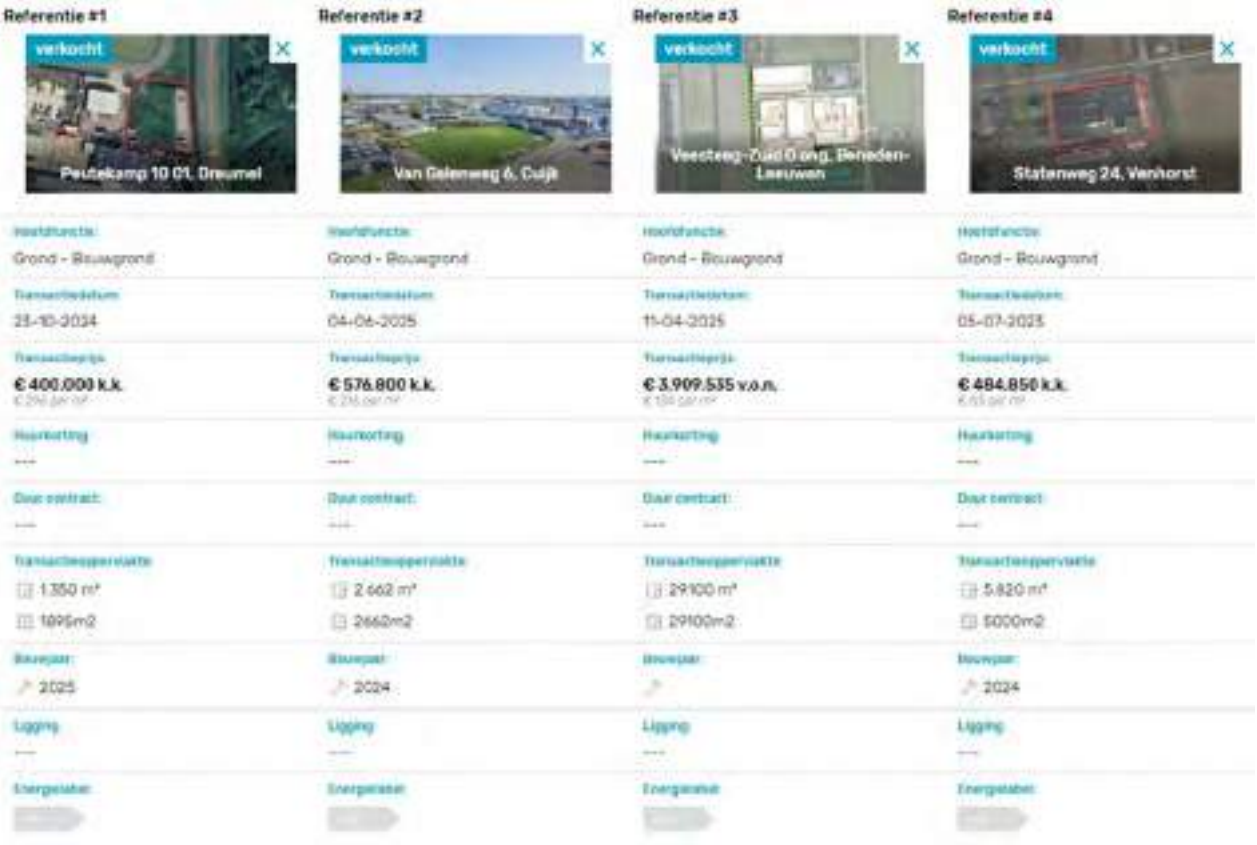
Naar oordeel van taxateurs bevindt referentietransactie 4 met een koopsom van € 140.000,-- per hectare zich aan de bovenzijde van de bandbreedte, aangezien het verkochte perceel is gelegen aan de huiskavel van de koper.

De overige referentietransacties bevinden zich binnen een bandbreedte van € 110.000,-- tot ruim € 121.000,-- per hectare. Gelet op de goede ligging van de getaxeerde percelen cultuurgrond nabij agrarische erven en woningen, achten taxateurs een waarde aan de bovenzijde van deze bandbreedte passend. Taxateurs bepalen de waarde van de cultuurgrond op € 120.000,-- per hectare.

Op basis van de genoemde referenties wordt de gebruikswaarde van cultuurgrond zonder enige verwachtingswaarde vastgesteld op € 12,-- per m^2.

6.5.3 Comparatieve methode gronden met bedrijfsmatige bestemming

Voor het bepalen van de grondwaarde van de bedrijfsmatig bestemde gronden is gebruik gemaakt van de navolgende referenties:



Referentie 1 heeft de bestemming Bedrijventerrein met functieaanduiding tot en met categorie 3.2.
Referentie 2 heeft de bestemming Bedrijventerrein met functieaanduiding tot en met categorie 3.2.
Referentie 3 heeft de bestemming Bedrijventerrein met functieaanduiding tot en met categorie 3.2.
Referentie 4 heeft een bedrijvenbestemming categorie I en II als nevenbestemming van de agrarische bestemming.

Op basis van de genoemde transacties is een bandbreedte zichtbaar voor bouwpercelen met een bedrijfsbestemming. De koopsommen per vierkante meter bewegen zich tussen circa € 80 en € 300 per m^2. Daarbij wordt opgemerkt dat de referentie met een prijsniveau van circa € 83 per m^2 beperktere gebruiks- en bouwmogelijkheden kent. Voor zover dit op basis van de beperkte set aan referenties kan worden vastgesteld, lijkt het prijsniveau daarnaast mede samen te hangen met de perceelgrootte.

Voor de specifieke eigendom nummers waarop deze referenties betrekking hebben, is deze bandbreedte vervolgens vertaald naar een afzonderlijke conclusie, zoals nader toegelicht in addendum 1.

6.5.4 Comparatieve methode gronden met woonbestemming

Voor het bepalen van de waarde is gezocht naar referentietransacties van bouwpercelen met een woonbestemming voor de realisatie van één woonhuis.

1. Kortfoortstraat 16 te Oss

Omschrijving:	bouwperceel met reeds vergunde vrijstaande woning
Datum:	18-09-2024
Oppervlakte:	653 m^2
Koopsom:	€ 352.500,-- k.k.
Koopsom per m^2:	€ 539,82 per m^2
Analyse:	bouwkavel gelegen tussen bestaande woningbouw, er is reeds gestart met de bouwactiviteiten.
Bron:	Realworks

2. Groenstraat te Geffen

Omschrijving:	bouwperceel met mogelijkheid tot bebouwen met een vrijstaande woning
Datum:	11-12-2024
Oppervlakte:	740 m^2
Koopsom:	€ 395.000,-- v.o.n.
Koopsom per m^2:	€ 533,78 per m^2
Analyse:	bouwkavel gelegen binnen een plan van 4 bouwkavels, tegenover Molen De Vlijt. Er mag een vrijstaande woning gebouwd worden met een nokhoogte van maximaal 5 m en een goothoogte van 3,5 m.
Bron:	Realworks

3. Monseigneur van den Hurklaan te Heesch

Omschrijving:	bouwperceel met mogelijkheid tot bebouwen met een vrijstaande woning
Datum:	11-12-2024
Oppervlakte:	1.100 m^2
Koopsom:	€ 550.000,-- v.o.n.
Koopsom per m^2:	€ 500,-- per m^2
Analyse:	bouwkavel gelegen tussen bestaande woningbouw, aan achterzijde landelijk uitzicht, mogelijkheid tot een vrijstaande woning met nokhoogte 6 m, goothoogte 3 m. Carport van maximaal 20 m^2 toegestaan.
Bron:	Realworks

4. Bouwkavel Ridderspoor Lithoijen

Omschrijving:	bouwperceel met mogelijkheid tot bebouwen met een vrijstaande woning
Datum:	30-09-2025
Oppervlakte:	548 m^2
Koopsom:	€ 340.000,-- v.o.n.
Koopsom per m^2:	€ 620,44 per m^2
Analyse:	bouwkavel in nieuwbouw wijk De Groene Beemd gelegen, landelijke omgeving
Bron:	Realworks

5. Maasstraat Heesch

Omschrijving:	bouwperceel met mogelijkheid tot bebouwen met een vrijstaande woning
Datum:	13-12-2024
Oppervlakte:	1.550 m^2
Koopsom:	€ 525.000,-- v.o.n.
Koopsom per m^2:	€ 338,71 per m^2
Analyse:	bouwkavel gelegen in landelijke omgeving, mogelijkheid tot een vrijstaande woning met nokhoogte 9 m, goothoogte 4 m. Bijgebouw van maximaal 100 m^2 toegestaan.
Bron:	Realworks

Op basis van de genoemde transacties is een bandbreedte zichtbaar voor bouwpercelen met een woonbestemming ten behoeve van de realisatie van één vrijstaande woning. De koopsommen per vierkante meter bewegen zich, afhankelijk van perceelgrootte, ligging binnen of buiten bestaand bebouwd gebied, grofweg tussen circa € 340,-- en € 620,-- per m^2.

6.5.5 Comparatieve methode volkstuin

Voor het bepalen van de waarde van de percelen met de bestemming ‘recreatie’ en de functieaanduiding ‘volkstuin’ heeft taxateur gezocht naar referentietransacties van volkstuinen. Referentietransacties van volkstuinen zijn beperkt voor handen aangezien dergelijke vastgoedobjecten vaak in ‘dode hand’ zijn bij gemeenten of volkstuinverenigingen.

Perceel aan de Zoomweg te Wageningen

Omschrijving:	perceel met volkstuinen
Datum:	9-1-2024
Oppervlakte:	4.480 m^2
Koopsom:	€ 123.200,--
Uitsplitsing koopsom:	niet van toepassing
Koopsom per m^2:	€ 27,50 per m^2
Analyse:	goede ligging nabij kern van Wageningen, courante kavelvorm, in gebruik als volkstuin en gekocht door gemeente Wageningen.
Akte:	hyp4/87975/106
Huursom:	de gemeente Wageningen hanteert eenmalige instapkosten van € 50,--, verder bestaan de jaarlijkse kosten voor de huurder uit € 12,50 administratiekosten en € 0,50 huur per m^2 per jaar.

Huurprijzen inclusief contributies en administratiekosten van volkstuinen liggen doorgaans tussen circa € 0,50 tot € 1,50 per m^2. Op basis van een BAR van 5,0% (uitgaande van een risico vrij rendement van 3,0%, een sectoropslag van 1,5% en een objectopslag van 0,5%) komt taxateur tot een waarde van € 10,-- tot € 30,-- per m^2 voor correctie kosten koper.

Na correctie voor kosten koper van 11% (10,4% overdrachtsbelasting en 0,6% aankoopkosten) komt taxateur tot een bandbreedte van circa € 9,-- tot € 27,30 per m^2.

De beschikbare marktinformatie voor volkstuinen is beperkt. De gerealiseerde transactie aan de Zoomweg te Wageningen laat een prijsniveau zien van € 27,50 per m^2. Daarnaast leidt een huurwaardebenadering, uitgaande van gangbare huurprijzen voor volkstuinen en een bruto aanvangsrendement van 5,0%, tot een waarde van circa € 9,-- tot € 27,30 per m^2, exclusief bijzondere omstandigheden.

Gelet op de beperkte beschikbaarheid van referentietransacties, de ligging van het onderhavige perceel aan de rand van de bebouwde kom van Oss, de zelfstandige ontsluiting, de courante perceelvorm en het huidige gebruik als volkstuin, acht taxateur een waarde aan de bovenzijde van deze bandbreedte passend. De gebruikswaarde van de gronden met de bestemming Recreatie en functieaanduiding volkstuin wordt daarom vastgesteld op € 25,-- per m^2.

6.5.6 Comparatieve methode agrarische erven

Voor het bepalen van de grondwaarde van de ondergrond en het erf behorend bij agrarische bedrijfswoningen en agrarische bedrijfsopstallen zijn referentietransacties onderzocht waarbij de koopsom door partijen uitdrukkelijk is uitgesplitst naar een grond- en een opstalcomponent.

De onderzochte transacties bestaan hoofdzakelijk uit notariële akten van kavelruil op grond van de artikelen 12.44 tot en met 12.47 van de Omgevingswet. Daarnaast zijn enkele reguliere kooptransacties betrokken waarbij partijen de koopsom hebben gesplitst ten behoeve van de overdrachtsbelasting of onderlinge verrekening.

Dergelijke koopsomsplitsingen zijn schaars. Bij de meeste agrarische bedrijfsoverdrachten worden de bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, ondergrond, het erf en de cultuurgrond voor één gezamenlijke koopsom overgedragen. Waar de koopsom wel is uitgesplitst, biedt deze rechtstreeks inzicht in de waarde die partijen aan de grond hebben toegekend, los van de waarde van de opstallen. Daarbij kan deze uitsplitsing zijn gebaseerd op andere motieven zodat niet noodzakelijkerwijze sprake is van de marktwaarde van de onderscheiden elementen.

Bij de analyse is onderscheid gemaakt tussen het woonerf en het bedrijfserf. Met een woonerf wordt bedoeld de ondergrond en het erf behorend bij de agrarische bedrijfswoning en met het bedrijfserf wordt bedoeld de ondergrond en het erf behorend bij de agrarische bedrijfsopstallen.

Wanneer in de onderliggende akte de ondergrond van de bedrijfswoning niet afzonderlijk van de opstalwaarde is vermeld, is dit bij de betreffende referentie uitdrukkelijk aangegeven. Een dergelijke referentie is niet zonder meer bruikbaar voor het bepalen van de waarde van de afzonderlijke grondcomponent van het woonerf.

1. <u>De Rijt 1a te Deursen-Dennenburg, gemeente Oss</u>

Omschrijving:	kalverhouderij (bedrijfswoning, ondergrond, erf, bedrijfsgebouwen en cultuurgrond), overgedragen via kavelruil
Datum:	30-09-2024
Woonerf:	1.240 m^2, koopsom € 750.000,-- (ondergrond niet apart van de opstalwaarde gesplitst), € 604,84 per m^2
Bedrijfserf:	10.000 m^2, koopsom € 200.000,-- (exclusief opstalwaarde), € 20,-- per m^2
Bedrijfsopstallen:	€ 500.000,-- (exclusief grond)
Cultuurgrond:	12.830 m^2, koopsom € 130.000,--, € 10,13 per m^2
Analyse:	de koopsom is in de notariële akte door partijen uitgesplitst naar woonerf, bedrijfserf, bedrijfsopstallen en cultuurgrond. Het woonerf is niet verder uitgesplitst naar ondergrond en opstalwaarde. De referentie is daarom niet

	bruikbaar voor het bepalen van een afzonderlijke woonerfwaarde, maar wel voor de waarde van het bedrijfserf.
Akte:	Hyp4 89597/120

2. Hopweg 46 te Rutten, gemeente Noordoostpolder

Omschrijving:	varkenshouderij (bedrijfswoning, schuur, acht stallen, ondergrond en erf), overgedragen via kavelruil
Datum:	04-11-2025
Woonerf:	1.000 m^2, ondergrond bedrijfswoning apart opgegeven op € 100.000,--, € 100,-- per m^2 (bedrijfswoning zelf, 570 m^3, afzonderlijk gewaardeerd op € 175.000,--)
Bedrijfserf:	20.025 m^2, koopsom € 400.000,-- (exclusief opstalwaarde), € 19,98 per m^2
Bedrijfsopstallen:	€ 785.000,-- (schuur en acht stallen, afzonderlijk gewaardeerd naar bouwjaar en oppervlakte)
Analyse:	de koopsom is gedetailleerd uitgesplitst, waarbij zowel de ondergrond van de bedrijfswoning als de bedrijfsopstallen afzonderlijk zijn gewaardeerd. De post bedrijfserf omvat naast de ondergrond en het erf tevens enkele installaties en de erfverharding. De referentie is daardoor goed bruikbaar voor het woonerf en indicatief bruikbaar voor het bedrijfserf.
Akte:	Hyp4 92444/62

3. Molenstraat 44a te Winssen, gemeente Beuningen

Omschrijving:	fruitteeltbedrijf (bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, fruitopstand, ondergrond en erf), overgedragen via kavelruil
Datum:	04-11-2025
Woonerf:	1.000 m^2, koopsom € 450.000,-- (ondergrond en tuin niet apart van de opstalwaarde gesplitst), € 450,-- per m^2
Bedrijfserf:	11.150 m^2, koopsom € 400.000,-- (exclusief opstalwaarde), € 35,87 per m^2
Bedrijfsopstallen:	€ 375.000,-- (bedrijfsgebouwen, verhardingen en aanhorigheden, exclusief grond)
Analyse:	koopsom expliciet uitgesplitst; de afzonderlijke post fruitopstand (€ 10.000,-) is niet in bovenstaande grond- of opstalcomponenten begrepen. De referentie is goed bruikbaar voor de waardering van het bedrijfserf. Voor het woonerf is de referentie slechts indicatief bruikbaar, omdat de ondergrond niet afzonderlijk van de bedrijfswoning is gewaardeerd.
Akte:	Hyp4 92444/62

4. Blaarpeelweg 9 te De Rips, gemeente Gemert-Bakel

Omschrijving:	varkenshouderij (bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, ondergrond, erf en cultuurgrond), overgedragen via kavelruil
Datum:	04-11-2025
Woonerf:	1.000 m^2, koopsom € 300.000,-- (ondergrond niet apart van de opstalwaarde gesplitst), € 300,-- per m^2
Bedrijfserf:	15.000 m^2, koopsom € 370.000,-- (exclusief opstalwaarde), € 24,67 per m^2
Bedrijfsopstallen:	€ 95.000,-- (bedrijfsgebouwen en voorzieningen, exclusief grond)
Cultuurgrond:	4.136 m^2, koopsom € 50.000,--, € 12,09 per m^2
Analyse:	koopsom expliciet uitgesplitst en exclusief separaat verrekende varkensrechten (€ 185.000,--). De referentie is goed bruikbaar voor het bedrijfserf. Voor het woonerf geldt dat de ondergrond niet afzonderlijk is gewaardeerd.
Akte:	Hyp4 92444/62

5. Overasseltseweg 6 te Heumen, gemeente Heumen

Omschrijving:	varkenshouderij (bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, ondergrond, erf en cultuurgrond), overgedragen via kavelruil
Datum:	04-11-2025
Woonerf:	500 m^2, ondergrond bedrijfswoning apart opgegeven op € 40.000,--, € 80,-- per m^2 (woonhuis zelf afzonderlijk gewaardeerd op € 150.000,--)
Bedrijfserf:	6.243 m^2 (bouwblok, ondergrond en erf), koopsom € 114.000,-- (exclusief opstalwaarde), € 18,26 per m^2
Bedrijfsopstallen:	€ 387.000,-- (gebouwen en voorzieningen, exclusief grond)
Cultuurgrond:	9.455 m^2, koopsom € 66.000,--, € 6,98 per m^2
Analyse:	koopsom expliciet uitgesplitst, inclusief een separate waardering van de ondergrond onder de bedrijfswoning. De referentie is goed bruikbaar voor zowel het woonerf als het bedrijfserf.
Akte:	Hyp4 92444/62

6. Lingsedijk te Velden, gemeente Venlo (glastuinbouw)

Omschrijving:	glastuinbouwbedrijf (kassen, loods, ondergrond en erf), overgedragen via kavelruil
Datum:	04-11-2025
Bedrijfserf:	76.964 m^2, koopsom € 2.150.000,-- (exclusief opstalwaarde), € 27,94 per m^2
Bedrijfsopstallen:	€ 1.475.000,-- (kas inclusief voorzieningen en loods, exclusief grond)
Analyse:	betreft een glastuinbouwbestemming; het prijsniveau van de ondergrond is hierdoor niet zonder meer vergelijkbaar met een regulier agrarisch bouwvlak voor akkerbouw of veehouderij, maar is indicatief bruikbaar als referentie voor de bovengrens van de bedrijfserf waarde.
Akte:	Hyp4 92444/62

7. Sterrebosweg 6 te Neer, gemeente Leudal

Omschrijving:	fruitteeltbedrijf (bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, ondergrond, erf, agrarisch bouwvlak en landbouwgrond), overgedragen via kavelruil
Datum:	04-11-2025
Woonerf:	5.450 m^2 (bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, ondergrond, erf en overig agrarisch bouwvlak, niet verder gesplitst), koopsom € 450.000,--, € 82,57 per m^2
Landbouwgrond:	48.972 m^2, koopsom € 750.000,--, € 15,31 per m^2
Analyse:	de koopsom van het bebouwde deel is hier niet nader onderverdeeld naar woning, bedrijfsgebouwen en ondergrond afzonderlijk en is daarom minder geschikt om een zuivere erfwaarde per m^2 aan te ontlenen. De referentie is daarom slechts beperkt bruikbaar voor de bepaling van de waarde van het woonerf.
Akte:	Hyp4 92444/62

8. Meerbosweg 7a te Erp, gemeente Meierijstad

Omschrijving:	vleeskalverenbedrijf (bedrijfswoning, vier stallen, ondergrond, tuin en erf); enkelvoudige koopovereenkomst, geen kavelruil
Datum:	30-06-2025
Woonerf:	1.425 m^2, koopsom € 580.000,-- (ondergrond en tuin niet apart van de opstalwaarde gesplitst), € 407,02 per m^2
Bedrijfserf:	6.000 m^2 (ondergrond, erf en overig agrarisch bouwvlak), koopsom € 160.000,-- (exclusief opstalwaarde), € 26,67 per m^2
Bedrijfsopstallen:	€ 460.000,-- (bedrijfsgebouwen en diversen, exclusief grond)
Agrarisch bouwvlak, onbebouwd:	6.215 m^2, koopsom € 40.000,--, € 6,44 per m^2

Analyse:	koopsom expliciet uitgesplitst in de notariële akte zelf (geen kavelruil); de oppervlakten per component zijn niet in de akte vermeld en zijn afgeleid uit aanvullende informatie.
Akte:	Hyp4 91526/57

9. Retsestraat 7 te Zoelen, gemeente Buren

Omschrijving:	bedrijfswoning en afzonderlijk verkochte bedrijfsgebouwen, twee gelijktijdige, separate koopovereenkomsten
Datum:	15-07-2025
Woonerf:	860 m^2 (bedrijfswoning, ondergrond, erf en tuin, niet gesplitst), koopsom € 650.000,--, € 755,81 per m^2
Bedrijfserf:	3.300 m^2 (ondergrond én bedrijfsgebouwen samen, niet gesplitst naar grond en opstal), koopsom € 125.000,--, € 37,88 per m^2
Analyse:	de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen zijn gelijktijdig aan verschillende kopers verkocht. De koopsom van het bedrijfsgedeelte is niet uitgesplitst naar grond en opstallen. Deze referentie is daarom niet bruikbaar voor het bepalen van een zuivere bedrijfserf waarde, maar kan wel als bovengrens worden beschouwd.
Akte:	Hyp4 91649/97

Aan de hand van de genoemde referenties kan onderscheid worden gemaakt tussen de waarde van de ondergrond en het erf bij de agrarische bedrijfswoning (‘woonerf’) en de waarde van de ondergrond en het erf bij de agrarische bedrijfsopstallen (‘bedrijfserf’).

Woonerf

Voor het woonerf geldt dat slechts bij twee van de negen referenties, te weten Hopweg 46 te Rutten en Overasseltseweg 6 te Heumen, de ondergrond van de bedrijfswoning afzonderlijk van de opstalwaarde is uitgesplitst. Deze referenties geven een bandbreedte van € 80 tot € 100 per m^2 voor de ondergrond onder en rondom de agrarische bedrijfswoning.

Bij de overige referenties zijn de bedrijfswoning, de ondergrond en het erf als één gezamenlijke post gewaardeerd. De daaruit volgende bedragen van circa € 300 tot € 756 per m^2 omvatten mede de waarde van de bedrijfswoning en zijn daarom niet rechtstreeks bruikbaar als grondwaarde.

Daarbij wordt opgemerkt dat de expliciete koopsomsplitsingen slechts een beperkt deel van de beschikbare referenties betreffen en dat uit de notariële stukken niet kan worden afgeleid op welke wijze deze verdeling tussen grond en opstallen tot stand is gekomen. De uit deze referenties afgeleide bandbreedte vormt daarom een belangrijk uitgangspunt, maar is niet zonder meer bepalend voor de uiteindelijke waardering.

Bedrijfserf

Voor het bedrijfserf, bestaande uit de ondergrond en het erf behorend bij de agrarische bedrijfsopstallen en exclusief de opstalwaarde, lopen de bruikbare referenties uiteen van € 18,26 tot € 35,87 per m^2.

De referentie te Velden bedraagt € 27,94 per m^2, maar betreft een glastuinbouwbedrijf en is daardoor slechts beperkt vergelijkbaar met een regulier agrarisch bouwvlak. Bij de referentie te Zoelen bedraagt de gezamenlijke prijs van de grond en bedrijfsgebouwen € 37,88 per m^2. Omdat de grond- en opstalcomponent niet afzonderlijk zijn uitgesplitst, kan deze referentie uitsluitend als bovengrens worden beschouwd.

Conclusie

De hiervoor genoemde bandbreedtes zijn niet zonder meer rechtstreeks toepasbaar op het getaxeerde object. Taxateur heeft de referenties onderling gewogen op basis van de ligging, de ontsluiting, de omvang en inrichting van het erf, de functionele bruikbaarheid, de courantheid en de mate waarin de koopsom daadwerkelijk is uitgesplitst naar grond- en opstalcomponenten. Daarbij is meer gewicht toegekend aan

referenties waarbij de ondergrond en het erf afzonderlijk van de opstallen zijn gewaardeerd dan aan referenties waarin uitsluitend een samengestelde koopsom beschikbaar was.

Daarbij wordt onderkend dat voor het woonerf slechts een beperkt aantal referenties beschikbaar is waarin de ondergrond afzonderlijk is uitgesplitst. De daarin gehanteerde waarden van € 80 tot € 100 per m^2 zijn gebaseerd op door partijen overeengekomen koopsomsplitsingen, terwijl uit de notariële stukken niet kan worden afgeleid op welke wijze deze verdeling tussen grond en opstallen tot stand is gekomen.

Daarnaast blijkt uit de overige referenties dat de gezamenlijke waarde van de agrarische bedrijfswoning met ondergrond en erf varieert van circa € 300 tot € 756 per m^2. Hoewel deze transacties niet bruikbaar zijn voor het rechtstreeks afleiden van een grondwaarde, geven zij wel inzicht in de bovengrens van het binnen de referenties waargenomen waarde beeld. Een woonerfwaarde van € 175 per m^2 blijft daar ruimschoots onder en past daarmee binnen een consistent en marktconform waarderingskader.

Dit beeld wordt ondersteund door de door een andere deskundige opgestelde raming van de schadeloosstelling voor rechthebbende 21, welke door taxateur op aannemelijkheid is beoordeeld. In deze, naar de waardepeildatum geactualiseerde, raming is voor de ondergrond en het erf behorend bij de agrarische bedrijfswoning een waarde van afgerond € 176 per m^2 gehanteerd. Hoewel deze deelwaardering niet afzonderlijk is gemotiveerd, vormt zij een aanvullende aanwijzing dat een woonerfwaarde van circa € 175 per m^2 binnen de markt verdedigbaar is en sluit zij aan bij de overige binnen deze taxatie gehanteerde waarderingsniveaus voor gronden met een woonbestemming.

Voor het bedrijfserf is een groter aantal bruikbare referenties beschikbaar. De geanalyseerde transacties leiden tot een bandbreedte van circa € 18 tot € 36 per m^2. Gelet op de functionele bruikbaarheid van het agrarisch bouwvlak, de omvang en inrichting van het erf, de ligging, de ontsluiting en de courantheid acht taxateur een waarde van € 30 per m^2 het meest passend. Deze waarde bevindt zich binnen de uit de referenties afgeleide bandbreedte en sluit tevens aan bij de door een andere deskundige gehanteerde bedrijfserf waarde in de voor rechthebbende 21 opgestelde en door taxateur op aannemelijkheid beoordeelde raming van de schadeloosstelling.

Gelet op het voorgaande stelt taxateur de waarde van de ondergrond en het erf behorend bij de agrarische bedrijfswoning vast op € 175 per m^2. De waarde van de ondergrond en het erf behorend bij de agrarische bedrijfsopstallen wordt vastgesteld op € 30,-- per m^2.

6.6 Waardering Infrastructuur, Openbaar Groen en watergangen

De waardering van gronden die in de bestaande situatie een openbare functie vervullen, is afhankelijk van de functie die deze gronden in de toekomstige situatie binnen de gebiedsontwikkeling krijgen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gronden die ook na realisatie van de gebiedsontwikkeling blijvend een openbare functie vervullen en gronden waarvan de openbare functie vervalt en die worden aangewend als uitgeefbare gronden.

Voor gronden die, gelijk aan de bestaande situatie, in de toekomstige situatie blijvend een openbare functie vervullen, waaronder infrastructuur, openbaar groen, watergangen en overige waterhuishoudkundige voorzieningen, is geen sprake van een zelfstandige opbrengstwaarde. Deze gronden genereren geen zelfstandige opbrengsten en vervullen uitsluitend een dienende functie ten behoeve van de openbare infrastructuur, de groenstructuur, de waterhuishouding en de ontsluiting van het gebied. Om die reden wordt bij de bepaling van de werkelijke waarde uitgegaan van een symbolische waarde van € 1,-- per eigendom. Dit geldt zowel voor gronden binnen het kostenverhaalsgebied als voor gronden buiten het kostenverhaalsgebied die worden betrokken bij de realisatie van bovenwijkse voorzieningen.

Voor gronden waarvan de bestaande openbare functie in het kader van de gebiedsontwikkeling vervalt en die worden aangewend als uitgeefbare gronden, wordt geen symbolische waarde gehanteerd. Deze gronden worden afzonderlijk gewaardeerd overeenkomstig de daarvoor geldende waarderingsgrondslag.

Deze systematiek is per eigendom toegepast, waarbij is aangesloten bij de voorgenomen inrichting en het beoogde ruimtegebruik. Indien binnen één eigendom zowel gronden aanwezig zijn waarvan de openbare functie in de toekomstige situatie gecontinueerd wordt als gronden die worden aangewend als uitgeefbare gronden, vindt een gesplitste waardering plaats. Uitsluitend het deel van het eigendom dat blijvend een openbare functie vervult wordt gewaardeerd op een symbolische waarde van € 1,--. Het overige deel wordt overeenkomstig de daarvoor geldende waarderingsgrondslag gewaardeerd.

6.7 Werkelijke Waarde

De werkelijke waarde van de afzonderlijke eigendommen is bepaald op basis van een beoordeling per eigendom of de gebruikswaarde van het bestaande gebruik dan wel de waarde binnen het complex de hoogste waarde vertegenwoordigt.

In addendum 1 is per eigendomsnummer een overzicht opgenomen waarin per kadastraal perceel is weergegeven of de waardering heeft plaatsgevonden op basis van gebruikswaarde dan wel complexwaarde, alsmede de daarbij behorende werkelijke waarde. De aldus bepaalde waarden vormen gezamenlijk de werkelijke waarde van de in het kostenverhaalsgebied gelegen gronden en opstallen zoals bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, van de Omgevingswet en artikel 8.17, eerste lid, onder a van het Omgevingsbesluit.

De per eigendomsnummer vastgestelde werkelijke waarden zijn samengevat in het hierna opgenomen totaaloverzicht. Dit overzicht omvat de waarde van de gronden en eventueel aanwezige opstallen (kostensoorten A2 en B1, bijlage IV Omgevingsbesluit) en vormt de basis voor de raming van de inbrengwaarde.

Nr.	Totaal te gebruiken oppervlak voor waardering in kostenverhaalsgebied	Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)
1.1	12.477	€ 1,--	€ 325,--
1.2	31.285	€ 10.250.000,--	€ -
1.3	6.720	€ 1,--	€ -
1.4	7.514	€ 340.000,--	€ 435.500,--
1.5	2.384	€ 1,--	€ 65,--
2	16.275	€ -	€ 1.057.875,--
3	4.060	€ -	€ 263.900,--
4	3.050	€ 760.000,--	€ -
5	1.560	€ 380.000,--	€ -
6	21.965	€ -	€ 1.427.725,--
7	6.890	€ -	€ 447.850,--
8	5.220	€ -	€ 339.300,--
9	18.155	€ -	€ 1.180.075,--
10	6.682	€ -	€ 434.330,--
11	6.200	€ 41.000,--	€ 373.750,--
12	4.015	€ -	€ 260.975,--

Nr.	Totaal te gebruiken oppervlak voor waardering in kostenverhaalsgebied	Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)
13	3.565	€ -	€ 231.725,--
14	3.135	€ -	€ 203.775,--
15	2.000	€ -	€ 130.000,--
16	760	€ -	€ 49.400,--
17	4.840	€ -	€ 314.600,--
18	785	€ -	€ 51.025,--
19	26.541	€ -	€ 1.725.165,--
20	16.594	€ -	€ 1.078.610,--
21	30.753	€ 3.665.000,--	€ -
22	710	€ 245.000,--	€ -
23	27	€ 31.530,--	€ -
24	885	€ 1.033.470,--	€ -
25	4.640	€ 850.000,--	€ 160.225,--
26	4.880	€ -	€ 317.200,--
27.1	2.916	€ 1,--	
27.2	1.201	€ 1,--	
28	9.840	€ 1.475.000,--	
29	32.265	€ -	€ 2.097.225,--
30	20.000	€ -	€ 1.300.000,--
31	7.950	€ 1.580.000,--	€ -
32	2.770	€ 860.000,--	€ -
33	10.050	€ 960.000,--	€ 490.750,--
34	9.384	€ 234.560,--	€ 455.000,--
35	10.445	€ -	€ 678.925,--
36	8.535	€ 790.000,--	€ 421.265,--
37	3.000	€ -	€ 195.000,--
38	750	€ -	€ 48.750,--
39	150	€ -	€ 9.750,--
40	100	€ -	€ 6.500,--
41	1.000	€ -	€ 65.000,--
42.1	550	€ -	€ 35.750,--

Nr.	Totaal te gebruiken oppervlak voor waardering in kostenverhaalsgebied	Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)
42.2	750	€ -	€ 48.750,--
43.1	350	€ -	€ 22.750,--
43.2	350	€ -	€ 22.750,--
44.1	750	€ -	€ 48.750,--
44.2	750	€ -	€ 48.750,--
45.1	200	€ -	€ 13.000,--
45.2	200	€ -	€ 13.000,--
46.1	300	€ -	€ 19.500,--
46.2	700	€ -	€ 45.500,--
47	2.000	€ -	€ 130.000,--
48.1	1.000	€ -	€ 65.000,--
48.2	750	€ -	€ 48.750,--
49	275	€ -	€ 17.875,--
50	150	€ -	€ 9.750,--
51	525	€ -	€ 34.125,--
52.1	3.290	€ -	€ 213.850,--
52.2	1.710	€ -	€ 111.150,--
53	425	€ -	€ 27.625,--
54	750	€ -	€ 48.750,--
55	310	€ -	€ 20.150,--
56	750	€ -	€ 48.750,--
57.1	750	€ -	€ 48.750,--
57.2	1.000	€ -	€ 65.000,--
58	400	€ -	€ 26.000,--
59	300	€ -	€ 19.500,--
60	1.000	€ -	€ 65.000,--
61	1.000	€ -	€ 65.000,--
62	2.751	€ -	€ 178.815,--
63	2.000	€ -	€ 130.000,--
64	200	€ -	€ 13.000,--
65	375	€ -	€ 24.375,--

Nr.	Totaal te gebruiken oppervlak voor waardering in kostenverhaalsgebied	Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)
66	375	€ -	€ 24.375,--
67	400	€ -	€ 26.000,--
68	1.000	€ -	€ 65.000,--
69	300	€ -	€ 19.500,--
70	436	€ 755.000,--	€ -
Totaal	**404.045**	**€ 24.250.565,--**	**€ 18.116.150,--**
		Totaal werkelijke waarde	**€ 42.366.715,--**

Zegge: tweeënveertig miljoen driehonderdzesenzestigduizend zevenhonderdvijftien euro.

6.8 Overige kostensoorten inbrengwaarde

Naast de werkelijke waarde van de gronden en opstallen omvat de inbrengwaarde tevens de overige kostensoorten als bedoeld in artikel 8.17 Omgevingsbesluit en Bijlage IV bij het Omgevingsbesluit. Voor zover deze kosten niet zelfstandig door taxateur zijn geraamd, is aangesloten bij de door opdrachtgever of door andere deskundigen opgestelde kostenramingen. Deze ramingen zijn door taxateur beoordeeld op aannemelijkheid en onderlinge consistentie en, voor zover passend binnen de opdracht, betrokken bij de bepaling van de inbrengwaarde.

Kostensoort A3 en B2, bijlage IV, artikel 8.17 Ob – Vrijmaken rechten

Deze kostensoort betreft de kosten om de gronden, zoals bedoeld onder kostensoort A2 en B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten.

Op basis van de door of namens de gemeente verstrekte informatie en de in het kader van de taxatie gevoerde gesprekken zijn geen aanwijzingen gevonden voor het bestaan van pacht-, huur- of andere gebruiksrechten van derden die beëindigd dienen te worden.

Reguliere transactiekosten samenhangend met de verwerving, zoals notariële en kadastrale kosten, vallen hier buiten en kunnen afzonderlijk onderdeel uitmaken van de kostenverhaalsopzet.

Gelet hierop worden voor deze kostensoort geen kosten in aanmerking genomen en worden deze gesteld op nihil.

Voor zover in een later stadium alsnog sprake blijkt te zijn van dergelijke rechten, kunnen de daarmee samenhangende kosten onderdeel uitmaken van de inbrengwaarde. De exacte toerekening van deze kosten per kadastraal perceel is afhankelijk van de nadere uitwerking van de uitvoering.

Kostensoort A5 en B3, bijlage IV, artikel 8.17 Ob – Kosten van sloop

Onder kostensoort A5 en B3 vallen de kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op gronden als bedoeld onder kostensoort A2 en B1.

Binnen het kostenverhaalsgebied zijn 83 eigendommen gelegen, in handen van 70 eigenaren, waarvan voor diverse eigendommen sprake is van te slopen opstallen. In opdracht van de gemeente heeft civieltechnisch

bureau Nimas Management en Adviesbureau te Hilvarenbeek een civieltechnische raming opgesteld van, onder meer, de sloopkosten van te verwijderen opstallen binnen de openbare ruimte en het uitgeefbaar gebied. Deze raming is opgenomen in het document Civieltechnische raming, bijlage bij de toelichting van het omgevingsplan. Voor de onderhavige taxatie is van deze raming uitgegaan.

De sloopkosten zijn verdeeld over de betrokken eigendommen en gerubriceerd naar het deelgebied waarin de gefaseerde ontwikkeling van de woonlocatie Amsteleind-Zuid is voorzien. De onderliggende deelgebied- en faseringsindeling is opgenomen in het taxatiedossier. De totale sloopkosten van openbare ruimte en uitgeefbaar gebied bedragen nominaal € 2.203.961, waarvan € 919.400 (circa 41,72%) is toegerekend aan het uitgeefbaar gebied en daarmee tot kostensoort B3 behoort. Omdat de sloop in de deelgebieden gespreid in de tijd plaatsvindt, is de contante waarde van de sloopkosten per eigendom bepaald en verwerkt in het waarderingsoverzicht. Onderstaand overzicht toont de nominale en contante sloopkosten per eigendom, verdeeld naar openbare ruimte en uitgeefbaar gebied.

Nr.	Oppervlakte			Sloopkosten nominaal			Sloopkosten netto-contante waarde		
	totaal	openbare ruimte	uitgeefbaar gebied	totaal	openbare ruimte	uitgeefbaar gebied	totaal	openbare ruimte	uitgeefbaar gebied
1.1	12.475 m²	12.470 m²	5 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.2	31.286 m²	14.836 m²	16.449 m²	€ 342.460,--	€ 162.402,--	€ 180.058,--	€ 354.323,--	€ 168.027,--	€ 186.295,29
1.3	6.720 m²	6.720 m²	0 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.4	7.514 m²	1.467 m²	6.047 m²	€ 50.067,--	€ 9.778,--	€ 40.289,--	€ 52.055,--	€ 10.166,--	€ 41.888,88
1.5	2.384 m²	2.383 m²	1 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2	16.274 m²	8.722 m²	7.552 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3	4.060 m²	1.616 m²	2.444 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
4	3.048 m²	1.709 m²	1.339 m²	€ 62.083,--	€ 34.805,--	€ 27.278,--	€ 64.548,--	€ 36.187,--	€ 28.360,94
5	1.561 m²	453 m²	1.109 m²	€ 50.067,--	€ 14.518,--	€ 35.550,--	€ 52.055,--	€ 15.094,--	€ 36.960,88
6	21.967 m²	11.831 m²	10.136 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
7	6.888 m²	2.061 m²	4.827 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
8	5.218 m²	1.199 m²	4.019 m²	€ 35.047,--	€ 8.055,--	€ 26.993,--	€ 36.438,--	€ 8.374,--	€ 28.064,07
9	18.156 m²	13.778 m²	4.378 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
10	6.682 m²	3.410 m²	3.271 m²	€ 2.003,--	€ 1.022,--	€ 981,--	€ 2.082,--	€ 1.063,--	€ 1.019,45
11	6.200 m²	3.232 m²	2.968 m²	€ 20.027,--	€ 10.440,--	€ 9.587,--	€ 20.822,--	€ 10.854,--	€ 9.967,84
12	4.013 m²	2.757 m²	1.256 m²	€ 35.047,--	€ 24.075,--	€ 10.972,--	€ 36.438,--	€ 25.030,--	€ 11.407,93
13	3.564 m²	3.137 m²	427 m²	€ 5.007,--	€ 4.406,--	€ 600,--	€ 5.205,--	€ 4.581,--	€ 624,21
14	3.133 m²	1.683 m²	1.451 m²	€ 5.007,--	€ 2.689,--	€ 2.318,--	€ 5.205,--	€ 2.796,--	€ 2.409,90
15	1.998 m²	1.336 m²	662 m²	€ 5.007,--	€ 3.347,--	€ 1.660,--	€ 5.205,--	€ 3.480,--	€ 1.725,39
16	761 m²	146 m²	614 m²	€ 10.013,--	€ 1.928,--	€ 8.086,--	€ 10.411,--	€ 2.004,--	€ 8.406,93
17	4.847 m²	2.519 m²	2.329 m²	€ 15.020,--	€ 7.805,--	€ 7.215,--	€ 15.616,--	€ 8.115,--	€ 7.501,76
18	777 m²	413 m²	364 m²	€ 5.007,--	€ 2.662,--	€ 2.344,--	€ 5.205,--	€ 2.768,--	€ 2.437,35
19	26.536 m²	16.618 m²	9.918 m²	€ 110.148,--	€ 68.979,--	€ 41.169,--	€ 114.521,--	€ 71.717,--	€ 42.803,55
20	16.584 m²	8.721 m²	7.873 m²	€ 20.027,--	€ 10.525,--	€ 9.502,--	€ 20.822,--	€ 10.943,--	€ 9.879,25
21	30.753 m²	21.812 m²	8.941 m²	€ 462.622,--	€ 328.119,--	€ 134.503,--	€ 478.646,--	€ 339.484,--	€ 139.161,78
22	709 m²	100 m²	609 m²	€ 50.067,--	€ 7.045,--	€ 43.023,--	€ 51.802,--	€ 7.289,--	€ 44.512,85
23	27 m²	27 m²	0 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
24	883 m²	883 m²	0 m²	€ 75.101,--	€ 75.101,--	€ -	€ 77.702,--	€ 77.702,--	€ -
25	4.618 m²	4.618 m²	0 m²	€ 115.155,--	€ 115.155,--	€ -	€ 119.144,--	€ 119.144,--	€ -
26	4.830 m²	4.830 m²	0 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
27.1	2.916 m²	2.916 m²	0 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
27.2	1.201 m²	1.201 m²	0 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
28	9.838 m²	6.874 m²	2.964 m²	€ 222.299,--	€ 155.335,--	€ 66.964,--	€ 229.999,--	€ 160.715,--	€ 69.283,72
29	32.268 m²	18.113 m²	14.155 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
30	19.997 m²	13.655 m²	6.342 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
31	7.948 m²	2.414 m²	5.534 m²	€ 83.112,--	€ 25.243,--	€ 57.869,--	€ 85.991,--	€ 26.117,--	€ 59.873,39
32	2.769 m²	156 m²	2.613 m²	€ 55.074,--	€ 3.101,--	€ 51.973,--	€ 56.982,--	€ 3.208,--	€ 53.773,54
33	10.053 m²	7.023 m²	3.030 m²	€ 145.195,--	€ 101.436,--	€ 43.759,--	€ 150.224,--	€ 104.950,--	€ 45.274,35

Nr.	Oppervlakte			Sloopkosten nominaal			Sloopkosten netto contante waarde		
	totaal	openbare ruimte	uitgeefbaar gebied	totaal	openbare ruimte	uitgeefbaar gebied	totaal	openbare ruimte	uitgeefbaar gebied
34	9.382 m²	4.915 m²	4.467 m²	€ 75.101,--	€ 39.344,--	€ 35.757,--	€ 77.702,--	€ 40.707,--	€ 36.996,45
35	10.445 m²	6.800 m²	3.644 m²	€ 5.007,--	€ 3.260,--	€ 1.747,--	€ 5.180,--	€ 3.373,--	€ 1.807,48
36	8.535 m²	3.998 m²	4.538 m²	€ 90.121,--	€ 42.209,--	€ 47.912,--	€ 93.699,--	€ 43.885,--	€ 49.813,99
37	2.969 m²	2.557 m²	412 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
38	750 m²	642 m²	108 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39	150 m²	123 m²	26 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
40	100 m²	83 m²	18 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41	1.000 m²	873 m²	128 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
42.1	550 m²	543 m²	7 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
42.2	750 m²	213 m²	537 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
43.1	350 m²	339 m²	11 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
43.2	351 m²	172 m²	178 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
44.1	750 m²	665 m²	85 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
44.2	750 m²	65 m²	685 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
45.1	200 m²	173 m²	27 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
45.2	200 m²	200 m²	0 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
46.1	300 m²	260 m²	41 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
46.2	701 m²	319 m²	382 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
47	1.999 m²	1.884 m²	115 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
48.1	1.000 m²	1.000 m²	0 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
48.2	750 m²	234 m²	516 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
49	275 m²	275 m²	0 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
50	150 m²	136 m²	14 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
51	525 m²	239 m²	285 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
52.1	3.290 m²	1.538 m²	1.753 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
52.2	1.710 m²	1.313 m²	397 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
53	425 m²	15 m²	410 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
54	750 m²	213 m²	537 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
55	310 m²	63 m²	247 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
56	750 m²	739 m²	11 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
57.1	750 m²	255 m²	495 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
57.2	1.000 m²	14 m²	986 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
58	400 m²	400 m²	0 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
59	300 m²	129 m²	171 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
60	1.000 m²	317 m²	683 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
61	1.000 m²	523 m²	477 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
62	2.751 m²	1.231 m²	1.520 m²	€ 3.004,--	€ 1.344,--	€ 1.660,--	€ 3.123,--	€ 1.398,--	€ 1.725,54
63	2.000 m²	1.001 m²	998 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
64	200 m²	200 m²	0 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
65	376 m²	167 m²	209 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
66	375 m²	0 m²	375 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
67	400 m²	387 m²	13 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
68	1.000 m²	410 m²	591 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
69	300 m²	300 m²	0 m²	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
70	436 m²	178 m²	258 m²	€ 50.067,--	€ 20.436,--	€ 29.631,--	€ 51.802,--	€ 21.144,--	€ 30.657,88
Totaal	**403.949 m²**	**243.970 m²**	**159.979 m²**	**€ 2.203.961,--**	**€ 1.284.561,--**	**€ 919.400,--**	**€ 2.282.948,--**	**€ 1.330.315,--**	**€ 952.634,--**

Bron: civieltechnische raming Nimas Management en Adviesbureau.

In de door Nimas opgestelde raming is geen rekening gehouden met de kosten van voorbereiding en toezicht; deze zijn afzonderlijk bepaald en toegelicht onder kostensoort B5.

Taxateur heeft de raming beoordeeld op aannemelijkheid in relatie tot de aard en omvang van de te verwijderen opstallen en objecten, alsmede op de toegepaste verdeelsleutel naar openbare ruimte en

uitgeefbaar gebied. Taxateur is niet gebleken van kostenposten of uitgangspunten die evident onrealistisch zijn. De geraamde sloopkosten worden op grond hiervan aannemelijk geacht en zijn verwerkt in de raming van de inbrengwaarde en toegerekend aan de betreffende eigendommen.

Kostensoort B4, bijlage IV, artikel 8.17 Omgevingsbesluit – Werkzaamheden uitgeefbaar gebied

Kostensoort B4 heeft betrekking op werkzaamheden binnen het uitgeefbaar gebied, waaronder bodemsanering, het dempen van oppervlaktewater en het uitvoeren van grondwerken, zoals ophogen en voorbelasten.

Het kostenverhaalsgebied is onderverdeeld in openbare ruimte (circa 243.970 m^2) en uitgeefbaar gebied (circa 159.979 m^2). De som van deze uitgemeten oppervlakten wijkt in beperkte mate af van de kadastrale oppervlakte van het kostenverhaalsgebied. Deze afwijking hangt samen met de in paragraaf 4.2 genoemde, door Rogeo uitgevoerde oppervlaktemetingen en is voor de onderhavige taxatie niet van materiële betekenis.

Het uitgeefbare gebied is op basis van een indicatieve verkavelingsopzet nader onderverdeeld in ontwikkelvelden en (sub)uitgiftecategorieën. De onder kostensoort A5/B3 opgenomen civieltechnische kostenraming van Nimas omvat, naast de geraamde sloopkosten, tevens de kosten voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied. Voor de bepaling van deze kosten binnen de onderhavige taxatie is aangesloten bij deze raming.

De kosten zijn verdeeld over de betrokken eigendommen en gerubriceerd naar deelgebied en per ontwikkelveld verdeeld over de daarbinnen gelegen eigendommen op basis van de indeling van het waarderingsoverzicht. Omdat deze kosten in de deelgebieden gespreid zijn in de tijd, is de contante waarde per eigendom bepaald en verwerkt in het waarderingsoverzicht.

Nr.	Oppervlakte uitgeefbaar gebied	Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied nominaal	Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied netto contante waarde
1.1	5 m^2	€ 30,--	€ 31,--
1.2	16.449 m^2	€ 105.937,--	€ 110.142,--
1.3	0 m^2	€ -	€ -
1.4	6.047 m^2	€ 38.942,--	€ 40.488,--
1.5	1 m^2	€ 4,--	€ 4,--
2	7.552 m^2	€ 48.636,--	€ 50.566,--
3	2.444 m^2	€ 15.738,--	€ 16.363,--
4	1.339 m^2	€ 8.626,--	€ 8.969,--
5	1.109 m^2	€ 7.139,--	€ 7.422,--
6	10.136 m^2	€ 65.279,--	€ 67.870,--
7	4.827 m^2	€ 31.087,--	€ 32.321,--
8	4.019 m^2	€ 25.883,--	€ 26.911,--
9	4.378 m^2	€ 28.196,--	€ 29.315,--
10	3.271 m^2	€ 21.069,--	€ 21.905,--
11	2.968 m^2	€ 19.114,--	€ 19.873,--
12	1.256 m^2	€ 8.091,--	€ 8.413,--
13	427 m^2	€ 2.752,--	€ 2.862,--
14	1.451 m^2	€ 9.342,--	€ 9.713,--

Nr.	Oppervlakte uitgeefbaar gebied	Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied nominaal	Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied netto contante waarde
15	662 m²	€ 4.265,--	€ 4.434,--
16	614 m²	€ 3.957,--	€ 4.114,--
17	2.329 m²	€ 14.996,--	€ 15.591,--
18	364 m²	€ 2.344,--	€ 2.437,--
19	9.918 m²	€ 63.876,--	€ 66.411,--
20	7.873 m²	€ 50.706,--	€ 52.719,--
21	8.941 m²	€ 57.583,--	€ 59.869,--
22	609 m²	€ 3.922,--	€ 4.077,--
23	0 m²	€ -	€ -
24	0 m²	€ -	€ -
25	0 m²	€ -	€ -
26	0 m²	€ -	€ -
27.1	0 m²	€ -	€ -
27.2	0 m²	€ -	€ -
28	2.964 m²	€ 19.086,--	€ 19.844,--
29	14.155 m²	€ 91.163,--	€ 94.782,--
30	6.342 m²	€ 40.843,--	€ 42.464,--
31	5.534 m²	€ 35.639,--	€ 37.054,--
32	2.613 m²	€ 16.830,--	€ 17.498,--
33	3.030 m²	€ 19.512,--	€ 20.287,--
34	4.467 m²	€ 28.768,--	€ 29.910,--
35	3.644 m²	€ 23.471,--	€ 24.402,--
36	4.538 m²	€ 29.224,--	€ 30.384,--
37	412 m²	€ 2.651,--	€ 2.756,--
38	108 m²	€ 696,--	€ 724,--
39	26 m²	€ 170,--	€ 177,--
40	18 m²	€ 114,--	€ 118,--
41	128 m²	€ 822,--	€ 855,--
42.1	7 m²	€ 45,--	€ 47,--
42.2	537 m²	€ 3.455,--	€ 3.593,--
43.1	11 m²	€ 73,--	€ 76,--
43.2	178 m²	€ 1.149,--	€ 1.195,--
44.1	85 m²	€ 548,--	€ 569,--
44.2	685 m²	€ 4.410,--	€ 4.586,--
45.1	27 m²	€ 172,--	€ 179,--
45.2	0 m²	€ -	€ -

Nr.	Oppervlakte uitgeefbaar gebied	Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied nominaal	Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied netto contante waarde
46.1	41 m²	€ 261,--	€ 272,--
46.2	382 m²	€ 2.459,--	€ 2.557,--
47	115 m²	€ 741,--	€ 770,--
48.1	0 m²	€ -	€ -
48.2	516 m²	€ 3.323,--	€ 3.455,--
49	0 m²	€ -	€ -
50	14 m²	€ 88,--	€ 91,--
51	286 m²	€ 1.841,--	€ 1.914,--
52.1	1.753 m²	€ 11.288,--	€ 11.736,--
52.2	397 m²	€ 2.558,--	€ 2.659,--
53	410 m²	€ 2.639,--	€ 2.744,--
54	537 m²	€ 3.456,--	€ 3.593,--
55	247 m²	€ 1.589,--	€ 1.652,--
56	11 m²	€ 71,--	€ 74,--
57.1	495 m²	€ 3.187,--	€ 3.314,--
57.2	986 m²	€ 6.351,--	€ 6.603,--
58	0 m²	€ -	€ -
59	171 m²	€ 1.102,--	€ 1.146,--
60	683 m²	€ 4.396,--	€ 4.571,--
61	477 m²	€ 3.071,--	€ 3.193,--
62	1.520 m²	€ 9.790,--	€ 10.178,--
63	998 m²	€ 6.430,--	€ 6.685,--
64	0 m²	€ -	€ -
65	209 m²	€ 1.345,--	€ 1.398,--
66	375 m²	€ 2.413,--	€ 2.509,--
67	13 m²	€ 83,--	€ 87,--
68	591 m²	€ 3.804,--	€ 3.955,--
69	0 m²	€ -	€ -
70	258 m²	€ 1.661,--	€ 1.727,--
Totaal	**159.979 m²**	**€ 1.030.303,--**	**€ 1.071.204,--**

Bron: civieltechnische raming Nimas Management en Adviesbureau.

De saneringskosten van de spoorzone en Heihoeksingel maken, gelet op de ligging binnen de toekomstige openbare ruimte, geen onderdeel uit van de onder kostensoort B4 opgenomen raming voor het uitgeefbaar gebied.

Ook in deze raming is geen rekening gehouden met de kosten van voorbereiding en toezicht; deze zijn toegelicht onder kostensoort B5.

Taxateur heeft de raming beoordeeld op aannemelijkheid, mede gelet op de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden en de gehanteerde verdeling naar ontwikkelveld en eigendom. Taxateur is niet gebleken van uitgangspunten die evident onrealistisch of onverenigbaar zijn met de aard en omvang van de voorgenomen gebiedsontwikkeling. De geraamde kosten worden op grond hiervan aannemelijk geacht en zijn verwerkt in de raming van de inbrengwaarde.

Kostensoort B5, bijlage IV, artikel 8.17 Omgevingsbesluit, voorbereiding en toezicht

Kostensoort B5 betreft de kosten van voorbereiding en toezicht (VTU) op de uitvoering van de werkzaamheden behorende bij de kostensoorten B2 tot en met B4. Deze kostensoort is ten tijde van de onderhavige taxatie, met waardepeildatum 1 januari 2026, nog niet als zelfstandige kostensoort in de kostensoortenlijst (bijlage IV Ob) opgenomen. In het ter consultatie gelegde Verzamelbesluit Omgevingswet 2026 is voorzien dat deze kostensoort als kostensoort B5 aan de kostensoortenlijst wordt toegevoegd, ter verduidelijking van de reeds bij de vaststelling van het Omgevingsbesluit bestaande bedoeling dat de VTU-component over de kostensoorten B2 tot en met B4 tot de inbrengwaarde behoort. De gemeente anticipeert in de kostenverhaalsregels reeds op deze verduidelijking.

De verhaalbare kosten van VTU over de sloopkosten uitgeefbaar gebied (B3) en het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied (B4) zijn door de gemeente bepaald op basis van de plankostenregeling van hoofdstuk 13 Omgevingsregeling. De totale verhaalbare VTU-kosten voor de werken en werkzaamheden in openbare ruimte én uitgeefbaar gebied bedragen op deze grondslag € 5.096.695, onderverdeeld in VTU sloopkosten (€ 68.788), VTU grondwerken c.a. (€ 494.831) en VTU bouw- en woonrijp maken openbare ruimte (€ 4.533.078).

Het aan het uitgeefbaar gebied toe te rekenen deel is als volgt bepaald. Het aandeel van de sloopkosten uitgeefbaar gebied in de totale sloopkosten bedraagt € 919.400, ofwel circa 41,72%; op deze grondslag is € 28.695 van de VTU sloopkosten toegerekend aan de sloopkosten uitgeefbaar gebied. De oppervlakte van het uitgeefbaar gebied (159.979 m^2) vormt circa 39,60% van de totale oppervlakte van het kostenverhaalsgebied; op deze grondslag is € 195.972 van de VTU grondwerken c.a. toegerekend aan de kosten bouwrijp maken uitgeefbaar gebied. In totaal bedragen de aan kostensoort B5 toe te rekenen kosten van VTU derhalve € 224.667.

Taxateur heeft de toepassing van de plankostenregeling en de wijze van toerekening naar uitgeefbaar gebied beoordeeld op aannemelijkheid. De toerekening op basis van het sloopkostenaandeel respectievelijk de oppervlakteverhouding uitgeefbaar/openbaar sluit aan bij de verdeelsleutels die ook onder kostensoort A5/B3 en B4 zijn gehanteerd, zodat sprake is van een consistente toerekening systematiek. Taxateur acht de geraamde kosten van VTU op grond hiervan aannemelijk en heeft deze verwerkt in de raming van de inbrengwaarde en toegerekend aan de betreffende eigendommen.

6.9 Inbrengwaarde per rechthebbende

In deze paragraaf wordt de inbrengwaarde per rechthebbende inzichtelijk gemaakt. De inbrengwaarde bestaat uit de hiervoor getaxeerde werkelijke waarde van de gronden en opstallen, vermeerderd met de overige kostensoorten die op grond van artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit tot de inbrengwaarde worden gerekend. In onderstaande tabel is de totale inbrengwaarde uitgesplitst naar rechthebbende en naar de afzonderlijke onderdelen waaruit deze is opgebouwd.

Nr.	Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort A2 + B1)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 + B1)	Bijkomende schaden ingeval van onteigenings-schadeloos-stelling (art. 8.17 Ob)	Kosten van sloop etc. (Kostensoort A5 + B3)	Kosten bodemsanering, grondwerken, dempen oppervlaktewater (Kostensoort B4)	Kosten voorbereiding en toezicht B2 t/m B4 (Kostensoort B5)	Inbrengwaarde totaal gronden
1.1	€ 1,–	€ 325,–	€ -	€ -	€ 31,–	€ 6,–	€ 363,–
1.2	€ 10.250.000,–	€ -	€ -	€ 354.323,–	€ 110.142,–	€ 25.770,–	€ 10.740.235,–
1.3	€ 1,–	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1,–

Nr.	Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort A2 + B1)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 + B1)	Bijkomende schaden ingeval van onteigenings-schadeloos-stelling (art. 8.17 Ob)	Kosten van sloop etc. (Kostensoort A5 + B3)	Kosten bodemsanering, grondwerken, dempen oppervlaktewater (Kostensoort B4)	Kosten voorbereiding en toezicht B2 t/m B4 (Kostensoort B5)	Inbrengwaarde totaal gronden
1.4	€ 340.000,–	€ 435.500,–	€ -	€ 52.055,–	€ 40.488,–	€ 8.665,–	€ 876.707,–
1.5	€ 1,–	€ 65,–	€ -	€ -	€ 4,–	€ 1,–	€ 71,–
2	€ -	€ 1.057.875,–	€ -	€ -	€ 50.566,–	€ 9.251,–	€ 1.117.692,–
3	€ -	€ 263.900,–	€ -	€ -	€ 16.363,–	€ 2.993,–	€ 283.256,–
4	€ 750.000,–	€ -	€ -	€ 64.548,–	€ 8.969,–	€ 2.492,–	€ 835.009,–
5	€ 380.000,–	€ -	€ -	€ 52.055,–	€ 7.422,–	€ 2.467,–	€ 441.945,–
6	€ -	€ 1.427.725,–	€ -	€ -	€ 67.870,–	€ 12.417,–	€ 1.508.012,–
7	€ -	€ 447.850,–	€ -	€ -	€ 32.321,–	€ 5.913,–	€ 486.084,–
8	€ -	€ 339.300,–	€ -	€ 36.436,–	€ 26.911,–	€ 5.766,–	€ 408.415,–
9	€ -	€ 1.180.075,–	€ -	€ -	€ 29.315,–	€ 5.363,–	€ 1.214.754,–
10	€ -	€ 434.330,–	€ -	€ 2.082,–	€ 21.905,–	€ 4.038,–	€ 462.356,–
11	€ 41.000,–	€ 373.750,–	€ -	€ 20.822,–	€ 19.873,–	€ 3.935,–	€ 459.380,–
12	€ -	€ 260.975,–	€ -	€ 36.438,–	€ 8.413,–	€ 1.882,–	€ 307.708,–
13	€ -	€ 231.725,–	€ -	€ 5.205,–	€ 2.862,–	€ 542,–	€ 240.334,–
14	€ -	€ 203.775,–	€ -	€ 5.205,–	€ 9.713,–	€ 1.849,–	€ 220.543,–
15	€ -	€ 130.000,–	€ -	€ 5.205,–	€ 4.434,–	€ 863,–	€ 140.503,–
16	€ -	€ 49.400,–	€ -	€ 10.411,–	€ 4.114,–	€ 1.005,–	€ 64.930,–
17	€ -	€ 314.600,–	€ -	€ 15.616,–	€ 15.591,–	€ 3.078,–	€ 348.885,–
18	€ -	€ 51.025,–	€ -	€ 5.205,–	€ 2.437,–	€ 519,–	€ 59.186,–
19	€ -	€ 1.725.165,–	€ -	€ 114.521,–	€ 66.411,–	€ 13.435,–	€ 1.919.532,–
20	€ -	€ 1.078.610,–	€ -	€ 20.822,–	€ 52.719,–	€ 9.941,–	€ 1.162.092,–
21	€ 3.666.000,–	€ -	€ 1.301.500,–	€ 478.646,–	€ 59.869,–	€ 15.151,–	€ 5.520.166,–
22	€ 245.000,–	€ -	€ -	€ 51.802,–	€ 4.077,–	€ 2.089,–	€ 302.968,–
23	€ 31.530,–	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 31.530,–
24	€ 1.033.470,–	€ -	€ -	€ 77.702,–	€ -	€ -	€ 1.111.172,–
25	€ 850.000,–	€ 160.225,–	€ -	€ 119.144,–	€ -	€ -	€ 1.129.369,–
26	€ -	€ 317.200,–	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 317.200,–
27.1	€ 1,–	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1,–
27.2	€ 1,–	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1,–
28	€ 1.475.000,–	€ -	€ 190.000,–	€ 229.999,–	€ 19.844,–	€ 5.720,–	€ 1.920.563,–
29	€ -	€ 2.097.225,–	€ -	€ -	€ 64.782,–	€ 17.340,–	€ 2.209.347,–
30	€ -	€ 1.300.000,–	€ -	€ -	€ 42.454,–	€ 7.769,–	€ 1.350.233,–
31	€ 1.580.000,–	€ -	€ -	€ 85.991,–	€ 37.054,–	€ 8.585,–	€ 1.711.629,–
32	€ 860.000,–	€ -	€ -	€ 56.982,–	€ 17.498,–	€ 4.823,–	€ 939.303,–
33	€ 960.000,–	€ 490.750,–	€ -	€ 150.224,–	€ 20.287,–	€ 5.077,–	€ 1.626.339,–
34	€ 234.560,–	€ 455.000,–	€ -	€ 77.702,–	€ 29.910,–	€ 6.588,–	€ 803.760,–
35	€ -	€ 678.925,–	€ -	€ 5.186,–	€ 24.402,–	€ 4.519,–	€ 713.026,–
36	€ 790.000,–	€ 421.265,–	€ -	€ 93.699,–	€ 30.384,–	€ 7.054,–	€ 1.342.402,–
37	€ -	€ 195.000,–	€ -	€ -	€ 2.756,–	€ 504,–	€ 198.260,–
38	€ -	€ 48.750,–	€ -	€ -	€ 724,–	€ 132,–	€ 49.606,–
39	€ -	€ 9.750,–	€ -	€ -	€ 177,–	€ 32,–	€ 9.959,–
40	€ -	€ 6.500,–	€ -	€ -	€ 118,–	€ 22,–	€ 6.640,–
41	€ -	€ 65.000,–	€ -	€ -	€ 855,–	€ 156,–	€ 66.011,–
42.1	€ -	€ 35.750,–	€ -	€ -	€ 47,–	€ 9,–	€ 35.805,–
42.2	€ -	€ 48.750,–	€ -	€ -	€ 3.593,–	€ 657,–	€ 53.000,–
43.1	€ -	€ 22.750,–	€ -	€ -	€ 76,–	€ 14,–	€ 22.840,–
43.2	€ -	€ 22.750,–	€ -	€ -	€ 1.195,–	€ 218,–	€ 24.163,–
44.1	€ -	€ 48.750,–	€ -	€ -	€ 569,–	€ 104,–	€ 49.424,–
44.2	€ -	€ 48.750,–	€ -	€ -	€ 4.586,–	€ 839,–	€ 54.174,–
45.1	€ -	€ 13.000,–	€ -	€ -	€ 179,–	€ 33,–	€ 13.212,–
45.2	€ -	€ 13.000,–	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 13.000,–
46.1	€ -	€ 19.500,–	€ -	€ -	€ 272,–	€ 50,–	€ 19.821,–

Nr.	Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort A2 + B1)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 + B1)	Bijkomende schaden ingeval van onteigenings-schadeloos-stelling (art. 8.17 Ob)	Kosten van sloop etc. (Kostensoort A5 + B3)	Kosten bodemsanering, grondwerken, dempen oppervlaktewater (Kostensoort B4)	Kosten voorbereiding en toezicht B2 t/m B4 (Kostensoort B5)	Inbrengwaarde totaal gronden
46.2	€ -	€ 45.500,--	€ -	€ -	€ 2.557,--	€ 468,--	€ 48.524,--
47	€ -	€ 130.000,--	€ -	€ -	€ 770,--	€ 141,--	€ 130.911,--
48.1	€ -	€ 65.000,--	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 65.000,--
48.2	€ -	€ 48.750,--	€ -	€ -	€ 3.455,--	€ 632,--	€ 52.837,--
49	€ -	€ 17.875,--	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 17.875,--
50	€ -	€ 9.750,--	€ -	€ -	€ 91,--	€ 17,--	€ 9.858,--
51	€ -	€ 34.125,--	€ -	€ -	€ 1.914,--	€ 350,--	€ 36.390,--
52.1	€ -	€ 213.850,--	€ -	€ -	€ 11.736,--	€ 2.147,--	€ 227.733,--
52.2	€ -	€ 111.150,--	€ -	€ -	€ 2.658,--	€ 486,--	€ 114.296,--
53	€ -	€ 27.625,--	€ -	€ -	€ 2.744,--	€ 502,--	€ 30.870,--
54	€ -	€ 48.750,--	€ -	€ -	€ 3.593,--	€ 657,--	€ 53.000,--
55	€ -	€ 20.150,--	€ -	€ -	€ 1.852,--	€ 302,--	€ 22.104,--
56	€ -	€ 48.750,--	€ -	€ -	€ 74,--	€ 13,--	€ 48.837,--
57.1	€ -	€ 48.750,--	€ -	€ -	€ 3.314,--	€ 606,--	€ 52.670,--
57.2	€ -	€ 65.000,--	€ -	€ -	€ 6.603,--	€ 1.208,--	€ 72.811,--
58	€ -	€ 26.000,--	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 26.000,--
59	€ -	€ 19.500,--	€ -	€ -	€ 1.146,--	€ 210,--	€ 20.855,--
60	€ -	€ 65.000,--	€ -	€ -	€ 4.571,--	€ 836,--	€ 70.407,--
61	€ -	€ 65.000,--	€ -	€ -	€ 3.193,--	€ 584,--	€ 68.777,--
62	€ -	€ 178.815,--	€ -	€ 3.123,--	€ 10.178,--	€ 1.914,--	€ 194.031,--
63	€ -	€ 130.000,--	€ -	€ -	€ 6.685,--	€ 1.223,--	€ 137.908,--
64	€ -	€ 13.000,--	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 13.000,--
65	€ -	€ 24.375,--	€ -	€ -	€ 1.398,--	€ 256,--	€ 26.029,--
66	€ -	€ 24.375,--	€ -	€ -	€ 2.509,--	€ 459,--	€ 27.343,--
67	€ -	€ 26.000,--	€ -	€ -	€ 87,--	€ 16,--	€ 26.102,--
68	€ -	€ 65.000,--	€ -	€ -	€ 3.955,--	€ 724,--	€ 69.678,--
69	€ -	€ 19.500,--	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 19.500,--
70	€ 755.000,--	€ -	€ -	€ 51.802,--	€ 1.727,--	€ 1.241,--	€ 809.769,--
Totaal	**€ 24.250.565,--**	**€ 18.116.150,--**	**€ 1.491.500,--**	**€ 2.282.948,--**	**€ 1.071.204,--**	**€ 224.667,--**	**€ 47.437.034,--**

6.10 Inbrengwaarde bovenwijkse voorzieningen buiten het kostenverhaalsgebied (kostensoorten A8 en A9) – Parkway Noord en Parkway Zuid

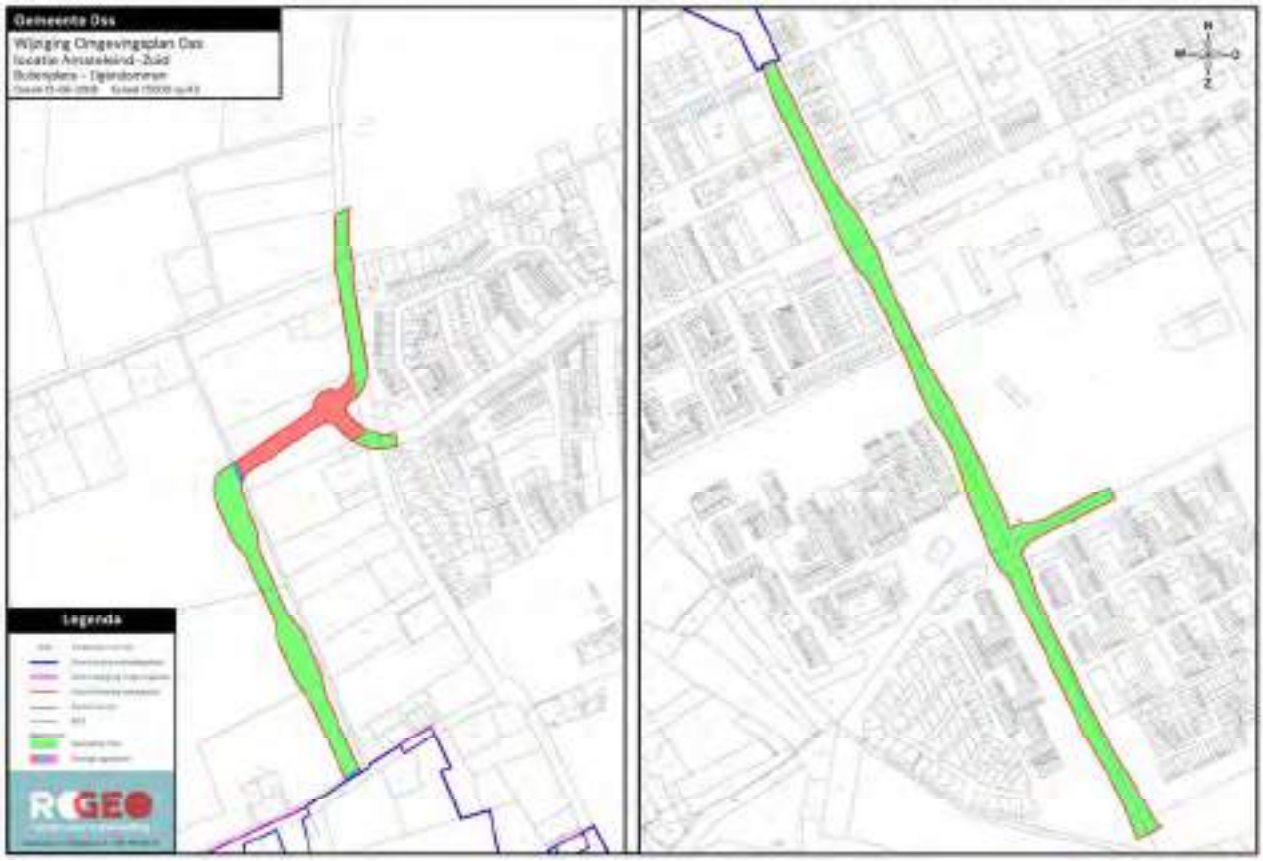
Naast de inbrengwaarde van het kostenverhaalsgebied Amsteleind-Zuid, zoals uitgewerkt in de voorgaande paragrafen, is de inbrengwaarde bepaald van de gronden die noodzakelijk zijn voor de aanleg van de buitenplanse infrastructurele voorzieningen Werk 1: Parkway Noord en Werk 2: Parkway Zuid (kostensoort A8 en A9, bijlage IV, artikel 8.17 Omgevingsbesluit). Deze gronden liggen buiten het kostenverhaalsgebied en maken geen deel uit van de in de voorgaande paragrafen vastgestelde inbrengwaarde.

Gelet op de afwijkende ligging en het afwijkende gebruik van deze gronden ten opzichte van de gronden binnen het kostenverhaalsgebied, is de waardering hiervan als zelfstandig object uitgevoerd.

Kadastrale opgave:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale opp. geheel perceel (m^2)	Geheel perceel in werk A8 en/of A9	Te waarderen oppervlak (m^2)
Werk 1: Parkway Noord					
Oss	K	2957	12.323	Nee	467
Oss	K	3800	5.845	Nee	15
Oss	K	5344	1.540	Nee	20
Oss	K	5686	164.832	Nee	465
Oss	N	127	17.535	Nee	72
Oss	N	290	3.070	Nee	1.095
Oss	N	293	18.205	Nee	4.902
Oss	N	299	765	Nee	183
Oss	N	338	100.505	Nee	6.497
Oss	N	339	97.040	Nee	5.339
Oss	N	373	36.354	Nee	3.804
Oss	N	523	23.425	Nee	12
Oss	N	68	19.740	Nee	7.277
Oss	N	106	18.435	Nee	123
Oss	N	79	8.850	Nee	315
Totaal Werk 1			**528.464**		**30.586**
Werk 2: Parkway Zuid					
Oss	L	1245	38.260	Nee	362
Oss	L	2975	46.479	Nee	75
Oss	L	3190	31.455	Nee	677
Oss	L	4540	35.627	Nee	8.949
Oss	L	4756	52.850	Nee	4.975
Oss	L	4835	51.362	Nee	9.720
Oss	L	4904	38.083	Nee	4.877
Oss	L	4943	92.272	Nee	5.975
Oss	L	4963	153.893	Nee	7.856
Totaal Werk 2			**540.281**		**43.466**

Verbeelding kadastrale eigendomssituatie Parkway Noord en Parkway Zuid:



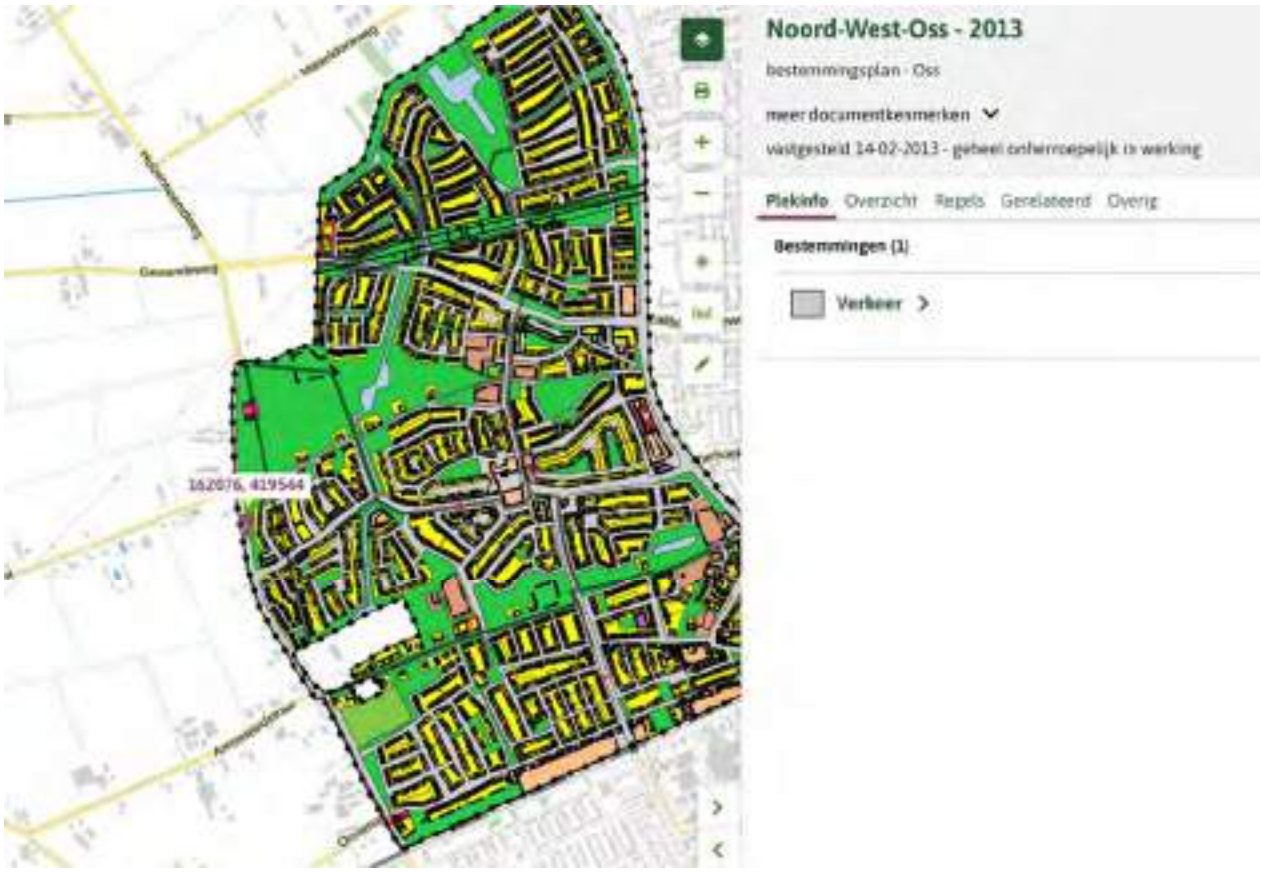
Bron: Gemeente Oss/ Rogeo, Wijziging Omgevingsplan Oss locatie Amsteleind-Zuid, Buitenplans – Eigendommen, d.d. 12-06-2026, schaal 1:5000 op A3.

Taxateur heeft kennisgenomen van de ter plaatse op de waardepeildatum geldende bestemmingsplannen, die van rechtswege onderdeel zijn geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Oss, zoals bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, van de Omgevingswet. Voor de gronden betrokken bij kostensoort A8 en A9 betreft dit de bestemmingsplannen Noord-West-Oss-2013 en Buitengebied Oss - 2020 (Werk 1: Parkway Noord) en Ruwaard Oss 2010 (Werk 2: Parkway Zuid).

Analoog aan paragraaf 4.3 zijn hierna representatieve uitsnedes van de vigerende planologie opgenomen. Gelet op het lineaire karakter van beide werken is dit, net als in paragraaf 4.3, niet per kadastraal perceel uitgewerkt.

Uitsnede planologie https://omgevingswet.overheid.nl.

Kendes Rentmeesters & Taxateurs | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl


Noord-West-Oss - 2013
bestemmingsplan - Oss
meer documentkenmerken
vastgesteld 14-02-2013 - geheel onherroepelijk in werking
PlekInfo Overzicht Regels Gerelateerd Overig
Bestemmingen (1)
Verkeer


Buitengebied Oss - 2020
meer documentkenmerken
PlekInfo Overzicht Regels Bijlagen bij de regels Gerelateerd Overig
Bestemmingen (2)
Agrarisch met waarden - Landschap
Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog
Gebiedsaanduidingen (4)
overige zone - bebouwingsconcentratie
overige zone - beperking veehouderij
overige zone - dekzandrand
wetgevingzone - wijzigingsgebied 3



Bron: www.omgevingswet.overheid.nl, geraadpleegd op d.d. 28 juli 2026.

De regels behorend bij de vigerende enkelbestemmingen zoals vermeld in addendum 2 (Agrarisch met waarden - Landschap, Groen, Tuin, Verkeer, Verkeer - Verblijf en Water) zijn te raadplegen via bovengenoemde bron.

De onderbouwing en uitwerking van de waardering van deze gronden — waaronder de gehanteerde vergelijkingstransacties en de toegepaste waarde per grondcategorie — is opgenomen in addendum 2 bij dit rapport.

Bij de bepaling van de werkelijke waarde is tevens beoordeeld of de complexwaarde hoger is dan de gebruikswaarde.

Hoewel de gronden ten behoeve van Parkway Noord en Parkway Zuid buiten het kostenverhaalsgebied zijn gelegen, maken deze voorzieningen planologisch en functioneel onderdeel uit van de integrale gebiedsontwikkeling van Oss-West. De voorzieningen zijn niet uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van Amsteleind-Zuid, maar vervullen een bovenwijkse ontsluitingsfunctie voor meerdere deelgebieden binnen deze gebiedsontwikkeling. Uit het Addendum Structuurvisie Oss-West volgt dat de aanleg van de parkway, de ongelijkvloerse spoorwegovergang Heihoeksingel en de overige ontsluitingsstructuur rechtstreeks samenhangt met de ontwikkeling van deze deelgebieden, waaronder Amsteleind-Zuid.

Daarbij is van belang dat de tunnelbak onder de spoorlijn, die onderdeel uitmaakt van dezelfde ontsluitingsstructuur, binnen het kostenverhaalsgebied is gelegen en in hoofdstuk 6 is gewaardeerd op basis van de complexwaarde van Amsteleind-Zuid. Vanuit taxatietechnisch oogpunt bestaat geen aanleiding om voor de aansluitende delen van dezelfde infrastructurele voorziening een afwijkende complexwaarde te hanteren uitsluitend omdat deze buiten de begrenzing van het kostenverhaalsgebied zijn gelegen.

Taxateur heeft daarom aansluiting gezocht bij de voor het kostenverhaalsgebied Amsteleind-Zuid vastgestelde complexwaarde van € 65 per m^2. Deze waarde wordt geacht eveneens de economische verwachtingswaarde te vertegenwoordigen van de gronden die benodigd zijn voor de realisatie van Parkway Noord en Parkway Zuid. Een afzonderlijke residuele waardering van uitsluitend deze infrastructurele gronden zou geen reëel beeld geven van hun positie binnen de totale gebiedsontwikkeling, nu de waardeontwikkeling rechtstreeks wordt

bepaald door dezelfde woningbouwontwikkeling waarvoor deze voorzieningen worden aangelegd. Voor de overige woningbouwontwikkelingen binnen Oss-West, waarvoor Parkway Noord en Parkway Zuid eveneens een bovenwijkse ontsluitingsfunctie vervullen, zijn op de waardepeildatum nog geen inbrengwaarden vastgesteld. Om die reden is voor de onderhavige waardering aangesloten bij de voor het kostenverhaalsgebied Amsteleind-Zuid vastgestelde complexwaarde van € 65 per m^2. Taxateur acht deze waarde, gelet op de planologische samenhang en de vergelijkbare ontwikkelingsfase van de betrokken deelgebieden, representatief voor de economische verwachtingswaarde van de betreffende gronden.

De werkelijke waarde van de afzonderlijke eigendommen is bepaald op basis van een beoordeling per eigendom of de gebruikswaarde dan wel de complexwaarde de hoogste waarde vertegenwoordigt. In addendum 2 is per eigendom en per kadastraal perceel weergegeven welke waarderingsgrondslag is gehanteerd en welke werkelijke waarde daaruit voortvloeit. Voor de bepaling van de gebruikswaarde is, afhankelijk van het bestaande gebruik, aangesloten bij de in paragraaf 6.5.2 en paragraaf 6.6 opgenomen vergelijkingstransacties.

De in deze paragraaf geraamde inbrengwaarde betreft uitsluitend de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 8.17, eerste lid, onderdeel a, van het Omgevingsbesluit. Ten tijde van het opstellen van dit rapport zijn geen signalen ontvangen dat ten aanzien van deze gronden tot onteigening zal worden overgegaan. Evenmin heeft opdrachtgever voor deze werken een raming verstrekt van de kosten verband houdende met het vrijmaken van de gronden van persoonlijke rechten en beperkte rechten (kostensoort A3), bijkomende schaden in geval van onteigening of de kosten van sloop en verwijdering (kostensoort A5). Deze kostensoorten maken wel onderdeel uit van de totale inbrengwaarde, maar zijn in deze taxatie niet geraamd. De raming van deze kostensoorten wordt afzonderlijk door Nimas opgesteld. Zodra deze beschikbaar is, beoordeelt taxateur de door Nimas opgestelde raming op aannemelijkheid en betrekt deze, indien daartoe aanleiding bestaat, bij de vaststelling van de totale inbrengwaarde.

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie bedraagt de totale geraamde inbrengwaarde van kostensoort A8 en A9, ten behoeve van Parkway Noord en Parkway Zuid te Oss, bestaande uit de hiervoor kadastraal omschreven objecten:

Werk 1: Parkway Noord

Nr.	Totaal te gebruiken oppervlak voor waardering in kosten-verhaals-gebied	Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)	Inbrengwaarde totaal gronden
1.1	7.036	€ 1,--	€ -	€ 1,--
1.2	15.835	€ -	€ 1.029.275,--	€ 1.029.275,--
2	7.277	€ -	€ 473.005,--	€ 473.005,--
3	123	€ 14.420,--	€ 7.995,--	€ 22.415,--
4	315	€ 1,--	€ -	€ 1,--
Totaal	**30.586**	**€ 14.422,--**	**€ 1.510.275,--**	**€ 1.524.697,--**

Werk 2: Parkway Zuid

Nr.	Totaal te gebruiken oppervlak voor waardering in kosten-verhaals-gebied	Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)	Inbrengwaarde totaal gronden
5	43.466	€ 1,--	€ -	€ 1,--
Totaal	43.466	€ 1,--	€ -	€ 1,--

Voor zover de kosten van deze werken (deels) aan het kostenverhaalsgebied worden toegerekend, dient de gemeente Oss hiervoor nog een verdeelsleutel op te stellen en te onderbouwen. De beoordeling van de toerekenbaarheid van deze kosten aan het kostenverhaalsgebied — het profijt-, toerekenbaarheids- en proportionaliteitscriterium — is een aangelegenheid van de gemeente c.q. de kostendeskundige en valt buiten de taxatietechnische beoordeling in dit rapport.

6.11 Aansluiting op de eerdere taxatie

De waardepeildatum van 1 januari 2026 en de complexwaarde van € 65,-- per m^2 zijn ten opzichte van de eerdere taxatie ongewijzigd. Omdat de eigendomsnummering tussen beide taxaties is gewijzigd, is de aansluiting tussen de eerdere en de onderhavige taxatie gemaakt op basis van de kadastrale aanduidingen.

De huidige kadastrale opgave omvat 99 unieke kadastrale percelen. In de tabellen zijn 100 perceelregels opgenomen, omdat het perceel kadastraal bekend gemeente Oss, sectie C, nummer 6984 tweemaal is vermeld. Binnen dit perceel zijn twee afzonderlijke, binnen het kostenverhaalsgebied gelegen oppervlakten van respectievelijk 2.445 m^2 en 1.201 m^2 onderscheiden en afzonderlijk in de waardering betrokken. De dubbele vermelding betreft derhalve geen aanvullend kadastraal perceel.

Ten opzichte van de eerdere taxatie is de begrenzing van het kostenverhaalsgebied gewijzigd. Hierdoor zijn percelen of perceelsgedeelten vervallen, toegevoegd dan wel met een gewijzigde oppervlakte in de hertaxatie betrokken. Voor de percelen die in beide taxaties voorkomen, is bij 17 percelen de waarde herzien. Deze wijzigingen houden veelal verband met een gewijzigde afbakening van het kostenverhaalsgebied en een geactualiseerde inpassing van bestaande opstallen.

Kadastraal perceel	Nr. oud	Nr. nieuw	Opp. oud (m^2)	Opp. nieuw (m^2)	Waarde oud	Waarde nieuw	Delta	Toelichting
OSS00K 05475G0000	1.1	–	0		€ 0			Openbaar gebied; vervallen als gevolg van aanpassing van de begrenzing van het plangebied.
OSS00N 00012G0000	72	–	1		€ 530			Betrof slechts 1 m^2 binnen het kostenverhaalsgebied; dit gedeelte is nu buiten het plangebied gehouden.
OSS00N 00029G0000	26	–	440		€ 765.000			Inmiddels ingepast (woning gehandhaafd); valt daardoor buiten het te waarderen kostenverhaalsgebied.
OSS00N 00358G0000	–	70		436		€ 755.000		Nieuw in plangebied betrokken

Kadastraal perceel	Nr. oud	Nr. nieuw	Opp. oud (m^2)	Opp. nieuw (m^2)	Waarde oud	Waarde nieuw	Delta	Toelichting
OSS00C 06953G0000	27	25	4.640	4.640	€ 1.011.825	€ 1.010.225	– € 1.600	Gebruikswaarde is afgerond naar 850.000
OSS00N 00006G0000	3	3	4.060	4.060	€ 289.275	€ 263.900	– € 25.375	Volledig op complexwaarde gewaardeerd
OSS00N 00008G0000	64	62	1.874	2.751	€ 121.810	€ 178.815	+ € 57.005	Oppervlak binnen plangebied groter
OSS00N 00011G0000	38	36	6.481	8.535	€ 421.265	€ 1.211.265	+ € 790.000	Wordt nu geheel ingebracht, inclusief de woning met bijgebouwen (voorheen alleen de agrarische gronden).
OSS00N 00015G0000	37	35	9.289	10.445	€ 603.785	€ 678.925	+ € 75.140	Oppervlak binnen plangebied groter
OSS00N 00031G0000	21	20	18.965	16.594	€ 2.615.500	€ 1.078.610	– € 1.536.890	Woning met bijgebouwen is ingepast; alleen de agrarische gronden worden nog ingebracht.
OSS00N 00033G0000	20	19	24.645	26.542	€ 1.618.425	€ 1.725.230	+ € 106.805	Oppervlak gronden binnen plangebied groter en toegenomen gebruikswaarde door meer opstallen
OSS00N 00041G0000	10	9	16.005	18.155	€ 1.040.325	€ 1.180.075	+ € 139.750	Oppervlak binnen plangebied groter
OSS00N 00048G0000	6	6	21.965	21.965	€ 1.482.500	€ 1.427.725	– € 54.775	Volledig op complexwaarde gewaardeerd
OSS00N 00051G0000	1.1	1.1	13.569	12.477	€ 0	€ 325	+ € 325	Uitgeefbare meters op complexwaarde gewaardeerd
OSS00N 00052G0000	9	1.4	6.820	7.514	€ 430.300	€ 775.500	+ € 345.200	Het oppervlak binnen het plangebied is groter geworden (+694 m^2), waardoor ook gebruikswaarde is toegevoegd.
OSS00N 00359G0000	36	34	6.971	9.384	€ 453.115	€ 689.560	+ € 236.445	Groter plangebied; ook woonbestemde gronden gewaardeerd, waarbij de gebruikswaarde hoger is dan de complexwaarde.
OSS00N 00367G0000	12	11	5.734	6.200	€ 372.710	€ 414.750	+ € 42.040	Groter plangebied; ook woonbestemde gronden gewaardeerd, waarbij de gebruikswaarde hoger is dan de complexwaarde.
OSS00N 00368G0000	11	10	5.818	6.682	€ 378.170	€ 434.330	+ € 56.160	Oppervlak binnen plangebied groter

Kadastraal perceel	Nr. oud	Nr. nieuw	Opp. oud (m^2)	Opp. nieuw (m^2)	Waarde oud	Waarde nieuw	Delta	Toelichting
OSS00N 00409G0000	22	21	32.178	30.753	€ 4.422.200	€ 3.665.000	– € 757.200	Woning wordt ingepast met 1.425 m^2 grond en blijft gehandhaafd (32.178 m^2 → 30.753 m^2); het resterende oppervlak wordt ingebracht.
OSS00N 00511G0000	30	28	10.925	9.840	€ 1.660.000	€ 1.475.000	– € 185.000	Schade door het wegvallen van een mogelijke tweede kavel onvoldoende aannemelijk.

Omdat de waardepeildatum ongewijzigd is gebleven, betreft deze vergelijking geen backtesting aan de hand van een latere marktontwikkeling. Het betreft een aansluiting van de hertaxatie op de eerdere taxatie per dezelfde waardepeildatum. De complexwaarde van € 65,-- per m^2 en de gehanteerde waarderingsmethodiek zijn daarbij ongewijzigd gebleven. De verschillen tussen beide taxaties houden in hoofdzaak verband met de gewijzigde gebiedsafbakening, gewijzigde oppervlakten en de geactualiseerde inpassing en waardering van bestaande opstallen.

6.12 Onzekerheden

Taxeren betreft het schatten van de meest waarschijnlijke waarde binnen een bandbreedte van mogelijke uitkomsten, uitgaande van de gehanteerde uitgangspunten en de informatie die op de waardepeildatum beschikbaar is. De mate van taxatieonzekerheid wordt beïnvloed door onder meer de beschikbaarheid van marktinformatie, de marktomstandigheden en de mate waarin de relevante kenmerken van het object en de referenties met zekerheid kunnen worden vastgesteld.

Algemene onzekerheid

Een taxatie betreft een puntschatting van de meest waarschijnlijke waarde in het economisch verkeer. In de praktijk kan de prijs die bij een transactie tussen een redelijk handelend en redelijk denkend koper en verkoper tot stand komt afwijken van de getaxeerde waarde. Dit kan onder meer het gevolg zijn van verschillen in onderhandelingspositie, specifieke omstandigheden van partijen of wijzigingen in marktomstandigheden. Bij gronden met een ontwikkelverwachting kunnen in de markt geboden of in onderhandeling gehanteerde prijzen bovendien afwijken van de werkelijke waarde, doordat deze mede anticiperen op de toekomstige bestemming; dergelijke prijzen zijn op grond van het eliminatiebeginsel niet zonder meer maatgevend voor de inbrengwaarde.

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat tussen taxaties onderling en tussen taxaties en gerealiseerde transacties verschillen kunnen optreden. De mate waarin dergelijke verschillen voorkomen is afhankelijk van onder meer het type vastgoed, de mate van marktdynamiek en de beschikbaarheid van vergelijkbare transacties.

Taxatieonzekerheid

In de onderhavige taxatie is sprake van een zekere mate van aanvullende onzekerheid. Deze hangt samen met de aard van de waardering, die plaatsvindt in het kader van een gebiedsontwikkeling met een relatief lange planhorizon.

De raming van de inbrengwaarde is mede afhankelijk van factoren zoals de fasering van de gebiedsontwikkeling, de snelheid van gronduitgifte, de ontwikkeling van uitgifteprijzen, de raming van kosten binnen de grondexploitatie en ontwikkelingen in de vastgoedmarkt en rentestanden.

De ontwikkeling van Amsteleind-Zuid is mede afhankelijk van de tijdige realisatie van infrastructurele voorzieningen, waaronder de voorziene spooronderdoorgang en de daarmee samenhangende ontsluitingsstructuur. Vertraging in de voorbereiding, besluitvorming of uitvoering van deze voorzieningen kan gevolgen hebben voor de fasering van de gebiedsontwikkeling en daarmee voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. De mate waarin dit risico zich daadwerkelijk zal voordoen, kan op de waardepeildatum nog niet met zekerheid worden vastgesteld.

Daarnaast is het kostenverhaalsgebied gekenmerkt door een grote diversiteit aan objecten en gronden. Voor de bepaling van de werkelijke waarde is per eigendom een afweging gemaakt tussen de gebruikswaarde en de complexwaarde. In meerdere gevallen is de gebruikswaarde vastgesteld op basis van gevelwaardering of beperkte marktvergelijking, omdat directe transactiereferenties ontbreken. Dit vergroot de bandbreedte van de waardering en daarmee de taxatieonzekerheid.

Voorts is de waardering mede gebaseerd op referentietransacties van ruwe bouwgrond ten behoeve van woningbouwontwikkeling en cultuurgronden. Hoewel deze referenties richtinggevend zijn voor de waardebepaling, is de vergelijkbaarheid met het getaxeerde object niet in alle gevallen volledig, onder meer vanwege verschillen in locatie, planologische zekerheid, schaal van de ontwikkeling en marktomstandigheden ten tijde van de transactie.

Ook is een deel van de kosten dat in de waardering is verdisconteerd gebaseerd op ramingen en aannames, waaronder sloopkosten. Voor de kostensoort bodemsanering is ten tijde van de waardepeildatum sprake van een PM-post, omdat de omvang van eventuele saneringsmaatregelen nog niet is vastgesteld. Wijzigingen in deze kosten kunnen een materieel effect hebben op de uitkomst van de waardering.

De waardering is gebaseerd op de planologische uitgangspunten en ontwikkelvoorwaarden zoals deze op de waardepeildatum bekend waren. Wijzigingen in planologische besluitvorming, fasering van de ontwikkeling of marktomstandigheden kunnen van invloed zijn op de waardeontwikkeling van de gronden.

Daarnaast wordt opgemerkt dat economische en geopolitieke ontwikkelingen van invloed kunnen zijn op de vastgoedmarkt. Dergelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot veranderingen in economische groei, investeringsbereidheid, financieringskosten en de vraag naar woningen. Hierdoor kan de voorspellende waarde van historische marktgegevens in bepaalde situaties beperkter zijn.

Gelet op het voorgaande dient bij de interpretatie van de in dit rapport gehanteerde marktgegevens een zekere mate van voorzichtigheid te worden betracht. Indien zich relevante wijzigingen in marktomstandigheden voordoen, kan dit aanleiding geven de waardering te actualiseren.

Onzekerheid in de residuele toetsing en de gevoeligheidsanalyse

De waarde van de ruwe bouwgrond is primair bepaald met de comparatieve methode; de residuele methode is gehanteerd als toetsende en verklarende methode. De uitkomst van een residuele berekening wordt in sterke mate bepaald door de gehanteerde aannames over opbrengsten, kosten, fasering en de toegepaste rente en disconteringsvoet. Om die gevoeligheid inzichtelijk te maken is een gevoeligheids- en scenarioanalyse uitgevoerd, waarbij de invloed van variatie in deze parameters op de uitkomst is onderzocht. Daarbij is erop toegezien dat geen dubbeltelling van rente plaatsvindt en dat de relatie tussen de rentestroom en de disconteringsvoet consistent is onderbouwd.

De mate van zekerheid die aan de residuele toets kan worden toegekend, is mede afhankelijk van de grondslag van de kosten- en opbrengstenramingen. Posten die berusten op concrete opgaven van derden kennen in beginsel een nauwere bandbreedte dan ramingen op basis van algemene kengetallen. De residuele berekening is gebaseerd op de door opdrachtgever aangeleverde grondexploitatie. De daarin verwerkte opbrengstenniveaus zijn ontleend aan de conceptadviezen inzake de uitgifteprijzen van Heideweg Taxaties &

Kendes Rentmeesters & Taxateurs | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Advies en gekoppeld aan het programma en de fasering van de bouwvelden. De conceptstatus van deze adviezen en de gehanteerde programma-, faserings- en indexeringsaannames brengen mee dat aan de uitkomst van de residuele toets een bandbreedte verbonden blijft.

Tevens is beoordeeld in hoeverre de kostentoerekening — waaronder de bovenwijkse spoorwegonderdoorgang — aansluit bij de criteria van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid en bij de macroaftopping. Een ruimere of deels bovenwijkse kostentoerekening werkt drukkend op de residueel verklaarbare grondwaarde.

Planologische en vergunningstechnische onzekerheid

In het kader van de voorgenomen gebiedsontwikkeling wordt opgemerkt dat planologische en vergunningstechnische aspecten, waaronder regelgeving op het gebied van stikstofdepositie, van invloed kunnen zijn op de realiseerbaarheid van de ontwikkeling. Dergelijke factoren kunnen leiden tot onzekerheid in het vergunningstraject en daarmee tot vertraging in de fasering of aanvullende kosten.

Voor het onderhavige kostenverhaalsgebied is geen project specifiek onderzoek verricht naar de mogelijke effecten van stikstofdepositie of de vergunningplicht, althans een dergelijk onderzoek is taxateur niet bekend. Taxateur heeft zich op dit punt gebaseerd op algemeen bekende ontwikkelingen in wet- en regelgeving en de gebruikelijke risico's die bij vergelijkbare gebiedsontwikkelingen een rol spelen.

Daarnaast speelt binnen delen van Noordoost-Brabant de problematiek van netcongestie. De beschikbaarheid van voldoende transportcapaciteit op het elektriciteitsnet kan van invloed zijn op de realiseerbaarheid en fasering van woningbouwontwikkelingen. Voor het onderhavige plangebied is geen project specifieke analyse beschikbaar waaruit blijkt in hoeverre dit risico zich daadwerkelijk voordoet. Taxateur heeft dit aspect daarom niet afzonderlijk gekwantificeerd, maar beschouwt het als een algemeen ontwikkel- en uitvoeringsrisico dat bij gebiedsontwikkelingen in de regio een rol kan spelen.

Voor zover deze factoren van invloed zijn op de haalbaarheid of fasering van de ontwikkeling, kan dit indirect doorwerken in de waarde, bijvoorbeeld via een langere doorlooptijd of gewijzigde ontwikkelvoorwaarden. De mate waarin dit zich voordoet is in de huidige fase van planvorming nog niet eenduidig vast te stellen en is derhalve niet afzonderlijk gekwantificeerd in de waardering.

Kendes Rentmeesters & Taxateurs | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

7. Conceptrapportage

Op 20 juli 2026 is aan opdrachtgever een concepttaxatierapport ter beschikking gesteld. Op 22 juli 2026 heeft opdrachtgever inhoudelijk gereageerd op dit conceptrapport. Daarbij is verzocht tevens de inbrengwaarde te ramen van de buiten het kostenverhaalsgebied gelegen bovenwijkse infrastructurele werken. Ten behoeve hiervan heeft opdrachtgever aanvullende tekeningen en inmetingen beschikbaar gesteld, op basis waarvan het onderhavige tweede concepttaxatierapport is opgesteld.

Ten opzichte van het concepttaxatierapport is geen aanpassing in de vastgestelde waarde doorgevoerd. Wel zijn enkele tekstuele en administratieve aanpassingen verwerkt en is de residuele grondwaarde verwerkt op basis van een geactualiseerde ontwerpvariant. Van een substantiële afwijking (meer dan 5%) ten opzichte van het concept is derhalve geen sprake.

Taxateur is niet bekend met gebeurtenissen of wezenlijke veranderingen die zich tussen de waardepeildatum en de datum taxatierapport hebben voorgedaan die van invloed (kunnen) zijn op de waarde van het getaxeerde object.

8. Datering en ondertekening

Aldus gedaan te goeder trouw naar kennis en wetenschap, overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Veenendaal, 7 september 2026

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV





Mevrouw N.S.C.M. van der Meijs Registertaxateur	De heer ing. R.Th. Homan Rentmeester NVR/ Registertaxateur

Addendum 1

Objectomschrijving per eigendomsnummer

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Eigendom 1.1

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	C	6773	11.560	Nee	7.332
Oss	C	6812	6.300	Nee	5.100
Oss	N	51	45	Ja	45
Totaal			**17.905**		**12.477**

Objecttype

Infrastructuur

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De percelen vallen onder openbaar gebied en zijn ter plaatse opgenomen.
Dit gebied is ingericht als infrastructuur met wegberm en openbare speelplaats. De Heihoekstraat als regionale ontsluitingsweg en de Oostenakkerstraat als gebiedsontsluitingsweg zijn op deze percelen gelegen. Naast de Heihoekstraat is een fietspad aanwezig (oostzijde) en naast de speelplaats zijn diverse bomen aanwezig.

Foto's





Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn. Op het perceel Oss, N, 51 is wel sprake van een herinrichtingsrente tot 2034 van € 0,72 per jaar.

Publiekrechtelijke beperkingen

Geen bekend

Volgens de informatie van het kadaster zijn de percelen niet belast met publiekrechtelijke beperkingen.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Noord-West-Oss - 2013 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemmingen Verkeer, Verkeer – Verblijf en Groen en dubbel bestemming Leiding - Riool op de percelen Oss, N, 51 en Oss, C, 6773.

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemmingen Verkeer – Verblijf en dubbel bestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog op het perceel Oss, C, 6812.

Verdeling gronden binnen het plangebied

Ten behoeve van de waardering zijn de gronden binnen het plangebied onderscheiden naar gronden die binnen de kostenverhaalssystematiek worden toegerekend aan Rubriek A en gronden die worden toegerekend aan Rubriek B.

Rubriek A	12.470	m^2
Rubriek B	5	m^2
	12.475	m^2

De opgenomen metrages zijn gebaseerd op een digitale inmeting van het plangebied. Als gevolg van deze wijze van meten kunnen de genoemde oppervlakten in beperkte mate afwijken van de kadastrale perceel oppervlakten. Deze afwijkingen zijn inherent aan het verschil tussen kadastrale registratie en planmatige inmeting en hebben geen zelfstandige invloed op de uitgangspunten van deze waardering.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Courant

Het object is gunstig gelegen in een landelijke omgeving, aansluitend op bestaande woningen en eigendommen. Voor de toekomstige wijkontsluiting zijn deze percelen zeer geschikt vanwege de al bestaande aansluiting op infrastructuur. Taxateur beoordeelt de locatie daarmee als courant.

Objectbeoordeling

Incourant

Het betreffen infrastructurele percelen waarbij sprake is van hoge onderhoudslasten zonder ondersteunende inkomsten. Wanneer er nieuwe woningen gebouwd worden zal de infrastructuur in zijn huidige vorm niet meer voldoen vanwege de toenemende verkeersdruk. Het object is technisch en functioneel geïntegreerd in de verkeersfunctie en heeft geen zelfstandige exploitatiemogelijkheden. Taxateur beoordeelt het vastgoedobject daarmee als incourant.

Mate van verkoopbaarheid

Zeer beperkt

De mate van verkoopbaarheid wordt als beperkt tot zeer gering beoordeeld. De functie en ligging binnen een operationeel verkeerstraject maken het object uitsluitend van belang voor de openbare doeleinden. Verkoop

aan derden is in de praktijk niet courant, tenzij het betreft overdracht in het kader van herinrichting of functiewijziging.

Waardering

De betreffende percelen zijn ingericht als openbare weg en openbaar groen. Deze gronden vervullen reeds een duurzame publieke functie en blijven, met uitzondering van het hierna genoemde gedeelte, ook na realisatie van de voorgenomen gebiedsontwikkeling onderdeel uitmaken van de openbare ruimte.

Uit de inmeting behorende bij kostenverhaalsopzet d.d. 02-06-2026 blijkt dat een gedeelte van circa 5 m^2 binnen het uitgeefbare gebied van de voorgenomen ontwikkeling komt te liggen. Dit gedeelte deelt op grond van het egalisatiebeginsel in de complexwaarde.

Voor het resterende gedeelte is geen sprake van een zelfstandig opbrengend vermogen of een afzonderlijke ontwikkelpotentie die aanleiding geeft tot een hogere waardering binnen de complexwaarde. Gelet op het openbare karakter, de blijvende publieke functie en het ontbreken van een zelfstandige exploitatiemogelijkheid wordt voor dit gedeelte een symbolische waarde van € 1,-- in totaal aangehouden. De symbolische waardering weerspiegelt dat deze gronden wel onderdeel uitmaken van het plangebied, maar als zelfstandig onderdeel geen bijdrage leveren aan de complexwaarde.

Werkelijke waarde

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Symbolische waarde	12.472		€ 1,--
Complexwaarde	5	€ 65,--	€ 325,--

Eigendom 1.2

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	13	1.165	Ja	1.165
Oss	N	441	7.900	Ja	7.900
Oss	N	442	22.220	Ja	22.220
Totaal			**31.285**		**31.285**

Opname

De onroerende zaak is reeds door de gemeente verworven. De inbrengwaarde is vastgesteld op basis van het tussen partijen bereikte onderhandelingsresultaat, dat wordt geacht de schadeloosstelling als bedoeld in artikel 15.18 van de Omgevingswet te vertegenwoordigen. Taxateur heeft daarom geen zelfstandige opname van het object verricht. Voor de fysieke kenmerken, de objectgegevens en de overige relevante informatie is aangesloten bij de door opdrachtgever beschikbaar gestelde stukken, waaronder het onderhandelingsdossier.

Objecttype

Agrarisch bedrijf.

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig object betreft een varkenshouderij met bedrijfswoning en omliggende cultuurgronden. De bedrijfswoning (Amsteleindstraat 132 Oss) kent het oorspronkelijke bouwjaar 1961 en is opgetrokken uit bakstenen spouwbladen met een zadeldak. Volgens de BAG-viewer is sprake van een gebruiksoppervlakte van 184 m² en een WOZ-waarde op 01-01-2024 van € 289.000,--. Aan de woning kan een grondoppervlakte met bijbehorende tuin van circa 1.165 m² worden toebedeeld. Achter de woning is een garage aanwezig met 2 overheaddeuren.

De onderneming kent drie bedrijfsopstallen met verschillende functies. De opstal aan de straatzijde is, volgens de titel van aankomst, in gebruik als caravanstalling en opslag. Deze opstal kent het bouwjaar 2006 en beschikt aan de voorzijde over 2 overheaddeuren. Het object is opgetrokken uit metselwerk en dak is uitgevoerd in profielplaten. Op het dak zijn zonnepanelen aanwezig aan weerszijden van het zadeldak. In de nok is sprake van een lichtstraat, het bruto vloeroppervlak van de opstal beslaat circa 1.200 m².
De tweede opstal betreft een varkensstal. Aan de achterzijde van het object is een luchtwasinstallatie aanwezig en zijn 5 bulksilo's aanwezig. Het object bestaat uit twee bouwlagen en twee afzonderlijke kapconstructies. Deze opstal kent het bouwjaar 2012 en een bruto vloeroppervlakte van 2.050 m². Beide daken zijn bedekt met zonnepanelen. Het object heeft een bakstenen borstwering en een opbouw met sandwichpanelen en een staalconstructie. Er zijn diverse loopdeuren aanwezig. Op basis van het bestemmingsplan en aanvullende bepalingen in de titel van aankomst komt taxateur tot de conclusie dat hier sprake is van een varkenshouderijbedrijf.

De derde en achterste opstal betreft eveneens een veeschuur. Op het zadeldak zijn diverse ventilatieschachten aanwezig. Het object is opgetrokken uit metselwerk met een zadeldak met mogelijke

asbestverdachte golfplaten. In de nok is een lichtstraat aanwezig. Het object is gebouwd in 1984 en heeft een bruto vloeroppervlakte van circa 815 m^2. Aan de westzijde van het object zijn diverse loopdeuren aanwezig en is ook de erfverharding aanwezig. Taxateur verwacht dat het object in gebruik is (geweest) als varkensstal. De erfverharding beslaat een oppervlakte van circa 2.000 m^2 en is alleen aan de westzijde van de opstallen aanwezig.

Taxateur is niet bekend met de aanwezigheid van ondergrondse mestkelders onder de varkensstallen en de capaciteit van de ondergrondse mestopslagen.

De overige grond met een oppervlakte van 2.22.20 hectare betreft cultuurgrond welke in gebruik is ten behoeve van de teelt van snijmais. De gronden kennen grondwatertrap III (H: <40 cm L: 80-120 cm) en de bodemclassificatie Beekeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Het perceel heeft een goede kavelvorm, goede vlakligging en courante oppervlakte.

Foto's









Zakelijke rechten

Wel bekend

Volgens informatie van het kadaster zijn de percelen Oss, N, 441 en 442 belast met een opstalrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V. Het opstalrecht ziet op de instandhouding van kabels en leidingen op de percelen.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023. De percelen kennen gezamenlijk een herinrichtingsrente van € 99,84 tot het eindjaar 2034. Op het perceel Oss, N, 13 is op 21 maart 2023 een ruilverkavelingsovereenkomst ingeschreven, afkomstig uit het stuk hyp4 86221/112.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020 is de onroerende zaak bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschap' en voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog'. Voor perceel Oss N 13 gelden daarnaast de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – Amsteleindstraat 132' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Redelijk

Het object is gelegen in een landelijke omgeving, echter de ligging nabij woonbebouwing kan de intensieve veehouderij aanzienlijk belemmeren. De ontsluiting is goed op de Amsteleindstraat, een lokale gebiedsontsluitingsweg. In de omgeving van het getaxeerde zijn diverse agrarische ondernemingen aanwezig. Natura-2000 gebieden zijn op enige afstand gelegen wat een eventuele verkrijging van een Natuurbeschermingswetvergunning (thans Omgevingswet) voor verbouwingen of uitbreidingen minder complex maakt. Op basis van het bovenstaande beoordeelt taxateur de locatie als redelijk courant.

Objectbeoordeling

Goed

Het betreft een varkenshouderijbedrijf met recente opstallen en (vanwege de nieuwbouw van de stallen in 2012) een vermoedelijk geldige Natuurbeschermingswetvergunning. De opstallen zijn voorzien van zonnepanelen en zijn efficiënt op het erf gesitueerd. De erfverharding is aan één kant van de opstallen gelegen, dit levert wel een beperking in het gebruik op. De opstal welke aan de weg is gelegen, is gedeeltelijk in gebruik als caravanstalling. De aanwezigheid van een bedrijfswoning en omliggende cultuurgrond is naar oordeel van taxateur een pré. Op basis van het bovenstaande beoordeelt taxateur het object als goed courant.

Mate van verkoopbaarheid

Goed

Taxateur acht de verkoopbaarheid goed vanwege de courantheid van de opstallen en het object. Er is sprake van een hoge gronddruk met verschillende potentiële kopers zoals particulieren en omliggende agrariërs. De marktomstandigheden voor varkenshouderijbedrijven zijn goed waardoor de vraag hoog is, daarnaast is sprake van een hogere vraag door reconstructies van veehouderijbedrijven op andere locaties.

Waardering

Voor het onderhavige object is de inbrengwaarde vastgesteld op basis van het onderhandelingsresultaat dat in 2024 is bereikt tussen de betrokken partijen. Uit de door opdrachtgever verstrekte informatie blijkt dat de verwerving heeft plaatsgevonden op basis van een schadeloosstelling als bedoeld in artikel 15.18 van de Omgevingswet. Op grond van artikel 8.17, eerste lid, onder a, van het Omgevingsbesluit wordt de inbrengwaarde in dat geval gelijkgesteld aan de schadeloosstelling.

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Het door partijen bereikte onderhandelingsresultaat wordt geacht de schadeloosstelling te vertegenwoordigen en vormt daarmee de grondslag voor de vaststelling van de inbrengwaarde. Taxateur heeft geen aanleiding om aan de representativiteit van het overeengekomen bedrag te twijfelen.

	Oppervlak	Verwerving
Inbrengwaarde	31.285 m²	€ 10.250.000,--

Werkelijke waarde

Voor het onderhavige object wordt de inbrengwaarde overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid, onder a, van het Omgevingsbesluit gelijkgesteld aan de schadeloosstelling als bedoeld in artikel 15.18 van de Omgevingswet. De regeling voor de werkelijke waarde als bedoeld in de artikelen 15.22 tot en met 15.25 van de Omgevingswet is daarom niet van toepassing.

De inbrengwaarde wordt vastgesteld overeenkomstig het tussen partijen bereikte onderhandelingsresultaat.

Onderdeel	Waarde
Bedrijfswoning met ondergrond en erf	€ 500.000,--
Cultuurgrond	€ 2.106.538,--
Agrarisch bedrijfsdeel	€ 7.643.462,--
Totaal inbrengwaarde	**€ 10.250.000,--**

De inbrengwaarde en de toedeling daarvan aan de onderscheiden onderdelen zijn gebaseerd op een door de gemeente Oss aangeleverde opgave d.d. 1 juni 2026. Taxateur heeft deze opgave niet zelfstandig kunnen verifiëren, omdat het onderliggende verwervingsdossier niet ter beschikking is gesteld.

Als uitgangspunt geldt dat het in de opgave genoemde bedrag overeenkomt met het volledige tussen partijen bereikte onderhandelingsresultaat. De gemeente heeft de onroerende zaak inmiddels enige jaren geleden in eigendom verworven.

Eigendom 1.3

Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastrale perceel:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	L	2975	46.479	Nee	6.720
Totaal			**46.479**		**6.720**

Objecttype

Infrastructuur

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig object betreft een gedeelte openbaar groen met bosschages en bomen en een gedeelte infrastructurele werken zoals een fietspad en een regionale ontsluitingsweg, de Heihoeksingel.

Foto's









Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Geen bekend

Volgens de informatie van het kadaster zijn de percelen niet belast met publiekrechtelijke beperkingen.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Ruwaard Oss 2010 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemmingen Groen, Verkeer en Verkeer - Verblijf.

Verdeling gronden binnen het plangebied

Ten behoeve van de waardering zijn de gronden binnen het plangebied onderscheiden naar gronden die binnen de kostenverhaalssystematiek worden toegerekend aan Rubriek A en gronden die worden toegerekend aan Rubriek B.

Rubriek A	6.720	m^2

De opgenomen metrages zijn gebaseerd op een digitale inmeting van het plangebied. Als gevolg van deze wijze van meten kunnen de genoemde oppervlakten in beperkte mate afwijken van de kadastrale perceel oppervlakten. Deze afwijkingen zijn inherent aan het verschil tussen kadastrale registratie en planmatige inmeting en hebben geen zelfstandige invloed op de uitgangspunten van deze waardering.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Courant

Het object is gunstig gelegen in een landelijke omgeving, aansluitend op bestaande woningen en eigendommen. Het object kent een infrastructurele bestemming. De locatie heeft geen zelfstandige gebruikswaarde buiten de functie verkeer.

Objectbeoordeling

Incourant

Het betreffen percelen met een grotendeels infrastructureel gebruik waarbij sprake is van hoge onderhoudslasten zonder ondersteunende inkomsten. Het object is technisch en functioneel geïntegreerd in de verkeersfunctie en heeft geen zelfstandige exploitatiemogelijkheden. Taxateur beoordeelt het vastgoedobject daarmee als incourant.

Mate van verkoopbaarheid

Zeer beperkt

De verkoopbaarheid wordt als beperkt tot zeer gering beoordeeld. De functie en ligging binnen een operationeel verkeerstraject maken het object uitsluitend van belang voor de openbare doeleinden. Verkoop aan derden is in de praktijk niet courant, tenzij het betreft overdracht in het kader van herinrichting of functiewijziging.

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Waardering

De betreffende percelen zijn ingericht als openbare weg en openbaar groen. Deze gronden vervullen reeds een duurzame publieke functie en blijven, met uitzondering van een gedeelte van circa 5 m^2, ook na realisatie van de voorgenomen gebiedsontwikkeling onderdeel uitmaken van de openbare ruimte. Uit de inmeting behorende bij de kostenverhaalsopzet d.d. 2 juni 2026 blijkt dat dit gedeelte binnen het uitgeefbare gebied van de voorgenomen ontwikkeling komt te liggen. Dit gedeelte deelt op grond van het egalisatiebeginsel in de complexwaarde.

Voor het resterende gedeelte bestaat geen zelfstandig economisch verkeer en evenmin is sprake van een afzonderlijke ontwikkelpotentie die aanleiding geeft tot een hogere waardering binnen de complexwaarde.

Gelet op het openbare karakter, de blijvende publieke functie en het ontbreken van een zelfstandige markt voor deze gronden, wordt aangesloten bij een symbolische waarde. De symbolische waarde weerspiegelt het feit dat de gronden wel onderdeel uitmaken van het plangebied, maar geen zelfstandige economische waarde vertegenwoordigen.

De symbolische waarde van het resterende gedeelte van de betreffende percelen wordt derhalve vastgesteld op € 1,-- in totaal.

Werkelijke waarde

	Oppervlak m^2	Prijs per m^2	Totaal
Symbolische waarde	6.720		€ 1,--

Eigendom 1.4

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	42	5.015	Nee	3.755
Oss	N	52	4.870	Nee	3.759
Totaal			**9.885**		**7.514**

Objecttype

Agrarisch en deels woonbestemming

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig object betreft een gedeelte van een (hobbymatige) paardenhouderij gelegen aan de Oostenakkerstraat 11 te Oss. Op het perceel gedeelte wat onderdeel uitmaakt van het kostenverhaalsgebied zijn de navolgende opstallen gesitueerd: een wellnessruimte, een paardenschuur met inloopboxen en daarboven een appartement met dakterras en een paardenstal met werkplaats. De overige gronden zijn ingericht als paardenweide met paardenbakken en hindernisbanen, hierop zijn verschillende afrasteringen aanwezig. Het perceel is aan de oostzijde en noordzijde begrensd door een bomenrij. Het object kent een grondwatertrap III (H: <40 L: 80-120) en de bodemaanduiding Beekeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Bodemkaart Nederland 1:50.000).

Foto's





Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.
De percelen kennen gezamenlijk een herinrichtingsrente van € 49,56 tot het eindjaar 2034.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschap en de dubbel bestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

Het is object is goed bereikbaar over diverse openbare binnenwegen. Er zijn verschillende agrarische ondernemingen in de omgeving van het object gelegen. Vanuit de omgeving zijn thans weinig belemmeringen ten aanzien van het huidige gebruik. Op basis van het bovenstaande beoordeelt taxateur de locatie als courant.

Objectbeoordeling

Redelijk

Onderhavig object betreft een perceel agrarische cultuurgrond in gebruik als paardenweide, paardenbak en hindernisbaan met een geschikte kavelvorm, landbouwkundige eigenschappen, en ontwatering. Het perceel behoort tot het woonobject Oostenakkerstraat 11 te Oss. Daarnaast zijn op de tot wonen bestemde gronden diverse opstallen gelegen. Het object betreft een courant woonobject met ruime mogelijkheden tot het hobbymatig houden van paarden. Op basis van het bovenstaande beoordeelt taxateur het object, zonder het voorliggende erf, als redelijk courant.

Mate van verkoopbaarheid

Goed

De mate van verkoopbaarheid van het vastgoedobject wordt als goed beoordeeld. Er is sprake van een hoge gronddruk en er wordt weinig cultuurgrond aangeboden (lage grondmobiliteit). Daarnaast maakt het getaxeerde onderdeel uit van een woonobject dat geschikt is voor het hobbymatig houden van paarden.

Waardering

Het te waarderen oppervlak bedraagt 7.514 m^2, verdeeld over twee kadastrale percelen en onderverdeeld naar agrarische en woonbestemming:

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Te waarderen oppervlak (m²)	Agrarische bestemming m²	Woonbestemming m²
Oss	N	42	3.755	3.325	430
Oss	N	52	3.759	3.375	384
Totaal			7.514	6.700	814

Agrarisch bestemde gronden (6.700 m²)

De bestemming van deze gronden is agrarisch. Op de gronden bevinden zich geen opstallen.

Gelet op de agrarische bestemming komt de gebruikswaarde overeen met die van cultuurgrond.

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde.

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde	6.700 m²	€ 12,--	€ 80.400,--
Complexwaarde	6.700 m²	€ 65,--	€ 435.500,--

Het verschil tussen de gebruikswaarde van de gronden en de complexwaarde is zodanig groot dat de eventueel aanwezige opstallen de uitkomst van de waardering redelijkerwijs niet kunnen beïnvloeden. Een afzonderlijke waardering van deze opstallen is daarom achterwege gelaten.

De tot wonen bestemde gronden (814 m²)

Op de tot wonen bestemde gronden bevinden zich, naast de grond, bijzondere opstallen van het object: de wellnessruimte, de paardenschuur met daarboven het appartement, en paardenstal met werkplaats. Deze opstallen worden door de afname onttrokken en maken onderdeel uit van de te bepalen waarde.

De gebruikswaarde van de tot wonen bestemde gronden, inclusief de daarop gelegen opstallen, is opgebouwd uit twee afzonderlijk onderbouwde componenten: de grondwaarde en de werkelijke waarde van de opstallen. De verschilbenadering is als toets gehanteerd.

De grondwaarde is ontleend aan de comparatieve modelwaardering (module Brainbay, Taxeren). Deze geeft voor de woning Oostenakkerstraat 11 op 3.185 m² een waarde van € 1.100.000 en voor de woning op 2.371 m² een waarde van € 960.000. Het verschil van € 140.000 betreft uitsluitend het grondoppervlak van 814 m². Deze modelwaardering vergelijkt het woonoppervlak met soortgelijke woningen en omvat geen zwembad, wellnessruimte of appartement; de uitkomst weerspiegelt dan ook alleen de grond.

De werkelijke waarde van de opstallen is ontleend aan de waardering van de deskundigen. Bepalend is de bijdrage die deze opstallen leveren aan de werkelijke waarde, niet hun stichtings- of vervangingskosten; voor opstallen van dit type ligt die bijdrage door incourantheid en een beperkte kopers kring in de regel aanzienlijk lager dan de bouwkosten.

De waardering van de deskundigen voor de woonkavel van 3.185 m² (€ 1.245.000, peildatum 1 maart 2025) is geactualiseerd naar de waarde peildatum van 1 januari 2026 en komt daarmee op € 1.300.000. Het verschil met de comparatieve modelwaardering van diezelfde kavel (€ 1.100.000), waarin een aantal opstallen niet zijn begrepen, bedraagt € 200.000 en is toegerekend aan de afgenomen opstallen.

Ter toetsing is de geactualiseerde waarde van het geheel (€ 1.300.000, inclusief opstallen) afgezet tegen de waarde van het overblijvende (€ 960.000, woning op 2.371 m² zonder die opstallen). Het verschil bedraagt € 340.000 en komt overeen met de som van de grondcomponent (€ 140.000) en de opstalcomponent (€ 200.000). De gebruikswaarde van de tot wonen bestemde gronden komt daarmee uit op € 340.000.

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde	814 m^2	--	€ 340.000,--
Complexwaarde	814 m^2	€ 65,--	€ 52.910,--

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. De gebruikswaarde van € 340.000 overtreft de complexwaarde van 814 m^2 (€ 52.910). De gebruikswaarde is daarom als werkelijke waarde aangemerkt.

Werkelijke waarde

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Complexwaarde	6.700 m^2	€ 65,--	€ 435.500,--
Gebruikswaarde	814 m^2		€ 340.000,--

Voor de agrarisch bestemde gronden prevaleert de complexwaarde; voor de tot wonen bestemde gronden de gebruikswaarde. De gebruikswaarde van € 340.000 is een verschilwaarde, bepaald via de verschilmethode: de waarde van het geheel inclusief de betrokken opstallen (€ 1.300.000) minus de waarde van de woning zonder die opstallen (€ 960.000). Omdat de bijzondere opstallen (wellnessruimte, paardenschuur met appartement en stal met werkplaats) niet in de complexwaarde zijn begrepen, prevaleert hier de gebruikswaarde.

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Eigendom 1.5

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	54	13.990	Nee	2.384
Totaal			**13.990**		**2.384**

Objecttype

Infrastructuur

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Het perceel valt onder openbaar gebied en is ter plaatse opgenomen.
Dit gebied is ingericht als infrastructuur met wegberm. De Amsteleindstraat is op dit perceel gelegen.

Foto's



N.B. Uitsluitend een gedeelte van het afgebeelde perceel maakt onderdeel uit van het getaxeerde.

Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Geen bekend

Volgens de informatie van het kadaster zijn de percelen niet belast met publiekrechtelijke beperkingen.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Verkeer-Verblijf, Wonen en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Verdeling gronden binnen het plangebied

Ten behoeve van de waardering zijn de gronden binnen het plangebied onderscheiden naar gronden die binnen de kostenverhaalssystematiek worden toegerekend aan Rubriek A en gronden die worden toegerekend aan Rubriek B.

Rubriek A	2.383	m^2
Rubriek B	1	m^2
	2.384	m^2

De opgenomen metrages zijn gebaseerd op een digitale inmeting van het plangebied. Als gevolg van deze wijze van meten kunnen de genoemde oppervlakten in beperkte mate afwijken van de kadastrale perceel oppervlakten. Deze afwijkingen zijn inherent aan het verschil tussen kadastrale registratie en planmatige inmeting en hebben geen zelfstandige invloed op de uitgangspunten van deze waardering.

Beoordeling courantheid

Courant

Het object is gunstig gelegen in een landelijke omgeving, aansluitend op bestaande woningen en eigendommen. Voor de toekomstige wijkontsluiting zijn deze percelen zeer geschikt vanwege de al bestaande aansluiting op infrastructuur. Taxateur beoordeelt de locatie daarmee als courant.

Objectbeoordeling

Incourant

Het betreffen infrastructurele percelen waarbij sprake is van hoge onderhoudslasten zonder ondersteunende inkomsten. Wanneer er nieuwe woningen gebouwd worden zal de infrastructuur in zijn huidige vorm niet meer voldoen vanwege de toenemende verkeersdruk. Het object is technisch en functioneel geïntegreerd in de verkeersfunctie en heeft geen zelfstandige exploitatiemogelijkheden. Taxateur beoordeelt het vastgoedobject daarmee als incourant.

Mate van verkoopbaarheid

Zeer beperkt

De mate van verkoopbaarheid wordt als beperkt tot zeer gering beoordeeld. De functie en ligging binnen een operationeel verkeerstraject maken het object uitsluitend van belang voor de openbare doeleinden. Verkoop aan derden is in de praktijk niet courant, tenzij het betreft overdracht in het kader van herinrichting of functiewijziging.

Waardering

De betreffende percelen zijn ingericht als openbare weg en openbaar groen. Deze gronden vervullen reeds een duurzame publieke functie en blijven, met uitzondering van het hierna genoemde gedeelte, ook na realisatie van de voorgenomen gebiedsontwikkeling onderdeel uitmaken van de openbare ruimte.

Uit de inmeting behorende bij kostenverhaalsopzet d.d. 02-06-2026 blijkt dat een gedeelte van circa 1 m^2 binnen het uitgeefbare gebied van de voorgenomen ontwikkeling komt te liggen. Dit gedeelte deelt op grond van het egalisatiebeginsel in de complexwaarde.

Voor het resterende gedeelte is geen sprake van een zelfstandig opbrengend vermogen of een afzonderlijke ontwikkelpotentie die aanleiding geeft tot een hogere waardering binnen de complexwaarde. Gelet op het openbare karakter, de blijvende publieke functie en het ontbreken van een zelfstandige

exploitatiemogelijkheid wordt voor dit gedeelte een symbolische waarde van € 1,-- in totaal aangehouden. De symbolische waardering weerspiegelt dat deze gronden wel onderdeel uitmaken van het plangebied, maar als zelfstandig onderdeel geen bijdrage leveren aan de complexwaarde.

Werkelijke waarde

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Symbolische waarde	2.383		€ 1,--
Complexwaarde	1	€ 65,--	€ 65,--

Eigendom 2

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	4	16.275	Ja	16.275
Totaal			**16.275**		**16.275**

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig object betreft een perceel cultuurgrond waarbij de grond in gebruik is en is geweest ten behoeve van de teelt van snijmaïs en grasland. Het object valt binnen de grondwatertrap III (H: <40 cm L: 80-120 cm) en heeft de bodemclassificatie Vlakvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand en Beekeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Bodemkaart Nederland 1:50.000).

Foto's





Zakelijke rechten

Wel bekend

Volgens informatie van het kadaster is het perceel belast met een erfdienstbaarheid, afkomstig uit stuk hyp4 40512/54 Eindhoven.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemmingen Agrarisch met waarden – Landschap en Water en dubbel bestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

Het is object is goed bereikbaar over diverse openbare binnenwegen. Er zijn verschillende agrarische ondernemingen in de omgeving van het object gelegen. Vanuit de omgeving zijn thans weinig belemmeringen ten aanzien van het huidige gebruik. Op basis van het bovenstaande beoordeelt taxateur de locatie als courant.

Objectbeoordeling

Goed

Onderhavig object betreft een perceel agrarische cultuurgrond met een geschikte kavelvorm, eigen ontsluiting, landbouwkundige eigenschappen en ontwatering. Op basis van het bovenstaande beoordeelt taxateur het object als courant.

Mate van verkoopbaarheid

Goed

De mate van verkoopbaarheid van het vastgoedobject wordt als goed beoordeeld. Er is sprake van een hoge gronddruk en er wordt weinig cultuurgrond aangeboden (lage grondmobiliteit).

Waardering

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde	16.275 m^2	€ 12,--	€ 195.300,--
Complexwaarde	16.275 m^2	€ 65,--	€ 1.057.875,--

Werkelijke waarde

Bij de waardering van de werkelijke waarde is uitgegaan van het hoogste van de twee waarde begrippen: de gebruikswaarde of de complexwaarde. Omdat de complexwaarde in dit geval hoger is dan de gebruikswaarde op basis van de comparatieve methode cultuurgrond, is deze als uitgangspunt genomen.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Complexwaarde	16.275 m^2	€ 65,--	€ 1.057.875,--

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Eigendom 3

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	3	50	Ja	50
Oss	N	6	4.010	Ja	4.010
Totaal			**4.060**		**4.060**

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig object betreft twee percelen grond die gedeeltelijk in gebruik zijn als grasland, deels als paardenweide en gedeeltelijk is verhard ten behoeve van het naastgelegen loon- en grondverzetbedrijf gelegen aan de Amsteleindstraat 150 te Oss. Het perceel valt binnen grondwatertrap III (H: <40 cm L: 80-120 cm) en heeft de bodemaanduiding Beekeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Bodemkaart Nederland 1:50.000).

Foto's





Zakelijke rechten

Wel bekend

Volgens informatie van het kadaster zijn de percelen belast met een erfdienstbaarheid.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemmingen Bedrijf met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch-technisch hulpbedrijf en/of agrarisch verwant bedrijf (voor wat betreft perceel Oss N 3 en ca. 675 m^2 van perceel Oss N 6) en voor de overige meters van perceel Oss N 6 Agrarisch met waarden - Landschap en dubbel bestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

Het object is goed bereikbaar over openbare binnenwegen. In de omgeving van het object zijn meerdere agrarische bedrijven aanwezig en aan de oostzijde grenst het aan een bedrijfsmatig erf in gebruik bij een loonbedrijf. Vanuit de omgeving zijn thans weinig belemmeringen ten aanzien van het huidige gebruik. Op basis van het bovenstaande beoordeelt taxateur de locatie als courant.

Objectbeoordeling

Redelijk

Het betreft een onbebouwd perceel waarbij de voorzijde in gebruik is als paardenweide en waarbij voor het achterste gedeelte sprake is van verharding ten behoeve van het naastgelegen loon- en grondverzetbedrijf. Het object heeft gedeeltelijk een bedrijfsmatige bestemming met een oppervlakte van circa 725 m^2. Het perceel heeft een minder courante kavelvorm. Op basis hiervan wordt de objectbeoordeling als redelijk aangemerkt.

Mate van verkoopbaarheid

Redelijk

De mate van verkoopbaarheid van het vastgoedobject wordt als redelijk beoordeeld. Er is sprake van een hoge gronddruk en er wordt weinig cultuurgrond aangeboden (lage grondmobiliteit). Echter gelet op de geringe oppervlakte en de onregelmatige kavelvorm van het perceel is het perceel minder goed onafhankelijk van het aanliggende erf te vervreemden.

Waardering

Voor de waardering van de gebruikswaarde is onderscheid gemaakt tussen het agrarisch bestemde gedeelte en het bedrijfsmatig bestemde gedeelte.

De planologische bouwmogelijkheid van maximaal 1.800 m^2 bedrijfsbebouwing geldt voor de gezamenlijke bedrijfslocatie, bestaande uit de eigendommen 3, 4, 5 en 6, waarvan een gedeelte buiten het kostenverhaalsgebied is gelegen. Hiervan is reeds circa 1.704 m^2 gerealiseerd, zodat de resterende uitbreidingsmogelijkheid voor de gehele bedrijfslocatie beperkt is.

In paragraaf 6.5.3 zijn referenties opgenomen die zijn gebruikt voor de toetsing van de gebruikswaarde van de bedrijfsmatig bestemde gronden in het buitengebied.

Referenties 1, 2 en 3 hebben de bestemming bedrijventerrein met een functieaanduiding tot en met categorie 3.2. Deze referenties zijn gelegen op reguliere bedrijventerreinen en betreffen kavels met zelfstandige bedrijfsfuncties en ruimere planologische gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden. Dit komt tot uitdrukking in de gerealiseerde prijzen met een bandbreedte van € 134,-- per m^2 tot en met € 296,-- per m^2. Gelet op deze ruimere mogelijkheden zijn deze referenties slechts beperkt geschikt voor vergelijking met het getaxeerde object.

Referentie 4 betreft een bedrijvenbestemming in de categorieën I en II als nevenbestemming bij een agrarische hoofdbestemming. De gerealiseerde prijs van € 83,-- per m^2 ligt aanmerkelijk lager dan bij reguliere bedrijventerreingrond en sluit beter aan bij een functioneel beperkter gebruik in het buitengebied.

Het getaxeerde object heeft een zelfstandige bedrijfsbestemming met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch-technisch hulpbedrijf en/of agrarisch verwant bedrijf'. De resterende planologische uitbreidingsmogelijkheid voor de gezamenlijke bedrijfslocatie is echter beperkt, waardoor deze slechts in geringe mate van invloed is op de waarde.

Ten opzichte van referenties 1, 2 en 3 is daardoor geen sprake van vergelijkbare planologische gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden. Daar staat tegenover dat bij het getaxeerde object sprake is van een zelfstandige bedrijfsbestemming, terwijl referentie 4 een bedrijvenbestemming als nevenbestemming binnen een agrarische bestemming betreft. Hierdoor zijn de gebruiksmogelijkheden van het getaxeerde object ruimer dan bij referentie 4.

Rekening houdend met deze planologische uitgangspunten, de ligging in het buitengebied en het functioneel beperkte karakter van de bestemming, wordt de waarde van de bedrijfsmatig bestemde onbebouwde grond vastgesteld op € 100,-- per m^2.

Gebruikswaarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Agrarisch bestemd	3.335 m^2	€ 12,--	€ 40.020,--
Bedrijfsmatig bestemd	725 m^2	€ 100,--	€ 72.500,--
Gebruikswaarde	4.060 m^2		€ 112.520,--

Complexwaarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gehele oppervlak	4.060 m^2	€ 65,--	€ 263.900,--

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde.

Uit de uitgevoerde toetsing volgt dat de complexwaarde hoger is dan de gebruikswaarde. De werkelijke waarde wordt derhalve vastgesteld op basis van de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Complexwaarde	4.060 m^2	€ 65,--	€ 263.900,--

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Eigendom 4

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	1	3.050	Ja	3.050
Totaal			**3.050**		**3.050**

Opname

Op 2 april 2025 is aan de eigenaar een brief verzonden met het verzoek tot het maken van een afspraak. Eigenaar zelf heeft hier niet op gereageerd. Taxateur heeft op 10 april 2025 telefonisch contact gehad met adviseur en vervolgens een email ter bevestiging gestuurd met verzoek tot het maken van een afspraak. Vervolgens is op 23 april en 29 april 2025 wederom telefonisch contact geweest met adviseur, helaas heeft dit niet tot een afspraak voor opname geleid. Opname heeft vervolgens vanaf de openbare weg plaatsgevonden.

Objecttype

Bedrijfsmatig

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig object betreft een loon- en grondverzetbedrijf met een tweetal opstallen en omliggende erfbestrating. De opstal aan de straatzijde heeft een oorspronkelijk bouwjaar van 2004 en betreft een opslagloods met 3 overheaddeuren aan de erfzijde. Op het met profielplaten gedekte kap zijn zonnepanelen aanwezig, aan weerszijden van de nok. Het object heeft een bruto vloeroppervlakte van circa 730 m².
De opstal welke verder naar achter is gelegen betreft een kapschuur en beslaat een bruto vloeroppervlakte van circa 450 m². Het oorspronkelijke bouwjaar is bij taxateur niet bekend. Mogelijk bevat het golfplaten dak asbesthoudende stoffen.

Samengevat:

Opstal	Bouwjaar	BVO (opgemeten vanaf luchtfoto)	VVO (factor 0,95, afgerond)
Loods	2004	730 m²	695 m²
Kapschuur	geschat 1976	450 m²	430 m²
Buitenterrein		1.870 m²	

Foto's







Zakelijke rechten

Wel bekend

Volgens informatie van het kadaster is het perceel belast met een erfdienstbaarheid.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Bedrijf, specifieke vorm van bedrijf -agrarisch-technisch hulpbedrijf en/of agrarisch verwant bedrijf en dubbel bestemming Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Redelijk

Het object is gelegen in het buitengebied in de omgeving van diverse agrarische ondernemingen. De bereikbaarheid is redelijk geregeld via een weg over het aangrenzende woonerf. Vanuit de omgeving zijn thans weinig belemmeringen ten aanzien van het huidige gebruik. Op basis van het bovenstaande wordt de locatie als redelijk courant beoordeeld.

Objectbeoordeling

Redelijk

Het object betreft een bebouwd perceel dat onlosmakelijke onderdeel uitmaakt van het loon- en grondverzetbedrijf. Het terrein is ingericht als bedrijfsmatig erf ten behoeve van opslag en omvat een opstal, een kapschuur, thans vermoedelijk in gebruik als werktuigenberging. Het golfplaten dak is, voor zover taxateur dat kan beoordelen, mogelijk asbestverdacht. De opslagloods is van recente datum en goed courant. Op basis van het bovenstaande wordt het object als redelijk courant beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid

Redelijk

De mate van verkoopbaarheid van het vastgoedobject wordt als redelijk beoordeeld. Vanwege het feit dat het object onderdeel uitmaakt van een groter geheel acht taxateur het niet aannemelijk dat het object afzonderlijk verkocht zal worden, daarnaast is de toegang tussen twee woningen door beperkend.

Waardering

De planologische bouwmogelijkheid van maximaal 1.800 m^2 bedrijfsbebouwing geldt voor de gezamenlijke bedrijfslocatie, bestaande uit de eigendommen 3, 4, 5 en 6. Hiervan is reeds circa 1.704 m^2 gerealiseerd, zodat de resterende uitbreidingsmogelijkheid voor het geheel beperkt is. Met deze beperkte uitbreidingsmogelijkheid is bij de waardering rekening gehouden.

Voor de onderhavige onroerende zaak is de waarde benaderd op basis van de huurwaardekapitalisatie. Hiertoe is eerst de huurwaarde bepaald aan de hand van de vergelijkingsmethode, waarbij referentieobjecten zijn betrokken die qua ligging, gebruiksmogelijkheden en fysieke kenmerken voldoende vergelijkbaar zijn met het te taxeren object.

Op basis van de aldus bepaalde markthuur is de gebruikswaarde berekend door toepassing van de huurwaarde kapitalisatie methode, uitgewerkt op basis van een BAR/NAR methode. Deze methode sluit aan bij de gangbare waarderingsmethode voor dit type vastgoed.

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Referentie #1	Referentie #2	Referentie #3
		
Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte - Bedrijfshal	Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte - Bedrijfshal	Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte - Bedrijfshal
Transactiedatum: 11-08-2025	Transactiedatum: 28-04-2025	Transactiedatum: 28-07-2025
Transactieprijs: **€ 500 per mnd** € 60 per m²/jr	Transactieprijs: **€ 790 per mnd** € 40 per m²/jr	Transactieprijs: **€ 1.250 per mnd** € 42,35 per m²/jr
Huurkorting: ---	Huurkorting: ---	Huurkorting: ---
Duur contract: 12 maanden	Duur contract: 24 maanden	Duur contract: 100 maanden
Transactieoppervlakte: 100 m² 0	Transactieoppervlakte: 237 m² 0	Transactieoppervlakte: 350 m² 0
Bouwjaar: 1981-1990	Bouwjaar: 1996	Bouwjaar: 2010
Staat van onderhoud: Binnen: goed Buiten: goed	Staat van onderhoud: Binnen: goed Buiten: goed	Staat van onderhoud: Binnen: goed Buiten: goed
Ligging: Landelijk gebied	Ligging: Landelijk gebied, in woonwijk	Ligging: Landelijk gebied
Energielabel: E	Energielabel: ---	Energielabel: A

Aanvullende informatie ontleent aan de aanbiedingsteksten en regels op de kaart:

Loosbroekseweg 45 Nistelrode: Bestemming agrarisch – landbouwontwikkelingsgebied, specifieke vorm van bedrijf – design- en ontwikkelbureau met atelier en opslag. Verhuur betreft een gedeelte van de aanwezige bedrijfsruimte als opslag. Werkzaamheden tot en met milieucategorie 1.1 toegestaan. Er kan geparkeerd worden op het erf. Ruimte is aanzienlijk kleiner dan gewaardeerd object.

Tweede Polderweg 1 Nuland: Bestemming agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening, Loods is kleiner, dan onderhavig object, verder kan geparkeerd worden aan voorzijde, maar is genoemde perceel oppervlak nadrukkelijk geen onderdeel van de huursom. Loods is 237 m^2 BVO.

Nieuwe Erven 37 Heesch: Bestemming agrarisch. Ruimte dient ten behoeve van opslag. Ruimte is vrij indeelbaar. Parkeren op eigen terrein bij aanwezigheid, niet dienend als opslag. Loods is 350 m^2, weliswaar kleiner, maar goed vergelijkbaar.

Resumé:

Referentie	VVO hal m²	Huur per m²/jr.
1	100 m²	€ 60,--
2	237 m²	€ 40,--
3	350 m²	€ 43,--

Referentie 1 aan de Loosbroekseweg 45 te Nistelrode betreft een kleinschalige bedrijfsruimte van circa 100 m² met een bouwperiode 1981–1990. Het object is hiermee ouder dan getaxeerd object. Voorts is het object aanzienlijk kleiner dan het getaxeerde object en kent daarmee een andere doelgroep. Dergelijke kleinere bedrijfsruimten realiseren doorgaans een hogere huurprijs per m².

Referentie 2 aan de Tweede Polderweg 1 te Nuland heeft een oppervlakte van circa 237 m² en een bouwjaar van 1996. Ook dit object is ouder dan getaxeerd object. De huurprijs per m² is lager dan bij de kleinere referentie, hetgeen aansluit bij het schaalverschil.

Referentie 3 aan Nieuwe Erven 37 te Heesch betreft circa 350 m² bedrijfsruimte met een bouwjaar 2010. Het object is daarmee nieuwer dan getaxeerd object. Voorts is het oppervlak weliswaar groter dan referentie 1 en 2, maar nog steeds kleiner dan het getaxeerde object. De huurprijs per m² ligt hoger dan bij referentie 2, wat past bij de betere bouwkundige staat en het recentere bouwjaar.

Het getaxeerde object bestaat uit twee opstallen, een loods en een kapschuur, aangevuld met een ruim en functioneel buitenterrein van circa 1.658 m². Dit maakt het object geschikt voor een loon- en grondverzetbedrijf waarbij opslag, manoeuvreren en buitengebruik een wezenlijk onderdeel vormen van de bedrijfsvoering. Tegelijkertijd is het terrein uitsluitend bereikbaar via een doorgang tussen twee woningen, hetgeen het gebruik en de logistieke flexibiliteit in zekere mate beperkt ten opzichte van een vrij ontsloten bedrijfsperceel.

Rekening houdend met deze verschillen waardeert taxateur de hal inclusief buitenterrein op een prijs per m² van € 65,-- voor de loods en voor de kapschuur op € 35,-- per m². Overigens heeft taxateur waargenomen op de luchtfoto, dat de loods is voorzien van een aanzienlijke zonne-energie installatie. Gezien het op termijn (2027) vervallen van de salderingsregeling heeft taxateur hier geen extra toeslag voor doorgevoerd in de waardering.

	Loods	Kapschuur	Buitenterrein	Jaarhuur
Eigendom 4	695 m²	430 m²	1.870 m²	€ 60.225,--

De opbouw van de NAR is als volgt:

Opbouw NAR	
Rente 10 jarige staatsobligaties	3,00%
Risico opslag categorie vastgoed	1,50%
Risico Op-/afslag type object	0,75%
Risico Op-/afslag locatie	1,00%
NAR	6,25%

Opbouw disconteringsvoet	
NAR	6,25%
Risico opslag gewenst rendement	1,50%
Disconteringsvoet	7,75%

Opbouw exit yield	
NAR	6,25%
Opslag voor technische veroudering	0,50%
Opslag voor economische veroudering	0,50%
Exit Yield	7,25%

Exploitatiekosten zijn geraamd op basis van de gemeentelijke heffingen van 2025 en voor zover nu reeds bekend 2026. Voor de onderhoudskosten is gebruik gemaakt van Koeter, voor de loods type AT04, loods gebouw. Het onderhoud voor de kapschuur heeft taxateur op basis van € 1,50 per m^2 BVO meegenomen, circa 50% van het onderhoud voor het loods gebouw.

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 2,96	5,5%	€ 3.326
Onderhoud	€ 2,53	4,7%	€ 2.850
Beheerkosten	€ 1,07	2,0%	€ 1.205
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 6,56**	**12,3%**	**€ 7.380**
Netto huurwaarde			**€ 52.845**
NAR % van			6,25%
Marktwaarde van voor correcties			**€ 845.514**

De doorrekening is uitgewerkt in Flux (gecertificeerde rekenmodellen). Hierbij wordt de waardering zowel op basis van een BAR/NAR-methode doorgerekend, als op basis van de discounted cashflowmethode (DCF). De uitkomsten van beide methoden zijn als onderlinge toets gebruikt bij de bepaling van de gebruikswaarde.

Resultaat BAR/NAR methode:

Marktwaarde von	**€ 845.514**
Verwervingskosten	€ 84.818
Marktwaarde kk	**€ 760.696**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 760.000**

Resultaat DCF methode:

Marktwaarde VON	€ 838.119
Marktwaarde KK	€ 754.043
Marktwaarde KK (afgerond)	**€ 755.000**

Taxateur heeft hierbij het uitgangspunt genomen dat sprake is van een eigenaar-gebruikerssituatie.

Vanwege leesbaarheid zijn de betreffende rekenbladen als bijlage toegevoegd.

Het object resulteert in een BAR op basis van de theoretische huur van 7,92%. Troostwijk geeft in een publicatie in 2025 aan dat bruto aanvangsrendementen voor dit type vastgoed een bandbreedte kennen van circa 7,25% tot 10,75%. Deze bandbreedte wordt bevestigd in de Outlook 2026 van Metafoor, waarin wordt uitgegaan van een bandbreedte van circa 7% tot 9%. De uitkomst voor het onderhavige object valt daarmee binnen de marktbandbreedte en wordt door taxateur als reëel en passend beoordeeld, mede gelet op het specifieke type bedrijfsobject en de daarbij behorende courantheid.

De aldus bepaalde marktwaarde wordt in het kader van deze taxatie aangemerkt als de gebruikswaarde. Door toetsing aan de complexwaarde wordt overeenkomstig artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit de werkelijke waarde vastgesteld als het hoogste van beide waarden.

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde	3.050 m²		€ 760.000,--
Complexwaarde	3.050 m²	€ 65,--	€ 198.250,--

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde.

Uit de uitgevoerde toetsing volgt dat de gebruikswaarde hoger is dan de complexwaarde. De werkelijke waarde wordt derhalve vastgesteld op basis van de gebruikswaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde	3.050 m²	--	€ 760.000,--

Eigendom 5

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	46	1.560	Ja	1.560
Totaal			**1.560**		**1.560**

Opname

Op 2 april 2025 is aan de eigenaar een brief verzonden met het verzoek om een afspraak te maken voor opname van het object. Hierop is door de eigenaar zelf geen reactie ontvangen. Op 10 april 2025 heeft de taxateur telefonisch contact gehad met de adviseur, waarna per e-mail een bevestiging is gestuurd met het verzoek om een afspraak in te plannen. Vervolgens heeft op 23 april en 29 april 2025 opnieuw telefonisch contact plaatsgevonden met de adviseur. Deze contacten hebben echter niet geleid tot het maken van een afspraak voor opname. Om die reden heeft de opname uiteindelijk plaatsgevonden vanaf de openbare weg.

Op 7 januari 2026 is alsnog een e-mail ontvangen waarin de familie reageert op de brief van 2 april 2025. Hierop is diezelfde dag per e-mail gereageerd, waarbij is toegelicht dat in 2025 contact is geweest met de adviseur en dat destijds geen opname werd gewenst. Daarbij is aangegeven dat wij alsnog graag ter plaatse komen voor opname en dat wij dit bij voorkeur afstemmen met de adviseur van de familie. Op deze reactie is vooralsnog geen vervolg ontvangen.

Objecttype

Bedrijfsmatig

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig perceel betreft een deel van een agrarisch erf van een loon- en grondverzetbedrijf met een opstal en omliggende erfverharding. De opstal heeft als oorspronkelijk bouwjaar het jaar 1978. (BAG-viewer) en betreft vermoedelijk een werktuigenberging met een overheaddeur de noordwestzijde en een tweetal schuifdeuren aan de erfzijde. Het dak is opgetrokken uit (asbestverdachte) golfplaten en heeft enkele lichtplaten. Het object kent een bruto vloeroppervlak van circa 540 m² (meting vanaf luchtfoto). De omliggende erfverharding op dit perceel beslaat circa 580 m². Direct grenzend aan de noordoostzijde van de opstal bevindt zich een bomenrij.

Samengevat:

Opstal	Bouwjaar	BVO (vanaf plattegrond)	VVO
Loods	1978	524 m²	512 m²
Buitenterrein		1.036 m²	

Foto's







Zakelijke rechten

Wel bekend

Volgens informatie van het kadaster is zijn de percelen belast met een erfdienstbaarheid.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Bedrijf, specifieke vorm van bedrijf -agrarisch-technisch hulpbedrijf en/of agrarisch verwant bedrijf en dubbel bestemming Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Redelijk

Het object is gelegen in het buitengebied in de omgeving van diverse agrarische ondernemingen. De bereikbaarheid is redelijk via een weg over het aangrenzende woonerf. Vanuit de omgeving zijn thans weinig belemmeringen ten aanzien van het huidige gebruik. Op basis van het bovenstaande wordt de locatie als redelijk courant beoordeeld.

Objectbeoordeling

Redelijk

Het object betreft een bebouwd perceel dat onlosmakelijke onderdeel uitmaakt van een loon- en grondverzetbedrijf. Het terrein is ingericht als bedrijfsmatig erf ten behoeve van opslag en omvat daarnaast een opstal, een voormalige veestal, thans vermoedelijk in gebruik als werktuigenberging. Het golfplaten dak is, voor zover taxateur dat kan beoordelen, mogelijk asbestverdacht. De opstal heeft verder een verouderde bouwwijze en een beperkte goothoogte voor moderne landbouwmachines. Op basis van het bovenstaande wordt het object als redelijk courant beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid

Redelijk

De mate van verkoopbaarheid van het vastgoedobject wordt als redelijk beoordeeld. Vanwege het feit dat het object onderdeel uitmaakt van een groter geheel acht taxateur het onaannemelijk dat het object afzonderlijk verkocht zal worden. Voorts is de toegang tussen twee woonpercelen door beperkend op de courantheid.

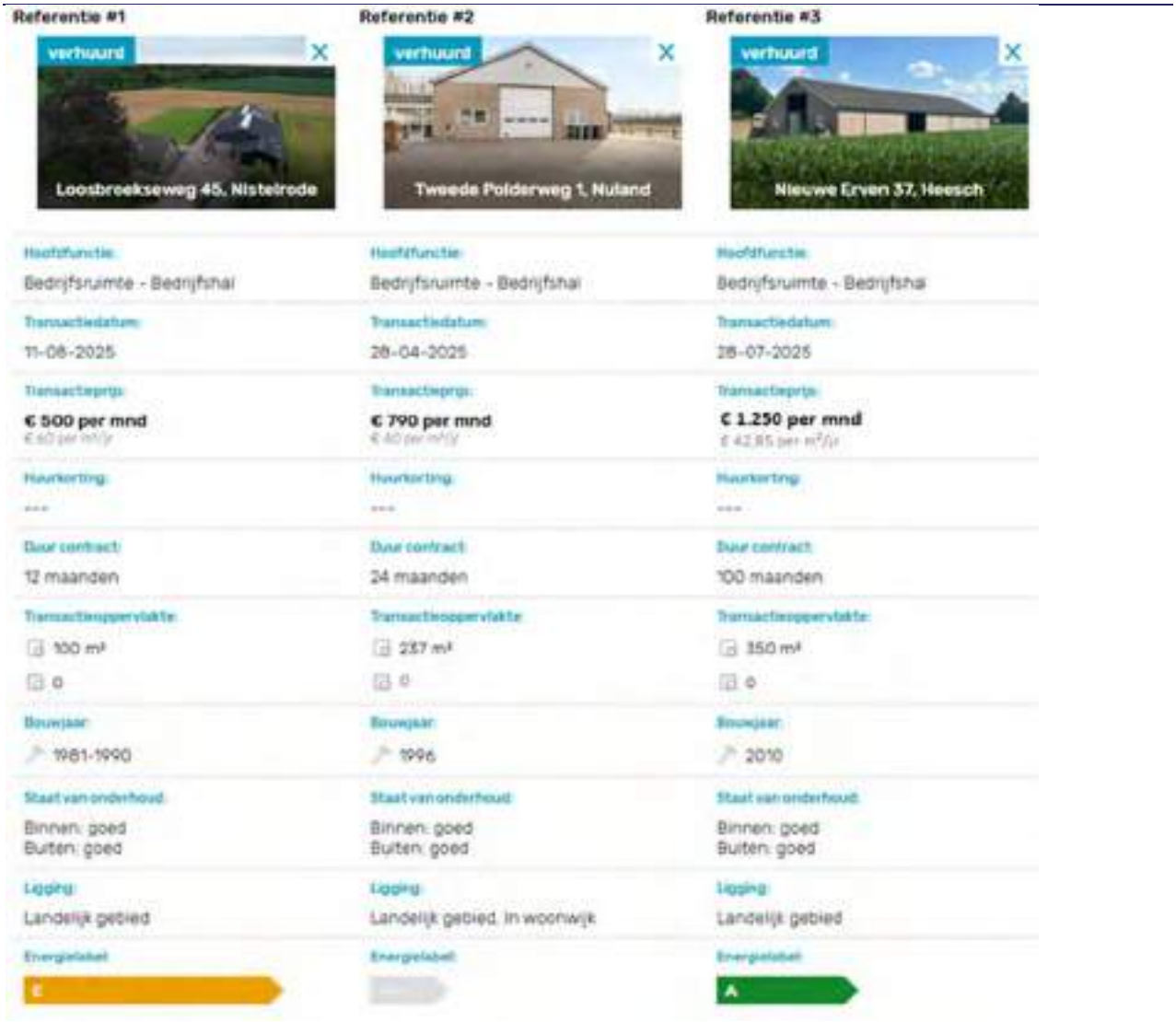
Waardering

De planologische bouwmogelijkheid van maximaal 1.800 m^2 bedrijfsbebouwing geldt voor de gezamenlijke bedrijfslocatie, bestaande uit de eigendommen 3, 4, 5 en 6. Hiervan is reeds circa 1.704 m^2 gerealiseerd, zodat de resterende uitbreidingsmogelijkheid voor het geheel beperkt is. Met deze beperkte uitbreidingsmogelijkheid is bij de waardering rekening gehouden.

Voor de onderhavige onroerende zaak is de waarde benaderd op basis van de huurwaardekapitalisatie. Hiertoe is eerst de huurwaarde bepaald aan de hand van de vergelijkingsmethode, waarbij referentieobjecten zijn betrokken die qua ligging, gebruiksmogelijkheden en fysieke kenmerken voldoende vergelijkbaar zijn met het te taxeren object.

Op basis van de aldus bepaalde markthuur is de gebruikswaarde berekend door toepassing van de bruto-/netto aanvangsrendement methode (BAR/NAR). Deze methode sluit aan bij de gangbare waarderingsmethode voor dit type vastgoed.

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl



Aanvullende informatie ontleent aan de aanbiedingsteksten en regels op de kaart:

Loosbroekseweg 45 Nistelrode: Bestemming agrarisch – landbouwontwikkelingsgebied, specifieke vorm van bedrijf – design- en ontwikkelbureau met atelier en opslag. Verhuur betreft een gedeelte van de aanwezige bedrijfsruimte als opslag. Werkzaamheden tot en met milieucategorie 1.1 toegestaan. Er kan geparkeerd worden op het erf. Ruimte is aanzienlijk kleiner dan gewaardeerd object.

Tweede Polderweg 1 Nuland: Bestemming agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening, Loods is kleiner, dan onderhavig object, verder kan geparkeerd worden aan voorzijde, maar is genoemde perceel oppervlak nadrukkelijk geen onderdeel van de huursom. Loods is 237 m^2 BVO.

Nieuwe Erven 37 Heesch: Bestemming agrarisch. Ruimte dient ten behoeve van opslag. Ruimte is vrij indeelbaar. Parkeren op eigen terrein bij aanwezigheid, niet dienend als opslag. Loods is 350 m^2, weliswaar kleiner, maar goed vergelijkbaar.

Resumé

Referentie	VVO hal m²	Huur per m²/jr.
1	100 m²	€ 60,--
2	237 m²	€ 40,--
3	350 m²	€ 43,--

Referentie 1 aan de Loosbroekseweg 45 te Nistelrode betreft een kleinschalige bedrijfsruimte van circa 100 m² met een bouwperiode 1981–1990. Het object is hiermee nieuwer dan getaxeerd object. Verder is het object aanzienlijk kleiner dan het getaxeerde object en kent daarmee een andere doelgroep. Dergelijke kleinere bedrijfsruimten realiseren doorgaans een hogere huurprijs per m².

Referentie 2 aan de Tweede Polderweg 1 te Nuland heeft een oppervlakte van circa 237 m² en een bouwjaar van 1996. Ook dit object is nieuwer dan getaxeerd object. De huurprijs per m² is lager dan bij de kleinere referentie, hetgeen aansluit bij het schaalverschil.

Referentie 3 aan Nieuwe Erven 37 te Heesch betreft circa 350 m² bedrijfsruimte met een bouwjaar 2010. Het object is daarmee nieuwer dan getaxeerd object. Voorts is het oppervlak weliswaar groter dan referentie 1 en 2, maar nog steeds kleiner dan het getaxeerde object. De huurprijs per m² ligt hoger dan bij referentie 2, wat past bij de betere bouwkundige staat en het recentere bouwjaar.

Getaxeerd object betreft een loods uit 1978 gelegen op een functioneel buitenterrein van 1.020 m². Dit maakt het object geschikt voor een loon- en grondverzetbedrijf waarbij opslag, manoeuvreren en buitengebruik een wezenlijk onderdeel vormen van de bedrijfsvoering. Tegelijkertijd is het terrein uitsluitend bereikbaar via een doorgang tussen twee woningen, hetgeen het gebruik en de logistieke flexibiliteit in zekere mate beperkt ten opzichte van een vrij ontsloten bedrijfsperceel.

Rekening houdend met deze verschillen waardeert taxateur de hal inclusief buitenterrein op een prijs per m² van € 60,-- voor de loods, waarbij het buitenterrein is inbegrepen in de prijs per m² van de loods.

	Loods	Buitenterrein	Jaarhuur
Eigendom 5	512 m²	1.536 m²	€ 30.720,--

De opbouw van de NAR is als volgt:

Opbouw NAR	
Rente 10 jarige staatsobligaties	3,00%
Risico opslag categorie vastgoed	1,50%
Risico Op-/afslag type object	0,75%
Risico Op-/afslag locatie	1,00%
NAR	6,25%

Opbouw disconteringsvoet	
NAR	6,25%
Risico opslag gewenst rendement	1,50%
Disconteringsvoet	7,75%

Opbouw exit yield	
NAR	6,25%
Opslag voor technische veroudering	0,50%
Opslag voor economische veroudering	0,50%
Exit Yield	7,25%

Exploitatiekosten zijn geraamd op basis van de gemeentelijke heffingen van 2025 en voor zover nu reeds bekend 2026. Voor de onderhoudskosten is gebruik gemaakt van Koeter, voor de loods type AT04, loods gebouw.

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 3,75	6,3%	€ 1.922
Onderhoud	€ 3,14	5,2%	€ 1.609
Beheerkosten	€ 1,20	2,0%	€ 614
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 8,10**	**13,5%**	**€ 4.145**
Netto huurwaarde			**€ 26.575**
NAR % van			6,25%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 425.193**

De doorrekening is uitgewerkt in Flux (gecertificeerde rekenmodellen). Hierbij wordt de waardering zowel op basis van een BAR/NAR methode doorgerekend, als op basis van de discounted cashflow methode (DCF). Resultaat BAR/NAR methode:

Marktwaarde von	**€ 425.193**
Verwervingskosten	€ 43.512
Marktwaarde kk	**€ 381.681**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 380.000**

Resultaat DCF methode:

Marktwaarde VON	€ 420.684
Marktwaarde KK	€ 377.634
Marktwaarde KK (afgerond)	**€ 380.000**

Taxateur heeft hierbij het uitgangspunt genomen dat sprake is van een eigenaar-gebruikerssituatie en als keuze gebruikswaarde de DCF methode gebruikt.

Vanwege leesbaarheid zijn de betreffende rekenbladen als bijlage toegevoegd.

Het object resulteert in een BAR op basis van de theoretische huur van 7,92%. Troostwijk geeft in een publicatie in 2025 aan dat bruto aanvangsrendementen voor dit type vastgoed een bandbreedte kennen van circa 7,25% tot 10,75%. Deze bandbreedte wordt bevestigd in de Outlook 2026 van Metafoor, waarin wordt uitgegaan van een bandbreedte van circa 7% tot 9%. De uitkomst voor het onderhavige object valt daarmee binnen de marktbandbreedte en wordt door taxateur als reëel en passend beoordeeld, mede gelet op het specifieke type bedrijfsobject en de daarbij behorende courantheid.

De aldus bepaalde marktwaarde wordt in het kader van deze taxatie aangemerkt als de gebruikswaarde. Door toetsing aan de complexwaarde wordt overeenkomstig artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit de werkelijke waarde vastgesteld als het hoogste van beide waarden.

Werkelijke waarde toetsing	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde	1.560 m²		€ 380.000,--
Complexwaarde	1.560 m²	€ 65,--	€ 101.400,--

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde.

Uit de uitgevoerde toetsing volgt dat de gebruikswaarde hoger is dan de complexwaarde. De werkelijke waarde wordt derhalve vastgesteld op basis van de gebruikswaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde	1.560 m²	--	€ 380.000,--

Eigendom 6

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	5	20.400	Ja	20.400
Oss	N	48	1.565	Ja	1.565
Totaal			**21.965**		**21.965**

Opname

Op 2 april 2025 is aan de eigenaar een brief verzonden met het verzoek tot het maken van een afspraak. Eigenaar zelf heeft hier niet op gereageerd. Taxateur heeft op 10 april 2025 telefonisch contact gehad met adviseur en vervolgens een email ter bevestiging gestuurd met verzoek tot het maken van een afspraak. Vervolgens is op 23 april en 29 april 2025 wederom telefonisch contact geweest met adviseur, helaas heeft dit niet tot een afspraak voor opname geleid. Opname heeft vervolgens vanaf de openbare weg plaatsgevonden.

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig object bestaat uit een perceel cultuurgrond en een gedeelte verharding wat onderdeel uitmaakt van het erf van het naastgelegen erf (Amsteleindstraat 148) en in gebruik is als opslagplaats. De verharding op dit perceel beslaat circa 1.120 m². Op het terrein staan een viertal brandstoftanks en er is een wasplaats met put gesitueerd. Het overige gedeelte van het perceel bestaat uit een haag en een bomenrij.

Het object omvat een perceel cultuurgrond welke in gebruik is ten behoeve van snijmaïs en aardappelen. Het perceel valt binnen grondwatertrap III (H: <40 cm L: 80-120 cm) en heeft de bodemaanduiding Beekeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Bodemkaart Nederland 1:50.000). De oppervlakte beslaat 2.04.00 hectare en het kan worden gekwalificeerd als huiskavel.

Foto's





Zakelijke rechten

Wel bekend

Volgens informatie van het kadaster is zijn de percelen belast met een erfdienstbaarheid.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss - 2020 is het gedeelte wat onderdeel uitmaakt van het bedrijfsmatig erf bestemd met de enkelbestemming Bedrijf en dubbelbestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.
Het gedeelte agrarische cultuurgrond heeft de enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschap en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

Het object is gelegen in een landbouwgebied ten noordwesten van Oss. In de omgeving van het object zijn diverse agrarische bedrijven gesitueerd. Het gebied is goed bereikbaar over lokale ontsluitingswegen. De agrarische grond is vanaf de openbare weg bereikbaar. Het bedrijfsmatig erf is ontsloten via het naastgelegen woon- en bedrijfserf. Vanuit de omgeving zijn thans weinig belemmeringen ten aanzien van het huidige gebruik. Op basis van het bovenstaande wordt de locatie als goed courant beoordeeld.

Objectbeoordeling

Goed

Het object betreft een gedeelte van een bedrijfsmatig erf wat onderdeel uitmaakt van het naastgelegen loon- en grondverzetbedrijf. Het terrein is gedeeltelijk verhard en is ingericht als erf- en opslagplaats.
De ontsluiting van het perceel agrarische grond kan plaatsvinden via de openbare weg. Op basis van het bovenstaande wordt het object als redelijk tot goed courant beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid

Redelijk

De mate van verkoopbaarheid van de cultuurgrond wordt als goed beoordeeld. Er is sprake van een hoge gronddruk en er wordt weinig cultuurgrond aangeboden (lage grondmobiliteit). Hierdoor is er ruime interesse van agrariërs.
De mate van verkoopbaarheid van het perceel wat onderdeel uitmaakt van het erf wordt als redelijk beoordeeld. Vanwege het feit dat het object onderdeel uitmaakt van een groter geheel acht taxateur het onaannemelijk dat het object afzonderlijk verkocht zal worden.

Waardering

De planologische bouwmogelijkheid van maximaal 1.800 m^2 bedrijfsbebouwing geldt voor de gezamenlijke bedrijfslocatie, bestaande uit de eigendommen 3, 4, 5 en 6. Hiervan is reeds circa 1.704 m^2 gerealiseerd, zodat de resterende uitbreidingsmogelijkheid voor het geheel beperkt is.

Voor de waardering van de gebruikswaarde is onderscheid gemaakt tussen het agrarisch bestemde gedeelte en het bedrijfsmatig bestemde gedeelte.

In paragraaf 6.5.1.2 zijn referenties opgenomen die zijn gebruikt voor de toetsing van de gebruikswaarde van de bedrijfsmatig bestemde gronden. Referentie 1 kent aanmerkelijk ruimere gebruiksmogelijkheden en is daardoor minder goed vergelijkbaar. Referentie 4 heeft als functie tuincentrum tevens de mogelijkheid tot detailhandel op de locatie en wordt om die reden eveneens als minder goed vergelijkbaar beschouwd. Referenties 2 en 3 sluiten qua bestemming en gebruiksmogelijkheden het beste aan bij het getaxeerde object.

Rekening houdend met de beperkte resterende planologische uitbreidingsmogelijkheid voor de gezamenlijke bedrijfslocatie, de aard van de bedrijfsbestemming en de uitkomsten van de referentieanalyse, wordt de waarde van de bedrijfsmatig bestemde grond vastgesteld op € 100,-- per m^2.

Gebruikswaarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Agrarisch bestemd	20.400 m^2	€ 12,--	€ 244.800,--
Bedrijfsmatig bestemd	1.565 m^2	€ 100,--	€ 156.500,--
Gebruikswaarde	21.965 m^2		€ 401.300,--

Complexwaarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Grond op basis van complexwaarde	21.965 m^2	€ 65,--	€ 1.427.725,--

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde.

Aangezien de complexwaarde hoger is dan de gebruikswaarde, wordt de werkelijke waarde vastgesteld op basis van de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Complexwaarde	21.965 m^2	€ 65,--	€ 1.427.725,--

Eigendom 7

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	45	6.890	Ja	6.890
Totaal			**6.890**		**6.890**

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig object betreft een perceel agrarische cultuurgrond welke in gebruik is als grasland. Op het terrein is een verouderde veldschuur aanwezig, het gebruik is bij taxateur onbekend. Het object kent de grondwatertrap III (H: <40 L: 80-120) en de bodemaanduiding Beekeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Bodemkaart Nederland 1:50.000). Het object kent een goede kavelvorm en een zelfstandige ontsluiting op de naastgelegen Beekschehoevestraat. De genoemde veldschuur heeft een BVO -vanaf luchtfoto gemeten- van circa 35 m².

Foto's







Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemmingen Agrarisch met waarden – Landschap en Water en dubbel bestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

Het is object is goed bereikbaar over diverse wegen. Er zijn verschillende agrarische ondernemingen in de omgeving van het object gelegen. Vanuit de omgeving zijn thans weinig belemmeringen ten aanzien van het huidige gebruik. Op basis van het bovenstaande beoordeeld taxateur de locatie als courant.

Objectbeoordeling

Redelijk

Onderhavig object betreft een perceel agrarische cultuurgrond met een geschikte kavelvorm, goede ontsluiting, landbouwkundige eigenschappen en ontwatering. De oppervlakte is relatief gering. Op basis van het bovenstaande beoordeeld taxateur het object als redelijk courant.

Mate van verkoopbaarheid

Goed

De mate van verkoopbaarheid van het vastgoedobject wordt als redelijk beoordeeld. Er is sprake van een hoge gronddruk en er wordt weinig cultuurgrond aangeboden (lage grondmobiliteit).

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Waardering

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde	6.890 m²	€ 12,--	€ 82.680,--
Complexwaarde	6.890 m²	€ 65,--	€ 447.850,--

Het verschil tussen de gebruikswaarde van de gronden en de complexwaarde is zodanig groot dat de eventueel aanwezige opstallen de uitkomst van de waardering redelijkerwijs niet kunnen beïnvloeden, c.q. hierin de doorslag zal geven. Een afzonderlijke waardering van deze opstallen is daarom achterwege gelaten.

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Gelet op het voorgaande wordt de werkelijke waarde vastgesteld op basis van de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Complexwaarde	6.890 m²	€ 65,--	€ 447.850,--

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Eigendom 8

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	44	5.220	Ja	5.220
Totaal			**5.220**		**5.220**

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig object betreft een perceel cultuurgrond wat in gebruik is als paddock en grasland ten behoeve van een paardenweide. Op het perceel staan enkele eenvoudige opstallen. Het object heeft grondwatertrap III (H: <40 L: 80-120) en de bodemaanduiding Beekeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Bodemkaart Nederland 1:50.000). In de weide zijn diverse afrasteringen aanwezig en er is drinkwatervoorziening aanwezig ten behoeve van de beweiding met paarden.
De opstallen betreffen twee opslagschuren met een beperkte oppervlakte en een (vermoedelijk) dierenverblijf. Het bruto vloeroppervlak van het dierenverblijf is circa 165 m² en het bruto vloeroppervlak van de kleinere opslagschuren is circa 30 m² respectievelijk circa 40 m². Het oorspronkelijke bouwjaar van de stallen is 1955 (op basis van de BAG-viewer). De opstallen betreffen een grotere stal met zadeldak en een aangebouwde schuur met een plat dak en een tweetal kleinere veldschuren.

Foto's







Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschap en water en dubbel bestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

Het is object is goed bereikbaar. Er zijn verschillende agrarische ondernemingen in de omgeving van het object gelegen. Vanuit de omgeving zijn thans weinig belemmeringen ten aanzien van het huidige gebruik. Op basis van het bovenstaande beoordeelt taxateur de locatie als courant.

Objectbeoordeling

Redelijk

Onderhavig object betreft een perceel cultuurgrond in gebruik als paardenweide met een geschikte kavelvorm, ontsluiting, landbouwkundige eigenschappen, en ontwatering. De aanwezige opstallen zijn verouderd, eenvoudig en beperkt functioneel op basis van externe inspectie. Op basis van het bovenstaande beoordeelt taxateur het object als redelijk courant.

Mate van verkoopbaarheid

Goed

De mate van verkoopbaarheid van het vastgoedobject wordt als goed beoordeeld. Er is sprake van een hoge gronddruk en er wordt weinig cultuurgrond aangeboden (lage grondmobiliteit). Hierdoor is er ruime interesse van agrariërs. Daarnaast zijn er meer partijen geïnteresseerd in onderhavige locatie, namelijk particulieren voor bijvoorbeeld het hobbymatig houden van paarden.

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Waardering

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde	5.220 m²	€ 12,--	€ 62.640,--
Complexwaarde	5.220 m²	€ 65,--	€ 339.300,--

Het verschil tussen de gebruikswaarde van de gronden en de complexwaarde is zodanig groot dat de eventueel aanwezige opstallen de uitkomst van de waardering redelijkerwijs niet kunnen beïnvloeden, c.q. hierin de doorslag zal geven. Een afzonderlijke waardering van deze opstallen is daarom achterwege gelaten.

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Gelet op het voorgaande wordt de werkelijke waarde vastgesteld op basis van de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Complexwaarde	5.220 m²	€ 65,--	€ 339.300,--

Eigendom 9

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	41	18.155	Ja	18.155
Totaal			**18.155**		**18.155**

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig object betreft een perceelsgedeelte cultuurgrond waarbij de grond in gebruik is ten behoeve van de teelt van snijmaïs. Het object valt binnen grondwatertrap V(H: <40 cm L: >120 cm) en heeft de bodemaanduiding Gooreerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Bodemkaart Nederland 1:50.000). Het perceel heeft een zelfstandige ontsluiting op de Oostenakkerstraat. Het perceel cultuurgrond behoort tot de woning Oostenakkerstraat 9a te Oss.

Foto's





Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschap en Wonen en dubbel bestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

Het is object is goed bereikbaar over diverse openbare binnenwegen. Er zijn verschillende agrarische ondernemingen in de omgeving van het object gelegen. Vanuit de omgeving zijn thans weinig belemmeringen ten aanzien van het huidige gebruik. Op basis van het bovenstaande beoordeelt taxateur de locatie als courant.

Objectbeoordeling

Goed

Onderhavig object betreft een perceel cultuurgrond met een geschikte kavelvorm, ontsluiting, landbouwkundige eigenschappen, ontwatering en een courante oppervlakte. Op basis van het bovenstaande beoordeelt taxateur het object als courant.

Mate van verkoopbaarheid

Goed

De mate van verkoopbaarheid van het vastgoedobject wordt als goed beoordeeld. Er is sprake van een hoge gronddruk en er wordt weinig cultuurgrond aangeboden (lage grondmobiliteit). Hierdoor is er ruime interesse van agrariërs.

Waardering

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde	18.155 m^2	€ 12,--	€ 217.860,--
Complexwaarde	18.155 m^2	€ 65,--	€ 1.180.075,--

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde.

Aangezien de complexwaarde hoger is dan de gebruikswaarde, wordt de werkelijke waarde vastgesteld op basis van de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Complexwaarde	18.155 m^2	€ 65,--	€ 1.180.075,--

Eigendom 10

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	368	6.715	Nee	6.682
Totaal			**6.715**		**6.682**

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig object betreft een gedeelte van een perceel cultuurgrond en is in gebruik als grasland en paardenweide. Het object kent de grondwatertrap III (H: <40 L: 80-120) en de bodemaanduiding Gooreerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Bodemkaart Nederland 1:50.000). Het perceel is onderdeel van een groter geheel, waarbij het geheel zelfstandig is ontsloten op de openbare weg.

Foto's





Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd voor een klein gedeelte met de enkelbestemming Wonen en voor het overgrote deel Agrarisch met waarden - Landschap en dubbel bestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

Het is object is goed bereikbaar. Er zijn verschillende agrarische ondernemingen in de omgeving van het object gelegen. Vanuit de omgeving zijn thans weinig belemmeringen ten aanzien van het huidige gebruik. Op basis van het bovenstaande beoordeelt taxateur de locatie als courant.

Objectbeoordeling

Redelijk

Het beoogde deel van dit perceel is zelfstandig bereikbaar en ontleent zijn courantheid voornamelijk aan de functionele samenhang met andere hieraan grenzende agrarische percelen. Op basis van het bovenstaande beoordeelt taxateur de locatie als redelijk courant.

Mate van verkoopbaarheid

Goed

De mate van verkoopbaarheid van het object wordt als redelijk beoordeeld.

Waardering

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde	6.682 m^2	€ 12,--	€ 80.184,--
Complexwaarde	6.682 m^2	€ 65,--	€ 434.330,--

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde.

Aangezien de complexwaarde hoger is dan de gebruikswaarde, wordt de werkelijke waarde vastgesteld op basis van de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Complexwaarde	6.682m^2	€ 65,--	€ 434.330,--

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wilhelminastraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Eigendom 11

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	53	6.185	Nee	5.551
Oss	N	367	880	Nee	649
Totaal			**7.065**		**6.200**

Opname

Op 2 april 2025 is een brief aan eigenaar verzonden met het verzoek tot het doen van een opname ter plaatse. Op 30 april 2025 is telefonisch contact geweest met eigenaresse, waarna op 7 mei 2025 een opname ter plaatse heeft plaatsgevonden.

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig object betreft een deelperceel bestaande uit grasland met paardenbak, paardenstal, veldschuur, gelegen achter de woning Oostenakkerstraat 9 te Oss. De paardenbak heeft volgens de eigenaar een oppervlakte van circa 20 x 40 = 800 m². De paardenbak is voorzien van een drainage in de onderbak en lichtmasten. De onderhoudstoestand van de paardenbak is goed. Naast de paardenbak is een veldschuur gesitueerd met een BVO van circa 16 m². De veldschuur is opgetrokken uit een houten constructie en houten gevels en het zadeldak is gedekt met asbestvrije golfplaten. Het oorspronkelijk bouwjaar van deze veldschuur is onbekend. De rest van het terrein is ingericht als paardenweide en heeft een volledige omheining.
Het perceel valt binnen grondwatertrap III (H: <40 L: 80-120) en de bodemaanduiding Gooreerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Bodemkaart Nederland 1:50.000).

Foto's





Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschap en dubbel bestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

De locatie is goed bereikbaar via diverse openbare binnenwegen. Vanuit de directe omgeving zijn op dit moment weinig tot geen belemmeringen te onderkennen ten aanzien van het huidige gebruik als grasland. Op basis van deze omstandigheden beoordeelt de taxateur de locatie als courant.

Objectbeoordeling

Redelijk

Het beoogde deel van dit perceel is niet zelfstandig bereikbaar en ontleent zijn courantheid voornamelijk aan de functionele samenhang met het voorgelegen woonhuis Oostenakkerstraat 9 te Oss of aan andere hieraan grenzende agrarische percelen.

Mate van verkoopbaarheid

Redelijk

De mate van verkoopbaarheid van het object wordt als redelijk beoordeeld, aangezien de kadastrale grond niet zelfstandig bereikbaar is vanaf de openbare weg. Toegang is uitsluitend mogelijk via aangrenzende percelen of via het erf behorende bij het aan zuidzijde van het perceel gelegen woonhuis.

Waardering

Het te waarderen oppervlak bedraagt 6.200 m², verdeeld over twee kadastrale percelen en onderverdeeld naar agrarische en woonbestemming.

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Te waarderen oppervlak (m²)	Agrarische bestemming m²	Woonbestemming m²
Oss	N	53	5.551	5.175	376
Oss	N	367	649	575	74
Totaal			6.200	5.750	450

Agrarisch bestemde gronden (5.750 m²)

De bestemming van deze gronden is agrarisch. Op de gronden bevinden zich, afgezien van een schuur en een paardenbak, geen voor de waardering zelfstandig in aanmerking komende opstallen.

Gelet op de agrarische bestemming komt de gebruikswaarde overeen met die van cultuurgrond. De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde.

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde	5.750 m²	€ 12,--	€ 69.000,--
Complexwaarde	5.750 m²	€ 65,--	€ 373.750,--

Het verschil tussen de gebruikswaarde van de gronden en de complexwaarde is zodanig groot dat de eventueel aanwezige opstallen de uitkomst van de waardering redelijkerwijs niet kunnen beïnvloeden, c.q. hierin de doorslag zal geven. Een afzonderlijke waardering van deze opstallen is daarom achterwege gelaten.

De tot wonen bestemde gronden (450 m²)

Van de tot wonen bestemde gronden valt 450 m² binnen het kostenverhaalsgebied; de woning en het resterende erf (865 m²) blijven gehandhaafd.

De gebruikswaarde is bepaald via de verschilmethode en opgebouwd uit een grondcomponent en de werkelijke waarde van de gedeeltelijk onttrokken opstal.

De grondwaarde is ontleend aan de comparatieve modelwaardering (module Taxeren, Brainbay). De woning op een kavel van 1.315 m² komt op € 765.000, op een kavel van 865 m² op € 730.000. Het verschil van € 35.000 betreft uitsluitend de 450 m² die aan het woonperceel wordt onttrokken en vertegenwoordigt daarmee de werkelijke waarde van dit grondoppervlak als onderdeel van het woonperceel. De modelwaardering vergelijkt het woonoppervlak met soortgelijke woningen en omvat geen vrijstaande bijgebouwen; de uitkomst weerspiegelt dan ook uitsluitend de grond.

Op de onttrokken gronden bevindt zich een deel van een opstal: een gemetselde garage met stallen uit 1974, in totaal circa 65 m² (4,00 × 16,30 m), in goede staat van onderhoud. Het deel nabij de woning betreft de

garage en blijft gehandhaafd (circa 28 m², 7,00 × 4,00 m). In het buitengebied vertegenwoordigt een dergelijk bijgebouw een reële meerwaarde voor de woning; die meerwaarde blijft dan ook behouden. Het verder van de woning gelegen deel, de stallen (circa 37 m², 9,30 × 4,00 m), zijn wel betrokken in het plangebied.

De waarde van de stallen is in overwegende mate verbonden aan de mogelijkheid om paarden te houden. Die mogelijkheid berust op de omliggende cultuurgrond, die in deze taxatie reeds tegen complexwaarde wordt vergoed. Nu die grond en daarmee de paardenhoud functie wordt onttrokken, resteert voor de stalopstal nog slechts een beperkte zelfstandige werkelijke waarde; het zou tot dubbeltelling leiden de stallen daarnaast een substantiële waarde toe te kennen. De bijdrage van het te slopen staldeel, mede gelet op het effect van de doorsnijding op het gehandhaafde deel, is op deze grondslag geraamd op circa € 6.000. De op het dak aanwezige zonnepanelen zijn demontabel en herbruikbaar en vertegenwoordigen geen zelfstandige opstalwaarde.

De gebruikswaarde van de tot wonen bestemde gronden komt daarmee op € 35.000 grond, vermeerderd met € 6.000 opstal, ofwel € 41.000. De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde; de gebruikswaarde prevaleert.

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde	450 m²		€ 41.000,--
Complexwaarde	450 m²	€ 65,--	€ 29.250,--

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Voor de agrarisch bestemde gronden betreft dit de complexwaarde. Voor de tot wonen bestemde gronden betreft dit de gebruikswaarde, bepaald via de verschilmethode (de werkelijke waarde van het onttrokken woondeel als verschil tussen de waarde van de woning met en zonder de betrokken grond en opstal).

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Complexwaarde	5.750 m²	€ 65,--	€ 373.750,--
Gebruikswaarde	450 m2		€ 41.000,--

Eigendom 12

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	39	4.015	Ja	4.015
Totaal			**4.015**		**4.015**

Opname

Op 2 april 2025 is aan de eigenaar een brief verzonden met het verzoek tot het maken van een afspraak. Eigenaar zelf heeft hier niet op gereageerd. Taxateur heeft op 10 april 2025 telefonisch contact gehad met adviseur en vervolgens een email ter bevestiging gestuurd met verzoek tot het maken van een afspraak. Vervolgens is op 23 april en 29 april 2025 wederom telefonisch contact geweest met adviseur, helaas heeft dit niet tot een afspraak voor opname geleid. Opname heeft vervolgens plaatsgevonden op basis van luchtfoto en zijdelings vanaf een omliggend perceel.

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Het object betreft een perceel cultuurgrond, gelegen in het buitengebied en ingericht ten behoeve van paardenhouderij. Het terrein is volledig omheind en voorzien van meerdere afscheidingen en paddocks. Op het perceel bevindt zich een vrijstaande opstallenstructuur die dienst lijken te doen als lodge, schuil- en berging ruimte. Vanaf opname omliggende percelen heeft taxateur de indruk verkregen, dat het geheel in goede staat van onderhoud verkeert. Afmetingen op basis van luchtfoto: respectievelijk 70 m², 30 m2 en 6 m². Toegang tot het perceel is uitsluitend mogelijk via een onverharde weg over het naastgelegen perceel kadastraal bekend Oss, N, 38. De inrichting is functioneel en specifiek gericht op het houden van paarden of ander kleinvee. Het object kent de grondwatertrap III (H: <40 L: 80-120) en deels de bodemaanduiding Gooreerdgronden en deels Beekeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Bodemkaart Nederland 1:50.000).

Foto's







Zakelijke rechten

Wel bekend

Volgens informatie van het kadaster is het perceel belast met een erfdienstbaarheid van weg. Afkomstig uit stuk: Hyp4 40512/54, ingeschreven op 06-04-2006.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschap en dubbel bestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Redelijk

Het perceel is gesitueerd in een landelijke en overwegend agrarische omgeving. De ligging is beschut, met beperkte zichtbaarheid vanaf de openbare weg. Bereikbaarheid is uitsluitend mogelijk via een onverhard pad over een ander perceel, hetgeen de toegankelijkheid voor derden kan beperken. Het is taxateur niet bekend of er voor het gebruik van deze toegangsweg een erfdienstbaarheid is gevestigd. Op basis hiervan wordt de courantheid van de locatie als redelijk beoordeeld.

Objectbeoordeling

Redelijk

Het perceel is ingericht voor het houden van paarden, met duidelijke indeling in paddocks en aanwezigheid van eenvoudige voorzieningen. De aanwezige opstallenstructuur biedt beschutting en opslagmogelijkheden, wat passend is bij het huidige gebruik. De inrichting is doelgericht, maar sluit niet aan bij een breder scala aan agrarische of recreatieve functies. Op basis hiervan wordt de courantheid van het object als redelijk beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid

Goed

Gezien de inrichting voor paardenhouderij en de ligging in het buitengebied is het object met name interessant voor kopers binnen deze niche. De beperkte bereikbaarheid vormt een aandachtspunt, maar hoeft binnen de doelgroep geen wezenlijke belemmering te zijn. De mate van verkoopbaarheid wordt als goed beoordeeld.

Waardering

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde	4.015 m^2	€ 12,--	€ 48.180,--
Complexwaarde	4.015 m^2	€ 65,--	€ 260.975,--

Het verschil tussen de gebruikswaarde van de gronden en de complexwaarde is zodanig groot dat de eventueel aanwezige opstallen de uitkomst van de waardering redelijkerwijs niet kunnen beïnvloeden. Een afzonderlijke waardering van deze opstallen is daarom achterwege gelaten.

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Gelet op het voorgaande wordt de werkelijke waarde vastgesteld op basis van de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Complexwaarde	4.015 m^2	€ 65,--	€ 260.975,--

Kemdes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kemdes.nl

Eigendom 13

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	38	3.565	Ja	3.565
Totaal			**3.565**		**3.565**

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Het object betreft een perceel grasland, gelegen in het buitengebied en in gebruik als weide voor paarden en/of kleinvee. Het terrein is grotendeels omheind. Aan linkerzijde loopt een onverhard pad naar een achtergelegen erf waar paarden worden gehouden (perceel Oss, N, 39). Voorts is aan voorzijde een stalen container geplaatst. De toegang tot het perceel is rechtstreeks vanaf de openbare weg. De inrichting is functioneel en gericht op kleinschalig agrarisch of recreatief gebruik. Het object kent de grondwatertrap III (H: <40 L: 80-120) en de bodemaanduiding Gooreerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Bodemkaart Nederland 1:50.000).

Foto's





Zakelijke rechten

Wel bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijkt een erfdienstbaarheid, afkomstig uit Hyp4 40512/54 Eindhoven.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschap en dubbel bestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

Het perceel is gelegen in het buitengebied en maakt deel uit van een overwegend agrarische en groene omgeving. De ligging is rustig, wat past bij het huidige gebruik als weidegrond. Het perceel is langs de weg afgesloten middels een provisorisch hekwerk. Op basis hiervan wordt de courantheid van de locatie als goed beoordeeld.

Objectbeoordeling

Redelijk

Het object betreft een perceel grasland dat functioneel is ingericht als weide voor paarden en/of kleinvee. De omheining ondersteunt het huidige gebruik, maar is zeer eenvoudig. Er zijn geen voorzieningen aanwezig voor intensiever agrarisch gebruik of andere functies. Het perceel heeft daarnaast een geringe oppervlakte en is relatief smal. Aan linkerzijde over de lengte van het perceel gaat een onverharde weg richting een achtergelegen perceel, dit beperkt de functionaliteit. Op basis hiervan wordt de courantheid van het object als redelijk beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid

Redelijk

Het object betreft een perceel grasland dat functioneel is ingericht als weide voor paarden en/of kleinvee. Er zijn geen voorzieningen aanwezig voor intensiever agrarisch gebruik of andere functies, de doorgang gelegen naar achterzijde naar een ander perceel beperkt de gebruiksmogelijkheid. Op basis hiervan wordt de courantheid van het object als redelijk beoordeeld.

Waardering

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde	3.565 m^2	€ 12,--	€ 42.780,--
Complexwaarde	3.565 m^2	€ 65,--	€ 231.725,--

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Aangezien de complexwaarde hoger is dan de gebruikswaarde, wordt de werkelijke waarde vastgesteld op basis van de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Complexwaarde	3.565 m^2	€ 65,--	€ 231.725,--

Eigendom 14

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	37	3.135	Ja	3.135
Totaal			**3.135**		**3.135**

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Het object betreft een perceel grasland, gelegen in het buitengebied en in gebruik als weide voor paarden en/of kleinvee. Het terrein is grotendeels omheind en voorzien van een vrijstaande, eenvoudige (schuil)stal ten behoeve van dieren (circa 50 m², uitgemeten vanaf luchtfoto). Voorts is aan voorzijde een stalen container geplaatst. De toegang tot het perceel is rechtstreeks vanaf de openbare weg. De inrichting is functioneel en gericht op kleinschalig agrarisch of recreatief gebruik. Het object kent de grondwatertrap III (H: <40 L: 80-120) en de bodemclassificatie Gooreerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Bodemkaart Nederland 1:50.000).

Foto's







Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschap en dubbel bestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

Het perceel is gelegen in het buitengebied en maakt deel uit van een overwegend agrarische en groene omgeving. De ligging is rustig, wat past bij het huidige gebruik als weidegrond. Het perceel is langs de weg afgesloten middels een stalen hekwerk. Op basis hiervan wordt de courantheid van de locatie als goed beoordeeld.

Objectbeoordeling

Goed

Het object betreft een perceel grasland dat functioneel is ingericht als weide voor paarden en/of kleinvee. De aanwezigheid van een eenvoudige (schuil)stal voorziet in basisbehoeften voor dierhouderij op kleine schaal. De omheining ondersteunt het huidige gebruik. Er zijn geen voorzieningen aanwezig voor intensiever agrarisch gebruik of andere functies. Het perceel heeft daarnaast een geringe oppervlakte en is relatief smal. Op basis hiervan wordt de courantheid van het object als goed beoordeeld.

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Mate van verkoopbaarheid

Goed

Gezien de ligging in het buitengebied, de aanwezigheid van een (schuil)stal en de mogelijkheid tot gebruik voor kleinschalige dierhouderij, is het object met name aantrekkelijk voor particulieren of hobbymatige gebruikers. De fysieke afsluiting van het perceel vormt op zichzelf geen belemmering voor verkoopbaarheid, aangezien rechtstreekse toegang tot de openbare weg mogelijk is. De mate van verkoopbaarheid wordt als goed beoordeeld.

Waardering

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde	3.135 m^2	€ 12,--	€ 37.620,--
Complexwaarde	3.135 m^2	€ 65,--	€ 203.775,--

Het verschil tussen de gebruikswaarde van de gronden en de complexwaarde is zodanig groot dat de eventueel aanwezige opstallen de uitkomst van de waardering redelijkerwijs niet kunnen beïnvloeden, c.q. hierin de doorslag zal geven. Een afzonderlijke waardering van deze opstallen is daarom achterwege gelaten.

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Gelet op het voorgaande wordt de werkelijke waarde vastgesteld op basis van de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Complexwaarde	3.135 m^2	€ 65,--	€ 203.775,--

Eigendom 15

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	343	2.000	Ja	2.000
Totaal			**2.000**		**2.000**

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Het object betreft een perceel grasland, gelegen in het buitengebied en in gebruik als paardenweide. Het terrein is grotendeels omheind en voorzien van een vrijstaande, eenvoudige schuur/schuilstal ten behoeve van dieren. Op basis van een inmeting vanaf luchtfoto bedraagt de bruto vloeroppervlakte hiervan circa 30 m². Het perceel is feitelijk in gebruik als één geheel met perceel Oss, N, 37, dat onderdeel uitmaakt van eigendom 14. De toegang tot het perceel is niet rechtstreeks vanaf de openbare weg, maar uitsluitend mogelijk via perceel Oss, N, 37. De inrichting is functioneel en gericht op kleinschalig agrarisch of recreatief gebruik.

Foto's





Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss -2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemmingen Agrarisch met waarden – Landschap en de dubbelbestemming Waarde- archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Redelijk

Het perceel is landelijk gelegen en bevindt zich in een agrarische en groene omgeving. De ligging is enigszins besloten, aangezien het perceel niet direct is ontsloten vanaf de openbare weg en uitsluitend bereikbaar is via omliggende percelen. Het perceel is echter gezamenlijk in gebruik met het naastgelegen perceel Oss, N, 37 en heeft gedeeltelijk dezelfde eigenaar waardoor ontsluiting via eigen, naastgelegen terrein mogelijk is. Op basis hiervan wordt de courantheid van de locatie als redelijk beoordeeld.

Objectbeoordeling

Goed

Het betreft een perceel grasland met een vrijstaande, eenvoudige schuilstal. Het gebruik als paardenweide is passend binnen het landelijke karakter van het gebied en spreekt een specifieke doelgroep aan, zoals hobbymatige houders van dieren. Op basis hiervan wordt de courantheid als goed beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid

Goed

Gezien de ligging in het buitengebied, het huidig gebruik als paardenweide en de aanwezigheid van een schuilstal, is het perceel met name aantrekkelijk voor kopers met een agrarische of recreatieve insteek. De beperkte ontsluiting vormt een aandachtspunt bij verkoop, maar binnen de doelgroep is er doorgaans voldoende belangstelling voor dit type object. De mate van verkoopbaarheid wordt als goed beoordeeld.

Waardering

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde	2.000 m^2	€ 12,--	€ 24.000,--
Complexwaarde	2.000 m^2	€ 65,--	€ 130.000,--

Het verschil tussen de gebruikswaarde van de gronden en de complexwaarde is zodanig groot dat de eventueel aanwezige opstallen de uitkomst van de waardering redelijkerwijs niet kunnen beïnvloeden, c.q. hierin de doorslag zal geven. Een afzonderlijke waardering van deze opstallen is daarom achterwege gelaten.

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Gelet op het voorgaande wordt de werkelijke waarde vastgesteld op basis van de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Complexwaarde	2.000 m^2	€ 65,--	€ 130.000,--

Eigendom 16

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	342	760	Ja	760
Totaal			**760**		**760**

Objecttype

Agrarisch

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig perceel betreft een perceel met opstallen dat recreatief in gebruik is. Op het perceel is een verouderde houten opslag/schuur aanwezig. De locatie is plaatselijk bekend als Oostenakkerstraat 7 D te Oss. Het perceel heeft een zelfstandige ontsluiting op de Oostenakkerstraat, echter dichtgezet door middel van een bouwhek.
De gemeentelijke basisadministratie geeft aan, dat de houten opslag/schuur van 1960 is en een oppervlakte heeft van 49 m².

Foto's





Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Agrarisch met waarden-Landschap en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

Het perceel is gelegen in het buitengebied en rechtstreeks toegankelijk vanaf de openbare weg. De bereikbaarheid is goed. Door de ligging nabij bestaande erven en overige opstallen is sprake van een zekere landschappelijke inpassing, al wordt de erfafscheiding momenteel deels gevormd door een tijdelijk bouwhek, wat afdoet aan de uitstraling. Op basis hiervan wordt de courantheid als redelijk tot goed beoordeeld.

Objectbeoordeling

Redelijk

Het object betreft een perceel grond met daarop voorts een vrijstaande houten schuur van circa 49 m^2. De schuur is functioneel van aard en geschikt voor opslag of hobbymatig gebruik. De algehele staat van onderhoud lijkt voldoende voor het beoogde gebruik, maar de opstal is enigszins eenvoudig uitgevoerd. De erfafscheiding is momenteel deels provisorisch met hekwerkpanelen, wat de indruk van een tijdelijk of nog in te richten terrein versterkt. Het object biedt praktische gebruiksmogelijkheden voor particulieren of kleinschalige hobbyactiviteiten. Op basis hiervan wordt de courantheid als redelijk beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid

Goed

Door de zelfstandige ligging aan de openbare weg, de aanwezigheid van een bruikbare schuur en het potentieel voor opslag of hobbymatig gebruik, is het object aantrekkelijk voor een brede doelgroep in het buitengebied. Met name particulieren die behoefte hebben aan extra ruimte of opslagmogelijkheden zullen tot de doelgroep behoren. Hoewel de uitstraling door de tijdelijke erfafscheiding enigszins beperkt is, vormt dit geen wezenlijke belemmering voor het gebruik of de interesse vanuit de markt. Op basis hiervan wordt de mate van verkoopbaarheid als goed beoordeeld.

Waardering

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde	760 m^2	€ 12,--	€ 9.120,--
Complexwaarde	760 m^2	€ 65,--	€ 49.400,--

Het verschil tussen de gebruikswaarde van de gronden en de complexwaarde is zodanig groot dat de eventueel aanwezige opstallen de uitkomst van de waardering redelijkerwijs niet kunnen beïnvloeden, c.q. hierin de doorslag zal geven. Een afzonderlijke waardering van deze opstallen is daarom achterwege gelaten.

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Gelet op het voorgaande wordt de werkelijke waarde vastgesteld op basis van de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Complexwaarde	760 m^2	€ 65,--	€ 49.400,--

Eigendom 17

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	35	4.840	Ja	4.840
Totaal			**4.840**		**4.840**

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig object betreft een perceel cultuurgrond waarbij de grond in gebruik als blijvend grasland. Het object valt binnen grondwatertrap V (H: <40 cm L: >120 cm) en heeft de bodemclassificatie Gooreerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Bodemkaart Nederland 1:50.000). Het perceel heeft een zelfstandige ontsluiting op de Oostenakkerstraat.
Op het perceel bevindt zich een vrijstaande houten stal, geschikt voor hobbymatige huisvesting van paarden en/of kleinvee met een goede onderhoudstoestand en een verouderde schuilstal verderop het perceel. Vanaf luchtfoto is de stal circa 50 m² en de schuilstal circa 15 m².

Foto's







Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Agrarische met Waarden – Landschap en de dubbel bestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

Het perceel is gelegen in het buitengebied in een voornamelijk agrarische omgeving met enkele woonpercelen. De bereikbaarheid met eigen vervoer is goed en het perceel is rechtstreeks te ontsluiten vanaf de openbare weg. Op basis hiervan wordt de courantheid als goed beoordeeld.

Objectbeoordeling

Goed

Het object betreft een perceel cultuurgrond en in gebruik als grasland. Op het perceel is een moderne schuilstal geplaatst. Meer achter op het perceel is nog een eenvoudige schuilstal geplaatst. Op basis hiervan wordt de courantheid als goed beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid

Goed

Het perceel is door zijn inrichting en voorzieningen aantrekkelijk voor een brede doelgroep met behoefte aan stalling van -al dan niet eigen- paarden. De aanwezige stal is van recente datum en verkeert in goede conditie, de schuilstal is eenvoudig van afwerking. Het perceel is afgezet, maar vanaf de openbare straat bereikbaar. Op basis hiervan wordt de mate van verkoopbaarheid als goed beoordeeld.

Waardering

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde	4.840 m^2	€ 12,--	€ 58.080,--
Complexwaarde	4.840 m^2	€ 65,--	€ 314.600,--

Het verschil tussen de gebruikswaarde van de gronden en de complexwaarde is zodanig groot dat de eventueel aanwezige opstallen de uitkomst van de waardering redelijkerwijs niet kunnen beïnvloeden, c.q. hierin de doorslag zal geven. Een afzonderlijke waardering van deze opstallen is daarom achterwege gelaten.

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Gelet op het voorgaande wordt de werkelijke waarde vastgesteld op basis van de complexwaarde.

Taxateur heeft kennisgenomen van de verkoop en levering van dit perceel op 31 maart 2026, na de waardepeildatum, tegen een koopsom van € 489.245,--. Voor de beoordeling van deze transactie wordt verwezen naar de toelichting bij de referentietransacties in paragraaf 6.4.1. Gelet op de aldaar toegelichte bijzondere omstandigheden van deze transactie ziet taxateur hierin geen aanleiding de complexwaarde van € 65,-- per m^2 voor het onderhavige eigendom bij te stellen.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Complexwaarde	4.840 m^2	€ 65,--	€ 314.600,--

Eigendom 18

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	34	785	Ja	785
Totaal			**785**		**785**

Opname

Op 2 april 2025 is aan de eigenaar een brief verzonden met het verzoek tot het maken van een afspraak. Eigenaar zelf heeft hier niet op gereageerd. Taxateur heeft op 10 april 2025 telefonisch contact gehad met adviseur en vervolgens een email ter bevestiging gestuurd met verzoek tot het maken van een afspraak. Vervolgens is op 23 april en 29 april 2025 wederom telefonisch contact geweest met adviseur, helaas heeft dit niet tot een afspraak voor opname geleid. Opname heeft vervolgens vanaf de openbare weg plaatsgevonden.

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Het object betreft een perceel cultuurgrond met hierop gevestigd met een viertal verschillende bergingen en tuinhuizen. Het perceel is omgeving door hekwerk en recreatief in gebruik als tuin. De opstallen zijn ingemeten vanaf de luchtfoto en hebben een BVO van respectievelijk circa 6 m², 18 m², 12 m² en 8 m².

Foto's





Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschap en de dubbel bestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

Het perceel is gelegen in het buitengebied in een voornamelijk groene en agrarische omgeving met enkele woonpercelen. De bereikbaarheid is goed en het perceel is rechtstreeks te ontsluiten vanaf de openbare weg. Op basis hiervan wordt de courantheid als goed beoordeeld.

Objectbeoordeling

Goed

Het object betreft een perceel in gebruik als tuingrond/volkstuin, waarop een vrijstaande berging en een tuinhuis zijn geplaatst. De opstallen zijn eenvoudig van aard en voornamelijk geschikt voor hobbymatig gebruik of opslag. De inrichting van het perceel is gericht op tuin- en erfuitbreiding, met een zeer verzorgde uitstraling. Op basis hiervan wordt de courantheid als goed beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid

Goed

Het perceel is door zijn inrichting en voorzieningen aantrekkelijk voor een brede doelgroep met behoefte aan extra buitenruimte, bijvoorbeeld voor tuinieren of recreatief gebruik. In tegenstelling tot een volkstuin biedt het object meer privacy, ruimte en comfort, mede dankzij de aanwezigheid van de bergingen, tuinhuis en de verzorgde, besloten opzet. De ligging aan de openbare weg maakt het perceel goed toegankelijk. Op basis hiervan wordt de mate van verkoopbaarheid als goed beoordeeld.

Waardering

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde	785 m^2	€ 12,--	€ 9.420,--
Complexwaarde	785 m^2	€ 65,--	€ 51.025,--

Het verschil tussen de gebruikswaarde van de gronden en de complexwaarde is dusdanig dat de eventueel aanwezige opstallen de uitkomst van de waardering redelijkerwijs niet kunnen beïnvloeden, c.q. hierin de doorslag zal geven. Een afzonderlijke waardering van deze opstallen is daarom achterwege gelaten.

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Gelet op het voorgaande wordt de werkelijke waarde vastgesteld op basis van de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Complexwaarde	785 m^2	€ 65,--	€ 51.025,--

Eigendom 19

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	32	4.270	Ja	4.270
Oss	N	33	23.635	Nee	22.271
Totaal			**27.905**		**26.541**

Opname

Op 2 april 2025 is aan de eigenaar een brief verzonden met het verzoek tot het maken van een afspraak. Op 7 mei 2025 heeft eigenaar telefonisch laten weten een opname ter plaatse niet nodig te achten. Opname heeft verder vanaf openbare weg en luchtfoto's plaatsgevonden.

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Het object betreft een geheel perceel (Oss, N, 32) en een gedeelte van een perceel grond (Oss, N, 33). De locatie is gelegen naast en achter de woning, plaatselijk bekend als Oostenakkerstraat 7, 5345 HD Oss.

Het perceel Oss, N, 33 kent grondwatertrap V (H: <40 cm; L: >120 cm) en de bodemclassificatie Gooreerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Het perceel is via het erf Oostenakkerstraat 7 en direct op de openbare weg ontsloten.

Op perceel Oss, N, 33 bevinden zich een mestvarkensstal, een landbouwschuur, een werktuigenberging en een houten schuur. De opstallen zijn gelegen binnen het kostenverhaalsgebied en dienen ten behoeve van de beoogde gebiedsontwikkeling te worden gesloopt. De woning met bijbehorend woonerf blijft buiten het kostenverhaalsgebied.

Opstal		Bouwjaar	BVO m²
Mestvarkensstal	Opgetrokken uit metselwerk, dak met golfplaten gedekt	1983	490
Landbouwschuur		1978	217
Schuur landbouwwerktuigen		1960	54
Houten schuur		1960	54

Bronvermelding: Voor zover beschikbaar zijn gebruikgemaakt van bouwtekeningen uit het gemeentelijk archief en metingen aan de hand van luchtfoto.

Het perceel Oss, N, 32 heeft een oppervlakte van 4.270 m^2 en is in gebruik als grasland en gedeeltelijk als volkstuin. Dit gebruik is volgens het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Het perceel heeft voor het huidige gebruik een courante kavelvorm en goede ontsluiting.

Foto's





Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is perceel Oss sectie N 33 bestemd met de enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschap en de dubbel bestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog en perceel Oss N 32 bestemd met de enkelbestemming recreatie – dagrecreatie, functieaanduiding volkstuin en de dubbel bestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

Het perceel is gelegen in het buitengebied, direct aansluitend aan het erf en huiskavel van een woonperceel. De omgeving wordt gekenmerkt door agrarisch gebruik en een open landschap, met enkele verspreid liggende erven. De bereikbaarheid met is goed en het perceel is rechtstreeks te ontsluiten vanaf de openbare weg of via het aangrenzende erf. De ligging van het perceel dat in gebruik is als volkstuin is goed, gelet op de ligging nabij de kern van Oss. Op basis hiervan wordt de courantheid als goed beoordeeld.

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Objectbeoordeling

Goed

Het object omvat een perceel met grasland en volkstuinen en een deelperceel agrarische grond, grotendeels in gebruik als grasland, met daarop een vrijstaande loods. De loods verkeert ogenschijnlijk in functionele staat, passend bij agrarisch of hobbymatig gebruik. De ligging in directe relatie tot aangrenzend woon- en erfgebied biedt praktische voordelen bij gecombineerd gebruik. Er is nog relatief veel ruimte beschikbaar op het bouwvlak om opstallen te realiseren. Op basis hiervan wordt de courantheid als redelijk tot goed beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid

Goed

De combinatie van agrarische bestemming, functioneel grasland en een loods van aanzienlijke omvang maakt het object geschikt voor hobbymatig agrarisch gebruik, opslag of als uitbreiding van een aangrenzend erf. De doelgroep is daarmee specifiek. De aanwezigheid van bestaande bebouwing verhoogt de gebruikswaarde. Op basis hiervan wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk tot goed ingeschat. Daarnaast acht taxateur het aannemelijk dat het erf en het perceel grasland separaat kunnen worden verkocht, wat de courantheid verbetert doordat er een bredere groep kopers kan worden aangesproken.

Waardering

Het te waarderen object omvat twee kadastrale percelen in de kadastrale gemeente Oss, sectie N, met een totaal te waarderen oppervlak van 26.542 m^2. Perceel N 32 heeft een oppervlakte van 4.270 m^2 en is volledig gelegen binnen het kostenverhaalsgebied. Perceel N 33 heeft een totale oppervlakte van 23.635 m^2; het binnen het kostenverhaalsgebied gelegen deel bedraagt 22.272 m^2. Perceel N 32 heeft een planologische bestemming dagrecreatie; perceel N 33 is agrarisch bestemd.

Waardering dag-recreatief bestemde grond (volkstuin)

Voor de waardering van de gebruikswaarde van de recreatief bestemde gronden is aansluiting gezocht bij de in paragraaf 6.5.5 opgenomen referentietransactie van een perceel met volkstuinen, aangevuld met een huurwaardebenadering. Daarbij is rekening gehouden met de bestemming dagrecreatie, de functieaanduiding volkstuin, de ligging nabij de kern van Oss, de courante perceelvorm en de goede ontsluiting. Op basis hiervan acht taxateur een gebruikswaarde van € 25,-- per m^2 passend.

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde gronden	4.270 m^2	€ 25,--	€ 106.750,--
Complexwaarde	4.270 m^2	€ 65,--	€ 277.550,--

Waardering agrarische bestemde gronden

Op perceel N 33 bevinden zich een mestvarkensstal (± 490 m^2 BVO), een landbouwschuur (± 217 m^2 BVO), een schuur voor landbouwwerktuigen (± 54 m^2 BVO) en een houten schuur (± 54 m^2 BVO). Alle opstallen worden in het kader van de gebiedsontwikkeling gesloopt.

Voor de vaststelling van de werkelijke waarde zijn de grond en de opstallen afzonderlijk beoordeeld. De grond is getoetst aan zowel de gebruikswaarde als de complexwaarde. De gebruikswaarde van de agrarisch bestemde gronden is bepaald op basis van de agrarische bestemming en het feitelijke gebruik. De complexwaarde is bepaald op basis van het pro-rata aandeel in de grondopbrengst van het kostenverhaalsgebied als geheel. De werkelijke waarde is vastgesteld op de hoogste van beide uitkomsten.

De opstallen zijn afzonderlijk gewaardeerd op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde inclusief ondergrond. Op basis van de beoordeling vanaf de openbare weg, luchtfoto's en de beschikbare

dossierinformatie heeft taxateur niet kunnen vaststellen dat de opstallen bedrijfsmatig worden geëxploiteerd of afzonderlijk worden verhuurd.

Taxateur gaat daarom uit van hobbymatig gebruik van de opstallen. Voor de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde is aangesloten bij de kengetallen uit het Bouwkosten Kompas. Vervolgens is rekening gehouden met de technische veroudering, de resterende levensduur en de economische veroudering. De mate van technische en economische veroudering is per opstal beoordeeld, waarbij rekening is gehouden met de aard, ouderdom, constructie en huidige bruikbaarheid. De gehanteerde uitgangspunten en de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde zijn opgenomen in de bijlage.

Voor de bepaling van de gebruikswaarde is binnen perceel N 33 onderscheid gemaakt tussen de ondergrond en het functionele erf behorende bij de opstallen en de overige cultuurgrond. Voor de ondergrond en het erf is uitgegaan van een oppervlakte van circa 2.400 m^2. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen tweemaal de agrarische grondwaarde, zijnde € 24,-- per m^2. Taxateur acht deze opslag passend, omdat de ondergrond en het erf zijn gelegen binnen het agrarische bouwvlak en daardoor een hogere gebruikswaarde vertegenwoordigen dan de omliggende cultuurgrond.

Op basis van het voorgaande en de als bijlage opgenomen berekening stelt taxateur de werkelijke waarde van de opstallen, inclusief de ondergrond en het functionele erf, vast op afgerond € 125.000,--.

Toetsing	Perceeloppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Opstallen met erf	2.400 m^2		€ 125.000,--
Overige agrarische gronden	19.871 m^2	€ 12,--	€ 238.452,--
Gebruikswaarde totaal	22.271 m^2		€ 363.452,--
Agrarisch bestemde gronden op basis van complexwaarde	22.271 m^2	€ 65,--	€ 1.447.615,--

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Gelet op het voorgaande wordt de werkelijke waarde vastgesteld op basis van de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Complexwaarde	26.542 m^2	€ 65,--	€ 1.725.230,--

Eigendom 20

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	31	18.965	Nee	16.594
Totaal			**18.965**		**16.594**

Opname

Op 2 april 2025 is de eigenaar schriftelijk benaderd met het verzoek een afspraak te maken voor een opname van het object. De eigenaar heeft op 13 april 2025 per e-mail gereageerd en aangegeven eerst overleg te willen voeren met een adviseur. Op 12 mei 2025 heeft taxateur opnieuw contact opgenomen met de vraag of inmiddels medewerking aan een opname kon worden verleend. De eigenaar heeft daarop op 21 mei 2025 verwezen naar zijn adviseur. De adviseur heeft dezelfde dag aangegeven eerst een oriënterend gesprek met de gemeente te willen voeren alvorens te kunnen beoordelen of medewerking aan een opname zou worden verleend. Daarna heeft geen verdere afstemming over een opname plaatsgevonden.
Inmiddels is de gebiedsafbakening gewijzigd. De bestaande woning met bijgebouwen is buiten het kostenverhaalsgebied komen te liggen en blijft behouden. Nu uitsluitend de agrarische cultuurgrond onderdeel uitmaakt van de waardering, acht taxateur een opname ter plaatse niet langer noodzakelijk.

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig object betreft een perceel grasland. Het perceel valt grotendeels binnen grondwatertrap V (GHG < 40 cm, GLG > 120 cm) en gedeeltelijk binnen grondwatertrap III (GHG < 40 cm, GLG 80-120 cm). Op basis van de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem uit laarpodzolgronden (code cHn21), bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Het perceel is zelfstandig ontsloten op de openbare weg en wordt hobbymatig gebruikt voor het houden van kleinvee.

Foto's





Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan heeft het object de bestemming Agrarisch met waarden – Landschap en de dubbel bestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

Het object is gelegen in het landelijke buitengebied en wordt omgeven door agrarisch cultuurlandschap. Het perceel is zelfstandig ontsloten op de openbare weg en ligt in een agrarisch gebied met overwegend grondgebonden landbouw. De ligging en bereikbaarheid zijn passend voor agrarisch gebruik. Op basis hiervan wordt de locatie als goed beoordeeld.

Objectbeoordeling

Goed

Het object betreft een perceel grasland met een regelmatige perceelvorm. Het perceel is goed bereikbaar, zelfstandig ontsloten op de openbare weg en geschikt voor agrarisch gebruik als grasland. De omvang en vorm van het perceel maken een doelmatig agrarisch gebruik mogelijk. Op basis hiervan wordt de objectbeoordeling als goed aangemerkt.

Mate van verkoopbaarheid

Goed

Het perceel is courant binnen de regionale agrarische grondmarkt. De goede bereikbaarheid, de bodemgesteldheid en de gebruiksmogelijkheden maken het perceel aantrekkelijk voor zowel agrarische ondernemers als particuliere grondgebruikers. Op basis hiervan wordt de mate van verkoopbaarheid als goed beoordeeld.

Waardering

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde gronden	16.594 m²	€ 12,--	€ 199.128,--
Complexwaarde	16.594 m²	€ 65,--	€ 1.078.610,--

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Aangezien de complexwaarde hoger is dan de gebruikswaarde, wordt de werkelijke waarde vastgesteld op basis van de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Complexwaarde	16.594 m²	€ 65,--	€ 1.078.610,--

Eigendom 21

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	27	19.290	Nee	18.193
Oss	N	409	12.888	Nee	12.560
Totaal			**32.178**		**30.753**

Opname

Voor de onderhavige onroerende zaak is de inbrengwaarde gelijkgesteld aan de schadeloosstelling als bedoeld in artikel 15.18 van de Omgevingswet. Uit de door opdrachtgever verstrekte informatie en het onderhandelingsdossier blijkt dat de verwerving plaatsvindt op onteigeningsbasis. Daarmee wordt aangesloten bij artikel 8.17, eerste lid, onder a, van het Omgevingsbesluit.

Ter bepaling van de schadeloosstelling is op 22 juli 2024 in opdracht van de gemeente een concepttaxatierapport opgesteld door een onafhankelijk deskundige. Taxateur heeft kennisgenomen van dit rapport en de daarin opgenomen uitgangspunten, aannames en schadecomponenten beoordeeld op onderlinge consistentie, aannemelijkheid en aansluiting bij het toepasselijke wettelijke kader.

Omdat de inbrengwaarde is gebaseerd op de door een onafhankelijk deskundige opgestelde schadeloosstelling, heeft taxateur geen zelfstandige opname van het object verricht. Voor de feitelijke kenmerken van het object, de onderhoudstoestand en de overige objectgegevens is aangesloten bij het deskundigenrapport en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde stukken.

Objecttype

Melkveebedrijf.

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onderstaande feitelijke omschrijving van de onroerende zaak is ontleend aan het eerder genoemde deskundigenrapport. Deze omschrijving is door taxateurs overgenomen ter duiding van het object en vormt geen zelfstandige of opnieuw vastgestelde feitelijke opname.

De onroerende zaak betreft een melkveebedrijf met bedrijfswoning, mantelzorgwoning, meerdere agrarische bedrijfsgebouwen, sleufsilo's en cultuurgrond, plaatselijk bekend als Heihoekstraat 13 en 13 MZ te Oss.

Voor de onderhavige waardering is uitgegaan van de planvorming zoals deze aan de waardering ten grondslag is gelegd. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd dat zowel de bedrijfswoning als de mantelzorgwoning worden gehandhaafd en met de bijbehorende ondergrond en het resterende erf buiten de verwerving blijven. De aan deze opstallen, ondergrond en erf toe te rekenen vermogensschade uit het deskundigenrapport is om die reden niet in de gebruikswaarde betrokken.

De hierna opgenomen feitelijke omschrijving beperkt zich daarom tot de agrarische bedrijfsopstallen en overige objectonderdelen die voor de onderhavige waardering relevant zijn.

Loods in aanbouw:
De bouw van deze loods is in 2023 gestart en nog niet afgerond. De loods heeft gemetselde gevels en een kanaalplaatvloer. Op deze vloer moet nog een afwerkvloer worden aangebracht. De wanden zijn van betonelementen. De totale loods heeft een oppervlakte van 800 m^2. De voorzijde van de loods is bestemd voor twee gastenverblijven met eigen sanitair en een kantine/feestzaal. De achterzijde is beoogd als potstal met plaats voor circa 99 vleesstieren. Op de waardepeildatum was de stal nog niet als vleesstierenstal ingericht en werd deze als opslagloods gebruikt.
Melkveestal:
Deze stal is in 2014 gebouwd en in 2015 in gebruik genomen. De stal biedt plaats voor 150 stuks melkvee, maar op peildatum worden er vanwege een tekort aan fosfaatrechten 80 koeien gehuisvest. Er wordt gemolken met twee Lely A4-robots, met separeerpoortjes. De stal is voorzien van een emissiearme vloer. De mestkelder heeft een capaciteit van 4.000 m^3. Er is een oversteek nok toegepast. Niet alleen de gehele stal is onderkelderd, maar buiten de gevel zit er ook nog drie meter mestkelder, waar de mest gemakkelijk gemixt kan worden. In de put zitten ook schuiven en overlopen.
Caravanstalling/opslag
De caravanstalling c.q. loods komt uit het jaar 2000 en heeft een oppervlakte van 1.375 m^2. De loods is opgetrokken uit stalen spanten en betonelementen, 15 cm gevels en een schuif/vluchtdeur. De bodem bestaat uit klinkers, de kap is van ongeïsoleerde golf- en lichtplaten. In het verleden is de stal gebruikt voor het huisvesten van 30.000 duiven voor het afmesten. Volgens het deskundigenrapport is ruimte aanwezig voor circa 80 tot 90 caravans. De huur per caravan varieert van € 500, - per caravan per jaar tot € 700, - per caravan per jaar.
Jongveestal
De stal waar op peildatum het jongvee en de dekstier wordt gehuisvest betrof in het verleden de melkveestal. De stal zou, hoewel alles enigszins verouderd is, nog als zodanig gebruikt kunnen worden vanwege de nog aanwezige melkstal en -installatie.
Caravanloods/opslag
In deze schuur worden eveneens een aantal caravans gestald. Daarnaast dient de zolder en een deel van de schuur als opslag. De schuur is gebouwd in 2000.
Opslag boerderijwinkel
Onderhavige schuur is gebouwd in 1960 met houten gebinten en een met muldenpannen gedekt dak. De schuur is gemetseld met spouw en later geïsoleerd. Aan de voorzijde van de stal is de 'Boertiek' geplaatst, waar de ondernemer eigen en lokale producten verkoopt met een automaat.
De grondsoort van de cultuurgrond bestaat uit laarpodzolgrond (leemarm en zwak lemig fijn zand). Voor de Meststoffenwet is sprake van zandgrond. Volgens het deskundigenrapport verkeert het object als geheel in een goede onderhoudstoestand.
Maatvoering:

	Bouwjaar	Maatvoering
Loods in aanbouw	2023	800 m^2
Melkveestal	2015	1.650 m^2
Caravanstalling/opslag 1	2000	1.375 m^2
Jongveestal		800 m^2
Caravanstalling/opslag 2	2000	450 m^2
Opslag boerderij winkel	1960	180 m^2
Toeslag extra omvang mestkelder		1.000 m^3
Erfverharding		3.600 m^2

Ondergrond erf en woonhuizen		900 m²
Ondergrond erf en bedrijfsgebouwen		10.000 m²
Landbouwgrond		21.000 m²

Foto's







Zakelijke rechten

Wel bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijkt het eigendomsrecht belast met een recht van gebruik en bewoning voor perceel Oss, sectie N, nummer 27. De rechthebbenden van dit recht van gebruik en bewoning zijn beide overleden. Van rechtswege is dit recht derhalve geëindigd.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.
De percelen kennen gezamenlijk een herinrichtingsrente van € 369,85 tot het eindjaar 2034

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Agrarisch met waarden-Landschap en dubbelbestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Redelijk

Het object is gelegen nabij een woonwijk. De goede bereikbaarheid biedt mogelijkheden voor nevenactiviteiten, zoals een boerderijwinkel of opslag. Daartegenover staan beperkingen voor agrarisch gebruik vanwege de nabijheid van woonbebouwing en de relatief beperkte huiskavel van circa 3 hectare. Hierdoor zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor een melkveehouderij beperkt. Taxateur beoordeelt de locatie daarom als redelijk courant.

Objectbeoordeling

Goed

Het object bestaat uit een degelijk gebouwde bedrijfswoning met relatief nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen. De bouwkundige staat is goed en de bedrijfsomvang van circa 150 GVE is courant. Daar staat tegenover dat het bouwblok volledig is benut en de bijbehorende grond beperkt is in verhouding tot de aanwezige bebouwing, Desondanks biedt het object voldoende gebruiksmogelijkheden. Taxateur beoordeelt het object als goed.

Mate van verkoopbaarheid

Redelijk

De verkoopbaarheid wordt als redelijk beoordeeld. De relatief nieuwe bedrijfsgebouwen en de goede bereikbaarheid vormen positieve kenmerken. Daartegenover beperken de ligging nabij een woonwijk, de beperkte uitbreidingsmogelijkheden en de relatief geringe grondpositie de aantrekkelijkheid voor agrarische ondernemers. De verkoopbaarheid is mede afhankelijk van de mogelijkheden voor nevengebruik of functieverandering binnen de planologische kaders.

Waardering

Voor het onderhavige object is de inbrengwaarde vastgesteld op basis van een door een onafhankelijk deskundige opgestelde schadeloosstelling als bedoeld in artikel 15.18 van de Omgevingswet.

Taxateur heeft de schadeloosstelling van 22 juli 2024 beoordeeld op de gehanteerde uitgangspunten, aannames en onderscheiden schadecomponenten. Voor zover op basis van dossierstudie en een beoordeling vanaf de openbare weg kon worden vastgesteld, acht taxateur deze uitgangspunten aannemelijk, onderling consistent en passend binnen het toepasselijke wettelijke kader.

Op basis van de beschikbare informatie, waaronder het door opdrachtgever verstrekte onderhandelingsdossier en de beschikbare schadeloosstelling, is taxateur van oordeel dat voor dit object sprake is van verwerving op onteigeningsbasis als bedoeld in artikel 8.17, eerste lid, onder a, van het Omgevingsbesluit. De inbrengwaarde wordt daarom gelijkgesteld aan de schadeloosstelling als bedoeld in artikel 15.18 van de Omgevingswet.

Het deskundigenrapport gaat uit van volledige verwerving van het eigendom, waarbij de woning, mantelzorgwoning, ondergrond en erf volledig onderdeel uitmaken van de vermogensschade. Aan de

onderhavige waardering ligt daarentegen het uitgangspunt ten grondslag dat de bestaande woning en mantelzorgwoning worden gehandhaafd op het resterende perceel van circa 1.425 m^2 en buiten de verwerving blijven. De uitgangspunten van het deskundigenrapport sluiten op dit onderdeel derhalve niet volledig aan bij de voor deze waardering gehanteerde uitgangspunten.

Om die reden is voor de bepaling van de gebruikswaarde aangesloten bij de door de onafhankelijk deskundige opgestelde schadeloosstelling, waarbij de aan de woning, mantelzorgwoning, bijbehorende ondergrond en het resterende erf toe te rekenen vermogensschade buiten beschouwing is gelaten. Voor het overige acht taxateur de in het deskundigenrapport opgenomen schadecomponenten representatief voor de bepaling van de gebruikswaarde. Er zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen dat de aard of omvang van deze schadecomponenten sinds de totstandkoming van het deskundigenrapport materieel is gewijzigd.

De onderliggende schadeloosstelling is na de eerdere waardepeildatum niet inhoudelijk geactualiseerd. Omdat geen nieuwe berekening van de afzonderlijke schadecomponenten beschikbaar is, zijn de voor de bepaling van de gebruikswaarde in aanmerking genomen schadecomponenten uitsluitend indexmatig geactualiseerd naar de waardepeildatum van 1 januari 2026. Daarbij is gekozen voor een uniforme indexering van deze schadecomponenten. Een afzonderlijke indexering van uitsluitend de vermogensschade zou feitelijk neerkomen op een gedeeltelijke herwaardering van het object, zonder dat daarvoor een nieuwe taxatie of inhoudelijke onderbouwing beschikbaar is.

Voor de actualisatie is aangesloten bij de consumentenprijsindex (CPI), zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De CPI vormt een algemeen aanvaarde maatstaf voor de ontwikkeling van het algemene prijsniveau. Uitgegaan is van de reeks 2015 = 100, waarbij het indexcijfer van april 2025 (134,72) is vergeleken met het indexcijfer van december 2025 (135,27), zijnde het laatst beschikbare indexcijfer voorafgaand aan de waardepeildatum van 1 januari 2026. Op basis hiervan bedraagt de indexatiefactor 1,0041.

De in het deskundigenrapport opgenomen vermogensschade bedraagt € 4.404.100. Hierop is een bedrag van € 760.100 in mindering gebracht dat betrekking heeft op de woning, mantelzorgwoning, bijbehorende ondergrond en het resterende erf. De resterende vermogensschade bedraagt daarmee € 3.644.000 en is voor de waardering afgerond op € 3.650.000. Na indexering naar de waardepeildatum van 1 januari 2026 (€ 3.650.000 × 135,27 / 134,72) bedraagt de vermogensschade afgerond € 3.665.000.

Raming	Totaal
Vermogensschade	€ 3.665.000,--
Inkomensschade	€ 262.400,--
Bijkomende schade	€ 1.039.100,--
Totaal afgerond	€ 4.966.500,--
3x PM ten behoeve van belastingschade, stikstofruimte aankopen op de vervangende locatie, deskundige bijstand	

Werkelijke waarde

Voor het onderhavige object wordt de inbrengwaarde overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid, onder a, van het Omgevingsbesluit bepaald op basis van de schadeloosstelling als bedoeld in artikel 15.18 van de Omgevingswet. De regeling voor de werkelijke waarde als bedoeld in de artikelen 15.22 tot en met 15.25 van de Omgevingswet is daarom niet van toepassing.

De inbrengwaarde is gebaseerd op de door een onafhankelijk deskundige opgestelde schadeloosstelling. Taxateur heeft de daarin opgenomen schadecomponenten beoordeeld op consistentie, herleidbaarheid en aansluiting bij de objectafbakening in de onderhavige taxatie. De inbrengwaarde wordt vastgesteld overeenkomstig de hiervoor opgenomen -geïndexeerde- raming van de schadeloosstelling.

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Eigendom 22

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	50	710	Ja	710
Totaal			**710**		**710**

Opname

Op 2 april 2025 is aan de eigenaar een brief verzonden met het verzoek tot het maken van een afspraak. Eigenaar heeft hier op 29 mei jl. telefonisch op gereageerd, waarna op 5 juni jl. een opname ter plaatse heeft plaatsgevonden. Verdere uitwerking heeft plaatsgevonden op basis van deze opname vanaf de straat, luchtfoto en openbare informatie.

Objecttype

Bedrijfsmatig.

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Het betreft een vrijstaande loods, gelegen tussen Oostenakkerstraat 1 en 3 te Oss (5345 HD). De loods staat op een verharde ondergrond en is omsloten door een verhard erf met omheining. Het gebouw is opgetrokken in een staalconstructie, gevels deels uitgevoerd in metselwerk en deels in damwand-beplating. Het dak is voorzien van geïsoleerde dakplaten.
De loods is functioneel verdeeld in twee ruimten: een kleinere, beter geïsoleerde ruimte met betonvloer, in gebruik voor hobbymatige doeleinden, en een grotere, ongeïsoleerde ruimte met klinkerbestrating, geschikt voor stalling en/of hobbymatige opslag. Deze grotere ruimte is aan de erfzijde volledig te openen.
De loods beschikt over krachtstroomaansluiting, maar is niet voorzien van water- of gasaansluitingen.
Toegang tot de hobbyruimte wordt verkregen via een sectionaal overheaddeur en een separate loopdeur. Aan de voorzijde is het perceel afgesloten met een metalen hekwerk voorzien van een dubbele toegangspoort."

Bouwjaar:	2004
BVO	450 m²
GBO (factor 0,95)	430 m²
WOZ-waarde	Niet openbaar bekend

Foto's







Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog'. Perceel Oss sectie N nummer 50 valt qua bestemmingsvlak samen met het aangrenzende

perceel Oss sectie N nummer 31.
Binnen het bestemmingsvlak is slechts één woning toegestaan, overeenkomstig de planregels. Perceel Oss N 31 is reeds voorzien van een woning en een mantelzorgwoning, waarmee de toegestane woningcapaciteit binnen het bestemmingsvlak als benut kan worden beschouwd. Hierdoor is op perceel N 50 niet zonder meer woningbouw mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

Het object is gelegen in het buitengebied, grenzend aan de bebouwde kom. De ligging kent een relatief goede bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen. De situering is rustig, met hoofdzakelijk bestemmingsverkeer. De ontsluiting op het regionale wegennet is goed, hetgeen bijdraagt aan een functionele bereikbaarheid. Op basis van deze omstandigheden beoordeelt de taxateur de locatie als courant.

Objectbeoordeling

Goed

Het object betreft een vrijstaande loods van eenvoudige doch degelijke bouwaard, deels opgetrokken uit metselwerk en voorzien van damwandprofielplaten en een metalen zadeldak. De loods is geschikt voor opslag- en/of hobbymatig gebruik. Er zijn geen zichtbare voorzieningen voor permanente bewoning of bedrijfsmatige activiteiten aanwezig. De onderhoudstoestand van het exterieur oogt overwegend netjes. De toegang is afsluitbaar via een hekwerk met dubbele poort. Op basis van deze omstandigheden beoordeelt de taxateur het object als courant.

Mate van verkoopbaarheid

Goed

De verkoopbaarheid van het object wordt als redelijk tot goed beoordeeld. Enerzijds speelt de vraag naar multifunctionele (bij)gebouwen voor particulieren met een buitenwens, hobby of kleinschalige nevenactiviteiten mee. Gebouwen van deze aard zijn courant bij specifieke doelgroepen, mits de ruimtelijke inpassing de gewenste activiteiten toelaten.

Waardering

Het object betreft een loods, gelegen op een perceel met een woonbestemming. De loods is kadastraal gezien zelfstandig te verhandelen en wordt functioneel gebruikt als hobby- en opslagruimte. Aangezien sprake is van een woonbestemming ontbreken marktrelevante vergelijkingsobjecten. De waarde van de loods is daarom bepaald op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde, waarbij rekening is gehouden met de aard, ouderdom en onderhoudstoestand van het gebouw.
Voor de bepaling van de grondwaarde is aansluiting gezocht bij referentietransacties van bouwpercelen met een woonbestemming voor de realisatie van één vrijstaande woning, zoals opgenomen in paragraaf 6.5.4. Deze referenties laten, afhankelijk van perceelgrootte, ligging en mate van planologische zekerheid, koopsommen zien die uiteenlopen van circa € 340,-- tot € 620,-- per m^2. Percelen met een omvang in de orde van grootte van circa 650 m^2 tot 750 m^2, gelegen aan of grenzend aan bestaande woningbouw, laten een concentratie zien rond een niveau van circa € 525,-- tot € 535,-- per m^2.

Het onderhavige perceel heeft een oppervlakte van circa 710 m^2 en is gelegen aansluitend aan de bestaande bebouwing van Oss. Indien sprake zou zijn van een regulier, zelfstandig en direct bouwrijp woonperceel zonder nadere planologische of feitelijke beperkingen, acht taxateur een referentiewaarde van circa € 530,-- per m^2 reëel.
Hoewel op het perceel de bestemming 'Wonen' rust, heeft taxateur op basis van de beschikbare planologische informatie niet met zekerheid kunnen vaststellen dat voor het onderhavige perceel een zelfstandige, direct

realiseerbare woningbouwmogelijkheid aanwezig is. Daarnaast bevindt zich op het perceel een bestaande loods, die een directe woonontwikkeling belemmert. Tevens ontbreekt zicht op realisatie op korte termijn.

Op basis hiervan past taxateur een totale depreciatie van 60% toe op de referentiewaarde, opgebouwd uit:

- 50% vanwege de planologische onzekerheid omtrent een zelfstandige woningbouwmogelijkheid en het ontbreken van een direct realiseerbare bouwtitel;
- 10% vanwege de aanwezigheid van de bestaande loods.

De grondwaarde na depreciatie bedraagt:

€ 530,-- × (1 - 0,60) = € 212,-- per m^2, afgerond € 215,-- per m^2.

De waarde van vergelijkbare gronden met een bedrijfsbestemming binnen het plangebied bedraagt circa € 100,-- per m^2. De woonbestemming vertegenwoordigt naar het oordeel van taxateur echter een hogere gebruiks- en marktwaarde dan een bedrijfsbestemming. Hoewel een zelfstandige woningbouwmogelijkheid op de waardepeildatum niet met zekerheid kan worden vastgesteld, kan evenmin worden uitgesloten dat een redelijk handelend koper aan de woonbestemming een zekere meerwaarde zal toekennen ten opzichte van gronden met een bedrijfsbestemming. Om die reden acht taxateur een grondwaarde op het niveau van een bedrijfsbestemming niet passend. Anderzijds bestaat onvoldoende grond om uit te gaan van de waarde van een regulier, zelfstandig en direct bouwrijp woonperceel. De vastgestelde grondwaarde van € 215,-- per m^2 vormt naar het oordeel van taxateur een evenwichtige waardering tussen beide waarderingsuitgangspunten.

Dit resulteert in de navolgende opbouw van de gebruikswaarde:

Opbouw gebruikswaarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Grondwaarde woonbestemming met depreciatie	710 m^2	€ 215,--	€ 152.650,--
Loods op basis van gecorrigeerde vervangingswaarde	450 m^2 BVO		€ 90.000,--
Gebruikswaarde	Afgerond op € 5.000,--		€ 245.000,--

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde	710 m^2		€ 245.000,--
Complexwaarde	710 m^2	€ 65,--	€ 46.150,--

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Gelet op het voorgaande wordt de werkelijke waarde van de loods met de daarbij behorende ondergrond en het functionele erf gebaseerd op de gebruikswaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Totaal
Gebruikswaarde	710 m^2	€ 245.000,--
Totaal		€ 245.000,--

Eigendom 23 + 24

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Eigendom 23:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	410	27	Ja	27

Eigendom 24:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	30	885	Ja	885

Opname

Op 2 april 2025 is de eigenaar schriftelijk verzocht een afspraak te maken voor een opname ter plaatse. Op 15 april 2025 liet de eigenaar per e-mail weten dat hiervoor contact kon worden opgenomen met de gemeente Oss. Aangezien de gemeente geen eigenaar is, kan zij geen toegang tot het object verschaffen. De taxateur heeft de eigenaar hiervan op 16 april 2025 op de hoogte gesteld, maar hierop is geen nadere reactie ontvangen. De verdere taxatie is derhalve uitgevoerd op basis van een visuele inspectie vanaf de openbare weg, aangevuld met informatie uit het Realworks-archief en andere openbare bronnen.

Objecttype

Woning

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een vrijstaande woonboerderij met bijbehorend erf, royale tuin en een vrijstaand bijgebouw met inpandige dubbele carport en berging gelegen aan de Oostenakkerstraat 1 te Oss. De woning is traditioneel gebouwd met een langgerekt silhouet, rieten dak (vernieuwd in 2017), en karakteristieke gevelopeningen zoals vensters met deelruiten en staldeuren.
De navolgende informatie is ontleend aan verkoop archiefinformatie, makelaarsuitwisselingssysteem:
De woning omvat een ruime indeling met meerdere leefvertrekken, waaronder een woonkamer, woonkeuken, meerdere (flexibel indeelbare) kamers op de begane grond, en vijf slaapkamers op de verdieping. Daarnaast beschikt het object over twee badkamers, diverse bergingen, een wasruimte en meerdere zolders. De woning is voorzien van vloer- en muurisolatie (waarvan muurisolatie uit 2019), grotendeels dubbele beglazing en een energielabel B. Verwarming geschiedt middels een HR-combiketel (2010) en een tweede cv-ketel (circa 2000). De tuin is rondom de woning aangelegd met terrassen, gazon en borders en biedt volop privacy. Parkeren is mogelijk op eigen terrein en in de vrijstaande dubbele inpandige carport.

Bouwjaar:	1955 woonhuis 1988 garage/carport
GBO volgens makelaarsuitwisselingssysteem	284 m^2 Woonoppervlak 65 m^2 Overige inpandige ruimte 28 m^2 externe bergruimte
WOZ-waarde (01-01-2024)	€ 808.000,--

Foto's











Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemmingen Wonen en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Redelijk

De onroerende zaak is gesitueerd aan de westzijde van Oss, op een landelijke locatie aan de rand van de bebouwde kom. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een mix van vrijstaande woonbebouwing, agrarisch gebruik en open ruimten. Vanuit de locatie is sprake van een redelijk vrij uitzicht over omliggend buitengebied. De ontsluiting van de locatie is goed, de woning is echter wel in volle lengte grenzend aan de openbare weg. Voor sommigen kan dit als belemmering worden ervaren.
Op basis van het bovenstaande beoordeelt taxateur de locatie als redelijk tot goed courant.

Objectbeoordeling

Goed

Het object betreft een karakteristieke en royale woonboerderij met hoogwaardige gebruiksmogelijkheden. De ruime en flexibele indeling, met meerdere kamers, twee badkamers en diverse bergingen, maakt de woning geschikt voor uiteenlopende woonvormen, waaronder werken aan huis, dubbele bewoning of mantelzorg.

De bouwkundige staat wordt als goed beoordeeld, mede dankzij muurisolatie, grotendeels dubbele beglazing, een vernieuwd rieten dak (2017) en energielabel B. Het vrijstaande bijgebouw met dubbele garage en berging vergroot de functionele bruikbaarheid. De royaal aangelegde tuin past goed bij het karakter van het object. Op basis hiervan beoordeelt taxateur het object als goed.

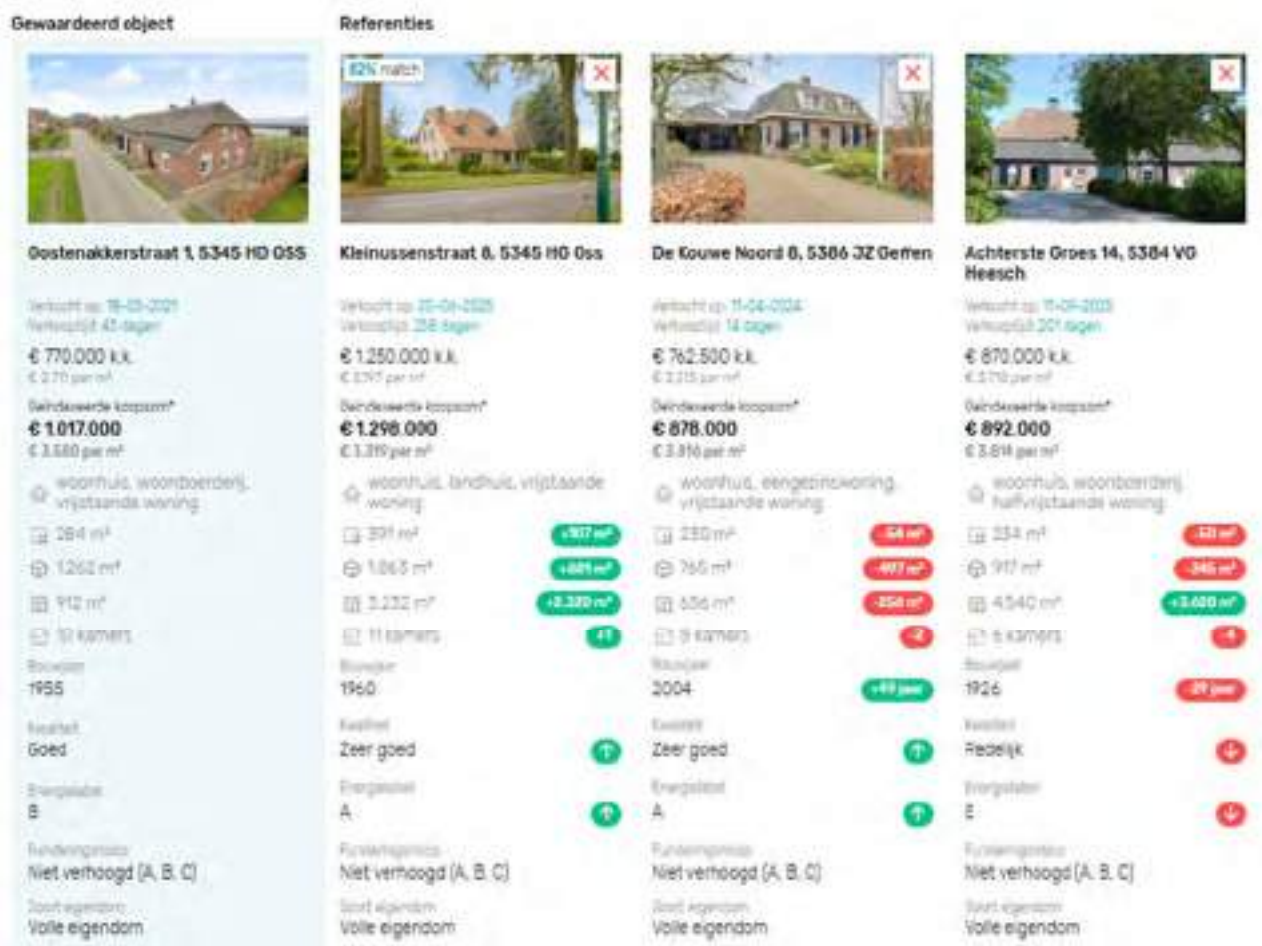
Mate van verkoopbaarheid

Goed

De verkoopbaarheid van het object wordt als goed beoordeeld. De combinatie van woonoppervlakte, perceelgrootte, bijgebouwen, voorzieningen en locatie maakt het object aantrekkelijk. Daarnaast is de combinatie van authentieke uitstraling met het comfort van modern woongenot aantrekkelijk voor een grote doelgroep.

Waardering

Voor de onderhavige onroerende zaak is de waarde getoetst aan de hand van de vergelijkingsmethode. Hierbij zijn referentieobjecten betrokken die qua ligging, gebruiksmogelijkheden en fysieke kenmerken in voldoende mate vergelijkbaar zijn met het te waarderen object.
Hierbij zijn alle objecten geanalyseerd op kwaliteit, daarbij gaan we bij getaxeerd object uit van een kwalitatieve beoordeling goed. De overige objecten zijn aan de hand van (inpandige) verkoopfoto's geanalyseerd.





Elst 3, 5386 KB Geffen

€ 1.025.000 k.k.

Gerideerde koopsom*
€ 1.047.000

woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning

300 m²

950 m² -262 m²

4.655 m² +2.743 m²

5 kamers -4

1920 -30 jaar

Goed

D -3

Niet verhoogd (A, B, C)

Volle eigendom



Zoggelsestraat 94, 5384 VE Heesch

€ 910.000 k.k.

Gerideerde koopsom*
€ 859.000

woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

210 m² -24 m²

1.018 m² -194 m²

920 m²

8 kamers -3

1983 +29 jaar

Goed

A +3

Niet verhoogd (A, B, C)

Volle eigendom

De kadastrale percelen Oss N 410 en N 30 zijn gezamenlijk gewaardeerd, omdat deze feitelijk en functioneel één onroerende zaak vormen. De gebruikswaarde wordt in overwegende mate bepaald door de aanwezige woonboerderij met bijbehorend erf en tuin. Een afzonderlijke waardering van beide kadastrale percelen zou daarom geen representatief beeld geven van de werkelijke waarde. De aldus bepaalde gebruikswaarde is vervolgens naar rato van oppervlakte toegerekend aan beide eigendommen.

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde	912 m²		€ 1.065.000,--
Complexwaarde	912 m²	€ 65,--	€ 59.280,--

Werkelijke waarde

Bij de waardering van de werkelijke waarde is uitgegaan van de hoogste waarde, zijnde de gebruikswaarde of de complexwaarde. Aangezien de gebruikswaarde in dit geval hoger uitvalt dan de complexwaarde is deze als grondslag gehanteerd.

Gesplitst naar eigendom:

Kadastraal perceel	Oppervlak	Gebruikswaarde
Eigendom 23, Oss N 410	27 m²	€ 31.530,--
Eigendom 24, Oss N 30	885 m²	€ 1.033.470,--

Eigendom 25

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	C	6952	3.790	Ja	3.790
Oss	C	6953	850	Ja	850
Totaal			**4.640**		**4.640**

Opname

Met betrekking tot de onderhavige onroerende zaak heeft geen inpandige opname door taxateur plaatsgevonden. Voor de feitelijke omschrijving van het object en de beoordeling van de aanwezige opstallen is gebruikgemaakt van een door opdrachtgever beschikbaar gesteld deskundigenrapport. Daarnaast heeft taxateur het object beoordeeld vanaf de openbare weg en kennisgenomen van de overige beschikbare dossierinformatie.

De inbrengwaarde is bepaald overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid, onder b, van het Omgevingsbesluit, waarbij de werkelijke waarde wordt vastgesteld als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Hoewel een deskundigenrapport inzake een mogelijke schadeloosstelling beschikbaar is, zijn naar het oordeel van taxateur onvoldoende objectieve aanknopingspunten aanwezig om reeds uit te gaan van verwerving op onteigeningsbasis. Om die reden is de werkelijke waarde als uitgangspunt gehanteerd.

Het beschikbare deskundigenrapport is door taxateur gebruikt als informatiebron voor de feitelijke objectgegevens en als toets bij de bepaling van de gebruikswaarde. Taxateur heeft de daarin opgenomen objectgegevens en waarderingsuitgangspunten beoordeeld op consistentie, aannemelijkheid en bruikbaarheid voor de onderhavige taxatie. Voor zover op basis van de beschikbare informatie kon worden vastgesteld, zijn geen omstandigheden naar voren gekomen die aanleiding geven te twijfelen aan de gehanteerde objectgegevens en de daarin opgenomen waarderingsuitgangspunten.

Objecttype

Woning met cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onderstaande feitelijke omschrijving van de onroerende zaak is ontleend aan het eerder genoemde deskundigenrapport. Deze omschrijving is door taxateur overgenomen ter duiding van het object en vormt geen zelfstandige of opnieuw vastgestelde feitelijke opname. De onroerende zaak bestaat uit een woonboerderij met inpandige garage, een externe berging en een bijgebouw dat in het verleden in gebruik is geweest als mantelzorgwoning, met aan de achterzijde een loodsachtig gedeelte met entresol. Plaatselijk bekend als Oostenakkerstraat 2 te Oss. De woning dateert van omstreeks 1900 en is in 2015 grotendeels gerenoveerd. Het bijgebouw is gerealiseerd in 1992. De woonboerderij heeft een gebruiksoppervlak van circa 158 m² en is traditioneel gebouwd met metselwerk gevels, een wolfskap met pannendak en houten verdiepingsvloeren. Het bijgebouw beschikt over circa 80 m² gebruiksoppervlak, met een aanvullende bergzolder.

Het erf wordt verder omgeven door grasland dat in gebruik is als dierenweide. De gronden zijn in de afgelopen periode als grasland gebruikt. De bodem bestaat hoofdzakelijk uit laarpodzolgronden met een bij het gebruik passende grondwaterstand. De onroerende zaak is aangesloten op de gebruikelijke nutsvoorzieningen, waaronder water, elektriciteit, gas en riolering.

De onderhoudstoestand van het object is als geheel als goed te kwalificeren, met reguliere slijtage passend bij de leeftijd van het object. De gevels, het voegwerk en het dak vertonen veroudering en vragen op termijn aandacht. De beoordeling van de bouwkundige staat is gebaseerd op een visuele, steekproefsgewijze inspectie zoals beschreven in het deskundigenrapport.

Een asbestinventarisatie is niet uitgevoerd. Gezien de bouwperiode kan het voorkomen dat op niet-zichtbare plaatsen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Uit de beschikbare bodeminformatie zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen voor bodem- of grondwaterverontreiniging die het huidige gebruik beperken of saneringsmaatregelen noodzakelijk maken.

Gegevens BAG en WOZ-waardeloket:

Bouwjaar:	1955 (Bag registratie)
GBO	233 m^2
WOZ-waarde (01-01-2024)	€ 793.000,--

Aanvullende objectgegevens ontleend aan het deskundigenrapport
De onderstaande objectgegevens zijn ontleend aan het door opdrachtgever beschikbaar gestelde deskundigenrapport en door taxateur gebruikt ter nadere omschrijving van de aanwezige bebouwing.

Bouwjaar	Ca. 1900
Bouwjaar bijgebouw	1992
GBO woning	158 m^2 (109 m^2 en 49 m^2)
GBO mantelzorgwoning	80 m^2
Zolder bij mantelzorgwoning	75 m^2
Inpandige garage bij woning	58 m^2
Schuur	32 m^2
Loods bij mantelzorg	79 m^2

Foto's







Zakelijke rechten

Wel bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijkt op perceel Oss, sectie C, nummer 6953 een eigendom belast met Gebruik en bewoning, rechthebbenden van het recht van Gebruik en bewoning zijn beiden overleden. Van rechtswege is dit recht derhalve geëindigd.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss -2020 heeft de onroerende zaak deels een enkelbestemming Wonen en deels een enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschap, beide met dubbel bestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

De onroerende zaak is gelegen op een ruim perceel aan de rand van Oss, in een omgeving met een gemengd karakter van wonen en (voormalig) agrarisch gebruik. Aan achterzijde grenst de locatie aan een NS spoor tracé. De locatie is goed ontsloten via de openbare weg en heeft een functionele aansluiting op de omliggende infrastructuur. Het ruime erf en achtergelegen grasland geven een toegevoegde gebruikswaarde. Op basis van het bovenstaande beoordeelt taxateur de locatie als courant.

Objectbeoordeling

Goed

Het object wordt als functioneel en courant beoordeeld binnen het segment van vrijstaande woningen op ruime percelen. De indeling en schaal van de woning, in combinatie met het vrijstaande bijgebouw, maken het geheel geschikt voor uiteenlopend gebruik, variërend van regulier gezinsbewoning tot (beperkt) dubbele bewoning of werken aan huis. De aanwezige buitenruimte, inclusief het achtergelegen grasland, vergroot de gebruiksmogelijkheden.

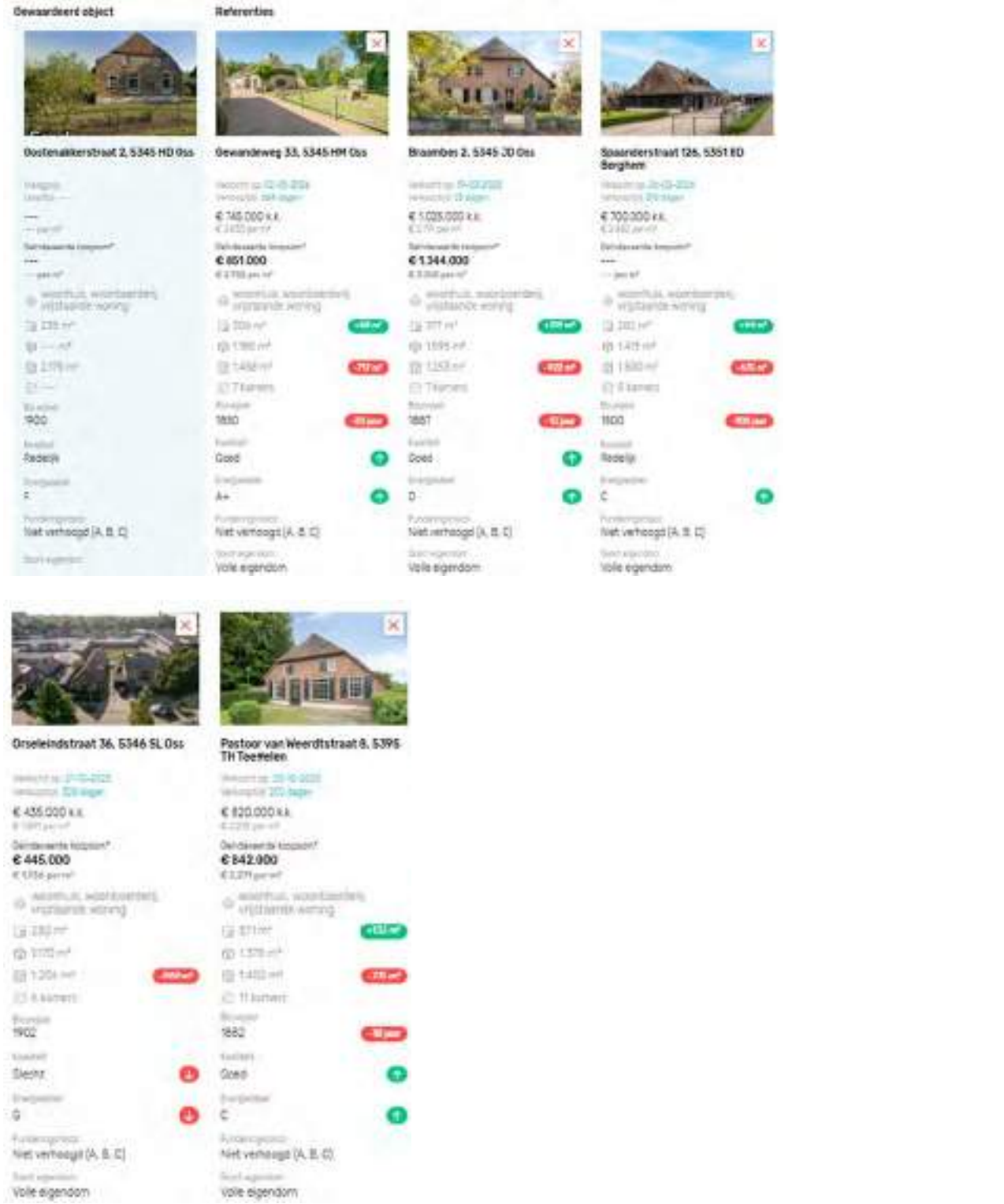
Mate van verkoopbaarheid

Goed

De verkoopbaarheid van het object wordt als goed beoordeeld binnen het segment van vrijstaande woningen met erf en bijgebouwen op ruime percelen. De combinatie van woonruimte, buitenruimte en een vrijstaand bijgebouw maakt het object aantrekkelijk voor een breed scala aan kopers, waaronder gezinnen, mensen met hobby's of ondernemers aan huis. De mogelijke indeling voor dubbele bewoning kan voor specifieke doelgroepen een meerwaarde vormen. Eventuele aanpassingen of modernisering kunnen gewenst zijn, maar doen geen afbreuk aan de courantheid. Bij marktconforme prijsstelling is de verkoopbaarheid als gunstig te beschouwen.

Waardering

Voor de bepaling van de gebruikswaarde is aansluiting gezocht bij de waarde van de bestaande woning met bijbehorende opstallen, ondergrond en erf bij de huidige bestemming. Daarbij is gebruikgemaakt van de comparatieve modelwaardering (Brainbay module Taxeren) met waardepeildatum 1 januari 2026. De modelwaardering heeft betrekking op de woning met bijbehorende opstallen, ondergrond en erf met een perceeloppervlakte van 2.175 m^2. De uitkomst van de modelwaardering is beoordeeld in relatie tot het door opdrachtgever beschikbaar gestelde deskundigenrapport met waardepeildatum 1 juni 2025. Taxateur acht de uitkomsten, mede gelet op het verschil in waardepeildatum, representatief voor de bepaling van de gebruikswaarde.



De in de modelwaardering gehanteerde referentieobjecten sluiten qua objecttype, ligging en gebruiksmogelijkheden voldoende aan bij de onderhavige woning. De uitkomst van de modelwaardering is vervolgens beoordeeld in samenhang met de beschikbare objectinformatie en het door opdrachtgever

beschikbaar gestelde deskundigenrapport. Taxateur acht de uitkomst representatief voor de bepaling van de gebruikswaarde en stelt de gebruikswaarde van de woning met bijbehorende opstallen, ondergrond en erf, met een oppervlakte van 2.175 m², vast op afgerond € 850.000.

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde	2.175 m²		€ 850.000,--
Complexwaarde	2.175 m²	€ 65,--	€ 141.375,--

Agrarisch bestemde gronden (2.465 m²)
De achter de woning gelegen gronden hebben op basis van het bestemmingsplan de enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschap en zijn in gebruik als grasland. Op de gronden bevinden zich geen opstallen die een zelfstandige meerwaarde vertegenwoordigen. De gebruikswaarde sluit daarom aan bij de waarde van cultuurgrond.

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde	2.465 m²	€ 12,--	€ 29.580,--
Complexwaarde	2.465 m²	€ 65,--	€ 160.225,--

Werkelijke waarde

Voor de woning met bijbehorende opstallen, ondergrond en erf is de gebruikswaarde hoger dan de complexwaarde. De werkelijke waarde wordt daarom voor dit onderdeel gebaseerd op de gebruikswaarde.

Voor de agrarisch bestemde gronden is de complexwaarde hoger dan de gebruikswaarde. De werkelijke waarde wordt daarom voor dit onderdeel gebaseerd op de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Totaal
Gebruikswaarde	2.175 m²	€ 850.000,--
Complexwaarde	2.465 m²	€ 160.225,--

Eigendom 26

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	C	6954	4.880	Ja	4.880
Totaal			**4.880**		**4.880**

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig object betreft een perceel grasland. Het object valt binnen grondwatertrap III (H: <40 L: 80-120) en V (H:<40 L: >120) en heeft de bodemaanduiding Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Bodemkaart Nederland 1:50.000). Het perceel is zelfstandig ontsloten op de openbare weg. Het perceel is hobbymatig in gebruik voor het houden van kleinvee.

Foto's



Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemmingen Agrarisch met waarden-|Landschap en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

Het is object is goed bereikbaar over diverse openbare binnenwegen. Er zijn verschillende agrarische ondernemingen in de omgeving van het object gelegen. Vanuit de omgeving zijn thans weinig belemmeringen ten aanzien van het huidige gebruik. Op basis van het bovenstaande beoordeelt taxateur de locatie als courant.

Objectbeoordeling

Goed

Onderhavig object betreft een perceel agrarische cultuurgrond met een geschikte kavelvorm, ontsluiting, landbouwkundige eigenschappen, en ontwatering. Op basis van het bovenstaande beoordeelt taxateur het object als courant.

Mate van verkoopbaarheid

Goed

De mate van verkoopbaarheid van het vastgoedobject wordt als goed beoordeeld. Er is sprake van een hoge gronddruk en er wordt weinig cultuurgrond aangeboden (lage grondmobiliteit). Hierdoor is er ruime interesse van agrariërs. Daarnaast zijn er meer partijen geïnteresseerd in onderhavige locatie, namelijk particulieren en overheden.

Waardering

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde gronden	4.880 m^2	€ 12,--	€ 58.560,--
Complexwaarde	4.880 m^2	€ 65,--	€ 317.200,--

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Aangezien de complexwaarde hoger is dan de gebruikswaarde, wordt de werkelijke waarde vastgesteld op basis van de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Complexwaarde	4.880 m^2	€ 65,--	€ 317.200,--

Eigendom 27.1 en 27.2

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

27.1

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	C	6982	383	Nee	222
Oss	C	6983	308	Nee	249
Oss	C	6984	21.093	Nee	2.445
Totaal			**21.784**		**2.916**

27.2

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	C	6984	21.093	Nee	1.201

Objecttype

Infrastructuur

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een perceel grond, grotendeels in gebruik als onderdeel van een spoortraject, waarop zich onder meer een spoorwegovergang bevindt ten behoeve van kruising van het spoor door (landbouw)verkeer. Het betreft een langwerpig tracé van infrastructurele aard, ingericht met spoorrails, ondersteunende funderingen en bijkomende voorzieningen ten behoeve van de spoorfunctie. De overgang bestaat uit een gelijkvloerse kruising met het aangrenzende terrein, voorzien van (asfalt) verharding en aanwezige beveiligingsmiddelen zoals slagbomen, seinen of waarschuwingsinstallaties.
Het gebruik is feitelijk en functioneel onlosmakelijk verbonden met het spoorwegverkeer. De onroerende zaak maakt deel uit van de bredere spoorinfrastructuur en heeft een publieke functie binnen het railverkeersysteem.

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wilhelminastraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Foto's





Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
De percelen Oss C 6982 en 6983 zijn wel belast met een kwalitatieve verplichting ontleent aan Hyp 4 13846/2 ingeschreven d.d. 07-09-1998.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt, dat het perceel Oss C 6984 belast is met een publiekrechtelijke beperking: Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming, betrokken bestuursorgaan Provincie Noord-Brabant, ontleent aan Hyp 4 13846/2, ingeschreven d.d. 07-02-2012.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is het perceel Oss C 6984 bestemd met de enkelbestemming Verkeer-Railverkeeraanduiding.
Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is het perceel Oss C 6982 deels bestemd met de enkelbestemming Agrarisch met waarden-Landschap en op basis van het bestemmingsplan Noord-West - Oss – 2013 deels bestemd met de enkelbestemming verkeer.
Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is het perceel Oss C 6983 deels bestemd met de enkelbestemming Verkeer-Railverkeer en op basis van het bestemmingsplan Ruwaard Oss 2010 deels bestemd met de enkelbestemming verkeer-Railverkeer.

Verdeling gronden binnen het plangebied

Ten behoeve van de waardering zijn de gronden binnen het plangebied onderscheiden naar gronden die binnen de kostenverhaalssystematiek worden toegerekend aan Rubriek A en gronden die worden toegerekend aan Rubriek B.

Eigendom 27.1

Rubriek A	2.916	m^2

Eigendom 27.2

Rubriek A	1.201	m^2

De opgenomen metrages zijn gebaseerd op een digitale inmeting van het plangebied. Als gevolg van deze wijze van meten kunnen de genoemde oppervlakten in beperkte mate afwijken van de kadastrale perceel oppervlakten. Deze afwijkingen zijn inherent aan het verschil tussen kadastrale registratie en planmatige inmeting en hebben geen zelfstandige invloed op de uitgangspunten van deze waardering.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

De onroerende zaak is gelegen binnen een bestaand spoortraject en maakt feitelijk deel uit van de spoorweginfrastructuur. De ligging is functioneel verbonden met het railverkeer en kent een infrastructurele bestemming. De locatie is uitsluitend toegankelijk voor spoorwegbeheer en -onderhoud en heeft geen zelfstandige gebruikswaarde buiten de spoorfunctie.

Objectbeoordeling

Goed

Het object betreft een perceel grond in gebruik als spoorwegtracé, inclusief een gelijkvloerse overweg. De feitelijke inrichting is geheel afgestemd op spoorgebruik, met aanwezigheid van rails, funderingen en beveiligingsinstallaties bij de overgang. Het object is technisch en functioneel geïntegreerd in de spoorinfrastructuur en heeft geen zelfstandige exploitatiemogelijkheden.

Mate van verkoopbaarheid

Zeer beperkt

De verkoopbaarheid wordt als beperkt tot zeer gering beoordeeld. De functie en ligging binnen een operationeel spoortraject maken het object vrijwel uitsluitend van belang voor de spoorwegbeheerder of aanverwante publieke instanties. Verkoop is courant mits de overdracht plaatsvindt binnen het spoorwegdomein of in het kader van herinrichting of functiewijziging.

Waardering

De betreffende percelen zijn ingericht ten behoeve van de spoorweginfrastructuur en behouden deze functie ook na realisatie van de voorgenomen gebiedsontwikkeling. De gronden blijven daarmee duurzaam bestemd voor een openbare infrastructurele voorziening.

Voor deze gronden bestaat geen zelfstandige ontwikkelpotentie en evenmin een zelfstandige economische betekenis in het economisch verkeer. Gelet op de blijvende infrastructurele functie wordt aangesloten bij een symbolische waarde van € 1,-- in totaal.

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Werkelijke waarde

Eigendom 27.1

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Symbolische waarde	2.916		€ 1,--

Eigendom 27.2

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Symbolische waarde	1.201		€ 1,--

Eigendom 28

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	509	1.800	Nee	715
Oss	N	510	2.310	Ja	2.310
Oss	N	511	6.815	Ja	6.815
Totaal			**10.925**		**9.840**

Opname

Voor de onderhavige onroerende zaak is de inbrengwaarde gelijkgesteld aan de schadeloosstelling als bedoeld in artikel 15.18 van de Omgevingswet. Uit de door opdrachtgever verstrekte informatie en het onderhandelingsdossier blijkt dat de verwerving plaatsvindt op onteigeningsbasis. Daarmee wordt aangesloten bij artikel 8.17, eerste lid, onder a, van het Omgevingsbesluit.
Ter bepaling van de schadeloosstelling is op 6 augustus 2024 in opdracht van de gemeente een concepttaxatierapport opgesteld door een onafhankelijk deskundige. Deze waardering is vervolgens technisch herzien naar waardepeildatum 1 juli 2025. Taxateur heeft kennisgenomen van het rapport en de daarin opgenomen uitgangspunten, aannames en schadecomponenten beoordeeld op onderlinge consistentie, aannemelijkheid en aansluiting bij het toepasselijke wettelijke kader.
Omdat de waardering is gebaseerd op deze door een onafhankelijk deskundige opgestelde schadeloosstelling, heeft taxateur geen afzonderlijke opname van het object verricht. Voor de fysieke kenmerken, de onderhoudstoestand en de overige objectgegevens is aangesloten bij het deskundigenrapport en de door opdrachtgever verstrekte stukken.

Objecttype

Melkveebedrijf

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Het betrokken object betreft een voormalig melkveebedrijf (gestaakt in 2021/2022) met bedrijfswoning, gelegen aan de Heihoekstraat 11 te Oss.
Onderstaande informatie is ontleend uit dit door derden opgemaakte rapport ten behoeve van een schadeloosstelling.

Bedrijfswoning:
De bedrijfswoning, gebouwd in 1995, is goed onderhouden en beschikt over houten kozijnen met dubbel glas. Onder de woning bevindt zich een inpandige kelder van circa 113 m², bereikbaar via een vaste trap en in gebruik als opslag- en recreatieruimte, zonder voldoende daglicht om als woonruimte te kwalificeren. De begane grond (ca. 130 m²) omvat onder meer een woonkamer, keuken, kantoor, bijkeuken en twee hallen. In 2017 is een deels afsluitbare overkapping van circa 38 m² aangebouwd. De eerste verdieping (ca. 127 m²) bevat een badkamer, sauna en vier slaapkamers, deels met inbouwkasten. De zolder (circa 43 m² op 1,50 m hoogte) is een open ruimte en wordt meegeteld als gebruiksoppervlakte wonen vanwege voldoende daglichttoetreding. Keuken, badkamer en afwerkingen zijn grotendeels origineel (1995) en verkeren in redelijke

staat. De woning beschikt over 20 zonnepanelen en vertoont geen zichtbare gebreken.
Aan de woning is via een loopdeur een aangebouwde garage verbonden, met een oppervlakte van circa 18,9 m^2. De garage is momenteel in gebruik als eenvoudige kapsalon. Van de twee oorspronkelijke garagedeuren is er één vervangen door een raamkozijn. Boven de garage bevindt zich een bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap.

Vrijstaande garage:
Achter de woning is een vrijstaande garage met kapconstructie gerealiseerd van circa 100 m^2. Ten tijde van de opname door derden van 9 april 2024 was deze nog in afbouwfase; de muren moesten nog gevoegd worden, elektra was deels geïnstalleerd en de garagedeur ontbrak. Voor deze rapportage is uitgegaan van een volledig afgewerkte en functionele staat. De garage is luxe uitgevoerd met onder meer vloerverwarming, een laadpunt voor elektrische auto's, een gevlinderde betonvloer, dakisolatie, dubbele beglazing en zonnepanelen op het dak. De garage beschikt niet over een zolder.

Ligboxenstal:
Op het erf bevindt zich een voormalige ligboxenstal met een oorspronkelijk vloeroppervlak van circa 1.105 m^2, welke in het verleden aan één zijde is uitgebreid met een aanbouw van circa 377 m^2. De stal is opgetrokken uit gemetselde wanden en voorzien van een asbestvrije golfplaten dakconstructie, gedragen door stalen spanten. Zowel aan de voor- als achterzijde is de stal afsluitbaar met metalen schuifdeuren. Het aangebouwde deel kent een lagere nokhoogte en varieert in hoogte van circa 3,5 tot 2,5 meter, hetgeen het gebruik enigszins beperkt.

Aan één zijde is de oorspronkelijke roostervloer vervangen door een betonvloer. De voormalige melkput is verwijderd en de vrijgekomen ruimte is thans in gebruik als werkplaats. Aan de andere zijde van de stal resteert nog een baan stalroosters, hoewel de ligboxen reeds zijn verwijderd. De eigenaar is voornemens de volledige vloer te egaliseren, teneinde de ruimte beter geschikt te maken voor verhuur en opslagdoeleinden. De stal wordt reeds deels gebruikt voor opslag van diverse materialen.

Aangrenzend aan de achterzijde van de stal bevindt zich een eenvoudig metalen afdak met een oppervlakte van circa 24 m^2.

Op het dak van de voormalige ligboxenstal zijn aan twee zijden in totaal 740 zonnepanelen geplaatst, met een gezamenlijk geïnstalleerd vermogen van circa 277 kWp. Het project beschikt over een SDE-subsidie van € 123 per MWh (projectnummer SDE 1794554). De opgewekte stroom wordt verhandeld op de onbalansmarkt via een sturingsbox. Daarnaast is het systeem uitgerust met een accupakket van 200 kWh en een omvormer van 100 kWh, aangesloten op een grootverbruikaansluiting (3 x 250 kWh) met een contractueel vastgelegde maximale afname van 51 kWh en een maximale teruglevercapaciteit van 173 kWh.
Machineberging:
Achter op het erf is een vrijstaande machineberging gesitueerd met een vloeroppervlakte van circa 600 m^2. In 2023 is het dak vernieuwd en voorzien van geïsoleerde sandwichpanelen, afgewisseld met licht doorlatende platen ten behoeve van natuurlijke lichtinval. De gevels zijn opgetrokken uit damwand profielplaten. De berging is voorzien van elektrische verlichting en heeft een vloer van betonklinkers. Aan de voorzijde is de berging afsluitbaar middels een metalen schuifdeur.

Naast de machineberging bevindt zich een sleufsilo van circa 330 m^2.
Loods
Op de locatie van de voormalige varkensstal is recent een loods gerealiseerd met een oppervlakte van circa 998 m^2. De vloer is uitgevoerd in betonplaten, terwijl de draagconstructie bestaat uit stalen spanten. Het dak is opgebouwd uit geïsoleerde sandwichpanelen. De wanden zijn tot circa 1 meter hoogte opgetrokken in kalkzandsteen blokken, met daarboven eveneens sandwichpanelen.

De eigenaar is voornemens de loods te verhuren (vrij van btw) en zal daartoe flexibele tussenwandafscheidingen aanbrengen, teneinde de ruimte multifunctioneel indeelbaar te maken. Voor de taxatie wordt aangenomen dat de op het moment van opname nog te realiseren onderdelen – waaronder de roldeuren, installatietechniek, dakgoten en het aansluitende straatwerk – conform planning inmiddels zijn voltooid.

Erfverharding en overige voorzieningen
Rondom de aanwezige opstallen is erfverharding aangebracht, bestaande uit een combinatie van betonklinkers, betonelementen en gestort beton. De erfverharding sluit functioneel aan op de verschillende gebouwen, zij het met enige visuele inconsistentie als gevolg van de gefaseerde realisatie van de bebouwing en onderlinge peilverschillen. Rondom de in aanbouw zijnde loods en de garage ontbreekt de verharding deels of is deze nog niet afgewerkt. De totale oppervlakte aan erfverharding bedraagt circa 3.350 m^2.

De woning verkeert in goede staat van onderhoud. De voormalige melkveestal is gemiddeld onderhouden. De stal heeft geen goten. Aan de binnenzijde zijn de metalen spanten verroest. Dit is voor het (voorgenomen) gebruik geen belemmering, maar vraagt bij de verbouwing wel aandacht. De machineberging is goed onderhouden. Deze is in 2023 nog van een nieuw dak voorzien.

Resumé gebouwen en afmetingen:

Bedrijfswoning	
Bouwjaar	1995
GBO wonen	413 m^2
BVO wonen (factor 1,1)	455 m^2
Gebouw gebonden buitenruimte	38 m^2
GBO overige inpandige ruimte	18,9 m^2

Vrijstaande garage	
Bouwjaar	2024
GBO	100 m^2
BVO (factor 1,1)	110 m^2

Ligboxenstal	
Bouwjaar	2008
GBO	1.482 m^2
BVO (factor 1,05)	1.560 m^2
Bijzonderheden	Voorzien van 740 zonnepanelen, geïnstalleerd vermogen ca. 277 kWp.

Machineberging	
Bouwjaar	onbekend
GBO	600 m^2
BVO (factor 1,05)	630 m^2

Loods	
Bouwjaar	2025
GBO	998 m^2

BVO (factor 1,05)	1.050 m²

Gebouw:	Bouwjaar:	GBO:	BVO:
Bedrijfswoning	1995	Wonen 413 m2 e.v.	455 m²
Vrijstaande garage	2024	100 m²	110 m²
Ligboxenstal	2008	1.482 m²	1.560 m²
Machineberging		600 m²	630 m²
Sleufsilo		330 m²	
Loods	2025	998 m²	1.050 m²
Erfverharding		3.350 m²	

Foto's







Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023. De percelen kennen gezamenlijk een herinrichtingsrente van € 14,40 tot het eindjaar 2034

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschap en Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog, gedeeltelijk is daarnaast een functie aanduiding opgenomen: specifieke vorm van agrarisch-veehouderij.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Redelijk

Het object is gelegen op een ruim erf met een agrarisch karakter en beschikt over een goede ontsluiting, ruime verharding en een functionele opzet. De aanwezige bebouwing en voorzieningen maken de locatie geschikt voor uiteenlopende vormen van opslag, werkplaatsgebruik en agrarisch verwante bedrijvigheid. Echter daartegenover staan beperkingen voor agrarisch gebruik vanwege de nabijheid van woonbebouwing. De locatie wordt daarom als redelijk courant beoordeeld.

Objectbeoordeling

Goed

Het object bestaat uit meerdere voormalige agrarische opstallen die grotendeels functioneel bruikbaar zijn voor opslag-, werkplaats- en verhuurdoeleinden. De aanwezige zonnepaneleninstallatie, energievoorzieningen en verharding vergroten de gebruiksmogelijkheden. De variatie in onderhoudstoestand doet daaraan slechts beperkt af.

Mate van verkoopbaarheid

Redelijk

Het object is naar verwachting redelijk verkoopbaar binnen de doelgroep van agrarisch verwante bedrijven en ondernemers met behoefte aan opslag- of bedrijfsruimte. De omvang, functionele inrichting en duurzame voorzieningen vormen positieve kenmerken. De ligging aan de rand van de bebouwde kom, de specifieke opzet van het erf en de beperkte doelgroep leiden naar verwachting tot een relatief langere verkooptijd.

Waardering

Voor het onderhavige object is de inbrengwaarde vastgesteld op basis van een door derden opgestelde schadeloosstelling als bedoeld in afdeling 15.3 van de Omgevingswet.

Op basis van de beschikbare informatie, waaronder het door opdrachtgever verstrekte logboek van de verwervingsgesprekken en de beschikbare schadeloosstelling, is taxateur van oordeel dat voor dit object sprake is van verwerving op onteigeningsbasis als bedoeld in artikel 8.17, eerste lid, onder a, van het

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Omgevingsbesluit. De inbrengwaarde wordt daarom gelijkgesteld aan de schadeloosstelling als bedoeld in artikel 15.18 van de Omgevingswet.

De schadeloosstelling is technisch geactualiseerd naar prijspeildatum 1 juli 2025. Taxateur heeft beoordeeld of zich tussen deze technische herziening en de waardepeildatum van 1 januari 2026 feiten of omstandigheden hebben voorgedaan die aanleiding geven de schadeloosstelling nader te actualiseren. Daarvan is niet gebleken.

Taxateur heeft de in het deskundigenrapport opgenomen schadecomponenten beoordeeld op consistentie, herleidbaarheid en aansluiting bij de objectafbakening in de onderhavige taxatie. De in het deskundigenrapport opgenomen waardevermindering van het overblijvende is overgenomen. Daarbij is betrokken dat de bedrijfswoning buiten het plangebied behouden blijft, terwijl de omvang van het bij de woning behorende perceel afneemt van circa 1.800 m^2 naar circa 1.085 m^2. De in het deskundigenrapport opgenomen schadepost wegens het vervallen van de mogelijkheid tot realisatie van een tweede bouwkavel is niet overgenomen. Naar het oordeel van taxateur kan op de waardepeildatum niet met voldoende mate van zekerheid worden vastgesteld dat sprake was van een concreet en realiseerbaar ontwikkelingsrecht dat in de markt tot een zelfstandige waardevermeerdering zou hebben geleid. Om die reden is aan deze potentiële ontwikkelingsmogelijkheid geen afzonderlijke waarde toegekend.

Raming schadeloosstelling	Totaal
Vermogensschade	€ 1.475.000,--
Financieringsschade	€ ------
Bijkomende schade	€ 190.000,--
Totaal afgerond	€ 1.665.000,--
2x PM ten behoeve van belastingschade en deskundige bijstand	

Werkelijke waarde

Voor het onderhavige object wordt de inbrengwaarde overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid, onder a, van het Omgevingsbesluit bepaald op basis van de schadeloosstelling als bedoeld in artikel 15.18 van de Omgevingswet. De regeling voor de werkelijke waarde als bedoeld in de artikelen 15.22 tot en met 15.25 van de Omgevingswet is daarom niet van toepassing.

De inbrengwaarde is gebaseerd op de door een onafhankelijk deskundige opgestelde schadeloosstelling. Taxateur heeft de daarin opgenomen schadecomponenten beoordeeld op consistentie, herleidbaarheid en aansluiting bij de objectafbakening in de onderhavige taxatie. Voorts heeft taxateur beoordeeld of aanleiding bestaat de in het deskundigenrapport geraamde schadeloosstelling te actualiseren naar de waardepeildatum 1 januari 2026. Gelet op de aard van het object, de beperkte periode tussen beide waarde peildata en het ontbreken van relevante gewijzigde feiten en omstandigheden die tot een andere waardering leiden, acht taxateur een afzonderlijke indexering of actualisatie niet noodzakelijk. De inbrengwaarde wordt daarom vastgesteld overeenkomstig de hiervoor opgenomen raming van de schadeloosstelling.

Eigendom 29

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	512	32.265	Ja	32.265
Totaal			**32.265**		**32.265**

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Het object betreft een perceel cultuurgrond. De agrarische cultuurgrond is in gebruik ten behoeve van de teelt van snijmaïs. Het object is gelegen in grondwatertrap IV (H: 40-80 cm L: > 120 cm) en heeft de bodemaanduiding Laarpoldzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Bodemkaart Nederland 1:50.000).

Foto's



Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4

86371/22, ingeschreven op 17 april 2023. Het perceel heeft een herinrichtingsrente van € 42,54 tot het eindjaar 2034

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschap en Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog, gedeeltelijk is daarnaast een functie aanduiding opgenomen: specifieke vorm van agrarisch-veehouderij.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Redelijk

Het perceel beschikt niet over een zelfstandige ontsluiting en is uitsluitend bereikbaar via omliggende percelen. Deze afhankelijkheid van derden kan beperkingen met zich meebrengen ten aanzien van het gebruik en de overdraagbaarheid. Om die reden wordt de courantheid van de locatie als redelijk beoordeeld.

Objectbeoordeling

Goed

Het betreft een perceel cultuurgrond zonder zelfstandige ontsluiting, dat uitsluitend via omliggende percelen bereikbaar is. Deze beperkte bereikbaarheid maakt het perceel minder geschikt voor zelfstandig gebruik. Voor agrarische doeleinden is het perceel echter goed bruikbaar. Om die reden wordt de courantheid als redelijk tot goed beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid

Goed

De verkoopbaarheid van het perceel wordt als redelijk beoordeeld. Hoewel het object vanwege het ontbreken van een zelfstandige ontsluiting minder geschikt is voor zelfstandig gebruik, blijft het voor agrarische doeleinden goed bruikbaar. Met name voor aangrenzende grondeigenaren of gebruikers met toegang tot de omliggende percelen kan het perceel aantrekkelijk zijn als toevoeging aan bestaande agrarische bedrijfsvoering. Per saldo wordt de verkoopbaarheid als goed ingeschat, met name gericht op een beperkt, maar specifiek koperspubliek.

Waardering

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde gronden	32.265 m²	€ 12,--	€ 387.180,--
Complexwaarde	32.265 m²	€ 65,--	€ 2.097.225,--

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Gelet op het voorgaande wordt de werkelijke waarde vastgesteld op basis van de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Complexwaarde	32.265 m²	€ 65,--	€ 2.097.225,--

Eigendom 30

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	294	20.000	Ja	20.000
Totaal			**20.000**		**20.000**

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Het object betreft een perceel cultuurgrond. De agrarische cultuurgrond is in gebruik ten behoeve van luzerne teelt. Het object valt binnen grondwatertrap IV (H: 40-80 cm L: > 120 cm) en heeft de bodemaanduiding Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Bodemkaart Nederland 1:50.000).

Foto's



Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023. De percelen kennen gezamenlijk een herinrichtingsrente van € 47,46 tot het eindjaar 2034

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Bedrijf en Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Redelijk

Het perceel beschikt niet over een zelfstandige ontsluiting en is uitsluitend bereikbaar via omliggende percelen. Deze afhankelijkheid van derden kan beperkingen met zich meebrengen ten aanzien van het gebruik en de overdraagbaarheid. Om die reden wordt de courantheid van de locatie als redelijk beoordeeld.

Objectbeoordeling

Redelijk

Het betreft een onbebouwd perceel zonder zelfstandige ontsluiting, dat uitsluitend via omliggende percelen bereikbaar is. Deze beperkte bereikbaarheid maakt het perceel minder geschikt voor zelfstandig gebruik. Voor agrarische doeleinden is het perceel echter goed bruikbaar. Om die reden wordt de courantheid als redelijk beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid

Redelijk

De verkoopbaarheid van het perceel wordt als redelijk beoordeeld. Hoewel het object vanwege het ontbreken van een zelfstandige ontsluiting minder geschikt is voor zelfstandig gebruik, blijft het voor agrarische doeleinden goed bruikbaar. Met name voor aangrenzende grondeigenaren of gebruikers met toegang tot de omliggende percelen kan het perceel aantrekkelijk zijn als toevoeging aan bestaande agrarische bedrijfsvoering. Per saldo wordt de verkoopbaarheid als redelijk ingeschat, met name gericht op een beperkt, maar specifiek koperspubliek.

Waardering

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde gronden	20.000 m^2	€ 12,--	€ 240.000,--
Complexwaarde	20.000 m^2	€ 65,--	€ 1.300.000,--

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Gelet op het voorgaande wordt de werkelijke waarde vastgesteld op basis van de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Complexwaarde	20.000 m^2	€ 65,--	€ 1.300.000,--

Eigendom 31

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	345	7.950	Ja	7.950
Totaal			**7.950**		**7.950**

Opname

Op 2 april 2025 is aan de eigenaar een brief verzonden met het verzoek tot het maken van een afspraak. Eigenaar heeft hier niet op gereageerd. Verdere uitwerking heeft plaatsgevonden op basis van opname vanaf de straat, luchtfoto, gebouwpaspoort, tekening uit het bouwarchief en verdere openbare informatie.

Objecttype

Bedrijfsmatig

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Het object betreft een bedrijfsterrein met opstallen in gebruik als expeditiebedrijf, plaatselijk bekend als Amsteleindstraat 122 A, 5345 HB Oss.

Bouwjaar	1968
Oppervlakte werkplaats/autostalling BVO (op basis van tekening) VVO op basis van factor 0,95 Nokhoogte Buitenterrein	1.215 m² 1.155 m² 6,5 m 6.735 m²
Oppervlakte perceel	7.950 m²

Foto's







Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Bedrijf en Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog. Functie aanduiding Specifieke vorm van bedrijf – niet agrarisch- technisch hulpbedrijf en niet agrarisch verwant bedrijf.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Redelijk

De locatie wordt voor bedrijfsmatig gebruik als redelijk courant beoordeeld. De ontsluiting via een landelijke weg is beperkt geschikt voor zwaar verkeer, zoals vrachtverkeer met trucks. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving meerdere woningen, wat beperkingen kan opleveren voor bepaalde bedrijfsactiviteiten vanwege mogelijke hinder of overlast voor omwonenden.

Objectbeoordeling

Goed

Hoewel de ligging minder geschikt is voor zwaardere vormen van bedrijfsmatig gebruik, wordt het object vanwege de functionele indeling als goed courant beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid

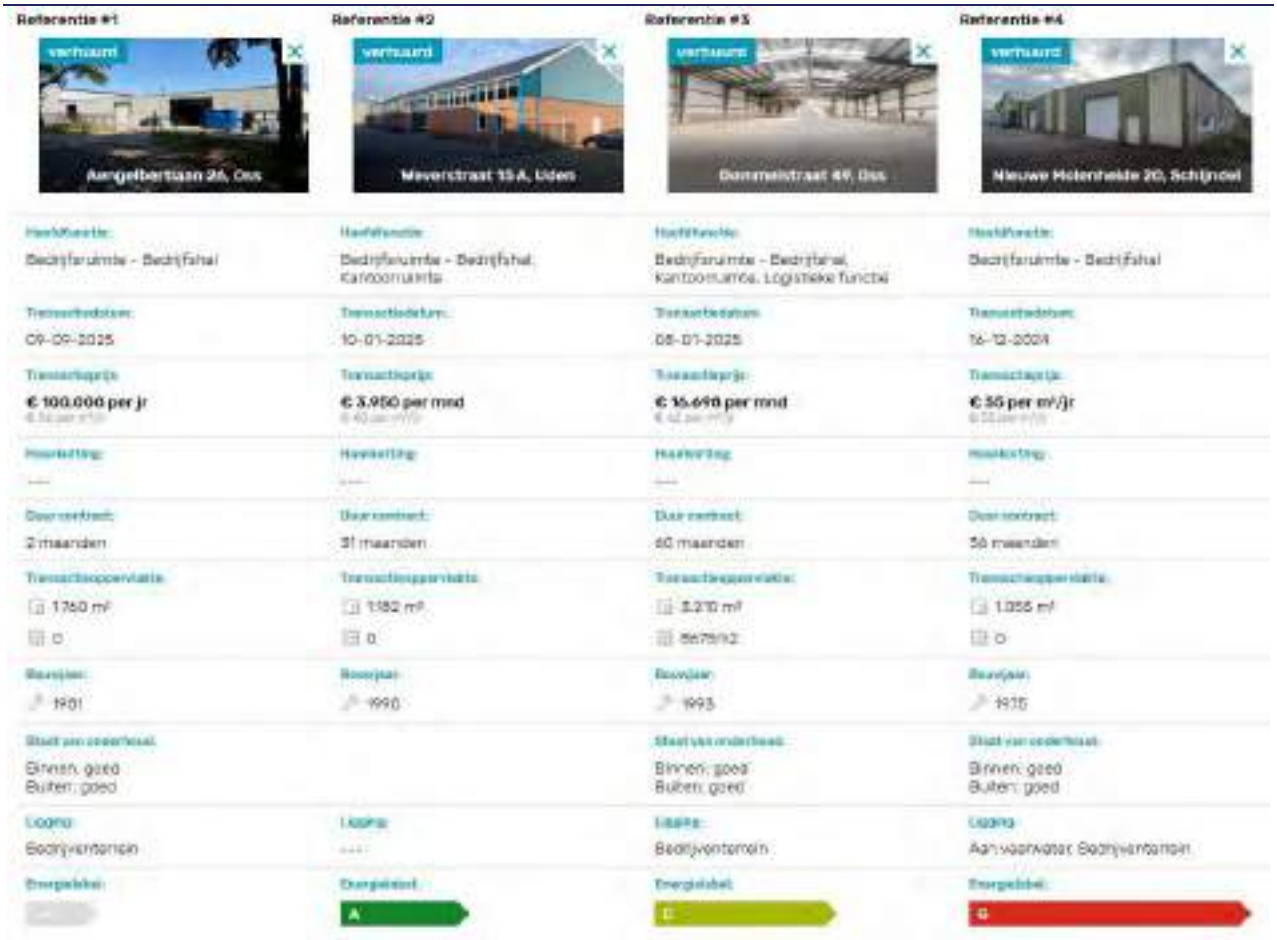
Redelijk

De verkoopbaarheid van het object wordt als redelijk tot goed beoordeeld. Hoewel de ligging minder aantrekkelijk is voor intensief of zwaar bedrijfsmatig gebruik – onder meer vanwege de beperkte ontsluiting en de aanwezigheid van nabijgelegen woningen – beschikt het object over een doelmatige en functionele opzet. Deze maakt het geschikt voor diverse lichte bedrijfsactiviteiten. Daardoor blijft het object voor een specifieke doelgroep aantrekkelijk en wordt de verkoopbaarheid per saldo als redelijk tot goed ingeschat.

Waardering

Voor de onderhavige onroerende zaak is de waarde benaderd op basis van de huurwaardekapitalisatie. Hiertoe is eerst de huurwaarde bepaald aan de hand van de vergelijkingsmethode, waarbij referentieobjecten zijn betrokken die qua ligging, gebruiksmogelijkheden en fysieke kenmerken voldoende vergelijkbaar zijn met het te taxeren object.
Op basis van de aldus bepaalde markthuur is de marktwaarde berekend door toepassing van de bruto-/netto aanvangsrendement methode (BAR/NAR). Deze methode sluit aan bij de gangbare waarderingsmethode voor dit type vastgoed. De aldus bepaalde marktwaarde wordt in het kader van deze taxatie aangemerkt als de gebruikswaarde.

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl



Aanvullende informatie ontleent aan de aanbiedingsteksten:

Referentie Engelbertlaan 26 te Oss is een grootschalige bedrijfsruimte van 1.760 m^2, gelegen op een regulier bedrijventerrein met een bedrijfsbestemming tot en met categorie 3. Het object is van recentere bouw en primair ingericht als opslag- en productieruimte met een functionele vrije hoogte van 4,5m. Het perceel kent geen noemenswaardig buitenterrein, de ligging binnen een bedrijventerrein biedt meer functionele vrijheid dan bij het object aan de Amsteleindstraat.

Weverstraat 15 A te Uden betreft een bedrijfsruimte met inpandig kantoor en entresolvloer, gelegen op bedrijventerrein Loopkant. Met een bouwjaar van 1990 en een ingrijpende renovatie in 2019 (volledig geisoleerd) verkeert dit object in een duidelijk modernere staat. De bedrijfsbestemming reikt tot en met categorie 4.1, wat wijst op een bredere en zwaardere gebruiksmogelijkheid dan bij het te taxeren object.

Dommelsestraat 49 te Oss betreft een groter bedrijfsgebouw met circa 3.210 m^2 vvo, bestaande uit twee hallen en voorzien van loading docks. De ligging op bedrijventerrein Elzenburg en de bedrijfsbestemming tot en met categorie 3 maken dit object functioneel goed vergelijkbaar qua type gebruik, maar de schaal, logistieke inrichting en situering op een volwaardig bedrijventerrein zorgen voor een ander marktsegment dan de Amsteleindstraat. Overigens is dit de enige referentie met een vergelijkbaar buitenterrein.

Nieuwe Molenheide 20 te Schijndel maakt onderdeel uit van een groter bedrijfscomplex op een kleinschalig bedrijventerrein in het buitengebied. Het bouwjaar is ouder, maar het object is recent onderhouden. De bedrijfsbestemming tot en met categorie 3 sluit in principe aan bij het te taxeren object, maar de situering

binnen een groter complex en de beperkte zelfstandigheid verschillen duidelijk van de solitaire ligging en het grote buitenterrein aan de Amsteleindstraat.

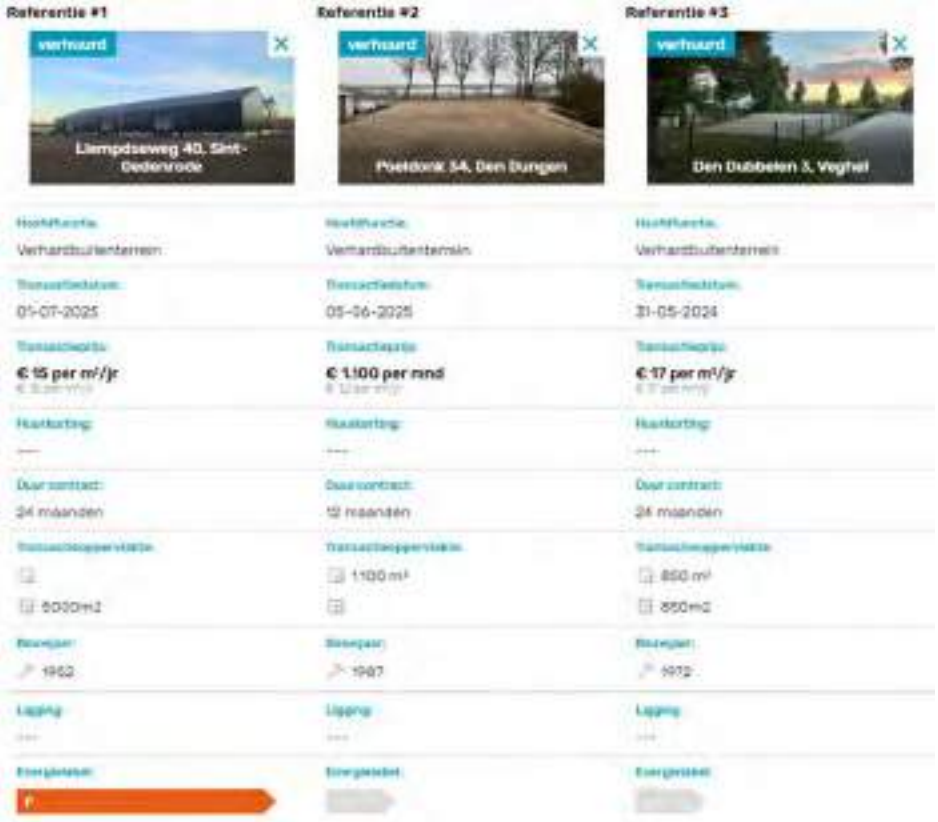
In de vergelijking met de referentieobjecten is van belang dat het object aan de Amsteleindstraat 122 A qua gebruiksfunctie het meest aansluit bij de referenties die primair als bedrijfs- of opslagruimte worden verhuurd, maar dat correcties noodzakelijk zijn op basis van bouwjaar, ligging en functionele kwaliteit. Ten opzichte van Engelbertlaan 26 en Dommelsestraat 49 in Oss is sprake van een ouder bouwjaar en een minder courante ligging, nu het object niet is gelegen op een regulier bedrijventerrein maar aan de rand van de bebouwde kom met nabijheid van woonbebouwing. Dit beperkt de gebruiksmogelijkheden en de aantrekkelijkheid voor een brede groep bedrijfsgebruikers, hetgeen neerwaarts drukt op de te hanteren huurprijs per m^2.

Ten opzichte van Weverstraat 15 A te Uden is het kwaliteitsverschil aanzienlijk. Dit referentieobject beschikt over een moderner casco, recente renovaties en een hogere planologische gebruiksruimte. De daar gerealiseerde huurprijs per m^2 kan daarom niet rechtstreeks worden gevolgd en fungeert uitsluitend als bovengrens in de marktanalyse.

Nieuwe Molenheide 20 te Schijndel vertoont qua bouwkundige staat en milieucategorie de meeste overeenkomsten met het te taxeren object, maar betreft een bedrijfsruimte die onderdeel uitmaakt van een groter complex op een bedrijventerrein. Het object aan de Amsteleindstraat 122 A onderscheidt zich door de zelfstandige ligging en de aanwezigheid van een zeer ruim buitenterrein dat functioneel kan worden benut voor stalling en manoeuvreerruimte. Deze meerwaarde wordt in de onderhavige waardering van de hal niet meegenomen, nu het verhard buitenterrein afzonderlijk en expliciet wordt gewaardeerd.

Op basis hiervan is een huurprijs voor de hal aangehouden van € 55,-- per m^2.

Voor de waardering van het buitenterrein heeft taxateur de navolgende referenties voor verhard buitenterrein in overweging genomen:



Qua oppervlakte is het verhard buitenterrein aan de Liempdseweg 40 te Sint-Oedenrode het best vergelijkbaar met het buitenterrein van het te taxeren object. Met circa 5.000 m^2 sluit deze referentie het meest aan bij de schaal en het beoogde gebruik als stalling- en manoeuvreerruimte. De overige referenties betreffen aanzienlijk kleinere terreinen en zijn daardoor minder representatief voor de waardering van een grootschalig en zelfstandig buitenterrein. Daarbij geldt dat de referentieobjecten allen zien op grotendeels rechthoekige, zelfstandig te gebruiken terreinen, terwijl het buitenterrein van het te taxeren object rondom de opstal is gesitueerd. Deze situering leidt tot een minder efficiënte indeling en benutting en vertegenwoordigt daarmee niet dezelfde gebruikswaarde als een vrij en logisch te verkavelen terrein.

Om die reden wordt de Liempdseweg 40 als meest geschikte referentie aangemerkt. Uitgaande van deze referentie met een huurniveau van circa € 15 per m^2 per jaar en rekening houdend met het feit dat de referentieterreinen zelfstandig en grotendeels rechthoekig van vorm zijn, terwijl het buitenterrein van het te taxeren object rondom de opstal is gelegen en daarmee minder efficiënt en minder courant te gebruiken is, hanteert de taxateur een neerwaartse correctie. Voor het buitenterrein wordt daarom een huurwaarde van € 10 per m^2 per jaar passend geacht, welke correctie het verschil in gebruikswaarde en feitelijke benuttingsmogelijkheden weerspiegelt.

	VVO hal m^2	Buitenterrein m^2	Huurprijs per m^2	Jaarhuur
Eigendom 31	1.155		€ 55,--	€ 63.525, --
		6.735	€ 10,--	€ 67.350, --
				€ 130.875,--

De opbouw van de NAR is als volgt:

Opbouw NAR	
Rente 10 jarige staatsobligaties	3,00%
Risico opslag categorie vastgoed	1,50%
Risico Op-/afslag type object	1,00%
Risico Op-/afslag locatie	1,00%
NAR	6,50%

Opbouw disconteringsvoet	
NAR	6,50%
Risico opslag gewenst rendement	1,50%
Disconteringsvoet	8,00%

Opbouw exit yield	
NAR	6,50%
Opslag voor technische veroudering	0,50%
Opslag voor economische veroudering	0,50%
Exit Yield	7,50%

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Exploitatiekosten zijn geraamd op basis van de gemeentelijke heffingen van 2025 en voor zover nu reeds bekend 2026. Voor de onderhoudskosten is gebruik gemaakt van Koeter, voor de bedrijfsruimte type BT10, klein- tot grootschalig, bouwperiode 1966-1974. Het onderhoud voor het buitenterrein heeft taxateur op basis van € 0,75 per m² BVO meegenomen, circa 25% van het onderhoud voor het bedrijfsgebouw.

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 4,94	4,4%	€ 5.703
Onderhoud	€ 7,38	6,5%	€ 8.526
Beheerkosten	€ 2,27	2,0%	€ 2.618
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€ 14,59**	**12,9%**	**€ 16.847**
Netto huurwaarde			**€ 114.028**
NAR % von			6,50%
Marktwaarde von voor correcties			**€ 1.754.282**

De doorrekening is uitgewerkt in Flux (gecertificeerde rekenmodellen). Hierbij wordt de waardering zowel op basis van een BAR/NAR methode doorgerekend, als op basis van de discounted cashflow methode (DCF). Resultaat BAR/NAR methode:

Marktwaarde von	**€ 1.754.282**
Verwervingskosten	€ 172.423
Marktwaarde kk	**€ 1.581.859**
Marktwaarde kk afgerond	**€ 1.580.000**

Resultaat DCF-methode:

Marktwaarde VON	€ 1.749.251
Marktwaarde KK	€ 1.577.323
Marktwaarde KK (afgerond)	**€ 1.575.000**

De taxateur prefereert de marktwaarde zoals bepaald met toepassing van de BAR/NAR-methode als keuzewaarde en stelt de marktwaarde kosten koper afgerond vast op € 1.580.000.

Vanwege leesbaarheid zijn de betreffende rekenbladen als bijlage toegevoegd.

De aldus bepaalde marktwaarde resulteert in een bruto aanvangsrendement (BAR) van 8,27%. Onderzoekscijfers van Stivad voor de periode voor het tweede halfjaar 2025 geven voor bedrijfsruimte een bandbreedte aan van afgerond 5,63% tot 12,85%, met een mediaan van 9,24%. Daarmee ligt het object binnen de bandbreedte.

De aldus bepaalde marktwaarde wordt in het kader van deze taxatie aangemerkt als de gebruikswaarde. Door toetsing aan de complexwaarde wordt overeenkomstig artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit de werkelijke waarde vastgesteld als het hoogste van beide waarden.

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde	7.950 m²		€ 1.580.000,--
Complexwaarde	7.950 m²	€ 65,--	€ 516.750,--

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Gelet op het voorgaande prevaleert voor het onderhavige object de gebruikswaarde boven de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Totaal
Gebruikswaarde	7.950 m²	€ 1.580.000,--

Eigendom 32

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	344	2.770	Ja	2.770
Totaal			**2.770**		**2.770**

Opname

Op 2 april 2025 is aan de eigenaar een brief verzonden met het verzoek tot het maken van een afspraak. Eigenaar heeft hier niet op gereageerd. Verdere uitwerking heeft plaatsgevonden op basis van opname vanaf de straat, luchtfoto, gebouwpaspoort, tekening uit het bouwarchief en verdere openbare informatie.

Objecttype

Woning

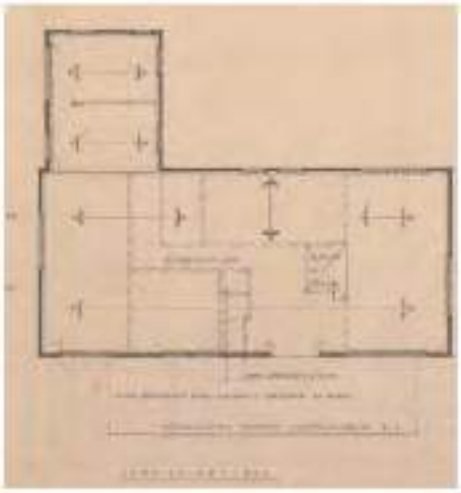
Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

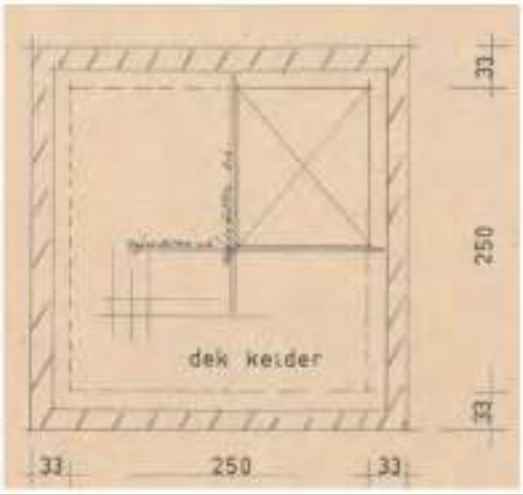
Onderhavig object betreft een vrijstaand woonhuis met bijgebouw en tuin, plaatselijk gelegen aan de Amsteleindstraat 122 te (5345 HB) Oss. De toegang tot het woonperceel is thans geregeld via het naastgelegen bedrijfsmatig perceel, hetgeen een afhankelijke ontsluiting impliceert. Daarnaast is de woning niet centraal op het perceel gesitueerd, wat mogelijk van invloed is op de ruimtelijke beleving en gebruiksmogelijkheden van het erf. Het bedrijfsperceel beschikt over een tweede ontsluiting via het aangrenzende woonperceel aan de westzijde. Deze toegangsweg biedt momenteel nog geen toegang tot de woning voor gemotoriseerd verkeer. De hoofdontsluiting van de woning is gesitueerd aan de oostzijde.

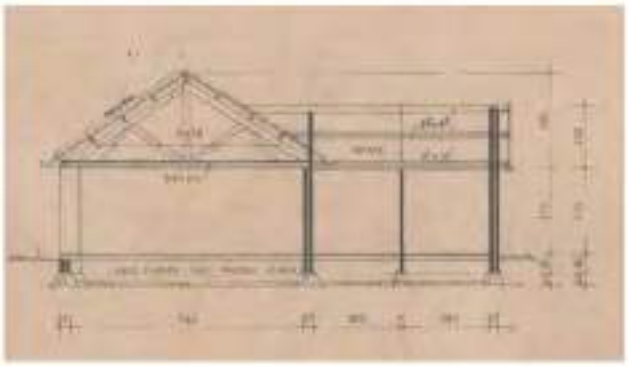
Bouwjaar	1965
BAG viewer: Oppervlak op basis van tekening: Wonen Overige inpandige ruimte BVO (factor 1,1)	242 m² 210 m² 34 m² 270 m²
Perceel	2.770 m²
WOZ-waarde (01-01-2024)	€ 729.000,--

Foto's















Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Bedrijf en Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Redelijk

De ligging in het buitengebied en de bereikbaarheid van het perceel worden als goed beoordeeld. De huidige bestemming betreft echter een bedrijfsbestemming, wat impliceert dat sprake is van een bedrijfswoning. Desondanks wordt de onroerende zaak in het kader van de WOZ aangemerkt en belast als woning. Aan de oostzijde grenst het perceel bovendien aan een bedrijfsterrein met opslagactiviteiten, hetgeen de courantheid in zekere mate kan beperken. Om die reden wordt de locatie als redelijk courant beschouwd.

Objectbeoordeling

Goed

Ondanks de ligging nabij een bedrijfsterrein en de bedrijfsbestemming van het perceel, wordt het object, gelet op de functionele opzet, indeling en de feitelijke gebruiksmogelijkheden, als goed courant beschouwd.

Mate van verkoopbaarheid

Redelijk

De verkoopbaarheid van het object wordt als redelijk tot goed beoordeeld. Hoewel de ligging aan de oostzijde grenst aan een bedrijfsterrein met opslagactiviteiten en de bestemming formeel nog een bedrijfswoning betreft, beschikt het object over een functionele opzet en diverse gebruiksmogelijkheden. Mede doordat het object feitelijk als woning wordt gebruikt en ook als zodanig wordt belast in het kader van de WOZ, wordt het geheel voor een brede doelgroep aantrekkelijk geacht. Per saldo zijn er beperkingen in planologische zin, maar blijft de verkoopbaarheid in de huidige marktomstandigheden op een redelijk tot goed niveau.

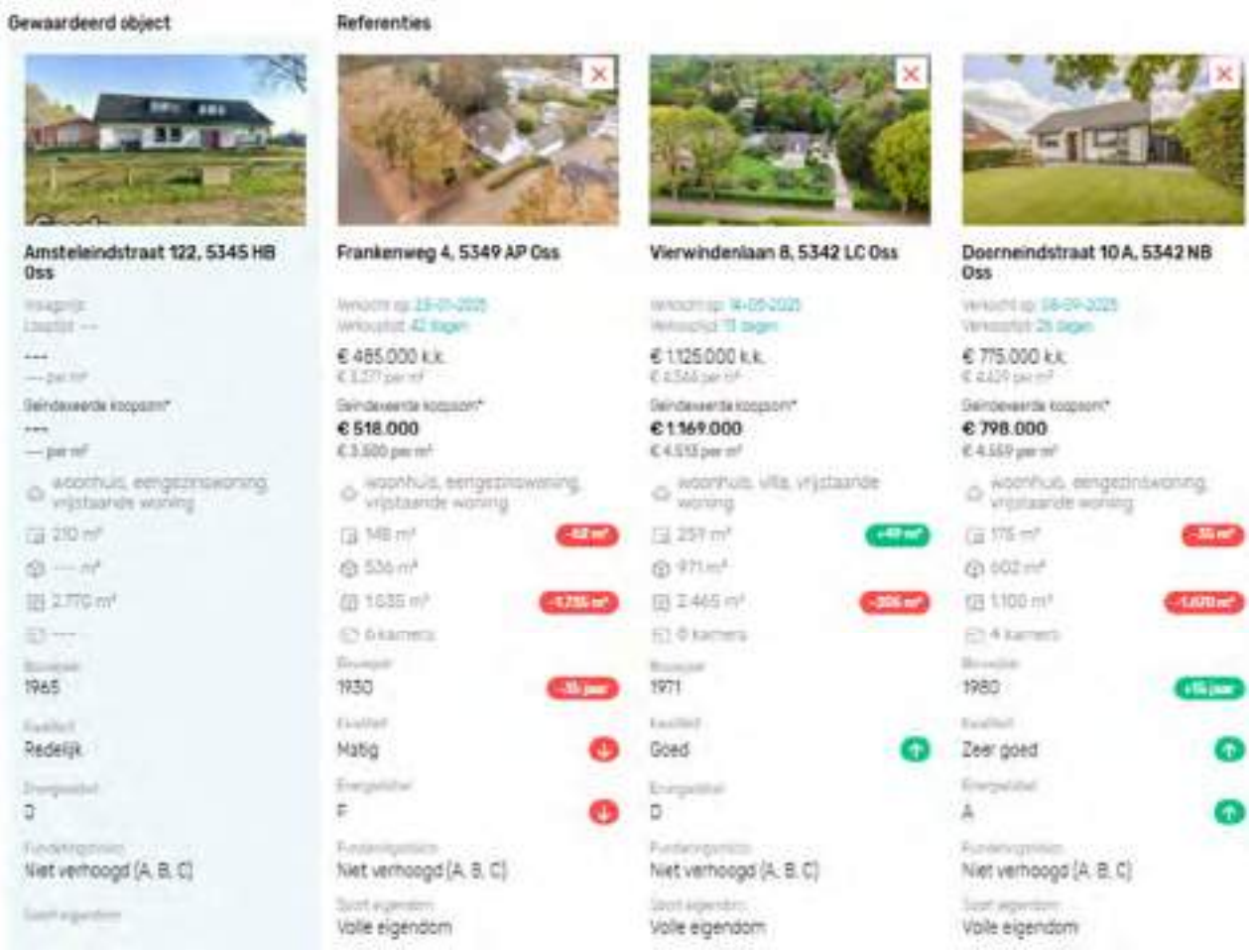
Waardering

Hoewel het object planologisch is gelegen binnen de bestemming Bedrijf, beschikt de woning over een eigen kadastraal perceel en is daarvoor een afzonderlijke WOZ-beschikking als woning afgegeven. Gelet op deze objectkenmerken en het feitelijke gebruik acht taxateur het passend de gebruikswaarde van het object te bepalen aan de hand van de vergelijkingsmethode voor woningen.

Hierbij zijn referentieobjecten betrokken die qua ligging, gebruiksmogelijkheden en fysieke kenmerken in voldoende mate vergelijkbaar zijn met het te waarderen object.

De referentieobjecten zijn geanalyseerd op kwaliteit. Voor het getaxeerde object is uitgegaan van een kwalitatieve beoordeling redelijk tot goed. De referentieobjecten zijn beoordeeld aan de hand van beschikbare objectinformatie en, voor zover beschikbaar, inpandige verkoopfoto's.

Voor de vergelijking met de referentieobjecten is uitgegaan van het woonoppervlak zoals weergegeven op de beschikbare bouwtekening.





Willibrordusweg 195, 5342 NJ Oss

€ 995.000 k.k.

Geïndexeerde koopsom*
€ 1.028.000
€ 4.394 per m²

woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

234 m² +24 m²
913 m²
2.675 m²
10 kamers

Bouwjaar
1965

Kwaliteit
Zeer goed

Energielabel
A+++

Funderingsklasse
Niet verhoogd (A, B, C)

Soort eigendom
Volle eigendom



Zoggelsestraat 94, 5384 VE Heesch

€ 810.000 k.k.

Geïndexeerde koopsom*
€ 859.000
€ 4.091 per m²

woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

210 m²
1.078 m²
920 m² -1.850 m²
6 kamers

Bouwjaar
1983 +18 jaar

Kwaliteit
Goed

Energielabel
A

Funderingsklasse
Niet verhoogd (A, B, C)

Soort eigendom
Volle eigendom

De referentieobjecten bieden, rekening houdend met de onderlinge verschillen in ligging, gebruiksmogelijkheden, kwaliteit en overige waardebepalende kenmerken, voldoende aanknopingspunten voor de waardering van het onderhavige object. Taxateur stelt de gebruikswaarde van het object per waardepeildatum vast op afgerond € 860.000.

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde	2.770 m²		€ 860.000,--
Complexwaarde	2.770 m²	€ 65,--	€ 180.050,--

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Gelet op het voorgaande prevaleert voor het onderhavige object de gebruikswaarde boven de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Totaal
Gebruikswaarde	2.770 m²	€ 860.000,--

Eigendom 33

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	17	10.050	Ja	10.050
Totaal			**10.050**		**10.050**

Opname

Op 2 april 2025 is aan de eigenaar een brief verzonden met het verzoek een afspraak te maken voor een opname van het object. De eigenaar heeft op 15 april 2025 kenbaar gemaakt geen medewerking te verlenen aan een opname. De waardering is vervolgens gebaseerd op een opname vanaf de openbare weg, luchtfoto's, het gebouwpaspoort, tekeningen uit het bouwarchief en overige openbaar beschikbare informatie.

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

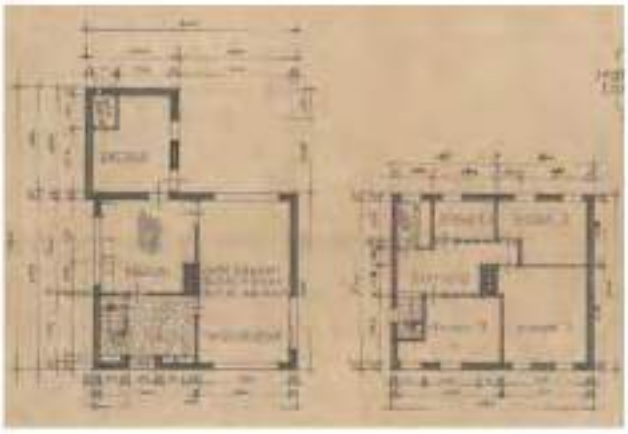
Onderhavig object betreft een vrijstaand woonhuis met bijgebouwen, oprit, tuin en naastgelegen agrarische gronden. Lokaal bekend als Amsteleindstraat 126 en 126 MZ, 5345 HB te Oss.
Volgens de BAG registratie betreft Huisnummer 126 MZ een mantelzorgwoning.
De agrarische cultuurgrond is in gebruik ten behoeve van de teelt van maïs. Het object valt deels binnen grondwatertrap III (H: <40 cm L: 80-120 cm) en deels binnen grondwatertrap VI (H:40-80 cm L: >120) en heeft de bodemaanduiding Vlakvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Bodemkaart Nederland 1:50.000).

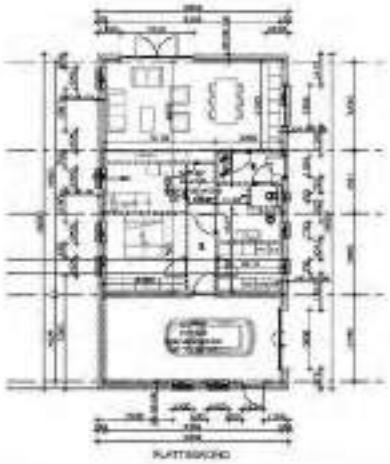
Op basis van tekeningen uit het bouwarchief komt taxateur op de navolgende afmetingen uit:

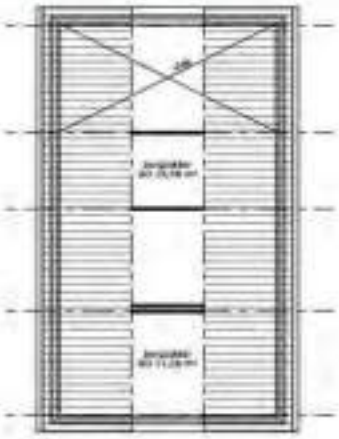
	126 woning met bijgebouwen	126 MZ
Bouwjaar	1965	2023
Oppervlak	156 m²	126 m²
Perceel	9.750 m²	300 m²
WOZ-waarde (01-01-2024)	€ 651.000,--	€ 110.000,--

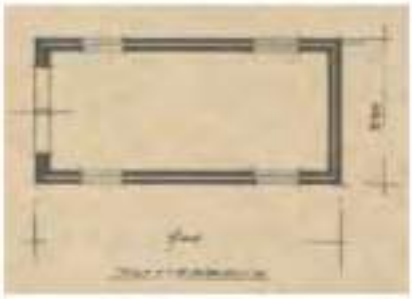
	GBO	BVO
Woonhuis 126	127 m²	148 m²
Mantelzorgwoning 126 MZ	91 m²	144 m²
Inpandige garage	33 m²	39 m²
Bergzolders	30 m²	445 m²
Vrijstaande garage	37 m²	80 m²
Loods	418 m²	
Aanbouw achterzijde loods	75 m²	

Foto's

















Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Wonen en Agrarisch met waarden – Landschap en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Redelijk

De ligging in het buitengebied en de bereikbaarheid van het perceel worden als goed beoordeeld. Aan de oostzijde grenst het perceel echter deels aan een bedrijfsterrein met opslagactiviteiten, wat als een beperking voor de courantheid kan worden ervaren. Om die reden wordt de locatie als redelijk courant beschouwd.

Objectbeoordeling

Goed

Het object omvat een woonhuis met bijgebouwen en een separate mantelzorgwoning. De functionele opzet, doelmatige indeling en de uiteenlopende gebruiksmogelijkheden dragen bij aan een goede courantheid van het geheel.

Mate van verkoopbaarheid

Goed

De verkoopbaarheid van het geheel wordt als goed beoordeeld. De functionele opzet van het woonhuis, de aanwezigheid van een mantelzorgwoning en de ligging in het buitengebied maken het object aantrekkelijk voor een brede doelgroep. Wel dient rekening gehouden te worden met de ligging grenzend aan een bedrijfsterrein met opslag aan de oostzijde, hetgeen voor sommige kopers als minder wenselijk kan worden ervaren. Per saldo wordt de verkoopbaarheid als redelijk tot goed ingeschat.

Waardering

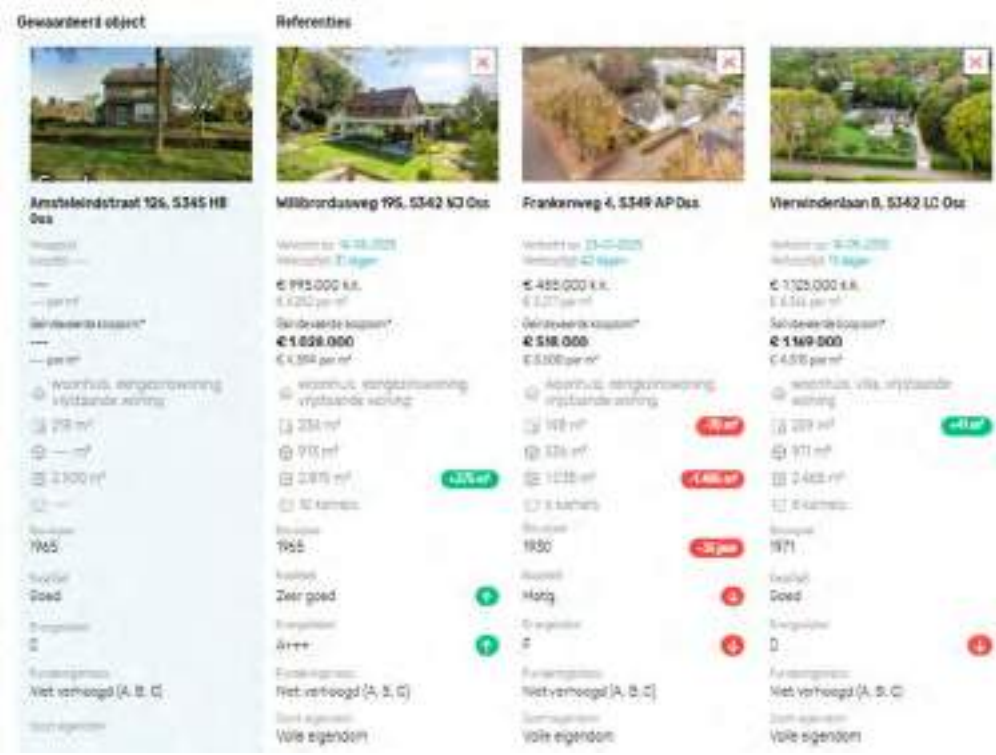
Voor de waardering is onderscheid gemaakt tussen de woning met bijbehorende opstallen, ondergrond en erf enerzijds en de agrarisch bestemde gronden anderzijds. De woning met bijbehorende opstallen, ondergrond en erf is gewaardeerd op basis van de vergelijkingsmethode. De agrarisch bestemde gronden zijn afzonderlijk gewaardeerd aan de hand van agrarische grondtransacties.

Voor de met wonen bestemde gronden (2.500 m^2)

De gebruikswaarde van de woning met bijbehorende opstallen, ondergrond en erf is getoetst aan de hand van de vergelijkingsmethode. Daarbij zijn referentieobjecten betrokken die qua ligging, gebruiksmogelijkheden en fysieke kenmerken in voldoende mate vergelijkbaar zijn met het te waarderen object.

Bij de selectie van de referentieobjecten is nadrukkelijk rekening gehouden met objecten die beschikken over een bestaande mantelzorgwoning, dubbele bewoning of waarbij deze situatie op eenvoudige wijze realiseerbaar is.

De referentieobjecten zijn beoordeeld op kwaliteit aan de hand van beschikbare objectinformatie en, voor zover beschikbaar, inpandige verkoopfoto's. Het onderhavige object wordt kwalitatief beoordeeld als goed.





Doornendstraat 10 A, 5342 NB Oss

€ 775.000 k.k.

Geldverkende koopsom*
€ 798.000

Woonhuis, vrijstaande woning, vrijstaande woning

1960

Zeer goed

A

Niet verhoogd (A, B, C)

Volle eigendom



Zoggelseestraat 94, 5384 VT Heesch

€ 810.000 k.k.

Geldverkende koopsom*
€ 859.000

Woonhuis, vrijstaande woning, vrijstaande woning

1953

Goed

A

Niet verhoogd (A, B, C)

Volle eigendom

De referentieobjecten betreffen vrijstaande woningen binnen de gemeente Oss met een vergelijkbare gebruiksfunctie en een overeenkomstig kwaliteitsniveau. Bij de selectie is nadrukkelijk rekening gehouden met objecten die beschikken over een bestaande mantelzorgwoning, dubbele bewoning of waarbij deze situatie op eenvoudige wijze realiseerbaar is. Hoewel verschillen bestaan ten aanzien van woonoppervlakte, perceelgrootte, bouwjaar, afwerkingsniveau en de omvang van de bijgebouwen, bieden de gerealiseerde transacties voldoende aanknopingspunten voor de waardering van het onderhavige object.
Op basis van de analyse van de referentieobjecten en rekening houdend met de onderlinge verschillen in ligging, kwaliteit, gebruiksmogelijkheden en overige waardebepalende kenmerken wordt de gebruikswaarde van de woning met bijbehorende opstallen, ondergrond en erf per waardepeildatum vastgesteld op afgerond € 960.000,--. De aanwezige loods maakt functioneel onderdeel uit van het woonerf en is als zodanig verdisconteerd in deze gebruikswaarde.

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde	2.500 m²		€ 960.000,--
Complexwaarde	2.500 m²	€ 65,--	€ 162.500,--

Agrarisch bestemde gronden (7.550 m²)
De achter de woning gelegen gronden hebben op basis van het bestemmingsplan de enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschap en zijn in gebruik als grasland. Op de gronden bevinden zich geen opstallen die een zelfstandige meerwaarde vertegenwoordigen. De gebruikswaarde sluit daarom aan bij de waarde van cultuurgrond.

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde	7.550 m²	€ 12,--	€ 90.600,--
Complexwaarde	7.550 m²	€ 65,--	€ 490.750,--

Werkelijke waarde

Voor de woning met bijbehorende opstallen, ondergrond en erf is de gebruikswaarde hoger dan de complexwaarde. De werkelijke waarde wordt daarom voor dit onderdeel gebaseerd op de gebruikswaarde. Voor de agrarisch bestemde gronden is de complexwaarde hoger dan de gebruikswaarde. De werkelijke waarde wordt daarom voor dit onderdeel gebaseerd op de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Totaal
Gebruikswaarde	2.500 m²	€ 960.000,--
Complexwaarde	7.550 m²	€ 490.750,--

Eigendom 34

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	359	9.384	Ja	9.384
Totaal			**9.384**		**9.384**

Opname

Voor het object is de prijs vastgesteld bij beschikking van de rechtbank Oost-Brabant van 27 augustus 2025 (zaaknummer C/01/404598/EX RK 24-81), in het kader van de prijsvaststellingsprocedure ex artikel 9.16 Omgevingswet. Voorafgaand aan deze beschikking hebben de door de rechtbank benoemde deskundigen het object op 8 oktober 2024 bezichtigd en de fysieke kenmerken, de staat van onderhoud en de overige objectgegevens vastgelegd in hun definitieve rapport van 13 juni 2025.
Gelet op deze gerechtelijk getoetste bezichtiging heeft taxateur geen zelfstandige opname van het object verricht. Voor de fysieke kenmerken en objectgegevens is aangesloten bij het deskundigenrapport en de beschikking van 27 augustus 2025. Aanvullend is de actuele situatie getoetst aan de hand van luchtfoto en straatbeeld; hieruit zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen dat de bebouwing sinds de bezichtiging van 8 oktober 2024 materieel is gewijzigd.

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig object betreft perceel Oss, sectie N, nummer 359, plaatselijk bekend als Amsteleindstraat 128 te Oss. Het perceel bestaat grotendeels uit hobbymatig gebruikt grasland/weiland met paardenbak. Op het noordelijke gedeelte van het perceel bevinden zich tevens twee schuren en bijbehorende erfverharding, die functioneel aansluiten op de naastgelegen woning op perceel N 358, eigendom 70.

Foto's



Zakelijke rechten

Geen bekend

Op het perceel rusten wederzijdse erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van de percelen N 358 en N 359, overeenkomstig de notariële akte van 9 maart 2017. Daarnaast is een contractueel voorkeursrecht overeengekomen tussen de eigenaren van beide percelen. Dit betreft een persoonlijke verbintenis en geen beperkt zakelijk recht. Taxateur acht dit voorkeursrecht niet van invloed op de waarde.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023. Op het perceel is een erfdienstbaarheid gevestigd, afkomstig uit stuk hyp4 70255/3 , ingeschreven op 10 maart 2017.

Vigerende bestemming

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 rusten op het getaxeerde de enkelbestemmingen Wonen en Agrarisch met waarden – Landschap. Daarnaast geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

De locatie is goed bereikbaar via diverse openbare binnenwegen. Vanuit de directe omgeving zijn op dit moment weinig tot geen belemmeringen te onderkennen ten aanzien van het huidige gebruik als grasland. Op basis van deze omstandigheden beoordeelt de taxateur de locatie als courant.

Objectbeoordeling

Goed

Het beoogde deel van dit perceel is niet zelfstandig bereikbaar en ontleent haar courantheid aan de combinatie met het voorgelegen woonhuis of aan andere hieraan grenzende agrarische percelen.

Mate van verkoopbaarheid

Redelijk

De courantheid van het object wordt als redelijk beoordeeld, aangezien de te verwerven grond niet zelfstandig bereikbaar is vanaf de openbare weg. Toegang is uitsluitend mogelijk via aangrenzende percelen of via het erf behorende bij het aan de noordzijde van het perceel gelegen woonhuis.

Waardering

Voor de bepaling van de werkelijke waarde is kennisgenomen van de beschikking van de rechtbank Oost-Brabant van 27 augustus 2025 en het daaraan ten grondslag liggende deskundigenrapport. In die prijsvaststellingsprocedure is de woning met erf, bijgebouwen en de daarbij behorende woon bestemde gronden met een gezamenlijke oppervlakte van 2.820 m^2 als één geheel gewaardeerd. Deze oppervlakte komt overeen met het gedeelte van perceel N 359 waarop de bestemming Wonen rust, tezamen met perceel N 358.

In de onderhavige taxatie is de objectafbakening gewijzigd. De woning met ondergrond en erf op perceel N 358 is afzonderlijk gewaardeerd onder eigendom 70. De resterende woon bestemde gronden binnen perceel N 359, met een oppervlakte van 2.384 m^2, maken onderdeel uit van de onderhavige waardering.

Op grond van artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit is voor ieder waarderingsonderdeel beoordeeld of de gebruikswaarde dan wel de complexwaarde de hoogste waarde vertegenwoordigt. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen:

- de agrarisch bestemde gronden;
- de woon bestemde gronden;
- de op perceel N 359 aanwezige schuren.

De agrarisch bestemde gronden zijn gewaardeerd op basis van de agrarische gebruikswaarde en vervolgens getoetst aan de complexwaarde.

Op het noordelijke gedeelte van perceel N 359 bevinden zich twee schuren die functioneel behoren bij de naastgelegen woning. De schuren hebben een bruto vloeroppervlakte van respectievelijk circa 500 m^2 en 115 m^2. Voor deze opstallen zijn geen bruikbare marktgegevens beschikbaar op basis waarvan een afzonderlijke vergelijkende waardering kan worden uitgevoerd. De waarde is daarom bepaald op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Daarbij is uitgegaan van de actuele vervangingskosten, gecorrigeerd voor de technische en economische veroudering. Gelet op de leeftijd, de aard van de opstallen en het hobbymatige gebruik acht taxateur deze benadering passend. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de twee schuren bedraagt afgerond € 20.000.

Voor de woon bestemde gronden zijn geen bruikbare referentietransacties beschikbaar. Nu de objectafbakening in de onderhavige taxatie afwijkt van die in de prijsvaststellingsprocedure, is de gebruikswaarde afgeleid uit de waardeverhouding tussen beide objectafbakeningen. Taxateur acht deze afleiding, gelet op het ontbreken van geschikte marktgegevens, de meest betrouwbare methode voor de bepaling van de gebruikswaarde.

De woning met ondergrond en erf op perceel N 358 is afzonderlijk gewaardeerd op afgerond € 755.000. In de prijsvaststellingsprocedure is de woning met erf, bijgebouwen en de daarbij behorende woon bestemde gronden met een gezamenlijke oppervlakte van 2.820 m^2 gewaardeerd op € 990.000. Na aftrek van de afzonderlijk bepaalde waarde van de woning (€ 755.000) en de gecorrigeerde vervangingswaarde van de schuren (€ 20.000) resteert een aan de woon bestemde gronden toe te rekenen waarde van afgerond € 215.000. Dit komt overeen met een gebruikswaarde van circa € 90 per m^2 voor de resterende 2.384 m^2 woon bestemde gronden.

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde woon bestemde gronden	2.384 m²	€ 90,--	€ 214.560,--
Gecorrigeerde vervangingswaarde schuren			€ 20.000,--
Totaal gebruikswaarde			€ 234.560,--
Complexwaarde	2.384 m²	€ 65,--	€ 154.960,--

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde agrarische gronden	7.000 m²	€ 12,--	€ 84.000,--
Complexwaarde	7.000 m²	€ 65,--	€ 455.000,--

Werkelijke waarde

Werkelijke waarde
De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Gelet op het voorgaande wordt de werkelijke waarde van de agrarisch bestemde gronden gebaseerd op de complexwaarde. Voor de met wonen bestemde gronden prevaleert de gebruikswaarde boven de complexwaarde. De op het woonperceel aanwezige schuren zijn afzonderlijk gewaardeerd op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde, welke in de onderhavige situatie als gebruikswaarde is aangemerkt.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Complexwaarde	7.000 m²	€ 65,--	€ 455.000,--
Gebruikswaarde	2.384 m²		€ 234.560,--

Eigendom 35

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	15	12.460	Nee	10.445
Totaal			**12.460**		**10.445**

Objecttype

Cultuurgrond in gebruik als tuin

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig object betreft een perceel grond gelegen achter de woning met bijgebouwen, plaatselijk bekend als Amsteleindstraat 130, 5345 HB Oss. De grond is in gebruik en aangelegd als tuin en kent de bestemming Agrarisch met Waarden-Landschap. Op de betreffende grond bevindt zich een paardenstal van circa 40 m² en een berging van circa 24 m².

Foto's



Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is dit gedeelte van het perceel bestemd met de enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschap en Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

De locatie is goed bereikbaar via diverse openbare binnenwegen. Vanuit de directe omgeving zijn op dit moment weinig tot geen belemmeringen te onderkennen ten aanzien van het huidige gebruik als tuin. Op basis van deze omstandigheden beoordeelt de taxateur de locatie als courant.

Objectbeoordeling

Goed

Het beoogde deel van dit perceel is niet zelfstandig bereikbaar en ontleent zijn courantheid voornamelijk aan de functionele samenhang met het voorgelegen woonhuis.

Mate van verkoopbaarheid

Redelijk

De courantheid van het object wordt als redelijk beoordeeld, aangezien de grond niet zelfstandig bereikbaar is vanaf de openbare weg en enkel toegankelijk is via het erf behorende bij het woonhuis gelegen aan noordzijde van dit perceel.

Waardering

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde gronden	10.445 m^2	€ 12,--	€ 111.468,--
Complexwaarde	10.445 m^2	€ 65,--	€ 678.925,--

Het verschil tussen de gebruikswaarde van de gronden en de complexwaarde is zodanig groot dat de eventueel aanwezige opstallen de uitkomst van de waardering redelijkerwijs niet kunnen beïnvloeden. Een afzonderlijke waardering van deze opstallen is daarom achterwege gelaten.

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Gelet op het voorgaande wordt de werkelijke waarde vastgesteld op basis van de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Complexwaarde	10.445 m^2	€ 65,--	€ 678.925,--

Eigendom 36

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	11	8.535	Ja	8.535
Totaal			**8.535**		**8.535**

Opname

Het object is door taxateur niet inpandig opgenomen. Voor de feitelijke omschrijving is gebruikgemaakt van de beschikbare dossierinformatie, waaronder een eerder opgesteld deskundigenadvies waarin het object inpandig is opgenomen en beschreven. Voor zover op basis van de beschikbare informatie kan worden vastgesteld, zijn sinds die opname geen materiële wijzigingen aan het object opgetreden.

Objecttype

Woning met cultuurgrond.

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig object betreft een vrijstaande woning met inpandige garage, een vrijstaand bijgebouw, erf, tuin en achtergelegen agrarische gronden, plaatselijk bekend als Amsteleindstraat 138 te Oss. Het object heeft een totale oppervlakte van 8.535 m².

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1965 en is in 1999 uitgebouwd en gerenoveerd. De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap en beschikt over een gebruiksoppervlakte van circa 168 m². De woning is traditioneel gebouwd met gemetselde spouwmuren, een houten verdiepingsvloer en een zadeldak met pannen gedekt. De binnen afwerking bestaat onder meer uit stucwerk, behang en tegelwerk. De vloeren zijn afgewerkt met parket, tegels en vloerbedekking. De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing en wordt verwarmd door middel van een cv-installatie met radiatoren en gedeeltelijk vloerverwarming. De woning beschikt daarnaast over een inpandige garage van circa 23 m².

Op het erf bevindt zich een vrijstaand bijgebouw uit 1991. Het bijgebouw bestaat uit een loods met entresol en een hobbyruimte en beschikt over een gebruiksoppervlakte van circa 214,5 m². Het bijgebouw is traditioneel gebouwd met gemetselde spouwmuren en een zadeldak met pannen gedekt. Het gebouw is voorzien van een elektrische overheaddeur en wordt gebruikt als stallingsruimte.

Voor het overige bestaat de onroerende zaak uit erf, tuin en achtergelegen agrarische gronden die in gebruik zijn als grasland c.q. dierenweide. Volgens de bodemkaart bestaat de bodem uit beekeerdgronden, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand.

Foto's





Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Wonen, Agrarisch met waarden – Landschap en de dubbel bestemmingen Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

De locatie van de woning waar het object onderdeel van uitmaakt wordt door de landelijke ligging in het buitengebied als goed beoordeeld. De ontsluiting aan de openbare weg is goed.

Objectbeoordeling

Goed

Onderhavig object betreft een woning met bijbehorende loods, schuur en omliggende gronden. Het object beschikt over een functionele inrichting waarbij de woning, opstallen en gronden één geheel vormen. De combinatie van wonen met een ruime loods en achtergelegen agrarische gronden maakt het object geschikt voor uiteenlopende gebruiksdoeleinden binnen de planologische mogelijkheden. Op basis van het voorgaande beoordeelt taxateur het object als goed.

Mate van verkoopbaarheid

Goed

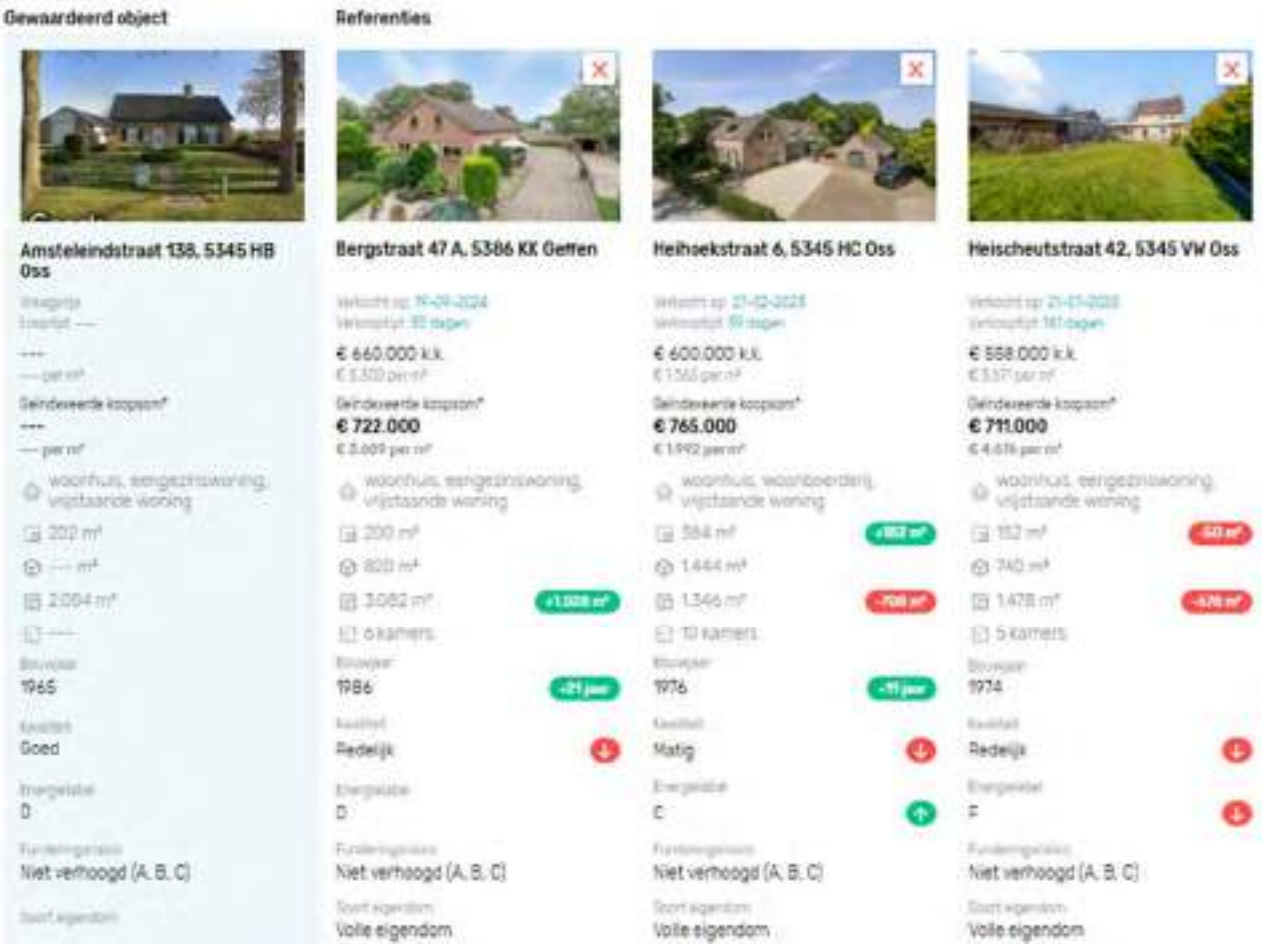
De mate van verkoopbaarheid van het vastgoedobject wordt als goed beoordeeld. Het betreft een courant woonobject in het buitengebied met bijbehorende opstallen en agrarische gronden. Voor objecten van dit type bestaat een reguliere kopersmarkt.

Waardering

Voor de waardering is onderscheid gemaakt tussen de woning met bijbehorende opstallen, ondergrond en erf enerzijds en de achtergelegen agrarische gronden anderzijds. Deze objectafbakening sluit aan bij het door opdrachtgever beschikbaar gestelde deskundigenadvies. De waardering van beide onderdelen is vervolgens zelfstandig door taxateur uitgevoerd met waardepeildatum 1 januari 2026.

Woning met bijbehorende opstallen, ondergrond en erf (2.054 m^2)

Voor de bepaling van de gebruikswaarde is aansluiting gezocht bij de waarde van de bestaande woning met bijbehorende opstallen, ondergrond en erf bij de huidige bestemming. Daarbij is gebruikgemaakt van de comparatieve modelwaardering (Brainbay module Taxeren) met waardepeildatum 1 januari 2026. De modelwaardering heeft betrekking op de woning met bijbehorende opstallen, ondergrond en erf met een perceeloppervlakte van 2.054 m^2. De uitkomst van de modelwaardering is beoordeeld in relatie tot het door opdrachtgever beschikbaar gestelde deskundigenrapport met waardepeildatum 6 juni 2025. Taxateur acht de uitkomsten, mede gelet op het verschil in waardepeildatum, representatief voor de bepaling van de gebruikswaarde.



Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

De in de modelwaardering gehanteerde referentieobjecten sluiten qua objecttype, ligging en gebruiksmogelijkheden voldoende aan bij de onderhavige woning. De uitkomst van de modelwaardering is vervolgens beoordeeld in samenhang met de beschikbare objectinformatie en het door opdrachtgever beschikbaar gestelde deskundigenrapport. Taxateur acht de uitkomst, mede gelet op de feitelijke staat van het object en de gehanteerde referenties, representatief voor de bepaling van de gebruikswaarde. De gebruikswaarde van de woning met bijbehorende opstallen, ondergrond en erf, met een oppervlakte van 2.054 m^2, wordt daarom vastgesteld op afgerond € 790.000.

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde	2.054 m^2		€ 790.000,--
Complexwaarde	2.054 m^2	€ 65,--	€ 133.510,--

Agrarisch bestemde gronden (6.481 m^2)
De achter de woning gelegen gronden hebben op basis van het bestemmingsplan de enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschap en zijn in gebruik als grasland. Gelet op de agrarische bestemming komt de gebruikswaarde overeen met die van cultuurgrond.

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde	6.481 m^2	€ 12,--	€ 77.772,--
Complexwaarde	6.481 m^2	€ 65,--	€ 421.265,--

Werkelijke waarde

Voor de woning met bijbehorende opstallen, ondergrond en erf is de gebruikswaarde hoger dan de complexwaarde. De werkelijke waarde wordt daarom voor dit onderdeel gebaseerd op de gebruikswaarde.

Voor de agrarisch bestemde gronden is de complexwaarde hoger dan de gebruikswaarde. De werkelijke waarde wordt daarom voor dit onderdeel gebaseerd op de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Totaal
Gebruikswaarde	2.054 m^2	€ 790.000,--
Complexwaarde	6.481 m^2	€ 421.265,--

Eigendom 37 t/m 69

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Nr.	Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
37	Oss	N	419	3.000	Ja	3.000
38	Oss	N	420	750	Ja	750
39	Oss	N	421	150	Ja	150
40	Oss	N	422	100	Ja	100
41	Oss	N	423	1.000	Ja	1.000
42.1	Oss	N	424	550	Ja	550
42.2	Oss	N	450	750	Ja	750
43.1	Oss	N	425	350	Ja	350
43.2	Oss	N	449	350	Ja	350
44.1	Oss	N	427	750	Ja	750
44.2	Oss	N	456	750	Ja	750
45.1	Oss	N	428	200	Ja	200
45.2	Oss	N	469	200	Ja	200
46.1	Oss	N	434	300	Ja	300
46.2	Oss	N	461	700	Ja	700
47	Oss	N	435	2.000	Ja	2.000
48.1	Oss	N	473	1.000	Ja	1.000
48.2	Oss	N	445	750	Ja	750
49	Oss	N	474	275	Ja	275
50	Oss	N	475	150	Ja	150
51	Oss	N	479	525	Ja	525
52.1	Oss	N	478	3.215	Ja	3.215
52.1	Oss	N	480	75	Ja	75

52.2	Oss	N	470	1.710	Ja	1.710
53	Oss	N	438	425	Ja	425
54	Oss	N	439	750	Ja	750
55	Oss	N	440	310	Ja	310
56	Oss	N	447	750	Ja	750
57.1	Oss	N	446	750	Ja	750
57.2	Oss	N	471	1.000	Ja	1.000
58	Oss	N	453	400	Ja	400
59	Oss	N	455	300	Ja	300
60	Oss	N	444	1.000	Ja	1.000
61	Oss	N	452	1.000	Ja	1.000
62	Oss	N	8	4.280	Nee	2.751
63	Oss	N	451	1.000	Ja	1.000
63	Oss	N	458	1.000	Ja	1.000
64	Oss	N	472	200	Ja	200
65	Oss	N	462	375	Ja	375
66	Oss	N	463	375	Ja	375
67	Oss	N	465	400	Ja	400
68	Oss	N	467	1.000	Ja	1.000
69	Oss	N	468	300	Ja	300
TOTAAL				35.215		33.686

Objecttype

Cultuurgrond

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig object betreffen kleine kadastrale percelen, tezamen in gebruik als een perceel cultuurgrond ten behoeve van de teelt van snijmaïs. Het object valt binnen grondwatertrap III (H: <40 cm L: 80-120 cm) en heeft de bodemaanduiding Beekeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Bodemkaart Nederland 1:50.000).

Foto's



Zakelijke rechten

Geen bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, namelijk een Omgevingswet voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss, afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22, ingeschreven op 17 april 2023.

Vigerende bestemming

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is de onroerende zaak bestemd met de enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschap en de dubbel bestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

De locatie is goed bereikbaar via diverse openbare binnenwegen. Vanuit de directe omgeving zijn op dit moment weinig tot geen belemmeringen te onderkennen ten aanzien van het huidige agrarische gebruik. Op basis van deze omstandigheden beoordeelt de taxateur de locatie als courant voor agrarische doeleinden.

Objectbeoordeling

Matig

De percelen gezamenlijk kennen een goede courantheid, mede gelet op hun ligging en gezamenlijke omvang. Individueel worden de percelen echter als matig courant, aangezien zij geen eigen ontsluiting hebben en de oppervlakten te gering zijn om op zichzelf aantrekkelijk te zijn voor agrarisch gebruik. Daarnaast dient een gebruiker van de percelen afspraken te maken met alle eigenaren, wat als een nadeel kan worden gezien.

Mate van verkoopbaarheid

Matig

Alle percelen tezamen worden als goed verkoopbaar beoordeeld. Door het versnipperde eigendom is de verkoopbaarheid in de praktijk echter matig, aangezien zowel een koper als een pachter met meerdere partijen tot overeenstemming dient te komen om tot een courante verkrijging te kunnen komen.

Waardering

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde gronden	33.686 m^2	€ 12,--	€ 404.232,--
Complexwaarde	33.686 m^2	€ 65,--	€ 2.189.590,--

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Gelet op het voorgaande wordt de werkelijke waarde vastgesteld op basis van de complexwaarde.

Complexwaarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Eigendom 37	3.000	€ 65,--	€ 195.000,--
Eigendom 38	750	€ 65,--	€ 48.750,--
Eigendom 39	150	€ 65,--	€ 9.750,--
Eigendom 40	100	€ 65,--	€ 6.500,--
Eigendom 41	1.000	€ 65,--	€ 65.000,--
Eigendom 42.1	550	€ 65,--	€ 35.750,--
Eigendom 42.2	750	€ 65,--	€ 48.750,--
Eigendom 43.1	350	€ 65,--	€ 22.750,--
Eigendom 43.2	350	€ 65,--	€ 22.750,--
Eigendom 44.1	750	€ 65,--	€ 48.750,--
Eigendom 44.2	750	€ 65,--	€ 48.750,--
Eigendom 45.1	200	€ 65,--	€ 13.000,--
Eigendom 45.2	200	€ 65,--	€ 13.000,--
Eigendom 46.1	300	€ 65,--	€ 19.500,--
Eigendom 46.2	700	€ 65,--	€ 45.500,--
Eigendom 47	2.000	€ 65,--	€ 130.000,--
Eigendom 48.1	1.000	€ 65,--	€ 65.000,--
Eigendom 48.2	750	€ 65,--	€ 48.750,--
Eigendom 49	275	€ 65,--	€ 17.875,--
Eigendom 50	150	€ 65,--	€ 9.750,--

Complexwaarde	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Eigendom 51	525	€ 65,--	€ 34.125,--
Eigendom 52.1	3.290	€ 65,--	€ 213.850,--
Eigendom 52.2	1.710	€ 65,--	€ 111.150,--
Eigendom 53	425	€ 65,--	€ 27.625,--
Eigendom 54	750	€ 65,--	€ 48.750,--
Eigendom 55	310	€ 65,--	€ 20.150,--
Eigendom 56	750	€ 65,--	€ 48.750,--
Eigendom 57.1	750	€ 65,--	€ 48.750,--
Eigendom 57.2	1.000	€ 65,--	€ 65.000,--
Eigendom 58	400	€ 65,--	€ 26.000,--
Eigendom 59	300	€ 65,--	€ 19.500,--
Eigendom 60	1.000	€ 65,--	€ 65.000,--
Eigendom 61	1.000	€ 65,--	€ 65.000,--
Eigendom 62	2.751	€ 65,--	€ 178.815,--
Eigendom 63	2.000	€ 65,--	€ 130.000,--
Eigendom 64	200	€ 65,--	€ 13.000,--
Eigendom 65	375	€ 65,--	€ 24.375,--
Eigendom 66	375	€ 65,--	€ 24.375,--
Eigendom 67	400	€ 65,--	€ 26.000,--
Eigendom 68	1.000	€ 65,--	€ 65.000,--
Eigendom 69	300	€ 65,--	€ 19.500,--

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wilhelmstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Eigendom 70

Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel (m²)	Geheel in kostenverhaalsgebied	Te waarderen oppervlak (m²)
Oss	N	358	436	Ja	436
Totaal			**436**		**436**

Opname

Voor het object is de prijs vastgesteld bij beschikking van de rechtbank Oost-Brabant van 27 augustus 2025 (zaaknummer C/01/404598/EX RK 24-81), in het kader van de prijsvaststellingsprocedure ex artikel 9.16 Omgevingswet. Voorafgaand aan deze beschikking hebben de door de rechtbank benoemde deskundigen het object op 8 oktober 2024 bezichtigd en de fysieke kenmerken, de staat van onderhoud en de overige objectgegevens vastgelegd in hun definitieve rapport van 13 juni 2025.

Gelet op deze gerechtelijk getoetste bezichtiging heeft taxateur geen zelfstandige opname van het object verricht. Voor de fysieke kenmerken en objectgegevens is aangesloten bij het deskundigenrapport en de beschikking van 27 augustus 2025. Aanvullend is de actuele situatie getoetst aan de hand van luchtfoto en straatbeeld; hieruit zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen dat de bebouwing sinds de bezichtiging van 8 oktober 2024 materieel is gewijzigd.

Objecttype

Woning

Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Vrijstaande woning, gelegen aan de Amsteleindstraat 128 te Oss, met mogelijkheid van inwoning (mantelzorg). De woning dateert oorspronkelijk uit circa 1969 en is gedurende de bewoningsperiode gemoderniseerd en uitgebouwd, onder meer in 1983, 1993, 2001 en 2017.

Bouwaard en installaties: opgetrokken uit steen (spouw), zadeldak gedekt met pannen; de mantelzorgwoning heeft een plat dak. Betonnen vloeren, kunststof kozijnen met dubbele beglazing, CV-combiketel van destijds circa drie jaar oud. De begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming. Energielabel C. Toegangspoort: gietijzeren hek. Ramen gedeeltelijk voorzien van rolluiken, woonruimte gedeeltelijk voorzien van airco. Eén aansluiting op de voorzieningen, met tussenmeters tussen hoofdwoning en mantelzorgwoning.

Indeling hoofdwoning: begane grond met entree met bijkeuken, kantoor/nagelstudio, woonkeuken (inductiekookplaat, koel-vriescombinatie, afzuigkap, dubbele spoelbak met fontein, klimaatkast) en grote woonkamer. Verdieping met overloop, badkamer (ligbad, douche, toilet, wastafel), twee slaapkamers en een ouderslaapkamer. Zolder: bergzolder, bereikbaar via vlizotrap.

Indeling mantelzorgwoning: begane grond met entree/hal, woonkamer met open keuken (inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak met fontein, oven), bijkeuken, bergruimte, toilet, gang naar de badkamer en drie slaapkamers. Zolder bereikbaar via vlizotrap. De mantelzorgwoning heeft een eigen zitje met serre.

Onderhoud: de woning met mantelzorgwoning maakt een keurig onderhouden indruk en is voldoende modern.

Volgens het Zibber-meetrapport d.d. 11 november 2024 bedraagt de gebruiksoppervlakte wonen 330 m². De woning bestaat uit een hoofdwoning en een aangebouwde mantelzorgwoning.

In het meetrapport zijn daarnaast overige inpandige ruimte, gebouw gebonden buitenruimte, externe bergruimte, bruto vloeroppervlak en bruto inhoud vermeld. Deze metrages hebben mede betrekking op aangebouwde en overige bijgebouwen. Voor de waardering van het onderhavige object is daarom uitsluitend uitgegaan van de woning met mantelzorgwoning op perceel N 358, met een gebruiksoppervlakte wonen van 330 m^2 en een perceeloppervlakte van 436 m^2.

Foto's



Zakelijke rechten

Wel bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster en de notariële leveringsakte van 9 maart 2017 blijkt dat op het getaxeerde perceel diverse wederzijdse erfdienstbaarheden rusten ten behoeve en ten laste van de percelen Oss, sectie N, nummers 358 en 359. Deze betreffen onder meer erfdienstbaarheden van overbouw, inbalking en verankering, alsmede de handhaving van de bestaande feitelijke toestand ten aanzien van onder meer kabels, leidingen, rioleringen, ventilatiesystemen, ramen, hemelwaterafvoeren en mandeligheid van gemeenschappelijke muren. Tevens is ten behoeve van perceel N 358 een erfdienstbaarheid van uitweg en parkeren gevestigd over perceel N 359, waardoor toegang tot de Amsteleindstraat en parkeren op de gebruikelijke wijze is gewaarborgd.

Daarnaast is in de leveringsakte een wederzijds contractueel voorkeursrecht opgenomen tussen de eigenaren van de percelen N 358 en N 359. Dit betreft een persoonlijke verbintenis tussen partijen en geen beperkt zakelijk recht. Taxateur acht dit voorkeursrecht niet van invloed op de waarde van de onroerende zaak.

Publiekrechtelijke beperkingen

Wel bekend

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde is belast met een publiekrechtelijke beperking, bestaande uit een voorkeursrecht ten behoeve van de gemeente Oss. Dit voorkeursrecht is gevestigd op grond van het besluit tot aanwijzing van gronden voor de stedelijke ontwikkeling Amsteleind en is ingeschreven in de openbare registers op 17 april 2023 onder Hyp4 86371/22.

Vigerende bestemming

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 rust op het getaxeerde de enkelbestemming Wonen en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog.

Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

De locatie van het object wordt als goed beoordeeld. Het object is gelegen in het buitengebied van Oss. De landelijke ligging in combinatie met een goede ontsluiting op de openbare weg maakt de locatie geschikt voor de woonfunctie.

Objectbeoordeling

Goed

Het object betreft een goed onderhouden woonperceel met een vrijstaande woning. De kwaliteit, de staat van onderhoud en de gebruiksmogelijkheden worden als goed beoordeeld. Wel is het perceel belast met een erfdienstbaarheid van uitweg en parkeren ten behoeve van het aangrenzende perceel. Deze beperkt het exclusieve gebruik van een deel van het erf, maar leidt naar het oordeel van taxateur niet tot een zodanige beperking dat de objectkwaliteit als minder dan goed moet worden aangemerkt.

Mate van verkoopbaarheid

Goed

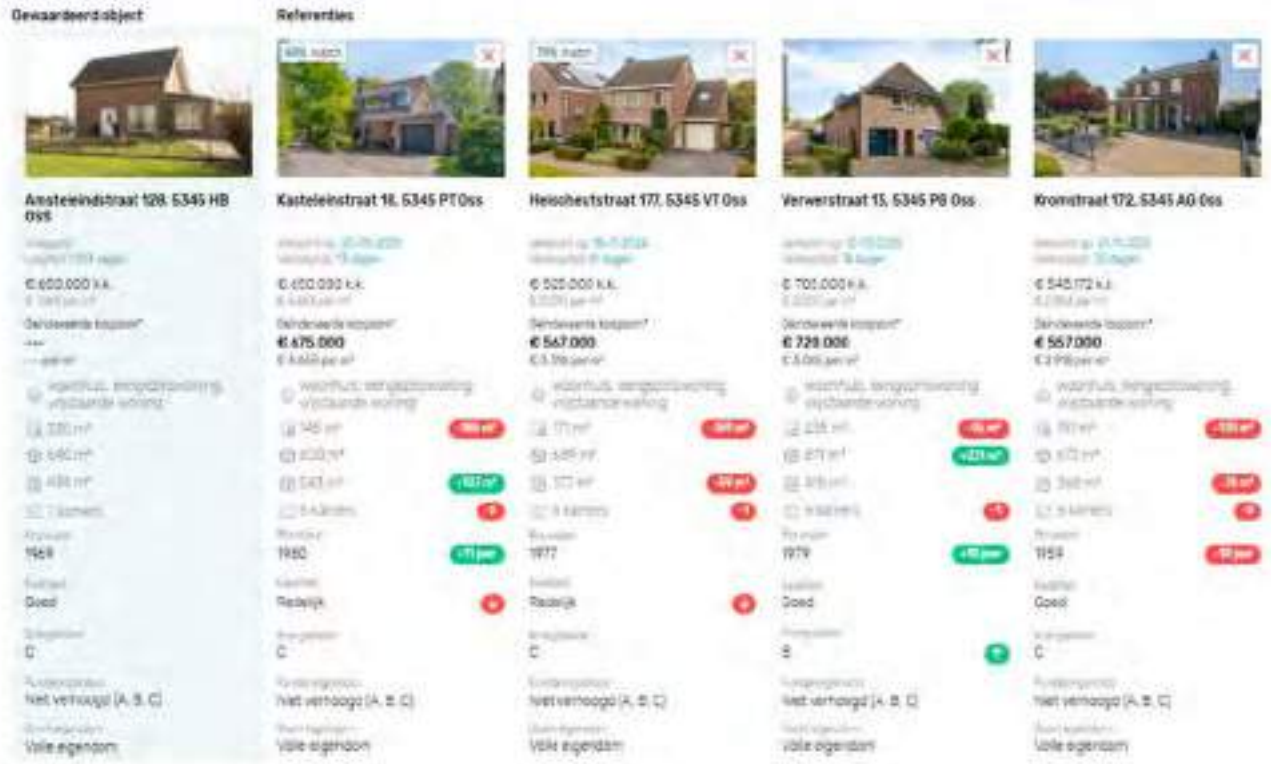
De verkoopbaarheid van het object wordt als goed beoordeeld. Het betreft een goed onderhouden vrijstaande woning op een relatief compact woonperceel met een woonbestemming. Wel is het perceel belast met een erfdienstbaarheid van uitweg en parkeren ten behoeve van het aangrenzende perceel. Deze beperking dient een potentiële koper bij de aankoop te aanvaarden, maar leidt naar het oordeel van taxateur niet tot een zodanige beperking dat de verkoopbaarheid als minder dan goed moet worden aangemerkt.

Waardering

Voor de bepaling van de gebruikswaarde is aansluiting gezocht bij de waarde van de bestaande woning bij de huidige bestemming. Daarbij is gebruikgemaakt van een actuele modelwaardering (Brainbay) met waardepeildatum 1 januari 2026. Deze modelwaardering resulteert in een waarde van afgerond € 755.000 voor de woning met ondergrond en erf, uitgaande van de huidige perceelgrootte van 436 m^2.

De waarde heeft uitsluitend betrekking op de woning met de daarbij behorende ondergrond en het erf op perceel N 358. Op perceel N 359 aanwezige opstallen en overige gronden maken geen onderdeel uit van deze waardering.

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl



De referentieobjecten betreffen vrijstaande woningen binnen de gemeente Oss met een vergelijkbare gebruiksfunctie en een overeenkomstig kwaliteitsniveau. Hoewel verschillen bestaan ten aanzien van woonoppervlakte, perceelgrootte, bouwjaar en afwerkingsniveau, bieden de gerealiseerde transacties voldoende aanknopingspunten voor de waardering van het onderhavige object. De gerealiseerde koopsommen variëren van € 557.000 tot € 720.000. Gelet op de grotere gebruiksoppervlakte, de aanwezigheid van een mantelzorgwoning en de goede staat van onderhoud van het onderhavige object, acht taxateur een gebruikswaarde van afgerond € 755.000 per waardepeildatum reëel en goed verdedigbaar. Deze waarde sluit tevens aan bij de modelwaarde uit Brainbay.

Ter toetsing is kennisgenomen van de door de rechtbank Oost-Brabant op 27 augustus 2025 vastgestelde prijs in de prijsvaststellingsprocedure. Daarbij is de prijs vastgesteld overeenkomstig de maatstaf van artikel 16.122 Omgevingswet. De in de procedure betrokken woning met erf en bijbehorende gronden (2.820 m^2) is in de taxatiebijlage gewaardeerd op € 990.000. De objectafbakening in die procedure wijkt af van de huidige perceelindeling, waardoor deze waarde niet rechtstreeks voor het onderhavige object kan worden gehanteerd. De rechtbank heeft de prijs overeenkomstig het deskundigenadvies vastgesteld. Daarnaast acht taxateur deze prijsvaststelling een bruikbare toets, nu tussen de datum van de uitspraak en de onderhavige waardepeildatum van 1 januari 2026 slechts een beperkte periode is verstreken en zich in die tussenliggende periode geen relevante marktontwikkelingen hebben voorgedaan die aanleiding geven de vastgestelde prijs niet langer representatief te achten.

De gebruikswaarde van het onderhavige object wordt daarom vastgesteld op afgerond € 755.000.

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde	436 m^2		€ 755.000,--
Complexwaarde	436 m^2	€ 65,--	€ 28.340,--

Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald als het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Gelet op het voorgaande wordt de werkelijke waarde vastgesteld op basis van de gebruikswaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde	436 m^2		€ 755.000,--

Addendum 2

Objectomschrijving per eigendomsnummer

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

Eigendom 1.1, Parkway Noord

1.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel	Geheel perceel in werk A8 en/of A9	Te waarderen oppervlak
Oss	K	2957	12.323	Nee	467
Oss	K	3800	5.845	Nee	15
Oss	K	5344	1.540	Nee	20
Oss	K	5686	164.832	Nee	465
Oss	N	127	17.535	Nee	72
Oss	N	290	3.070	Nee	1.095
Oss	N	293	18.205	Nee	4.902
Totaal			223.350		7.036

1.2 Objecttype

Infrastructuur

1.3 Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak bestaat feitelijk overwegend uit stroken grond in gebruik als weg, berm en groenvoorziening, behorend bij de bestaande weginfrastructuur ter plaatse (Werk 1: Parkway Noord); bij een deel van de percelen is tevens een fietspad en/of voetpad gelegen.

1.4 Foto's









1.5 Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit de openbare registers van het Kadaster zijn op de percelen Oss K 2957, K 3800, K 5344, N 290 en N 293 geen zakelijke rechten gevestigd. Op het perceel Oss K 5686 zijn vijf zakelijke rechten gevestigd op grond van artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht. Vier van deze rechten (1.1 tot en met 1.4) zijn gevestigd ten gunste van de gemeente Oss. Het vijfde recht (1.5) is gevestigd ten gunste van Enexis Netbeheer B.V. Op het perceel Oss N 127 is een opstalrecht gevestigd ten gunste van Waterschap Aa en Maas (1.1). Daarnaast is op een gedeelte van het perceel een opstalrecht voor nutsvoorzieningen gevestigd ten gunste van TenneT TSO B.V. (1.2).

1.6 Publiekrechtelijke beperkingen

Op de percelen Oss K 2957, K 3800, K 5344, N 290 en N 293 zijn geen publiekrechtelijke beperkingen geregistreerd. Op het perceel Oss K 5686 is sprake van een aanwijzing als gemeentelijk monument op grond

van de Gemeentewet (voorbescherming/aanwijzing), met als betrokken bestuursorgaan de gemeente Oss. Deze aanwijzing is in werking getreden op 19 december 1997 en ingeschreven op 26 oktober 2020.Op het perceel Oss N 127 is een kwalitatieve verplichting geregistreerd (ingeschreven op 21 december 2022). Dit betreft geen publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, maar een verplichting die op grond van artikel 6:252 BW overgaat op een rechtsopvolger.

1.7 Vigerende bestemming

Op de hierna genoemde kadastrale percelen zijn de bestemmingsplannen 'Noord-West-Oss-2013' en 'Buitengebied Oss -2020' van toepassing. De vigerende enkelbestemming(en) per kadastraal perceel zijn hierna weergegeven; voor zover een perceel meerdere enkelbestemmingen kent, betreft dit een versnijding van het betreffende kadastrale perceel.

Gemeente	Sectie	Nummer	Bestemmingsplan	Enkelbestemming
Oss	K	2957	Noord-West-Oss-2013	Verkeer
Oss	K	3800	Noord-West-Oss-2013	Groen, Verkeer, Verkeer - Verblijf
Oss	K	5344	Noord-West-Oss-2013	Groen, Verkeer
Oss	K	5686	Noord-West-Oss-2013	Groen
Oss	N	127	Buitengebied Oss - 2020	Verkeer - Verblijf
Oss	N	290	Buitengebied Oss - 2020	Groen, Verkeer
Oss	N	293	Noord-West-Oss-2013	Groen, Tuin, Verkeer, Verkeer - Verblijf

1.8 Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Courant

Het object is gunstig gelegen in een landelijke omgeving, aansluitend op bestaande woningen en eigendommen. Voor de toekomstige wijkontsluiting zijn deze percelen zeer geschikt vanwege de al bestaande aansluiting op infrastructuur. Taxateur beoordeelt de locatie daarmee als courant.

Objectbeoordeling

Incourant

Het betreffen infrastructurele percelen waarbij sprake is van hoge onderhoudslasten zonder ondersteunende inkomsten. Wanneer er nieuwe woningen gebouwd worden zal de infrastructuur in zijn huidige vorm niet meer voldoen vanwege de toenemende verkeersdruk. Het object is technisch en functioneel geïntegreerd in de verkeersfunctie en heeft geen zelfstandige exploitatiemogelijkheden. Taxateur beoordeelt het vastgoedobject daarmee als incourant.

Mate *van* verkoopbaarheid

Zeer beperkt

De mate van verkoopbaarheid wordt als beperkt tot zeer gering beoordeeld. De functie en ligging binnen een operationeel verkeerstraject maken het object uitsluitend van belang voor de openbare doeleinden. Verkoop aan derden is in de praktijk niet courant, tenzij het betreft overdracht in het kader van herinrichting of functiewijziging.

1.9 Waardering

De betreffende percelen zijn ingericht als openbare weg, berm en openbaar groen. Deze gronden vervullen reeds een duurzame publieke functie en blijven ook na realisatie van de voorgenomen infrastructurele werken onderdeel uitmaken van de openbare ruimte. Voor deze gronden bestaat geen zelfstandig economisch verkeer en evenmin is sprake van een afzonderlijke ontwikkelpotentie die aanleiding geeft tot een hogere waardering.

Gelet op het openbare karakter, de blijvende publieke functie en het ontbreken van een zelfstandige markt voor deze gronden, wordt aangesloten bij een symbolische waarde. De symbolische waarde weerspiegelt het feit dat de gronden wel onderdeel uitmaken van de waardering, maar geen zelfstandige economische waarde vertegenwoordigen.

De symbolische waarde van de betreffende percelen wordt derhalve vastgesteld op € 1,-- de massa.

1.10 Werkelijke waarde

Gelet op het ontbreken van een zelfstandige economische waarde wordt de werkelijke waarde, in afwijking van deze toets, vastgesteld op de symbolische waarde van € 1,-- de massa.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Symbolische waarde	7.036	n.v.t.	€ 1,--

Eigendom 1.2, Parkway Noord

1.11 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel	Geheel perceel in werk A8 en/of A9	Te waarderen oppervlak
Oss	N	299	765	Nee	183
Oss	N	338	100.505	Nee	6.497
Oss	N	339	97.040	Nee	5.339
Oss	N	373	36.354	Nee	3.804
Oss	N	523	23.425	Nee	12
Totaal			258.089		15.835

1.12 Objecttype

Cultuurgrond

1.13 Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onderhavige objecten betreffen percelen cultuurgrond. De percelen Oss N 299 en N 338 zijn in gebruik ten behoeve van de teelt van snijmaïs. De percelen Oss N 339 en N 373 zijn in gebruik als blijvend grasland. Het perceel Oss N 523 is in gebruik als grasland.

Alle percelen vallen binnen grondwatertrap III. De percelen Oss N 299 en N 523 hebben de bodemclassificatie Hoge bruine enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. De percelen Oss N 338, N 339 en N 373 hebben de bodemclassificatie Beekeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (Bodemkaart Nederland 1:50.000).

1.14 Foto's









1.15 Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit de openbare registers van het Kadaster zijn op de percelen Oss N 299 en N 523 geen zakelijke rechten gevestigd. Op de percelen Oss N 338, N 339 en N 373 zijn telkens twee zakelijke rechten gevestigd op grond van artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: één ten gunste van Brabant Water N.V. (1.1) en één ten gunste van Enexis Netbeheer B.V. (1.2).

1.16 Publiekrechtelijke beperkingen

Op het perceel Oss N 523 zijn geen publiekrechtelijke beperkingen geregistreerd. Op de percelen Oss N 299, N 338, N 339 en N 373 is een voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet gevestigd ten behoeve van de gemeente Oss. Dit voorkeursrecht is ingeschreven op 26 oktober 2020. Op 9 mei 2025 is de grondslag gewijzigd in verband met het overgangsrecht.

1.17 Vigerende bestemming

Op de hierna genoemde kadastrale percelen is het bestemmingsplannen 'Buitengebied Oss -2020' van toepassing. De vigerende enkelbestemming(en) per kadastraal perceel zijn hierna weergegeven; voor zover

een perceel meerdere enkelbestemmingen kent, betreft dit een versnijding van het betreffende kadastrale perceel.

Gemeente	Sectie	Nummer	Bestemmingsplan	Enkelbestemming
Oss	N	299	Buitengebied Oss - 2020	Agrarisch met waarden - Landschap
Oss	N	338	Buitengebied Oss - 2020	Agrarisch met waarden - Landschap
Oss	N	339	Buitengebied Oss - 2020	Agrarisch met waarden - Landschap
Oss	N	373	Buitengebied Oss - 2020	Agrarisch met waarden - Landschap
Oss	N	523	Buitengebied Oss - 2020	Agrarisch met waarden - Landschap

1.18 Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Courant

Het object is goed bereikbaar over diverse openbare wegen. Er zijn verschillende agrarische ondernemingen in de omgeving van het object gelegen. Vanuit de omgeving zijn thans weinig belemmeringen ten aanzien van het huidige gebruik. Op basis van het bovenstaande beoordeelt taxateur de locatie als courant.

Objectbeoordeling

Courant

De percelen N 299, N 338, N 339, N 373 en N 523 betreffen, in tegenstelling tot de overige percelen van dit eigendom, agrarische cultuurgrond met een zelfstandige landbouwkundige gebruiksmogelijkheid.

Mate *van* verkoopbaarheid

Goed

De mate van verkoopbaarheid van het vastgoedobject wordt als goed beoordeeld. Er is sprake van een hoge gronddruk en er wordt weinig cultuurgrond aangeboden (lage grondmobiliteit).

1.19 Waardering

Toetsing	Oppervlak	Prijs per m^2	Totaal
Gebruikswaarde	15.835 m^2	€ 12,--	€ 190.020,--
Complexwaarde	15.835 m^2	€ 65,--	€ 1.029.275,--

Werkelijke waarde

Bij de waardering van de werkelijke waarde is uitgegaan van het hoogste van de twee waarde begrippen: de gebruikswaarde of de complexwaarde. Omdat de complexwaarde in dit geval hoger is dan de gebruikswaarde op basis van de comparatieve methode cultuurgrond, is deze als uitgangspunt genomen.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Complexwaarde	15.835 m²	€ 65,--	€ 1.029.275,--

Eigendom 2, Parkway Noord

2.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel	Geheel perceel in werk A8 en/of A9	Te waarderen oppervlak
Oss	N	68	19.740	Nee	7.277
Totaal			19.740		7.277

2.2 Objecttype

Cultuurgrond

2.3 Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Onderhavig object betreft een perceel cultuurgrond waarbij de grond in gebruik is en is geweest ten behoeve van grasland. Het object valt binnen de grondwatertrap III (H: <40 cm L: 80-120 cm) en heeft de bodemclassificatie hoge bruine enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. (Bodemkaart Nederland 1:50.000).

2.4 Foto's



2.5 Zakelijke rechten

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

2.6 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen publiekrechtelijke beperkingen. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen publiekrechtelijke beperkingen zijn.

2.7 Vigerende bestemming

Op perceel N 68 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss -2020' van toepassing, met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'.

2.8 Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Goed

De locatie is goed bereikbaar via diverse openbare binnenwegen. Vanuit de directe omgeving zijn op dit moment weinig tot geen belemmeringen te onderkennen ten aanzien van het huidige agrarische gebruik. Op basis van deze omstandigheden beoordeelt de taxateur de locatie als courant voor agrarische doeleinden.

Objectbeoordeling

Goed

Onderhavig object betreft een perceel cultuurgrond met een geschikte kavelvorm, ontsluiting, landbouwkundige eigenschappen, ontwatering en een courante oppervlakte. Op basis van het bovenstaande beoordeelt taxateur het object als courant.

Mate van verkoopbaarheid

Goed

De mate van verkoopbaarheid van het vastgoedobject wordt als goed beoordeeld. Er is sprake van een hoge gronddruk en er wordt weinig cultuurgrond aangeboden (lage grondmobiliteit). Hierdoor is er ruime interesse van agrariërs.

2.9 Waardering

Voor de bepaling van de werkelijke waarde is de gebruikswaarde van het perceel als cultuurgrond getoetst aan de complexwaarde.

	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde	7.277	€ 12,--	€ 87.324,--

	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Complexwaarde	7.277	€ 65,--	€ 473.005,--

2.10 Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald op de hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde.

Nu de complexwaarde hoger dan de gebruikswaarde, wordt de werkelijke waarde vastgesteld op de complexwaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Complexwaarde	7.277	€ 65,--	€ 473.005,--

Eigendom 3, Parkway Noord

3.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel	Geheel perceel in werk A8 en/of A9	Te waarderen oppervlak
Oss	N	106	18.435	Nee	123
Totaal			18.435		123

3.2 Objecttype

Agrarisch erf

3.3 Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een strook grond met een oppervlakte van circa 123 m^2, gelegen langs de Huizenbeemdweg. Het perceel maakt gedeeltelijk deel uit van het woonerf behorend bij de aanwezige bedrijfswoning en is voor het overige ingericht en in gebruik als agrarisch erf ten behoeve van het aangrenzende agrarische bedrijf. De strook heeft geen zelfstandige gebruiksfunctie, maar vormt onderdeel van het bestaande erf.

3.4 Foto's



3.5 Zakelijke rechten

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

3.6 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen publiekrechtelijke beperkingen. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen publiekrechtelijke beperkingen zijn.

3.7 Vigerende bestemming

Op perceel N 106 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss -2020' van toepassing, met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'.

3.8 Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Courant

Het object is gelegen in een landelijke omgeving, aansluitend op het bestaande agrarische erf waarvan het deel uitmaakt. De locatie kent een goede ontsluiting via de bestaande infrastructuur. Taxateur beoordeelt de locatie daarmee als courant.

Objectbeoordeling

Incourant

Het betreft een klein, onbebouwd fragment dat is afgesplitst van een groter agrarisch erf ten behoeve van de aanleg van infrastructuur. Het object heeft, los van het erf waarvan het deel uitmaakte, geen zelfstandige gebruiks- of exploitatiemogelijkheden. Taxateur beoordeelt het vastgoedobject daarmee als incourant.

Mate van verkoopbaarheid

Zeer beperkt

De mate van verkoopbaarheid wordt als beperkt tot zeer gering beoordeeld. Als afzonderlijk perceel is het object, gelet op de beperkte omvang en het ontbreken van zelfstandige gebruiksmogelijkheden, uitsluitend van belang voor de aangrenzende eigenaren of voor de aanleg van de beoogde infrastructuur. Verkoop aan derden is in de praktijk niet courant.

3.9 Waardering

De onroerende zaak betreft een strook grond van in totaal 123 m^2, waarvan circa 60% (74 m^2) functioneel behoort tot het woonerf en circa 40% (49 m^2) tot het agrarisch bedrijfserf. De gebruikswaarde is bepaald op basis van de waarde van de ondergrond en het erf behorend bij respectievelijk de agrarische bedrijfswoning en de agrarische bedrijfsopstallen. Voor de onderbouwing van de gehanteerde grondprijzen wordt verwezen naar paragraaf 6.5.6 (Comparatieve methode agrarische erven).

Kendes Rentmeesters & Taxateurs BV | Wiltonstraat 38 | Postbus 314 | 3900 AH Veenendaal | T 0318 582150 | info@kendes.nl

	Oppervlak m²	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde woonerf	74	€ 175,--	€ 12.950,--
Gebruikswaarde bedrijfserf	49	€ 30,--	€ 1.470,--
Gebruikswaarde			€ 14.420,--

Toetsing	Oppervlak m²	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde	123		€ 14.420,--
Complexwaarde	123	€ 65,--	€ 7.995,--

3.10 Werkelijke waarde

De werkelijke waarde wordt bepaald op de hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde.

Nu de gebruikswaarde hoger dan de complexwaarde, wordt de werkelijke waarde vastgesteld op de gebruikswaarde.

Werkelijke waarde	Oppervlak m²	Prijs per m²	Totaal
Gebruikswaarde	123	--	€ 14.420,--

Eigendom 4, Parkway Noord

4.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel	Geheel perceel in werk A8 en/of A9	Te waarderen oppervlak
Oss	N	79	8.850	Nee	315
Totaal			8.850		315

4.2 Objecttype

Watergang

4.3 Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak bestaat feitelijk uit een watergang met bijbehorend oevertalud.

4.4 Foto's



4.5 Zakelijke rechten

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.

4.6 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen publiekrechtelijke beperkingen. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen publiekrechtelijke beperkingen zijn.

4.7 Vigerende bestemming

Op perceel N 79 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss -2020' van toepassing. Het perceel kent, als gevolg van versnijding, de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap', 'Water' en 'Verkeer - Verblijf'.

4.8 Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Courant

Het object is gelegen in het buitengebied en maakt onderdeel uit van de bestaande waterstructuur. Vanuit de waterhuishoudkundige functie is de ligging passend en functioneel. Taxateur beoordeelt de locatie daarom als courant.

Objectbeoordeling

Incourant

Het object betreft een watergang met bijbehorend oevertalud. De gronden vervullen uitsluitend een waterhuishoudkundige functie en beschikken niet over zelfstandige gebruiks- of ontwikkelingsmogelijkheden. De kring van potentiële gegadigden is daardoor zeer beperkt. Taxateur beoordeelt het object om die reden als incourant.

Mate van verkoopbaarheid

Zeer beperkt

De mate van verkoopbaarheid wordt als zeer beperkt beoordeeld. De functie als watergang beperkt de kring van potentiële gegadigden tot partijen die belast zijn met de waterhuishouding of het beheer van de openbare ruimte. Verkoop aan derden is daarom in de praktijk nauwelijks aan de orde.

4.9 Waardering

De betreffende percelen zijn ingericht als watergang met bijbehorende oevertaluds en vervullen een waterhuishoudkundige functie. In de toekomstige situatie zal de bestaande watergang ter plaatse worden aangepast ten behoeve van de aanleg van de openbare infrastructuur. Daarbij zal de waterhuishoudkundige functie naar verwachting worden voortgezet door middel van een duiker of een vergelijkbare waterstaatkundige voorziening.

Hoewel de huidige inrichting wijzigt, is geen sprake van gronden die een zelfstandige opbrengstwaarde of ontwikkelpotentie verkrijgen. De gronden blijven binnen de gebiedsontwikkeling uitsluitend een dienende publieke functie vervullen als onderdeel van de openbare infrastructuur en de waterhuishouding. Voor dergelijke gronden bestaat geen zelfstandige markt.

Gelet op de blijvende publieke functie, het ontbreken van een zelfstandige economische aanwendbaarheid en het ontbreken van een zelfstandige markt voor deze gronden, wordt aangesloten bij een symbolische waarde van € 1. Deze symbolische waarde weerspiegelt dat de gronden onderdeel uitmaken van de waardering, maar geen zelfstandige economische waarde vertegenwoordigen.

De symbolische waarde van de betreffende percelen wordt derhalve vastgesteld op € 1,-- de massa.

4.10 Werkelijke waarde

Gelet op het ontbreken van een zelfstandige economische waarde wordt de werkelijke waarde, in afwijking van deze toets, vastgesteld op de symbolische waarde van € 1,-- de massa.

Werkelijke waarde	Oppervlak m²	Prijs per m²	Totaal
Symbolische waarde	315	n.v.t.	€ 1,--

Eigendom 5, Parkway Zuid

5.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Opp. geheel perceel	Geheel perceel in werk A8 en/of A9	Te waarderen oppervlak
Oss	L	1245	38.260	Nee	362
Oss	L	2975	46.479	Nee	75
Oss	L	3190	31.455	Nee	677
Oss	L	4540	35.627	Nee	8.949
Oss	L	4756	52.850	Nee	4.975
Oss	L	4835	51.362	Nee	9.720
Oss	L	4904	38.083	Nee	4.877
Oss	L	4943	92.272	Nee	5.975
Oss	L	4963	153.893	Nee	7.856
Totaal			540.281		43.466

5.2 Objecttype

Infrastructuur

5.3 Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak bestaat feitelijk overwegend uit stroken grond in gebruik als weg, berm en groenvoorziening, behorend bij de bestaande weginfrastructuur ter plaatse (Werk 2: Parkway Zuid); bij een deel van de percelen is tevens een fietspad en/of voetpad gelegen.

5.4 Foto's













5.5 Zakelijke rechten

Op de percelen Oss L 4835, L 4756, L 4540, L 3190, L 2975, L 4963, L 4943 en L 4904 zijn geen zakelijke rechten gevestigd. Op Oss L 1245 zijn drie zakelijke rechten gevestigd op grond van artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (1.1, 1.2 en 1.3), alle ten gunste van Enexis Netbeheer B.V.

5.6 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen publiekrechtelijke beperkingen. Taxateur neemt derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen publiekrechtelijke beperkingen zijn.

5.7 Vigerende bestemming

Op alle hierna genoemde kadastrale percelen is het bestemmingsplan 'Ruwaard Oss 2010' van toepassing. De vigerende enkelbestemming(en) per kadastraal perceel zijn hierna weergegeven; voor zover een perceel meerdere enkelbestemmingen kent, betreft dit een versnijding van het betreffende kadastrale perceel.

Sectie	Nummer	Bestemmingsplan	Enkelbestemming
L	1245	Ruwaard Oss 2010	Groen, Verkeer
L	2975	Ruwaard Oss 2010	Groen, Verkeer
L	3190	Ruwaard Oss 2010	Verkeer
L	4540	Ruwaard Oss 2010	Groen, Verkeer, Verkeer - Verblijf
L	4756	Ruwaard Oss 2010	Groen, Verkeer
L	4835	Ruwaard Oss 2010	Groen, Verkeer
L	4904	Ruwaard Oss 2010	Groen, Verkeer
L	4943	Ruwaard Oss 2010	Groen, Verkeer
L	4963	Ruwaard Oss 2010	Groen, Verkeer

5.8 Beoordeling courantheid

Locatiebeoordeling

Courant

Het object is gunstig gelegen in een landelijke omgeving, aansluitend op bestaande woningen en eigendommen. Voor de toekomstige wijkontsluiting zijn deze percelen zeer geschikt vanwege de al bestaande aansluiting op infrastructuur. Taxateur beoordeelt de locatie daarmee als courant.

Objectbeoordeling

Incourant

Het betreffen infrastructurele percelen waarbij sprake is van hoge onderhoudslasten zonder ondersteunende inkomsten. Wanneer er nieuwe woningen gebouwd worden zal de infrastructuur in zijn huidige vorm niet meer voldoen vanwege de toenemende verkeersdruk. Het object is technisch en functioneel geïntegreerd in de verkeersfunctie en heeft geen zelfstandige exploitatiemogelijkheden. Taxateur beoordeelt het vastgoedobject daarmee als incourant.

Mate van verkoopbaarheid

Zeer beperkt

De mate van verkoopbaarheid wordt als beperkt tot zeer gering beoordeeld. De functie en ligging binnen een operationeel verkeerstraject maken het object uitsluitend van belang voor de openbare doeleinden. Verkoop aan derden is in de praktijk niet courant, tenzij het betreft overdracht in het kader van herinrichting of functiewijziging.

5.9 Waardering

De betreffende percelen zijn ingericht als openbare weg, berm en openbaar groen. Deze gronden vervullen reeds een duurzame publieke functie en blijven ook na realisatie van de voorgenomen infrastructurele werken onderdeel uitmaken van de openbare ruimte. Voor deze gronden bestaat geen zelfstandig economisch verkeer en evenmin is sprake van een afzonderlijke ontwikkelpotentie die aanleiding geeft tot een hogere waardering.

Gelet op het openbare karakter, de blijvende publieke functie en het ontbreken van een zelfstandige markt voor deze gronden, wordt aangesloten bij een symbolische waarde. De symbolische waarde weerspiegelt het feit dat de gronden wel onderdeel uitmaken van de waardering, maar geen zelfstandige economische waarde vertegenwoordigen.

De symbolische waarde van de betreffende percelen wordt derhalve vastgesteld op € 1,-- de massa.

5.10 Werkelijke waarde

Gelet op het ontbreken van een zelfstandige economische waarde wordt de werkelijke waarde, in afwijking van deze toets, vastgesteld op de symbolische waarde van € 1,-- de massa.

Werkelijke waarde	Oppervlak	Prijs per m²	Totaal
Symbolische waarde	43.466	n.v.t.	€ 1,--

Bijlage 1

kadaster

OBJECT
Oss C 6773

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 14:57

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241678928

VOLLEDIG GESCHAALEERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss C 6773 Kadastrale objectidentificatie: 04403677370000
Kadastrale grootte	11.560 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162435 - 418823
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 OSS00/27220 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

UITTREKT
Oss C 6812

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 14:58

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241679055

VOLLEDIG GEGENereerd TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss C 6812 Kadastrale objectidentificatie: 04403681270000
Kadastrale grootte	6.300 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162216 - 418453
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 OSS00/27218 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss C 6952

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:21

S11241684404

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss C 6952 Kadastrale objectidentificatie: 04403695270000
Locatie	Oostenakkerstraat 2 5345 HD Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001525128
Kadastrale grootte	3.790 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162488 - 418563
Omschrijving	Wonen Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Oss C 4716

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

DISTRICT
Oss C 6952

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241684404

VOLLEDIG GEGENEREERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 9900/21 Eindhoven

Ingeschreven op 06-07-1992

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 9900/21 Eindhoven

Ingeschreven op 06-07-1992

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

UITTREKSEL
Oss C 6953
UW REFERENTIE
NM 13437.001
GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:21
PRODUCTIEKENMERKNUMMER
S11241684531
VOLLEDIG GEGENEREERD TM
01-06-2026 - 10:06
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06
BLAD
1 van 3

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss C 6953 Kadastrale objectidentificatie: 0440306953700000
Kadastrale grootte	850 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162484 - 418600
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur)
Ontstaan uit	Oss C 4716

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Gebruik en bewoning (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 9900/21 Eindhoven

Ingeschreven op 06-07-1992

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

---

1 Eigendom belast met Gebruik en bewoning (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 9900/21 Eindhoven

Ingeschreven op 06-07-1992

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

1.1 Gebruik en bewoning (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 9900/21 Eindhoven

Ingeschreven op 06-07-1992

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

kadaster

GEMEENTE
Oss C 6953

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:21

PRODUCTIECOORDINATIENUMMER
S11241684531

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
3 van 3

Overleden [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

1.1 Gebruik en bewoning (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 9900/21 Eindhoven

Ingeschreven op 06-07-1992

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Overleden [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Aantekening recht Raadpleeg brondocument

Afkomstig uit stuk Hyp4 9900/21 Eindhoven

Ingeschreven op 06-07-1992

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss C 6954

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:22

PRODUCTIECODE/KANAAL
S11241684637

VOLLEDIG GEÏNGAKEERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss C 6954 Kadastrale objectidentificatie: 04403695470000
Locatie	Oostenakkerstraat 2 5345 HD Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (in onderzoek)
BAG identificatie	0828010001525128
Kadastrale grootte	4.880 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162523 - 418597
Omschrijving	Wonen Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Oss C 4716

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

GEMEENTE
Oss C 6954

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241684637

VOLLEDIG GEGENEREERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 53759/78

Ingeschreven op 07-01-2008 om 09:00

Afkomstig uit stuk Hyp4 2888/14 's-Hertogenbosch

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss C 6982

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:23

S11241684807

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss C 6982 Kadastrale objectidentificatie: 044030998270000
Kadastrale grootte	383 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162576 - 418564
Omschrijving	Openbaar vervoer
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2005
Ontstaan uit	Oss C 6772

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 13846/2 Eindhoven
Ingeschreven op	07-09-1998

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40457/7 Eindhoven
Ingeschreven op	19-12-2005 om 11:46
Aanvullend stuk	Hyp4 67737/143
Ingeschreven op	12-02-2016 om 12:09
Is aanvulling op	Hyp4 40457/7 Eindhoven

kadaster

GEMEENTE	Oss C 6982
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	01-06-2026 - 15:23
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241684807
VOLLEDIG GEMIGRAEERD TM	01-06-2026 - 10:06
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM	01-06-2026 - 10:06
BLAD	2 van 2

Aanvullend stuk	Hyp4 53262/141
Ingeschreven op	12-10-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40457/7 Eindhoven
Naam gerechtigde	Railinfratrust B.V.
Adres	Moreelsepark 3 3511 EP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	30127443 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss C 6983

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:24

S11241684947

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss C 6983 Kadastrale objectidentificatie: 0440069817000
Kadastrale grootte	308 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162591 - 418547
Omschrijving	Wonen
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2005
Ontstaan uit	Oss C 6772

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 13846/2 Eindhoven
Ingeschreven op	07-09-1998

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40457/7 Eindhoven
Ingeschreven op	19-12-2005 om 11:46
Aanvullend stuk	Hyp4 67737/143
Ingeschreven op	12-02-2016 om 12:09
Is aanvulling op	Hyp4 40457/7 Eindhoven

kadaster

Oss C 6983

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:24

S11241684947

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Aanvullend stuk	Hyp4 53262/141
Ingeschreven op	12-10-2007 om 09:00
In aanvulling op	Hyp4 40457/7 Eindhoven
Naam gerechtigde	Railinfratrust B.V.
Adres	Moreelsepark 3 3511 EP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	30127443 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

GEMEENTE
Oss C 6984

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:15

PRODUCTIECORDSCHNUMMER
S11241751364

VOLLEDIG BEVRAAGBAAR TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss C 6984 Kadastrale objectidentificatie: 04403698470000
Kadastrale grootte	21.093 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162220 - 418392
Omschrijving	Openbaar vervoer
Ontstaan uit	Oss C 6772

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming
Betrokken	[redacted]
Afkomstig uit stuk	Hyp4 61116/7
Ingeschreven op	07-02-2012 om 11:50

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 13846/2 Eindhoven
Ingeschreven op	07-09-1998
Naam gerechtigde	Railinfratrust B.V.
Adres	Moreelsepark 3 3511 EP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	30127443 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister.

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

OBJECT
Oss L 2975

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:02

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241680216

VOLLEDIG GESCHIEDENIS TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BUURTMERK TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss L 2975 Kadastrale objectidentificatie: 04410029757 0000
Kadastrale grootte	46.479 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162758 - 418580
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Oss L 2154

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 OSS00/26519 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Dataleverantenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 1

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:08

S11241681537

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

1 van 3

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 1 Kadastrale objectidentificatie: 04412000170000
Kadastrale grootte	3.050 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161590 - 418558
Omschrijving	Bedrijvigheid (agrarisch) Terrein (akkerbouw)
Herinrichtingsrente	€ 0,06
Eindjaar herinrichtingsrente	2034

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Overige aantekening Omgevingswet voorkeursrecht

Betrokken (rechts)persoon Gemeente Oss

Afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op 17-04-2023 om 09:00

Overig stuk Hyp4 91168/46
Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op 09-05-2025 om 09:00

Overig stuk Hyp4 89715/90
Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op 18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

kadaster

DISTRICT
Oss N 1

TAX REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:08

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241681537

VOLLEDIG GEGENEREERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
3 van 3

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Statutaire zetel [redacted]

KvK-nummer [redacted]

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

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die zijn in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

DISTRICT
Oss N 3

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:05

PRODUCTIEGEGEVENSNUMMER
S11241680935

VOLLEDIG GEGENEREERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
1 van 4

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 3 Kadastrale objectidentificatie: 0441200003 70000
Kadastrale grootte	50 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161608 - 418549
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50497/113
Ingeschreven op	24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Overig stuk	Hyp4 67580/80
Ingeschreven op	14-01-2016 om 09:00

Overig stuk	Hyp4 56462/176
Ingeschreven op	01-04-2009 om 14:51
Overig stuk	Hyp4 51003/120
Ingeschreven op	08-11-2006 om 09:00

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

kadaster

DISTRICT
Oss N 3

IW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:05

PRODUCTIEONTDEKNUMMER
S11241680935

VOLLEDIG DESIGNALEERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
4 van 4

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113

Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00

Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80

Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176

Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120

Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 4	
NM 13437.001	
01-06-2026 - 15:04	S11241680607
01-06-2026 - 10:06	01-06-2026 - 10:06
1 van 3	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 4 Kadastrale objectidentificatie: 04412000047 0000
Kadastrale grootte	16.275 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161545 - 418531
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50497/113
Ingeschreven op	24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Overig stuk	Hyp4 67580/80
Ingeschreven op	14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Overige aantekening Omgevingswet voorkeursrecht

Betrokken (rechts)persoon Gemeente Oss

Afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op 17-04-2023 om 09:00

Overig stuk Hyp4 91168/46
Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op 09-05-2025 om 09:00

Overig stuk Hyp4 89715/90
Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op 18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

kadaster

DISTRICT
Oss N 4

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:04

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241680607

VOLLEDIG GESCHAALEERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
3 van 3

Overig stuk Hyp4 67580/80

Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176

Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120

Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 5

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:09

S11241681763

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 5 Kadastrale objectidentificatie: 04412000057000
Kadastrale grootte	20.400 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161660 - 418583
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50497/113
Ingeschreven op	24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Overig stuk	Hyp4 67580/80
Ingeschreven op	14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Overige aantekening Omgevingswet voorkeursrecht

Betrokken (rechts)persoon Gemeente Oss

Afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op 17-04-2023 om 09:00

Overig stuk Hyp4 91168/46
Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op 09-05-2025 om 09:00

Overig stuk Hyp4 89715/90
Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op 18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

kadaster

KANTOOR	Oss N 5
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	01-06-2026 - 15:09
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241681763
VOLLEDIG GEDOCUMENTEERD TM	01-06-2026 - 10:06
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM	01-06-2026 - 10:06
BLAD	4 van 4

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113

Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00

Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80

Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176

Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120

Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 6

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:07

S11241681437

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 6 Kadastrale objectidentificatie: 0481200067000
Kadastrale grootte	4.010 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161616 - 418530
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50497/113
Ingeschreven op	24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Overig stuk	Hyp4 67580/80
Ingeschreven op	14-01-2016 om 09:00

Overig stuk	Hyp4 56462/176
Ingeschreven op	01-04-2009 om 14:51
Overig stuk	Hyp4 51003/120
Ingeschreven op	08-11-2006 om 09:00

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

kadaster

Oss N 6

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:07

S11241681437

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113

Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00

Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80

Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176

Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120

Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 8

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:35

S11241753016

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 8 Kadastrale objectidentificatie: 0441200087/0000
Locatie	Amsteleindstraat 144 MZ 5345 HB Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001614463
Kadastrale grootte	4.280 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161707 - 418680
Omschrijving	Bedrijvigheid (agrarisch) Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

DISTRICT
Oss N 8

TAV REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:35

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241753016

VOLLEDIG GEGENEREERD TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT	Oss N 11
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:21
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241751745
VOLLEDIG GESCHIEDENIS TM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BUDEMATRIX TM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	1 van 3

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 11 Kadastrale objectidentificatie: 04412000117000
Locatie	Amsteleindstraat 138 5345 HB Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001510636
Kadastrale grootte	8.535 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161856 - 418652
Omschrijving	Wonen (agrarisch) Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

DISTRICT
Oss N 11

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:21

PRODUCTIECORDSYNUMMER
S11241751745

VOLLEDIG GESCHIEDENIS TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BUURTVERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50497/113
Ingeschreven op	24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Overig stuk	Hyp4 67580/80
Ingeschreven op	14-01-2016 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 56462/176
Ingeschreven op	01-04-2009 om 14:51
Overig stuk	Hyp4 51003/120
Ingeschreven op	08-11-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted]
Overleden	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]

kadaster

ADRES	Oss N 11
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:21
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241751745
VOLLEDIG BEVRAAGBEREIK TM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BUURTWERKT TM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	3 van 3

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven

Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19

Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01

Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62

Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00

Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66

Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00

Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113

Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00

Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80

Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176

Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120

Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

DISTRICT
Oss N 12

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241753349

VOLLEDIG GEMUTEERD TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 12 Kadastrale objectidentificatie: 0441200001270000
Locatie	Amsteleindstraat 134 5345 HB Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001555618
Kadastrale grootte	1.490 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161887 - 418786
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2016

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00

kadaster

GEMEENTE	Oss N 12
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:38
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241753349
VOLLEDIG SESSIEAFGEDRUKT TM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BUREAUAFDRUKT TM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	2 van 2

Overig stuk Hyp4 89715/90
Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op 18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 68741/123

Ingeschreven op 29-07-2016 om 12:23

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Geboorteland [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 68741/123

Ingeschreven op 29-07-2016 om 12:23

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Geboorteland [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss N 13

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:00

PRODUCTCOÖRDINATEN
S11241679687

VOLLEDIG GEDOCUMENTEERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 13 Kadastrale objectidentificatie: 0441200013700000
Locatie	Amsteleindstraat 132 5345 HB Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001543828
Kadastrale grootte	1.165 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161951 - 418802
Omschrijving	Wonen met bedrijvigheid Erf - Tuin
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2024
Herinrichtingsrente	€ 0,72
Eindjaar herinrichtingsrente	2034

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00

kadaster

GEMEENTE	Oss N 13
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	01-06-2026 - 15:00
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241679687
VOLLEDIG GEGEVENSBEREIK TM	01-06-2026 - 10:06
VOLLEDIG BUURTBEREIK TM	01-06-2026 - 10:06
BLAD	2 van 2

Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

Overige aantekening	Met betrekking tot het perceel is een ruilverkavelingsovereenkomst ingeschreven
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86221/112 Kaveiruil overeenkomst
Ingeschreven op	21-03-2023 om 13:51

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 88066/130 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-01-2024 om 14:21
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss N 15

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:20

PRODUCTCODE(N) GEKOZEN
S11241751708

VOLLEDIG GESCHIEDENISWEERGAVE TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BUURTOVERZICHT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 15 Kadastrale objectidentificatie: 04412000157 0000
Locatie	Amsteleindstraat 130 5345 HB Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001543826
Kadastrale grootte	12.460 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162001 - 418728
Omschrijving	Wonen (agrarisch) Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

ADRES	Oss N 15
KADASTRALE AANDUIDING	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:20
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241751708
VOLLEDIG GESCHIEDENIS TM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BUDGEMIDDELD TM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 83931/139
	Verklaring van erfrecht
Ingeschreven op	31-03-2022 om 14:12
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50497/113
Ingeschreven op	24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Overig stuk	Hyp4 67580/80
Ingeschreven op	14-01-2016 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 56462/176
Ingeschreven op	01-04-2009 om 14:51
Overig stuk	Hyp4 51003/120
Ingeschreven op	08-11-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

OBJECT	Oss N 17
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:20
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241751670
VOLLEDIG SESSIEHEERD TM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BUGEWERKT TM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 17 Kadastrale objectidentificatie: 04412000177 0000
Locatie	Amsteleindstraat 126 5345 HB Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001519878
Locatie	Amsteleindstraat 126 MZ 5345 HB Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001618652
Kadastrale grootte	10.050 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162073 - 418849
Omschrijving	Wonen Terrein (teelt - kweek)
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2022

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00

kadaster

GEMEENTE	Oss N 17
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:20
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241751670
VOLLEDIG GEGENEREERD TM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	2 van 2

Overig stuk Hyp4 91168/46
Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op 09-05-2025 om 09:00

Overig stuk Hyp4 89715/90
Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op 18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 84325/193
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op 01-06-2022 om 09:58

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 84325/193
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op 01-06-2022 om 09:58

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

UITTREKT
Oss N 27

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:18

PRODUCTIEBORDEREAUNUMMER
S11241683675

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
1 van 4

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 27 Kadastrale objectidentificatie: 0441200027 0000
Locatie	Heihoekstraat 13 5345 HC Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001572956
Locatie	Heihoekstraat 13 MZ 5345 HC Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001616614
Kadastrale grootte	19.290 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162236 - 418659
Omschrijving	Wonen (agrarisch) Terrein (akkerbouw)
Herinrichtingsrente	€ 2,16
Eindjaar herinrichtingsrente	2034

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00

Overig stuk Hyp4 91168/46
Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op 09-05-2025 om 09:00

Overig stuk Hyp4 89715/90
Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op 18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1 Eigendom belast met Gebruik en bewoning (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

1.1 Gebruik en bewoning (recht van)

Aandeel Onbepaald

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven

Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19

Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01

Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62

Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00

Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66

Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00

Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113

Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00

Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80

Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176

Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120

Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Overleden [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

1.1 Gebruik en bewoning (recht van)

Aandeel Onbepaald

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Overleden [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 3, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 30

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:20

S11241684155

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 30 Kadastrale objectidentificatie: 0481200307000
Locatie	Oostenakkerstraat 1 5345 HD Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001567092
Kadastrale grootte	885 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162446 - 418640
Omschrijving	Wonen
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2021

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

ARTIKEL
Oss N 30

UW REFERENTIE
NM 13437.001

PEILDATUM
01-06-2026 - 15:20

PRODUCTBESTELNUMMER
S11241684155

POLITIEKGEVOELIGEGEGEVENS
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIGBEVRAAGD
01-06-2026 - 10:06

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 82189/197
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 21-09-2021 om 14:50

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

DISTRICT
Oss N 31

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:17

PRODUCTIEBORDEREAUNUMMER
S11241683568

VOLLEDIG GESCHAALEERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
1 van 3

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 31 Kadastrale objectidentificatie: 0441200003170000
Locatie	Oostenakkerstraat 3 5345 HD Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001588802
Locatie	Oostenakkerstraat 3 A 5345 HD Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001584730
Kadastrale grootte	18.965 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162302 - 418562
Omschrijving	Wonen Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2009

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00

Overig stuk Hyp4 91168/46
Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op 09-05-2025 om 09:00

Overig stuk Hyp4 89715/90
Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op 18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 59576/73
Ingeschreven op 18-02-2011 om 13:26

Afkomstig uit stuk Hyp4 57730/45
Ingeschreven op 31-12-2009 om 14:57

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 59576/73
Ingeschreven op 18-02-2011 om 13:26

Afkomstig uit stuk Hyp4 57730/45
Ingeschreven op 31-12-2009 om 14:57

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

kadaster

BETREFT
Oss N 31

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:17

PRODUCTIEBORDEREAUNUMMER
S11241683568

VOLLEDIG GEGENEREERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
3 van 3

Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted] Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]
Betrokken persoon	[redacted] Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 32

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:17

S11241683393

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 32 Kadastrale objectidentificatie: 044120000270000
Kadastrale grootte	4.270 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162122 - 418526
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2013

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

KRD
Oss N 32

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:17

PRODUCTIENUMMER
S11241683393

VOLLEDIG GEGENEREERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 63420/180

Ingeschreven op 14-10-2013 om 13:46

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 63420/180

Ingeschreven op 14-10-2013 om 13:46

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT	Oss N 33
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	01-06-2026 - 15:17
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241683467
VOLLEDIG GEGENEREERD TM	01-06-2026 - 10:06
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM	01-06-2026 - 10:06
BLAD	1 van 3

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 33 Kadastrale objectidentificatie: 0441200037/0000
Locatie	Oostenakkerstraat 7 5345 HD Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001575164
Kadastrale grootte	23.635 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162061 - 418499
Omschrijving	Wonen (agrarisch) Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

DISTRICT
Oss N 33

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:17

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241683467

VOLLEDIG GESPAALEERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
2 van 3

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50497/113
Ingeschreven op	24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Overig stuk	Hyp4 67580/80
Ingeschreven op	14-01-2016 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 56462/176
Ingeschreven op	01-04-2009 om 14:51
Overig stuk	Hyp4 51003/120
Ingeschreven op	08-11-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]
Betrokken persoon	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

kadaster

DISTRICT
Oss N 33

KN REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:17

PRODUCTIEONDERNUMMER
S11241683467

VOLLEDIG GESCHAALEERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
3 van 3

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 34

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:16

S11241683292

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 34 Kadastrale objectidentificatie: 04412000347 0000
Kadastrale grootte	785 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162099 - 418404
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35

kadaster

DISTRICT
Oss N 34

KW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:16

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241683292

VOLLEDIG DESIGNALEERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
2 van 2

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

OBJECT
Oss N 35

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:16

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241683209

VOLLEDIG GESCHAALEERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 35 Kadastrale objectidentificatie: 04412000957 0000
Kadastrale grootte	4.840 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162029 - 418445
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2026

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

KRD RIFT	Oss N 35
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	01-06-2026 - 15:16
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241683209
VOLLEDIG GESCHIEDENIS TM	01-06-2026 - 10:06
VOLLEDIG BURGERWERKTTM	01-06-2026 - 10:06
BLAD	2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 93544/30
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 31-03-2026 om 11:54

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Statutaire zetel [redacted]

KvK-nummer [redacted]

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

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 37

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:14

S11241682879

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 37 Kadastrale objectidentificatie: 04412000027 0000
Kadastrale grootte	3.135 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162001 - 418424
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2

kadaster

DISTRICT
Oss N 37
UW REFERENTIE
NM 13437.001
GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:14
PRODUCTIEONDERDOMMER
S11241682879
VOLLEDIG GEGENEREERD TM
01-06-2026 - 10:06
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06
BLAD
2 van 3

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

kadaster

KANTOOR	Oss N 37
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	01-06-2026 - 15:14
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241682879
VOLLEDIG DESIGNALEERD TM	01-06-2026 - 10:06
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM	01-06-2026 - 10:06
BLAD	3 van 3

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 38

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:14

S11241682783

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 38 Kadastrale objectidentificatie: 04412000387 0000
Kadastrale grootte	3.565 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161985 - 418413
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50497/113
Ingeschreven op	24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Overig stuk	Hyp4 67580/80
Ingeschreven op	14-01-2016 om 09:00

Overig stuk	Hyp4 56462/176
Ingeschreven op	01-04-2009 om 14:51
Overig stuk	Hyp4 51003/120
Ingeschreven op	08-11-2006 om 09:00

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	2/3
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven

kadaster

GEMEENTE
Oss N 38

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:14

PRODUCTIENUMMER
S11241682783

VOLLEDIG GEGENEREERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
3 van 3

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Overleden [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/3

Afkomstig uit stuk Hyp4 86981/37
Verklaring van erfrecht
Ingeschreven op 31-07-2023 om 14:48

Afkomstig uit stuk Hyp4 55766/191
Ingeschreven op 12-11-2008 om 14:42

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

OBJECT
Oss N 39

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:13

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241682698

VOLLEDIG DESIGNALEERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
1 van 3

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 39 Kadastrale objectidentificatie: 0441200097 0000
Kadastrale grootte	4.015 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161903 - 418512
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2021

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Ow Handhaving en uitvoering - Handhavingsbesluit ook geldend voor rechtsopvolgers
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oss
Datum in werking	10-04-2025
Afkomstig uit stuk	Hyp4 91168/123 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 10-02-2025
Ingeschreven op	12-05-2025 om 14:32

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Overige aantekening Omgevingswet voorkeursrecht

Betrokken (rechts)persoon Gemeente Oss

Afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op 17-04-2023 om 09:00

Overig stuk Hyp4 91168/46
Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op 09-05-2025 om 09:00

Overig stuk Hyp4 89715/90
Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op 18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 80442/161
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op 21-01-2021 om 14:29

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

kadaster

GEMEENTE	Oss N 39
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	01-06-2026 - 15:13
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241682698
VOLLEDIG GEMACHTIGDE TM	01-06-2026 - 10:06
VOLLEDIG BURGERLIJKE STAAT TM	01-06-2026 - 10:06
BLAD	3 van 3

Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Dataleverantenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 41

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:11

S11241682234

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 41 Kadastrale objectidentificatie: 04412000417 0000
Kadastrale grootte	18.155 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161871 - 418396
Omschrijving	Wonen Erf - Tuin
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2020

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Besluit op grond van de Wet Milieubeheer
Afkomstig uit stuk	Hyp4 91898/67 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	27-10-2025 om 09:00
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00

Overig stuk Hyp4 89715/90
Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op 18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 80219/143
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op 30-12-2020 om 12:48

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Betrokken samenwerkingsverband [redacted]

Adres [redacted]

KvK-nummer [redacted]
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 80219/143
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op 30-12-2020 om 12:48

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

kadaster

UITTREKT	Oss N 41
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	01-06-2026 - 15:11
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241682234
VOLLEDIG GEGENEREERD TM	01-06-2026 - 10:06
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM	01-06-2026 - 10:06
BLAD	3 van 3

Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted] Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]
Betrokken persoon	[redacted] Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Betrokken samenwerkingsverband	[redacted]
Adres	[redacted]
KvK-nummer	[redacted] Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

OBJECT	Oss N 42
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	01-06-2026 - 15:03
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241680397
VOLLEDIG GEGENEREERD TM	01-06-2026 - 10:06
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM	01-06-2026 - 10:06
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 42 Kadastrale objectidentificatie: 0441200042700000
Locatie	Oostenakkerstraat 11 5345 HD Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001541264
Kadastrale grootte	5.015 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161823 - 418381
Omschrijving	Berging - Stalling (garage-schuur) Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Herinrichtingsrente	€ 25,14
Eindjaar herinrichtingsrente	2034

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00

kadaster

KENMERK	Oss N 42
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	01-06-2026 - 15:03
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241680397
VOLLEDIG GEGENereerd TM	01-06-2026 - 10:06
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM	01-06-2026 - 10:06
BLAD	2 van 2

Overig stuk	Hyp4 91168/46
	Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 91684/53
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	21-07-2025 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 44

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:11

S11241682139

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 44 Kadastrale objectidentificatie: 04120004470000
Kadastrale grootte	5.220 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161804 - 418333
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2

kadaster

Oss N 44

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:11

S11241682139

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Afkomstig uit stuk Hyp4 87764/183
Verklaring van erfrecht
Ingeschreven op 14-12-2023 om 09:00

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Geboorteland [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

1 **Eigendom (recht van)**

Aandeel 1/2

kadaster

Oss N 44

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:11

S11241682139

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Afkomstig uit stuk Hyp4 87764/183
Verklaring van erfrecht
Ingeschreven op 14-12-2023 om 09:00

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 45

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:10

S11241682031

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 45 Kadastrale objectidentificatie: 04412004570000
Kadastrale grootte	6.890 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161703 - 418407
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2

kadaster

DISTRICT
Oss N 45

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:10

PRODUCTIEKORDERNUMMER
S11241682031

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
2 van 3

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

kadaster

BETREFT
Oss N 45

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:10

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241682031

VOLLEDIG DESIGNALEERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
3 van 3

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 46

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:08

S11241681646

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 46 Kadastrale objectidentificatie: 04412004670000
Kadastrale grootte	1.560 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161581 - 418636
Omschrijving	Bedrijvigheid (agrarisch) Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50497/113
Ingeschreven op	24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Overige aantekening Omgevingswet voorkeursrecht

Betrokken (rechts)persoon Gemeente Oss

Afkomstig uit stuk Hyp4 86371/22
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op 17-04-2023 om 09:00

Overig stuk Hyp4 91168/46
Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op 09-05-2025 om 09:00

Overig stuk Hyp4 89715/90
Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op 18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

kadaster

GEMEENTE
Oss N 46

TAV REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:08

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241681646

VOLLEDIG GESCHAALEERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
3 van 3

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113

Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00

Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80

Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176

Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120

Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Postadres [redacted]

Statutaire zetel [redacted]

KvK-nummer [redacted]

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

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 48

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:09

S11241681886

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 48 Kadastrale objectidentificatie: 04412000497000
Kadastrale grootte	1.565 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161613 - 418580
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50497/113
Ingeschreven op	24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Overig stuk	Hyp4 67580/80
Ingeschreven op	14-01-2016 om 09:00

Overig stuk	Hyp4 56462/176
Ingeschreven op	01-04-2009 om 14:51
Overig stuk	Hyp4 51003/120
Ingeschreven op	08-11-2006 om 09:00

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

kadaster

DISTRICT
Oss N 48

TAXATIEKENMERK
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:09

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241681886

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
4 van 4

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113

Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00

Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80

Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176

Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120

Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 50

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:19

S11241683898

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 50 Kadastrale objectidentificatie: 04412000507 0000
Kadastrale grootte	710 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162416 - 418619
Omschrijving	Bedrijvigheid (agrarisch)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

KADASTRALE GEMEENTE	Oss N 50
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	01-06-2026 - 15:19
PRODUCTCODE/SUBMODEL	S11241683898
VOLLEDIG GEGENEREERD TOT	01-06-2026 - 10:06
VOLLEDIG BIJGEWERKT TOT	01-06-2026 - 10:06
BLAD	2 van 3

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 90013/24
	Verdeling van gemeenschap (erfgenamen)
Ingeschreven op	02-12-2024 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50497/113
Ingeschreven op	24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Overig stuk	Hyp4 84587/77
	Verklaring van erfrecht
Ingeschreven op	07-07-2022 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 67580/80
Ingeschreven op	14-01-2016 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 56462/176
Ingeschreven op	01-04-2009 om 14:51
Overig stuk	Hyp4 51003/120
Ingeschreven op	08-11-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]

kadaster

Geboorteplaats	[redacted]
Geboorteland	[redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat	[redacted]

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die zijn in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 51	
NM 13437.001	
01-06-2026 - 15:00	S11241679543
01-06-2026 - 10:06	01-06-2026 - 10:06
1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 51 Kadastrale objectidentificatie: 0441200051 70000
Kadastrale grootte	45 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162505 - 418671
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Herinrichtingsrente	€ 0,72
Eindjaar herinrichtingsrente	2034

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven

kadaster

UITREKSEL
Oss N 51

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:00

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241679543

VOLLEDIG GESCHIEDENISTM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BEVOEGDHEIDTM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
2 van 2

Aanvullend stuk	Hyp4 50497/113
Ingeschreven op	24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Overig stuk	Hyp4 67580/80
Ingeschreven op	14-01-2016 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 56462/176
Ingeschreven op	01-04-2009 om 14:51
Overig stuk	Hyp4 51003/120
Ingeschreven op	08-11-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT	Oss N 52
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	13-05-2026 - 08:09
PRODUCTCOORDINUMMER	S11239776547
VOLLEDIG GEGENEREERD TM	12-05-2026 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM	12-05-2026 - 14:59
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 52 Kadastrale objectidentificatie: 04412000527000
Locatie	Oostenakkerstraat 11 5345 HD Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001541264
Kadastrale grootte	4.870 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161803 - 418374
Omschrijving	Berging - Stalling (garage-schuur) Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Herinrichtingsrente	€ 24,42
Eindjaar herinrichtingsrente	2034

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00

Overig stuk	Hyp4 91168/46
	Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 91684/53
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	21-07-2025 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 53

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:12

S11241682443

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 53 Kadastrale objectidentificatie: 0441200517000
Locatie	Oostenakkerstraat 9 5345 HD Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001569540
Kadastrale grootte	6.185 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161941 - 418424
Omschrijving	Wonen Erf - Tuin
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2019

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00

kadaster

Oss N 53

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:12

S11241682443

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Overig stuk Hyp4 89715/90
Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)

Ingeschreven op 18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 75857/115
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 27-06-2019 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Geboorteland [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie in de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 54

NM 13437.002

24-07-2026 - 08:54

S11247653243

23-07-2026 - 14:59

23-07-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 54 Kadastrale objectidentificatie: 04412000547 0000
Kadastrale grootte	13.990 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161806 - 418787
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50497/113
Ingeschreven op	24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven

kadaster

DISTRICT
Oss N 54

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 08:54

PRODUCTIEDIENSTNUMMER
S11247653243

VOLLEDIG GEDAANTEBEELD TM
23-07-2026 - 14:59

VOLLEDIG BUDEMERKT TM
23-07-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

Overig stuk	Hyp4 67580/80
Ingeschreven op	14-01-2016 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 56462/176
Ingeschreven op	01-04-2009 om 14:51
Overig stuk	Hyp4 51003/120
Ingeschreven op	08-11-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 294

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:18

S11241751555

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 294 Kadastrale objectidentificatie: 0481202947000
Kadastrale grootte	20.000 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162182 - 418804
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2016
Herinrichtingsrente	€ 47,46
Eindjaar herinrichtingsrente	2034
Ontstaan uit	Oss N 266

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

Oss N 294

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:18

S11241751555

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 69647/54

Ingeschreven op 15-12-2016 om 13:22

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Statutaire zetel [redacted]

KvK-nummer [redacted]

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

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 342

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:15

S11241683054

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 342 Kadastrale objectidentificatie: 04412003427000
Locatie	Oostenakkerstraat 7 D Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001584578
Kadastrale grootte	760 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162066 - 418387
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Oss N 36

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

DISTRICT
Oss N 342

KADASTRALE AANDUIDING
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241683054

VOLLEDIG GEDAGTEKEND TOT
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TOT
01-06-2026 - 10:06

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63335/89
Ingeschreven op	19-09-2013 om 10:40
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50497/113
Ingeschreven op	24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Overig stuk	Hyp4 67580/80
Ingeschreven op	14-01-2016 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 56462/176
Ingeschreven op	01-04-2009 om 14:51
Overig stuk	Hyp4 51003/120
Ingeschreven op	08-11-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 343

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:14

S11241682958

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 343 Kadastrale objectidentificatie: 0481200437000
Kadastrale grootte	2.000 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162006 - 418439
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur) Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2013
Ontstaan uit	Oss N 36

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

Oss N 343

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:14

S11241682958

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 63335/88

Ingeschreven op 19-09-2013 om 10:40

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 344

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:19

S11241751637

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 344 Kadastrale objectidentificatie: 0481200447000
Locatie	Amsteleindstraat 122 5345 HB Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001538890
Kadastrale grootte	2.770 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162143 - 418924
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2014
Ontstaan uit	Oss N 18

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag o.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00

kadaster

Oss N 344

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:19

S11241751637

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

Overig stuk Hyp4 89715/90
Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)

Ingeschreven op 18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 63973/52

Ingeschreven op 17-02-2014 om 12:42

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Geboorteland [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistrie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie in de Basisregistrie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 345

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:19

S11241751608

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 345 Kadastrale objectidentificatie: 0441200457000
Locatie	Amsteleindstraat 122 A 5345 HB Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001583347
Locatie	AMSTELEINDSTR 120 A 5345 HB OSS
Kadastrale grootte	7.950 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162171 - 418892
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie) Terrein (industrie)
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2014
Ontstaan uit	Oss N 18

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00

kadaster

Oss N 345

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:19

S11241751608

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

Overig stuk	Hyp4 91168/46
	Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 63973/51
Ingeschreven op	17-02-2014 om 12:42
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Statutaire zetel	[redacted]
KvK-nummer	[redacted]

Voor de nieuw actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister.

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie in de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

DISTRICT	Oss N 358
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	27-05-2026 - 13:06
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241131703
VOLLEDIG GEGENereerd TM	26-05-2026 - 14:59
VOLLEDIG GELDIG TM	26-05-2026 - 14:59
BLAD	1 van 3

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 358 Kadastrale objectidentificatie: 04412003587 0000
Locatie	Amsteleindstraat 128 5345 HB Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001519880
Kadastrale grootte	436 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161997 - 418862
Omschrijving	Wonen
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2017
Ontstaan uit	Oss N 16

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70255/3
Ingeschreven op	10-03-2017 om 09:00

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00

Overig stuk Hyp4 91168/46
Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op 09-05-2025 om 09:00

Overig stuk Hyp4 89715/90
Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op 18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 70255/3

Ingeschreven op 10-03-2017 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Geboorteland [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 70255/3

Ingeschreven op 10-03-2017 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

kadaster

SECTIE	Oss N 358
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	27-05-2026 - 13:06
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241131703
VOLLEDIG GESCHIEDENISEIND TM	26-05-2026 - 14:59
VOLLEDIG BUDGETEIND TM	26-05-2026 - 14:59
BLAD	3 van 3

Geboorteland [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die zijn in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Uittreksel
Oss N 359

Uw referentie
NM 13437.001

Geleverd op
27-05-2026 - 13:08

Productcode/nummer
S11241132055

Peildatum gegevens tot en met
26-05-2026 - 14:59

Peildatum bijgehouden tot en met
26-05-2026 - 14:59

Blad
1 van 3

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 359 Kadastrale objectidentificatie: 04412003597 0000
Kadastrale grootte	9.384 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162027 - 418789
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie) Erf - tuin
Ontstaan uit	Oss N 16

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70255/3
Ingeschreven op	10-03-2017 om 09:00
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

DISTRICT
Oss N 359
UW REFERENTIE
NM 13437.001
GELEVERD OP
27-05-2026 - 13:08
PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241132055
VOLLEDIG GEGENEREERD TM
26-05-2026 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
26-05-2026 - 14:59
BLAD
2 van 3

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50497/113
Ingeschreven op	24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Overig stuk	Hyp4 67580/80
Ingeschreven op	14-01-2016 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 56462/176
Ingeschreven op	01-04-2009 om 14:51
Overig stuk	Hyp4 51003/120
Ingeschreven op	08-11-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]
Betrokken persoon	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

kadaster

DISTRICT
Oss N 359

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
27-05-2026 - 13:08

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241132055

TOELICHTING GEGENEREERD TM
26-05-2026 - 14:59

TOELICHTING BIJGEWERKT TM
26-05-2026 - 14:59

BLAD
3 van 3

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 367

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:13

S11241682597

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 367 Kadastrale objectidentificatie: 04412003677 0000
Kadastrale grootte	880 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161981 - 418376
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2019
Ontstaan uit	Oss N 40

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

GEMEENTE
Oss N 367

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:13

PRODUCTIENUMMER
S11241682597

VOLLEDIG GESCHIEDENIS TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BUDGETPUNT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 75857/115
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 27-06-2019 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Geboorteland [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 368

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:12

S11241682359

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 368 Kadastrale objectidentificatie: 04412003887 0000
Kadastrale grootte	6.715 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161922 - 418407
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Ontstaan uit	Oss N 40

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

GEMEENTE	Oss N 368
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	01-06-2026 - 15:12
PRODUCTIENUMMER	S11241682359
VOLLEDIG GEMUTEERD TM	01-06-2026 - 10:06
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM	01-06-2026 - 10:06
BLAD	2 van 3

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 77372/34
Verdeling van gemeenschap (erfgenamen)
Ingeschreven op 03-02-2020 om 09:00

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Geboorteland [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

kadaster

SCHRIFT	
Oss N 368	
UW REFERENTIE	
NM 13437.001	
GELEVERD OP	PRODUCTIEKENMERKNUMMER
01-06-2026 - 15:12	S11241682359
VOLLEDIG GEGENereerd TM	VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06	01-06-2026 - 10:06
BLAD	
3 van 3	

Burgerlijke staat [redacted]

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die zijn in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 409

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:18

S11241683789

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 409 Kadastrale objectidentificatie: 04412004097000
Kadastrale grootte	12.888 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162376 - 418644
Herinrichtingsrente	€ 367,69
Eindjaar herinrichtingsrente	2034
Ontstaan uit	Oss N 28

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

SECTIE
Oss N 409

AANVRAAGNR
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:18

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241683789

VOLLEDIG GEGENEREERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50497/113
Ingeschreven op	24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Overig stuk	Hyp4 67580/80
Ingeschreven op	14-01-2016 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 56462/176
Ingeschreven op	01-04-2009 om 14:51
Overig stuk	Hyp4 51003/120
Ingeschreven op	08-11-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Datadienstenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 410

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:19

S11241684030

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 410 Kadastrale objectidentificatie: 04412004107 0000
Kadastrale grootte	27 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162449 - 418650
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2022
Herinrichtingsrente	€ 0,77
Eindjaar herinrichtingsrente	2034
Ontstaan uit	Oss N 28

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

DISTRICT
Oss N 410

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:19

PRODUCTIEKOPIDENTIFICATIE
S11241684030

VOLLEDIG GEGENEREERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 83592/35
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 04-02-2022 om 13:27

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 83592/35
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 04-02-2022 om 13:27

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 419

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:21

S11241751784

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 419 Kadastrale objectidentificatie: 04412004197000
Kadastrale grootte	3.000 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161778 - 418739
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Oss N 10

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

DISTRICT
Oss N 419

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241751784

VOLLEDIG GEMANIEERD TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 85577/190 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	13-12-2022 om 12:17
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted] Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

UITTREKT
Oss N 421

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:22

PRODUCTIEVOLGNUMMER
S11241751839

VOLLEDIG BEVRAAGD/EEN TIJDSTIP
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TOT EN TIJDSTIP
01-06-2026 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 421 Kadastrale objectidentificatie: 04412004217000
Kadastrale grootte	150 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161796 - 418703
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Oss N 10

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

DISTRICT
Oss N 421

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241751839

VOLLEDIG BEVRAAGD TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85577/198
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	13-12-2022 om 12:30
Naam gerechtigde	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 422

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:23

S11241751878

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 422 Kadastrale objectidentificatie: 0481204227000
Kadastrale grootte	100 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161787 - 418696
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Oss N 10

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

Oss N 422

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:23

S11241751878

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 85577/199

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 13-12-2022 om 12:37

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Geboorteland [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie in de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

UITTREKT
Oss N 423

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:23

PRODUCTIEVOLGNUMMER
S11241751912

VOLLEDIG SESSIEHISTORIE TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BUDGETHISTORIE TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 423 Kadastrale objectidentificatie: 04412004237 0000
Kadastrale grootte	1.000 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161795 - 418689
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Oss N 10

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

KADASTER	
Oss N 423	
UW REFERENTIE	
NM 13437.001	
GELEVERD OP	PRODUCTIENUMMER
02-06-2026 - 08:23	S11241751912
VOLLEDIG GEMUTEERD TM	VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59	01-06-2026 - 14:59
BLAD	
2 van 2	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 85596/5
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	13-12-2022 om 12:47
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted]
Geboorteland	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 424

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:23

S11241751944

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 424 Kadastrale objectidentificatie: 04412004247000
Kadastrale grootte	550 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161799 - 418677
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Oss N 10

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

DISTRICT
Oss N 424

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241751944

VOLLEDIG SESSIEKLEED TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BURGERLIJKE TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 85596/30
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 13-12-2022 om 14:49

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

UITTREKT	Oss N 425
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:24
PRODUCTIENUMMER	S11241752020
VOLLEDIG GESCHIEDENIS TM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BUDBARHEID TM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 425 Kadastrale objectidentificatie: 04412004257000
Kadastrale grootte	350 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161802 - 418669
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Oss N 10

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

GEMEENTE	Oss N 425
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:24
PRODUCTIENUMMER	S11241752020
VOLLEDIG GESCHIEDENISEIND TIJD	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BUKSPROFIEL TIJD	01-06-2026 - 14:59
BLAD	2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 85596/40
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 14-12-2022 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 85596/40
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 14-12-2022 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

UITTREKT
Oss N 427

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:25

PRODUCTIECODE/NUMMER
S11241752098

VOLLEDIG BEVRAAGD/GEZIEN TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BURGERWERKTTM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 427 Kadastrale objectidentificatie: 04412004277000
Kadastrale grootte	750 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161805 - 418660
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Oss N 426

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

KADASTER Oss N 427	
UW REFERENTIE NM 13437.001	
GELEVERD OP 02-06-2026 - 08:25	PRODUCTIEVERZOEKNUMMER S11241752098
VOLLEDIG GEMUTEERD TM 01-06-2026 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT TM 01-06-2026 - 14:59
BLAD 2 van 2	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 85636/147
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 19-12-2022 om 14:06

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Statutaire zetel [redacted]

KvK-nummer [redacted]

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

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 428

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:26

S11241752173

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 428 Kadastrale objectidentificatie: 0481204287000
Kadastrale grootte	200 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161807 - 418652
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Oss N 426

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

Oss N 428

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:26

S11241752173

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 85636/150

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 19-12-2022 om 14:10

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Geboorteland [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie in de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

UITTREKT
Oss N 434

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241752243

VOLLEDIG BEVRAAGD TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
1 van 3

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 434 Kadastrale objectidentificatie: 04412004347000
Kadastrale grootte	300 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161809 - 418648
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Oss N 429

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

GEMEENTE
Oss N 434

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241752243

VOLLEDIG SEIZOENJAAR EN TIJD
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BUDGETJAAR EN TIJD
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 3

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 85776/145
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 30-12-2022 om 11:37

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Betrokken samenwerkingsverband [redacted]

Adres [redacted]

KvK-nummer [redacted]

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

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 85776/145
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 30-12-2022 om 11:37

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

kadaster

KENMERK	
Oss N 434	
UW REFERENTIE	
NM 13437.001	
GELEVERD OP	PRODUCTIEOPDRACHTNUMMER
02-06-2026 - 08:27	S11241752243
VOLLEDIG GEGARANDEERD TM	VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59	01-06-2026 - 14:59
BLAD	
3 van 3	

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Betrokken samenwerkingsverband [redacted]

Adres [redacted]

KvK-nummer [redacted]

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

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die zijn in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

UITTREKT
Oss N 435
UW REFERENTIE
NM 13437.001
GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:28
PRODUCTIEONDERNUMMER
S11241752328
VOLLEDIG SESSIEAFGEROND TM
01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BUREAUAFGEROND TM
01-06-2026 - 14:59
BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 435 Kadastrale objectidentificatie: 0441200435G000
Kadastrale grootte	2.000 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161815 - 418629
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Oss N 429

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

KENMERK	
Oss N 435	
UW REFERENTIE	
NM 13437.001	
GELEVERD OP	PRODUCTIEONDERNUMMER
02-06-2026 - 08:28	S11241752328
VOLLEDIG SESSIEAFGEROND TM	VOLLEDIG BUREAUGEREED TM
01-06-2026 - 14:59	01-06-2026 - 14:59
BLAD	
2 van 2	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 85776/148
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	30-12-2022 om 11:37
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
	[redacted]
Statutaire zetel	[redacted]
KvK-nummer	[redacted]

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

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 438

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:31

S11241752669

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 438 Kadastrale objectidentificatie: 04120403570000
Kadastrale grootte	425 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161746 - 418730
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 9

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

Oss N 438

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:31

S11241752669

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 85877/108

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 17-01-2023 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 439

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:32

S11241752709

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 439 Kadastrale objectidentificatie: 0441200439Y0000
Kadastrale grootte	750 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161764 - 418675
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 9

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

DISTRICT
Oss N 439

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:32

PRODUCTIECODE/SYNLAMINR
S11241752709

VOLLEDIG GEDOCUMENTEERD TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 85877/113
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 17-01-2023 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Statutaire zetel [redacted]

KvK-nummer [redacted]

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

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

UITTREKT
Oss N 440

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:32

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241752735

VOLLEDIG SESSIEKLEED TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BUDEMPERT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 440 Kadastrale objectidentificatie: 04412004407000
Kadastrale grootte	310 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161781 - 418624
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 9

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

GEMEENTE
Oss N 440

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:32

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241752735

VOLLEDIG GESCHIEDENIS TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BURGERLIJK TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 85877/115
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 17-01-2023 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 85877/115
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 17-01-2023 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

DISTRICT
Oss N 441

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:01

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241679883

VOLLEDIG GESCHAALEERD TM
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 10:06

BLAD
1 van 4

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 441 Kadastrale objectidentificatie: 04412004417 0000
Kadastrale grootte	7.900 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161954 - 418778
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2024
Herinrichtingsrente	€ 26
Eindjaar herinrichtingsrente	2034
Ontstaan uit	Oss N 14

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 88066/130 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-01-2024 om 14:21
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 63720/22
Ingeschreven op	19-12-2013 om 12:11
Afkomstig uit stuk	Hyp4 61024/55
Ingeschreven op	13-01-2012 om 14:51
Aanvullend stuk	Hyp4 72234/127
Ingeschreven op	21-12-2017 om 10:34
Is aanvulling op	Hyp4 63720/22
Naam gerechtigde	Enexis Netbeheer B.V.
Adres	Magistratenlaan 116 5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres	Postbus 856 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH
KvK-nummer	17131139 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

kadaster

Oss N 441

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:01

S11241679883

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Vermeld in stuk Hyp4 72464/138
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 24-01-2018 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 71779/15
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 24-10-2017 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 68883/10
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 22-08-2016 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 68677/182
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 19-07-2016 om 09:35

Vermeld in stuk Hyp4 68677/122
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 18-07-2016 om 14:39

Vermeld in stuk Hyp4 68396/171
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 06-06-2016 om 14:56

Vermeld in stuk Hyp4 63720/22
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 19-12-2013 om 12:11

Vermeld in stuk Hyp4 6894/41 Groningen
Ingeschreven op 31-12-1998 om 00:00

Vermeld in stuk Hyp4 5278/10 Groningen
Ingeschreven op 31-01-1994 om 00:00

Vermeld in stuk Hyp4 5877/2 Roermond
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 5368/13 Breda
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 4913/68 Roermond
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 4414/68 Assen
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 3498/81 Roermond
Naamswijziging rechtspersoon

kadaster

DISTRICT
Oss N 441

TAXATIEREFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
01-06-2026 - 15:01

PRODUCTCODE/SAMENSTELLING
S11241679883

VOLLEDIG GEGENEREERD TOT
01-06-2026 - 10:06

VOLLEDIG BIJGEWERKT TOT
01-06-2026 - 10:06

BLAD
4 van 4

Vermeld in stuk	Hyp4 2744/114 Maastricht Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 2325/16 Breda Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 2071/73 Assen Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 1481/111 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 1354/79 Almelo Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 1330/1 Assen Naamswijziging rechtspersoon

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die zijn in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 442

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:02

S11241680063

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 442 Kadastrale objectidentificatie: 04412004427000
Kadastrale grootte	22.220 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161916 - 418662
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2024
Herinrichtingsrente	€ 73,12
Eindjaar herinrichtingsrente	2034
Ontstaan uit	Oss N 14

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 88066/130
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-01-2024 om 14:21
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuslaan 2
	5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5
	5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 63720/22
Ingeschreven op	19-12-2013 om 12:11
Afkomstig uit stuk	Hyp4 61024/55
Ingeschreven op	13-01-2012 om 14:51
Aanvullend stuk	Hyp4 72234/127
Ingeschreven op	21-12-2017 om 10:34
Is aanvulling op	Hyp4 63720/22
Naam gerechtigde	Enexis Netbeheer B.V.
Adres	Magistratenlaan 116
	5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres	Postbus 856
	5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH
KvK-nummer	17131139 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

kadaster

Oss N 442

NM 13437.001

01-06-2026 - 15:02

S11241680063

01-06-2026 - 10:06

01-06-2026 - 10:06

Vermeld in stuk Hyp4 72464/138
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 24-01-2018 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 71779/15
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 24-10-2017 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 68883/10
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 22-08-2016 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 68677/182
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 19-07-2016 om 09:35

Vermeld in stuk Hyp4 68677/122
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 18-07-2016 om 14:39

Vermeld in stuk Hyp4 68396/171
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 06-06-2016 om 14:56

Vermeld in stuk Hyp4 63720/22
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 19-12-2013 om 12:11

Vermeld in stuk Hyp4 6894/41 Groningen
Ingeschreven op 31-12-1998 om 00:00

Vermeld in stuk Hyp4 5278/10 Groningen
Ingeschreven op 31-01-1994 om 00:00

Vermeld in stuk Hyp4 5877/2 Roermond
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 5368/13 Breda
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 4913/68 Roermond
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 4414/68 Assen
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 3498/81 Roermond
Naamswijziging rechtspersoon

kadaster

KANTOOR	Oss N 442
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	01-06-2026 - 15:02
PRODUCTIEBEDRIJFNUMMER	S11241680063
VOLLEDIG GEGEVENSBEELD TM	01-06-2026 - 10:06
VOLLEDIG BUDGETBEELD TM	01-06-2026 - 10:06
BLAD	4 van 4

Vermeld in stuk	Hyp4 2744/114 Maastricht Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 2325/16 Breda Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 2071/73 Assen Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 1481/111 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 1354/79 Almelo Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 1330/1 Assen Naamswijziging rechtspersoon

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die zijn in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 444

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:34

S11241752929

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 444 Kadastrale objectidentificatie: 0481200447000
Kadastrale grootte	1.000 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161732 - 418705
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 437

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

OBJECT
Oss N 444

UW REFERENTIE
NM 13437.001

DATUM/TIJD
02-06-2026 - 08:34

PRODUCTGEGENERATEERD OP
S11241752929

VOLLEDIG GEVALLEERD OP
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TOT
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 85896/110

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 20-01-2023 om 12:50

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Statutaire zetel [redacted]

KvK-nummer [redacted]

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

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 445

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:28

S11241752408

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 445 Kadastrale objectidentificatie: 0481200457000
Kadastrale grootte	750 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161741 - 418711
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 437

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

DISTRICT
Oss N 445

UW REFERENTIE
NM 13437.001

AFLEVERDATUM
02-06-2026 - 08:28

PRODUCTOORDERNUMMER
S11241752408

VOLLEDIG/GEHEIM/LEVERTIJD
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 85896/107
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 20-01-2023 om 12:40

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Geboorteland [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie in de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

KADASTER	
Oss N 446	
UW REFERENTIE	
NM 13437.001	
GELEVERD OP	PRODUCTIEGEBIED/-UNIEK
02-06-2026 - 08:33	S11241752793
VOLLEDIG SESSIEHALEERD TM	VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59	01-06-2026 - 14:59
BLAD	
1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 446 Kadastrale objectidentificatie: 04412004467 0000
Kadastrale grootte	750 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161765 - 418640
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 437

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

KADASTER	Oss N 446
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:33
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241752793
VOLLEDIG GESCHIEDENIS TOT	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BUDGETOBJECT TOT	01-06-2026 - 14:59
BLAD	2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 85896/108
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	20-01-2023 om 12:44
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted]
Geboorteland	[redacted]
Overleden	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

UITTREKT
Oss N 447

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:32

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241752773

VOLLEDIG SESSIEAFGEBROKEN TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BURGERLIJKTM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
1 van 3

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 447 Kadastrale objectidentificatie: 0441200447 70000
Kadastrale grootte	750 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161798 - 418574
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 437

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

OBJECT
Oss N 447

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:32

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241752773

VOLLEDIG GESCHIEDENIS TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BURGERLIJKE TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/3

Afkomstig uit stuk Hyp4 92343/171
Verklaring van erfrecht

Ingeschreven op 23-10-2025 om 14:01

Afkomstig uit stuk Hyp4 85896/111
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 20-01-2023 om 12:55

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Aantekening recht [redacted]

Afkomstig uit stuk Hyp4 92343/171
Verklaring van erfrecht

Ingeschreven op 23-10-2025 om 14:01

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/3

Afkomstig uit stuk Hyp4 92343/171
Verklaring van erfrecht

Ingeschreven op 23-10-2025 om 14:01

Afkomstig uit stuk Hyp4 85896/111
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 20-01-2023 om 12:55

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

kadaster

KRINGNAAM	Oss N 447
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:32
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241752773
VOLLEDIG GEDAGTEKENDTM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BURGERLIJKTM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	3 van 3

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Aantekening recht [redacted]

Afkomstig uit stuk Hyp4 92343/171
Verklaring van erfrecht

Ingeschreven op 23-10-2025 om 14:01

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/3

Afkomstig uit stuk Hyp4 92343/171
Verklaring van erfrecht

Ingeschreven op 23-10-2025 om 14:01

Afkomstig uit stuk Hyp4 85896/111
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 20-01-2023 om 12:55

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Aantekening recht [redacted]

Afkomstig uit stuk Hyp4 92343/171
Verklaring van erfrecht

Ingeschreven op 23-10-2025 om 14:01

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 449

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:25

S11241752072

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 449 Kadastrale objectidentificatie: 0481200497000
Kadastrale grootte	350 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161723 - 418639
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 443

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

Oss N 449

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:25

S11241752072

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 85937/165

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 31-01-2023 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 85937/165

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 31-01-2023 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

UITTREKT
Oss N 450

ONS KENMERK
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:24

PRODUCTIECODENUMMER
S11241751986

VOLLEDIG BEVRAAGD TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG GEGENEREERD TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 450 Kadastrale objectidentificatie: 0441200450P0000
Kadastrale grootte	750 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161739 - 418624
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 443

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

DISTRICT	Oss N 450
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:24
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241751986
VOLLEDIG SEIZOENJAAR TM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BUDGETJAAR TM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 85997/130
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 09-02-2023 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 451

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:35

S11241753054

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 451 Kadastrale objectidentificatie: 04412004517 0000
Kadastrale grootte	1.000 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161752 - 418616
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 443

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

KRING	Oss N 451
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:35
PRODUCTIENUMMER-UMMER	S11241753054
VOLLEDIG BEVRAAGD TM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 85957/138
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	01-02-2023 om 13:08
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 452	
NM 13437.001	
02-06-2026 - 08:35	S11241752985
01-06-2026 - 14:59	01-06-2026 - 14:59
1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 452 Kadastrale objectidentificatie: 04412004527000
Kadastrale grootte	1.000 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161763 - 418615
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 443

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

DISTRICT
Oss N 452

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:35

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241752985

VOLLEDIG GEGENEERD TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 85997/51
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 07-02-2023 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Statutaire zetel [redacted]

KvK-nummer [redacted]

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

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 453

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:33

S11241752853

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 453 Kadastrale objectidentificatie: 04412004537 0000
Kadastrale grootte	400 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161783 - 418585
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 443

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

KRD	Oss N 453
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:33
PRODUCTIEORDER-NUMMER	S11241752853
VOLLEDIG SESSIEAFGEROND TM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BUKSMOKT TM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	2 van 2

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85937/164
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	31-01-2023 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

OBJECT	Oss N 455
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:34
PRODUCTIEVERZOEKNUMMER	S11241752893
VOLLEDIG SEIZOENJAAR TM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BOUWMAAND TM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 455 Kadastrale objectidentificatie: 04412004557 0000
Kadastrale grootte	300 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161795 - 418552
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 448

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

KENMERK	Oss N 455
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:34
PRODUCTIENUMMER	S11241752893
VOLLEDIG BEVRAAGD TM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 85997/131 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	09-02-2023 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted] Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 456

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:26

S11241752143

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 456 Kadastrale objectidentificatie: 04412004567 0000
Kadastrale grootte	750 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161804 - 418525
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 448

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

UITTREKT
Oss N 456

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:26

PRODUCTIEVERZOEKNUMMER
S11241752143

VOLLEDIG GEBRUIKSRECHT TOT
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BUIGRECHT TOT
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 8602D/56
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 13-02-2023 om 12:03

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Statutaire zetel [redacted]

KvK-nummer [redacted]

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

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 458

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:36

S11241753083

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 458 Kadastrale objectidentificatie: 04412004587 0000
Kadastrale grootte	1.000 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161773 - 418557
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 454

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

KENMERK	Oss N 458
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:36
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241753083
VOLLEDIG BEVRAAGBEREIK TM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BUDBEREIK TM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 85957/138
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 01-02-2023 om 13:08

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 461

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:27

S11241752268

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 461 Kadastrale objectidentificatie: 04120046170000
Kadastrale grootte	700 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161740 - 418588
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 457

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85997/52
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	07-02-2023 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]
Betrokken persoon	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Betrokken samenwerkingsverband	[redacted]
Adres	[redacted]
KvK-nummer	[redacted]
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85997/52
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	07-02-2023 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]

kadaster

Betrokken persoon	[redacted] Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Betrokken samenwerkingsverband	[redacted]
Adres	[redacted]
KvK-nummer	[redacted] Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie kan zijn de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT	Oss N 462
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:36
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241753158
VOLLEDIG GEMUTEERD TM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 462 Kadastrale objectidentificatie: 04412004627000
Kadastrale grootte	375 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161714 - 418634
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 460

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

DISTRICT
Oss N 462

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:36

PRODUCTIEONDERNUMMER
S11241753158

VOLLEDIG BEVRAAMD TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 86020/53
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 13-02-2023 om 11:09

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

UITTREKT
Oss N 463

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241753191

VOLLEDIG GESCHIEDENIS TOT EN MET
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BUDEMOVET TOT EN MET
01-06-2026 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 463 Kadastrale objectidentificatie: 0441200463Y0000
Kadastrale grootte	375 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161727 - 418598
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 460

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

UITTREKT
Oss N 463

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241753191

VOLLEDIG GESCHIEDENIS TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BURGERLIJKE STAAT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 86042/151 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	20-02-2023 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted] Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

UITTREKT
Oss N 465

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:37

PRODUCTIECODE/KANAAL
S11241753227

VOLLEDIG GEMANKEERD TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 465 Kadastrale objectidentificatie: 04412004657 0000
Kadastrale grootte	400 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161739 - 418562
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 459

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

DISTRICT
Oss N 465

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241753227

VOLLEDIG DESIGNALEERD TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BURGERWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 86020/59
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 13-02-2023 om 12:09

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Geboorteland [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 86020/59
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 13-02-2023 om 12:09

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Geboorteland [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 467

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:37

S11241753254

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 467 Kadastrale objectidentificatie: 04412004677000
Kadastrale grootte	1.000 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161715 - 418600
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 464

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

KANTOOR	Oss N 467
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:37
PRODUCTIENUMMER	S11241753254
VOLLEDIG GEMAAKT TM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8602OV125
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	14-02-2023 om 13:49
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 468

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:38

S11241753309

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 468 Kadastrale objectidentificatie: 04412004687000
Kadastrale grootte	300 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161696 - 418627
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 466

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

GEMEENTE
Oss N 468

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241753309

VOLLEDIG GESCHIEDENISTM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BUDBAKOMTTM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 86065/48
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 21-02-2023 om 09:42

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Geboorteland [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 469 Kadastrale objectidentificatie: 04412004697 0000
Kadastrale grootte	200 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161708 - 418597
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 466

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

GEMEENTE
Oss N 469

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:26

PRODUCTIEOMGEVINGNUMMER
S11241752214

VOLLEDIG GESCHIEDENIS TOT
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BUURTPROFIEL TOT
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 86042/120
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 17-02-2023 om 12:45

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Geboorteland [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 470

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:31

S11241752630

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 470 Kadastrale objectidentificatie: 04412004707 0000
Kadastrale grootte	1.710 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161744 - 418534
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 466

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

DISTRICT
Oss N 470

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:31

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241752630

VOLLEDIG GEMANIFEERD TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 86303/31
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 03-04-2023 om 11:04

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Statutaire zetel [redacted]

KvK-nummer [redacted]

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

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT	Oss N 471
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:33
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241752819
VOLLEDIG GEMUTEERD TM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BUDGMEKT TM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 471 Kadastrale objectidentificatie: 04412004717000
Kadastrale grootte	1.000 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161771 - 418514
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 466

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

GEMEENTE
Oss N 471

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:33

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241752819

VOLLEDIG GESCHIEDENIS TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 86101/81
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 28-02-2023 om 14:24

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Geboorteland [redacted]

Overleden [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss N 472

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:36

PRODUCTIEBEDRIJFNUMMER
S11241753120

VOLLEDIG SESSIEHISTORIE TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BUURTINFO TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 472 Kadastrale objectidentificatie: 0441200472700000
Kadastrale grootte	200 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161762 - 418554
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 466

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

DISTRICT
Oss N 472

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:36

PRODUCTIEVOLGNUMMER
S11241753120

VOLLEDIG SEIZOENAFLEEG TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 86361/159
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 17-04-2023 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Statutaire zetel [redacted]

KvK-nummer [redacted]

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

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 473

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:28

S11241752368

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 473 Kadastrale objectidentificatie: 04412004737 0000
Kadastrale grootte	1.000 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161823 - 418604
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 436

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

GEMEENTE
Oss N 473

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:28

PRODUCTIEVOLGNUMMER
S11241752368

VOLLEDIG GESCHIEDENISTOT
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BURGERLIJKTOT
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 86101/83
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 28-02-2023 om 14:37

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Geboorteland [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

OBJECT	Oss N 474
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:29
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241752447
VOLLEDIG SESSIEKEERPUNT TM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BUURTPUNT TM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 474 Kadastrale objectidentificatie: 04412004747 0000
Kadastrale grootte	275 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161827 - 418594
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 436

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

DISTRICT
Oss N 474

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:29

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241752447

VOLLEDIG GEGENEREERD TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 86121/72 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	02-03-2023 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted] Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

KENMERK	Oss N 475
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:29
PRODUCTIECODE/SAMENSTELLING	S11241752479
VOLLEDIG BEVRAAGD TM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 475 Kadastrale objectidentificatie: 04412004757000
Kadastrale grootte	150 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161828 - 418590
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 436

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

GEMEENTE
Oss N 475

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:29

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241752479

VOLLEDIG SESSIEAFGEROND TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BUSSAFGEROND TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 86065/62
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 21-02-2023 om 12:31

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 86065/62
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 21-02-2023 om 12:31

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

UITTREKT
Oss N 478

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:30

PRODUCTIEBOEKHOUDING
S11241752578

VOLLEDIG SESSIEVERSLAG TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BUKEVERSLAG TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 478 Kadastrale objectidentificatie: 0441200478700000
Kadastrale grootte	3.215 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161841 - 418553
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 476

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

DISTRICT
Oss N 478

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:30

PRODUCTIEVERZOEKNUMMER
S11241752578

VOLLEDIG BEVRAAGD TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 86303/31
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 03-04-2023 om 11:04

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Statutaire zetel [redacted]

KvK-nummer [redacted]

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

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

UITTREKSEL	Oss N 479
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:30
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241752527
VOLLEDIG GEMUTEERD TM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 479 Kadastrale objectidentificatie: 04412004797 0000
Kadastrale grootte	525 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161830 - 418585
Ontstaan uit	Oss N 477

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 88380/77 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	20-03-2024 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/44 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85577/182 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	13-12-2022 om 11:12
Naam gerechtigde	[redacted]

kadaster

BETREFT
Oss N 479

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:30

PRODUCTCODE/NAAM/KOP
S11241752527

VOLLEDIG GEGEVENSBEELD TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BUKBEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

Adres [redacted]

Statutaire zetel [redacted]

KvK-nummer [redacted]

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

Vermeld in stuk Hyp4 87435/26
Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 18-10-2023 om 11:37

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die zijn in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heeft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 480

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:30

S11241752603

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 480 Kadastrale objectidentificatie: 04412004807 0000
Kadastrale grootte	75 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161831 - 418580
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oss N 477

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 88380/77 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	20-03-2024 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/44 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00

kadaster

KANTOOR	Oss N 480
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:30
PRODUCTIENUMMER	S11241752603
VOLLEDIG SEIZOENJAAR TM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BOUWMAAND TM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 86303/31
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 03-04-2023 om 11:04

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Statutaire zetel [redacted]

KvK-nummer [redacted]

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

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Heft u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

OBJECT
Oss N 509

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:16

PRODUCTIENUMMER
S11241751413

VOLLEDIG GEMUTEERD TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 509 Kadastrale objectidentificatie: 0441200509P0000
Locatie	Heihoekstraat 11 5345 HC Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001513208
Kadastrale grootte	1.800 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162407 - 418813
Herinrichtingsrente	€ 2,37
Eindjaar herinrichtingsrente	2034
Ontstaan uit	Oss N 26

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

Oss N 509

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:16

S11241751413

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

UITTREKT
Oss N 510

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:17

PRODUCTCODE/NUMMER
S11241751455

VOLLEDIG GEGENEREERD TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 510 Kadastrale objectidentificatie: 04412005107 0000
Kadastrale grootte	2.310 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162377 - 418781
Herinrichtingsrente	€ 3,05
Eindjaar herinrichtingsrente	2034
Ontstaan uit	Oss N 26

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

GEMEENTE
Oss N 510

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:17

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241751455

VOLLEDIG GEGHANGEERD TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

UITTREKT
Oss N 511

UW REFERENTIE
NM 13437.001

GELEVERD OP
02-06-2026 - 08:17

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241751483

VOLLEDIG GEGENEREERD TM
01-06-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
01-06-2026 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 511 Kadastrale objectidentificatie: 04412005117000
Kadastrale grootte	6.815 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162356 - 418747
Herinrichtingsrente	€ 8,98
Eindjaar herinrichtingsrente	2034
Ontstaan uit	Oss N 26

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

kadaster

GEMEENTE	Oss N 511
UW REFERENTIE	NM 13437.001
GELEVERD OP	02-06-2026 - 08:17
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11241751483
VOLLEDIG GEGENEREERD TM	01-06-2026 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT TM	01-06-2026 - 14:59
BLAD	2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50497/113
Ingeschreven op	24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Overig stuk	Hyp4 67580/80
Ingeschreven op	14-01-2016 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 56462/176
Ingeschreven op	01-04-2009 om 14:51
Overig stuk	Hyp4 51003/120
Ingeschreven op	08-11-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]
Betrokken persoon	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

De beheerder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

Oss N 512

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:18

S11241751516

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 512 Kadastrale objectidentificatie: 0481200512700000
Kadastrale grootte	32.265 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162183 - 418720
Herinrichtingsrente	€ 42,54
Eindjaar herinrichtingsrente	2034
Ontstaan uit	Oss N 26

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86371/22 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	17-04-2023 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 91168/46 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 89715/90 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Ingeschreven op	18-10-2024 om 11:41

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 90047/82
	Kavelruil
Ingeschreven op	04-12-2024 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 90047/82
	Kavelruil overeenkomst (beëindiging)
Ingeschreven op	04-12-2024 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted]
Geboorteland	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	[redacted]

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 90047/82
	Kavelruil
Ingeschreven op	04-12-2024 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 90047/82
	Kavelruil overeenkomst (beëindiging)
Ingeschreven op	04-12-2024 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
	[redacted]
Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	[redacted]
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

kadaster

Oss N 512

NM 13437.001

02-06-2026 - 08:18

S11241751516

01-06-2026 - 14:59

01-06-2026 - 14:59

Burgerlijke staat [redacted]

---

1 **Eigendom (recht van)**

Aandeel 1/4

Afkomstig uit stuk Hyp4 90047/82

Kavelruil

Ingeschreven op 04-12-2024 om 09:00

Overig stuk Hyp4 90047/82

Kavelruil overeenkomst (beëindiging)

Ingeschreven op 04-12-2024 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

---

1 **Eigendom (recht van)**

Aandeel 1/4

Afkomstig uit stuk Hyp4 90047/82

Kavelruil

Ingeschreven op 04-12-2024 om 09:00

Overig stuk Hyp4 90047/82

Kavelruil overeenkomst (beëindiging)

Ingeschreven op 04-12-2024 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss K 2957

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 11:27

PRODUCTIEDOSSIERNUMMER
S11247681665

VOLLEDIG GEGENEREERD TIJD
24-07-2026 - 09:09

VOLLEDIG BIJGEWERKT TIJD
24-07-2026 - 09:09

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss K 2957 Kadastrale objectidentificatie: 044090295770000
Kadastrale grootte	12.323 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162329 - 419564
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 OSS00/27220 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss K 3800

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 11:28

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247681938

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
24-07-2026 - 09:09

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 09:09

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss K 3800 Kadastrale objectidentificatie: 044090380070000
Kadastrale grootte	5.845 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162277 - 419792
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Oss K 1877 Oss K 2613

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stukken	84 OSS00/27218 EHV 84 OSS00/26532 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss K 5344

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 11:29

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247682089

VOLLEDIG GEGENEREERD TIJD
24-07-2026 - 09:09

VOLLEDIG BIJGEWERKT TIJD
24-07-2026 - 09:09

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss K 5344 Kadastrale objectidentificatie: 044090534470000
Kadastrale grootte	1.540 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162111 - 419473
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Oss K 4103

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 OSS00/26647 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss K 5686

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 11:30

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247682208

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
24-07-2026 - 09:09

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
24-07-2026 - 09:09

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss K 5686 Kadastrale objectidentificatie: 044009568670000
Kadastrale grootte	164.832 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162300 - 419973
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Ontstaan uit	Oss K 5677

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oss
Datum in werking	19-12-1997
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79408/71 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-12-1997
Ingeschreven op	26-10-2020 om 14:20

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1 t/m 1.5)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60839/152
Ingeschreven op	09-12-2011 om 10:33
Afkomstig uit stuk	84 OSS00/26724 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Oss

Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 3337/126 's-Hertogenbosch
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 3337/127 's-Hertogenbosch
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.3 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 3341/136 's-Hertogenbosch

Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.4 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 3358/62 's-Hertogenbosch
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.5 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 64318/125
Ingeschreven op	09-05-2014 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 2962/96 's-Hertogenbosch
Aanvullend stuk	Hyp4 72234/127
Ingeschreven op	21-12-2017 om 10:34
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Aanvullend stuk	Hyp4 68672/158
Ingeschreven op	18-07-2016 om 11:46
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Aanvullend stuk	Hyp4 67285/150
Ingeschreven op	02-12-2015 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125

kadaster

BETREFT
Oss K 5686

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 11:30

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247682208

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
24-07-2026 - 09:09

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 09:09

Naam gerechtigde	Enexis Netbeheer B.V.
Adres	Magistratenlaan 116 5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres	Postbus 856 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH
KvK-nummer	17131139 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 72464/138 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-01-2018 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 71779/15 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-10-2017 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 68883/10 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-08-2016 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 68677/182 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	19-07-2016 om 09:35
Vermeld in stuk	Hyp4 68677/122 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	18-07-2016 om 14:39
Vermeld in stuk	Hyp4 68396/171 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	06-06-2016 om 14:56
Vermeld in stuk	Hyp4 6894/41 Groningen
Ingeschreven op	31-12-1998 om 00:00
Vermeld in stuk	Hyp4 5278/10 Groningen
Ingeschreven op	31-01-1994 om 00:00
Vermeld in stuk	Hyp4 5877/2 Roermond Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 5368/13 Breda Naamswijziging rechtspersoon

kadaster

BETREFT
Oss K 5686

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 11:30

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247682208

VOLLEDIG GEDESIGNALEERD TM
24-07-2026 - 09:09

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 09:09

Vermeld in stuk	Hyp4 4913/68 Roermond Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 4414/68 Assen Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 3498/81 Roermond Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 2744/114 Maastricht Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 2325/16 Breda Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 2071/73 Assen Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 1481/111 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 1354/79 Almelo Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 1330/1 Assen Naamswijziging rechtspersoon

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss L 1245

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:30

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247705015

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 10:52

BLAD

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss L 1245 Kadastrale objectidentificatie: 0441001245700000
Kadastrale grootte	38.260 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	163420 - 417322
Omschrijving	Terrein (grasland)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1, 1.2 en 1.3)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	84 OSS00/27214 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 64318/125
Ingeschreven op	09-05-2014 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 3360/51 's-Hertogenbosch
Aanvullend stuk	Hyp4 72234/127
Ingeschreven op	21-12-2017 om 10:34
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Aanvullend stuk	Hyp4 68672/158
Ingeschreven op	18-07-2016 om 11:46
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Aanvullend stuk	Hyp4 67285/150
Ingeschreven op	02-12-2015 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Naam gerechtigde	Enexis Netbeheer B.V.
Adres	Magistratenlaan 116 5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres	Postbus 856 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH
KvK-nummer	17131139 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 72464/138 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-01-2018 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 71779/15 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-10-2017 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 68883/10 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-08-2016 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 68677/182 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	19-07-2016 om 09:35

kadaster

BETREFT
Oss L 1245

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:30

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247705015

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 10:52

Vermeld in stuk Hyp4 68677/122
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 18-07-2016 om 14:39

Vermeld in stuk Hyp4 68396/171
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 06-06-2016 om 14:56

Vermeld in stuk Hyp4 6894/41 Groningen
Ingeschreven op 31-12-1998 om 00:00

Vermeld in stuk Hyp4 5278/10 Groningen
Ingeschreven op 31-01-1994 om 00:00

Vermeld in stuk Hyp4 5877/2 Roermond
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 5368/13 Breda
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 4913/68 Roermond
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 4414/68 Assen
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 3498/81 Roermond
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 2744/114 Maastricht
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 2325/16 Breda
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 2071/73 Assen
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 1481/111 Zwolle
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 1354/79 Almelo
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 1330/1 Assen
Naamswijziging rechtspersoon

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 64318/125
Ingeschreven op	09-05-2014 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 3394/157 's-Hertogenbosch
Aanvullend stuk	Hyp4 72234/127
Ingeschreven op	21-12-2017 om 10:34
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Aanvullend stuk	Hyp4 68672/158
Ingeschreven op	18-07-2016 om 11:46
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Aanvullend stuk	Hyp4 67285/150
Ingeschreven op	02-12-2015 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Naam gerechtigde	Enexis Netbeheer B.V.
Adres	Magistratenlaan 116 5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres	Postbus 856 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH
KvK-nummer	17131139 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 72464/138 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-01-2018 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 71779/15 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-10-2017 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 68883/10 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-08-2016 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 68677/182 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	19-07-2016 om 09:35

Vermeld in stuk Hyp4 68677/122
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 18-07-2016 om 14:39

Vermeld in stuk Hyp4 68396/171
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 06-06-2016 om 14:56

Vermeld in stuk Hyp4 6894/41 Groningen
Ingeschreven op 31-12-1998 om 00:00

Vermeld in stuk Hyp4 5278/10 Groningen
Ingeschreven op 31-01-1994 om 00:00

Vermeld in stuk Hyp4 5877/2 Roermond
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 5368/13 Breda
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 4913/68 Roermond
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 4414/68 Assen
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 3498/81 Roermond
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 2744/114 Maastricht
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 2325/16 Breda
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 2071/73 Assen
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 1481/111 Zwolle
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 1354/79 Almelo
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 1330/1 Assen
Naamswijziging rechtspersoon

1.3 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 64318/125
Ingeschreven op	09-05-2014 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 3417/133 's-Hertogenbosch
Aanvullend stuk	Hyp4 72234/127
Ingeschreven op	21-12-2017 om 10:34
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Aanvullend stuk	Hyp4 68672/158
Ingeschreven op	18-07-2016 om 11:46
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Aanvullend stuk	Hyp4 67285/150
Ingeschreven op	02-12-2015 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Naam gerechtigde	Enexis Netbeheer B.V.
Adres	Magistratenlaan 116 5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres	Postbus 856 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH
KvK-nummer	17131139 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 72464/138 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-01-2018 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 71779/15 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-10-2017 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 68883/10 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-08-2016 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 68677/182 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	19-07-2016 om 09:35

kadaster

BETREFT
Oss L 1245

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:30

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247705015

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
24-07-2026 - 10:52

BLAD
7 van 7

Vermeld in stuk	Hyp4 68677/122
	Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	18-07-2016 om 14:39
Vermeld in stuk	Hyp4 68396/171
	Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	06-06-2016 om 14:56
Vermeld in stuk	Hyp4 6894/41 Groningen
Ingeschreven op	31-12-1998 om 00:00
Vermeld in stuk	Hyp4 5278/10 Groningen
Ingeschreven op	31-01-1994 om 00:00
Vermeld in stuk	Hyp4 5877/2 Roermond
	Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 5368/13 Breda
	Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 4913/68 Roermond
	Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 4414/68 Assen
	Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 3498/81 Roermond
	Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 2744/114 Maastricht
	Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 2325/16 Breda
	Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 2071/73 Assen
	Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 1481/111 Zwolle
	Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 1354/79 Almelo
	Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 1330/1 Assen
	Naamswijziging rechtspersoon

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss L 2975

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:31

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247705095

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 10:52

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss L 2975 Kadastrale objectidentificatie: 044100297570000
Kadastrale grootte	46.479 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162758 - 418580
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Oss L 2154

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 OSS00/26519 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss L 3190

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:31

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247705180

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 10:52

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss L 3190 Kadastrale objectidentificatie: 044100319070000
Kadastrale grootte	31.455 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	163277 - 417654
Omschrijving	Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid)
Ontstaan uit	Oss L 2759

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 OSS00/27215 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss L 4540

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:32

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247705226

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
24-07-2026 - 10:52

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss L 4540 Kadastrale objectidentificatie: 044100454070000
Kadastrale grootte	35.627 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162750 - 416232
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Oss L 4250

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stukken	84 OSS00/27220 EHV 84 OSS00/26704 EHV 84 OSS00/26629 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss L 4756

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:32

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247705297

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 10:52

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss L 4756 Kadastrale objectidentificatie: 04410047567000
Kadastrale grootte	52.850 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	163257 - 417476
Ontstaan uit	Oss L 4732

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 OSS00/27218 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss L 4835

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP	PRODUCTBESTELNUMMER
24-07-2026 - 14:35	S11247705665
VOLLEDIG GESIGNALEERD TM	VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 10:52	24-07-2026 - 10:52

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss L 4835 Kadastrale objectidentificatie: 04410048357000
Kadastrale grootte	51.362 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	163017 - 417613
Ontstaan uit	Oss L 3606

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8775/47 Eindhoven
Ingeschreven op	07-06-1989
Afkomstig uit stuk	84 OSS00/27218 EHV
Afkomstig uit stuk	84 OSS00/26706 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss L 4904

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:36

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247705731

VOLLEDIG GEGENEREERD TIJDSTIP
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT TIJDSTIP
24-07-2026 - 10:52

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss L 4904 Kadastrale objectidentificatie: 044100490470000
Kadastrale grootte	38.083 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162960 - 418145
Ontstaan uit	Oss L 4656

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stukken	84 OSS00/26704 EHV 84 OSS00/26629 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss L 4943

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:36

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247705786

VOLLEDIG GEGENEREERD TIJD
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT TIJD
24-07-2026 - 10:52

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss L 4943 Kadastrale objectidentificatie: 044100494370000
Kadastrale grootte	92.272 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	162734 - 417460
Ontstaan uit	Oss L 4195

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 OSS00/26703 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss L 4963

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP	PRODUCTBESTELNUMMER
24-07-2026 - 14:37	S11247705832
VOLLEDIG GESIGNALEERD TM	VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 10:52	24-07-2026 - 10:52

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss L 4963 Kadastrale objectidentificatie: 044100496370000
Kadastrale grootte	153.893 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	163133 - 417950
Ontstaan uit	Oss L 4962

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8312/80 Eindhoven
Ingeschreven op	16-03-1988
Afkomstig uit stuk	84 OSS00/26515 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss N 68

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:28

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247704665

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 10:52

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 68 Kadastrale objectidentificatie: 0441200068700000
Kadastrale grootte	19.740 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161979 - 419452
Omschrijving	Terrein (nieuwbouw - bedrijvigheid)
Koopsom	€ 1.975.446
Koopjaar	2025

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/6
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92875/99 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 12:16
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	[redacted]
Statutaire zetel	[redacted]
KvK-nummer	[redacted]) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

kadaster

BETREFT
Oss N 68

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:28

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247704665

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 10:52

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/6

Afkomstig uit stuk Hyp4 92875/99
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 29-12-2025 om 12:16

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Statutaire zetel [redacted]

KvK-nummer [redacted]
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/6

Afkomstig uit stuk Hyp4 92875/99
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 29-12-2025 om 12:16

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Statutaire zetel [redacted]

KvK-nummer [redacted]
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/6

Afkomstig uit stuk Hyp4 92875/99
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 29-12-2025 om 12:16

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Statutaire zetel [redacted]

KvK-nummer [redacted]
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Betrokken samenwerkingsverband [redacted]

Adres [redacted]

KvK-nummer [redacted]
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/6

Afkomstig uit stuk Hyp4 92875/99
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 29-12-2025 om 12:16

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Statutaire zetel [redacted]

KvK-nummer [redacted]
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/6

Afkomstig uit stuk Hyp4 92875/99
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 29-12-2025 om 12:16

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Statutaire zetel [redacted]

KvK-nummer [redacted]
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Betrokken samenwerkingsverband [redacted]

kadaster

BETREFT
Oss N 68

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:28

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247704665

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 10:52

BLAD

Adres [redacted]

KvK-nummer [redacted]

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

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss N 79

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:29

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247704869

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 10:52

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 79 Kadastrale objectidentificatie: 0441200079700000
Kadastrale grootte	8.850 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162017 - 419102
Omschrijving	Water

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50497/113
Ingeschreven op	24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven

kadaster

BETREFT
Oss N 79

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:29

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247704869

VOLLEDIG GESIGNALEERD TIM
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT TIM
24-07-2026 - 10:52

Overig stuk	Hyp4 67580/80
Ingeschreven op	14-01-2016 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 56462/176
Ingeschreven op	01-04-2009 om 14:51
Overig stuk	Hyp4 51003/120
Ingeschreven op	08-11-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	Waterschap Aa en Maas
Adres	Pettelaarpark 70 5216 PP 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres	Postbus 5049 5201 GA 'S-HERTOGENBOSCH
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH
KvK-nummer	17251019 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss N 106

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:28

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247704787

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 10:52

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 106 Kadastrale objectidentificatie: 04412001670000
Locatie	Huizenbeemdweg 2 5345 HL Oss Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0828010001575410
Kadastrale grootte	18.435 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161946 - 419727
Omschrijving	Wonen (agrarisch) Terrein (akkerbouw)
Herinrichtingsrente	€ 43,92
Eindjaar herinrichtingsrente	2034

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven

kadaster

BETREFT
Oss N 105

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:28

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247704787

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 10:52

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss N 127

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 11:31

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247682429

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
24-07-2026 - 09:09

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 09:09

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 127 Kadastrale objectidentificatie: 044120012770000
Kadastrale grootte	17.535 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161373 - 419443
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85663/153 Stuk betreffende kwalitatieve verplichting Is met tekening ingeschreven
Ingeschreven op	21-12-2022 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 85663/153
Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen
Is met tekening ingeschreven
Ingeschreven op 21-12-2022 om 09:00

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde Gemeente Oss

Adres Raadhuislaan 2
5341 GM OSS

Postadres Postbus 5
5340 BA OSS

Statutaire zetel OSS

KvK-nummer 50616641 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op 06-04-2006 om 11:35

Aanvullend stuk Hyp4 56161/19
Ingeschreven op 20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 51602/62
Ingeschreven op 02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50789/66
Ingeschreven op 06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Aanvullend stuk Hyp4 50497/113
Ingeschreven op 24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk Hyp4 67580/80
Ingeschreven op 14-01-2016 om 09:00

Overig stuk Hyp4 56462/176
Ingeschreven op 01-04-2009 om 14:51

Overig stuk Hyp4 51003/120
Ingeschreven op 08-11-2006 om 09:00

Naam gerechtigde Waterschap Aa en Maas

Adres Pettelaarpark 70
5216 PP 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres Postbus 5049
5201 GA 'S-HERTOGENBOSCH

Statutaire zetel 'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer 17251019 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk Hyp4 85663/153
Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen
is met tekening ingeschreven
Ingeschreven op 21-12-2022 om 09:00

Naam gerechtigde TenneT TSO B.V.

Adres Utrechtseweg 310 M 01
6812 AR ARNHEM

Statutaire zetel ARNHEM

KvK-nummer 09155985 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss N 290

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 11:32

PRODUCTGEGEVENSNUMMER
S11247682598

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
24-07-2026 - 09:09

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 09:09

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 290 Kadastrale objectidentificatie: 0441200290700000
Kadastrale grootte	3.070 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162047 - 419792
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Oss D 3984

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 OSS00/27217 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss N 293

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 11:33

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247682705

VOLLEDIG GEGENEREERD TM
24-07-2026 - 09:09

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 09:09

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 293 Kadastrale objectidentificatie: 044120029370000
Kadastrale grootte	18.205 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162125 - 419339
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Oss D 3948

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 OSS00/27217 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss N 299

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 11:33

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247682777

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
24-07-2026 - 09:09

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 09:09

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 299 Kadastrale objectidentificatie: 04412002997000
Kadastrale grootte	765 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	162067 - 419428
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	€ 13.944.221,98 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2020
Herinrichtingsrente	€ 2,44
Eindjaar herinrichtingsrente	2034
Ontstaan uit	Oss N 69

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79407/87 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	26-10-2020 om 14:20
Overig stuk	Hyp4 91168/48 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00

kadaster

BETREFT
Oss N 299

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 11:33

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247682777

VOLLEDIG GEGENEREERD TIJD
24-07-2026 - 09:09

VOLLEDIG BIJGEWERKT TIJD
24-07-2026 - 09:09

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78584/172 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	22-07-2020 om 13:11
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss N 338

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:15

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247702965

VOLLEDIG GEÏGNALEERD TIM
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT TIM
24-07-2026 - 10:52

BLAD

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 338 Kadastrale objectidentificatie: 0441200033870000
Kadastrale grootte	100.505 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161739 - 419261
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	€ 13.944.221,98 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2020
Herinrichtingsrente	€ 320,63
Eindjaar herinrichtingsrente	2034
Ontstaan uit	Oss N 301

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79407/87 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	26-10-2020 om 14:20
Overig stuk	Hyp4 91168/48 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00

kadaster

BETREFT
Oss N 338

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:15

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247702965

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
24-07-2026 - 10:52

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1 en 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78584/172 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	22-07-2020 om 13:11
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5422/51 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50497/113
Ingeschreven op	24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk	Hyp4 67580/80
Ingeschreven op	14-01-2016 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 56462/176
Ingeschreven op	01-04-2009 om 14:51
Overig stuk	Hyp4 51003/120
Ingeschreven op	08-11-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	Brabant Water N.V.
Adres	Magistratenlaan 200 5223 MA 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres	Postbus 1068 5200 BC 'S-HERTOGENBOSCH
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH
KvK-nummer	16005077 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 64318/125
Ingeschreven op	09-05-2014 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 3404/77 's-Hertogenbosch
Aanvullend stuk	Hyp4 72234/127
Ingeschreven op	21-12-2017 om 10:34
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Aanvullend stuk	Hyp4 68672/158
Ingeschreven op	18-07-2016 om 11:46
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Aanvullend stuk	Hyp4 67285/150
Ingeschreven op	02-12-2015 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Naam gerechtigde	Enexis Netbeheer B.V.
Adres	Magistratenlaan 116 5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres	Postbus 856 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH

Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH
KvK-nummer	17131139 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 72464/138 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-01-2018 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 71779/15 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-10-2017 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 68883/10 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-08-2016 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 68677/182 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	19-07-2016 om 09:35
Vermeld in stuk	Hyp4 68677/122 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	18-07-2016 om 14:39
Vermeld in stuk	Hyp4 68396/171 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	06-06-2016 om 14:56
Vermeld in stuk	Hyp4 6894/41 Groningen
Ingeschreven op	31-12-1998 om 00:00
Vermeld in stuk	Hyp4 5278/10 Groningen
Ingeschreven op	31-01-1994 om 00:00
Vermeld in stuk	Hyp4 5877/2 Roermond Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 5368/13 Breda Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 4913/68 Roermond Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 4414/68 Assen Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 3498/81 Roermond Naamswijziging rechtspersoon

kadaster

BETREFT
Oss N 338

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP	PRODUCTBESTELNUMMER
24-07-2026 - 14:15	S11247702965
VOLLEDIG GESIGNALEERD TM	VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 10:52	24-07-2026 - 10:52

Vermeld in stuk	Hyp4 2744/114 Maastricht Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 2325/16 Breda Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 2071/73 Assen Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 1481/111 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 1354/79 Almelo Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 1330/1 Assen Naamswijziging rechtspersoon

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss N 339

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:16

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247703107

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
24-07-2026 - 10:52

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 339 Kadastrale objectidentificatie: 0441200339700000
Kadastrale grootte	97.040 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	161806 - 419078
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	€ 13.944.221,98 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2020
Herinrichtingsrente	€ 309,58
Eindjaar herinrichtingsrente	2034
Ontstaan uit	Oss N 301

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79407/87 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	26-10-2020 om 14:20
Overig stuk	Hyp4 91168/48 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00

kadaster

BETREFT
Oss N 339

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:16

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247703107

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 10:52

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1 en 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78584/172 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	22-07-2020 om 13:11
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5422/51 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50497/113
Ingeschreven op	24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk	Hyp4 67580/80
Ingeschreven op	14-01-2016 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 56462/176
Ingeschreven op	01-04-2009 om 14:51
Overig stuk	Hyp4 51003/120
Ingeschreven op	08-11-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	Brabant Water N.V.
Adres	Magistratenlaan 200 5223 MA 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres	Postbus 1068 5200 BC 'S-HERTOGENBOSCH
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH
KvK-nummer	16005077 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 64318/125
Ingeschreven op	09-05-2014 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 3404/77 's-Hertogenbosch
Aanvullend stuk	Hyp4 72234/127
Ingeschreven op	21-12-2017 om 10:34
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Aanvullend stuk	Hyp4 68672/158
Ingeschreven op	18-07-2016 om 11:46
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Aanvullend stuk	Hyp4 67285/150
Ingeschreven op	02-12-2015 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Naam gerechtigde	Enexis Netbeheer B.V.
Adres	Magistratenlaan 116 5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres	Postbus 856 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH

Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH
KvK-nummer	17131139 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 72464/138 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-01-2018 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 71779/15 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-10-2017 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 68883/10 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-08-2016 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 68677/182 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	19-07-2016 om 09:35
Vermeld in stuk	Hyp4 68677/122 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	18-07-2016 om 14:39
Vermeld in stuk	Hyp4 68396/171 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	06-06-2016 om 14:56
Vermeld in stuk	Hyp4 6894/41 Groningen
Ingeschreven op	31-12-1998 om 00:00
Vermeld in stuk	Hyp4 5278/10 Groningen
Ingeschreven op	31-01-1994 om 00:00
Vermeld in stuk	Hyp4 5877/2 Roermond Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 5368/13 Breda Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 4913/68 Roermond Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 4414/68 Assen Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 3498/81 Roermond Naamswijziging rechtspersoon

kadaster

BETREFT
Oss N 339

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP	PRODUCTBESTELNUMMER
24-07-2026 - 14:16	S11247703107
VOLLEDIG GESIGNALEERD TM	VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 10:52	24-07-2026 - 10:52

Vermeld in stuk	Hyp4 2744/114 Maastricht Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 2325/16 Breda Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 2071/73 Assen Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 1481/111 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 1354/79 Almelo Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 1330/1 Assen Naamswijziging rechtspersoon

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss N 373

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:16

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247703186

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 10:52

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 373 Kadastrale objectidentificatie: 0441200037370000
Kadastrale grootte	36.354 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	161931 - 418939
Omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor) Terrein (akkerbouw)
Koopsom	€ 13.944.221,98 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2020
Herinrichtingsrente	€ 115,96
Eindjaar herinrichtingsrente	2034
Ontstaan uit	Oss N 302

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Oss
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79407/87 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	26-10-2020 om 14:20
Overig stuk	Hyp4 91168/48 Wijziging grondslag a.g.v. overgangsrecht
Ingeschreven op	09-05-2025 om 09:00

kadaster

BETREFT
Oss N 373

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:16

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247703186

VOLLEDIG GESIGNALEERD TM
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT TM
24-07-2026 - 10:52

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1 en 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78584/172 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	22-07-2020 om 13:11
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Ingeschreven op	06-04-2006 om 11:35
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5422/51 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 56161/19
Ingeschreven op	20-01-2009 om 14:01
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 51602/62
Ingeschreven op	02-02-2007 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50789/66
Ingeschreven op	06-10-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven
Aanvullend stuk	Hyp4 50497/113
Ingeschreven op	24-08-2006 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 40512/54 Eindhoven

Overig stuk	Hyp4 67580/80
Ingeschreven op	14-01-2016 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 56462/176
Ingeschreven op	01-04-2009 om 14:51
Overig stuk	Hyp4 51003/120
Ingeschreven op	08-11-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	Brabant Water N.V.
Adres	Magistratenlaan 200 5223 MA 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres	Postbus 1068 5200 BC 'S-HERTOGENBOSCH
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH
KvK-nummer	16005077 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk	Hyp4 64318/125
Ingeschreven op	09-05-2014 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 72234/127
Ingeschreven op	21-12-2017 om 10:34
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Aanvullend stuk	Hyp4 68672/158
Ingeschreven op	18-07-2016 om 11:46
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Aanvullend stuk	Hyp4 67285/150
Ingeschreven op	02-12-2015 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Naam gerechtigde	Enexis Netbeheer B.V.
Adres	Magistratenlaan 116 5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres	Postbus 856 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer 17131139 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk Hyp4 72464/138
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 24-01-2018 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 71779/15
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 24-10-2017 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 68883/10
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 22-08-2016 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 68677/182
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 19-07-2016 om 09:35

Vermeld in stuk Hyp4 68677/122
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 18-07-2016 om 14:39

Vermeld in stuk Hyp4 68396/171
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 06-06-2016 om 14:56

Vermeld in stuk Hyp4 6894/41 Groningen
Ingeschreven op 31-12-1998 om 00:00

Vermeld in stuk Hyp4 5278/10 Groningen
Ingeschreven op 31-01-1994 om 00:00

Vermeld in stuk Hyp4 5877/2 Roermond
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 5368/13 Breda
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 4913/68 Roermond
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 4414/68 Assen
Naamswijziging rechtspersoon

Vermeld in stuk Hyp4 3498/81 Roermond
Naamswijziging rechtspersoon

kadaster

BETREFT
Oss N 373

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:16

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247703186

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
24-07-2026 - 10:52

BLAD
5 van 5

Vermeld in stuk	Hyp4 2744/114 Maastricht
	Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 2325/16 Breda
	Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 2071/73 Assen
	Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 1481/111 Zwolle
	Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 1354/79 Almelo
	Naamswijziging rechtspersoon
Vermeld in stuk	Hyp4 1330/1 Assen
	Naamswijziging rechtspersoon
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument
Bijzonderheden	OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 3404 77
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64318/125
Ingeschreven op	09-05-2014 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 72234/127
Ingeschreven op	21-12-2017 om 10:34
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Aanvullend stuk	Hyp4 68672/158
Ingeschreven op	18-07-2016 om 11:46
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125
Aanvullend stuk	Hyp4 67285/150
Ingeschreven op	02-12-2015 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 64318/125

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oss N 523

UW REFERENTIE
NM 13437.002

GELEVERD OP
24-07-2026 - 14:18

PRODUCTBESTELNUMMER
S11247703360

VOLLEDIG GEDIGNALEERD T/M
24-07-2026 - 10:52

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
24-07-2026 - 10:52

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oss N 523 Kadastrale objectidentificatie: 044120052370000
Kadastrale grootte	23.425 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	161907 - 419497
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	€ 8.106.346,60
Koopjaar	2026
Ontstaan uit	Oss N 67

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 93177/138 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	05-02-2026 om 14:13
Naam gerechtigde	Gemeente Oss
Adres	Raadhuislaan 2 5341 GM OSS
Postadres	Postbus 5 5340 BA OSS
Statutaire zetel	OSS
KvK-nummer	50616641 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie betrouwbaar is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

Bijlage 2



Buitengebied Oss - 2020

bestemmingsplan - Gemeente Oss

meer documentkenmerken

vastgesteld 12-12-2024 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo | Overzicht | Regels | Bijlagen bij de regels | Gerelateerd | Overig

Bestemmingen (2)

- Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog
- Agrarisch met waarden - Landschap

Gebiedsaanduidingen (4)

- overige zone - dekzandrand
- overige zone - bebouwingsconcentratie

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. uitoefening van het agrarisch bedrijf, daaronder begrepen hobbymatig agrarisch grondgebruik;
b. het wonen, uitsluitend in de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie;
c. activiteiten, genoemd in bijlage 6 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
d. een bed and breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 slaapkamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk; in afwijking van het bepaalde in artikel 1.14 is bed and breakfast in de genoemde omvang ook toegestaan binnen vrijstaande cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen op percelen die met 'cultuurhistorische waarden' zijn aangeduid;
e. extensieve dagrecreatie;
f. ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden;
g. behoud en/of herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden van gebouwen die zijn gelegen op gronden die zijn aangeduid met 'cultuurhistorische waarden';
h. natuurontwikkeling in de vorm van een natuurvriendelijke oever binnen 10 meter van de bestemmingen 'Water' en 'Water - Vaarweg';
i. verkeer, uitsluitend in de vorm van
    1. bestaande uitwegen en kunstwerken
    2. onverharde wegen en onverharde paden
    3. bestaande halfverharde wegen en bestaande halfverharde paden
j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - wachthaven': voorzieningen voor een wachthaven in de vorm van een verhard pad, een parkeerplaats, aanlegsteigers, een gebouw voor sanitaire voorzieningen en een radarmast.
k. bestaande nutsvoorzieningen, waaronder antennemasten;
l. (voorzieningen voor) waterkering en waterhuishouding alsmede herstel, ontwikkeling en instandhouding van watergangen, sloten en greppels, alsmede voor andere wateren met een kleinere oppervlakte dan 200 m²;
m. erf- en randbeplantingen;
n. tuinen bij woningen die geen agrarische bedrijfswoning zijn, onder de volgende voorwaarden:
    1. de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' die als tuin worden gebruikt, is niet groter dan 1.500 m²
    2. indien sprake is van een burgerwoning: de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' die als tuin worden gebruikt en de oppervlakte van de bijbehorende bestemming 'Wonen' zijn samen niet groter dan 3.000 m²
    3. indien sprake is van een niet-agrarische bedrijfswoning: de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' die als tuin worden gebruikt en de oppervlakte van de betreffende woning met tuin, voor zover gelegen binnen het betreffende bestemmingsvlak, zijn samen niet groter dan 3.000 m²
    4. de maximale afstand tot het bijbehorende bestemmingsvlak is 20 m
o. ter plaatse van de aanduiding 'groen': uitsluitend erf- en randbeplantingen;
p. grondwaterbescherming en de bescherming van het belang van drinkwaterwinning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone -

grondwaterbeschermingsgebied' respectievelijk de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied';
q. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - beeldentuin': een beeldentuin;
r. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan': een tennisbaan voor particulier gebruik;
s. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - stiltecentrum': een stiltecentrum;
t. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2': de gezamenlijke huisvesting van een groep van 6 niet verwante personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning;
u. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal arbeidsmigranten': de huisvesting van arbeidsmigranten tot het in die aanduiding genoemde aantal;
v. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuin': een bezoekerstuin;
w. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting': uitsluitend een onverhard of halfverhard ontsluitingspad;
x. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - valkstraat 1': uitsluitend de instandhouding en vervanging van de bestaande verharding, alsmede de instandhouding en vervanging van de bestaande bebouwing tot maximaal de bestaande oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte, een en ander uitsluitend voor akkerbouw;
y. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad': uitsluitend een fietspad;
z. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer': uitwegen, kunstwerken, verharde wegen en verharde paden;
aa. ter plaatse van de aanduiding 'pad': uitsluitend een halfverhard of een onverhard pad met een maximale breedte van 1 m;
ab. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning 1': het bewonen van een bedrijfswoning met aan-, uit- en bijgebouwen en bijbehorend erf anders dan als bedrijfswoning;
ac. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning 2': het bewonen van een bedrijfswoning met aan-, uit- en bijgebouwen en bijbehorend erf anders dan als bedrijfswoning door meer dan 4 en niet meer dan 8 niet-verwante personen;
ad. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - verhard pad': een verhard pad;
ae. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportveld': één voetbalveld;
af. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - grondwal': uitsluitend een grondwal;
ag. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatie': een theehuis voor daghoreca met een hooiberg en een multifunctionele ruimte;
ah. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': maximaal 1 recreatiewoning voor uitsluitend toeristisch recreatief verblijf;
ai. ter plaatse van de aanduiding 'terras': uitsluitend een terras;
aj. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - fotostudio': een fotostudio;
ak. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': uitsluitend een bedrijfswoning;
al. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende voorzieningen.

3.1.2 Detaillering

In het doel 'uitoefening van het agrarisch bedrijf':

a. is binnen elk bouwvlak niet meer dan één bedrijf toegestaan, met dien verstande dat bouwvlakken die zijn gekoppeld met de figuur 'relatie' tezamen worden aangemerkt als één bouwvlak;

b. zijn niet-natuurlijke waterretentie, opslag (onder andere van mest en voer), sleufsilo's, kuilvoerplaten, tuinen, paardenbakken, vis(kweek)vijvers en andere permanente voorzieningen uitsluitend binnen het bouwvlak mede begrepen;
c. zijn, in afwijking van het bepaalde onder b, paardenbakken buiten het bouwvlak uitsluitend toegestaan
    1. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 1', 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 2', 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 3' en 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 4';
    2. ter plaatse van bestaande paardenbakken;
d. is een voorziening voor het bewerken van mest mede begrepen, maar alleen als deze afkomstig is van de eigen locatie;
e. is de uitoefening van een veehouderij en een paardenhouderij uitsluitend mede begrepen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', met dien verstande dat binnen bouwvlakken uitsluitend als vee en paarden mogen worden gehouden: de diersoorten zoals opgenomen bij dat bouwvlak in Bijlage 7 Tabel 'Diersoorten veehouderijen' alsmede hobbymatig vee zoals gedefinieerd in Bijlage 8 Tabel 'Hobbymatig vee' tot de in die bijlage genoemde omvang;
f. is buiten de zone 'overige zone - beperking veehouderij' de uitoefening van een veehouderij uitsluitend mede begrepen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', met dien verstande dat:
    1. binnen gebouwen dieren alleen op de begane grond gehouden mogen worden, met uitzondering van volière- en scharrelstallen, waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden voor legkippen; in afwijking hiervan mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - amsteleindstraat 132' varkens worden gehouden in twee bouwlagen;
    2. een toename van de oppervlakte van dierenverblijven niet is toegestaan;
    3. in afwijking van het bepaalde onder 1 voorzieningen voor dierenwelzijn op alle bouwlagen aanwezig mogen zijn;
g. is binnen de zone 'overige zone - beperking veehouderij' de uitoefening van een veehouderij uitsluitend mede begrepen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', met dien verstande dat:
    1. voor een niet-grondgebonden veehouderij de oppervlakte van de gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), ten hoogste de omvang heeft van de gebouwen die:
        - op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren; of
        - gebouwd mogen worden krachtens een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning;
    2. voor een niet-grondgebonden veehouderij de oppervlakte van de bouwwerken die geen gebouw zijn ten hoogste de omvang heeft van de bouwwerken die geen gebouw zijn die:
        - op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren; of
        - gebouwd mogen worden krachtens een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning;
    3. voor een grondgebonden veehouderij een toename van de oppervlakte van dierenverblijven niet is toegestaan;
    4. binnen gebouwen dieren alleen op de begane grond gehouden mogen worden, met uitzondering van volière- en scharrelstallen, waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden voor legkippen;
    5. in afwijking van het bepaalde onder 4 voorzieningen voor dierenwelzijn op alle bouwlagen aanwezig mogen zijn;
h. is de uitoefening van glastuinbouwbedrijven uitsluitend mede begrepen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
i. is de uitoefening van overige agrarische bedrijven uitsluitend mede begrepen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overig agrarisch bedrijf';
j. is per agrarisch bedrijf maximaal de bestaande stikstofdepositie (mol/ha/jaar) begrepen/toegestaan. Er is sprake van een toename van stikstofdepositie wanneer de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) als gevolg van de stikstofemissie van een

agrarisch bedrijf op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied meer bedraagt dan de hoogste depositie ingevolge:

1. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) ten gevolge van de legaal bestaande ammoniakemissie ten tijde van de vaststelling van het plan; dan wel
2. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) die in overeenstemming is met:
   - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming respectievelijk artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals die opgenomen is in Bijlage 9 Tabel 'Stikstofrechten' , voor zover deze vergunning onherroepelijk is, dan wel
   - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht respectievelijk hoofdstuk IX, titel 2 van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals die opgenomen is in Bijlage 9 Tabel 'Stikstofrechten' , voor zover deze vergunning onherroepelijk is, dan wel
   - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geregistreerde melding als bedoeld in artikel 8 van de Regeling programmatische aanpak stikstof, zoals die opgenomen is in Bijlage 9 Tabel 'Stikstofrechten' .

k. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruwvoer' uitsluitend de opslag van ruwvoer toegestaan;
l. is de verkoop aan huis van op het agrarisch bedrijf geproduceerde goederen mede begrepen, tot een maximum bedrijfsvloeroppervlakte van 35 m²;
m. zijn kleinschalige nevenactiviteiten uitsluitend mede begrepen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
   1. het gebruik voor de nevenactiviteit vindt plaats binnen het bouwvlak;
   2. de vorm, omvang en locatie van de nevenactiviteit zijn beperkt tot de vorm, omvang en locatie van bedrijvigheid zoals die zijn vermeld in Bijlage 3 Bestaande kleinschalige activiteiten;
   3. er vindt geen buitenopslag voor de nevenactiviteiten plaats;
   4. het parkeren vindt op eigen terrein en binnen het bouwvlak, plaats;
n. zijn buiten het bouwvlak per buiten dat bouwvlak gelegen legale schuilgelegenheid voor vee een verharding en opslag hierop toegestaan mits de oppervlakte niet groter is dan 30 m², de verharding aansluitend aan het gebouw ligt en de grootte van de opslag van voer maximaal 1 m^3 is;
o. zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - lutterweg 13' de volgende activiteiten mede begrepen:
   1. een zorgboerderij in de vorm van permanente huisvesting van zorgbehoevenden, tijdelijke logievoorziening voor familie van ter plaatse wonende zorgbehoevenden en gemeenschappelijke ruimten hiervoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
   2. recreatieve en dag- en avondbestedingsactiviteiten als onderdeel van de onder 1 bedoelde zorgboerderij;
   3. verblijfsrecreatie in de vorm van maximaal 2 gastenkamers en stalling van bijbehorende paarden in relatie tot het ruiterroutenetwerk;
   4. aan een paardenhouderij gerelateerde recreatieve activiteiten waaronder in ieder geval worden begrepen excursies, paardrijden, pensionstalling, huifbedrijden en verenigingsactiviteiten van een pony- en voltigeclub;
   5. horeca die aan deze functies ondergeschikt is en deze ondersteunt;
p. zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - weisestraat 17' mede begrepen een agrarisch loonbedrijf met een maximale oppervlakte van 400 m² en een constructiewerkplaats en ijzerhandel met een maximale oppervlakte van 1.632 m²;
q. zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hertog janstraat 53' de volgende activiteiten, met een maximale oppervlakte van gebouwen van 6.000 m², mede begrepen:

1. een agrarisch loonbedrijf;
2. handel in akkerbouwproducten;
3. mestbewerking met een maximale oppervlakte van 1.711 m²;
4. menging van agrarische bijproducten;

r. is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specfieke vorm van agrarisch - meester van coothstraat 54' naast een paardenhouderij een pensionstalling mede begrepen;
s. is uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - daalderstraatje 4' en 'specifieke vorm van agrarisch - lutterstraat 6' een paardenpension met daarbij recreatief gebruik van de binnen het agrarisch bouwvlak gelegen paardenbak mede begrepen;
t. is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kesselse dijk 16' een loonwerkbedrijf mede begrepen;
u. is recreatief nachtverblijf in de vorm van kortdurend, incidenteel overnachten (maximaal 1 nacht) in een camper zonder extra voorzieningen toegestaan, uitsluitend binnen bouwvlakken en uitsluitend indien één of meer bedrijfswoningen zijn toegestaan;
v. zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - oijenseweg 284' de volgende activiteiten mede begrepen:
    1. een kaasmakerij met opslag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kaasmakerij';
    2. op de begane grond detailhandel in boerderij- en streekprodukten in combinatie met educatie, opslag, een educatieve productieruimte en een kookstudio met daaraan verbonden horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landwinkel';
    3. opslag voor de in de onderdelen 1, 2, 4, 5 en 6 genoemde functies, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
    4. op de eerste verdieping kinderopvang, educatie, het bieden van vergaderfaciliteit en lezingen en een kookstudio met daaraan verbonden horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - multifunctionele ruimte', met dien verstande dat het aantal personen dat tegelijkertijd maximaal aanwezig mag zijn voor de functies vergaderfaciliteit en lezingen gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 50;
    5. daghoreca, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - landwinkel' en 'horeca';
    6. recreatie in de vorm van voorbeeldvijvers;
w. is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - munlaan 15' het houden van 5 paarden mede begrepen.

In het doel 'verkeer' is mede begrepen de verbreding van wegen voor de aanleg van al dan niet vrijliggende fiets- en voetpaden, voorzover deze zijn gelegen binnen een zone van 30 m uit de as van de bestaande weg of uitweg.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 3.1.

3.2.2 Algemene bouwregels voor het agrarisch bedrijf

a. Bouwwerken mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd.
b. In afwijking van het bepaalde onder a
    1. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 10' één schuilgelegenheid toegestaan met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m;
    2. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 20' één garage/paardenstal toegestaan met een maximale goothoogte van 2,7 m en een maximale bouwhoogte van 5,5 m;

3. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 22' één paardenstal toegestaan met een maximale oppervlakte van 33 m^2 en een maximale bouwhoogte van 3 m;
4. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8' maximaal 2 gebouwen toegestaan met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40 m^2, een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 4 m;
5. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bijenstand' een bijenstand toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m^2 en een maximale bouwhoogte van 2,5 m;
6. is ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 1', 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 2' en 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 3' voor een paardenbak een afrastering met een maximale hoogte van 1,6 m toegestaan;
7. zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak 4' voor een paardenbak 3 lichtmasten toegestaan met een maximale hoogte van 4 m, alsmede 1 spiegel met een maximale breedte van 7,5 m en een maximale hoogte van 2,8 m, alsmede een afrastering met een maximale hoogte van 1,6 m;
8. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - stapmolen' een stapmolen toegestaan met een maximale hoogte van 4 m;
9. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 28' een schuur toegestaan met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m;
10. zijn ook buiten bouwvlakken erf- en terreinafscheidingen en leipalen toegestaan.

c. Het bouwvlak mag, met inachtneming van de overige regels van dit plan, volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' gebouwen niet zijn toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruwvoer' uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn voor de opslag van ruwvoer zijn toegestaan;
3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bendelaar 1' de maximale oppervlake gebouwen van paardenfokkerij en hondenfokkerij en -pension niet meer mag bedragen dan 1.000 m^2;
4. windturbines niet zijn toegestaan.

3.2.3 Specifieke bouwregels voor agrarische bedrijfswoningen, daaronder begrepen woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning 1' of 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning 2', inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de woonfunctie

a. Het aantal bedrijfswoningen bedraagt per bouwvlak maximaal één, maar ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' zijn geen bedrijfswoningen toegestaan, en ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan in die aanduiding is aangegeven.
b. In afwijking van het bepaalde onder a is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - platerstraat 2-4' een tweede agrarische bedrijfswoning toegestaan, onder de volgende beperkingen:
1. de tweede agrarische bedrijfswoning maakt onderdeel uit van de eerste bedrijfswoning en de daarin begrepen bedrijfsruimte dan wel van een vrijstaande bedrijfsruimte
2. de inhoud van de tweede agrarische bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 200 m^3 dan wel de vloeroppervlakte van de tweede agrarische bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 75 m^2.

c. Voor de voorgevel van de bedrijfswoning mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers,

balkons en luifels, mits de voorgevel met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of de luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel.

d. De inhoud van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie mag maximaal 750 m^3 bedragen; in afwijking hiervan mag de maximale inhoud van een woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)' niet meer bedragen dan in die aanduiding is aangegeven;
e. De goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie mogen niet meer bedragen dan:
    1. binnen de zones 'overige zone - uiterwaarden', 'overige zone - oeverwal', 'overige zone -dekzandrand' en 'overige zone - dekzandrug' 3 respectievelijk 10 m;
    2. buiten de onder 1 genoemde zones 5 respectievelijk 10 m.
f. De goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de woning mogen niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 5 m.
g. De oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij de woning mag niet meer bedragen dan 100 m^2.
h. Vrijstaande bijgebouwen moeten op minimaal 1 m achter de voorgevel worden gebouwd.

3.2.4 Specifieke bouwregels voor agrarische bedrijfsgebouwen

a. Bedrijfsgebouwen moeten achter de achtergevel van de bedrijfswoning, indien aanwezig, worden gebouwd. Als er meer dan één bedrijfswoning aanwezig is, geldt als achtergevel uitsluitend die achtergevel die het dichtst bij de weg is gelegen.
b. De bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 12 m.
c. De goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan:
    1. binnen de zone 'overige zone - primair agrarisch gebied' 6 m;
    2. buiten de zone 'overige zone - primair agrarisch gebied' maar binnen de zone 'overige zone -komgebied' 4,5 m;
    3. binnen de zones 'overige zone - uiterwaarden', 'overige zone - dekzandrand', 'overige zone -dekzandrug' en 'overige zone - oeverwal' 3,5 m;
d. Kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'. In afwijking van het bepaalde onder b mag de goothoogte van kassen niet meer bedragen dan 6 m.
e. In afwijking van het bepaalde onder c mag de goothoogte van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'specifieke vorm van agrarisch - weteringstraat 1-3' niet meer bedragen dan 3,60 m;
    2. 'specifieke vorm van agrarisch - parallelstraat 2' niet meer bedragen dan 4 m;
    3. 'maximum goothoogte (m)' niet meer bedragen dan in die aanduiding is aangegeven.

3.2.5 Specifieke bouwregels voor bouwwerken die geen gebouw zijn voor het agrarisch bedrijf

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag
    1. binnen bouwvlakken voor de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is niet meer bedragen dan 1,2 m;
    2. binnen bouwvlakken voor het overige niet meer bedragen dan 2 m;
    3. buiten bouwvlakken niet meer bedragen dan 1,2 m.
b. De bouwhoogte van sleufsilo's mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
c. De bouwhoogte van voersilo's, monovergisters en windwokkels mag niet meer bedragen dan 12 m.
d. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
e. De bouwhoogte van stapmolens mag niet meer bedragen dan 4 m.
f. De bouwhoogte van leipalen voor bomen-, planten- en gewassenteelt mag niet meer bedraagt dan 3 m.

g. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 3 m.
h. Bouwwerken die geen gebouw zijn, moeten, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 1,2 m, achter de voorgevellijn worden gebouwd.

3.2.6 Algemene bouwregels voor overige doeleinden

a. Voor de bebouwing ten dienste van nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen gelden de volgende regels:
    1. uitsluitend voor nutsvoorzieningen mogen gebouwen worden opgericht, tot een maximale hoogte van 3 m en een maximale oppervlakte per gebouw van 15 m²;
    2. voor het overige mogen uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn, worden opgericht mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van antennemasten niet meer mag bedragen dan 40 m;
    3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m.
b. Voor het doel 'verkeer' mogen bouwwerken die geen gebouw zijn worden opgericht, met inachtneming van de volgende regels:
    1. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
    2. de bouwhoogte van overige kunstwerken en kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m;
    3. de bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.
c. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan' mogen bouwwerken die geen gebouw zijn worden opgericht voor de uitoefening van de tennissport, mits:
    1. de hoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 10 m;
    2. de hoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn niet meer bedraagt dan 3,5 m.
d. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - stiltecentrum' mag één gebouw worden opgericht met een maximale oppervlakte van 10 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m.
e. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - wachthaven' is één radarmast toegestaan met een maximale bouwhoogte van 12 m, en is één gebouw voor sanitaire voorzieningen toegestaan met een maximale oppervlakte van 15 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m.
f. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportveld' mogen bouwwerken die geen gebouw zijn worden opgericht met een maximale hoogte van 6 m, met dien verstande dat lichtmasten niet zijn toegestaan.
g. Voor het overige mag niet worden gebouwd.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op:

a. de ruimtelijke kwaliteit;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
d. de landschappelijke en natuurwaarden;
e. de verkeersveiligheid;
f. de woonsituatie;

nadere eisen stellen aan:

a. de situering van de bebouwing;
b. de nokrichting van daken;
c. de oriëntatierichting van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2 voor de activiteiten als genoemd in onderstaande tabel onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieuhygiënische aanvaardbaarheid zijn aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de ruimtelijke kwaliteit;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
d. de landschappelijke en natuurwaarden;
e. de verkeersveiligheid;
f. de woonsituatie;

en met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in onderstaande tabel:

beweeg de tabel van links naar rechts

Activiteit	Basisregel	Voorwaarden
Het overschrijden van de goothoogte van bedrijfswoningen	artikel 3.2.3 onder e	- de noodzaak voo deze afwijking mo zijn aangetoond - de goothoogte m niet meer bedrage dan 5 m
Het uitbreiden van de oppervlakte dierenverblijf voor een veehouderij	artikel 3.1.2 onder f2 en g3	- maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aa een zorgvuldige veehouderij, een en ander conform de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgesteld regels van de Brabantse Zorgvuldigheidscore Veehouderij zoals gelden ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning - de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving inpasbaar in de omgevir Het betreft hier onder andere verkeersafwikkeling, milieuaspecten en volksgezondheid - er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelig objecten in de bebouwde kom niet hog is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -als blijkt da

de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregele worden getroffen door de veehouderij tot een daling leiden van de achtergrondbelasting die ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding va de achtergrondbelasting compenseert
- er is een zorgvuldige dialoog gevoerd gericht op het betrekken van de belang van de omgeving in de planontwikkelin
- het uitbreiden van de oppervlakte dierenverblijf van een geitenhouderij is pas toegestaan nadat het moratorium geitenhouderij in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant opgeheven, waardoor het op provincia niveau niet meer verboden is om de oppervlakte stalruimte voor geiten uit t breiden
- bij ligging in de zone 'overige zone - beperking veehouderij' mag, als sprak van een niet-grondgebonden veehoud de oppervlakte van de gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), ten hoogste de omvang hebben van de gebouwen die
* op 21 september 2013 legaal aanwez of in uitvoering waren; of
* gebouwd mogen worden krachtens e vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning
- als sprake is van een hokdierhouderij Gedeputeerde Staten hebben bewijs overlegd dat:
* binnen het stalderingsgebied een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloo herbestemming, waarbij het gebruik al dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd;
* ingeval van sloop de oppervlakte van sanering ten minste 120% bedraagt va de oppervlakte die wordt opgericht of i

		gebruik wordt genomen; * ingeval van herbestemming de oppervlakte van de sanering ten minst 200% bedraagt van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen; * deze sanering plaatsvindt in directe samenhang met het oprichten of ingebruiknemen van een gebouw als dierenverblijf en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een provinciale saneringsregeling * waarbij geldt voor veehouderijen die gebruik maken van de regeling in artik 2.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (uitzonderingsregeling stoppende veehouderij) dat alleen de oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren die nodig om het aantal dieren te huisvesten overeenkomstig de gedane mededelin meetelt als inbreng voor een te sanere dierenverblijf
Het situeren van bedrijfsgebouwen vóór de achtergevel van de bedrijfswoning, dan wel situering van de bedrijfswoning dusdanig dat bestaande bedrijfsgebouwen niet achter de achtergevel van de bedrijfswoning zijn gebouwd	artikel 3.2.4 onder a	- de noodzaak voo deze afwijking mo zijn aangetoond - het bedrijfsgebou is op ten minste 1 achter de voorgev van de woning gesitueerd
Het overschrijden van de goothoogte van bedrijfsgebouwen	artikel 3.2.4 onder c	- de noodzaak voo deze afwijking mo zijn aangetoond - de goothoogte m niet meer bedrage dan 6 m
Het bouwen van kassen buiten de aanduiding 'glastuinbouw'	artikel 3.2.4 onder d	-de kassen worde gebouwd binnen e bouwvlak

		-de oppervlakte m niet meer bedrage dan 5.000 m² - de landschappel inpassing dient op zorgvuldige wijze plaats te vinden a de hand van een gedetailleerd uitgewerkt en doo burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan - deze afwijking m niet worden toege bij bedrijven waar het bouwvlak geh of gedeeltelijk ligt binnen de aanduic 'overige zone - groenblauwe man
Het bouwen van gebouwen, zoals schuilgelegenheden voor vee, buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	- de bouwhoogte n niet meer mag bedragen dan 3,5 - de goothoogte m niet meer mag bedragen dan 2,5 - de oppervlakte v het bijbehorende kadastrale terrein moet ten minste 0 ha bedragen - de oppervlakte m niet meer bedrage dan 20 m² bij een bijbehorend kadastraal terrein 1 ha, niet meer da 25 m² bij een bijbehorend kadastraal terrein

		tussen 1 en 2 ha, niet meer dan 30 r bij een bijbehoren kadastraal terrein groter is dan 2 ha - het aantal gebouwen mag ni meer bedragen da één per bijbehoren kadastraal terrein - het gebouw ligt c een afstand van minimaal 20 m ter opzichte van woningen van der - er moet voorzien in een goede landschappelijke inpassing - deze afwijkingsmogelijk geldt alleen binner zones 'overigezon oeverwal', 'overige zone - dekzandrar en 'overige zone - dekzandrug', met uitzondering van c gronden die zijn gelegen binnen de aanduiding 'overig zone - schuilgelegenhed uitgesloten'.
Het bouwen van zonnepanelen buiten het bouwvlak of buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' of 'Bedrijf'	artikel 3.2.2 onder a	- de oppervlakte mag niet meer bedrag dan 250 m² per bijbehorend agrarisch bouwvlak respectievelijk bestemmings 'Bedrijf' - de oppervlakte mag niet meer bedrag dan 50 m² per bijbehorend bestemmingsvlak 'Wonen' - de hoogte mag niet meer bedragen d

		2 m - de zonnepanelen zijn gesitueerd aansluitend op het bijbehorende agrari bouwvlak dan wel het bijbehorende bestemmingsvlak 'Bedrijf'dan wel het bijbehorende bestemmingsvlak 'Wone - er is binnen het bouwvlak respectieve bestemmingsvlak 'Bedrijf' of bestemmingsvlak 'Wonen' geen mogelijkheid om de zonnepanelen te situeren - de met de zonnepanelen opgewekte electriciteit is voor eigen gebruik	
Het bouwen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak		artikel 3.2.2 onder a	- binnen de zone 'overige zone - komgebied' is afwijking uitsluiten toegestaan tot een hoogte van 0,5 m; binnen de overige gebieden is afwijk uitsluitend toegest tot een hoogte van 4,5 m
Het bouwen van permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	- het mogen geen gebouwen betreffen - de invloed op de omgeving is beperkt - de hoogte mag niet meer bedragen v 6 m - de teeltondersteunende voorzieninge moeten direct aansluitend aan een bouwvlak gerealiseerd worden - voor zover de teeltondersteunende voorzieningen liggen binnen de gebiedsaanduiding 'Groenblauwe man op kaart 6 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld op 25 oktober 2019), is de bouw of uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen toegestaan tot ten hoogste 3 hectare	

Het bouwen van een windmolen voor regulering van de waterstand buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a en c4	- de hoogte mag n meer bedragen da m
Het bouwen van windturbines binnen het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder c4 en artikel 3.2.5 onder g	- de hoogte mag n meer bedragen da 25 m - de windturbine m grootschalige opwekking van wi en zonne-energie schaden
Het bouwen van bouwwerken die geen gebouw zijn voor paardenbakken buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	- de hoogte mag n meer bedragen da 1,6 m
Het bouwen van ooievaarsnesten buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	- de hoogte mag n meer bedragen da m
Het bouwen van bijenstallen buiten het bouwvlak	artikel 3.2.2 onder a	- de hoogte mag n meer bedragen da 2,5 m - de oppervlakte m niet meer bedrage dan 15 m²
Het overschrijden van de maximale inhoudsmaat van een woning	artikel 3.2.3 onder d	- er is sprake van bestaande hoofdbouwmassa bestaat uit woning (voormalig) stalgedeelte - het ruimtelijke be wijzigt niet door he toevoegen van he (voormalige) stalgedeelte aan d woning - artikel 35 is niet toepassing

Het overschrijden van de maximale inhoudsmaat van een woning	artikel 3.2.3 onder d	- de inhoud mag maximaal 1.000 m^3 zi - de woning moet naar aard, schaal en uitstraling passen in de omgeving - artikel 35 is van toepassing

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor de activiteiten als genoemd in onderstaande tabel onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieuhygiënische aanvaardbaarheid zijn aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de ruimtelijke kwaliteit;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
d. de landschappelijke en natuurwaarden;
e. de verkeersveiligheid;
f. de woonsituatie;

en met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in onderstaande tabel:

Activiteit	Voorwaarden
Het gebruik van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen voor bewoning	- het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg - op het perceel dient al een woning aanwezig te zijn - de omgevingsvergunning wordt niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning verleend - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden - de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen of bedrijfsgebouwen en is in ieder geval niet groter dan 100 m^2 - het bijgebouw of het bedrijfsgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw of bedrijfsgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor

	bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw of bedrijfsgebouw
Het gebruik van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen voor bewoning	- het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een maatschappelijk belang, bijvoorbeeld reclassering - op het perceel dient al een bedrijfswoning aanwezig te zijn - de omgevingsvergunning wordt niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning verleend - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden - de voor bewoning te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen of bedrijfsgebouwen en is in ieder geval niet groter dan 40 m² - het bijgebouw of het bedrijfsgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning
Kleinschalige activiteiten	- de activiteit wordt uitgeoefend als niet-zelfstandig onderdeel van het agrarisch bedrijf - het gebruik voor de kleinschalige activiteit vindt plaats binnen het agrarisch bouwvlak - de afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse - er dient voldaan te worden aan het bepaalde in bijlage 2 Mogelijkheden kleinschalige activiteiten bij agrarische bedrijven , met dien verstande dat als een bouwvlak binnen meerdere zones ligt, per kleinschalige activiteit het ruimste regime geldt - buitenopslag is niet toegestaan - er is geen sprake van onevenredige verkeersaantrekking - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de

	parkeerbehoefte binnen het bouwvlak - lawaaisporten zijn niet toegestaan - de maximale oppervlakte voor opslag bedraagt 1.000 m², verminderd met de oppervlakte die in gebruik is voor andere kleinschalige activiteiten dan opslag; - de maximale oppervlakte van andere kleinschalige activiteiten dan opslag bedraagt 500 m², met dien verstande dat de maximale oppervlakte voor verkoopactiviteiten niet meer dan 200 m² bedraagt - verkoop van streekproducten mag alleen plaatsvinden in combinatie met verkoop van agrarische dan wel ambachtelijke producten van het eigen agrarische dan wel ambachtelijke bedrijf
Minicamping	- deze afwijkingsmogelijkheid is niet toepasbaar binnen de zone 'overige zone - primair agrarisch gebied' - het aantal plaatsen bedraagt maximaal 25 - de minicamping is gesitueerd binnen of direct aansluitend op het bijbehorende agrarisch bouwvlak - de landschappelijke inpassing dient op zorgvuldige wijze plaats te vinden aan de hand van een gedetailleerd uitgewerkt en door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan - parkeren dient op eigen terrein binnen het bouwvlak plaats te vinden - alleen kampeermiddelen zijn toegestaan; stacaravans en andere recreatieve bouwwerken zijn niet toegestaan - het gebruik is uitsluitend toegestaan in de periode van 31 maart tot 1 oktober
Huisvesting tijdelijke arbeidskrachten	- het betreft uitsluitend voorzieningen in de vorm van overnachtingsmogelijkheden en verblijfsruimten voor tijdelijke arbeidskrachten die benodigd zijn voor en werkzaam zijn bij het betreffende bedrijf gedurende het plant- en oogstseizoen, met een maximum van zes

	maanden per jaar - de voorzieningen hebben een maximale oppervlakte van 200 m²
Het toestaan van activiteiten die genoemd worden in Bijlage 6 Lijst vanrechtstreeks toelaatbareaan-huis-gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wél genoemde activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte - het betreft een activiteit uit of vergelijkbaar met categorie 1 van bijlage 4 Bedrijvenlijst - de activiteit mag geen sterk publieksaantrekkende werking hebben - de activiteit is niet uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten'
Het toestaan van groepsmatige activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - de aard, de groepsgrootte en de frequentie leiden niet tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte
Detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-gebonden activiteit	- de detailhandel is onderdeel van de klantgerichte activiteiten ter plaatse - de detailhandel is van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel van de totale bedrijfsvoering
Het toestaan van paardenbakken voor hobbymatig gebruik	- de paardenbak is gesitueerd direct aansluitend op het bijbehorende agrarisch bouwvlak dan wel het bijbehorende bestemmingsvlak 'Wonen'

	- de totale oppervlakte bedraagt niet méér dan 1.225 m² per bijbehorend agrarisch bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak 'Wonen' - de paardenbak is gesitueerd op minimaal 20 m van de as van de weg - de paardenbak is voorzien van een goede landschappelijke inpassing - de paardenbak is gesitueerd op minimaal 20 m van woningen van derden
Het bewonen van een bedrijfswoning met aan-, uit- en bijgebouwen en bijbehorend erf anders dan als bedrijfswoning (de plattelandswoning)	- binnen het bouwvlak is een agrarisch bedrijf actief - er is geen sprake van milieuhygiënische bezwaren; als milieuhygiënisch bezwaar worden in ieder geval niet beschouwd milieuhygiënische bezwaren als gevolg van de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf binnen het bouwvlak - de belangen van omliggende al dan niet agrarische bedrijven en aangrenzende percelen worden niet onevenredig aangetast
Het halfverharden van onverharde wegen en paden, en het aanleggen van verharde kavelpaden	n.v.t.
Het gebruik van agrarische gronden buiten het bouwvlak voor erfverharding	- de verharding ligt aansluitend aan het bijbehorend bouwvlak - de noodzaak is aangetoond - binnen de zone 'overige zone - beperking veehouderij' is sprake van een grondgebonden veehouderij - er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing - de totale oppervlakte van de erfverharding inclusief het bijbehorend bouwvlak is niet groter dan * 2 ha voor een teeltbedrijf/vollegrondsteeltbedrijf * 2 ha voor een veehouderij in de zone 'overige zone - komgebied'

	* 2 ha voor een bedrijf met een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vergroting bouwvlak tot 2 ha' * 1,5 ha voor overige situaties
Het gebruik als tuin van agrarische gronden buiten het bestemmingsvlak op een grotere afstand tot het bijbehorende bestemmingsvlak dan 20 m	- de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch metwaarden - Landschap' die als tuin worden gebruikt, is niet groter dan 1.500 m² - indien sprake is van een burgerwoning: de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' die als tuin worden gebruikt en de oppervlakte van de bijbehorende bestemming 'Wonen' zijn samen niet groter dan 3.000 m² - indien sprake is van een niet-agrarische bedrijfswoning: de oppervlakte van de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' die als tuin worden gebruikt en de oppervlakte van de betreffende woning met tuin, voor zover gelegen binnen het betreffende bestemmingsvlak, zijn samen niet groter dan 3.000 m²
Toename van stikstofdepositie (mol/ha/jaar) op Natura 2000 gebied	De natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden mogen niet worden aangetast. Deze kenmerken worden niet aangetast als op grond van de Wet natuurbescherming vergunning is verleend.
Het uitbreiden van de oppervlakte bebouwing die in gebruik is als dierenverblijf voor een veehouderij	- maatregelen worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij, een en ander conform de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgestelde regels van de Brabantse Zorgvuldigheidscore Veehouderij zoals die gelden ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning - de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving inpasbaar in de omgeving. Het betreft hier onder andere verkeersafwikkeling, milieuaspecten en volksgezondheid

- er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -als blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting die ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert
- er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling
- het uibreiden van de oppervlakte dierenverblijf van een geitenhouderij is pas toegestaan nadat het moratorium voor geitenhouderij in de Interim omgevings Noord-Brabant is opgeheven, waardoor het op provinciaal niveau niet meer verboden is om de oppervlakte stalruimte voor geiten uit te breiden
- bij ligging in de zone 'overige zone - beperking veehouderij' mag, als sprake is van een niet-grondgebonden veehouderij, de oppervlakte van de gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), ten hoogste de omvang hebben van de gebouwen die:
* op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren; of
* gebouwd mogen worden krachtens een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning
- als sprake is van een hokdierhouderij: Gedeputeerde Staten hebben bewijs overlegd dat:
* binnen het stalderingsgebied een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbestemming, waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch

	en feitelijk is beëindigd; * ingeval van sloop de oppervlakte van de sanering ten minste 120% bedraagt van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen; * ingeval van herbestemming de oppervlakte van de sanering ten minste 200% bedraagt van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen; * deze sanering plaatsvindt in directe samenhang met het oprichten of ingebruiknemen van een gebouw als dierenverblijf en dat voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een provinciale saneringsregeling * waarbij geldt voor veehouderijen die gebruik maken van de regeling in artikel 2.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (uitzonderingsregeling stoppende veehouderij) dat alleen de oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren die nodig is om het aantal dieren te huisvesten overeenkomstig de gedane mededeling, meetelt als inbreng voor een te saneren dierenverblijf
Het houden van een ander veetype dan op basis van artikel 3.1.2 is toegestaan	- er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling - het omschakelen naar een nertsenhouderij is niet toegestaan - er mag geen sprake zijn van een diersoort of bedrijfsvorm die eerder is beëindigd in het kader van de beëindigingsregelingen RBV, VIV, BIV, SUN of de 'uitzonderingsregeling stoppende veehouderij' als bedoeld in artikel 2.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant; - als sprake is van geiten: het uitbreiden van de oppervlakte dierenverblijf van een geitenhouderij is pas toegestaan nadat het moratorium voor geitenhouderij in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is

	opgeheven, waardoor het op provinciaal niveau niet meer verboden is om de oppervlakte stalruimte voor geiten uit te breiden
De huisvesting van meer dan één huishouden in een vrijstaande bedrijfswoning met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning 1'	-er worden niet meer dan 8 personen in één plattelandswoning gehuisvest -er is maximaal één slaapplaats per persoon aanwezig -de grootte van de woning is geschikt. Dit is het geval als er ten minste 12 m² gebruiksoppervlakte per persoon aanwezig is -er kan worden voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernormen -de privacy van aangrenzende percelen mag niet onevenredig worden aangetast
Mestvergisting afkomstig van samenwerkende rundveebedrijven	- de capaciteit bedraagt ten hoogste 25.000 ton per jaar - de locatie is goed ontsloten - de op- en overslag en verwerking van producten vinden niet in de openlucht plaats - in het geval dat de mest na vergisting ter plaatse verder wordt bewerkt, wordt ten minste 50% van het volume van de mest omgezet in loosbaar water - de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving inpasbaar in de omgeving; het betreft hier onder andere verkeersafwikkeling, milieuaspecten en volksgezondheid
Mestbewerking of een toename van de gebruiksoppervlakte van bebouwing voor mestbewerking van mest die niet afkomstig is van het bouwvlak waarop de mest bewerkt wordt	- de mest wordt met pijpleidingen aangevoerd vanaf de locatie waar de mest wordt geproduceerd - ten minste 50% van het volume van de mest wordt omgezet in loosbaar water - de op- en overslag en de verwerking van producten vinden niet in de open lucht plaats - de mestbewerking is vanuit het oogpunt van een veilige en gezonde leefomgeving en gelet op artikel 3.5 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, inpasbaar in de omgeving

- de locatie ligt buiten de aanduiding 'overige zone - beperking veehouderij'
- de landschappelijke inpassing bedraagt ten minste15% van de omvang van het bouwperceel
- er wordt aangetoond dat een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven, met dien verstande dat uitsluitend is toegestaan de bedrijvigheid als omschreven in bijlage 5 Aard bedrijvigheid en oppervlakte bedrijfsgebouwen , onverminderd het bepaalde onder b;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch-technisch hulpbedrijf en-of agrarisch verwant bedrijf': andere agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven dan die die ingevolge het bepaalde onder a zijn toegestaan, mits de milieucategorie zoals aangegeven in bijlage 4 Bedrijvenlijst gelijk is aan dan wel lager is dan die van laatstgenoemde bedrijfsvorm, met dien verstande dat bedrijven met een milieucategorie 4 of hoger niet zijn toegestaan, een en ander met uitzondering van detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning, inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, risicovolle inrichtingen, een waterstoftankstation en vuurwerkbedrijven;
c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – niet-agrarisch-technisch hulpbedrijf en niet-agrarisch verwant bedrijf': andere niet-agrarisch-technische hulpbedrijven en niet-agrarisch verwante bedrijven dan die die ingevolge het bepaalde onder a zijn toegestaan, mits de milieucategorie zoals aangegeven in bijlage 4 Bedrijvenlijst , gelijk is aan dan wel lager is dan die van laatstgenoemde bedrijfsvorm, met dien verstande dat bedrijven met een milieucategorie 4 of hoger niet zijn toegestaan, een en ander met uitzondering van detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning, inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
d. buitenopslag, uitsluitend voor de toegestane bedrijfsvoering;
e. het wonen, uitsluitend in de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie;
f. activiteiten, genoemd in bijlage 6 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
g. een bed and breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 slaapkamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk; in afwijking van het bepaalde in artikel 1.14 is bed and breakfast in de genoemde omvang ook toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast' en binnen vrijstaande cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen op percelen die met 'cultuurhistorische waarden' zijn aangeduid;
h. behoud en/of herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden van gebouwen die zijn gelegen op gronden die zijn aangeduid met 'cultuurhistorische waarden';
i. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': uitsluitend opslag voor de overige toegestane functies van het betreffende perceel;
j. ter plaatse van de aanduiding 'groen': uitsluitend erf- en randbeplantingen;
k. beeldentuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - beeldentuin';
l. ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal': uitsluitend een geluidwal met erf- en randbeplantingen, al dan niet in combinatie met een keerwand, met een hoogte van maximaal 3 meter ten opzichte van het peil;
m. uitsluitend ter plaatse ven de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonneboom': een zonneboom;

n. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - pastoor feletstraat 34': uitsluitend statische opslag in de privésfeer;
o. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg': een vulpunt voor lpg;
p. grondwaterbescherming en de bescherming van het belang van drinkwaterwinning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' respectievelijk de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied';
q. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend een parkeerterrein;
r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - inrit': uitsluitend een inrit;
s. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende voorzieningen.

5.1.2 Detaillering

a. Binnen elk bestemmingsvlak is niet meer dan één bedrijf toegestaan, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijven' het aantal bedrijven niet meer mag bedragen dan in die aanduiding is aangegeven;
    2. bestemmingsvlakken 'Bedrijf' die zijn gekoppeld met de figuur 'relatie' tezamen worden aangemerkt als één bestemmingsvlak.
b. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dorpenweg 39' is in het doel 'bedrijven' een akkerbouwbedrijf mede begrepen.
c. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - loonsestraat 15' is in het doel 'bedrijven' een rundveehouderij mede begrepen.
d. Ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' zijn de gronden tevens bestemd voor verkeer en verblijf, met dien verstande dat daarin de doelen zijn begrepen als bedoeld in artikel 17.
e. Ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch' zijn de gronden tevens bestemd voor agrarische bedrijvigheid, met dien verstande dat daarin de doelen zijn begrepen als bedoeld in artikel 4.
f. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - nieuwe hescheweg 286-288' is in het doel 'bedrijven' opslag uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'opslag', met dien verstande dat opslag van puin slechts is toegestaan tot een omvang van 500 m^3.
g. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - lithoijense dijk 46' zijn in het doel 'bedrijven' de volgende functies mede begrepen:
    1. het te water laten en op het land brengen van vaartuigen
    2. aanlegsteigers
    3. winterstalling van vaartuigen
    4. verhuur van vaartuigen
    5. onderhouds- en reparatiefaciliteiten van vaartuigen
    6. parkeren
    7. horeca met een oppervlakte van maximaal 340 m^2
    8. detailhandel in watersportgerelateerde artikelen met een oppervlakte van maximaal 300 m^2
h. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - beatrixweg 9' is in het doel 'bedrijven' mestbewerking mede begrepen.
i. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - lithoijense dijk 16a' is in het doel 'detailhandel' uitsluitend detailhandel in watersportgerelateerde artikelen alsmede in normaal bij een tankstation te verkrijgen artikelen tot een oppervlakte van 200 m^2 mede begrepen.
j. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - batterijstraat 25' is in het doel 'bedrijven' verblijfsrecreatie mede begrepen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal gebouwen'.
k. Recreatief nachtverblijf in de vorm van kortdurend, incidenteel overnachten (maximaal 1 nacht) in een camper zonder extra voorzieningen is toegestaan, uitsluitend indien één of meer bedrijfswoningen zijn toegestaan.

l. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - batterijstraat 23a' zijn in het doel 'bedrijven' maximaal 15 kampeermiddelen mede begrepen, uitsluitend voor verblijf van kunstenaars die een binding hebben met het bedrijf en uitsluitend voor zover de kampeermiddelen per keer niet langer dan 6 weken geplaatst blijven.

5.2 Bouwregels

a. Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 5.1.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - nieuwe hescheweg 286-288' mogen de bedrijfswoning en kantoren uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'kantoor'.
c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is geen bebouwing toegestaan.
d. Als er een bouwvlak is aangegeven, mogen gebouwen en silo's als bedoeld in onderstaande tabellen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat buiten het bouwvlak uitsluitend erkers, balkons en luifels zijn toegestaan, mits de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of de luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de betreffende gevel.
e. Als een functieaanduiding 'bedrijfswoning' is aangegeven, mag de bedrijfswoning uitsluitend binnen deze functieaanduiding worden gebouwd.
f. Het aantal bedrijfswoningen bedraagt per bestemmingsvlak maximaal één, maar ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' zijn geen bedrijfswoningen toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan in die aanduiding is aangegeven.
g. In afwijking van het bepaalde onder f zijn bedrijfswoningen niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'nutsvoorziening', 'specifieke vorm van bedrijf - biomassavergistingsinstallatie', 'waterzuiveringsinstallatie', 'specifieke vorm van bedrijf - voorziening rijkswaterstaat', 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' en 'gemaal';
h. Voor de voorgevel van de bedrijfswoning mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers, balkons en luifels, mits de voorgevel met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of de luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel.
i. Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoningen moeten op minimaal 1 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd.
j. Bedrijfsgebouwen moeten achter de achtergevel van de bedrijfswoning, als deze aanwezig is, worden gebouwd. Als er meer dan één bedrijfswoning aanwezig is, geldt als achtergevel alleen die achtergevel die het dichtst bij de weg is gelegen.
k. Het bepaalde onder j geldt niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 13'.
l. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal gebouwen' mag het aantal gebouwen niet meer bedragen dan wat in die aanduiding is genoemd.
m. De bebouwing binnen de zone 'overige zone - komgebied' moet verder voldoen aan de regels in de onderstaande tabel:

beweeg de tabel van links naar rechts

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m^2	Maximale inhoud in m^3
Bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en	5	10	-	750

aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie				
Vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3	5	100	-
Bedrijfsgebouwen	4,5	11	de oppervlakte die staat in bijlage 5 Aard bedrijvigheid en oppervlakte bedrijfsgebouwen ; indien niet genoemd in deze bijlage: 0	-
Windwokkels	-	12	-	-
Erf- en terreinafscheidingen	-	-voor de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is: 1,2; -voor het overige: 2	-	-
Keerwanden voor geluidswallen	-	3	-	-

Bouwwerken met een dakconstructie die geen gebouw zijn	-	3	-voor de voorgevel van de bedrijfswoning: 0 -achter de voorgevel van de bedrijfswoning: 30	-
Overige bouwwerken die geen gebouw zijn	-	-lichtmasten: 6 -overige: 3 (met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 24' mestsilo's een maximale hoogte mogen hebben van 6 meter)	-	-

n. De bebouwing binnen de zone 'overige zone - uiterwaarden' moet verder voldoen aan de regels in de onderstaande tabel:

beweeg de tabel van links naar rechts

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m^2	Maximale inhoud in m^3
Bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie	3	8	-	750
Vrijstaande bijgebouwen bij de	3	5	100	-

bedrijfswoning				
Bedrijfsgebouwen	3	8	de oppervlakte die staat in bijlage 5 Aard bedrijvigheid en oppervlakte bedrijfsgebouwen ; indien niet genoemd in deze bijlage: 0	-
Windwokkels	-	12	-	-
Erf- en terreinafscheidingen	-	-voor de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is: 1,2; -voor het overige: 2	-	-
Keerwanden voor geluidswallen	-	3	-	-
Bouwwerken met een dakconstructie die geen gebouw zijn	-	3	-voor de voorgevel va van de bedrijfswoning: 0 -achter de voorgevel van de bedrijfswoning: 30	-
Overige bouwwerken die geen gebouw zijn	-	-lichtmasten: 6 -overige: 3 (met dien verstande dat	-	-

	uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch-technisch hulpbedrijf en niet-agrarisch verwant bedrijf' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - lithoijense dijk 46' 1 botenlift een maximale hoogte mag hebben van 10 meter)

o. De bebouwing binnen de zones 'overige zone - oeverwal', 'overige zone - dekzandrand' en 'overigezone - dekzandrug' moet verder voldoen aan de regels in de onderstaande tabel:

beweeg de tabel van links naar rechts

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte m^2
Bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie	3	8	-

Vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3	5	100
Bedrijfsgebouwen	3,5	10	de oppervlal die staat in bijlage 5 Aard bedr igheid en opperv kte bedrij ebouwen indien niet genoemd in deze bijlage
Gebouwen voor recreatief nachtverblijf	2,5	4	50 m^2 per gebouw, me dien verstan dat de totale oppervlakte niet meer m bedragen da 360 m^2
Windwokkels	-	12	-
Erf- en terreinafscheidingen	-	-voor de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is: 1,2; -voor het overige: 2	-
Keerwanden voor geluidswallen	-	3	-
Bouwwerken met een dakconstructie die geen gebouw zijn	-	3	-voor de voorgevel va de bedrijfswoni 0 -achter de voorgevel va de

			bedrijfswoni 30
Overige bouwwerken die geen gebouw zijn	-	-lichtmasten: 6 -silo's ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - biomassavergistingsinstallatie': 10 -overige: 3	-

p. In afwijking van het bepaalde onder m, n en o bedragen de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'specifieke vorm van bedrijf - biomassavergistingsinstallatie' 5 respectievelijk 10 m, met dien verstande dat voor vergistingstanks ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' een maximale hoogte geldt van 16 m;
    2. 'specifieke vorm van bedrijf - betonfabriek' 3 respectievelijk 10 m, met dien verstande dat voor silo's ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6' een maximale hoogte geldt van 20 m;
    3. 'waterzuiveringsinstallatie' 10 respectievelijk 10 meter, met dien verstande dat voor een maximale oppervlakte van 500 m^2 een maximale goot- en bouwhoogte geldt van 20 respectievelijk 20 m;
    4. 'specifieke bouwaanduiding - 7' 8 respectievelijk 8 m;
    5. 'specifieke bouwaanduiding - 9' 16 repectievelijk 16 m;
    6. 'specifieke bouwaanduiding - 19' 135 respectievelijk 135 m;
    7. 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de die aanduiding aangegeven goot- en bouwhoogte;
    8. 'maximum goothoogte (m)' de in die aanduiding aangegeven goothoogte.
q. In afwijking van het bepaalde onder m, n en o bedragen de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 14' 6 respectievelijk 10 m;
r. in afwijking van het bepaalde onder m, n en o bedragen de maximale goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' 3,5 respectievelijk 9 m;
s. In afwijking van het bepaalde onder m, n en o is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonneboom' een bouwwerk dat geen gebouw is in de vorm van een zonneboom toegestaan, met een maximale hoogte van 10 m.
t. In afwijking van het bepaalde onder m, n en o bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation'
    1. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 3,5 m
    2. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn 6 m
u. In afwijking van het bepaalde onder m, n en o bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 25'
    1. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 3,5 m
    2. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen 11,5 respectievelijk 15 m
    3. de maximale bouwhoogte van dakopbouwen en schoorstenen op gebouwen, in afwijking van het bepaalde in artikel 2, 4 m vanaf het raakpunt met het dak
    4. de maximale bouwhoogte van overige schoorstenen 24 m
    5. de maximale bouwhoogte van kleppen en andere toebehoren op schoorstenen, in afwijking van het bepaalde in artikel 2, 3 m vanaf het raakpunt met de schoorsteen

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van

a. het bepaalde in artikel 5.2 onder j voor het situeren van een bedrijfsgebouw voor de achtergevel van de bedrijfwoning, mits:
    1. de noodzaak voor deze afwijking is aangetoond;
    2. het bedrijfsgebouw op ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning is gesitueerd.
b. het bepaalde in artikel 5.2 onder n en o voor een grotere goot- respectievelijk bouwhoogte van bedrijfswoningen tot 5 respectievelijk 10 m;
c. het bepaalde in artikel 5.2 onder m, n en o voor een afwijkende oppervlakte bedrijfsbebouwing, mits:
    1. per afzonderlijk bestemmingsvlak de oppervlakte van bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte zoals per bestemmingsvlak is aangegeven in bijlage 5 Aard bedrijvigheid en oppervlakte bedrijfsgebouwen dan wel de oppervlakte die op basis van artikel 36.1 is toegestaan, vermeerderd met 25% voor bedrijven die zijn aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch-technisch hulpbedrijf en-of agrarisch verwant bedrijf' dan wel met 15% voor de overige bedrijven, met dien verstande dat de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hoogveldsestraat 11' en de oppervlakte voor een biomassavergistingsinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - molenstraat 56-58' niet mogen worden vermeerderd; en
    2. de bestaande oppervlakte van bedrijfsgebouwen als vermeld in bijlage 5 Aard bedrijvigheid en oppervlakte bedrijfsgebouwen dan wel de oppervlakte die op basis van artikel 36.1 is toegestaan niet meer bedraagt dan 5.000 m² voor bedrijven die zijn aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch-technisch hulpbedrijf en-of agrarisch verwant bedrijf' dan wel 1.000 m² voor de overige bedrijven, en door uitbreiding de oppervlakte bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan 5.000 m² voor bedrijven die zijn aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch-technisch hulpbedrijf en-of agrarisch verwant bedrijf' dan wel 1.000 m² voor de overige bedrijven;
    3. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - loonsestraat 15' en 'specifieke vorm van bedrijf - hoessenboslaan 39a-d' de oppervlakte van bedrijfsgebouwen per bedrijfstak niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte zoals per adres en per bedrijfstak is aangegeven in bijlage 5 Aard bedrijvigheid en oppervlakte bedrijfsgebouwen dan wel de oppervlakte die op basis van artikel 36.1 is toegestaan; daarbij geldt dat de oppervlakte van de niet-agrarische bedrijfstak vermeerderd mag worden met 25% voor agrarisch-technische en/of agrarisch gerelateerde bedrijfstakken, met 15% voor niet-agrarisch-technische en niet-agrarisch gerelateerde bedrijfstakken en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - loonsestraat 15' met 250 m² voor 'wonen met zorg' mits de gebruiksafwijking van artikel 5.4 is verleend, een en ander met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen voor de bedrijfstak met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch-technisch en/of agrarisch gerelateerd bedrijf' ten hoogste 5.000 m² mag bedragen en voor de bedrijfstak met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch-technisch en niet-agrarisch gerelateerd bedrijf' ten hoogste 1.000 m².
d. het bepaalde in artikel 5.2 onder m, n en o voor een grotere goot- respectievelijk bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot 5 respectievelijk 10 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - nieuwe hescheweg 286-288', voor zover betrekking hebbend op gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan 9 m en de afwijking wordt verleend voor een plaatselijke verhoging die niet meer beslaat dan 50% van het dakvlak,

onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

e. het bepaalde in artikel 5.2 onder m, n en o voor een grotere inhoud van een bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:
    1. de inhoud bedraagt maximaal 1.000 m^3;
    2. de woning moet naar aard, schaal en uitstraling passen in de omgeving;
    3. artikel 35 is van toepassing.
f. het bepaalde in artikel 5.2 onder m, n en o voor een windturbine met een maximale hoogte van 25 m onder de voorwaarde dat de windturbine de grootschalige opwekking van wind- en zonne-energie niet mag schaden.

5.3.2 Toelaatbaarheid

Afwijking ingevolge artikel 5.3.1 is uitsluitend toegestaan mits de noodzaak hiervan is aangetoond en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de ruimtelijke kwaliteit;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
d. de landschappelijke en natuurwaarden;
e. de verkeersveiligheid;
f. de woonsituatie.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 voor de activiteiten als genoemd in onderstaande tabel onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieuhygiënische aanvaardbaarheid zijn aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de ruimtelijke kwaliteit;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
d. de landschappelijke en natuurwaarden;
e. de verkeersveiligheid;
f. de woonsituatie;

en met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in onderstaande tabel:

Activiteit	Voorwaarden
Het gebruik van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen voor bewoning	- het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg - op het perceel dient al een woning aanwezig te zijn; - de afwijking wordt niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning verleend - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden - de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de

	bouwmogelijkheden voor bijgebouwen of bedrijfsgebouwen en is in ieder geval niet groter dan 100 m² - het bijgebouw of bedrijfsgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bijgebouw of bedrijfsgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw of bedrijfsgebouw
Het omschakelen van een niet-agrarisch-technisch hulpbedrijf en niet-agrarisch verwant bedrijf naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf en/of agrarisch verwant bedrijf	- omschakeling dient voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling aanvaardbaar te zijn - binnen de zone 'overige zone - uiterwaarden' mag het ruimtebeslag voor de nieuwe bedrijfsvorm niet meer bedragen dan 5.000 m² - de nieuwe bedrijfsvorm is qua milieuhinder vergelijkbaar met of minder dan de oude bedrijfsvorm, met dien verstande dat de milieucategorie niet hoger is dan 3
Het omschakelen van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf naar een niet-agrarisch-technisch hulpbedrijf en/of niet-agrarisch verwant bedrijf	- omschakeling dient voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling aanvaardbaar te zijn - de oppervlakte van het bestemmingsvlak mag na de wijziging niet meer bedragen dan 5.000 m² - de nieuwe bedrijfsvorm is qua milieuhinder vergelijkbaar met of minder dan de oude bedrijfsvorm, met dien verstande dat de milieucategorie niet hoger is dan 3 - er mag geen buitenopslag plaatsvinden - de bedrijfsmatige activiteit is kleinschalig en past binnen een gemengde omgeving, waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein
Het vestigen van een agrarisch-technisch hulpbedrijf en/of	- vestiging is alleen mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van

agrarisch verwant bedrijf in ten hoogste milieucategorie 3	bedrijf - agrarisch-technisch hulpbedrijf en-of agrarisch verwant bedrijf'
Het in afwijking van artikel 5.1.1 onder b omschakelen naar een agrarisch-technisch of agrarisch verwant bedrijf dat niet genoemd is in bijlage 4 Bedrijvenlijst	- de nieuwe bedrijfsvorm is qua milieuhinder vergelijkbaar met of minder dan de oude bedrijfsvorm, met dien verstande dat de milieucategorie niet hoger is dan 3 - er mag niet worden omgeschakeld naar detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning, inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
Het in afwijking van artikel 5.1.1 onder c omschakelen naar een niet-agrarisch-technisch of niet-agrarisch verwant bedrijf dat niet genoemd is in bijlage 4 Bedrijvenlijst	- de nieuwe bedrijfsvorm is qua milieuhinder vergelijkbaar met of minder dan de oude bedrijfsvorm, met dien verstande dat de milieucategorie niet hoger is dan 3 - er mag niet worden omgeschakeld naar detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning, inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
Het toestaan van activiteiten die genoemd worden in bijlage 6 Lijst van rechtstreeks toelaatbareaan-huis-gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de kwaliteit van de woonomgeving

de in die lijst wél genoemde activiteiten	- een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte - het betreft een activiteit uit of vergelijkbaar met categorie 1 van bijlage 4 Bedrijvenlijst - de activiteit mag geen sterk publieksaantrekkende werking hebben - de activiteit is niet uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten'
Het toestaan van groepsmatige activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - de aard, de groepsgrootte en de frequentie leiden niet tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte
Detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-gebonden activiteit	- de detailhandel is onderdeel van de klantgerichte activiteiten ter plaatse - de detailhandel is van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel van de totale bedrijfsvoering
Kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten	- het betreft uitsluitend kleinschalige activiteiten, zoals het bieden van overnachtingsaccommodatie voor kortdurend toeristisch verblijf voor maximaal 10 personen in maximaal 5 slaapkamers, een theeterras, een minicamping tot maximaal 5 plaatsen, overnachten in een mobiele vakantiewagen ('Pipowagen') en een recreatiewoning voor maximaal 10 personen - buitenopslag is niet toegestaan

	- er is geen sprake van onevenredige verkeersaantrekkende werking - het parkeren dient op eigen terrein binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf' plaats te vinden - er is geen sprake van milieuhygiënische bezwaren - de nevenactiviteit wordt landschappelijk ingepast - het betreft uitsluitend gronden die niet zijn aangeduid als 'overige zone - primair agrarisch gebied' - het betreft geen activiteiten die vergunningsplichtig zijn op grond van de Drank- en Horecawet
Wonen met zorg	- afwijking is alleen mogelijk ter plaatse van de aanduidiing 'specifiieke vorm van agrarisch - loonsestraat 15' - de activiteit wordt uitgeoefend als niet-zelfstandig onderdeel van het agrarisch bedrijf - de afwijking mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de waterhuishouding en -kwaliteit ter plaatse - er is geen sprake van onevenredige verkeersaantrekking - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte binnen het bouwvlak - de oppervlakte bedraagt maximaal 250 m²
Verkoop van waterstof als motorbrandstof of energiebron voor auto's	- de verkoop van 'motorbrandstoffen inclusief LPG' is toegestaan op de betreffende locatie ingevolge bijlage 5 Aard bedrijvigheid en oppervlakte bedrijfsgebouwen - de milieuhygiënische aanvaardbaarheid is aangetoond

Artikel 11 Recreatie - Dagrecreatie

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. extensieve dagrecreatie;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven': een jachthaven;
c. ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin': uitsluitend een speeltuin;
d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vijver': één of meerdere vijvers met (sport)vissen en horeca in de categorie 3;
e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'strand': strand;
f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - watersportgerelateerd bedrijf': een watersportgerelateerd bedrijf;
g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepskampeerterrein': een kampeerterrein met seizoensgebonden standplaatsen (Pasen tot 1 oktober) voor verblijfsrecreatie in de vorm van het kamperen met groepen;
h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondentrainingsveld': een hondentrainingsveld;
i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin': volkstuinen;
j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan': een golfbaan met horeca die deze functie ondersteunt en daaraan ondergeschikt is;
k. ter plaatse van de aanduiding 'terras': uitsluitend een terras met een maximale oppervlakte van 140 $m^{2;}$
l. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': maximaal 10 recreatiechalets;
m. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
n. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend parkeer- en groenvoorzieningen;
o. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca': zelfstandige horeca in de categorieën horeca 1, horeca 2, horeca 3 en horeca 4 en horeca in de vorm van zaalaccommodatie;
p. het wonen, uitsluitend in de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie;
q. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - langestraat 14': verblijfsrecreatie in gebouwen alsmede horeca die ondergeschikt en ondersteunend is aan de recreatieve functie;
r. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - spitsbergerweg 23': indoor- en outdoor sport- en spelactiviteiten alsmede vergader-, workshop- en cursusruimte alsmede horeca die ondergeschikt en ondersteunend is aan deze functie;
s. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' aan de Oijense Bovendijk 61 in Oijen: uitsluitend een bedrijfswoning;
t. activiteiten, genoemd in bijlage 6 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m^2;
u. een bed and breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 slaapkamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
v. grondwaterbescherming en de bescherming van het belang van drinkwaterwinning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' respectievelijk de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied';
w. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende voorzieningen.

11.1.2 detaillering

Binnen elk bestemmingsvlak is niet meer dan één bedrijf toegestaan.

In het doel 'jachthaven' is in ieder geval begrepen:

a. het te water laten en op het land brengen van vaartuigen
b. aanlegsteigers
c. winterstalling van vaartuigen
d. verhuur van vaartuigen
e. onderhouds- en reparatiefaciliteiten van vaartuigen
f. parkeren

In het doel 'watersportgerelateerd bedrijf' is uitsluitend begrepen:

a. parkeervoorzieningen
b. een toegangssteiger
c. groenvoorzieningen
d. nutsvoorzieningen voor het watersportgerelateerde bedrijf

Recreatief nachtverblijf in de vorm van kortdurend, incidenteel overnachten (maximaal 1 nacht) in een camper zonder extra voorzieningen is toegestaan, uitsluitend indien één of meer bedrijfswoningen zijn toegestaan.

11.2 Bouwregels

a. Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 11.1.
b. Als er een bouwvlak is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat buiten het bouwvlak uitsluitend erkers, balkons en luifels zijn toegestaan, mits de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of de luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de betreffende gevel.
c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing binnen de aanduiding 'horeca'.
d. In afwijking van het bepaalde onder b zijn ter plaatse van de aanduiding 'vijver' maximaal 10 schuilhutten voor vissers toegestaan met een maximale oppervlakte per schuilhut van 2 m².
e. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' maximaal één bedrijfswoning is toegestaan.
f. Voor de voorgevel van de bedrijfswoning mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers, balkons en luifels, mits de voorgevel met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of de luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel.
g. Vrijstaande bijgebouwen moeten op minimaal 1 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd.
h. Bedrijfsgebouwen moeten achter de achtergevel van de bedrijfswoning, indien aanwezig, worden gebouwd.
i. De bebouwing binnen de zone 'overige zone - komgebied' moet verder voldoen aan de regels als genoemd in de volgende tabel:

beweeg de tabel van links naar rechts

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale o| m²
Bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde	5	10	-

bijgebouwen voor de woonfunctie			
Vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3	5	100
Bedrijfsgebouwen, anders dan voor volkstuinen	4,5, maar ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondentrainingsveld': 4	11, maar ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondentrainingsveld': 4	de oppervla in bijlage 5 Aard bed en opper rijfsgebouw niet genoem bijlage: 0
Volkstuinberging (1 per volkstuin)	-	3	5
Centrale voorziening volkstuinencomplex (1 gebouw per complex)	-	4	25
Windwokkels	-	12	-
Erf- en terreinafscheidingen	-	-voor de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is: 1,2; -voor het overige: 2	-
Bouwwerken met een dakconstructie die geen gebouw zijn	-	3	-voor de voorgevelbe 0 -achter de v de bedrijfsw
Overige bouwwerken die geen gebouw zijn	-	-palen: 6 -overige: 3	-

j. De bebouwing binnen de zone 'overige zone - uiterwaarden' moet verder voldoen aan de regels als genoemd in de volgende tabel:

beweeg de tabel van links naar rechts

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m^2	Maxi inho m^3
Bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie	3	8	-	750
Vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3	5	100	-
Bedrijfsgebouwen, anders dan voor volkstuinen	3	8, maar ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondentrainingsveld': 4	de oppervlakte die staat in bijlage 5 Aard bedrijvigheid en oppervlakte bedrijfsgebouwen ; indien niet genoemd in deze bijlage: 0	-
Volkstuinberging (1 per volkstuin)	-	3	5	-
Centrale voorziening volkstuinencomplex (1 gebouw per complex)	-	4	25	-
Windwokkels	-	12	-	-

Erf- en terreinafscheidingen	-	-voor de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is: 1,2; -voor het overige: 2	-	-
Bouwwerken met een dakconstructie die geen gebouw zijn	-	3	-voor de voorgevel van de bedrijfswoning: 0 -achter de voorgevel van de bedrijfswoning: 30	-
Overige bouwwerken die geen gebouw zijn	-	-lichtmasten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven': 12 -palen: 6 -overige: 3 (met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - lithse ham' 1 botenlift een maximale hoogte mag hebben van 10 meter)	-	-

k. De bebouwing binnen de zones 'overige zone - oeverwal', 'overige zone - dekzandrand' en 'overigezone - dekzandrug' moet verder voldoen aan de regels als genoemd in de volgende tabel:

beweeg de tabel van links naar rechts

Bouwwerken	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in	Maxi inho

	in m		m^2	m^3
Bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor de woonfunctie	3	8	-	750
Vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3	5	100	-
Bedrijfsgebouwen, anders dan voor volkstuinen	3,5	10, maar ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondentrainingsveld': 4	de oppervlakte die staat in bijlage 5 Aard bedrijvigheid en oppervlakte bedrijfsgebouwen ; indien niet genoemd in deze bijlage: 0	-
Volkstuinberging (1 per volkstuin)	-	3	5	-
Centrale voorziening volkstuinencomplex (1 gebouw per complex)	-	4	40	-
Windwokkels	-	12	-	-
Erf- en terreinafscheidingen	-	-voor de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is: 1,2; -voor het overige: 2	-	-

Bouwwerken met een dakconstructie die geen gebouw zijn	-	3	-voor de voorgevel van de bedrijfswoning: 0 -achter de voorgevel van de bedrijfswoning: 30	-
Overige bouwwerken die geen gebouw zijn	-	-palen: 6 -overige:3	-	-

l. In afwijking van het bepaalde onder i, j, en k mogen de goot- en bouwhoogte van schuilhutten voor vissers als bedoeld in artikel 11.2 onder d niet meer bedragen dan 2,5 m.
m. In afwijking van het bepaalde onder i, j, en k mogen de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepskampeerterrein' niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 4,5 m.
n. In afwijking van het bepaalde onder i, j, en k zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - watersportgerelateerd bedrijf' toegestaan:
    1. één gebouw met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 m en een maximale oppervlakte van 15 m^2;
    2. aanmeerpalen met een maximale hoogte van 9 m.
o. In afwijking van het bepaalde onder i, j, en k zijn uitsluitend binnen de aanduiding 'recreatiewoning' maximaal 10 recreatiechalets toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. de maximale gezamenlijke oppervlakte bedraagt 250 m²;
    2. de maximale oppervlakte per recretiechalet bedraagt maximaal 50 m² buitenwerks gemeten;
    3. de goot- en bouwhoogte van een recreatiechalet bedraagt maximaal 3 m respectievelijk 4,5 m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Afwijking

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 11.2 onder h voor het situeren van een bedrijfsgebouw voor de achtergevel van de bedrijfwoning, mits:
    1. de noodzaak voor deze afwijking is aangetoond;
    2. het bedrijfsgebouw op ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning is gesitueerd.
b. het bepaalde in artikel 11.2 onder i, j, en k voor een afwijkende oppervlakte bedrijfsbebouwing, mits per afzonderlijk bestemmingsvlak de oppervlakte van bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte zoals per bestemmingsvlak is aangegeven in bijlage 5 Aard bedrijvigheid en

oppervlakte bedrijfsgebouwen dan wel de oppervlakte die op basis van artikel 36.1 is toegestaan, vermeerderd met 25%;
c. het bepaalde in artikel 11.2 onder i, j, en k voor een grotere goothoogte van bedrijfsgebouwen tot 5 m en een grotere bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot 10 m;
d. het bepaalde in artikel 11.2 onder j en k voor een grotere goot- respectievelijk bouwhoogte van bedrijfswoningen tot 5 respectievelijk 10 m;
e. het bepaalde in artikel 11.2 onder i, j en k voor een grotere inhoud van een bedrijfswoning, onder de volgende voorwaarden:
    1. de inhoud bedraagt maximaal 1.000 m^3;
    2. de woning moet naar aard, schaal en uitstraling passen in de omgeving;
    3. artikel 35 is van toepassing.
f. het bepaalde in artikel 11.2 onder i, j en k voor lichtmasten tot een hoogte van 12 m, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hondentrainingsveld'.

11.3.2 Toelaatbaarheid

Afwijking ingevolge artikel 11.3.1 is uitsluitend toegestaan mits de noodzaak hiervan is aangetoond en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de ruimtelijke kwaliteit;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
d. de landschappelijke en natuurwaarden;
e. de verkeersveiligheid;
f. de woonsituatie.

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1 voor de activiteiten als genoemd in onderstaande tabel onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieuhygiënische aanvaardbaarheid zijn aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de ruimtelijke kwaliteit;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
d. de landschappelijke en natuurwaarden;
e. de verkeersveiligheid;
f. de woonsituatie;

en met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in onderstaande tabel:

Activiteit	Voorwaarden
Het gebruik van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen voor bewoning	- het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg - op het perceel dient al een woning aanwezig te zijn; - de afwijking wordt niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning verleend - er mag geen onevenredige

	aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden - de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen of bedrijfsgebouwen en is in ieder geval niet groter dan 100 m² - het bijgebouw of bedrijfsgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bijgebouw of bedrijfsgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw of bedrijfsgebouw
Het toestaan van activiteiten die genoemd worden in bijlage 6 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebondenactiviteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wél genoemde activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte - het betreft een activiteit uit of vergelijkbaar met categorie 1 van bijlage 4 Bedrijvenlijst - de activiteit mag geen sterk publieksaantrekkende werking hebben - de activiteit is niet uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten'
Het toestaan van groepsmatige activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m²

	- de aard, de groepsgrootte en de frequentie leiden niet tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte
Detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-gebonden activiteit	- de detailhandel is onderdeel van de klantgerichte activiteiten ter plaatse - de detailhandel is van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel van de totale bedrijfsvoering

Artikel 17 Verkeer - Verblijf

- ## 17.1 Bestemmingsomschrijving

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

  a. wegen en woonstraten met niet meer dan twee rijstroken;
  b. erven, pleinen en paden;
  c. parkeervoorzieningen;
  d. nutsvoorzieningen;
  e. groenvoorzieningen;
  f. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
  g. terrein voor markten, standplaatsen en evenementen;
  h. voorzieningen voor afvalinzameling, openbaar vervoer en zend- en ontvangstinstallaties;
  i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug': een brug;
  k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'religie': een kapelletje;

  met bijbehorende voorzieningen.

- ## 17.2 Bouwregels
  - ### 17.2.1 Algemeen

    Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 17.1.

  - ### 17.2.2 Gebouwen
    a. Gebouwen zijn niet toegestaan.
    b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen op deze gronden gebouwen voor nutsvoorzieningen en openbaar vervoer worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:
       1. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 $m^{2.}$
       2. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
    c. In afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'religie' één gebouwtje worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter en een maximale oppervlakte van 12 m^2.
  - ### 17.2.3 Bouwwerken die geen gebouw zijn

    Voor het bouwen van bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden de volgende regels:

    a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
    b. De bouwhoogte van zend- en ontvangstinstallaties mag niet meer bedragen dan 12 m.

c. De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 12 m.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn mag niet meer bedragen dan 4 m.

- ## 17.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

  Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

  - Direct naar 'Inleidende regels'
  - Direct naar 'Bestemmingsregels'
  - Direct naar 'Algemene regels'
  - Direct naar 'Overgangs- en slotregels'
  - Direct naar 'Bijlagen bij de regels'

Artikel 18 Water

- ## 18.1 Bestemmingsomschrijving
  - ### 18.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen, oevers en taluds;
b. groenvoorzieningen;
c. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden;
d. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen;
e. extensief recreatief gebruik in, op en aan het water;
f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats: een laad- en losplaats;
g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats': ten hoogste één woonschip;
h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - vissershaven': een vissershaven;
i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven': een jachthaven;
j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger': aanlegsteigers;
k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - watersportgerelateerd bedrijf': een watersportgerelateerd bedrijf;
l. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg': een drijvend tankstation zonder lpg;
m. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - botenverhuur': een botenverhuurbedrijf;
n. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven': vaartuigen voor verenigingsactiviteiten inclusief overnachtingsmogelijkheden;
o. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - waterrecreatie': pleziervaart en waterrecreatie, met uitzondering van lawaaisport;
p. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - watersport': pleziervaart en waterrecreatie, inclusief lawaaisport in de vorm van waterskiën;
q. ter plaatse van de aanduiding 'aquaduct': een aquaduct;
r. grondwaterbescherming en de bescherming van het belang van drinkwaterwinning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' respectievelijk de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied';

met bijbehorende voorzieningen.

18.1.2 Detaillering

In het doel 'jachthaven' is begrepen:

a. het te water laten en op het land brengen van vaartuigen;
b. aanlegsteigers;
c. winterstalling van vaartuigen;
d. verhuur van vaartuigen;
e. onderhouds- en reparatiefaciliteiten van vaartuigen;
f. ligplaatsfaciliteit voor vaartuigen, waartoe in ieder geval geen arken worden gerekend;
g. recreatief nachtverblijf in vaartuigen;
h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - lithoijense dijk 46':
    1. een drijvende zeilmakerij met een maximale oppervlakte van 130 m² en een maximale hoogte van 3,5 m;
    2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieark', in afwijking van het bepaalde onder f: drie recreatiearken voor verblijfsrecreatie, met een maximale oppervlakte van 86 m² per ark en een maximale bouwhoogte van 3,5 m;
i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - lithse ham' en in afwijking van het bepaalde onder f: vijf recreatiearken voor verblijfsrecreatie, met een maximale oppervlakte van 65 m² per ark en een maximale bouwhoogte van 3,5 m.

In het doel 'watersportgerelateerd bedrijf' is begrepen:

j. één drijvende woon-/werkark, bestemd voor bewoning door ten hoogste één huishouden; bewoning hoeft niet gerelateerd te zijn aan de uitoefening van het watersportgerelateerde bedrijf;
k. bedrijfsmatige activiteiten die zijn gerelateerd aan boten, het onderhoud van boten en/of het ambacht van zeilmaker; het betreft uitsluitend zeilmakerij, stoffeerderij, interieurombouw en renovatie, werkzaamheden met betrekking tot electronica, en administratieve en adviserende activiteiten in de vorm van onder andere taxatie, verzekeringen, financiering, documentatie, schade-expertise, aan- en verkoopadvisering en advisering op het gebied van onderhoud en verbouwingen;
l. detailhandel die ondergeschikt is aan de onder b genoemde activiteiten en deze ondersteunt;
m. een bed and breakfast voor maximaal 4 personen in maximaal 2 slaapkamers;
n. vlonders, steigers en aanmeerpalen.

In het doel aangeduid met 'woonschepenligplaats' is ten hoogste één woonschip toegestaan met een maximale oppervlakte van 175 m² en een maximale hoogte van 4 m.

In het doel 'drijvend tankstation' zijn ten hoogste twee vaartuigen toegestaan met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 200 m² en een maximale hoogte van 4 m.

In het doel 'botenverhuurbedrijf' is ten hoogste één woonark toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

o. de woonark mag uitsluitend worden bewoond door (het gezin van) de persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het botenverhuurbedrijf noodzakelijk is;
p. de woonark mag uitsluitend worden bewoond van 1 april tot 1 oktober.

In het doel 'waterrecreatie' is recreatief nachtverblijf begrepen mits het gaat om kortdurend, incidenteel overnachten (maximaal 1 nacht) op pleziervaartuigen (dus in ieder geval niet op arken en woonschepen).

In het doel 'verkeer' zijn de doeleinden begrepen als bedoeld in artikel 15.1. Voor zover betrekking hebbend op wegen en paden, zijn deze doelen beperkt tot de bestaande wegen, uitwegen en bruggen, met inachtneming van het bestaande aantal rijstroken. De vorige zin geldt niet ter plaatse van de aanduiding 'verkeer'.

- ## 18.2 Bouwregels
  - ### 18.2.1 Algemeen
    a. Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 18.1.
    b. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, behalve in de vorm van:
       1. één woon-/werkark ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - watersportgerelateerd bedrijf' en
       2. één woonark ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - botenverhuur'.
  - ### 18.2.2 Gebouwen

    Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van:

    a. één woon-/werkark ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - watersportgerelateerd bedrijf', met een maximale hoogte van 6,35 m en een maximale oppervlakte van 240 m²;
    b. drijvende gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - botenverhuur', met een maximale oppervlakte van 130 m² en een maximale hoogte van 4,5 m;
    c. een drijvend gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4', met een maximale oppervlakte van 300 m² en een maximale hoogte van 5,6 m;
    d. een woonschip ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats', met een maximale oppervlakte van 175 m² en een maximale hoogte van 4 m;

e. een drijvend tankstation ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', bestaande uit ten hoogste twee vaartuigen, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 200 m² en een maximale hoogte van 4 m;
f. een drijvende zeilmakerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - lithoijense dijk 46', met een oppervlakte van maximaal 130 m² en een maximale hoogte van 3,5 m;
g. drie recreatiearken voor verblijfsrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieark', met een maximale oppervlakte van 86 m² per ark en een maximale bouwhoogte van 3,5 m;
h. vijf recreatiearken voor verblijfsrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - lithse ham' met een maximale oppervlakte van 65 m² per ark en een maximale bouwhoogte van 3,5 m.

- **18.2.3 Bouwwerken die geen gebouw zijn**

  Voor het bouwen van bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden de volgende regels:

  a. Uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van water - lithoijense dijk 46' en 'specifieke vorm van water - lithse ham' is 1 botenlift toegestaan met een hoogte van maximaal 10 m.
  b. De bouwhoogte van aanmeerpalen mag maximaal 10 m boven NAP bedragen;
  c. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag maximaal 3 m bedragen.

18.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar 'Inleidende regels'
- Direct naar 'Bestemmingsregels'
- Direct naar 'Algemene regels'
- Direct naar 'Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen bij de regels'

Artikel 20 Wonen

- ## 20.1 Bestemmingsomschrijving
  - ### 20.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
b. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - de kouwe noord 1', 'specifieke vorm van wonen - lithoijense dijk 29', 'specifieke vorm van wonen - oijense benedendijk 58' en 'specifieke vorm van wonen - lithse dijk 57a': uitsluitend tuin en erf;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - waarde openheid': uitsluitend tuinen waarvan de openheid vanwege de stedenbouwkundige of cultuurhistorische waarde behouden moet blijven en die om deze reden geen deel uitmaken van het begrip 'erf' als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht;
d. activiteiten, genoemd in bijlage 6 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
e. een bed and breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 slaapkamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk; in afwijking van het bepaalde in artikel 1.14 is bed and breakfast in de genoemde omvang ook toegestaan binnen vrijstaande cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen op percelen die met 'cultuurhistorische waarden' zijn aangeduid;
f. het bepaalde onder e is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast uitgesloten';
g. behoud en/of herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden van gebouwen die zijn gelegen op gronden die zijn aangeduid met 'cultuurhistorische waarden';
h. ter plaatse van de aanduiding 'groen': uitsluitend erf- en randbeplantingen;
i. ter plaatse van de aanduiding 'pad': uitsluitend een halfverhard pad met een maximale breedte van 1 m;
j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - berghemseweg 11': het houden van maximaal 15 paarden, 25 schapen en 10 zoogkoeien;
k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': uitsluitend parkeren voor de in bijlage 3 voor het betreffende adres genoemde kleinschalige activiteit;
l. grondwaterbescherming en de bescherming van het belang van drinkwaterwinning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' respectievelijk de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied';
m. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dorpenweg ongenummerd': hetzij wonen in woningen inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen hetzij 1 kantoor;

n. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende voorzieningen.

- **20.1.2 Detaillering**

In het doel 'Wonen':

a. zijn kleinschalige nevenactiviteiten uitsluitend mede begrepen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
   1. het gebruik voor de nevenactiviteit vindt plaats binnen het bestemmingsvlak
   2. de vorm, omvang en locatie van de nevenactiviteit zijn beperkt tot de vorm, omvang en locatie van bedrijvigheid zoals die zijn vermeld in bijlage 3 (Bestaande kleinschalige activiteiten)
   3. er vindt geen buitenopslag voor de nevenactiviteiten plaats
   4. het parkeren vindt op eigen terrein, binnen het bestemmingsvlak, plaats

b. geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' dat, in afwijking van het bepaalde in artikel 1.66, de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 8 personen is toegestaan

c. is recreatief nachtverblijf in de vorm van kortdurend, incidenteel overnachten (maximaal 1 nacht) in een camper zonder extra voorzieningen toegestaan, uitsluitend indien één of meer woningen zijn toegestaan

d. is het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken conform artikel 20.1.1 ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van wonen - hustenweg' slechts toegestaan indien sprake is van herstel en behoud van de cultuurhistorische waarden, overeenkomstig bijlage 11 Motivering herbouwdetails gemaal Gewande.

- **20.2 Bouwregels**

a. Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 20.1.

b. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 1' en 'specifieke vorm van tuin - waarde openheid' zijn gebouwen niet toegestaan.

c. Het aantal woningen bedraagt per bestemmingsvlak niet meer dan één, met dien verstande dat:

1. geen woning is toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - de kouwe noord 1', 'specifieke vorm van wonen - lithoijense dijk 29', 'specifieke vorm van wonen - oijense benedendijk 58' en 'specifieke vorm van wonen - lithse dijk 57a';
2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan in die aanduiding is aangegeven.

d. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend halfvrijstaande woningen toegestaan.

e. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend tussenwoningen toegestaan.

f. Als er een bouwvlak is aangegeven, mogen woningen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat buiten het bouwvlak uitsluitend erkers, balkons en luifels zijn toegestaan, mits de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of de luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de betreffende gevel.

g. Bestemmingsvlakken 'Wonen' die zijn gekoppeld met de figuur 'relatie' worden tezamen aangemerkt als één bestemmingsvlak.

h. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' mag alleen worden gebouwd als hiervoor een recht is aangekocht op grond van de regeling 'Ruimte voor ruimte' zoals vastgelegd in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

i. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' mag alleen worden gebouwd indien een bouwtitel is verkregen door middel van de aankoop van een ruimtevoorruimterecht bij de provinciale Noord-Brabantse 'Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV' dan wel voldaan wordt aan het provinciaal beleid met betrekking tot de regeling 'Ruimte voor ruimte' zoals vastgelegd in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

j. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' mag de bestaande woning worden gesplitst als de splitsing voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. de splitsing is (mede) gericht op het behoud of het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
2. de woningen hebben na splitsing elk een inhoud van ten minste 250 m^3;
3. de verschijningsvorm van het gebouw wordt niet wezenlijk aangetast;
4. het grondoppervlak wordt niet vergroot en de bestaande situering wordt niet gewijzigd;
5. het aantal woningen na splitsing bedraagt niet meer dan 2.

k. Algehele herbouw van een woning mag, eventueel in afwijking van het bepaalde in artikel 36.4, uitsluitend plaatsvinden op de oorspronkelijke locatie binnen het bestemmingsvlak.

l. Voor de voorgevel van de woning mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers, balkons en luifels, mits de voorgevel met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of de luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel.

m. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3 m te bedragen, met dien verstande dat bij hoekwoningen het hoofdgebouw aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens moet worden geplaatst en dat bij tussenwoningen het hoofdgebouw aan beide zijden in de zijdelingse perceelsgrens moet worden geplaatst.

n. Vrijstaande bijgebouwen moeten op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning worden gebouwd.

o. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bergstraat 6b en 6c' mag alleen worden gebouwd als dit geen negatieve hydrologische gevolgen heeft voor de omliggende gronden.
p. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - dove gevel 1’ moet de zuidelijke gevel van gebouwen, inclusief kap, zijn uitgevoerd als een dove gevel.
q. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 2' moet de zuidelijke gevel van gebouwen vanaf een hoogte van 3,5 m zijn uitgevoerd als een dove gevel.
r. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 3' moet de noordelijke gevel van gebouwen met een woonfunctie zijn uitgevoerd als een dove gevel.
s. De bebouwing binnen de zone 'overige zone - komgebied' moet verder voldoen aan de regels in de volgende tabel:

beweeg de tabel van links naar rechts

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m^2	Maximale inhoud in m^3
Woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen	5	10	-	750
Vrijstaande bijgebouwen	3	5	100	-
Erf- en terreinafscheidingen	-	-voor de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is: 1,2; -voor het overige: 2	-	-
Bouwwerken met een dakconstructie die geen gebouw zijn	-	3	-voor de voorgevel van de woning: 0 -achter de voorgevel van de woning: 30	-
Overige bouwwerken die geen gebouw zijn	-	-lichtmasten voor paardenbakken: 4 -overige: 3	-	-

o De bebouwing binnen de zones 'overige zone - uiterwaarden', 'overige zone - oeverwal', 'overige zone- dekzandrand' en 'overige zone - dekzandrug' moet verder voldoen aan de regels in de onderstaande tabel:

beweeg de tabel van links naar rechts

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m^2	Maximale inhoud in m^3

Woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen	3	8	-	750
Vrijstaande bijgebouwen	3	5	100	-
Erf- en terreinafscheidingen	-	-voor de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is: 1,2; -voor het overige: 2	-	-
Bouwwerken met een dakconstructie die geen gebouw zijn	-	3	-voor de voorgevel van de woning: 0 -achter de voorgevel van de woning: 30	-
Overige bouwwerken die geen gebouw zijn	-	-lichtmasten voor paardenbakken: 4 -overige: 3	-	-

- In aanvulling op het bepaalde onder s en t:

1. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 16' een paardenstal gerealiseerd worden met een maximale oppervlakte van 30 m^2;
2. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 17' één vrijstaand bijgebouw gerealiseerd worden met een maximale oppervlakte van 350 m^2 en een maximale goot- en bouwhoogte van 5 respectievelijk 8 m;
3. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 18' een bijgebouw toegestaan, maar alleen zolang dit wordt bewoond in het kader van mantelzorg door de heer H.W.A.M. van Schaijk en/of mevrouw D.A.J. van Schaijk-Reijs.

- In afwijking van het bepaalde onder s en t:

23. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 12' de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen niet meer bedragen dan 200 m^2;
24. mogen de maximale goothoogte en bouwhoogte van een woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' niet meer bedragen dan in de aanduiding is aangegeven;
25. geldt geen maximale inhoud van een woning als voor die woning een bouwvlak in het bestemmingsvlak is opgenomen;
26. mag, zo nodig in afwijking van het bepaalde onder 3, de maximale inhoud van een woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)' niet meer bedragen dan in die aanduiding is aangegeven;
27. mag de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m2)' niet meer bedragen dan in die aanduiding is aangegeven;
28. mag het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' niet meer bedragen dan in die aanduiding is aangegeven, onverminderd het bepaalde in artikel 20.2 onder b;

29. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 15' één vrijstaand(e) bijgebouw, overkapping of carport toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 m en een maximale oppervlakte van 30 m^2;
30. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 21' één vrijstaand bijgebouw toegestaan met een maximale oppervlakte van 30 m^2;
31. mag de maximale inhoud van een woning die is aangeduid met 'cultuurhistorische waarden' en/of ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - dijkzone woningen' maximaal 600 m^3 bedragen;
32. mag de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - oijense bovendijk 55' niet meer bedragen dan 100 m^2, vermeerderd met:

- 30 m^2 per stacaravan met vrijstaande badkamerunit
- 37 m^2 voor een centrale keukenvoorziening voor de stacaravans

- In afwijking van het bepaalde onder s en t is/zijn ter plaatse van de aanduiding:

1. 'specifieke vorm van wonen - oijense benedendijk 58' gebouwen toegestaan, met een maximale totale oppervlakte van 100 m^2, een maximale goothoogte van 3 m en en maximale bouwhoogte van 6 m;
2. 'specifieke vorm van wonen - de kouwe noord 1' één gebouw toegestaan met een maximale oppervlakte van 245 m^2, een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 6 m;
3. 'specifieke vorm van wonen - lithoijense dijk 29' één gebouw toegestaan met een maximale oppervlakte van 85 m^2, een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 6 m;
4. 'specifieke vorm van wonen - lithse dijk 57a' één gebouw toegestaan mits:
   - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, in afwijking van het bepaalde onder m ten minste 1 m bedraagt;
   - de oppervlakte niet meer bedraagt dan 48 m^2;
   - de goothoogte en bouwhoogte niet meer bedragen dan 2,80 m respectievelijk 3,40 m.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Afwijking

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 20.2 onder b voor het toestaan van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 11' mits:
   1. er geen sprake is van milieuhygiënische of verkeerskundige bezwaren;
   2. de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond;
b. het bepaalde in artikel 20.2 onder s en t voor het toestaan van een grotere inhoud van de woning, mits:
   1. sprake is van één bestaande hoofdbouwmassa die bestaat uit woning en (voormalig) stalgedeelte;
   2. het ruimtelijke beeld niet wijzigt door het toevoegen van het (voormalige) stalgedeelte aan de woning;

c. het bepaalde in artikel 20.2 onder s en t voor een grotere inhoud van een woning, onder de volgende voorwaarden:
    1. de inhoud bedraagt maximaal 1.000 m³;
    2. de woning moet naar aard, schaal en uitstraling passen in de omgeving;
    3. artikel 35 is van toepassing.
d. het bepaalde in artikel 20.2 onder t voor een afwijkende goothoogte van de woning tot 5 m en een afwijkende bouwhoogte van de woning tot 10 m;
e. het bepaalde in artikel 20.2 onder k, voor het algeheel herbouwen van een woning op een andere locatie, mits:
    1. de herbouw plaatsvindt binnen hetzelfde bestemmingsvlak;
    2. de herbouw vanuit landschappelijk, stedenbouwkundig en/of milieukundig oogpunt een verbeterde situering tot gevolg heeft;
    3. de belangen van omliggende al dan niet agrarische bedrijven en aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
    4. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
    5. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
f. het bepaalde in artikel 20.2 onder m, voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, als de belangen van derden hierdoor niet onevenredig worden aangetast;
g. het bepaalde in artikel 20.2 onder s en t voor het bouwen van mobiele vakantiewagens waarvoor op grond van artikel 20.4 wordt of is afgeweken van de gebruiksregels;
h. het bepaalde in artikel 20.2 onder s en t voor het bouwen van windmolens tot een maximale hoogte (inclusief wieken) van 12 m;
i. het bepaalde in artikel 20.2 onder s en t voor het bouwen van ooievaarsnesten met een hoogte van maximaal 8 m.

- **20.3.2 Toelaatbaarheid**

  Afwijking ingevolge artikel 20.3.1 is uitsluitend toegestaan mits:

  a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
      1. de ruimtelijke kwaliteit;
      2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
      3. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
      4. de landschappelijke en natuurwaarden;
      5. de verkeersveiligheid;
      6. de woonsituatie.
  b. de noodzaak hiervan is aangetoond voorzover het gaat om de afwijkingen ingevolge artikel 20.3.1 onder d.

20.4 Afwijken van de gebruiksregels

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20.1 voor de activiteiten als genoemd in onderstaande

tabel onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieuhygiënische aanvaardbaarheid zijn aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de ruimtelijke kwaliteit;
b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
c. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
d. de landschappelijke en natuurwaarden;
e. de verkeersveiligheid;
f. de woonsituatie;

en met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in onderstaande tabel:

Activiteit	Voorwaarden
Het gebruik van bijgebouwen voor bewoning	- het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg - op het perceel dient al een woning aanwezig te zijn - de afwijking wordt niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning verleend - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden - de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen en is in ieder geval niet groter dan 100 m² - het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bijgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw
Bedrijfsmatige opslag	- uitsluitend statische opslag/opslag van caravans is toegestaan - afwijking wordt uitsluitend verleend voor gebouwen voor opslagdoeleinden tot een maximum van 500 m² - alle gebouwen dienen te worden gesloopt, met uitzondering van de woning met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, 100 m² vrijstaande bijgebouwen, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en maximaal 500 m² bebouwing voor de opslagfunctie - de opslag dient te voldoen aan de eisen die daaraan uit hoofde van de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid worden

	gesteld - de opslag mag niet leiden tot een onevenredige vergroting van de lokale verkeersdruk - bedrijfsmatige activiteiten verband houdend met de opslag zijn niet toegestaan - buitenopslag is niet toegestaan - het gebouw waar de opslag plaatsvindt, dient landschappelijk te worden ingepast - er zijn geen milieuhygiënische bezwaren
Kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten	- het betreft uitsluitend kleinschalige activiteiten die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals het bieden van overnachtingsaccommodatie voor kortdurend toeristisch verblijf voor maximaal 10 personen in maximaal 5 slaapkamers, een theeterras, een minicamping tot maximaal 5 plaatsen, overnachten in een mobiele vakantiewagen ('Pipowagen') en een recreatiewoning voor maximaal 10 personen - buitenopslag is niet toegestaan - er is geen sprake van onevenredige verkeersaantrekkende werking - het parkeren dient op eigen terrein binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' plaats te vinden - er is geen sprake van milieuhygiënische bezwaren - de nevenactiviteit wordt landschappelijk ingepast - het betreft uitsluitend gronden die niet zijn aangeduid als 'overige zone - primairagrarisch gebied' - het betreft geen activiteiten die vergunningsplichtig zijn op grond van de Drank- en Horecawet
Het toestaan van activiteiten die genoemd worden in bijlage 6 Lijstvan rechtstreeks toelaatbareaan-huis-gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wél genoemde activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte - het betreft een activiteit uit of vergelijkbaar met categorie 1 van 4 Bedrijvenlijst - de activiteit mag geen sterk

	publieksaantrekkende werking hebben - de activiteit is niet uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten'
Het toestaan van groepsmatige activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m² - de aard, de groepsgrootte en de frequentie leiden niet tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte
Detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-gebonden activiteit	- de detailhandel is onderdeel van de klantgerichte activiteiten ter plaatse - de detailhandel is van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel van de totale bedrijfsvoering
De huisvesting van meer dan één huishouden in een vrijstaande woning	-er worden niet meer dan 8 personen in één woning gehuisvest -er is maximaal één slaapplaats per persoon aanwezig -de grootte van de woning is geschikt. Dit is het geval als er ten minste 12 m² gebruiksoppervlakte per persoon aanwezig is -er kan worden voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernormen -de privacy van aangrenzende percelen mag niet onevenredig worden aangetast

- ## 20.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar 'Inleidende regels'
- Direct naar 'Bestemmingsregels'
- Direct naar 'Algemene regels'
- Direct naar 'Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen bij de regels'

Artikel 16 Verkeer - Railverkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. railverkeer, met dien verstande dat het aantal spoorbanen niet mag worden vergroot;
b. spoorwegovergangen;
c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug': een brug en de daaronder gelegen vaarweg;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, inclusief de doelen als bedoeld in artikel 18.1;
e. parkeervoorzieningen;
f. horecavoorzieningen in de categorie horeca 3;
g. groenvoorzieningen;
h. grondwaterbescherming en de bescherming van het belang van drinkwaterwinning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' respectievelijk de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied';

met bijbehorende voorzieningen en met dien verstande dat in het doel 'vaarweg' de doelen zijn begrepen als bedoeld in artikel 19.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 16.1.

16.2.2 Gebouwen

a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
b. De goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.
c. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.

16.2.3 Bouwwerken die geen gebouw zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van draagconstructies voor bovenleidingen, seinpalen, bakens en andere railverkeersvoorzieningen mag gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf niet meer bedragen dan 15 m.
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf niet meer bedragen dan 2,5 m.
c. De bouwhoogte van bouwwerken voor elektrotechnische systemen mag gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf niet meer bedragen dan 7 m.
d. De bouwhoogte van geluidschermen mag gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf niet meer bedragen dan 4 m.
e. De bouwhoogte van bruggen mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.
f. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf niet meer bedragen dan 4 m.

16.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Artikel 29 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden.

29.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden

29.2.1 Vergunningsplicht

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 1.000 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld:

a. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, ploegen, roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het ophogen, verlagen of egaliseren van de bodem;
c. heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
e. het verlagen van het waterpeil;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verbandhoudende constructies;
h. het verharden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
i. het plaatsen en/of verwijderen van funderingen;
j. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen voor de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

29.2.2 Uitzonderingen

Het verbod in artikel 29.2.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
b. die op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
c. die bestaan uit het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen dan wel andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, voor zover deze worden aangebracht binnen een bestaand leidingentracé binnen de daarvoor oorspronkelijk gegraven sleuf;
d. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap' en 'Agrarisch met waarden - Landschap ennatuur' worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd.

29.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

a. De in artikel 29.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als:

1. door de betreffende werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van het betreffende terrein niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en/of
2. uit door de aanvrager overgelegd archeologisch onderzoek conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het betreffende terrein in voldoende mate zijn vastgesteld en zo nodig zijn zekergesteld, dan wel dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad.

b. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan het archeologische onderzoek en het archeologische onderzoeksrapport als bedoeld onder a.
c. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door de gemeentelijke archeoloog dan wel een andere deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

38.121 overige zone - dekzandrand

38.121.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden

a Vergunningsplicht dekzandrand

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in gronden met de aanduiding 'overige zone - dekzandrand' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

1. het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden;
2. het bebossen of anderszins beplanten met hoog opgaande bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden (met een hoogte van 1,5 m en meer);
3. het rooien en kappen van bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden, behoudens het oogsten van teelten;
4. het aanleggen, verbreden en (half)verharden van gronden;
5. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, poelen en wielen;
6. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
7. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
8. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen.

b Uitzonderingen dekzandrand

Het verbod onder a geldt niet voor werken die geen bouwwerk zijn en werkzaamheden:

1. die op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
2. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden - Landschap' en 'Agrarisch met waarden - Landschap ennatuur' worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd;
3. binnen bouwvlakken;
4. binnen bestemmingsvlakken 'Bedrijf', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Maatschappelijk - Begraafplaats', 'Recreatie - Dagrecreatie', 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1', 'Sport', 'Verkeer', 'Verkeer - Railverkeer', 'Verkeer - Verblijf', 'Water', 'Water - Vaarweg', 'Wonen' en 'Wonen - Woonwagenstandplaats';
5. die de uitvoering betreffen van een bouwwerk dat voor wat betreft het aspect 'bouwen' is vergund op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
6. die de uitvoering betreffen van een voorgeschreven inrichtingsplan.

c Toelaatbaarheid dekzandrand

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden verleend als door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden tegemoetgekomen.
2. Bij de afweging als bedoeld als onder a wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming en/of zone.

3. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a voor werken en/of werkzaamheden op en/of in gronden die tevens bestemd zijn tot 'Waarde - Archeologie Monument', 'Waarde - Archeologiehistorische kern', 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' of 'Waarde - Archeologieverwachtingswaarde middelhoog' kan alleen worden verleend als tevens, voor zover vereist, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden op grond van de artikelen 26, 27, 28 respectievelijk 29 wordt verleend.

Artikel 38 Algemene aanduidingsregels

- **38.127 overige zone - stads- en dorpsranden**

  Binnen deze zone zijn de overige regels uitsluitend van toepassing, voor zover dit volgt uit die regels.

38.123 overige zone - bebouwingsconcentratie

Binnen deze zone zijn de overige regels uitsluitend van toepassing, voor zover dit volgt uit die regels.

38.141 wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' dan wel binnen de bestemming 'Wonen' een (andere) aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op te nemen dan wel een bestemmingsvlak 'Wonen' te splitsen in meerdere bestemmingsvlakken 'Wonen', voor de realisering van nieuwe woningen met erf en tuin, anders dan als omzetting van uitsluitend een bedrijfswoning in een burgerwoning, mits:

a. de wijziging betrekking heeft op gronden binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden -Landschap', 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur', 'Wonen' of 'Bedrijf';
b. de eventueel voorkomende agrarische of andere (bedrijfs)activiteiten blijvend worden gestaakt;
c. er geen sprake is van milieuhygiënische bezwaren;
d. alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die zijn aangeduid met 'cultuurhistorische waarden';
e. het aantal te realiseren woningen en/of de economische opbrengst van de woningbouw in een redelijke verhouding staat tot de waarde van het te saneren (agrarische) bedrijf en/of een eventuele landschappelijke en/of cultuurhistorische tegenprestatie, daaronder begrepen natuurontwikkeling; hierbij geldt dat de hoogte van deze tegenprestatie per woning minimaal gelijk moet zijn aan de waarde van een ruimte-voor-ruimterecht;
f. er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant;
g. het bestemmingsvlak goed en zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast met inheemse beplanting;
h. de inhoud van de woningen niet meer bedraagt dan 750 m^3;
i. voor het overige voor de bouw- en gebruiksregels wordt aangesloten bij de regels zoals die van toepassing zijn ingevolge de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat de daarvoor opgenomen afwijkingen rechtstreeks in de wijziging kunnen worden meegenomen;
j. de toename van het aantal woningen in overeenstemming is met het gemeentelijke woonbeleid;
k. de stedenbouwkundige/architectonische inpasbaarheid is aangetoond en er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een inrichtingsplan;
l. is bezien of een ruimte-voor-ruimteontwikkeling deel kan uitmaken van de kwaliteitsverbetering.

38.128 overige zone - beperking veehouderij

Binnen deze zone zijn de overige regels uitsluitend van toepassing, voor zover dit volgt uit die regels.



Noord-West-Oss - 2013

bestemmingsplan - Oss

meer documentkenmerken

vastgesteld 14-02-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo | Overzicht | Regels | Gerelateerd | Overig

Bestemmingen (2)

- Groen >
- Verkeer >

artikel 11 Groen

- **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;

b. speel- en verblijfsvoorzieningen en kunstobjecten;

c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

d. voorzieningen voor langzaam verkeer;

e. nutsvoorzieningen;

f. verhardingen anders dan ten behoeve van de functies genoemd onder b, c, d, en e tot een oppervlakte van ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak;

g. terrein voor markten, standplaatsen, terrassen en evenementen;

h. volkstuinen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';

i. dierenweide uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-dierenweide';

j. jongeren ontmoetingsplek uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jongerenontmoetingsplek'.

- **11.2 Bouwregels**
    - **11.2.1 Algemeen**

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 11.1.

    - **11.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels.

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;

b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

    - **11.2.3 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen**

In afwijking van het bepaalde in lid 11.2.2 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m^3.

b. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

- **11.2.4 Grotere gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen**

In afwijking van het bepaalde in lid 11.2.2 mogen op deze gronden ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen. Hiervoor gelden de volgende regels.

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 50 m^2.

b. De bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

c. De goothoogte mag niet meer mag bedragen dan 3,5 m.

- **11.2.5 Gebouwen ten behoeve van volkstuinen**

In afwijking van het bepaalde in lid 11.2.2 mogen op deze gronden ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' gebouwen worden gebouwd ten behoeve van volkstuinen. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. Per volkstuincomplex is één gemeenschappelijk gebouw met een oppervlakte van niet meer dan 200 m^2 en met een bouwhoogte van niet meer dan 4 m toegestaan;

b. De bouwhoogte van de overige bebouwing mag niet meer bedragen dan 2 m;

c. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

- **11.2.6 Gebouwen ten behoeve van dierenverblijf**

In afwijking van het bepaalde in lid 11.2.2 mogen op deze gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen- dierenweide' gebouwen worden gebouwd ten behoeve van het verblijf van dieren. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. Het oppervlakte aan gebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 25 m^2;

b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;

c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

- **11.2.7 Gebouwen ten behoeve van spel- en verblijfsvoorzieningen**

In afwijking van het bepaalde in lid 11.2.2 mogen op deze gronden ter plaatse van de aanduiding 'jongerenontmoetingsplek' gebouwen ten behoeve van spel- en verblijfsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 75 m^3;
b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
c. De afstand van een gebouw tot de dichtstbijzijnde woning mag niet minder bedragen dan 50 m.

- **11.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2.2 voor de bouw van gebouwen ten behoeve van speel- en verblijfsvoorzieningen. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 75 m^3;
b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m;
c. De afstand van een gebouw tot de dichtstbijzijnde woning mag niet minder bedragen dan 50 m.

- **11.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gebouwen als nachtverblijf.

- **11.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.1 ten behoeve van parkeervoorzieningen mits dit past in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving en de parkeerbehoefte aantoonbaar is.

Artikel 16 Verkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden, die mede gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

b. parkeervoorzieningen;

c. nutsvoorzieningen;

d. groenvoorzieningen;

e. speel- en verblijfsvoorzieningen en kunstobjecten;

f. terreinen voor markten, standplaatsen en evenementen;

g. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, openbaar vervoer en telecommunicatie;

h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemene bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde doelen. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.

b. De bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 12 m.

c. De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m.

d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

16.2.2 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en openbaar vervoer

In afwijking van het bepaalde in lid 16.2.1 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en openbaar vervoer worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m^3.

b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het inrichten van de gronden in afwijking van de inrichting die is aangegeven ter plaatse van de figuur 'dwarsprofiel'.

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven, met dien verstande, dat:

    1. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst;

    2. geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en zelfstandige kantoren zijn uitgesloten;

b. verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';

c. nutsvoorzieningen;

d. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 3.1.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

d. Kelders zijn toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.

b. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan sub a genoemd, mag niet meer bedragen dan 6 m.

3.2.4 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;

b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;

c. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

a. van het bepaalde in lid 3.1 om bedrijven toe te staan uit ten hoogste een categorie hoger, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 3.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven;

b. van het bepaalde in lid 3.1 om bedrijven toe te staan die niet in de milieuzoneringslijst zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 3.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven;

c. van het bepaalde in lid 3.1 en worden toegestaan dat gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van de volgende vormen van detailhandel, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het kernwinkelapparaat en de wijkwinkelvoorzieningen:

    1. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van kleding, schoenen, voedings- en genotmiddelen;

    2. detailhandel bij tankstations anders dan in motorbrandstoffen, tot een maximum van 75 m^2 bruto vloeroppervlak.

Artikel 15 Tuin

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en erven als deel van het bouwperceel horend bij de voor 'Wonen' bestemde gronden;

b. andere functies die ter plaatse van de bijbehorende bestemming 'Wonen' zijn toegestaan;

c. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen zoals terrassen en paden en parkeervoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 15.1.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bij de woning behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.

b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte:

    1. van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m;

    2. van erf- en terreinafscheidingen, die een afscheiding vormen van de openbare weg of ander openbaar gebied, niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande, dat laatstgenoemde bouwhoogte op een afstand van meer dan 5 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer dan 1,80 m mag bedragen.

c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m en overigens niet meer dan 4 m.

15.2.3 Carports

Op deze gronden mogen carports worden gebouwd. Hiervoor gelden - in voorkomend geval in afwijking van het bepaalde in lid 15.2.2 - de volgende regels:

a. Carports mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning en op hoeksituaties tenminste 5 m achter de voorgevel;

b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin-carport' mogen in afwijking van het bepaalde in sub a ook carports vóór de voorgevel worden geplaatst;

c. De bouwhoogte van carports mag niet meer bedragen dan 3 m.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2.3 voor de bouw van carports voor de voorgevel voorzover dit niet middels een aanduiding is toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De carports mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning;

b. De oppervlakte mag maximaal 20 meter bedragen;

c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

Artikel 26 Leiding - Riool

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse riooltransportleidingen.

26.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen mogen op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken worden opgericht tot een bouwhoogte van 3 m ten behoeve van ondergrondse riooltransportleidingen.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

26.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;

b. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;

c. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting en/of bomen;

d. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen van maaiveld- of weghoogte;

e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

26.4.2 Uitzondering

Het onder 26.4.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

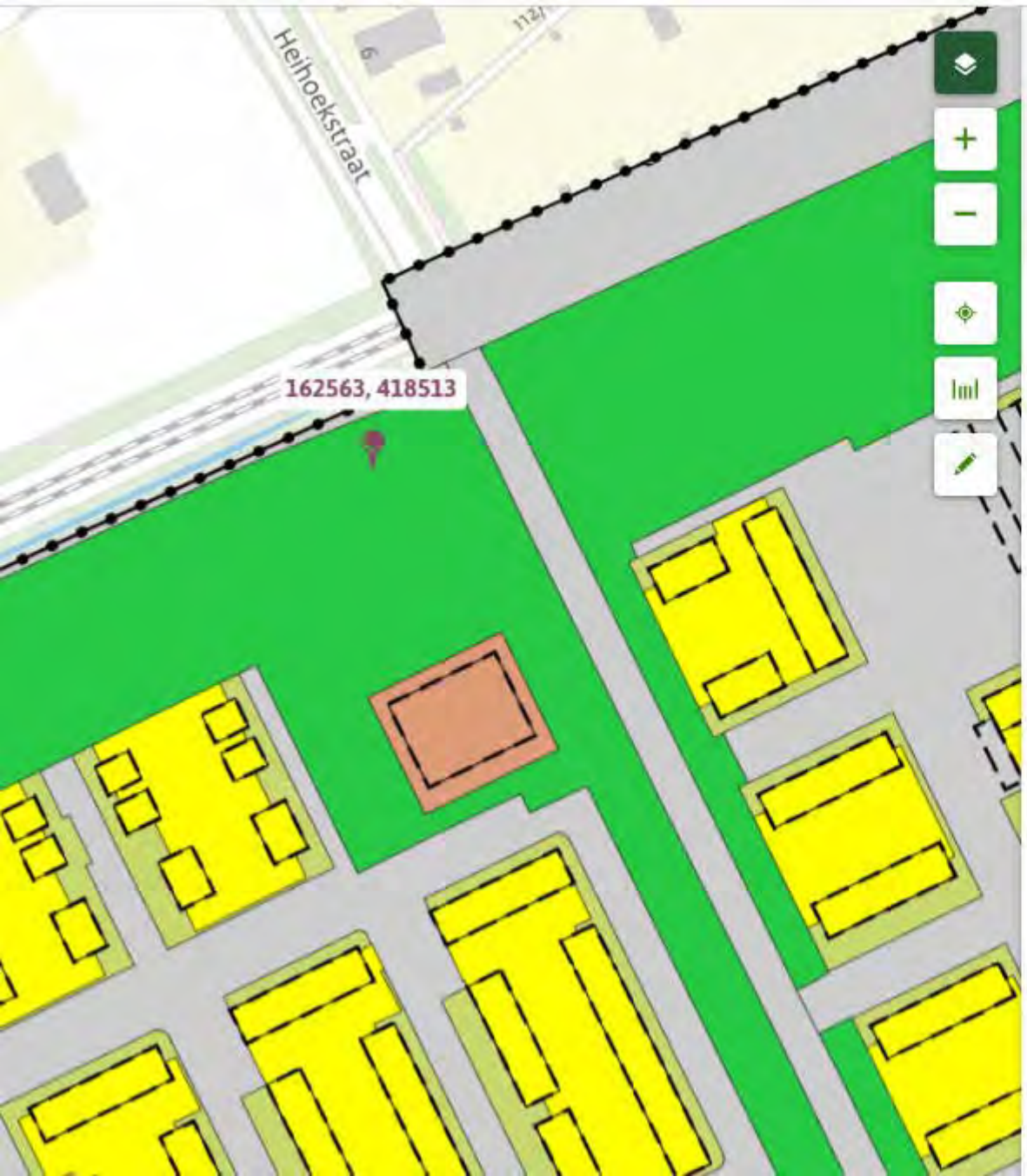
a. die het normale onderhoud en beheer van de gronden en de leiding betreffen;

b. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn.

26.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 26.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of afvalwaterzuivering ontstaat of kan ontstaan.

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder 26.4.1 wordt het advies ingewonnen van de beheerder van de leiding.



Bestemmingsplan Ruwaard Oss 2010

bestemmingsplan - Oss

meer documentkenmerken

geconsolideerde versie 22-02-2012 - geconsolideerd

Plekinfo | Overzicht | Regels | Bijlagen bij de regels | Gerelateerd | Overig

Bestemmingen (1)

Groen >

artikel 6 Groen

- **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;

b. bermen en beplantingen;

c. speeltuin, speelvoorzieningen en kunstobjecten;

d. terreinen voor markten, standplaatsen en evenementen;

e. horeca uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';

f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

g. voorzieningen voor langzaam verkeer;

h. nutsvoorzieningen;

i. parkeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

- **6.2 Bouwregels**
    - **6.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

    - **6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;

b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

    - **6.2.3 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen**

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.1 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m^3;

b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

    - **6.2.4 Gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen**

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.1 mogen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' gebouwen worden gebouwd ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Daarbij gelden de volgende regels:

a. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;

b. De gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen mag niet meer bedragen dan 1200 m^2.

- **6.2.5 Gebouwen ten behoeve van speeltuin**

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.1 mogen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de speeltuin. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

- **6.2.6 Gebouwen ten behoeve van horeca**

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.1 mogen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' gebouwen worden gebouwd ten behoeve van horecafuncties in de aangegeven categorie. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;

b. De gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m^2.

- **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

a. van het bepaalde in 6.2.1 ten behoeve van gebouwen voor speelvoorzieningen en kunstobjecten tot een maximale hoogte van 6 meter;

b. van het bepaalde in 6.2.2 ten behoeve van de hoogte van speelvoorzieningen en kunstobjecten tot een maximale hoogte van 6 meter;

c. van het bepaalde in 6.2.6 ten behoeve van de bouwhoogte van gebouwen tot een maximale hoogte van 7 meter mits dit past in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving;

d. van het bepaalde in 6.2.6 ten behoeve van de oppervlakte aan gebouwen tot een maximaal oppervlak van 150 m^2 mits dit past binnen de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving.

- **6.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van parkeervoorzieningen mits dit past in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving en de parkeerbehoefte aantoonbaar is.

artikel 11 Verkeer

- **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden, die hoofdzakelijk gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

b. parkeervoorzieningen;

c. nutsvoorzieningen;

d. groenvoorzieningen;

e. speelvoorzieningen en kunstobjecten;

f. terreinen voor markten, standplaatsen en evenementen;

g. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, openbaar vervoer en telecommunicatie;

h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

- **11.2 Bouwregels**
    - **11.2.1 Algemene bouwregels**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.

b. De bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 12 m.

c. De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m.

d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

    - **11.2.2 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen**

In afwijking van het bepaalde in lid 11.2.1 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 $m^{3;}$

b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

artikel 13 Verkeer - Railverkeer

- **13.1 Bestemmingsomschrijving**

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

a. spoorwegvoorzieningen;

b. wegen en straten;

c. nutsvoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorzieningen toegestaan';

d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

e. ongelijkvloerse kruisingen ten behoeve van wegen, straten en water;

f. groenvoorzieningen.

- **13.2 Bouwregels**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van draagconstructies voor bovenleidingen, seinpalen, bakens en andere railverkeersvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m.

b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.

c. De bouwhoogte van bouwwerken voor het onderbrengen van voorzieningen van de elektrotechnische systemen ten opzichte van de Bovenkant Spoorstaaf mag niet meer bedragen dan 7 m.

d. De bouwhoogte van geluidschermen gemeten vanaf de Bovenkant Spoorstaaf mag niet meer bedragen dan 3.5 m.
Waar de sporen verdiept zijn gelegen, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 4.5 m vanaf peil.

e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.



Wijziging 1 Noord-West-Oss - 2013

bestemmingsplan - Gemeente Oss

meer documentkenmerken

vastgesteld 26-08-2014 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Gerelateerd Overig

Toelichting Zoeken

Zonder gekozen locatie ziet u hier alle kenmerken binnen het document.

Bestemmingen (2)

Tuin >

Wonen - Vrijstaand >

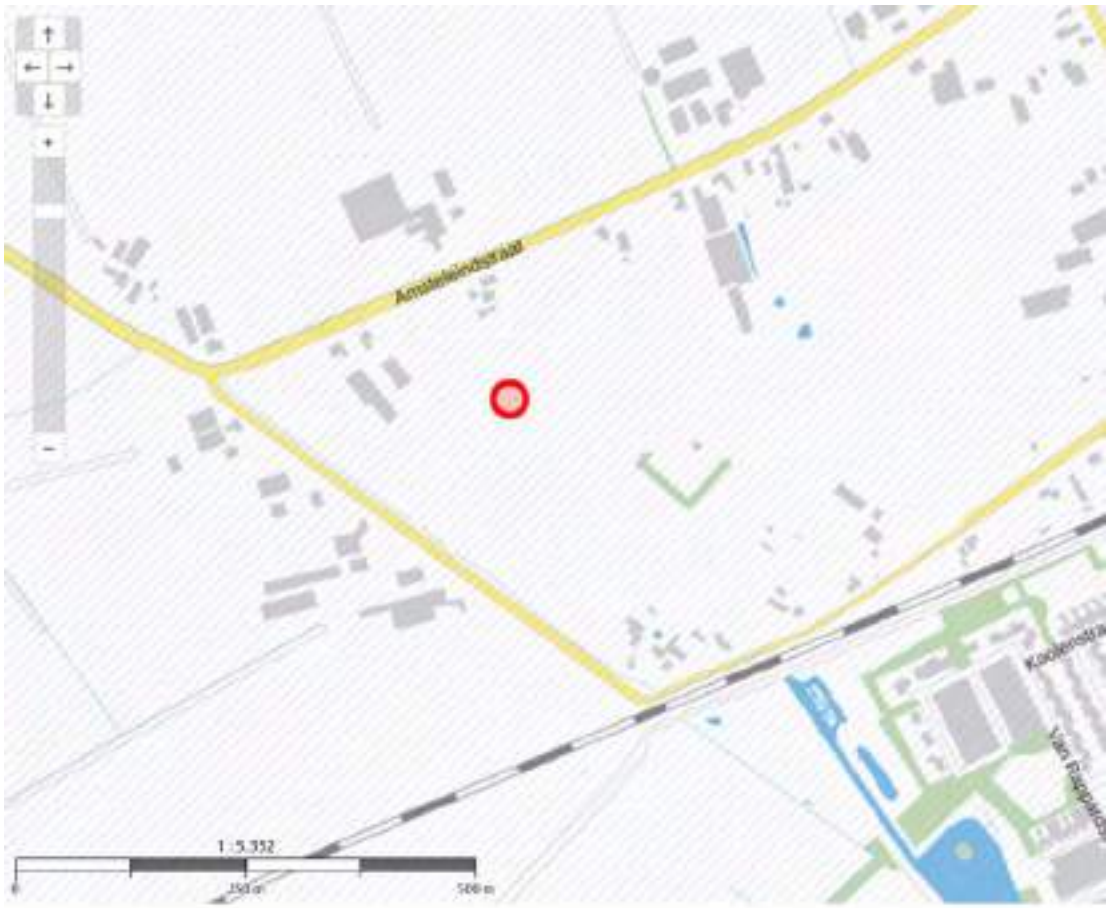
Artikel 3 Relatie met bestemmingsplan 'Noord-West-Oss-2013'

De regels van het bestemmingsplan 'Noord-West-Oss-2013', vastgesteld door de gemeenteraad van Oss op 25 april 2013, zijn op dit wijzigingsplan onverkort van toepassing, met inachtneming van het bepaalde in dit wijzigingsplan.

Bijlage 3

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket
Rapport
Datum: 3-6-2026



Legenda

Locatie	
Voortgang onderzoek	Gegevens aanwezig, status onbekend Saneringsactiviteit Voldoende onderzocht/gesaneerd Onderzoek uitvoeren Historie bekend
Mijnsteingebieten	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

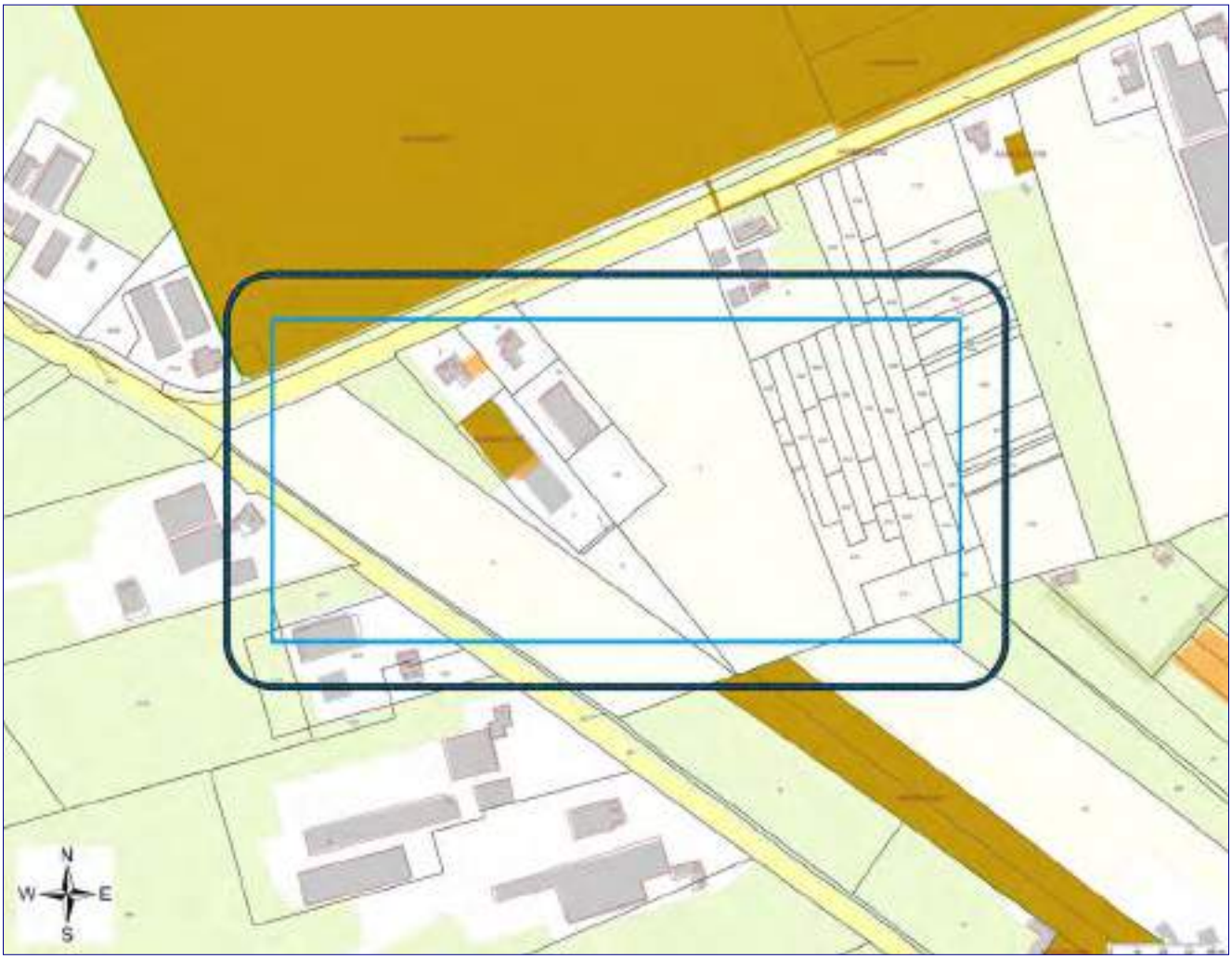
Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.
Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Bodeminformatie

Dynamisch Rapport - 27-05-2026



	Geselecteerd gebied		Onderzoek
	25.00-meter contour		Percelen
	Locatie		

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied	8
Locaties	8
Disclaimer	10
Toelichting	11

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.
Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.
Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?
Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.
Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:

Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:
- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: ”Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie”.
Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Amsteleindstraat 31 te Oss

Locatienaam	Amsteleindstraat 31 te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082830875
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082830875
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest Amsteleindstraat 31 Oss 12-01-2023

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
12-01-2023	Verkennend onderzoek NEN 5740	Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest Amsteleindstraat 31 Oss	Lycens	Oss	
31-10-1997	Verkennend onderzoek NVN 5740	Amsteleindstraat 31 te Oss	Van Vleuten Consult	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Amsteleindstraat 31 te Oss	Amsteleindstraat 31 Oss, verkennend bodemonderzoek, 01-10-1997 geanonimiseerd.pdf
Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest Amsteleindstraat 31 Oss	Amsteleindstraat_31_Oss__Verkennend_bodemonderzoek_inc._asbest__12-01-2023_geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Amsteleindstraat 150 te Oss

Locatienaam	Amsteleindstraat 150 te Oss
Adres	Amsteleindstraat 150
Woonplaats	OSS
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082801135
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082802938
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Onverdacht/Niet verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Amsteleindstraat 150 te Oss 15-10-2002

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
15-10-2002	Verkennend onderzoek NEN 5740	Amsteleindstraat 150 te Oss	oko-Care BV	Oss	
22-04-1996	Verkennend onderzoek NVN 5740	Amsteleindstraat 150 te Oss	INBODEM	Oss	
19-04-1995	Verkennend onderzoek NVN 5740	Amsteleindstraat 150 te Oss	INBODEM	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Amsteleindstraat 150 te Oss	Amteleindstraat 150 Oss, Nulsituatie bodemonderzoek 22-04-1994 geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
loonbedrijf t.b.v. land- en tuinbouw	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Oostenakkerstraat 11 Oss

Locatienaam	Oostenakkerstraat 11 Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082834981
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082834940
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Oostenakkerstraat 11 te Oss 03-12-2024

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
03-12-2024	Verkennend onderzoek NEN 5740	Oostenakkerstraat 11 te Oss	Geofoxx	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Oostenakkerstraat 11 te Oss	Oostenakkerstraat_11_Oss__Verkennend_bodemonderzoek_03-12-2024_geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord - Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.
De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingsituatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids- , Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

- Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):
- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.

- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN =verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- B.O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.
- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico’s voor de volksgezondheid, ecologische risico’s en verspreidingsrisico’s bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde

ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

Bodeminformatie

Dynamisch Rapport - 27-05-2026



	Geselecteerd gebied		Onderzoek
	25.00-meter contour		Percelen
	Locatie		

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied	11
Locaties	11
Disclaimer	14
Toelichting	15

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.
Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.
Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?
Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.
Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:

Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:
- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: ”Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie”.
Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Amsteleindstraat 29 Oss

Locatienaam	Amsteleindstraat 29 Oss
Adres	Amsteleindstraat 29
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082833545
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082833545
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Brabant Noord
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Amsteleindstraat 29 te Oss 14-03-2025

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
14-03-2025	Verkennend onderzoek NEN 5740	Amsteleindstraat 29 te Oss	Antea	Oss	
23-04-2020	Verkennend onderzoek NEN 5740	Amsteleindstraat 29 Oss	Antea Group	Oss	1 Erf: ZW: - BG: Co, Cu, Zn, Pb, PAK, minerale olie >AW, PAK >AW &<=I -OG: PCB en Cu>AW GW: Ba, Co, Ni, Cu, Cd >S; Ba >I 2 Dieseltank: ZW: - BG: <AW GW: Ba, Co, Ni, Cu, Cd >S; Ni >S &<=I; 3 Olie: opslag ZW: - GR: <AW GW:<S 4 Pad: ZW: - GR: Ni >AW 5 Weiland: ZW: - GR: <AW GW: Ba, Co, Ni, Cu, minerale olie, Ca >S; Cu, Ni >S &<=I; Ba, Ni >I OCB: GR: <AW PFAS: Som PFOA en som PFOS overschrijden detectiegrens maar niet de maximale toepassingsnorm. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten gehalten ruim kleiner zijn dan de betreffende maximale toepassingswaarden zoals gesteld

					in het Tijdelijk handelingskader Asbest: <0,4 mg/kg ds. <0,7 mg/kg ds <0,8 mg/kg ds De interventiewaarden worden niet overschreden.

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Amsteleindstraat 29 Oss	20200423_0460232.100_rapport_bodemonderzoek_plangebied_oss_west_(nieuwbouwwijk_het_brand)-rev01_geanonimiseerd.pdf
Amsteleindstraat 29 te Oss	0499878.100_Actualiserend_bodemonderzoek_Amsteleindstraat_29_Oss_geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Amsteleindstraat 31, Oss

Locatienaam	Amsteleindstraat 31, Oss
Adres	Amsteleindstraat 31
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082834588
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082834588
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Brabant Noord
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: VO Amsteleindstraat 31, Oss 05-02-2021

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
05-02-2021	Verkennend onderzoek NEN 5740	VO Amsteleindstraat 31, Oss	Anteagroup	Omgevingsdienst Brabant Noord	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
VO Amsteleindstraat 31, Oss	Amsteleindstraat_31_Oss__verkennend_bodemonderzoek__05-02-2021__geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Locatie	Downloadlink
Amsteleindstraat 31, Oss	AVG_0464423.197 VO Amsteleindstraat 31 te Oss.pdf

Locatie: Amsteleindstraat 138 Oss

Locatienaam	Amsteleindstraat 138 Oss
Adres	Amsteleindstraat 138
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082834708
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082834708
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NVN 5740: Verkennend bodemonderzoek Amsteleindstraat 138 Oss 01-01-2000

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
01-01-2000	Verkennend onderzoek NVN 5740	Verkennend bodemonderzoek Amsteleindstraat 138 Oss	Van Oort	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Verkennend bodemonderzoek Amsteleindstraat 138 Oss	Amsteleindstraat 138 Oss, Verkennend bodemonderzoek 01-01-2002 geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Amsteleindstraat 29 te Oss

Locatienaam	Amsteleindstraat 29 te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082830847
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082830847
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Brabant Noord
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Onverdacht/Niet verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Amsteleindstraat 29 te Oss 22-06-2012

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
22-06-2012	Verkennend	Amsteleindstraat 29	Econsultancy	Oss	

	onderzoek NEN 5740	te Oss			
21-04-1997	Verkennend onderzoek NVN 5740	Amsteleindstraat 29 te Oss	Van Vleuten Consult	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Amsteleindstraat 29 te Oss	Amsteleindstraat 29 Oss, verkennend bodemonderzoek 01-04-1997 geanonimiseerd.pdf
Amsteleindstraat 29 te Oss	Amsteleindstraat_29_Oss__Verkennend_bodemonderzoek__22-06-2012_geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Amsteleindstraat 138 te Oss

Locatienaam	Amsteleindstraat 138 te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082831132
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082831132
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Amsteleindstraat 138 te Oss 12-01-2000

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
12-01-2000	Verkennend onderzoek NEN 5740	Amsteleindstraat 138 te Oss	Van Oort Bodemonderzoek	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Amsteleindstraat 130 te Oss

Locatienaam	Amsteleindstraat 130 te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082831243
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082831243
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Amsteleindstraat 130 te Oss 24-12-2002

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
24-12-2002	Verkennend onderzoek NEN 5740	Amsteleindstraat 130 te Oss	Van Schaijk Milieutechniek	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Amsteleindstraat 130 te Oss	Amsteleindstraat 130 Oss, Verkennend bodemonderzoek, 01-12-2002 geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord - Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.
De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingsituatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids- , Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

- Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):
- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.

- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN =verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- B.O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.
- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico’s voor de volksgezondheid, ecologische risico’s en verspreidingsrisico’s bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde

ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

Bodeminformatie

Dynamisch Rapport - 27-05-2026



Geselecteerd gebied	Onderzoek
25.00-meter contour	Percelen
Locatie	

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied	15
Locaties	15
Disclaimer	17
Toelichting	18

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.
Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.
Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?
Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.
Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:

Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:
- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: ”Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie”.
Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Spoorlijn Maasdonk-Berghem

Locatienaam	Spoorlijn Maasdonk-Berghem
Adres	
Woonplaats	Berghem
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082835063
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Brabant Noord
Vervolgactie Wbb	opstellen SP
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Potentieel Ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: VO Spoorlijn Maasdonk-Berghem 11-06-2025

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
11-06-2025	Verkennend onderzoek NEN 5740	VO Spoorlijn Maasdonk-Berghem	Multiconsult	Omgevingsdienst Brabant Noord	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
VO Spoorlijn Maasdonk-Berghem	AVG_Z274529_VBO_spoorlijn_tussen_Maasdonk_en_Berghem.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Oostenakkerstraat 11 Oss

Locatienaam	Oostenakkerstraat 11 Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082834981
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082834940
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Oostenakkerstraat 11 te Oss 03-12-2024

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
03-12-2024	Verkennend onderzoek NEN 5740	Oostenakkerstraat 11 te Oss	Geofoxx	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Oostenakkerstraat 11 te Oss	Oostenakkerstraat_11_Oss__Verkennend_bodemonderzoek_03-12-2024_geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Geffensestraat (NS-emplacement Oss-west

Locatienaam	Geffensestraat (NS-emplacement Oss-west
Adres	Geffensestraat ong
Woonplaats	OSS
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082800097
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082800167
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Potentieel Ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	avr (aanvullend rapport): Aanullende gegevens Oss West 17-10-2011

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
17-10-2011	avr (aanvullend	Aanullende gegevens	HMB	Oss	

	rapport)	Oss West			
20-09-2011	Nader onderzoek	Nader bodemonderzoek NS -emplacement alle gevallen te Oss West Projectnaam SBNS	HMB	Oss	
01-01-2002	Orienterend bodemonderzoek	Orienterend bodemonderzoek	Caubergh Huygen	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
spoorwegemplacement	1870	1938	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grond	I	833 m2	500 m3	0 m	,95 m	

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
30-01-2012	besch. ernstig, niet urgent	2879899	Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum
Milieuhygiënisch				

Saneringscontouren

Matrix	Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond

Zorgmaatregelen

Matrix	Maatregel start	Duur	Eind	Overschrijding	Kader	Type maatregel

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: NS emplacement Oss-West te Oss

Locatienaam	NS emplacement Oss-West te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082831311
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082831311
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	opstellen SP
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Nader onderzoek: NS-emplacement Oss West (alle gevallen) te Oss 20-09-2011

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
20-09-2011	Nader onderzoek	NS-emplacement Oss West (alle gevallen) te Oss	MWH	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
spoorwegemplacement	onbekend	onbekend	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	onbekend	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grond	I		500 m3			Geval betreft NS-saneringsgeval 435.SG410 en 435.SG425, welke worden gezien als 1 geval (NB08200167)

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: TV De Bus te Oss

Locatienaam	TV De Bus te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082832554
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082832554
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Onverdacht/Niet verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Orienterend bodemonderzoek: TV De Bus te Oss 02-07-2012

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
02-07-2012	Orienterend bodemonderzoek	TV De Bus te Oss	Van Oort Bodemonderzoek	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
volkstuinen	1970	heden	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	onbekend	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: NO Oostenakkerstraat/Beeksehoevestraaat (AA1671001

Locatienaam	NO Oostenakkerstraat/Beeksehoevestraaat (AA1671001
Adres	Beekschehoevestraat ong
Woonplaats	GEFFEN
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082802082
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB167100056
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	voldoende gesaneerd
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Potentieel Ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	Orienterend bodemonderzoek: Orienterend bodemonderzoek 06-09-

	2002

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
06-09-2002	Orienterend bodemonderzoek	Orienterend bodemonderzoek	De Straat Milieu-adviseurs	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
07-01-2002	Orienterend bodemonderzoek	Orienterend bodemonderzoek	De Straat Milieu-adviseurs	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
10-01-2000	Evaluatieverslag saneren	Sanerings evaluatie 1	CSO	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
18-05-1999	Saneringsplan	Saneringsplan 1	CSO	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
25-08-1997	Nader onderzoek	Onbekend 1	CSO	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
25-04-1997	Orienterend bodemonderzoek	Orienterend bodemonderzoek	CSO	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
autowrakkenterrein	onbekend	heden	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
stortplaats puin en/of bouw- en sloopafval op land	onbekend	onbekend	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
stortplaats industrieel- en bedrijfsafval op land	onbekend	onbekend	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee
stortplaats huishoudelijk afval op land	1970	onbekend	Nee	onbekend	Onbekend	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grond	I			1 m	1,8 m	

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
21-04-2000	Instemmen uitgevoerde sanering	0680033	Definitief
24-08-1999	Instemmen met SP	0632116	Definitief
24-08-1999	besch. ernstig, niet urgent	0632116	Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum
Milieuhygiënisch				

Saneringscontouren

Matrix	Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond
		voll. verw., aanvulgrond schoon (MF)	stabiel, kl.restver./pas.zorg, geen mon

Zorgmaatregelen

Matrix	Maatregel start	Duur	Eind	Overschrijding	Kader	Type maatregel
Grond	21-04-2000			I	Wbb	Verbod bouwactiviteiten / Verbod graafactiviteiten

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Oostenakkerstraat 13 Oss

Locatienaam	Oostenakkerstraat 13 Oss
Adres	Oostenakkerstraat 13
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082833569
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082833569
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Oostenakkerstraat 13 Oss 28-04-2020

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
28-04-2020	Verkennend onderzoek NEN 5740	Oostenakkerstraat 13 Oss	Lankelma	Oss	BG: Cu,Hg, Pb, Zn en PAK > Aw OG: - GW: -

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Oostenakkerstraat 13 Oss	Oostenakkerstraat_13_Oss__verkennend_bodemonderzoek__28-04-2020_geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: BIO DDT 2009

Locatienaam	BIO DDT 2009
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082832414
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082832414
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Bijzonder inventariserend onderzoek: BIO DDT 2009, Deelgebied 1 06-08-2009

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
06-08-2009	Bijzonder inventariserend onderzoek	BIO DDT 2009, Deelgebied 1	NIPA Milieutechniek	Oss	
06-08-2009	Bijzonder inventariserend onderzoek	BIO DDT 2009, Deelgebied 4	NIPA Milieutechniek	Oss	
06-08-2009	Bijzonder inventariserend onderzoek	BIO DDT 2009, Deelgebied 3	NIPA Milieutechniek	Oss	
06-08-2009	Bijzonder inventariserend onderzoek	BIO DDT 2009, Deelgebied 2	NIPA Milieutechniek	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
BIO DDT 2009, Deelgebied 1	4_deellocaties_DDT_Oss_BIO_geanonimiseerd.pdf
BIO DDT 2009, Deelgebied 2	4_deellocaties_DDT_Oss_BIO_geanonimiseerd.pdf
BIO DDT 2009, Deelgebied 3	4_deellocaties_DDT_Oss_BIO_geanonimiseerd.pdf
BIO DDT 2009, Deelgebied 4	4_deellocaties_DDT_Oss_BIO_geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
ophooglaag met baggerspecie	onbekend	onbekend	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	onbekend	Ja

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord - Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.
De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingsituatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids- , Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

- Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):
- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.

- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN =verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- B.O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.
- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico’s voor de volksgezondheid, ecologische risico’s en verspreidingsrisico’s bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde

ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

Bodeminformatie

Dynamisch Rapport - 27-05-2026



Geselecteerd gebied	Onderzoek
25.00-meter contour	Percelen
Locatie	

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied	15
Locaties	15
Disclaimer	18
Toelichting	19

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.
Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.
Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?
Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.
Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:

Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:
- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: ”Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie”.
Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Spoorlijn Maasdonk-Berghem

Locatienaam	Spoorlijn Maasdonk-Berghem
Adres	
Woonplaats	Berghem
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082835063
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Brabant Noord
Vervolgactie Wbb	opstellen SP
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Potentieel Ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: VO Spoorlijn Maasdonk-Berghem 11-06-2025

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
11-06-2025	Verkennend onderzoek NEN 5740	VO Spoorlijn Maasdonk-Berghem	Multiconsult	Omgevingsdienst Brabant Noord	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
VO Spoorlijn Maasdonk-Berghem	AVG_Z274529_VBO_spoorlijn_tussen_Maasdonk_en_Berghem.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Oostenakkerstraat 11 Oss

Locatienaam	Oostenakkerstraat 11 Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082834981
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082834940
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Oostenakkerstraat 11 te Oss 03-12-2024

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
03-12-2024	Verkennend onderzoek NEN 5740	Oostenakkerstraat 11 te Oss	Geofoxx	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Oostenakkerstraat 11 te Oss	Oostenakkerstraat_11_Oss__Verkennend_bodemonderzoek_03-12-2024_geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: BIO DDT 2009

Locatienaam	BIO DDT 2009
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082832414
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082832414
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Bijzonder inventariserend onderzoek: BIO DDT 2009, Deelgebied 1 06-08-2009

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
06-08-2009	Bijzonder	BIO DDT 2009,	NIPA	Oss	

	inventariserend onderzoek	Deelgebied 3	Milieutechniek		
06-08-2009	Bijzonder inventariserend onderzoek	BIO DDT 2009, Deelgebied 2	NIPA Milieutechniek	Oss	
06-08-2009	Bijzonder inventariserend onderzoek	BIO DDT 2009, Deelgebied 1	NIPA Milieutechniek	Oss	
06-08-2009	Bijzonder inventariserend onderzoek	BIO DDT 2009, Deelgebied 4	NIPA Milieutechniek	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
BIO DDT 2009, Deelgebied 1	4_deellocaties_DDT_Oss_BIO_geanonimiseerd.pdf
BIO DDT 2009, Deelgebied 2	4_deellocaties_DDT_Oss_BIO_geanonimiseerd.pdf
BIO DDT 2009, Deelgebied 3	4_deellocaties_DDT_Oss_BIO_geanonimiseerd.pdf
BIO DDT 2009, Deelgebied 4	4_deellocaties_DDT_Oss_BIO_geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
ophooglaag met baggerspecie	onbekend	onbekend	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	onbekend	Ja

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Geffensestraat (NS-emplacement Oss-west

Locatienaam	Geffensestraat (NS-emplacement Oss-west
Adres	Geffensestraat ong
Woonplaats	OSS
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082800097
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082800167
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Potentieel Ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	avr (aanvullend rapport): Aanullende gegevens Oss West 17-10-2011

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
17-10-2011	avr (aanvullend rapport)	Aanullende gegevens Oss West	HMB	Oss	
20-09-2011	Nader onderzoek	Nader bodemonderzoek NS -emplacement alle gevallen te Oss West Projectnaam SBNS	HMB	Oss	
01-01-2002	Orienterend bodemonderzoek	Orienterend bodemonderzoek	Caubergh Huygen	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
spoorwegemplacement	1870	1938	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking

Grond	I	833 m2	500 m3	0 m	,95 m	

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
30-01-2012	besch. ernstig, niet urgent	2879899	Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum
Milieuhygiënisch				

Saneringscontouren

Matrix	Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond

Zorgmaatregelen

Matrix	Maatregel start	Duur	Eind	Overschrijding	Kader	Type maatregel

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: NS emplacement Oss-West te Oss

Locatienaam	NS emplacement Oss-West te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082831311
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082831311
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	opstellen SP
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Nader onderzoek: NS-emplacement Oss West (alle gevallen) te Oss 20-09-2011

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid

20-09-2011	Nader onderzoek	NS-emplacement Oss West (alle gevallen) te Oss	MWH	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
spoorwegemplacement	onbekend	onbekend	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	onbekend	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grond	I		500 m3			Geval betreft NS-saneringsgeval 435.SG410 en 435.SG425, welke worden gezien als 1 geval (NB08200167)

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Oostenakkerstraat

Locatienaam	Oostenakkerstraat
Adres	Oostenakkerstraat
Woonplaats	OSS
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082800049
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082800107
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	uitvoeren NO
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Potentieel Ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	Orienterend bodemonderzoek: Orienterend bodemonderzoek 07-01-2002

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
07-01-2002	Orienterend bodemonderzoek	Orienterend bodemonderzoek	De Straat Milieu-adviseurs	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
stortplaats op land (niet gespecificeerd)	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Oostenakkerstraat 10 te Oss

Locatienaam	Oostenakkerstraat 10 te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082831509
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082831509
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Oostenakkerstraat 10 te Oss 06-09-2002

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
06-09-2002	Verkennend onderzoek NEN 5740	Oostenakkerstraat 10 te Oss	De Straat Milieu-adviseurs	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
stortplaats industrieel- en bedrijfsafval op land	onbekend	onbekend	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	onbekend	Onbekend
stortplaats huishoudelijk afval op land	onbekend	onbekend	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	onbekend	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grond	I	2006 m2	0 m3	0 m	0 m	Contour aangemaakt bij conversie Nazca - BIS4all

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Oostenakkerstraat 13 Oss

Locatienaam	Oostenakkerstraat 13 Oss
Adres	Oostenakkerstraat 13
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082833569
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082833569
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Oostenakkerstraat 13 Oss 28-04-2020

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
28-04-2020	Verkennend onderzoek NEN 5740	Oostenakkerstraat 13 Oss	Lankelma	Oss	BG: Cu,Hg, Pb, Zn en PAK > Aw OG: - GW: -

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Oostenakkerstraat 13 Oss	Oostenakkerstraat_13_Oss__verkennend_bodemonderzoek__28-04-2020_geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Heihoekstraat 11 te Oss

Locatienaam	Heihoekstraat 11 te Oss
Adres	Heihoekstraat 11
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082830749
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082830749
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Brabant Noord
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: VO Heihoekstraat 11 te Oss 22-12-2021

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
22-12-2021	Verkennend onderzoek NEN 5740	VO Heihoekstraat 11 te Oss	Van Oort Bodemonderzoek	Omgevingsdienst Brabant Noord	
01-04-1994	Verkennend onderzoek NVN 5740	Heihoekstraat 11 te Oss	Van Schaijk Milieutechniek	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Heihoekstraat 11 te Oss	Heihoekstraat 11 Oss, verkennend bodemonderzoek 01-03-1994 geanonimiseerd.pdf
VO Heihoekstraat 11 te Oss	Heihoekstraat_11_Oss__verkennend_bodemonderzoek__22-12-2021_geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord - Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.
De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingsituatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids- , Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

- Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):
- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.

- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN =verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- B.O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.
- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico’s voor de volksgezondheid, ecologische risico’s en verspreidingsrisico’s bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde

ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

Bodeminformatie

Dynamisch Rapport - 27-05-2026



	Geselecteerd gebied		Onderzoek
	25.00-meter contour		Percelen
	Locatie		

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied	9
Locaties	9
Disclaimer	18
Toelichting	19

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.
Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.
Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?
Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.
Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:

Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:
- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: ”Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie”.
Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Oostenakkerstraat 4 te Oss

Locatienaam	Oostenakkerstraat 4 te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082832782
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082832782
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Oostenakkerstraat 4 te Oss 09-09-2016

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
09-09-2016	Verkennend onderzoek NEN 5740	Oostenakkerstraat 4 te Oss	Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Oostenakkerstraat

Locatienaam	Oostenakkerstraat
Adres	Oostenakkerstraat
Woonplaats	OSS
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082800049
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082800107
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	uitvoeren NO
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Potentieel Ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	Orienterend bodemonderzoek: Orienterend bodemonderzoek 07-01-2002

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
07-01-2002	Orienterend bodemonderzoek	Orienterend bodemonderzoek	De Straat Milieu-adviseurs	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
stortplaats op land (niet gespecificeerd)	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Oostenakkerstraat 3 te Oss

Locatienaam	Oostenakkerstraat 3 te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082832486
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082832486
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Oostenakkerstraat 3 te Oss 13-07-2009

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid

13-07-2009	Verkennend onderzoek NEN 5740	Oostenakkerstraat 3 te Oss	Van Oort Bodemonderzoek	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Spoorlijn Maasdonk-Berghem

Locatienaam	Spoorlijn Maasdonk-Berghem
Adres	
Woonplaats	Berghem
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082835063
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Brabant Noord
Vervolgactie Wbb	opstellen SP
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Potentieel Ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: VO Spoorlijn Maasdonk-Berghem 11-06-2025

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
11-06-2025	Verkennend onderzoek NEN 5740	VO Spoorlijn Maasdonk-Berghem	Multiconsult	Omgevingsdienst Brabant Noord	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
VO Spoorlijn Maasdonk-Berghem	AVG_Z274529_VBO_spoorlijn_tussen_Maasdonk_en_Berghem.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: BIO DDT 2009

Locatienaam	BIO DDT 2009
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082832414
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082832414
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Bijzonder inventariserend onderzoek: BIO DDT 2009, Deelgebied 1 06-08-2009

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
06-08-2009	Bijzonder inventariserend onderzoek	BIO DDT 2009, Deelgebied 1	NIPA Milieutechniek	Oss	
06-08-2009	Bijzonder inventariserend onderzoek	BIO DDT 2009, Deelgebied 4	NIPA Milieutechniek	Oss	
06-08-2009	Bijzonder inventariserend onderzoek	BIO DDT 2009, Deelgebied 3	NIPA Milieutechniek	Oss	
06-08-2009	Bijzonder inventariserend onderzoek	BIO DDT 2009, Deelgebied 2	NIPA Milieutechniek	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
BIO DDT 2009, Deelgebied 1	4_deellocaties_DDT_Oss_BIO_geanonimiseerd.pdf
BIO DDT 2009, Deelgebied 2	4_deellocaties_DDT_Oss_BIO_geanonimiseerd.pdf
BIO DDT 2009, Deelgebied 3	4_deellocaties_DDT_Oss_BIO_geanonimiseerd.pdf
BIO DDT 2009, Deelgebied 4	4_deellocaties_DDT_Oss_BIO_geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
ophooglaag met baggerspecie	onbekend	onbekend	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	onbekend	Ja

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Heihoeksingel - Heihoekstraat te Oss

Locatienaam	Heihoeksingel - Heihoekstraat te Oss

Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082832770
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082832770
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	starten sanering
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Urgent, start sanering binnen 4 jaar
Laatst uitgevoerd onderzoek	Meldingsformulier BUS saneringsplan: Heihoeksingel - Heihoekstraat te Oss 14-07-2016

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
14-07-2016	Meldingsformulier BUS saneringsplan	Heihoeksingel - Heihoekstraat te Oss	Brabant Water	Oss	
09-06-2016	Verkennend onderzoek NEN 5740	Heihoeksingel - Heihoekstraat te Oss	NIPA Milieutechniek	Oss	
26-04-2016	Historisch onderzoek	Heihoeksingel - Heihoekstraat te Oss	NIPA Milieutechniek	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
erfverharding (niet gespecificeerd)	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Ja

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grond	I	91 m2		,5 m	1,5 m	

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Matrix	Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond
Grond	01-12-2016		

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Geffensestraat (NS-emplacement Oss-west

Locatienaam	Geffensestraat (NS-emplacement Oss-west
Adres	Geffensestraat ong
Woonplaats	OSS
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082800097
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082800167
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Potentieel Ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	avr (aanvullend rapport): Aanullende gegevens Oss West 17-10-2011

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
17-10-2011	avr (aanvullend rapport)	Aanullende gegevens Oss West	HMB	Oss	
20-09-2011	Nader onderzoek	Nader bodemonderzoek NS -emplacement alle gevallen te Oss West Projectnaam SBNS	HMB	Oss	
01-01-2002	Orienterend bodemonderzoek	Orienterend bodemonderzoek	Caubergh Huygen	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
spoorwegemplacement	1870	1938	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grond	I	833 m2	500 m3	0 m	,95 m	

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
30-01-2012	besch. ernstig, niet urgent	2879899	Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum
Milieuhygiënisch				

Saneringscontouren

Matrix	Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond

Zorgmaatregelen

Matrix	Maatregel start	Duur	Eind	Overschrijding	Kader	Type maatregel

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: NS emplacement Oss-West te Oss

Locatienaam	NS emplacement Oss-West te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082831311
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082831311
Gegevensbeheerder	Oss

Vervolgactie Wbb	opstellen SP
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Nader onderzoek: NS-emplacement Oss West (alle gevallen) te Oss 20-09-2011

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
20-09-2011	Nader onderzoek	NS-emplacement Oss West (alle gevallen) te Oss	MWH	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
spoorwegemplacement	onbekend	onbekend	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	onbekend	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grond	I		500 m3			Geval betreft NS-saneringsgeval 435.SG410 en 435.SG425, welke worden gezien als 1 geval (NB08200167)

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Oostenakkerstraat 4A te Oss

Locatienaam	Oostenakkerstraat 4A te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082830874
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082830874
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Potentieel Ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NVN 5740: Oostenakkerstraat 4A te Oss 17-10-1997

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
17-10-1997	Verkennend onderzoek NVN 5740	Oostenakkerstraat 4A te Oss	AMC/BOCON Bodemspecialisten	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Oostenakkerstraat 4A te Oss	Oostenakkerstraat 4a Oss, verkennend bodemonderzoek 17-10-1997 geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord - Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.
De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingsituatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids- , Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

- Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):
- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.

- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN =verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- B.O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.
- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico’s voor de volksgezondheid, ecologische risico’s en verspreidingsrisico’s bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde

ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

Bodeminformatie

Dynamisch Rapport - 27-05-2026



Geselecteerd gebied	Onderzoek
25.00-meter contour	Percelen
Locatie	

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied	12
Locaties	12
Disclaimer	15
Toelichting	16

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.
Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.
Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?
Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.
Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:

Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:
- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: ”Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie”.
Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Heihoeksingel - Heihoekstraat te Oss

Locatienaam	Heihoeksingel - Heihoekstraat te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082832770
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082832770
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	starten sanering
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Urgent, start sanering binnen 4 jaar
Laatst uitgevoerd onderzoek	Meldingsformulier BUS saneringsplan: Heihoeksingel - Heihoekstraat te Oss 14-07-2016

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
14-07-2016	Meldingsformulier BUS saneringsplan	Heihoeksingel - Heihoekstraat te Oss	Brabant Water	Oss	
09-06-2016	Verkennend onderzoek NEN 5740	Heihoeksingel - Heihoekstraat te Oss	NIPA Milieutechniek	Oss	
26-04-2016	Historisch onderzoek	Heihoeksingel - Heihoekstraat te Oss	NIPA Milieutechniek	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
erfverharding (niet gespecificeerd)	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Ja

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grond	I	91 m2		,5 m	1,5 m	

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Matrix	Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond
Grond	01-12-2016		

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Oostenakkerstraat 4 te Oss

Locatienaam	Oostenakkerstraat 4 te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082832782
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082832782
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Oostenakkerstraat 4 te Oss 09-09-2016

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
09-09-2016	Verkennend onderzoek NEN 5740	Oostenakkerstraat 4 te Oss	Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Heihoekstraat 15 te Oss

Locatienaam	Heihoekstraat 15 te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082831185
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082831185
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Heihoekstraat 15 te Oss 11-08-2000

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
11-08-2000	Verkennend onderzoek NEN 5740	Heihoekstraat 15 te Oss	Van Vleuten Consult	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Heihoekstraat 15 te Oss	Heihoekstraat 15 Oss, verkennend bodemonderzoek 11-08-2000 geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Heihoekstraat 15 * te Oss

Locatienaam	Heihoekstraat 15 * te Oss

Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082831087
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082831087
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Indicatief onderzoek: Heihoekstraat 15 te Oss 29-12-2000

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
29-12-2000	Indicatief onderzoek	Heihoekstraat 15 te Oss	onbekend	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Heihoekstraat 4 te Oss

Locatienaam	Heihoekstraat 4 te Oss
Adres	Heihoekstraat 4
Woonplaats	OSS
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082801103
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082800180
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Historisch onderzoek: HO Spoed gemeente 25-12-2009

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
25-12-2009	Historisch onderzoek	HO Spoed gemeente		Oss	
07-07-2008	Verkennend onderzoek NEN 5740	Heihoekstraat 4 te Oss	Van Oort Bodemonderzoek	Oss	
22-05-2008	Historisch onderzoek	Heihoekstraat 4 te Oss	Van Oort Bodemonderzoek	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
plantsoendienst/hoveniersbedrijf	1985	onbekend	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	onbekend	Onbekend
metaalconstructiebedrijf	onbekend	onbekend	Niet van toepassing	Ja	Onbekend	onbekend	Onbekend
landbouwmachineverhuurbedrijf	1985	onbekend	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	onbekend	Onbekend
smederij	onbekend	onbekend	Nee	Ja	Onbekend	onbekend	Nee
machine- en	onbekend	onbekend	Niet van	Ja	Onbekend	onbekend	Onbekend

apparatenreparatiebedrijf			toepassing				

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grondwater	S	10 m2	10 m3			Ajape: verhoogde conc. Chroom in Gw slechts in 1 peilbuis geconstateerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Tuinvereniging Kromstraat-Zuid te Oss

Locatienaam	Tuinvereniging Kromstraat-Zuid te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082832614
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082832614
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Orienterend bodemonderzoek: Tuinvereniging Kromstraat-Zuid te Oss 27-03-2012

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
27-03-2012	Orienterend bodemonderzoek	Tuinvereniging Kromstraat-Zuid te Oss	Van Oort Bodemonderzoek	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
volkstuinen	1970	heden	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	onbekend	Ja

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Heischeutstraat te Oss

Locatienaam	Heischeutstraat te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082831456
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082831456
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Heischeutstraat te Oss 01-11-2005

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
01-11-2005	Verkennend onderzoek NEN 5740	Heischeutstraat te Oss	NIPA Milieutechniek	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf	onbekend	onbekend	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	onbekend	Onbekend
grondwerken bedrijf	onbekend	onbekend	Niet van	Per definitie	Onbekend	onbekend	Onbekend

			toepassing				

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord - Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.
De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingsituatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids- , Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

- Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):
- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.

- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN =verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- B.O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.
- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico’s voor de volksgezondheid, ecologische risico’s en verspreidingsrisico’s bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde

ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

Bodeminformatie

Dynamisch Rapport - 27-05-2026



Geselecteerd gebied	Onderzoek
25.00-meter contour	Percelen
Locatie	

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied	13
Locaties	13
Disclaimer	14
Toelichting	15

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.
Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.
Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?
Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.
Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:

Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:
- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: ”Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie”.
Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Amsteleindstraat 29 Oss

Locatienaam	Amsteleindstraat 29 Oss
Adres	Amsteleindstraat 29
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082833545
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082833545
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Brabant Noord
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Amsteleindstraat 29 te Oss 14-03-2025

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
14-03-2025	Verkennend onderzoek NEN 5740	Amsteleindstraat 29 te Oss	Antea	Oss	
23-04-2020	Verkennend onderzoek NEN 5740	Amsteleindstraat 29 Oss	Antea Group	Oss	1 Erf: ZW: - BG: Co, Cu, Zn, Pb, PAK, minerale olie >AW, PAK >AW &<=I -OG: PCB en Cu>AW GW: Ba, Co, Ni, Cu, Cd >S; Ba >I 2 Dieseltank: ZW: - BG: <AW GW: Ba, Co, Ni, Cu, Cd >S; Ni >S &<=I; 3 Olie: opslag ZW: - GR: <AW GW:<S 4 Pad: ZW: - GR: Ni >AW 5 Weiland: ZW: - GR: <AW GW: Ba, Co, Ni, Cu, minerale olie, Ca >S; Cu, Ni >S &<=I; Ba, Ni >I OCB: GR: <AW PFAS: Som PFOA en som PFOS overschrijden detectiegrens maar niet de maximale toepassingsnorm. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten gehalten ruim kleiner zijn dan de betreffende maximale toepassingswaarden zoals gesteld

					in het Tijdelijk handelingskader Asbest: <0,4 mg/kg ds. <0,7 mg/kg ds <0,8 mg/kg ds De interventiewaarden worden niet overschreden.

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Amsteleindstraat 29 Oss	20200423_0460232.100_rapport_bodemonderzoek_plangebied_oss_west_(nieuwbouwwijk_het_brand)-rev01_geanonimiseerd.pdf
Amsteleindstraat 29 te Oss	0499878.100_Actualiserend_bodemonderzoek_Amsteleindstraat_29_Oss_geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Heihoekstraat 11 te Oss

Locatienaam	Heihoekstraat 11 te Oss
Adres	Heihoekstraat 11
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082830749
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082830749
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Brabant Noord
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: VO Heihoekstraat 11 te Oss 22-12-2021

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
22-12-2021	Verkennend onderzoek NEN 5740	VO Heihoekstraat 11 te Oss	Van Oort Bodemonderzoek	Omgevingsdienst Brabant Noord	
01-04-1994	Verkennend onderzoek NVN 5740	Heihoekstraat 11 te Oss	Van Schaijk Milieutechniek	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Heihoekstraat 11 te Oss	Heihoekstraat 11 Oss, verkennend bodemonderzoek 01-03-1994 geanonimiseerd.pdf
VO Heihoekstraat 11 te Oss	Heihoekstraat_11_Oss__verkennend_bodemonderzoek__22-12-2021_geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Amsteleindstraat 138 te Oss

Locatienaam	Amsteleindstraat 138 te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082831132
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082831132
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Amsteleindstraat 138 te Oss 12-01-2000

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
12-01-2000	Verkennend onderzoek NEN 5740	Amsteleindstraat 138 te Oss	Van Oort Bodemonderzoek	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Amsteleindstraat 29 te Oss

Locatienaam	Amsteleindstraat 29 te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082830847
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082830847
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Brabant Noord
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Onverdacht/Niet verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Amsteleindstraat 29 te Oss 22-06-2012

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
22-06-2012	Verkennend	Amsteleindstraat 29	Econsultancy	Oss	

	onderzoek NEN 5740	te Oss			
21-04-1997	Verkennend onderzoek NVN 5740	Amsteleindstraat 29 te Oss	Van Vleuten Consult	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Amsteleindstraat 29 te Oss	Amsteleindstraat 29 Oss, verkennend bodemonderzoek 01-04-1997 geanonimiseerd.pdf
Amsteleindstraat 29 te Oss	Amsteleindstraat_29_Oss__Verkennend_bodemonderzoek__22-06-2012_geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Amsteleindstraat 130 te Oss

Locatienaam	Amsteleindstraat 130 te Oss

Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082831243
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082831243
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Amsteleindstraat 130 te Oss 24-12-2002

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
24-12-2002	Verkennend onderzoek NEN 5740	Amsteleindstraat 130 te Oss	Van Schaijk Milieutechniek	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Amsteleindstraat 130 te Oss	Amsteleindstraat 130 Oss, Verkennend bodemonderzoek, 01-12-2002 geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn over locaties, onderzoeken en documenten geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord - Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.
De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingsituatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids- , Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

- Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):
- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.

- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN =verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- B.O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.
- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico’s voor de volksgezondheid, ecologische risico’s en verspreidingsrisico’s bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde

ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

Bodeminformatie

Dynamisch Rapport - 27-05-2026



	Geselecteerd gebied		Onderzoek
	25.00-meter contour		Percelen
	Locatie		

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied	7
Locaties	7
Disclaimer	11
Toelichting	12

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.
Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.
Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?
Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.
Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:

Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:
- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: ”Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie”.
Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Heihoekstraat 11 te Oss

Locatienaam	Heihoekstraat 11 te Oss
Adres	Heihoekstraat 11
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082830749
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082830749
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Brabant Noord
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: VO Heihoekstraat 11 te Oss 22-12-2021

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
22-12-2021	Verkennend onderzoek NEN 5740	VO Heihoekstraat 11 te Oss	Van Oort Bodemonderzoek	Omgevingsdienst Brabant Noord	
01-04-1994	Verkennend onderzoek NVN 5740	Heihoekstraat 11 te Oss	Van Schaijk Milieutechniek	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Heihoekstraat 11 te Oss	Heihoekstraat 11 Oss, verkennend bodemonderzoek 01-03-1994 geanonimiseerd.pdf
VO Heihoekstraat 11 te Oss	Heihoekstraat_11_Oss__verkennend_bodemonderzoek__22-12-2021_geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Oostenakkerstraat

Locatienaam	Oostenakkerstraat
Adres	Oostenakkerstraat
Woonplaats	OSS
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082800049
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082800107
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	uitvoeren NO
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Potentieel Ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	Orienterend bodemonderzoek: Orienterend bodemonderzoek 07-01-2002

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
07-01-2002	Orienterend bodemonderzoek	Orienterend bodemonderzoek	De Straat Milieu-adviseurs	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
stortplaats op land (niet gespecificeerd)	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Nee	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Oostenakkerstraat 4A te Oss

Locatienaam	Oostenakkerstraat 4A te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082830874
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082830874
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Potentieel Ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NVN 5740: Oostenakkerstraat 4A te Oss 17-10-1997

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
17-10-1997	Verkennend onderzoek NVN 5740	Oostenakkerstraat 4A te Oss	AMC/BOCON Bodemspecialisten	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Oostenakkerstraat 4A te Oss	Oostenakkerstraat 4a Oss, verkennend bodemonderzoek 17-10-1997 geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Heihoekstraat 3 te Oss

Locatienaam	Heihoekstraat 3 te Oss
Adres	Heihoekstraat 3
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082834692
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082834692
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Brabant Noord
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 09-05-2022

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
09-05-2022	Verkennend	Verkennend	Van Oort	Omgevingsdienst	

	onderzoek NEN 5740	bodemonderzoek NEN 5740	Bodemonderzoek	Brabant Noord	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord - Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.
De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingsituatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids- , Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

- Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):
- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.

- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN =verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- B.O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.
- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico’s voor de volksgezondheid, ecologische risico’s en verspreidingsrisico’s bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde

ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

Bodeminformatie

Dynamisch Rapport - 27-05-2026



Geselecteerd gebied	Onderzoek
25.00-meter contour	Percelen
Locatie	

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied	11
Locaties	11
Disclaimer	14
Toelichting	15

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.
Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.
Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?
Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.
Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:

Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:
- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: ”Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie”.
Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: BKK gemeente Oss (noord-west)

Locatienaam	BKK gemeente Oss (noord-west)
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082832876
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082832876
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	avr (aanvullend rapport): Bodemkwaliteitskaart Gemeente Oss Noord-West 05-01-2017

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
05-01-2017	avr (aanvullend rapport)	Bodemkwaliteitskaart Gemeente Oss Noord-West	Sweco Nederland B.V.	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Bodemkwaliteitskaart Gemeente Oss Noord-West	Aanvullend rapport geanonimiseerd

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Heihoekstraat 7 te Oss

Locatienaam	Heihoekstraat 7 te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082830708
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082830708
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NVN 5740: Heihoekstraat 7 te Oss 01-10-1996

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
01-10-1996	Verkennend onderzoek NVN 5740	Heihoekstraat 7 te Oss	Amitec	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Heihoekstraat 7 te Oss	Heikhoekstraat 7 Oss, verkennend bodemonderzoek , 26-09-1996 geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Heihoekstraat 11 te Oss

Locatienaam	Heihoekstraat 11 te Oss
Adres	Heihoekstraat 11
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082830749
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082830749
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Brabant Noord
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: VO Heihoekstraat 11 te Oss 22-12-2021

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
22-12-2021	Verkennend	VO Heihoekstraat 11	Van Oort	Omgevingsdienst	

	onderzoek NEN 5740	te Oss	Bodemonderzoek	Brabant Noord	
01-04-1994	Verkennend onderzoek NVN 5740	Heihoekstraat 11 te Oss	Van Schaijk Milieutechniek	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Heihoekstraat 11 te Oss	Heihoekstraat 11 Oss, verkennend bodemonderzoek 01-03-1994 geanonimiseerd.pdf
VO Heihoekstraat 11 te Oss	Heihoekstraat_11_Oss__verkennend_bodemonderzoek__22-12-2021_geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Heihoekstraat 3 te Oss

Locatienaam	Heihoekstraat 3 te Oss
Adres	Heihoekstraat 3
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082834692
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082834692
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Brabant Noord
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 09-05-2022

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
09-05-2022	Verkennend onderzoek NEN 5740	Verkennend bodemonderzoek NEN 5740	Van Oort Bodemonderzoek	Omgevingsdienst Brabant Noord	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Amsteleindstraat ong. te Oss

Locatienaam	Amsteleindstraat ong. te Oss
Adres	Amsteleindstraat
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082834242
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082834242
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Brabant Noord
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 11-03-2021

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
11-03-2021	Verkennend onderzoek NEN 5740	Verkennend bodemonderzoek NEN 5740	Bodem & Asbest BV	Omgevingsdienst Brabant Noord	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Heihoekstraat 1 te Oss

Locatienaam	Heihoekstraat 1 te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082832577
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082832577
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Heihoekstraat 1 te Oss 21-12-2011

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
21-12-2011	Verkennend onderzoek NEN 5740	Heihoekstraat 1 te Oss	NIPA Milieutechniek	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord - Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.
De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingsituatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids- , Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

- Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):
- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.

- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN =verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- B.O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.
- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico’s voor de volksgezondheid, ecologische risico’s en verspreidingsrisico’s bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde

ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

Bodeminformatie

Dynamisch Rapport - 27-05-2026



	Geselecteerd gebied		Onderzoek
	25.00-meter contour		Percelen
	Locatie		

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied	9
Locaties	9
Disclaimer	20
Toelichting	21

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.
Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.
Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?
Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.
Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:

Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:
- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: ”Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie”.
Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Amsteleindstraat 122 te Oss

Locatienaam	Amsteleindstraat 122 te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082831643
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082831643
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Nul- of Eindsituatieonderzoek: Amsteleindstraat 122 te Oss 30-10-2008

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
30-10-2008	Nul- of Eindsituatieonderzoek	Amsteleindstraat 122 te Oss	Hunneman Milieu Advies	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Amsteleindstraat 122 te Oss	Amsteleindstraat_122_Oss__Nulsituatie_bodemonderzoek__30-10-2008_geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
transportbedrijf	onbekend	onbekend	Nee	Per definitie	Onbekend	onbekend	Onbekend
vrachtwagenreparatiebedrijf	1979	onbekend	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	onbekend	Ja
dieseltank (ondergronds)	onbekend	onbekend	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	onbekend	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Amsteleindstraat 27A te Oss

Locatienaam	Amsteleindstraat 27A te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082830843
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082830843
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Onverdacht/Niet verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NVN 5740: Amsteleindstraat 27A te Oss 06-06-1997

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
06-06-1997	Verkennend onderzoek NVN 5740	Amsteleindstraat 27A te Oss	Grond en milieulab. Zeeuws-Vlaanderen	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Amsteleindstraat 27A te Oss	Amsteleindstraat 27a Oss, 04-06-1997.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Amsteleindstraat ong. te Oss

Locatienaam	Amsteleindstraat ong. te Oss
Adres	Amsteleindstraat
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082834242
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082834242
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Brabant Noord
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, plaatselijk sterk verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 11-03-2021

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
11-03-2021	Verkennend onderzoek NEN 5740	Verkennend bodemonderzoek NEN 5740	Bodem & Asbest BV	Omgevingsdienst Brabant Noord	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25.00-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Amsteleindstraat 29 Oss

Locatienaam	Amsteleindstraat 29 Oss
Adres	Amsteleindstraat 29
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082833545
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082833545
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Brabant Noord
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Amsteleindstraat 29 te Oss 14-03-2025

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
14-03-2025	Verkennend onderzoek NEN 5740	Amsteleindstraat 29 te Oss	Antea	Oss	
23-04-2020	Verkennend onderzoek NEN 5740	Amsteleindstraat 29 Oss	Antea Group	Oss	1 Erf: ZW: - BG: Co, Cu, Zn, Pb, PAK, minerale olie >AW, PAK >AW &<=I -OG: PCB en Cu>AW GW: Ba, Co, Ni, Cu, Cd >S; Ba >I 2 Dieseltank: ZW: - BG: <AW GW: Ba, Co, Ni, Cu, Cd >S; Ni >S &<=I; 3 Olie: opslag ZW: - GR: <AW GW:<S 4 Pad: ZW: - GR: Ni >AW 5 Weiland: ZW: - GR: <AW GW: Ba, Co, Ni, Cu, minerale olie, Ca >S; Cu, Ni >S &<=I; Ba, Ni >I OCB: GR: <AW PFAS: Som PFOA en som PFOS overschrijden detectiegrens maar niet de maximale toepassingsnorm. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten gehalten ruim kleiner zijn dan de betreffende maximale toepassingswaarden zoals gesteld

					in het Tijdelijk handelingskader Asbest: <0,4 mg/kg ds. <0,7 mg/kg ds <0,8 mg/kg ds De interventiewaarden worden niet overschreden.

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Amsteleindstraat 29 Oss	20200423_0460232.100_rapport_bodemonderzoek_plangebied_oss_west_(nieuwbouwwijk_het_brand)-rev01_geanonimiseerd.pdf
Amsteleindstraat 29 te Oss	0499878.100_Actualiserend_bodemonderzoek_Amsteleindstraat_29_Oss_geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Amsteleindstraat 29 te Oss

Locatienaam	Amsteleindstraat 29 te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082830847
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082830847
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Brabant Noord
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Onverdacht/Niet verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Amsteleindstraat 29 te Oss 22-06-2012

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
22-06-2012	Verkennend onderzoek NEN 5740	Amsteleindstraat 29 te Oss	Econsultancy	Oss	
21-04-1997	Verkennend onderzoek NVN 5740	Amsteleindstraat 29 te Oss	Van Vleuten Consult	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink
Amsteleindstraat 29 te Oss	Amsteleindstraat 29 Oss, verkennend bodemonderzoek 01-04-1997 geanonimiseerd.pdf
Amsteleindstraat 29 te Oss	Amsteleindstraat_29_Oss__Verkennend_bodemonderzoek__22-06-2012_geanonimiseerd.pdf

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Heihoekstraat 3 te Oss

Locatienaam	Heihoekstraat 3 te Oss
Adres	Heihoekstraat 3
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082834692
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082834692
Gegevensbeheerder	Omgevingsdienst Brabant Noord
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 09-05-2022

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
09-05-2022	Verkennend onderzoek NEN 5740	Verkennend bodemonderzoek NEN 5740	Van Oort Bodemonderzoek	Omgevingsdienst Brabant Noord	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Amsteleindstraat 27F te Oss

Locatienaam	Amsteleindstraat 27F te Oss
Adres	Amsteleindstraat 27F
Woonplaats	OSS
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082801155
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082803147
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Onverdacht/Niet verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Amsteleindstraat 27f te Oss 28-05-2003

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
28-05-2003	Verkennend	Amsteleindstraat 27f	Zeeuws-	Oss	

	onderzoek NEN 5740	te Oss	Vlaanderen		

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf	1993	onbekend	Niet van toepassing	Per definitie	Onbekend	onbekend	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Heihoekstraat 1 te Oss

Locatienaam	Heihoekstraat 1 te Oss
Adres	
Woonplaats	Oss
Gemeente	Oss

Locatiecode	AA082832577
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082832577
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Heihoekstraat 1 te Oss 21-12-2011

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
21-12-2011	Verkennend onderzoek NEN 5740	Heihoekstraat 1 te Oss	NIPA Milieutechniek	Oss	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Amsteleindstraat 27E

Locatienaam	Amsteleindstraat 27E
Adres	Amsteleindstraat 27E
Woonplaats	OSS
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082801216
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082800287
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	Uitvoeren historisch onderzoek
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
burgerlijk- en utiliteitsbouwbedrijf	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Amsteleindstraat 27D

Locatienaam	Amsteleindstraat 27D
Adres	Amsteleindstraat 27D
Woonplaats	OSS
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082800243
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082800286
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	Uitvoeren historisch onderzoek
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
goederenopslagplaats	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Amsteleindstraat 27B

Locatienaam	Amsteleindstraat 27B
Adres	Amsteleindstraat 27B
Woonplaats	OSS
Gemeente	Oss
Locatiecode	AA082800242
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB082800285
Gegevensbeheerder	Oss
Vervolgactie Wbb	Uitvoeren historisch onderzoek
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
akkerbouwproductengroothandel	onbekend	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	onbekend	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord - Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.
De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingsituatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids- , Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

- Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):
- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.
- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.

- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN =verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- B.O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.
- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico’s voor de volksgezondheid, ecologische risico’s en verspreidingsrisico’s bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde

ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

Bijlage 4

GAEA-MODEL | DCF-berekening Amstelveld-Zuid | 15-jaars tijdvak 2025-2040

Nominale waarden | Definitieve inbreng per jaar op jaareinde en in cijfers | Definitieve WACC (cijfers) | Inbreng en rentpercentages (n–1)

1. Project & tijdvak (1 t/m 15)

Projectnaam	Amstelveld Zuid
Opdrachtgever	Gemeente Oss
Waardepeildatum / standdatum exploitatie	1-1-2026
Einddatum exploitatie	31-12-2040
Datum uitwerking	1-9-2025
Looptijd (jaren)	15

Kalenderjaar	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Totaal
Jaarnummer (1 - 15)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	

2. Indexering opbrengsten (vast door looptijd)

Opbrengstenstijging per jaar (%)	gehanteerd	3%	4%	4%	1%	2%	2%	2%	1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Kostenstijging per jaar (%)	gehanteerd	4%	3%	3%	1%	2%	2%	2%	1%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

3. Vermogensverhouding & WACC per fase

Fase 1 — jaar 1-4 (2026-2029): planvoorbereiding, verwerving — hoog risico	
Aandeel eigen vermogen	70%
Aandeel vreemd vermogen	30%
Rendementseis EV	12,0%
Rente VV (pre-tax)	8,0%
WACC fase 1 — berekend	10,80%
Fase 2 — jaar 5-9 (2030-2034): BBM/WRM en uitgifte — gemiddeld risico	
Aandeel eigen vermogen	50%
Aandeel vreemd vermogen	50%
Rendementseis EV	10,0%
Rente VV (pre-tax)	7,0%
WACC fase 2 — berekend	8,50%
Fase 3 — jaar 10-15 (2035-2040): afzoeding uitgifte — laag risico	
Aandeel eigen vermogen	30%
Aandeel vreemd vermogen	70%
Rendementseis EV	8,0%
Rente VV (pre-tax)	6,0%
WACC fase 3 — berekend	6,60%

Actieve WACC per jaar — berekend	10,80%	10,80%	10,80%	10,80%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%	6,60%	6,60%	6,60%	6,60%	6,60%	6,60%
Disconteringsfactor per jaar — gehanteerd (halve jaren per fase-WACC) — berekend	0,9509	0,8578	0,7738	0,6981	0,6370	0,5872	0,5412	0,4987	0,4596	0,4270	0,4008	0,3761	0,3528	0,3310	0,3105

4a. Opbrengsten (OB) — basisbedrag (€ excl. BTW) verkocht (1 t/m 15)

Post	Basisbedrag (€ excl. BTW)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Totaal
Opbrengsten en fasering	€ 95.024.001	€ -	€ -	€ -	€ 6.330.250	€ 10.541.199	€ 7.354.360	€ 6.501.609	€ 9.680.812	€ 8.280.014	€ 8.110.710	€ 11.085.961	€ 11.085.533	€ 7.382.785	€ 6.918.559	0%	€ 95.024.001
TOTAAL OPBRENGSTEN nominaal — berekend	€ 95.024.001																

4b. Opbrengsten (OB) — bedragen per jaar (€ excl. BTW)

Post	Totaal incl. indexering	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Opbrengsten en fasering incl. indexering	€ 96.024.401	€ -	€ -	€ -	€ 4.534.979	€ 10.755.183	€ 7.308.447	€ 6.682.841	€ 9.678.405	€ 8.343.614	€ 8.328.032	€ 11.675.280	€ 11.557.430	€ 7.756.441	€ 4.446.029	€ -
TOTAAL OPBRENGSTEN INCL. INDEXERING — berekend	€ 96.024.401	€ -	€ -	€ -	€ 4.534.979	€ 10.755.183	€ 7.308.447	€ 6.682.841	€ 9.678.405	€ 8.343.614	€ 8.328.032	€ 11.675.280	€ 11.557.430	€ 7.756.441	€ 4.446.029	€ -

5. Kosten (OK) — basisbedrag (€ excl. BTW) verkocht (1 t/m 15)

Post	Basisbedrag (€ excl. BTW)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Totaal
Onderzoekskosten	€ 930.500	€ 265.924	€ 330.000														€ 595.924
Bodemsanering openbare ruimte	€ 185.000			€ 185.000													€ 185.000
Grondwerken en voorzieningen openbare ruimte	€ 48.705.550			€ 949.900	€ 5.700.339	€ 7.533.145	€ 2.997.640	€ 2.176.744	€ 3.067.453	€ 4.342.688	€ 4.523.247	€ 3.505.886	€ 3.895.568	€ 3.259.502	€ 5.818.484	€ 3.052.354	€ 48.705.550
Kosten werken CS herrichten en in stand houden	€ 930.240														€ 930.240		€ 930.240
Voorzieningen gronden buiten het kostenverhaalgebied	€ 7.329.930				€ 3.764.965	€ 3.764.965											€ 7.329.930
Voorbereiding en toezicht uitvoering werken	€ 3.807.150		€ 3.807.150														€ 3.807.150
Operatie omgevingsplan	€ 1.423.491		€ 1.423.491														€ 1.423.491
Plankosten (gemeentelijke apparaat kosten)	€ 2.885.721		€ 2.885.721														€ 2.885.721
Nadeelcompensatie	€ 750.000							€ 375.000							€ 375.000		€ 750.000
TOTAAL KOSTEN nominaal (basisbedragen) — berekend	€ 66.677.592	€ 265.924	€ 8.365.362	€ 1.054.900	€ 9.465.304	€ 11.298.110	€ 2.997.640	€ 2.554.744	€ 3.067.453	€ 4.342.688	€ 4.523.247	€ 3.505.886	€ 3.895.568	€ 3.259.502	€ 6.828.484	€ 4.357.594	

5b. Kosten (OK) — bedragen per jaar (€ excl. BTW)

Post	Totaal incl. indexering	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Onderzoekskosten	€ 951.474	€ 265.924	€ 306.550	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

Bodemsanering openbare ruimte	€	180.900	€	-	€	-	€	180.900	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	
Grondwerken en voorzieningen openbare ruimte	€	49.690.344	€	-	€	-	€	675.150	€	5.814.200	€	7.663.808	€	5.057.681	€	2.223.559	€	3.138.782	€	4.419.521	€	4.813.751	€	3.576.064	€	1.933.479	€	3.324.692	€	5.845.064	€	3.093.893	
Kosten werken CS-beneden en in stand houden	€	969.245	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	969.245	
Voorzieningen gronden buiten het kostenverhaalgebied	€	7.880.528	€	-	€	-	€	-	€	3.880.264	€	3.880.264	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	
Voorbereiding en toezicht uitvoering werken	€	3.921.880	€	-	€	3.921.880	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	
Opstellen omgevingsplan	€	1.466.196	€	-	€	1.466.196	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	
Plankosten (gemeentelijke apparaatskosten)	€	2.766.255	€	-	€	2.766.255	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	
Nadeelcompensatie	€	782.000	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	382.500	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	-	€	382.500	
TOTAAL KOSTEN INCL. INDEXERING — bovenaal	**€**	**68.199.414**	**€**	**255.324**	**€**	**8.550.485**	**€**	**1.085.708**	**€**	**9.694.467**	**€**	**11.543.072**	**€**	**5.057.681**	**€**	**2.605.839**	**€**	**3.138.782**	**€**	**4.419.521**	**€**	**4.813.752**	**€**	**3.576.064**	**€**	**1.933.479**	**€**	**3.324.692**	**€**	**5.845.064**	**€**	**4.444.745**	**€ 68.199.414**

Post	Totaal	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Totaal opbrengsten per jaar (geïndexeerd)	€ 96.921.681	€ -	€ -	€ -	€ 1.521.979	€ 10.715.180	€ 7.398.027	€ 6.082.641	€ 9.675.809	€ 8.463.614	€ 8.228.083	€ 15.071.283	€ 12.997.680	€ 7.715.431	€ 4.616.026	€ -
Totaal kosten per jaar (geïndexeerd)	€ 68.199.414	€ 255.324	€ 8.550.485	€ 1.085.708	€ 9.694.467	€ 11.543.072	€ 5.057.681	€ 2.605.839	€ 3.138.782	€ 4.419.521	€ 4.813.752	€ 3.576.064	€ 1.933.479	€ 3.324.692	€ 5.845.064	€ 4.444.745
Nominaal jaarsaldo (opbrengsten – kosten)	€ 28.815.667	€ -255.324	€ -8.550.485	€ -1.085.708	€ -8.172.488	€ -828.892	€ 2.340.346	€ 4.076.802	€ 6.540.623	€ 3.814.093	€ 3.715.520	€ 12.087.277	€ 11.423.951	€ 4.460.748	€ -1.469.038	€ -4.444.745
Disconteringsfactor per jaar (berekend)		0,9560	0,8574	0,7758	0,6984	0,6300	0,5672	0,5411	0,4687	0,4586	0,4234	0,4008	0,3781	0,3510	0,3263	0,3005
Contante waarde per jaar (saldo x disconteringsfactor)	€ 7.761.516	€ -242.382	€ -7.331.131	€ -424.886	€ -1.582.439	€ -889.786	€ 2.169.086	€ 2.201.902	€ 3.186.278	€ 1.799.028	€ 1.937.851	€ 3.950.936	€ 4.296.908	€ 1.935.808	€ -896.133	€ -1.179.986

Bijlage 39 – Civieltechnische raming

CIVIELTECHNISCHE RAMING KOSTENVERHAALSGEBIED AMSTELEIND ZUID

De civieltechnische raming voor sloopkosten, de kosten van bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, bouwrijp maken openbare ruimte en woonrijp maken openbare ruimte is opgesteld door civieltechnisch bureau Nimas, gevestigd te Hilvarenbeek.

Deze bijlage is ingedeeld in twee onderdelen:

a. Samenvattende indeling civieltechnische raming
   De civieltechnische raming bestaat uit diverse deelramingen met bijbehorende stukken. Deze zijn hierna opgenomen onder b.
   Op de samenvattende indeling zijn de deelramingen gerubriceerd naar de volgende groepen:
   1. sloopkosten;
   2. hoofdplanstructuur (openbare ruimte);
   3. ontwikkelvelden (bouwrijp maken openbare ruimte);
   4. ontwikkelvelden (woonrijp maken openbare ruimte;
   5. ontwikkelvelden (bouwrijp maken uitgeefbaar gebied);
   6. voorzieningen buiten kostenverhaalsgebied.

b. Deelramingen Nimas (juni 2026)
   Achtereenvolgens zijn de volgende documenten opgenomen:
   1. *Tekeningen*
      a) fv260611_A3_3500_KV_Ruimtegebruik-concept
   2. *Informatie grondbalans*
      a) Amsteleind Zuid Grondbalans Depot
   3. *Deelramingen*
      a) Amsteleind Zuid - Fase 1 P.way Midden - incl. scope
      b) Amsteleind Zuid - Fase 2
      c) Amsteleind Zuid - Fase 2A
      d) Amsteleind Zuid - Fase 2B
      e) Amsteleind Zuid - Fase 2C
      f) Amsteleind Zuid - Fase 2D
      g) Amsteleind Zuid - Fase 2E
      h) Amsteleind Zuid - Fase 2F
      i) Amsteleind Zuid - Fase 3A
      j) Amsteleind Zuid - Fase 3B
      k) Amsteleind Zuid - Fase 3C
      l) Amsteleind Zuid - Fase 4A
      m) Amsteleind Zuid - Fase 4B
      n) Amsteleind Zuid - Fase 4C
      o) Amsteleind Zuid - Fase 4D
      p) Amsteleind Zuid - Fase 4E
      q) Amsteleind Zuid - Ontsluiting extern – incl. scope
      r) Amsteleind Zuid - Overig – incl. scope

A. Samenvattende indeling civieltechnische raming

Bijlage 11.2.c: Samenvatting en opname civieltechnische kosten in kostenverhaalsexploitatieopzet omgevingsplan

Deelnemer	FASE	Directe bouwkosten						(A) Bouwkosten totaal	DO Directe bijkomende kosten					Objectgerelateerde Risico's		TOTAAL (A+B)
		DHL BK	N.V.E.	TOTAAL		exemplair k.	TOTAAL		kopen & het	CAR	nom. kost	TOTAAL				OPGENOMEN IN EXPLOITATIEOPZET
		BEDRAG	(1,0%)	(1,0%)		(1,0%)	(1,0%)		(1,0%)	(1,0%)	(1,0%)	(1,0%)		(1,0%)		
BOUWPROJECTEN	Startjaar	€ 1.309.594,00	€ 13.095,94	€ 1.322.689,94		€ 344.544,65	€ 344.544,65	€ 1.716.834,58	€ 257.574,46	€ 25.757,44	€ -	€ 283.331,84		€ 200.380,12		€ 2.200.547,39
Fase 1	2028	€ 134.500,00	€ 1.345,00	€ 135.845,00		€ 607.936,67	€ 607.936,67	€ 803.301,00	€ 120.495,15	€ 12.049,52	€ -	€ 132.544,67		€ 97.912,67		€ 1.273.458,34
Fase 1	2030	€ 17.500,00	€ 175,00	€ 17.675,00		€ 5.478,91	€ 5.478,91	€ 23.153,91	€ 3.472,99	€ 347,30	€ -	€ 3.820,28		€ 2.528,50		€ 29.502,69
Fase 2A	2028	€ 93.000,00	€ 930,00	€ 93.930,00		€ 20.450,22	€ 20.450,22	€ 114.380,22	€ 17.157,03	€ 1.715,70	€ -	€ 18.872,73		€ 11.854,08		€ 145.176,01
Fase 2B	2028	€ 171.000,00	€ 1.710,00	€ 172.710,00		€ 37.962,74	€ 37.962,74	€ 210.672,74	€ 31.600,91	€ 3.160,09	€ -	€ 34.761,00		€ 21.832,74		€ 267.266,48
Fase 2C	2028	€ 84.000,00	€ 840,00	€ 84.840,00		€ 18.648,54	€ 18.648,54	€ 103.488,54	€ 15.523,28	€ 1.552,33	€ -	€ 17.075,61		€ 10.724,15		€ 131.288,30
Fase 2D	2034	€ 10.000,00	€ 100,00	€ 10.100,00		€ 2.220,80	€ 2.220,80	€ 12.320,80	€ 1.848,12	€ 184,81	€ -	€ 2.032,93		€ 1.276,57		€ 15.630,30
Fase 2E	2034	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
Fase 2F	2028	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
Fase 3A	2026	€ 45.000,00	€ 450,00	€ 45.450,00		€ 9.990,36	€ 9.990,36	€ 55.440,36	€ 8.316,05	€ 831,61	€ -	€ 9.147,66		€ 5.746,15		€ 70.334,17
Fase 3B	2028	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
Fase 3C	2034	€ 77.500,00	€ 775,00	€ 78.275,00		€ 17.212,73	€ 17.212,73	€ 95.487,73	€ 14.323,16	€ 1.432,32	€ -	€ 15.755,48		€ 9.897,73		€ 121.140,94
Fase 4A	2030	€ 1.500,00	€ 15,00	€ 1.515,00		€ 333,12	€ 333,12	€ 1.848,12	€ 277,22	€ 27,72	€ -	€ 304,94		€ 191,53		€ 2.344,59
Fase 4B	2034	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
Fase 4C	2035	€ 11.000,00	€ 110,00	€ 11.110,00		€ 2.442,88	€ 2.442,88	€ 13.552,88	€ 2.032,93	€ 203,29	€ -	€ 2.236,22		€ 1.404,30		€ 17.193,40
Fase 4D	2035	€ 42.500,00	€ 425,00	€ 42.925,00		€ 9.529,93	€ 9.529,93	€ 52.454,93	€ 7.868,24	€ 786,82	€ -	€ 8.655,06		€ 5.437,07		€ 66.547,06
Fase 4E	2035	€ 56.000,00	€ 560,00	€ 56.560,00		€ 12.560,96	€ 12.560,96	€ 69.120,96	€ 10.368,14	€ 1.036,81	€ -	€ 11.404,95		€ 7.163,52		€ 87.689,43
TOTAAL - doorlooper		€ 2.585.594,00	€ 25.855,94	€ 2.611.449,94		€ 1.044.544,65	€ 1.044.544,65	€ 3.655.994,58	€ 569.098,70	€ 56.909,87	€ -	€ 626.008,57		€ 374.806,12		€ 4.656.809,27
BOUWPLANNEN/CLUSTERS (OPENBARE RUIMTE)		€ 23.645.595,75	€ 236.455,96	€ 23.882.051,71		€ 6.467.594,29	€ 6.467.594,29	€ 32.975.960,00	€ 4.946.394,01	€ 494.639,40	€ -	€ 5.441.033,41		€ 3.385.356,76		€ 44.398.344,17
Bouwlocaties Deelmarkte Veld 1 t/ Hertstenael	Fase 1	€ 1.143.144,62	€ 11.431,45	€ 1.154.576,07		€ 268.573,04	€ 268.573,04	€ 1.423.149,11	€ 213.472,37	€ 21.347,24	€ -	€ 234.819,61		€ 146.111,80		€ 1.804.080,52
Bouwlocaties Deelmarkte Veld 2 en 3 2	Fase 1	€ 1.701.376,00	€ 17.013,76	€ 1.718.389,76		€ 399.666,80	€ 399.666,80	€ 2.118.056,56	€ 317.708,48	€ 31.770,85	€ -	€ 349.479,33		€ 217.437,44		€ 2.684.973,33
Bouwlocaties Deelmarkte Veld 3	Fase 1	€ 252.672,65	€ 2.526,73	€ 255.199,38		€ 59.362,43	€ 59.362,43	€ 314.561,81	€ 47.184,27	€ 4.718,43	€ -	€ 51.902,70		€ 32.294,87		€ 398.759,39
Bouwlocaties Deelmarkte Veld 4	Fase 1	€ 794.777,77	€ 7.947,78	€ 802.725,55		€ 188.450,48	€ 188.450,48	€ 991.176,03	€ 148.676,40	€ 14.867,64	€ -	€ 163.544,04		€ 101.757,84		€ 1.256.477,91
Bouwlocaties Deelmarkte Veld 5	Fase 1	€ 626.414,65	€ 6.264,15	€ 632.678,80		€ 148.548,35	€ 148.548,35	€ 781.227,15	€ 117.184,07	€ 11.718,41	€ -	€ 128.902,48		€ 80.194,19		€ 990.323,82
Bouwlocaties Deelmarkte Veld 6	Fase 1	€ 780.750,00	€ 7.807,50	€ 788.557,50		€ 185.168,05	€ 185.168,05	€ 973.725,55	€ 146.058,83	€ 14.605,88	€ -	€ 160.664,71		€ 99.955,45		€ 1.234.345,71
Bouwlocaties Deelmarkte Veld 7 Noord en zuid van ondert	Fase 1	€ 2.376.376,00	€ 23.763,76	€ 2.400.139,76		€ 563.585,34	€ 563.585,34	€ 2.963.725,10	€ 444.558,77	€ 44.455,88	€ -	€ 489.014,65		€ 304.208,41		€ 3.756.948,16
Bouwlocaties Deelmarkte Veld 7 Onderdoorgang spoor	Fase 1	€ 8.653.184,93	€ 1.975.518,47	€ 10.628.688,47		€ 2.694.425,64	€ 2.694.425,64	€ 13.323.114,10	€ 1.998.467,12	€ 1.174.398,62	€ -	€ 3.145.865,74		€ 1.826.477,88		€ 23.295.257,84
		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
OR bouwstraten, Stoekenaer BKM	Fase 1	€ 766.715,00	€ 184.014,50	€ 1.035.729,50		€ 271.252,10	€ 271.252,10	€ 1.306.981,60	€ 196.047,24	€ 85.449,28	€ -	€ 281.496,52		€ 156.837,79		€ 1.745.315,91
OR bouwstraten, Stoekenaer BKM	Fase 2A	€ 11.187,50	€ 1.680,25	€ 14.673,75		€ 3.842,98	€ 3.842,98	€ 18.516,73	€ 2.777,51	€ 925,84	€ -	€ 3.703,35		€ 2.221,01		€ 24.441,09
OR bouwstraten, Stoekenaer BKM	Fase 2B	€ 13.642,00	€ 2.921,04	€ 16.563,04		€ 3.907,56	€ 3.907,56	€ 20.470,60	€ 3.070,59	€ 920,48	€ -	€ 3.991,07		€ 2.394,64		€ 26.856,31
OR bouwstraten, Stoekenaer BKM	Fase 2C	€ 67.466,25	€ 20.196,88	€ 87.663,13		€ 23.966,07	€ 23.966,07	€ 111.629,20	€ 16.744,92	€ 5.582,97	€ -	€ 22.327,90		€ 13.396,74		€ 146.673,53
OR bouwstraten, Stoekenaer BKM	Fase 2D	€ 424.018,75	€ 127.205,63	€ 551.224,38		€ 144.367,76	€ 144.367,76	€ 695.567,14	€ 104.335,07	€ 34.778,36	€ -	€ 139.113,43		€ 83.459,21		€ 918.139,78
OR bouwstraten, Stoekenaer BKM	Fase 2E	€ 82.382,50	€ 24.714,75	€ 107.097,25		€ 28.041,73	€ 28.041,73	€ 135.138,98	€ 20.270,85	€ 6.756,95	€ -	€ 27.027,80		€ 16.216,68		€ 178.384,46
OR bouwstraten, Stoekenaer BKM	Fase 2F	€ 160.235,75	€ 48.067,13	€ 208.302,88		€ 54.550,28	€ 54.550,28	€ 262.853,16	€ 39.426,17	€ 14.142,06	€ -	€ 53.568,23		€ 31.540,94		€ 347.962,33
OR bouwstraten, Stoekenaer BKM	Fase 3A	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
OR bouwstraten, Stoekenaer BKM	Fase 3B	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
OR bouwstraten, Stoekenaer BKM	Fase 3C	€ 107.077,50	€ 32.163,25	€ 140.140,75		€ 36.728,21	€ 36.728,21	€ 176.869,00	€ 26.545,35	€ 9.948,45	€ -	€ 36.493,81		€ 21.296,59		€ 234.659,39
OR bouwstraten, Stoekenaer BKM	Fase 4A	€ 870,00	€ 261,00	€ 1.131,00		€ 296,30	€ 296,30	€ 1.427,30	€ 214,10	€ 71,36	€ -	€ 285,46		€ 171,28		€ 1.884,04
OR bouwstraten, Stoekenaer BKM	Fase 4B	€ 715,00	€ 217,50	€ 932,50		€ 246,84	€ 246,84	€ 1.186,54	€ 178,40	€ 59,47	€ -	€ 237,87		€ 142,73		€ 1.569,13
OR bouwstraten, Stoekenaer BKM	Fase 4C	€ 6.681,50	€ 2.004,75	€ 8.687,25		€ 2.303,14	€ 2.303,14	€ 11.190,40	€ 1.664,57	€ 554,72	€ -	€ 2.219,10		€ 1.354,96		€ 14.909,46
OR bouwstraten, Stoekenaer BKM	Fase 4D	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
OR bouwstraten, Stoekenaer BKM	Fase 4E	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
OR bouwstraten, Stoekenaer WRM	Fase 1	€ 699.010,00	€ 207.703,00	€ 1.106.713,00		€ 276.577,57	€ 276.577,57	€ 1.379.335,57	€ 195.983,09	€ 78.661,24	€ -	€ 274.644,33		€ 168.796,47		€ 2.276.661,37
OR bouwstraten, Stoekenaer WRM	Fase 2A	€ 17.612,50	€ 5.283,75	€ 22.896,25		€ 5.928,21	€ 5.928,21	€ 28.824,46	€ 4.323,67	€ 1.438,24	€ -	€ 5.761,91		€ 3.537,75		€ 37.924,12
OR bouwstraten, Stoekenaer WRM	Fase 2B	€ 36.822,50	€ 11.046,75	€ 47.869,25		€ 12.400,00	€ 12.400,00	€ 60.269,25	€ 9.040,39	€ 3.013,46	€ -	€ 12.053,85		€ 7.398,91		€ 79.321,01
OR bouwstraten, Stoekenaer WRM	Fase 2C	€ 84.947,50	€ 25.484,25	€ 110.431,75		€ 28.581,04	€ 28.581,04	€ 139.012,79	€ 20.851,92	€ 6.950,64	€ -	€ 27.802,56		€ 17.065,46		€ 183.880,81
OR bouwstraten, Stoekenaer WRM	Fase 2D	€ 540.142,25	€ 222.042,68	€ 762.184,93		€ 184.648,38	€ 184.648,38	€ 946.833,31	€ 141.134,91	€ 60.708,80	€ -	€ 201.843,71		€ 140.741,12		€ 1.289.418,14
OR bouwstraten, Stoekenaer WRM	Fase 2E	€ 91.765,00	€ 15.511,50	€ 107.276,50		€ 17.603,85	€ 17.603,85	€ 124.880,35	€ 13.710,92	€ 4.161,05	€ -	€ 17.871,97		€ 10.764,05		€ 153.516,37
OR bouwstraten, Stoekenaer WRM	Fase 2F	€ 241.257,75	€ 24.257,75	€ 265.515,50		€ 73.914,65	€ 73.914,65	€ 339.430,15	€ 51.704,34	€ 15.736,74	€ -	€ 67.441,08		€ 41.164,99		€ 447.936,22
OR bouwstraten, Stoekenaer WRM	Fase 3A	€ 26.647,50	€ 8.054,25	€ 34.701,75		€ 9.140,58	€ 9.140,58	€ 44.042,33	€ 6.606,35	€ 2.201,12	€ -	€ 8.807,47		€ 5.265,08		€ 58.114,88
OR bouwstraten, Stoekenaer WRM	Fase 3B	€ 41.615,00	€ 12.734,50	€ 54.349,50		€ 14.440,74	€ 14.440,74	€ 68.790,24	€ 10.437,04	€ 4.479,01	€ -	€ 14.916,05		€ 8.948,02		€ 92.654,31
OR bouwstraten, Stoekenaer WRM	Fase 3C	€ 164.798,25	€ 49.438,13	€ 214.331,88		€ 56.538,20	€ 56.538,20	€ 270.908,08	€ 40.636,21	€ 13.545,74	€ -	€ 54.181,95		€ 32.507,82		€ 357.597,85
OR bouwstraten, Stoekenaer WRM	Fase 4A	€ 46.811,25	€ 14.043,38	€ 60.854,63		€ 15.887,51	€ 15.887,51	€ 76.742,13	€ 11.513,82	€ 3.838,61	€ -	€ 15.352,43		€ 9.211,46		€ 101.306,01
OR bouwstraten, Stoekenaer WRM	Fase 4B	€ 41.887,50	€ 12.449,25	€ 54.336,75		€ 14.128,67	€ 14.128,67	€ 68.475,42	€ 10.271,37	€ 3.423,79	€ -	€ 13.695,16		€ 8.188,01		€ 90.358,59
OR bouwstraten, Stoekenaer WRM	Fase 4C	€ 30.757,50	€ 9.227,25	€ 39.984,75		€ 10.471,80	€ 10.471,80	€ 50.456,55	€ 7.568,49	€ 2.522,83	€ -	€ 10.091,31		€ 6.064,79		€ 66.612,65
OR bouwstraten, Stoekenaer WRM	Fase 4D	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
OR bouwstraten, Stoekenaer WRM	Fase 4E	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
OR bouwstraten, Stoekenaer H&V	Fase 1	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
OR bouwstraten, Stoekenaer H&V	Fase 2	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
OR bouwstraten, Stoekenaer H&V	Fase 2A	€ 38.425,75	€ 11.527,73	€ 49.953,48		€ 12.081,67	€ 12.081,67	€ 62.035,75	€ 9.654,91	€ 1.931,64	€ -	€ 11.586,55		€ 7.584,05		€ 81.206,35
OR bouwstraten, Stoekenaer H&V	Fase 2B	€ 446.341,00	€ 134.902,30	€ 581.243,30		€ 137.918,55	€ 137.918,55	€ 719.161,85	€ 106.128,92	€ 27.625,70	€ -	€ 133.754,62		€ 110.681,13		€ 963.597,60
OR bouwstraten, Stoekenaer H&V	Fase 2C	€ 26.118,25	€ 7.835,48	€ 33.953,73		€ 8.062,40	€ 8.062,40	€ 42.016,13	€ 6.426,90	€ 2.142,30	€ -	€ 8.569,21		€ 5.141,52		€ 56.016,79
OR bouwstraten, Stoekenaer H&V	Fase 2D	€ 411.737,50	€ 123.518,25	€ 535.255,75		€ 140.178,04	€ 140.178,04	€ 675.433,79	€ 101.614,57	€ 33.771,39	€ -	€ 135.094,76		€ 81.000,86		€ 891.529,41
OR bouwstraten, Stoekenaer H&V	Fase 2E	€ 40.111,25	€ 14.734,88	€ 54.846,13		€ 16.720,17	€ 16.720,17	€ 81.585,29	€ 12.086,76	€ 4.028,26	€ -	€ 16.115,04		€ 9.667,82		€ 107.368,15
OR bouwstraten, Stoekenaer H&V	Fase 2F	€ 80.477,85	€ 24.143,21	€ 104.620,56		€ 27.099,27	€ 27.099,27	€ 131.719,83	€ 19.863,03	€ 6.621,01	€ -	€ 26.484,04		€ 15.842,42		€ 174.046,30
OR bouwstraten, Stoekenaer H&V	Fase 3A	€ 161.634,25	€ 75.802,38	€ 237.436,63		€ 56.016,27	€ 56.016,27	€ 293.452,90	€ 43.170,43	€ 14.390,14	€ -	€ 57.560,57		€ 34.544,68		€ 387.558,15
OR bouwstraten, Stoekenaer H&V	Fase 3B	€ 721.781,50	€ 216.534,45	€ 938.315,95		€ 245.722,09	€ 245.722,09	€ 1.184.038,04	€ 177.596,09	€ 59.198,70	€ -	€ 236.794,78		€ 142.076,87		€ 1.563.043,69
OR bouwstraten, Stoekenaer H&V	Fase 3C	€ 398.808,75	€ 62.881,63	€ 461.690,38		€ 120.491,58	€ 120.491,58	€ 582.181,96	€ 87.327,29	€ 29.109,10	€ -	€ 116.436,39		€ 69.861,83		€ 768.480,17
OR bouwstraten, Stoekenaer H&V	Fase 3D	€ 134.737,50	€ 37.427,25	€ 172.164,75		€ 41.475,34	€ 41.475,34	€ 213.640,09	€ 32.046,01	€ 10.682,00	€ -	€ 42.728,01		€ 25.636,81		€ 282.004,91
OR bouwstraten, Stoekenaer H&V	Fase 4A	€ 210.761,25	€ 64.128,38	€ 274.889,63		€ 71.756,44	€ 71.756,44	€ 346.646,07	€ 51.996,91	€ 17.287,80	€ -	€ 69.284,71		€ 41.584,53		€ 457.515,31
OR bouwstraten, Stoekenaer H&V	Fase 4B	€ 198.816,25	€ 59.645,48	€ 258.461,73		€ 66.481,40	€ 66.481,40	€ 324.943,13	€ 48.741,47	€ 16.247,16	€ -	€ 64.988,63		€ 38.993,18		€ 428.924,94
OR bouwstraten, Stoekenaer H&V	Fase 4D	€ 37.100,50	€ 11.130,15	€ 48.230,65		€ 12.621,25	€ 12.621,25	€ 60.851,90	€ 9.129,30	€ 4.043,53	€ -	€ 13.172,83		€ 7.903,68		€ 81.927,91
OR bouwstraten, Stoekenaer H&V	Fase 4E	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
		€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
OR bouwstraten Groen	Fase 1	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
OR bouwstraten Groen	Fase 2	€ 2.568,79	€ 256,64	€ 2.825,43		€ 709,68	€ 709,68	€ 3.535,10	€ 537,96	€ 192,65	€ -	€ 730,62		€ 462,57		€ 4.728,29
OR bouwstraten Groen	Fase 2A	€ 15.296,25	€ 15.477,38	€ 30.836,88		€ 17.451,87	€ 17.451,87	€ 44.288,75	€ 12.631,42	€ 4.204,44	€ -	€ 16.835,77		€ 10.660,26		€ 71.784,78
OR bouwstraten Groen	Fase 2B	€ 288.585,25	€ 80.577,88	€ 369.171,13		€ 91.446,11	€ 91.446,11	€ 460.617,24	€ 68.092,60	€ 22.030,87	€ -	€ 90.123,47		€ 52.974,08		€ 603.714,79
OR bouwstraten Groen	Fase 2C	€ 237.644,00	€ 66.340,38	€ 303.984,38		€ 67.222,48	€ 67.222,48	€ 371.206,86	€ 54.885,00	€ 17.755,14	€ -	€ 72.640,14		€ 42.700,08		€ 486.547,08
OR bouwstraten Groen	Fase 2D	€ 280.002,50	€ 94.009,75	€ 364.042,25		€ 85.845,75	€ 85.845,75	€ 450.388,00	€ 66.607,45	€ 21.966,15	€ -	€ 88.573,60		€ 52.063,99		€ 591.025,59
OR bouwstraten Groen	Fase 2E	€ 68.454,40	€ 20.540,88	€ 88.994,98		€ 20.299,48	€ 20.299,48	€ 111.294,46	€ 16.469,67	€ 5.433,23	€ -	€ 21.902,90		€ 12.871,75		€ 146.069,11
OR bouwstraten Groen	Fase 2F	€ 291.684,06	€ 84.588,38	€ 376.272,44		€ 61.836,92	€ 61.836,92	€ 438.109,36	€ 64.849,30	€ 14.268,85	€ -	€ 79.118,15		€ 46.502,79		€ 563.730,30
OR bouwstraten Groen	Fase 3A	€ 191.877,88	€ 39.862,26	€ 231.741,14		€ 45.340,02	€ 45.340,02	€ 277.081,16	€ 41.047,39	€ 10.990,06	€ -	€ 46.966,25		€ 26.137,75		€ 337.755,26
OR bouwstraten Groen	Fase 3B	€ 599.841,13	€ 179.907,34	€ 779.748,48		€ 204.172,73	€ 204.172,73	€ 983.771,20	€ 147.565,68	€ 49.188,56	€ -	€ 196.754,24		€ 118.052,54		€ 1.298.577,98
OR bouwstraten Groen	Fase 3C	€ 261.561,75	€ 78.468,53	€ 340.136,28		€ 89.080,04	€ 89.080,04	€ 429.216,32	€ 64.382,45	€ 21.460,82	€ -	€ 85.843,27		€ 51.506,20		€ 566.565,79
OR bouwstraten Groen	Fase 4A	€ 32.825,50	€ 9.847,65	€ 42.673,15		€ 11.175,87	€ 11.175,87	€ 53.849,02	€ 8.077,35	€ 2.692,45	€ -	€ 10.769,80		€ 6.461,88		€ 71.080,71
OR bouwstraten Groen	Fase 4B	€ 291.480,50	€ 79.638,15	€ 371.118,65		€ 76.484,80	€ 76.484,80	€ 447.603,45	€ 67.447,58	€ 16.149,74	€ -	€ 83.597,32		€ 50.158,39		€ 551.359,16
OR bouwstraten Groen	Fase 4C	€ 178.553,00	€ 53.553,90	€ 232.066,90		€ 60.777,52	€ 60.777,52	€ 292.844,42	€ 43.926,66	€ 14.642,20	€ -	€ 58.568,86		€ 35.141,28		€ 386.554,56
OR bouwstraten Groen	Fase 4D	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
OR bouwstraten Groen	Fase 4E	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
ONTWIKKELVELDEN (BOUWRIJP MAKEN OPENBARE RUIMTE)		€ 3.884.729,75	€ 885.421,88	€ 4.885.180,38		€ 1.016.189,58	€ 1.016.189,58	€ 4.894.953,96	€ 734.430,59	€ 146.812,90	€ -	€ 879.270,76		€ 587.542,47		€ 6.961.187,21
Ontwikkelvak 1	Fase 2C	€ 165.157,50	€ 49.007,25	€ 212.164,75		€ 55.617,21	€ 55.617,21	€ 267.781,96	€ 40.167,30	€ 14.499,30	€ -	€ 54.666,59		€ 33.717,64		€ 356.166,19
Ontwikkelvak 2	Fase 2C	€ 175.151,75	€ 52.154,13	€ 228.305,88		€ 59.580,80	€ 59.580,80	€ 287.886,68	€ 43.182,10	€ 14.394,03	€ -	€ 57.576,13		€ 35.548,03		€ 381.010,84
Ontwikkelvak 3	Fase 2F	€ 61.082,50	€ 18.234,75	€ 79.317,25		€ 20.796,64	€ 20.796,64	€ 100.113,89	€ 15.016,54	€ 5.010,18	€ -	€ 20.026,72		€ 12.014,40		€ 132.155,00
Ontwikkelvak 4	Fase 2A	€ 200.045,00	€ 60.013,50	€ 260.058,50		€ 68.107,85	€ 68.107,85	€ 328.166,35	€ 49.224,97	€ 16.408,32	€ -	€ 65.633,29		€ 39.379,97		€ 433.179,71
Ontwikkelvak 5	Fase 2B	€ 146.526,25	€ 43.840,13	€ 190.366,38		€ 47.292,21	€ 47.292,21	€ 237.658,59	€ 35.648,79	€ 11.882,93	€ -	€ 47.531,72		€ 28.519,03		€ 313.709,34
Ontwikkelvak 6	Fase 2A	€ 66.913,75	€ 20.074,13	€ 86.987,88		€ 21.810,26	€ 21.810,26	€ 108.798,14	€ 16.469,91	€ 5.489,97	€ -	€ 21.959,88		€ 13.782,91		€ 144.540,93
Ontwikkelvak 7	Fase 2A	€ 77.946,25	€ 23.384,13	€ 101.330,38		€ 25.410,27	€ 25.410,27	€ 126.740,65	€ 19.191,70	€ 6.397,24	€ -	€ 25.588,93		€ 16.064,46		€ 168.394,03
Ontwikkelvak 8	Fase 6A	€ 97.945,75	€ 29.384,13	€ 127.329,88		€ 31.946,16	€ 31.946,16	€ 159.276,04	€ 24.100,97	€ 8.033,66	€ -	€ 32.134,62		€ 18.280,77		€ 212.558,43
Ontwikkelvak 9	Fase 2B	€ 5.151,00	€ 515,10	€ 5.666,10		€ 1.394,38	€ 1.394,38	€ 7.060,48	€ 1.059,07	€ 353,02	€ -	€ 1.412,09		€ 896,89		€ 9.369,46
Ontwikkelvak 10	Fase 2B	€ 5.151,00	€ 1.287,75	€ 6.438,75		€ 1.555,82	€ 1.555,82	€ 7.994,57	€ 1.199,19	€ 399,73	€ -	€ 1.598,92		€ 1.015,41		€ 10.608,90
Ontwikkelvak 11	Fase 2B	€ 6.181,25	€ 1.857,38	€ 8.038,63		€ 2.107,89	€ 2.107,89	€ 10.146,52	€ 1.519,48	€ 507,83	€ -	€ 2.027,30		€ 1.218,78		€ 13.392,60
Ontwikkelvak 12	Fase 2B	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
Ontwikkelvak 13	Fase 2B	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
Ontwikkelvak 14	Fase 4B	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
Ontwikkelvak 15	Fase 4B	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
Ontwikkelvak 16	Fase 3B	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
Ontwikkelvak 17	Fase 3B	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
Ontwikkelvak 18	Fase 3B	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
Ontwikkelvak 19	Fase 3B	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
Ontwikkelvak 20*	Fase 1	€ 72.216,75	€ 21.665,03	€ 93.884,38		€ 24.587,81	€ 24.587,81	€ 118.472,20	€ 17.770,83	€ 5.924,61	€ -	€ 23.695,44		€ 14.216,66		€ 156.384,30
Ontwikkelvak 20**	Fase 4B	€ 388.757,50	€ 116.626,25	€ 505.423,75		€ 143.367,82	€ 143.367,82	€ 697.791,57	€ 95.668,74	€ 31.889,58	€ -	€ 127.558,31		€ 76.534,99		€ 841.884,87
Ontwikkelvak 21*	Fase 2	€ 87.500,00	€ 26.250,00	€ 113.750,00		€ 28.800,76	€ 28.800,76	€ 142.550,76	€ 21.538,46	€ 7.179,49	€ -	€ 28.717,95		€ 17.230,77		€ 189.499,48
Ontwikkelvak 21**	Fase 4D	€ 114.125,00	€ 64.072,50	€ 178.197,50		€ 72.714,42	€ 72.714,42	€ 250.911,92	€ 61.554,99	€ 17.116,16	€ -	€ 78.671,16		€ 47.049,48		€ 376.632,56
Ontwikkelvak 22	Fase 4C	€ 395.125,75	€ 118.537,13	€ 513.662,88		€ 134.535,08	€ 134.535,08	€ 648.196,45	€ 97.227,99	€ 32.409,33	€ -	€ 129.637,32		€ 77.782,01		€ 855.615,78
Ontwikkelvak 23	Fase 3C	€ 290.012,50	€ 87.003,75	€ 377.016,25		€ 98.730,57	€ 98.730,57	€ 475.746,82	€ 71.662,12	€ 24.787,24	€ -	€ 95.150,36		€ 57.090,58		€ 627.986,76
Ontwikkelvak 24	Fase 3C	€ 336.536,25	€ 100.960,88	€ 437.497,13		€ 114.591,50	€ 114.591,50	€ 552.088,63	€ 83.180,43	€ 28.449,47	€ -	€ 111.629,90		€ 66.977,94		€ 730.696,47
Ontwikkelvak 25	Fase 3B	€ 180.660,00	€ 55.992,60	€ 242.652,60		€ 63.564,04	€ 63.564,04	€ 306.216,64	€ 45.926,61	€ 15.308,80	€ -	€ 61.235,21		€ 36.741,13		€ 402.192,98
Ontwikkelvak 26	Fase 2D	€ 7.699,00	€ 1.924,75	€ 9.623,75		€ 2.521,70	€ 2.521,70	€ 12.737,62	€ 1.910,64	€ 637,07	€ -	€ 2.547,71		€ 1.528,14		€ 16.813,47
Ontwikkelvak 27	Fase 2D	€ 15.065,00	€ 3.766,50	€ 18.831,50		€ 4.444,75	€ 4.444,75	€ 23.276,25	€ 3.213,64	€ 1.070,81	€ -	€ 4.284,45		€ 2.569,65		€ 30.130,40
Ontwikkelvak 28	Fase 2D	€ 58.218,75	€ 15.865,63	€ 74.084,38		€ 19.580,41	€ 19.580,41	€ 93.234,79	€ 13.863,72	€ 4.621,24	€ -	€ 18.484,96		€ 11.090,97		€ 121.790,71
Ontwikkelvak 29	Fase 2D	€ 121.221,25	€ 33.645,88	€ 154.867,13		€ 37.779,41	€ 37.779,41	€ 192.646,54	€ 28.611,60	€ 9.537,20	€ -	€ 38.148,80		€ 22.889,28		€ 251.684,62
Ontwikkelvak 30	Fase 2D	€ 84.617,50	€ 19.388,25	€ 104.005,75		€ 23.005,28	€ 23.005,28	€ 127.011,03	€ 18.876,69	€ 6.292,23	€ -	€ 25.168,91		€ 15.101,34		€ 167.281,97
Ontwikkelvak 31	Fase 2D	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
Ontwikkelvak 32	Fase 3B	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -		€ -
ONTWIKKELVELDEN (BOUWRIJP MAKEN OPENBARE RUIMTE)		€ 5.139.417,50	€ 1.774.825,38	€ 7.886.542,75		€ 2.014.922,19	€ 2.014.922,19	€ 9.701.464,94	€ 1.455.219,74	€ 485.073,25	€ -	€ 1.941.192,99		€ 1.164.676,79		€ 12.811.477,71
Ontwikkelvak 1	Fase 2C	€ 221.066,00	€ 66.316,50	€ 287.371,50		€ 75.161,28	€ 75.161,28	€ 362.532,78	€ 54.379,92	€ 18.126,63	€ -	€ 72.506,55		€ 43.553,91		€ 478.593,24
Ontwikkelvak 2	Fase 2C	€ 234.301,00	€ 70.271,25	€ 304.176,25		€ 79.651,70	€ 79.651,70	€ 383.827,95	€ 57.574,19	€ 19.191,40	€ -	€ 76.765,59		€ 46.145,84		€ 506.739,38
Ontwikkelvak 3	Fase 2F	€ 115.035,25	€ 34.507,88	€ 149.334,13		€ 39.162,20	€ 39.162,20	€ 188.496,33	€ 28.269,45	€ 9.434,82	€ -	€ 37.704,27		€ 22.663,56		€ 248.864,16
Ontwikkelvak 4	Fase 2A	€ 406.131,75	€ 121.839,53	€ 527.971,28		€ 138.344,12	€ 138.344,12	€ 666.315,39	€ 99.947,31	€ 33.315,77	€ -	€ 133.263,08		€ 80.145,77		€ 879.724,24
Ontwikkelvak 5	Fase 3A	€ 222.967,50	€ 66.873,25	€ 289.776,75		€ 75.991,79	€ 75.991,79	€ 365.871,54	€ 54.850,74	€ 18.284,58	€ -	€ 73.134,31		€ 43.980,58		€ 482.986,43
Ontwikkelvak 6	Fase 3A	€ 183.972,50	€ 55.191,75	€ 239.164,25		€ 62.685,86	€ 62.685,86	€ 301.850,11	€ 45.270,02	€ 15.090,01	€ -	€ 60.360,02		€ 36.293,01		€ 398.503,14
Ontwikkelvak 7	Fase 6A	€ 194.066,75	€ 58.220,03	€ 252.286,78		€ 62.911,11	€ 62.911,11	€ 315.197,89	€ 47.279,68	€ 15.759,89	€ -	€ 63.039,57		€ 37.906,92		€ 416.144,38
Ontwikkelvak 8	Fase 6A	€ 255.750,75	€ 76.725,13	€ 332.475,88

B. Deelramingen Nimas (juni 2026)

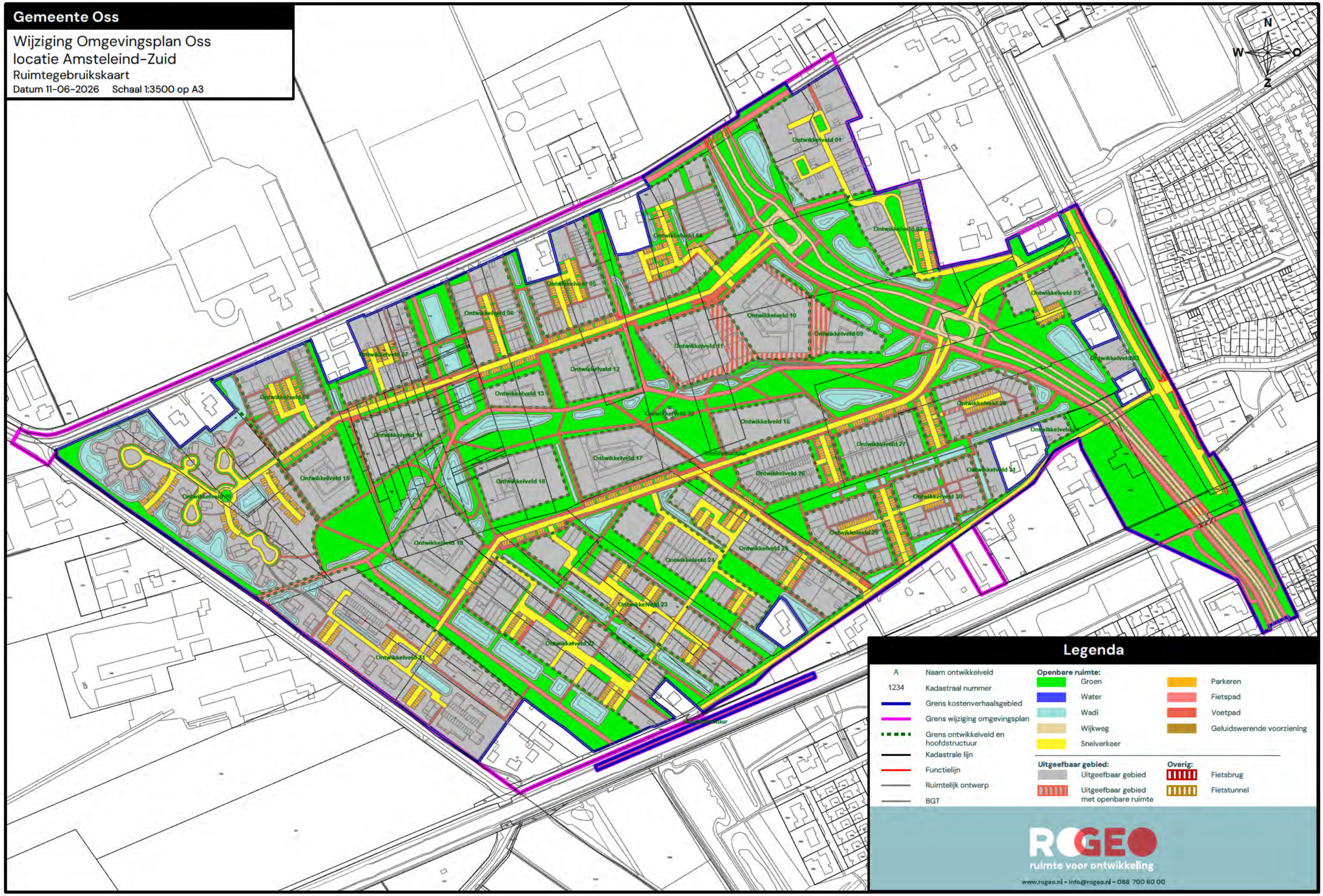
Tekeningen

Gemeente Oss

Wijziging Omgevingsplan Oss
locatie Amsteleind-Zuid

Ruimtegebruikskaart

Datum 11-06-2026 Schaal 1:3500 op A3



Legenda

A	Naam ontwikkelveld
1234	Kadastraal nummer
	Grens kostenverhaalsgebied
	Grens wijziging omgevingsplan
	Grens ontwikkelveld en hoofdstructuur
	Kadastrale lijn
	Functielijn
	Ruimtelijk ontwerp
	BGT

Openbare ruimte:

	Groen
	Water
	Wadi
	Wijkweg
	Snelverkeer
	Parkeren
	Fietspad
	Voetpad
	Geluidswerende voorziening

Uitgeefbaar gebied:

	Uitgeefbaar gebied
	Uitgeefbaar gebied met openbare ruimte

Overig:

	Fietsbrug
	Fietstunnel

ROGEO
ruimte voor ontwikkeling
www.rogeo.nl - info@rogeo.nl - 088 700 60 00

Informatie grondbalans

Depotvoorraad per fase

Fase	Naar depot (m^3)	Uit depot (m^3)	In depot na fase (m^3)
Fase 1	5.540,	0,	5.540,
Fase 2	2.050,	145,	7.445,
Fase 2A	3.275,	3.365,	7.355,
Fase 2B	7.055,	9.095,	5.315,
Fase 2C	6.115,	4.805,	6.625,
Fase 2D	10.840,	8.780,	8.685,
Fase 2E	2.980,	2.495,	9.170,
Fase 2F	3.665,	1.875,	10.960,
Fase 3A	5.735,	3.985,	12.710,
Fase 3B	12.550,	7.550,	17.710,
Fase 3C	8.485,	5.025,	21.170,
Fase 4A	3.010,	4.210,	19.970,
Fase 4B	3.345,	3.220,	20.095,
Fase 4C	6.375,	3.830,	22.640,
Fase 4D	2.680,	6.860,	18.460,
Fase 4E	8.455,	9.020,	17.895,

Deelramingen

Colofon

Project:	
Project	Gebiedsontwikkeling Amsteleind
Omschrijving	Fase 1
Projectfase	Initiatieffase
Opdrachtgever	Gemeente Oss
Projectmanager	
Manager projectbeheersing	[redacted]
Technisch manager	
Raming:	
Type raming	Deterministisch
Datum opstelling raming	24-06-2026
Opsteller raming	[redacted]
Mede opstellers raming	
Versie raming	01
Status raming	Concept
Prijspeil raming	Jan. 2026
Valuta	Eur
Archivering:	
Projectnummer	
Documentnummer raming	
Nummer kostenrapportage	
Bestandsnaam raming	2026-06-24 - Amsteleind Zuid - Fase 1 P.way Midden
Toetsing:	
Interne toetser	[redacted]
Datum interne toetsing	24-06-2026
Externe toetser	
Datum externe toetsing	

Toetsing:	
Paraaf opsteller raming	
Paraaf interne toetser	
Paraaf externe toetser	
Paraaf projectleider	
Paraaf manager projectbeheersing	
Paraaf projectmanager	

1. Inleiding

1.1 Kostennota

De gemeente Oss is bezig met een planontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. Dit is een gebiedsontwikkeling van ca. 3.000 woningen en infrastructurele werken. Voor verschillen fases en doeleinden in de planontwikkeling is er een SSK-ramingen benodigd, om een inschatting van kosten te krijgen voor voorbereiding en uitvoering, alsmede een subsidie aanvraag. In deze SSK Raming zijn de kosten voor fase 1 uiteengezet.

2. Randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 Basisgegevens

De volgende documenten liggen ten grondslag aan onderhavige raming:

- gr260618_A3_3000_Bovenwijks_ParkwayMidden_Concept.pdf;
- gr260618_Bovenwijks.xlsx;
- fv260611_A3_3500_KV_Ruimtegebruik_Concept.pdf;
- Googlemaps.

2.2 Opbouw raming

- De raming betreft investeringskosten, opgebouwd volgens de SSK2018-systematiek (CROW-publi 137). De raming is opgesteld volgens de deterministische methode.

- De SSK gaat uit van een bedrijfseconomisch opgestelde kostenraming. Dit houdt in dat de kostenraming zich richt op de zo efficiënt mogelijke inzet van arbeid, materieel en materiaal en de daaraan verbonden kosten. Commerciële effecten als gevolg van de marktsituatie zijn niet in de kostenraming verwerkt.

- Volgens deze systematiek worden de proojectkosten onderverdeeld in een aantal kostencategorieën, te weten:
    - Bouwkosten;
    - Object gebonden risicoreservering;
    - Engineering;
    - Overige bijkomende kosten
    - **Subtotaal investeringskosten;**
    - Object overstijgende risicoreservering;
    - **Investeringskosten deterministisch (excl. BTW).**

2.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

<u>Algemeen:</u>

- Hoeveelheden bepaald o.b.v. ontvangen Excel document: gr260618_Bovenwijks.xlsx;
- Ontgraven 1e 0.50m, i.v.m. eventueel slechte draagkrachtige ondergrond;
- Vrijgekomen grond is max. klasse industrie. Zoveel mogelijk hergebruiken.
- Behalve deelraming deelraming Veld 1 Fietstunnel & Veld 7 Onderdoorgang spoor & worden de overige werken traditioneel voorbereid, dus middels RAW contract.

<u>Veld 1.1 Fietstunnel:</u>

- Scope betreft de tunnelbak onder toekomstige rijbaan, lengte ca. 30m en aansluitende open bakken (vleugewanden), lengte ca. 2x 70m;
- Uitvoering deels in open ontgraving/ deels bouwkuip met behulp van tijdelijke stalen damwand;
- Tunnelelement wordt in het werk gestort;
- Maatvoering op basis van inschatting;
- Inwendige breedte ca. 6,50m;
- Doorrijhoogte ca. 3,10m;
- Tunnel gefundeerd op zand in zandbed, dik 0.50m;
- Aan beide zijden van de tunnelbak 2 vleugelwanden (open bak) op zand in zandbed;
- Tunnel voorzien van verlichting en hwa-afvoer op oppervlaktewater (onder vrij verval).

<u>Veld 1.2, 2 t/m 6 en 7.1:</u>

- Gedeelte bestaande rijbaan en fietspaden Heihoekstraat verwijderen en volledig nieuw aanbrengen (betreft straat waarop wordt aangesloten vanuit weiland);
- Op te breken rijbanen van asfalt zijn teerhoudend, n.v.t.;

- Geen werkzaamheden t.b.v. aanbrengen hoofdrioleringen VWA en HWA;
  Nieuwe verhardingen oppervlakkig afwateren in naastliggende groenstroken;
- Deklaag rijbaan uitvoeren in SMA NL8 G+ (extra geluid reducerend);
- Nieuwe fietspad uitvoeren in zwart asfalt;
- Géén VRi op kruispunten;
- Aan te brengen nieuwe duikers: R3 diuker, Romein beton, n.v.t.;
- OVL t.b.v. rijbaan in middenberm (1 mast en 2 armaturen);
- Aantal nieuwe bomen om de 15 meter in middenberm en langs buitenzijden rijbanen;
- Groenvakken inzaaien met bloemrijk grasmengsel;
- Bestaande watergangen blijven zoveel als mogelijk behouden. Nieuwe watergangen graven ter plaatse van nieuwe rijbaan, n.v.t.;
- Geen bemaling nodig t.b.v. graafwerkzaamheden;
- Graven nieuwe sloten langs rijbaan (compensatie verhard opp.) niet op tekening en dus ook geen onderdeel van de scope.

<u>Veld 7 Onderdoorgang spoor:</u>
- Tunnelconstructie Fiets, voet en autoverkeer breed 23,60 m1.

2.4 Nader te detailleren en onvoorzien

Nader te detailleren:
Nader te detailleren betreft een opslag voor ontbrekende zaken (maar wel voorziene) welke past bij de projectfase en het uitwerkingsniveau van het project. Dit betreft een opslag voor de dekking van de kosten voor werkzaamheden of voorzieningen die in dit stadium van het project nog niet zijn ontworpen of benoemd, maar wel moeten worden uitgevoerd.
Voorbeelden bij dit project zijn:
- Onvoorziene werkzaamheden t.b.v. materialisatie;
- Aansluitingen op bestaande situatie / percelen;
- Nog onbekende onderdelen van het ontwerp qua cunet, materialisatie, inrichting, etc.

Onvoorzien:
Met onvoorziene kosten wordt bedoeld de dekking voor kosten die in de toekomst mogelijk ontstaan binnen de projectscope, als gevolg van onvoorziene gebeurtenissen.
Voorbeelden bij dit project zijn:
- Af te voeren materialen zijn ernstiger verontreinigd dan in de raming aangenomen;
- Archeologische vondsten;
- Niet geëxplodeerde explosieven
- Afwijkingen in hoeveelheden;
- Wijzigingen in prijzen grondstoffen;
- Ondergrondse onvoorziene risico's;
- Ontwerpwijzigingen, binnen de scope (en het programma van eisen);
- Een hogere complexiteit voor de realisatie van het object dan voorzien;
- Voortschrijdend inzicht.

2.5 Uitsluitingen:

De volgende posten zijn niet meegenomen in de kostenraming:
- Vastgoedkosten;
- Planschades e.d.;
- Levensduurkosten;
- Archeologie;
- K&L (excl. kabel t.b.v. OVL)
- Verwervingskosten grond.

2.6 Verklaring van een aantal posten

Eenmalige kosten / Bouwplaatsen / Uitvoeringskosten:
In deze fase van het project zullen deze drie elementen als een percentage ingevuld worden in de SSK-raming.
- Onder <u>eenmalige kosten</u> wordt het volgende verstaan:

Inrichten werkterrein & tijdelijke depots, aan- en afvoer materieel, werkwegen, opstellen V&G plannen (en bemalingen).
- Onder <u>bouwplaatskosten</u> wordt het volgende verstaan:

Tijdgebonden kosten voor tijdelijke bouwwegen, inrichten locatie mobiele installaties, opslagruimte voor materiaal en materieel etc, alsmede tijdgebonden kosten voor de keten en werkruimten voor de werknemers bouwbedrijf.

- Onder uitvoeringskosten wordt het volgende verstaan:

De tijdgebonden kosten die variëren met de tijdsduur van het werk. Dit zijn onder andere de exploitatiekosten van directie- en uitvoerdersverblijven, arbeidskosten voor (hoofd) uitvoerders en uitzetters en administratiekosten.

Engineeringskosten:

Dit zijn de geschatte kosten voor de engineering, administratie en toezicht, oftewel de voorbereidingskosten om het huidige ontwerp besteksgereed te maken en aan te besteden, onderzoekskosten en monitoring van omgevingsobjecten, het houden van toezicht gedurende de uitvoering en het administratieve werk gedurende de voorbereiding, uitvoering en afhandeling van het project.

Overige bijkomende kosten:

Kosten voor onderdelen c.q. werkzaamheden die geen onderdeel zijn van de bouwkosten, maar die wel nodig zijn om het project mogelijk te maken:

- Leges & vergunningen;
- Onderzoekskosten en stort-/verwerkingskosten vervuilde gronden en overige materialen;
- Communicatie met hulpdiensten en omgeving;
- Eventuele Flora- en fauna-onderzoek;
- Eventuele toeslagen nacht-/weekeindwerk;
- Kosten t.a.v. duurzaamheidseisen aan materieel in uitvoering.

2.7 Objectoverstijgende risico's:

Objectoverstijgende risicoreservering betreft een reservering voor risico's die niet toe te wijzen zijn aan een bepaald object maar van toepassing zijn op het project als geheel.

Voor dit project is er geen risicoanalyse uitgevoerd/risicodossier aanwezig. Voor de investeringskosten van het project is een objectoverstijgende risicoreservering opgenomen van 10% t.o.v. de basisraming.

3. Vergelijking met voorgaande versie(s) van de kostenraming

De deelraming t.b.v. de fietstunnel en onderdoorgang spoor zijn hetzelfde als opgesteld in document: *2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Openb. ruimte.pdf(versie 02).*
Van deze twee deelramingen zijn eenheidsprijzen geindexeerd naar jan. 2026.

De overige deelramingen zijn nieuw opgesteld, o.b.v. document: gr260618_Bovenwijks.xlsx en fv260611_A3_3500_KV_Ruimtegebruik_Concept.pdf, met prijspeil jan. 2026.

4. Uitgangspunten overige kostencategorieën

4.1 Conclusie

De investeringskosten voor het project worden afgerond totaal geraamd op **€ 31.591.436,87 excl. BTW.**

De bandbreedte wordt, bij een betrouwbaarheidsinterval van 70%, geschat op -20% (€ 25.273.149,50) à +20% (€ 37.909.724,24) van voornoemd bedrag.

4.2 Aandachtspunten / aanbevelingen

- Optimalisatie / verdere uitwerking van het ontwerp zal een meer trefzekere kostenraming opleveren.
- In het kader van duurzaamheid overweging maken zwarte deklaag toe te passen i.p.v. rood.

Kostenoverzicht SSK2018

	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten:							
Veld 1 1 Fietstunnel	€ 1.143.144,62	€ 260.979,91	€ 1.404.124,53	€ 298.573,04	€ 1.702.697,57	€ 255.404,64	€ 1.958.102,21
Veld 2 en 1 2	€ 202.170,80	€ 50.434,16	€ 252.604,96	€ 54.481,65	€ 307.086,61	€ 46.062,99	€ 353.149,60
Veld 3	€ 252.672,85	€ 60.534,57	€ 313.207,42	€ 67.552,33	€ 380.759,75	€ 57.113,96	€ 437.873,71
Veld 4	€ 294.777,41	€ 68.955,48	€ 363.732,89	€ 78.449,62	€ 442.182,51	€ 66.327,38	€ 508.509,89
Veld 5	€ 429.424,65	€ 95.884,93	€ 525.309,58	€ 113.298,35	€ 638.607,93	€ 95.791,19	€ 734.399,12
Veld 6	€ 343.720,00	€ 78.744,00	€ 422.464,00	€ 91.116,69	€ 513.580,69	€ 77.037,10	€ 590.617,79
Veld 7 Noord en zuid van onderdoorgang	€ 536.979,45	€ 117.395,89	€ 654.375,34	€ 141.135,14	€ 795.510,48	€ 119.326,57	€ 914.837,05
Veld 7 Onderdoorgang spoor	€ 8.653.169,80	€ 1.975.518,67	€ 10.628.688,47	€ 2.494.425,63	€ 13.123.114,10	€ 1.968.467,12	€ 15.091.581,22
Bouwkosten	**€ 11.856.059,58**	**€ 2.708.447,61**	**€ 14.564.507,19**	**€ 3.339.032,45**	**€ 17.903.539,64**	**€ 2.685.530,95**	**€ 20.589.070,59**
Veld 1 1 Fietstunnel	€ 408.647,41	€ 0,00	€ 408.647,41	€ 0,00	€ 408.647,41	€ 0,00	€ 408.647,41
Veld 7 Onderdoorgang spoor	€ 6.036.632,49	€ 0,00	€ 6.036.632,49	€ 0,00	€ 6.036.632,49	€ 0,00	€ 6.036.632,49
Engineeringskosten	**€ 6.445.279,90**	**€ 0,00**	**€ 6.445.279,90**	**€ 0,00**	**€ 6.445.279,90**	**€ 0,00**	**€ 6.445.279,90**
Vastgoedkosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Veld 1 1 Fietstunnel	€ 249.453,97	€ 0,00	€ 249.453,97	€ 0,00	€ 249.453,97	€ 0,00	€ 249.453,97
Veld 2 en 1 2	€ 27.427,43	€ 0,00	€ 27.427,43	€ 0,00	€ 27.427,43	€ 0,00	€ 27.427,43
Veld 3	€ 33.267,83	€ 0,00	€ 33.267,83	€ 0,00	€ 33.267,83	€ 0,00	€ 33.267,83
Veld 4	€ 38.137,08	€ 0,00	€ 38.137,08	€ 0,00	€ 38.137,08	€ 0,00	€ 38.137,08
Veld 5	€ 53.708,59	€ 0,00	€ 53.708,59	€ 0,00	€ 53.708,59	€ 0,00	€ 53.708,59
Veld 6	€ 43.797,12	€ 0,00	€ 43.797,12	€ 0,00	€ 43.797,12	€ 0,00	€ 43.797,12
Veld 7 Noord en zuid van onderdoorgang	€ 66.146,93	€ 0,00	€ 66.146,93	€ 0,00	€ 66.146,93	€ 0,00	€ 66.146,93
Veld 7 Onderdoorgang spoor	€ 1.173.198,62	€ 0,00	€ 1.173.198,62	€ 0,00	€ 1.173.198,62	€ 0,00	€ 1.173.198,62
Overige bijkomende kosten	**€ 1.685.137,57**	**€ 0,00**	**€ 1.685.137,57**	**€ 0,00**	**€ 1.685.137,57**	**€ 0,00**	**€ 1.685.137,57**
Objectoverstijgende risico's						€ 2.871.948,81	€ 2.871.948,81
Investeringskosten exclusief BTW	**€ 19.986.477,05**	**€ 2.708.447,61**	**€ 22.694.924,66**	**€ 3.339.032,45**	**€ 26.033.957,11**	**€ 5.557.479,76**	**€ 31.591.436,87**

Bandbreedte: met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € 22.114.005,81 en € 41.068.867,93

Object overstijgende risicoreservering

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
	%			
Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	%	10,00	€ 28.719.488,06	€ 2.871.948,81
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten	Eur			€ 2.871.948,81

Veld 1.1 Fietstunnel

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
FASE 1 PARKWAY MIDDEN						
Veld 1.1 Fietstunnel						
Voorbereidende werkzaamheden						
Maaien bermen, incl. afvoeren maaisel en frezen bermen	are	3,50	€	92,50	€	323,75
Verwijderen & afvoere bestaande lichtmasten langs rijbaan b.v. hergebruik	st	1,00	€	150,00	€	150,00
Rooien bestaande bomen, diameter <50 mm en afvoeren	st	25,00	€	300,00	€	7.500,00
Opbr. & afv. bestaande teerh. asfalt verh. rijbaan, dik 0.18 m, incl. fundatie betongr., dik 0.30 m	m2	1.000,00	€	40,01	€	40.010,00
Plaatsen & verw. tijdelijke damwanden, t.b.v. veilig uit kunnen voeren werkzaamh., lengte ca. 2x 50,	m2	800,00	€	105,00	€	84.000,00
Bemaling t.b.v. grondwerk en aan te brengen tunnelbak	eur	1,00	€	11.600,00	€	11.600,00
Grondwerkzaamheden						
Ontgr. grond/ zand t.b.v. nieuw tunnelbak, dik ca. 5.10m, lengte 30m1	m3	1.510,00	€	3,29	€	4.967,90
Ontgr. grond/ zand t.b.v. open bakken, 0 tot 5.10m1, lengte 2x 70m1	m3	3.520,00	€	3,29	€	11.580,80
Vrijgek. grond/ zand afv., incl. stortkosten, gedeelte hergebruik t.b.v. aanvullen vóór verw. tijdelijke	m3	5.030,00	€	19,50	€	98.085,00
Lev. & aanbr. grondverb., zand in zandbed, dik 0.50 m, t.p.v. tunnelbak, vleugelwanden en binnenzijde	m3	765,00	€	27,53	€	21.060,45
Werkzaamheden aanbrengen fietstunnel						
Toepassen werkvloer						
Lev. & aanbr. betonnen werkvloer, dik ca 70 mm, t.p.v. tunnelbak	m2	230,00	€	25,64	€	5.897,20
Lev. & aanbr. betonnen werkvloer, dik ca 70 mm , t.p.v. vleugelwanden	m2	450,00	€	25,64	€	11.538,00
Toepassen bekisting						
- Toepassen bekisting t.b.v. tunnelbak, vloer, dik 0.70m	m2	55,00	€	110,00	€	6.050,00
- Toepassen bekisting t.b.v. tunnelbak, wanden, dik 0.60m	m2	380,00	€	85,00	€	32.300,00
- Toepassen ondersteuningsconstructie bekisting tunnelbak, dek	m2	200,00	€	75,00	€	15.000,00
- Toepassen bekisting t.b.v. wand tunnelbak, dek, dik 0.70m	m2	252,50	€	132,50	€	33.456,25
- Toepassen bekisting t.b.v. voor vloer vleugelwand, dik 0.50m, lengte 4x 70m	m2	282,50	€	85,00	€	24.012,50
- Toepassen bekisting t.b.v. vleugelwanden	m2	870,00	€	85,00	€	73.950,00
Lev. & aanbr. betonstaal en hulpstaal						
- Betonstaal tunnelvloer, 260kg/ m3	kg	41.600,00	€	1,30	€	54.080,00
- Betonstaal tunnelwanden, 170kg/ m3	kg	19.040,00	€	1,30	€	24.752,00
- Betonstaal tunneldek, 220kg/ m3	kg	35.200,00	€	1,30	€	45.760,00
- Betonstaal keerwand, type 3, 250kg/ m3	kg	65.000,00	€	1,30	€	84.500,00
- Hulpstaal en supportwapening t.b.v. alle in het werk gestorte beton (10%)	eur	1,00	€	20.910,00	€	20.910,00
Lev. & aanbr. beton, sterkteklasse C 28/35						
- T.b.v. tunnelbak. betonvloer, dik 0.70m	m3	160,00	€	202,50	€	32.400,00
- T.b.v. tunnelbak, wanden, dik 0.60m	m3	112,00	€	203,25	€	22.764,00
- T.b.v. tunnelbak, dek, dik 0.70m	m3	160,00	€	193,00	€	30.880,00
- T.b.v. vleugelwand, betonvloer, dik 0.50m	m3	85,00	€	202,50	€	17.212,50
- T.b.v. vleugelwand, wanden, dik 0.40m	m3	175,00	€	202,50	€	35.437,50
Lev. & aanbr. pompput , incl. afwateringselement (gootconstructie)	eur	1,00	€	25.000,00	€	25.000,00
Lev. & aanbr. stootplaten, afm. 500x100x35 cm (op zandcement stabilisatie)						
- Lev. & aanbr. zandcem. stabilisatie onder stootplaten, dik ca 0.50m, lengte ca 6m, incl. verdichten	m2	168,00	€	36,04	€	6.054,72
- Lev. & aanbr. stootplaten 5000x1000x350 mm, incl. wapening (100kg/ m3) en bekisting	st	28,00	€	859,00	€	24.052,00
Lev. & aanbr. tegelwerk binnenzijde fietstunnel	m2					
- Lev. & aanbr. tegelwerk	m2	185,00	€	125,00	€	23.125,00
- Lev. & aanbr. voegwerk	m2	22,50	€	55,00	€	1.237,50
Lev. & aanbr. gevelbestrating langs vleugelwanden						
- Lev. & aanbr. gevelbestrating	m2	435,00	€	160,00	€	69.600,00
- Lev. & aanbr. voegwerk gevelbestrating (voegen totale buitenoppervlakten)	m2	90,00	€	55,00	€	4.950,00
- Lev. & aanbr. waterdichte folie	m2	435,00	€	15,08	€	6.559,80
Lev. & aanbr. OVL						

Tabel 1.1 Fietstunnel

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
- Lev. & aanbr. armaturen, h.o.h. ca 4m, aan weerszijden, incl. bekisting sparingen armaturen	st	16,00	€ 775,00	€ 12.400,00
- Lev. & aanbr. energiegrondkabel, betreft fietstunnel naar aansluitpunt	m1	50,00	€ 100,00	€ 5.000,00
- Lev. & aanbr. voedingskabel, incl. aansluiten op energiegrondkabel	eur	1,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Werkzaamheden fietsstraat/ fietspad en trottoir				
Rijbaan, fietspad en groen boven fietstunnel zit in deelraming "Segment 3 Ontsluitingsweg excl. rotondes"				
Fietspad				
Lev. & aanbr. betonpuingranulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	785,00	€ 7,38	€ 5.793,30
Lev. & aanbr. geleidebanden 50/200x200mm, in beton, langs fietspad - trottoir	m1	170,00	€ 35,27	€ 5.995,90
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, AC 22 Base OL-C, dik 70 mm (ca 785 m2)	ton	140,00	€ 105,50	€ 14.770,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, kleur: rood, dik 25 mm (ca. 785 m2)	ton	50,00	€ 422,50	€ 21.125,00
Lev. & aanbr. kleeflaag	m2	785,00	€ 0,40	€ 314,00
Schoonmaken van asfaltverharding vooraf aan het aanbrengen van een kleeflaag	m2	785,00	€ 0,40	€ 314,00
Lev. & aanbr. markeringen van thermoplast, 0.30-2.70 streep, dik 0.10 m	km	0,80	€ 1.720,00	€ 1.376,00
Trottoir				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.20 m	m3	70,00	€ 23,10	€ 1.617,00
Lev. & aanbr. straatlaag, t.b.v. trottoirs, dik 60 mm	m2	340,00	€ 3,88	€ 1.319,20
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60mm, t.b.v. aan te leggen trottoirs	m2	340,00	€ 32,00	€ 10.880,00
Werkzaamheden groenvoorzieningen				
Aanbr. vrijgekomen grond tussen verwijderde damwand en tunnelwand	m3	480,00	€ 18,67	€ 8.961,60
Bermen afwerken (frezen) + inzaaien met bloemrijk grasmengsel/ gras	m2	680,00	€ 1,60	€ 1.088,00
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat: 18-20, incl. toebehoren, toep. grondverbetering en inboet	st	25,00	€ 1.577,35	€ 39.433,75
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 1.143.144,62
Indexering juni 2025 naar januari 2026, conform CBS 4213 Bruggen en tunnels	%	2,83	€1.143.144,62	€ 32.350,99
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	20,00	€1.143.144,62	€ 228.628,92
Directe bouwkosten	Eur			€ 1.404.124,53
Eenmalige kosten (%)	%	1,00	€1.404.124,53	€ 14.041,25
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€1.404.124,53	€ 28.082,49
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€1.404.124,53	€ 98.288,72
Algemene kosten (%)	%	6,00	€1.544.536,99	€ 92.672,22
Winst (%)	%	2,00	€1.637.209,21	€ 32.744,18
Risico (%)	%	2,00	€1.637.209,21	€ 32.744,18
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 298.573,04
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 1.702.697,57
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€1.702.697,57	€ 255.404,64
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 255.404,64
Bouwkosten	Eur			€ 1.958.102,21
Onderzoekskosten OG in de planuitwerkingsfase	%	4,00	€1.702.697,57	€ 68.107,90
Engineeringskosten OG in de planuitwerkingsfase	%	8,00	€1.702.697,57	€ 136.215,81
Realisatiefase opdrachtgever (OG):	%	6,00	€1.702.697,57	€ 102.161,85
Engineeringskosten ON in de definitieve ontwerpfase (DO)	%	6,00	€1.702.697,57	€ 102.161,85
Benoemde directe engineeringskosten	Eur			€ 408.647,41
Directe engineeringskosten	Eur			€ 408.647,41
Voorziene engineeringskosten	Eur			€ 408.647,41
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			

Vak 1.7 Fietstunnel

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Engineeringskosten	**Eur**			**€ 408.647,41**
Kosten t.b.v. extra onderzoeken/ inmeting	Eur	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Kosten t.b.v. duurzaam materieel (Zero Emissie)	%	5,00	€1.143.144,62	€ 57.157,23
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	1,00	€1.702.697,57	€ 17.026,98
Verzekeringspremies	%	2,50	€1.702.697,57	€ 42.567,44
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	2,50	€1.702.697,57	€ 42.567,44
Overige direct overige bijkomende kosten (o.a. K&L)	%	5,00	€1.702.697,57	€ 85.134,88
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 249.453,97
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 249.453,97
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 249.453,97
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 249.453,97**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 2.616.203,59**

veld 2 en 12

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
FASE 1 PARKWAY MIDDEN				
veld 2 en 12				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	2.790,00	€ 0,70	€ 1.953,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	2.790,00	€ 0,30	€ 837,00
Opbreekwerkzaamheden				
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben / verwijderen begroeiingen en afvoeren - n.v.t.	st		€ 300,00	
Grondwerkzaamheden				
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet rijbaan, dik ca. 0.60 m	m3	480,00	€ 8,65	€ 4.152,00
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet fiets- en voetpaden, dik ca. 0.50 m	m3	350,00	€ 8,65	€ 3.027,50
Lev. & aanv. cunet fietspaden met zand in aanvulling, tot onderkant cunet, dik ca. 0.30 m	m3	150,00	€ 21,75	€ 3.262,50
Lev. & aanv. cunet trottoirs met zand in aanvulling, tot onderkant cunet, dik ca. 0.48 m	m3	100,00	€ 21,75	€ 2.175,00
Grondwerk ophoging				
Ophogen groen d=400 mm, vrijgek. bij grondwerkz, heden, minus geleverd bij werkzaamh, groen	m3	235,00	€ 3,15	€ 740,25
Overt. grond afv. naar depot in plangebied (uit 'Grondwerkzaamheden' & 'Werkzaamheden groen')	m3	595,00	€ 2,50	€ 1.487,50
Werkzaamheden verhardingen				
Rijbanen				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.50 m	m3	400,00	€ 23,10	€ 9.240,00
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.30 m	m2	795,00	€ 9,90	€ 7.870,50
Lev. & aanbr. opsluiting, in beton, langs rijbaan	m1	380,00	€ 33,00	€ 12.540,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, AC 22 Base OL-C, dik 70 mm (ca. 605m2)	ton	95,00	€ 91,00	€ 8.645,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, AC 16 Base OL-C, dik 60 mm (ca. 605m2)	ton	65,00	€ 95,00	€ 6.175,00
Lev. & aanbr. tussenlaag van asfaltverharding, AC 16 Bind TL-C, dik 45 mm (ca. 605m2)	ton	60,00	€ 110,00	€ 6.600,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, SMA 8B gemodificeerd, dik 25 mm (ca. 605m2)	ton	35,00	€ 250,00	€ 8.750,00
Lev. & aanbr. kleeflaag	m2	1.815,00	€ 0,40	€ 726,00
Schoonmaken van asfaltverharding vooraf aan het aanbrengen van een kleeflaag	m2	1.815,00	€ 0,40	€ 726,00
Lev. & aanbr. diverse markeringen	km	0,19	€ 1.725,00	€ 327,75
Lev. & aanbr. lichtmasten, om de 25 m, incl. enexiskosten & OV kabel, in middenberm	st	4,00	€ 2.950,00	€ 11.800,00
Fietspaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	150,00	€ 23,10	€ 3.465,00
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	485,00	€ 7,50	€ 3.637,50
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden	m1	190,00	€ 25,50	€ 4.845,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, AC 22 Base OL-C, dik 70 mm (ca. 460m2)	ton	85,00	€ 96,50	€ 8.202,50
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 surf DL-C, zwart, dik 25 mm (ca. 460m2)	ton	30,00	€ 177,50	€ 5.325,00
Lev. & aanbr. kleeflaag	m2	460,00	€ 0,40	€ 184,00
Schoonmaken van asfaltverharding vooraf aan het aanbrengen van een kleeflaag	m2	460,00	€ 0,40	€ 184,00
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep	km	0,28	€ 1.720,00	€ 481,60
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	14,00	€ 2.450,00	€ 34.300,00
Voetpaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	65,00	€ 23,10	€ 1.501,50
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs trottoirs	m1	95,00	€ 25,50	€ 2.422,50
Lev. & aanbr. straatlaag, t.b.v. trottoirs, dik 60 mm	m2	190,00	€ 3,88	€ 737,20
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60mm, t.b.v. aan te leggen trottoirs	m2	190,00	€ 30,10	€ 5.719,00
Werkzaamheden groen				
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen, 10m3/ boom, om de 15m een boom	m3	190,00	€ 33,50	€ 6.365,00
Lev. & aanbr. voedingsarme grond en bodem mengen met best. ondergrond, dik 0.25m	m3	195,00	€ 15,75	€ 3.071,25
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, incl. inboet en nazorg, in midden- en bermen aan	st	19,00	€ 1.405,25	€ 26.699,75
Groenvakken/ bermen frezen, afwerken en inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	1.540,00	€ 1,75	€ 2.695,00
Waterlopen				
N.v.t.				
Duikers				
N.v.t.				
Bebordingen				
Lev. & aanbr. verkeers- en straatnaam bebordingen, ca. 4 stuks	eur	1,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 202.170,80
Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/ verkeersmaatregelen	Eur	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	20,00	€ 202.170,80	€ 40.434,16
Directe bouwkosten	Eur			€ 252.604,96
Eenmalige kosten (%)	%	1,00	€ 252.604,96	€ 2.526,05
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 252.604,96	€ 5.052,10
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 252.604,96	€ 17.682,35
Algemene kosten (%)	%	6,00	€ 277.865,46	€ 16.671,93
Winst (%)	%	2,00	€ 294.537,39	€ 5.890,75
Risico (%)	%	2,00	€ 294.537,39	€ 5.890,75
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 307.086,61	€ 767,72
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 54.481,65
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 307.086,61
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 307.086,61	€ 46.062,99
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 46.062,99
Bouwkosten	Eur			€ 353.149,60

veld 2 en 12

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
Kosten t.b.v. extra onderzoeken/ inmeting	Eur	1,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00
Kosten t.b.v. eisen omtrent duurzaam uitv. werkzaamheden (milieu)	%	5,00	€ 202.170,80	€ 10.108,54
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 307.086,61	€ 1.535,43
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 307.086,61	€ 1.535,43
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	0,50	€ 307.086,61	€ 1.535,43
Overige direct overige bijkomende kosten (o.a. K&L)	%	3,00	€ 307.086,61	€ 9.212,60
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 27.427,43
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 27.427,43
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 27.427,43
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 27.427,43**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 380.577,03**

Veld 3

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
FASE 1 PARKWAY MIDDEN				
Veld 3				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	3.030,00	€ 0,70	€ 2.121,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	3.030,00	€ 0,30	€ 909,00
Opbreekwerkzaamheden				
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben / verwijderen begroeiingen en afvoeren - n.v.t.	st		€ 300,00	
Grondwerkzaamheden				
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet rijbaan (wijkweg en snelverkeer), dik ca. 0.60 m	m3	690,00	€ 8,65	€ 5.968,50
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet fiets- en voetpaden, dik ca. 0.50 m	m3	455,00	€ 8,65	€ 3.935,75
Lev. & aanv. cunet fietspaden met zand in aanvulling, tot onderkant cunet, dik ca. 0.30 m	m3	155,00	€ 21,75	€ 3.371,25
Lev. & aanv. cunet trottoirs met zand in aanvulling, tot onderkant cunet, dik ca. 0.48 m	m3	190,00	€ 21,75	€ 4.132,50
Grondwerk ophoging				
Ophogen groen d=400 mm, vrijgek. bij grondwerkz, heden, minus geleverd bij werkzaamh, groen	m3	185,00	€ 3,15	€ 582,75
Overt. grond afv. naar depot in plangebied (uit 'Grondwerkzaamheden' & 'Werkzaamheden groen')	m3	960,00	€ 2,50	€ 2.400,00
Werkzaamheden verhardingen				
Rijbanen				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.50 m	m3	575,00	€ 23,10	€ 13.282,50
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.30 m	m2	1.150,00	€ 9,90	€ 11.385,00
Lev. & aanbr. opsluiting, in beton, langs rijbaan	m1	325,00	€ 33,00	€ 10.725,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, AC 22 Base OL-C, dik 70 mm (ca. 985m2)	ton	175,00	€ 91,00	€ 15.925,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, AC 16 Base OL-C, dik 60 mm (ca. 985m2)	ton	125,00	€ 95,00	€ 11.875,00
Lev. & aanbr. tussenlaag van asfaltverharding, AC 16 Bind TL-C, dik 45 mm (ca. 985m2)	ton	115,00	€ 110,00	€ 12.650,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, SMA 8B gemodificeerd, dik 25 mm (ca. 985m2)	ton	65,00	€ 250,00	€ 16.250,00
Lev. & aanbr. kleeflaag	m2	2.955,00	€ 0,40	€ 1.182,00
Schoonmaken van asfaltverharding vooraf aan het aanbrengen van een kleeflaag	m2	2.955,00	€ 0,40	€ 1.182,00
Lev. & aanbr. diverse markeringen	km	0,50	€ 1.725,00	€ 862,50
Lev. & aanbr. lichtmasten, om de 25 m, incl. enexiskosten & OV kabel	st	13,00	€ 2.950,00	€ 38.350,00
Fietspaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	155,00	€ 23,10	€ 3.580,50
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	515,00	€ 7,50	€ 3.862,50
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden	m1	185,00	€ 25,50	€ 4.717,50
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, AC 22 Base OL-C, dik 70 mm (ca. 465m2)	ton	85,00	€ 96,50	€ 8.202,50
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 surf DL-C, zwart, dik 25 mm (ca. 465m2)	ton	25,00	€ 177,50	€ 4.437,50
Lev. & aanbr. kleeflaag	m2	465,00	€ 0,40	€ 186,00
Schoonmaken van asfaltverharding vooraf aan het aanbrengen van een kleeflaag	m2	465,00	€ 0,40	€ 186,00
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep	km	0,19	€ 1.720,00	€ 326,80
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	10,00	€ 2.450,00	€ 24.500,00
Voetpaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	120,00	€ 23,10	€ 2.772,00
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs trottoirs	m1	185,00	€ 25,50	€ 4.717,50
Lev. & aanbr. straatlaag, t.b.v. trottoirs, dik 60 mm	m2	355,00	€ 3,88	€ 1.377,40
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60mm, t.b.v. aan te leggen trottoirs	m2	355,00	€ 29,28	€ 10.394,40
Werkzaamheden groen				
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen, 10m3/ boom	m3	100,00	€ 33,50	€ 3.350,00
Lev. & aanbr. voedingsarme grond en bodem mengen met best. ondergrond, dik 0.25m	m3	210,00	€ 15,75	€ 3.307,50
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, incl. inboet en nazorg, in midden- en bermen aan	st	10,00	€ 1.405,25	€ 14.052,50
Groenvakken/ bermen frezen, afwerken en inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	1.350,00	€ 1,75	€ 2.362,50
Waterlopen				
N.v.t.				
Duikers				
N.v.t.				
Bebordingen				
Lev. & aanbr. verkeers- en straatnaam bebordingen, ca. 10 stuks	eur	1,00	€ 3.250,00	€ 3.250,00
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 252.672,85
Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/ verkeersmaatregelen	Eur	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	20,00	€ 252.672,85	€ 50.534,57
Directe bouwkosten	Eur			€ 313.207,42
Eenmalige kosten (%)	%	1,00	€ 313.207,42	€ 3.132,07
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 313.207,42	€ 6.264,15
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 313.207,42	€ 21.924,52
Algemene kosten (%)	%	6,00	€ 344.528,16	€ 20.671,69
Winst (%)	%	2,00	€ 365.199,85	€ 7.304,00
Risico (%)	%	2,00	€ 365.199,85	€ 7.304,00
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 380.759,75	€ 951,90
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 67.552,33
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 380.759,75
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 380.759,75	€ 57.113,96
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 57.113,96
Bouwkosten	Eur			€ 437.873,71

Vella 3

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
Kosten t.b.v. extra onderzoeken/ inmeting	Eur	1,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00
Kosten t.b.v. eisen omtrent duurzaam uitv. werkzaamheden (milieu)	%	5,00	€ 252.672,85	€ 12.633,64
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 380.759,75	€ 1.903,80
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 380.759,75	€ 1.903,80
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	0,50	€ 380.759,75	€ 1.903,80
Overige direct overige bijkomende kosten (o.a. K&L)	%	3,00	€ 380.759,75	€ 11.422,79
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 33.267,83
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 33.267,83
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 33.267,83
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 33.267,83**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 471.141,54**

Veld 4

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
FASE 1 PARKWAY MIDDEN				
Veld 4				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	4.950,00	€ 0,70	€ 3.465,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	4.950,00	€ 0,30	€ 1.485,00
Opbreekwerkzaamheden				
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben / verwijderen begroeiingen en afvoeren - n.v.t.	st		€ 300,00	
Grondwerkzaamheden				
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet rijbaan, dik ca. 0.60 m	m3	695,00	€ 8,65	€ 6.011,75
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet fiets- en voetpaden, dik ca. 0.50 m	m3	535,00	€ 8,65	€ 4.627,75
Lev. & aanv. cunet fietspaden met zand in aanvulling, tot onderkant cunet, dik ca. 0.30 m	m3	235,00	€ 21,75	€ 5.111,25
Lev. & aanv. cunet trottoirs met zand in aanvulling, tot onderkant cunet, dik ca. 0.48 m	m3	150,00	€ 21,75	€ 3.262,50
Grondwerk ophoging				
Ophogen groen d=400 mm, vrijgek. bij grondwerkz, heden, minus geleverd bij werkzaamh, groen	m3	465,00	€ 3,53	€ 1.641,45
Overt. grond afv. naar depot in plangebied (uit 'Grondwerkzaamheden' & 'Werkzaamheden groen')	m3	765,00	€ 2,50	€ 1.912,50
Werkzaamheden verhardingen				
Rijbanen				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.50 m	m3	580,00	€ 23,10	€ 13.398,00
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.30 m	m2	1.155,00	€ 9,90	€ 11.434,50
Lev. & aanbr. opsluiting, in beton, langs rijbaan	m1	535,00	€ 33,00	€ 17.655,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, AC 22 Base OL-C, dik 70 mm (ca. 885m2)	ton	155,00	€ 91,00	€ 14.105,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, AC 16 Base OL-C, dik 60 mm (ca. 885m2)	ton	115,00	€ 95,00	€ 10.925,00
Lev. & aanbr. tussenlaag van asfaltverharding, AC 16 Bind TL-C, dik 45 mm (ca. 885m2)	ton	100,00	€ 110,00	€ 11.000,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, SMA 8B gemodificeerd, dik 25 mm (ca. 885m2)	ton	60,00	€ 250,00	€ 15.000,00
Lev. & aanbr. kleeflaag	m2	2.655,00	€ 0,40	€ 1.062,00
Schoonmaken van asfaltverharding vooraf aan het aanbrengen van een kleeflaag	m2	2.655,00	€ 0,40	€ 1.062,00
Lev. & aanbr. diverse markeringen	km	0,27	€ 1.725,00	€ 465,75
Lev. & aanbr. lichtmasten, om de 25 m, incl. enexiskosten & OV kabel, in middenberm	st	6,00	€ 2.950,00	€ 17.700,00
Fietspaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	235,00	€ 23,10	€ 5.428,50
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	775,00	€ 7,50	€ 5.812,50
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden	m1	390,00	€ 25,50	€ 9.945,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, AC 22 Base OL-C, dik 70 mm (ca. 680m2)	ton	125,00	€ 96,50	€ 12.062,50
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 surf DL-C, zwart, dik 25 mm (ca. 680m2)	ton	45,00	€ 177,50	€ 7.987,50
Lev. & aanbr. kleeflaag	m2	680,00	€ 0,40	€ 272,00
Schoonmaken van asfaltverharding vooraf aan het aanbrengen van een kleeflaag	m2	680,00	€ 0,40	€ 272,00
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep	km	0,27	€ 1.720,00	€ 464,40
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	14,00	€ 2.450,00	€ 34.300,00
Voetpaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	95,00	€ 23,10	€ 2.194,50
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs trottoirs	m1	140,00	€ 25,50	€ 3.570,00
Lev. & aanbr. straatlaag, t.b.v. trottoirs, dik 60 mm	m2	287,00	€ 3,88	€ 1.113,56
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60mm, t.b.v. aan te leggen trottoirs	m2	287,00	€ 29,50	€ 8.466,50
Werkzaamheden groen				
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen, 10m3/ boom, om de 15m een boom	m3	270,00	€ 33,50	€ 9.045,00
Lev. & aanbr. voedingsarme grond en bodem mengen met best. ondergrond, dik 0.25m	m3	500,00	€ 15,75	€ 7.875,00
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, incl. inboet en nazorg, in midden- en bermen aan	st	27,00	€ 1.405,25	€ 37.941,75
Groenvakken/ bermen frezen, afwerken en inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	3.087,00	€ 1,75	€ 5.402,25
Waterlopen				
N.v.t.				
Duikers				
N.v.t.				
Bebordingen				
Lev. & aanbr. verkeers- en straatnaam bebordingen, ca. 4 stuks	eur	1,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 294.777,41
Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/ verkeersmaatregelen	Eur	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	20,00	€ 294.777,41	€ 58.955,48
Directe bouwkosten	Eur			€ 363.732,89
Eenmalige kosten (%)	%	1,00	€ 363.732,89	€ 3.637,33
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 363.732,89	€ 7.274,66
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 363.732,89	€ 25.461,30
Algemene kosten (%)	%	6,00	€ 400.106,18	€ 24.006,37
Winst (%)	%	2,00	€ 424.112,55	€ 8.482,25
Risico (%)	%	2,00	€ 424.112,55	€ 8.482,25
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 442.182,51	€ 1.105,46
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 78.449,62
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 442.182,51
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 442.182,51	€ 66.327,38
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 66.327,38
Bouwkosten	Eur			€ 508.509,89

Variant 4

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
Kosten t.b.v. extra onderzoeken/ inmeting	Eur	1,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00
Kosten t.b.v. eisen omtrent duurzaam uitv. werkzaamheden (milieu)	%	5,00	€ 294.777,41	€ 14.738,87
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 442.182,51	€ 2.210,91
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 442.182,51	€ 2.210,91
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	0,50	€ 442.182,51	€ 2.210,91
Overige direct overige bijkomende kosten (o.a. K&L)	%	3,00	€ 442.182,51	€ 13.265,48
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 38.137,08
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 38.137,08
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 38.137,08
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 38.137,08**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 546.646,97**

Veld 5

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
FASE 1 PARKWAY MIDDEN				
Veld 5				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	4.870,00	€ 0,70	€ 3.409,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	4.870,00	€ 0,30	€ 1.461,00
Opbreekwerkzaamheden				
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben / verwijderen begroeiingen en afvoeren - n.v.t.	st		€ 300,00	
Grondwerkzaamheden				
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet rijbaan, dik ca. 0.60 m	m3	1.515,00	€ 8,65	€ 13.104,75
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet fiets- en voetpaden, dik ca. 0.50 m	m3	630,00	€ 8,65	€ 5.449,50
Lev. & aanv. cunet fietspaden met zand in aanvulling, tot onderkant cunet, dik ca. 0.30 m	m3	260,00	€ 21,75	€ 5.655,00
Lev. & aanv. cunet trottoirs met zand in aanvulling, tot onderkant cunet, dik ca. 0.48 m	m3	185,00	€ 21,75	€ 4.023,75
Grondwerk ophoging				
Ophogen groen d=400 mm, vrijgek. bij grondwerkz, heden, minus geleverd bij werkzaamh, groen	m3	230,00	€ 3,15	€ 724,50
Overt. grond afv. naar depot in plangebied (uit 'Grondwerkzaamheden' & 'Werkzaamheden groen')	m3	1.915,00	€ 2,50	€ 4.787,50
Werkzaamheden verhardingen				
Rijbanen				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.50 m	m3	1.260,00	€ 23,10	€ 29.106,00
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.30 m	m2	2.525,00	€ 9,90	€ 24.997,50
Lev. & aanbr. opsluiting, in beton, langs rijbaan	m1	605,00	€ 33,00	€ 19.965,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, AC 22 Base OL-C, dik 70 mm (ca. 2220m2)	ton	390,00	€ 91,00	€ 35.490,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, AC 16 Base OL-C, dik 60 mm (ca. 2220m2)	ton	280,00	€ 95,00	€ 26.600,00
Lev. & aanbr. tussenlaag van asfaltverharding, AC 16 Bind TL-C, dik 45 mm (ca. 2220m2)	ton	250,00	€ 110,00	€ 27.500,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, SMA 8B gemodificeerd, dik 25 mm (ca. 2220m2)	ton	140,00	€ 250,00	€ 35.000,00
Lev. & aanbr. kleeflaag	m2	6.660,00	€ 0,40	€ 2.664,00
Schoonmaken van asfaltverharding vooraf aan het aanbrengen van een kleeflaag	m2	6.660,00	€ 0,40	€ 2.664,00
Lev. & aanbr. diverse markeringen	km	0,75	€ 1.725,00	€ 1.293,75
Lev. & aanbr. lichtmasten, om de 25 m, incl. enexiskosten & OV kabel, in middenberm	st	17,00	€ 2.950,00	€ 50.150,00
Fietspaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	260,00	€ 23,10	€ 6.006,00
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	870,00	€ 7,50	€ 6.525,00
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden	m1	205,00	€ 25,50	€ 5.227,50
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, AC 22 Base OL-C, dik 70 mm (ca. 815m2)	ton	145,00	€ 96,50	€ 13.992,50
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 surf DL-C, zwart, dik 25 mm (ca. 815m2)	ton	55,00	€ 177,50	€ 9.762,50
Lev. & aanbr. kleeflaag	m2	815,00	€ 0,40	€ 326,00
Schoonmaken van asfaltverharding vooraf aan het aanbrengen van een kleeflaag	m2	815,00	€ 0,40	€ 326,00
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep	km	0,82	€ 1.720,00	€ 1.410,40
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	11,00	€ 2.450,00	€ 26.950,00
Voetpaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	115,00	€ 23,10	€ 2.656,50
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs trottoirs	m1	205,00	€ 25,50	€ 5.227,50
Lev. & aanbr. straatlaag, t.b.v. trottoirs, dik 60 mm	m2	340,00	€ 3,88	€ 1.319,20
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60mm, t.b.v. aan te leggen trottoirs	m2	340,00	€ 29,32	€ 9.968,80
Werkzaamheden groen				
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen, 10m3/ boom, om de 15m een boom	m3	210,00	€ 33,50	€ 7.035,00
Lev. & aanbr. voedingsarme grond en bodem mengen met best. ondergrond, dik 0.25m	m3	160,00	€ 15,75	€ 2.520,00
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, incl. inboet en nazorg, in midden- en bermen aan	st	21,00	€ 1.405,25	€ 29.510,25
Groenvakken/ bermen frezen, afwerken en inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	1.495,00	€ 1,75	€ 2.616,25
Waterlopen				
N.v.t.				
Duikers				
N.v.t.				
Bebordingen				
Lev. & aanbr. verkeers- en straatnaam bebordingen, ca. 12 stuks	eur	1,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 429.424,65
Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/ verkeersmaatregelen	Eur	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	20,00	€ 429.424,65	€ 85.884,93
Directe bouwkosten	Eur			€ 525.309,58
Eenmalige kosten (%)	%	1,00	€ 525.309,58	€ 5.253,10
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 525.309,58	€ 10.506,19
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 525.309,58	€ 36.771,67
Algemene kosten (%)	%	6,00	€ 577.840,54	€ 34.670,43
Winst (%)	%	2,00	€ 612.510,97	€ 12.250,22
Risico (%)	%	2,00	€ 612.510,97	€ 12.250,22
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 638.607,93	€ 1.596,52
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 113.298,35
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 638.607,93
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 638.607,93	€ 95.791,19
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 95.791,19
Bouwkosten	Eur			€ 734.399,12

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
Kosten t.b.v. extra onderzoeken/ inmeting	Eur	1,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00
Kosten t.b.v. eisen omtrent duurzaam uitv. werkzaamheden (milieu)	%	5,00	€ 429.424,65	€ 21.471,23
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 638.607,93	€ 3.193,04
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 638.607,93	€ 3.193,04
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	0,50	€ 638.607,93	€ 3.193,04
Overige direct overige bijkomende kosten (o.a. K&L)	%	3,00	€ 638.607,93	€ 19.158,24
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 53.708,59
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 53.708,59
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 53.708,59
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 53.708,59**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 788.107,71**

veld 6

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
FASE 1 PARKWAY MIDDEN						
veld 6						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	4.275,00	€	0,70	€	2.992,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	4.275,00	€	0,30	€	1.282,50
Opbreekwerkzaamheden						
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben / verw. begroeiingen en afv. (o.b.v. googlemaps)	st	20,00	€	300,00	€	6.000,00
Grondwerkzaamheden						
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet rijbaan, dik ca. 0.60 m	m3	770,00	€	8,65	€	6.660,50
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet fiets- en voetpaden, dik ca. 0.50 m	m3	805,00	€	8,65	€	6.963,25
Lev. & aanv. cunet fietspaden met zand in aanvulling, tot onderkant cunet, dik ca. 0.30 m	m3	400,00	€	21,75	€	8.700,00
Lev. & aanv. cunet trottoirs met zand in aanvulling, tot onderkant cunet, dik ca. 0.48 m	m3	160,00	€	21,75	€	3.480,00
Grondwerk ophoging						
Ophogen groen d=400 mm, vrijgek. bij grondwerkz, heden, minus geleverd bij werkzaamh, groen, tekortk.	m3	270,00	€	3,80	€	1.026,00
Overt. grond afv. naar depot in plangebied (uit 'Grondwerkzaamheden' & 'Werkzaamheden groen')	m3	1.305,00	€	2,50	€	3.262,50
Werkzaamheden verhardingen						
Rijbanen						
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.50 m	m3	640,00	€	23,10	€	14.784,00
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.30 m	m2	1.280,00	€	9,90	€	12.672,00
Lev. & aanbr. opsluiting, in beton, langs rijbaan	m1	600,00	€	33,00	€	19.800,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, AC 22 Base OL-C, dik 70 mm (ca. 980m2)	ton	175,00	€	91,00	€	15.925,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, AC 16 Base OL-C, dik 60 mm (ca. 980m2)	ton	125,00	€	95,00	€	11.875,00
Lev. & aanbr. tussenlaag van asfaltverharding, AC 16 Bind TL-C, dik 45 mm (ca. 980m2)	ton	115,00	€	110,00	€	12.650,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, SMA 8B gemodificeerd, dik 25 mm (ca. 980m2)	ton	65,00	€	250,00	€	16.250,00
Lev. & aanbr. kleeflaag	m2	2.940,00	€	0,40	€	1.176,00
Schoonmaken van asfaltverharding vooraf aan het aanbrengen van een kleeflaag	m2	2.940,00	€	0,40	€	1.176,00
Lev. & aanbr. diverse markeringen	km	0,30	€	1.725,00	€	517,50
Lev. & aanbr. lichtmasten, om de 25 m, incl. enexiskosten & OV kabel, in middenberm	st	6,00	€	2.950,00	€	17.700,00
Fietspaden						
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	400,00	€	23,10	€	9.240,00
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	1.325,00	€	7,50	€	9.937,50
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden	m1	450,00	€	25,50	€	11.475,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, AC 22 Base OL-C, dik 70 mm (ca. 1210m2)	ton	215,00	€	96,50	€	20.747,50
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 surf DL-C, zwart, dik 25 mm (ca. 1210m2)	ton	80,00	€	177,50	€	14.200,00
Lev. & aanbr. kleeflaag	m2	1.210,00	€	0,40	€	484,00
Schoonmaken van asfaltverharding vooraf aan het aanbrengen van een kleeflaag	m2	1.210,00	€	0,40	€	484,00
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep	km	0,30	€	1.720,00	€	516,00
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	15,00	€	2.450,00	€	36.750,00
Voetpaden						
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	100,00	€	23,10	€	2.310,00
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs trottoirs	m1	150,00	€	25,50	€	3.825,00
Lev. & aanbr. straatlaag, t.b.v. trottoirs, dik 60 mm	m2	295,00	€	3,88	€	1.144,60
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60mm, t.b.v. aan te leggen trottoirs	m2	295,00	€	29,47	€	8.693,65
Werkzaamheden groen						
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen, 10m3/ boom, om de 15m een boom	m3	300,00	€	33,50	€	10.050,00
Lev. & aanbr. voedingsarme grond en bodem mengen met best. ondergrond, dik 0.25m	m3	150,00	€	15,75	€	2.362,50

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, incl. inboet en nazorg, in midden- en bermen aan buitenzijde	st	30,00	€ 1.405,25	€ 42.157,50
Groenvakken/ bermen frezen, afwerken en inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	1.800,00	€ 1,75	€ 3.150,00
Waterlopen				
N.v.t.				
Duikers				
N.v.t.				
Bebording en				
Lev. & aanbr. verkeers- en straatnaam bebordingen, ca. 4 stuks	eur	1,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 343.720,00
Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/ verkeersmaatregelen	Eur	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	20,00	€ 343.720,00	€ 68.744,00
Directe bouwkosten	Eur			€ 422.464,00
Eenmalige kosten (%)	%	1,00	€ 422.464,00	€ 4.224,64
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 422.464,00	€ 8.449,28
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 422.464,00	€ 29.572,48
Algemene kosten (%)	%	6,00	€ 464.710,40	€ 27.882,62
Winst (%)	%	2,00	€ 492.593,02	€ 9.851,86
Risico (%)	%	2,00	€ 492.593,02	€ 9.851,86
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 513.580,69	€ 1.283,95
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 91.116,69
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 513.580,69
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 513.580,69	€ 77.037,10
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 77.037,10
Bouwkosten	**Eur**			**€ 590.617,79**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
Kosten t.b.v. extra onderzoeken/ inmeting	Eur	1,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00
Kosten t.b.v. eisen omtrent duurzaam uitv. werkzaamheden (milieu)	%	5,00	€ 343.720,00	€ 17.186,00
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 513.580,69	€ 2.567,90
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 513.580,69	€ 2.567,90
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	0,50	€ 513.580,69	€ 2.567,90
Overige direct overige bijkomende kosten (o.a. K&L)	%	3,00	€ 513.580,69	€ 15.407,42
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 43.797,12
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 43.797,12
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 43.797,12
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 43.797,12**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 634.414,91**

Vak 7 Noord en zuid van onderdoorgang

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
FASE 1 PARKWAY MIDDEN				
Vak 7 Rijweg, fietspad en gijoen ten noorden en zuiden van onderdoorgang spoor				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	16.540,00	€ 0,70	€ 11.578,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	16.540,00	€ 0,30	€ 4.962,00
Opbreekwerkzaamheden				
Weiland				
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben / verw. begroeiingen en afv. (o.b.v. googlemaps)	st	10,00	€ 300,00	€ 3.000,00
Heihoekstraat				
Opbr. & afv. bestaande teerh. asfalt verh. rijbaan, dik 0.18 m, incl. fundatie betongr., dik 0.30 m	m2	2.250,00	€ 40,00	€ 90.000,00
Opbr. & afv. bestaande teerh. asfalt verh. fietpad, dik 0.10 m, incl. fundatie betongr., dik 0.30 m	m2	675,00	€ 28,50	€ 19.237,50
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben / verwijderen begroeiingen en afvoeren	st	10,00	€ 300,00	€ 3.000,00
Grondwerkzaamheden				
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet wijkweg, dik ca. 0.60 m	m3	695,00	€ 8,65	€ 6.011,75
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet fiets- en voetpaden, dik ca. 0.50 m	m3	680,00	€ 8,65	€ 5.882,00
Lev. & aanv. cunet fietspaden met zand in aanvulling, tot onderkant cunet, dik ca. 0.30 m	m3	440,00	€ 21,75	€ 9.570,00
Lev. & aanv. cunet trottoirs met zand in aanvulling, tot onderkant cunet, dik ca. 0.48 m, n.v.t.	m3		€ 21,75	
Grondwerk ophoging				
Ophogen groen d=400 mm, vrijgek. bij grondwerkz, heden, minus geleverd bij werkzaamh, groen, tekort	m3	2.142,00	€ 10,25	€ 21.955,50
Overt. grond afv. naar depot in plangebied (uit 'Grondwerkzaamheden' & 'Werkzaamheden groen')	m3		€ 2,50	
Werkzaamheden verhardingen				
Rijbanen				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.50 m	m3	580,00	€ 23,10	€ 13.398,00
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.30 m	m2	1.155,00	€ 9,90	€ 11.434,50
Lev. & aanbr. opsluiting, in beton, langs rijbaan	m1	320,00	€ 33,00	€ 10.560,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, AC 22 Base OL-C, dik 70 mm (ca. 995m2)	ton	175,00	€ 91,00	€ 15.925,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, AC 16 Base OL-C, dik 60 mm (ca. 995m2)	ton	125,00	€ 95,00	€ 11.875,00
Lev. & aanbr. tussenlaag van asfaltverharding, AC 16 Bind TL-C, dik 45 mm (ca. 995m2)	ton	115,00	€ 110,00	€ 12.650,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, SMA 8B gemodificeerd, dik 25 mm (ca. 995m2)	ton	65,00	€ 250,00	€ 16.250,00
Lev. & aanbr. kleeflaag	m2	2.985,00	€ 0,40	€ 1.194,00
Schoonmaken van asfaltverharding vooraf aan het aanbrengen van een kleeflaag	m2	2.985,00	€ 0,40	€ 1.194,00
Lev. & aanbr. diverse markeringen	km	0,16	€ 1.725,00	€ 276,00
Lev. & aanbr. lichtmasten, om de 25 m, incl. enexiskosten & OV kabel, in middenberm	st	7,00	€ 2.950,00	€ 20.650,00
Fietspaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	405,00	€ 23,10	€ 9.355,50
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	1.345,00	€ 7,50	€ 10.087,50
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden	m1	320,00	€ 25,50	€ 8.160,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, AC 22 Base OL-C, dik 70 mm (ca. 1265m2)	ton	225,00	€ 96,50	€ 21.712,50
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 surf DL-C, zwart, dik 25 mm (ca. 1265m2)	ton	80,00	€ 177,50	€ 14.200,00
Lev. & aanbr. kleeflaag	m2	1.265,00	€ 0,40	€ 506,00
Schoonmaken van asfaltverharding vooraf aan het aanbrengen van een kleeflaag	m2	1.265,00	€ 0,40	€ 506,00
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep	km	0,16	€ 1.720,00	€ 275,20
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	8,00	€ 2.450,00	€ 19.600,00
Voetpaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m, n.v.t.	m3		€ 23,10	
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs trottoirs, n.v.t.	m1		€ 25,50	
Lev. & aanbr. straatlaag, t.b.v. trottoirs, dik 60 mm, n.v.t.	m2		€ 3,88	

Vak 7 Noord en Zuid van onderdoorgang

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60mm, t.b.v. aan te leggen trottoirs, n.v.t.	m2		€ 28,33	
Werkzaamheden groen				
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen, 10m3/ boom, 1 boom per 225m2	m3	640,00	€ 33,50	€ 21.440,00
Lev. & aanbr. voedingsarme grond en bodem mengen met best. ondergrond, dik 0.25m	m3	2.930,00	€ 15,75	€ 46.147,50
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, incl. inboet en nazorg, in midden- en bermen aan buitenzijde	st	64,00	€ 1.405,25	€ 89.936,00
Groenvakken/ bermen frezen, afwerken en inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	1.800,00	€ 1,75	€ 3.150,00
Waterlopen				
N.v.t.				
Duikers				
N.v.t.				
Bebordingen				
Lev. & aanbr. verkeers- en straatnaam bebordingen, ca. 4 stuks	eur	1,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 536.979,45
Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/ verkeersmaatregelen	Eur	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	20,00	€ 536.979,45	€ 107.395,89
Directe bouwkosten	Eur			€ 654.375,34
Eenmalige kosten (%)	%	1,00	€ 654.375,34	€ 6.543,75
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 654.375,34	€ 13.087,51
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 654.375,34	€ 45.806,27
Algemene kosten (%)	%	6,00	€ 719.812,87	€ 43.188,77
Winst (%)	%	2,00	€ 763.001,64	€ 15.260,03
Risico (%)	%	2,00	€ 763.001,64	€ 15.260,03
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 795.510,48	€ 1.988,78
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 141.135,14
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 795.510,48
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 795.510,48	€ 119.326,57
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 119.326,57
Bouwkosten	**Eur**			**€ 914.837,05**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
Kosten t.b.v. extra onderzoeken/ inmeting	Eur	1,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00
Kosten t.b.v. eisen omtrent duurzaam uitv. werkzaamheden (milieu)	%	5,00	€ 536.979,45	€ 26.848,97
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 795.510,48	€ 3.977,55
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 795.510,48	€ 3.977,55
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	0,50	€ 795.510,48	€ 3.977,55
Overige direct overige bijkomende kosten (o.a. K&L)	%	3,00	€ 795.510,48	€ 23.865,31
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 66.146,93
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 66.146,93
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 66.146,93
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 66.146,93**

Veld 7 Noord en zuid van onderdoorgang

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Investeringskosten	Eur			€ 980.983,98

Lid 7 Onderdoorgang spoor

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
FASE 1 PARKWAY MIDDEN				
Lid 7 Onderdoorgang spoor				
VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
Opschonen terrein	post	1,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Monitoring spoorligging	post	1,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
SPOORWERK				
Instapplaats t.b.v. materieel	post	1,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
K&L Prorail - tijdelijk bovengronds plaatsen in mantelbuizen	post	1,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00
52 URIGE BUITENDIENSSTELLING tbv palen en damwanden				
Plaatsen palen en damwanden				
Rijplaten t.b.v. tijdelijk werkterrein	m2	500,00	€ 20,00	€ 10.000,00
Aan-/afvoer stelling fundexpalen (2 stuks)	keer	4,00	€ 15.000,00	€ 60.000,00
Aan-/afvoer stelling damwanden (2 stuks)	keer	4,00	€ 7.500,00	€ 30.000,00
Verschuiven bovenleiding en weer terugbrengen	keer	1,00	€ 8.500,00	€ 8.500,00
Verwijderen spoor en dwarsliggers tpv damwanden en palen en terugbrengen	keer	1,00	€ 17.500,00	€ 17.500,00
Leveren en aanbrengen fundex palen	st	36,00	€ 5.600,00	€ 201.600,00
Leveren en aanbrengen damwanden dwars door het spoor 2-zijdig	m2	600,00	€ 300,00	€ 180.000,00
Leveren en aanbrengen stalen platen tbv opleggingen dek	m1	30,00	€ 600,00	€ 18.000,00
Onderhoud na buitendienststelling	post	1,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Kosten NVW en veiligheid	post	1,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Grondwerk diverse ondersteuning materieel gedurende de buitendienststelling	post	1,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
TIJDELIJKE OPBOUWCONSTRUCTIE BETONDEK				
Opbouwconstructie nabij het spoor				
Rijplaten tbv werkterrein inrichting	post	1,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Aan-/afvoer stelling fundexpalen (1 stuk)	post	1,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Leveren en aanbrengen fundexpalen	st	15,00	€ 4.400,00	€ 66.000,00
Stalen constructie spoordek	m2	572,00	€ 300,00	€ 171.600,00
Verwijderen fundexpalen na inschuiven dek	st	15,00	€ 1.500,00	€ 22.500,00
52 URIGE BUITENDIENSSTELLING tbv inrijden betondek				
Gereed maken werkterrein middels houten schotten	m2	1.000,00	€ 40,00	€ 40.000,00
Ontgraven en afvoeren grond tbv werkterrein in te rijden dekken	m3	3.600,00	€ 15,00	€ 54.000,00
Tijdelijke opvang bovenleiding	post	1,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Verwijderen spoor en dwarsliggers	post	1,00	€ 17.500,00	€ 17.500,00
Inrijden dek	post	1,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00
Terugbrengen spoor en bovenleidng na werkzaamheden	post	1,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Onderhoud na buitendienststelling	post	2,00	€ 15.000,00	€ 30.000,00
Kosten NVW en veiligheid	post	1,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Grondwerk en-divers ondersteuning materieel	post	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Leveren en aanbrengen stootplaten	st	30,00	€ 1.250,00	€ 37.500,00
Leveren en aanbrengen ballstmatten op betondek	m2	414,00	€ 275,00	€ 113.850,00
CIVIEL				
Grondwerk				
Ontgraven bouwput droog ontgraven en afvoeren	m3	1.500,00	€ 15,00	€ 22.500,00
Ontgraven bouwput nat ontgraven en afvoeren	m3	1.500,00	€ 22,50	€ 33.750,00
Acceptatiekosten grond - niet verontreinigd	m3	3.000,00	€ 12,50	€ 37.500,00
Leveren en aanbrengen grondverbetering, 0,25 m1	m3	106,20	€ 30,00	€ 3.186,00
Leveren en aanvullen zand tussen damwand en betonnen tunnelwand	m3	1.100,00	€ 22,00	€ 24.200,00
Bouwkuip				
Tijdelijke damwand trillen langs af-/oprit onderdoorgang	m2	2.208,00	€ 130,00	€ 287.040,00
Verloren damwand trillen waterkelder	m2	360,00	€ 190,00	€ 68.400,00
Stempels waterkelder diepe deel	post	1,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00
Toepassen trekankers bouwkuip h.o.h. 3m1	st	150,00	€ 1.800,00	€ 270.000,00
Fundering-bouwkuip, tunnelbak				
Funderingspalen, 9 per stramien, h.o.h. 2,5 m1	st	900,00	€ 1.750,00	€ 1.575.000,00
Aanbrengen grindlaag dik 0,25 m1	m3	106,20	€ 50,00	€ 5.310,00
Onderwaterbeton incl weer leegpompen kuip	m3	518,00	€ 135,00	€ 69.930,00
Leveren en aanbrengen uitvullaag, gemiddeld 0,10 m1	m3	50,98	€ 110,00	€ 5.607,80
Overig kuipwerk				
Toepassen bemaling	post	1,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Beschermen K&L Prorail	post	1,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
Duikploeg gedurende schoonmaken bouwkuip en begeleiden storten beton	dag	24,00	€ 1.850,00	€ 44.400,00
Schoonmaken bouwkuip	post	1,00	€ 17.500,00	€ 17.500,00
Beton - tunnelbak				
Tunnelvloer dik 800 mm	m3	2.150,00	€ 575,00	€ 1.236.250,00
Wanden, dik 800 zijwanden tunnel	m3	1.560,00	€ 800,00	€ 1.248.000,00
Midden wand tunnel, afscheiding voet-/fiets met de weg	m3	135,00	€ 800,00	€ 108.000,00
Spoordek dik 0,90 m1	m3	382,32	€ 1.250,00	€ 477.900,00
Opstorten spoordek	m3	50,00	€ 1.800,00	€ 90.000,00
Vloer waterkelder 5 x 5 x 1,0 m1	m3	25,00	€ 750,00	€ 18.750,00
Wanden waterkelder dik 0,8 m1	m3	25,60	€ 800,00	€ 20.480,00
Dak waterkelder dik 0,8 m1	m3	17,50	€ 1.500,00	€ 26.250,00
Prefab beton				
Overgangsplaten tunnelbak - fietspad	st	46,00	€ 900,00	€ 41.400,00
Prefab kabelgoot	m1	60,00	€ 160,00	€ 9.600,00

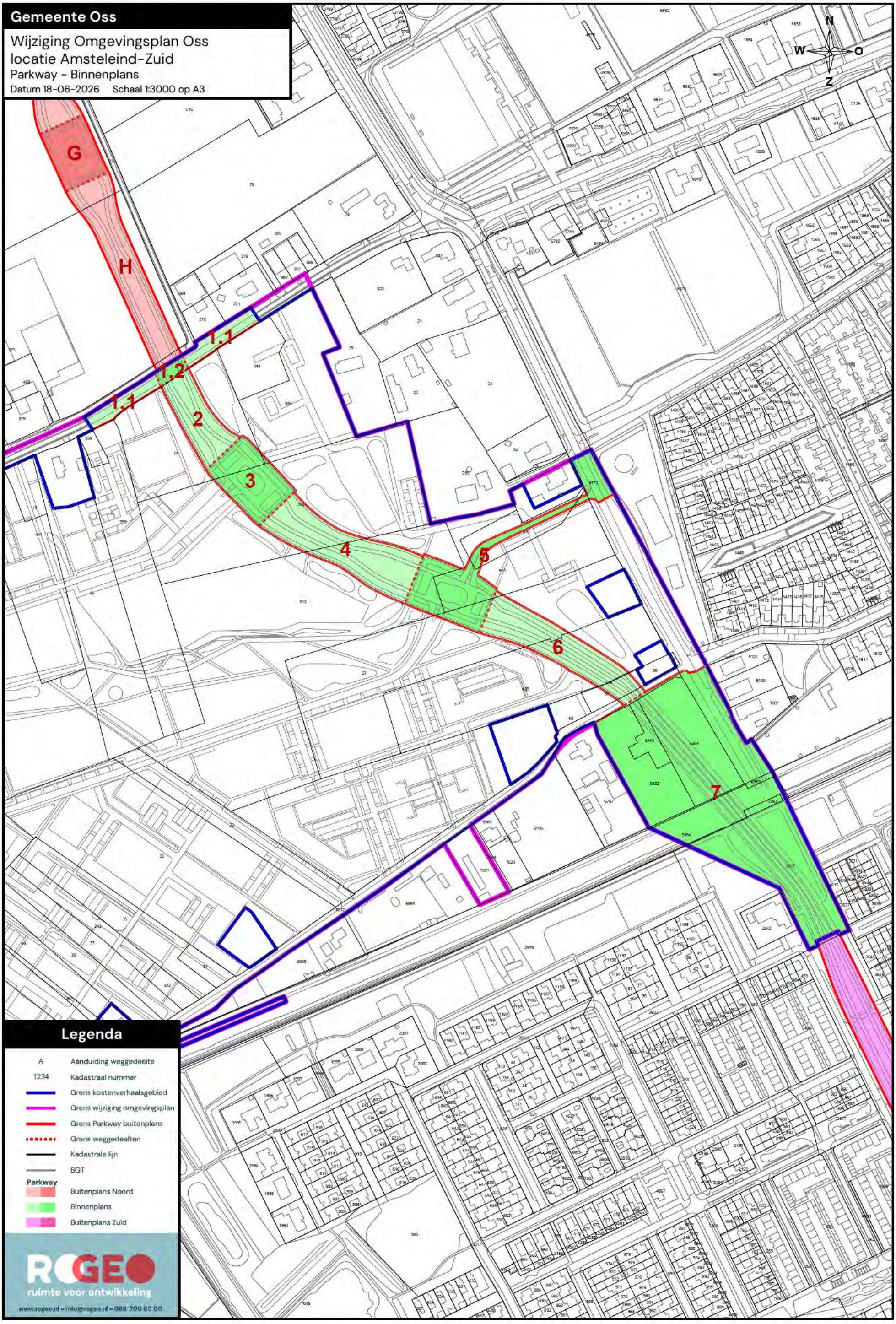
7.3.7 Onderdoorgang spoor

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
AFWERKEN TUNNELBAK				
Afwerken beton en leuningwerk				
Wand en dek afwerken, zichtzijden	m2	1.800,00	€ 150,00	€ 270.000,00
Leveren en aanbrengen leuningwerk langs open tunnelbak	m1	500,00	€ 550,00	€ 275.000,00
Leveren en aanbrengen leuning spoordek, gelaagd glas	m1	47,00	€ 580,00	€ 27.260,00
HWA afvoer				
Installeren pompinstallatie	post	1,00	€ 125.000,00	€ 125.000,00
HWA afvoer (Goten, kolken putten etc)	post	1,00	€ 80.000,00	€ 80.000,00
Verlichting en mantelbuizen				
Opbouwarmatuur Led in gesloten delen h.o.h. 2 m1	st	27,00	€ 500,00	€ 13.500,00
Verlichtingsmasten in toeritten	st	12,00	€ 3.000,00	€ 36.000,00
Aansluiten verlichting incl. bekabeling	post	1,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Aanbrengen mantelbuizen onder fiets-/voetpad	m1	1.160,00	€ 20,00	€ 23.200,00
verhardingen				
Zand voor aanvulling in tunnelbak tbv voetpad	m3	4.002,00	€ 18,00	€ 72.036,00
Verharding tunnel fietspad	m2	2.320,00	€ 38,00	€ 88.160,00
Verharding tunnel voetpad	m2	1.015,00	€ 26,00	€ 26.390,00
Verharding tunnel wegverkeer	m2	2.436,00	€ 45,00	€ 109.620,00
VERKEER-/VEILIGHEIDSMAATREGELEN				
Toepassen veiligheidsmaatregelen"werken langs het spoor" (130,9 –> 134,6)	post	1,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 8.653.169,80
Indexering juni 2025 naar januari 2026, conform CBS 4213 Bruggen en tunnels	%	2,83	€ 8.653.169,80	€ 244.884,71
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	20,00	€ 8.653.169,80	€ 1.730.633,96
Directe bouwkosten	Eur			€ 10.628.688,47
Eenmalige kosten (%)	%	1,00	€10.628.688,47	€ 106.286,88
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€10.628.688,47	€ 212.573,77
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€10.628.688,47	€ 744.008,19
Managementkosten ON (%)	%	2,00	€10.628.688,47	€ 212.573,77
Algemene kosten (%)	%	6,00	€11.904.131,08	€ 714.247,86
Winst (%)	%	2,00	€12.618.378,94	€ 252.367,58
Risico (%)	%	2,00	€12.618.378,94	€ 252.367,58
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 2.494.425,63
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 13.123.114,10
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€13.123.114,10	€ 1.968.467,12
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 1.968.467,12
Bouwkosten	Eur			€ 15.091.581,22
Engineeringskosten Opdrachtnemer	%	12,00	€13.123.114,10	€ 1.574.773,69
Engineeringskosten Adviesbureau	%	9,00	€13.123.114,10	€ 1.181.080,27
Begeleidingskosten opdrachtgevers/ prorail (PEAT)	%	25,00	€13.123.114,10	€ 3.280.778,53
Benoemde directe engineeringskosten	Eur			€ 6.036.632,49
Directe engineeringskosten	Eur			€ 6.036.632,49
Voorziene engineeringskosten	Eur			€ 6.036.632,49
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	Eur			€ 6.036.632,49
Kosten t.b.v. duurzaam materieel (Zero Emissie)	%	5,00	€ 8.653.169,80	€ 432.658,49
Inzet bussen tijdens buitendienststelling, 2 weekenden	Eur	2,00	€ 75.000,00	€ 150.000,00
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€13.123.114,10	€ 65.615,57
Verzekeringspremies	%	1,50	€13.123.114,10	€ 196.846,71
Nadeelcompensatieregeling kabels & leidingen	%	1,00	€13.123.114,10	€ 131.231,14
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	0,50	€13.123.114,10	€ 65.615,57
Kosten archeologie	%	0,50	€13.123.114,10	€ 65.615,57
Ruimen niet gesprongen explosieven	%	0,50	€13.123.114,10	€ 65.615,57
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.173.198,62
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.173.198,62
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.173.198,62
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.173.198,62
Investeringskosten	Eur			€ 22.301.412,33

Gemeente Oss

Wijziging Omgevingsplan Oss
locatie Amsteleind-Zuid
Parkway - Binnenplans

Datum 18-06-2026 Schaal 1:3000 op A3



Legenda

A	Aanduiding weggedeelte
1234	Kadastraal nummer
	Grens kostenverhaalsgebied
	Grens wijziging omgevingsplan
	Grens Parkway buitenplans
	Grens weggedeelten
	Kadastrale lijn
	BGT
Parkway	
	Buitenplans Noord
	Binnenplans
	Buitenplans Zuid

ROGEO
ruimte voor ontwikkeling
www.rogeo.nl – info@rogeo.nl – 088 700 60 00

Colofon

Project:	
Project	**Ontwikkeling Amsteleind Zuid**
Omschrijving	Fase 2
Projectfase	VO-fase
Opdrachtgever	Gemeente Oss
Projectmanager	[redacted]
Manager projectbeheersing	
Technisch manager	
Raming:	
Type raming	Deterministisch
Datum opstelling raming	25-06-2026
Opsteller raming	[redacted]
Mede opstellers raming	
Versie raming	01
Status raming	Concept
Prijspeil raming	Januari 2026
Valuta	Euro
Archivering:	
Projectnummer	
Documentnummer raming	
Nummer kostenrapportage	
Bestandsnaam raming	2026-06-25 - Amsteleind Zuid - Fase 2
Toetsing:	
Interne toetser	[redacted]
Datum interne toetsing	09-07-2026
Externe toetser	
Datum externe toetsing	

Toetsing:	
Paraaf opsteller raming	
Paraaf interne toetser	
Paraaf externe toetser	
Paraaf projectleider	
Paraaf manager projectbeheersing	
Paraaf projectmanager	

1. Ramingscope en uitgangspunten ontwerp/raming

1. Inleiding

1.1 Kostennota

De gemeente Oss is bezig met een planontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. Dit is een gebiedsontwikkeling van ca. 3.000 woningen en infrastructurele werken. Voor verschillen fases en doeleinden in de planontwikkeling is er een SSK-ramingen benodigd. In deze SSK Raming zijn de kosten voor fase 2 uiteengezet.

2. Randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 Basisgegevens

De volgende documenten liggen ten grondslag aan onderhavige raming:

- fv260612_A3_3500_Maatvoering_Wegen_Concept.pdf;
- fv260611_A3_3500_KV_Ruimtegebruik_Concept.pdf;
- fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat_Concept.pdf;
- gr260611_A3_3500_KV_Fasering_Concept.pdf;
- ko260610_A3_3500_Eigendommenkaart_Concept.pdf;
- fv260612_vlakken.dwg;
- 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg;
- fv260612_versnijdingen.xlsx;
- fv260603_Kavelopp.xlsx;
- Meerdere malen Teams overleg t.b.v. bepalen/vastleggen uitgangspunten (zie hieronder), met gemeente Oss [redacted]
- Googlemaps.

2.2 Opbouw raming

- De raming betreft investeringskosten, opgebouwd volgens de SSK2018-systematiek (CROW-publicatie 137). De raming is opgesteld volgens de deterministische methode.

- De SSK gaat uit van een bedrijfseconomisch opgestelde kostenraming. Dit houdt in dat de kostenraming zich richt op de zo efficiënt mogelijke inzet van arbeid, materieel en materiaal en de daaraan verbonden kosten. Commerciële effecten als gevolg van de marktsituatie zijn niet in de kostenraming verwerkt.

- Volgens deze systematiek worden de proojectkosten onderverdeeld in een aantal kostencategorieën, te weten:
    - Bouwkosten;
    - Object gebonden risicoreservering;
    - Engineering;
    - Overige bijkomende kosten
    - **Subtotaal investeringskosten;**
    - Object overstijgende risicoreservering;
    - **Investeringskosten deterministisch (excl. BTW).**

2.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

<u>Algemeen:</u>

- Hoeveelheden bepaald o.b.v. ontvangen excel, middels fv260612_versnijdingen;
- Ophogen gehele terrein 0.40m;
- Vrijgekomen grond is max. klasse industrie. Afvoeren naar inrichting/depot gemeente;
- Op basis van recente inschrijvingen diverse gemeenten is er een inschatting gemaakt van de extra kosten t.b.v. inzet duurzaam materieel. Uitgangspunt is dat hierbij 1/3e van de totale uren inzet materieel met elektrisch materieel wordt uitgevoerd;
- De investeringskosten van de deelramingen zijn opgesteld, alszijnde het allemaal afzonderlijke werken;
- De verschillende deelramingen/ werken worden traditioneel voorbereid, dus middels RAW contract;
- Inboet 15% van de totaal aan te brengen bomen (input door gemeente);
- Geen engineeringskosten opgenomen. Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan (input door gemeente);
- Beheer/nazorgkosten t.b.v. het groen voor het 2e en 3e jaar n.v.t. (input door gemeente).

Ontwikkelvelden:
- Ontwikkelvelden 12 t/m 19, en 32 (uitgeefbare gebieden ontwikkelvelden) alleen opschonen en ophogen;
- Breedte bouwweg is breedte woonstraat (5m);
- Lengte riolering is opp. bouwweg/ 5m (breedte bouwweg/ toekomstige rijbaan breedte);
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Inschatting aantal huisaansluitingen, o.b.v. tekening: fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat.pdf;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Opp. parkeren bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Lengte opsluiting parkeren bepaald o.b.v. aantal vakken/ totale oppervlakte;
- Opp. trottoirs bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Brandgangen naast achterpaadjes, tevens gerekend met trottoir langs gehele rijbaan, breedte 1.20m;
- Opp. groen bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx.

Openbare ruimte hoofdstructuur snelverkeer:
- Breedte bouwweg ca. 6m;
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Lengte riolering bepaald, o.b.v. fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Breedte bouwweg is breedte rijbaan in woonrijp situatie (6m);
- Rijbaan opsluiten in trottoirbanden;

Openbare ruimte hoofdstructuur fiets- en voetpaden:
- Geen werkzaamheden t.b.v. aanbrengen hoofdrioleringen VWA en HWA;
- Nieuwe verhardingen (fietspaden en trottoir) wateren oppervlakkig af, in naastliggende groenstroken;
- Nieuwe fietspaden uitvoeren in zwart asfalt, breedte 4,00m;
- Nieuwe voetpaden uitvoeren in halfverharding, breedte 2,00m;
- Aanbrengen OVL aan één zijde van fietspaden en voetpaden;
- In de definitieve tekeningen zijn geen fietsbrug en voetgangersbrug meer voorzien.

Openbare ruimte hoofdstructuur groen:
- O.b.v. 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg
- Diepte Wadi's, gemiddeld 1m diep;
- Aanbrengen 2 bomen/ 250m2;
- Beplantingen:
  * 35% bloemrijk grasmengsel;
  * 30% gazon;
  * 10% vaste beplantingen/ heesters;
  * Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.;
- Geen aparte post voor ophogen terrein gerekend, dit is meegenomen in de ontgravingswerkzaamheden.

2.4 Nader te detailleren en niet benoemd risico bouwkosten

Nader te detailleren:

Nader te detailleren betreft een opslag voor ontbrekende zaken (maar wel voorziene) welke past bij de projectfase en het uitwerkingsniveau van het project. Dit betreft een opslag voor de dekking van de kosten voor werkzaamheden of voorzieningen die in dit stadium van het project nog niet zijn ontworpen of benoemd, maar wel moeten worden uitgevoerd.
Voorbeelden bij dit project zijn:
- Onvoorziene werkzaamheden t.b.v. materialisatie;
- Aansluitingen op bestaande situatie / percelen;
- Nog onbekende onderdelen van het ontwerp qua cunet, materialisatie, inrichting, etc.;
- Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/verkeersmaatregelen.

Niet benoemd risico bouwkosten:

Met niet benoemd risico bouwkosten wordt bedoeld de dekking voor kosten die in de toekomst mogelijk ontstaan binnen de projectscope, als gevolg van onvoorziene gebeurtenissen, zoals
- Ondergrondse onvoorziene risico's;
- Een hogere complexiteit voor de realisatie van het object dan voorzien;
- Afwijkingen in hoeveelheden;

- Niet geëxplodeerde explosieven;
- Wijzigingen in prijzen grondstoffen;
- Af te voeren materialen zijn ernstiger verontreinigd dan in de raming aangenomen;
- Afwijkingen t.a.v. toepassen voorzieningen elektrisch materieel.

2.5 Uitsluitingen

De volgende posten zijn niet meegenomen in de kostenraming:

- Vastgoedkosten;
- Kabels & Leidingen (excl. kabel t.b.v. OVL);
- Planschades e.d.;
- Levensduurkosten;
- Verwervingskosten grond;
- Flora- en fauna-onderzoek;
- Archeologie.

2.6 Verklaring van een aantal posten

Eenmalige kosten / Bouwplaatsen / Uitvoeringskosten:
In deze fase van het project zullen deze drie elementen als een percentage ingevuld worden in de SSK-raming.

- Onder eenmalige kosten wordt het volgende verstaan:
  Inrichten werkterrein & tijdelijke depots, aan- en afvoer materieel, werkwegen, opstellen V&G plannen (en bemalingen).
- Onder bouwplaatskosten wordt het volgende verstaan:
  Tijdgebonden kosten voor tijdelijke bouwwegen, inrichten locatie mobiele installaties, opslagruimte voor materiaal en materieel etc, alsmede tijdgebonden kosten voor de keten en werkruimten voor de werknemers bouwbedrijf.
- Onder uitvoeringskosten wordt het volgende verstaan:
  De tijdgebonden kosten die variëren met de tijdsduur van het werk. Dit zijn onder andere de exploitatiekosten van directie- en uitvoerdersverblijven, arbeidskosten voor (hoofd) uitvoerders en uitzetters en administratiekosten.
- Onder engineerskosten wordt het volgende verstaan:
  Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan. Dus niet meegenomen in de raming.
  Dit zijn de geschatte kosten voor de engineering, administratie en toezicht, oftewel de voorbereidingskosten om het huidige ontwerp besteksgereed te maken en aan te besteden, onderzoekskosten en monitoring van omgevingsobjecten, het houden van toezicht gedurende de uitvoering en het administratieve werk gedurende de voorbereiding, uitvoering en afhandeling van het project.
- Onder overige bijkomende kosten wordt verstaan:
  Kosten voor onderdelen c.q. werkzaamheden die geen onderdeel zijn van de bouwkosten, maar die wel nodig zijn om het project mogelijk te maken:
  - Leges & vergunningen;
  - Onderzoekskosten en stort-/verwerkingskosten vervuilde gronden en overige materialen;
  - Communicatie met hulpdiensten en omgeving;
  - Eventuele toeslagen nacht-/weekeindwerk.

2.7 Objectoverstijgende risico's

Objectoverstijgende risicoreservering betreft een reservering voor risico's die niet toe te wijzen zijn aan een bepaald object maar van toepassing zijn op het project als geheel.

Voor dit project is er geen risicoanalyse uitgevoerd/risicodossier aanwezig. Voor de investeringskosten van het project is een objectoverstijgende risicoreservering opgenomen van 10% t.o.v. de basisraming. Men moet denken aan o.a. kosten voor:

- Aansluitingen gebouwen rondom en daaruit voortvloeiende eisen / afstemming met omgeving/ bewoners;
- Eisen / afstemming t.a.v. kabels & leidingmaatschappijen, archeologie, bodem, etc.;
- Schades aan aangrenzende eigendom;
- Faillissement van de aannemer;
- Aangrenzende projecten/ werken in uitvoering.

3. Vergelijking met voorgaande versie(s) van de kostenraming

Belangrijkste wijzigingen t.o.v. vorige versies *(2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Ontw. locaties.pdf en 2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Openb. ruimte.pdf)* zijn:

- Vorige versie was één SSK-raming met daaronder diverse deelramingen per ontwikkelveld. Huidige opzet is meerdere SSK-ramingen bestaande uit verschillende fases met daaronder diverse deelramingen;
- Uitgangspunt grondbalans gewijzigd, zoveel mogelijk hergebruik i.p.v. afvoeren.

4. Uitgangspunten overige kostencategorieën

4.1 Conclusie

De investeringskosten voor het project worden totaal geraamd op **€ 4.630.553,73 excl. BTW.**

De bandbreedte wordt, bij een betrouwbaarheidsinterval van 70%, geschat op -30% (€ 3241387,61) à +30% (€ 6.019.719,85) van voornoemd bedrag.

Met een betrouwbaarheidsinterval van 70% wordt bedoeld dat, als dezelfde schattingsprocedure herhaald zou worden, men in 70% van de gevallen verwacht dat het werkelijke, onbekende bedrag binnen het berekende bereik zal vallen.
De bandbreedte van "-30%" à +30% van voornoemd bedrag" definieert de specifieke grenzen van dat bereik. Dit betekent dat de werkelijke waarde naar verwachting niet meer dan 30% lager of 30% hoger zal zijn dan het oorspronkelijke geschatte bedrag, met een zekerheid van 70%.

4.2 Aandachtspunten / aanbevelingen

- Optimalisatie / verdere uitwerking van het ontwerp zal een meer trefzekere kostenraming opleveren.

Kostenoverzicht SSK2018

	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten:							
Veld 20 Openb. ruimte BRM	€ 72.218,75	€ 21.665,63	€ 93.884,38	€ 24.587,83	€ 118.472,21	€ 17.770,83	€ 136.243,04
Veld 20 Openb. ruimte WRM	€ 100.503,75	€ 30.151,13	€ 130.654,88	€ 34.217,82	€ 164.872,70	€ 24.730,91	€ 189.603,61
Veld 21 Uitgeefb. BRM	€ 1.048,75	€ 314,63	€ 1.363,38	€ 357,07	€ 1.720,45	€ 258,07	€ 1.978,52
Veld 21 Openb. ruimte BRM	€ 87.530,00	€ 26.259,00	€ 113.789,00	€ 29.800,74	€ 143.589,74	€ 21.538,46	€ 165.128,20
Veld 21 Openb. ruimte WRM	€ 119.042,50	€ 35.712,76	€ 154.755,26	€ 40.529,60	€ 195.284,86	€ 29.292,73	€ 224.577,59
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 796.715,00	€ 239.014,50	€ 1.035.729,50	€ 271.252,11	€ 1.306.981,61	€ 196.047,24	€ 1.503.028,85
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 959.010,00	€ 287.703,00	€ 1.246.713,00	€ 326.507,57	€ 1.573.220,57	€ 235.983,09	€ 1.809.203,66
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 2.348,79	€ 704,64	€ 3.053,43	€ 799,67	€ 3.853,10	€ 577,97	€ 4.431,07
Bouwkosten	**€ 2.138.417,54**	**€ 641.525,29**	**€ 2.779.942,83**	**€ 728.052,41**	**€ 3.507.995,24**	**€ 526.199,30**	**€ 4.034.194,54**
Engineeringskosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Vastgoedkosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Veld 20 Openb. ruimte BRM	€ 5.923,61	€ 0,00	€ 5.923,61	€ 0,00	€ 5.923,61	€ 0,00	€ 5.923,61
Veld 20 Openb. ruimte WRM	€ 8.243,63	€ 0,00	€ 8.243,63	€ 0,00	€ 8.243,63	€ 0,00	€ 8.243,63
Veld 21 Uitgeefb. BRM	€ 86,01	€ 0,00	€ 86,01	€ 0,00	€ 86,01	€ 0,00	€ 86,01
Veld 21 Openb. ruimte BRM	€ 7.179,49	€ 0,00	€ 7.179,49	€ 0,00	€ 7.179,49	€ 0,00	€ 7.179,49
Veld 21 Openb. ruimte WRM	€ 9.764,24	€ 0,00	€ 9.764,24	€ 0,00	€ 9.764,24	€ 0,00	€ 9.764,24
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 65.349,09	€ 0,00	€ 65.349,09	€ 0,00	€ 65.349,09	€ 0,00	€ 65.349,09
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 78.661,03	€ 0,00	€ 78.661,03	€ 0,00	€ 78.661,03	€ 0,00	€ 78.661,03
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 192,66	€ 0,00	€ 192,66	€ 0,00	€ 192,66	€ 0,00	€ 192,66
Overige bijkomende kosten	**€ 175.399,76**	**€ 0,00**	**€ 175.399,76**	**€ 0,00**	**€ 175.399,76**	**€ 0,00**	**€ 175.399,76**
Objectoverstijgende risico's						€ 420.959,43	€ 420.959,43
Investeringskosten exclusief BTW	**€ 2.313.817,30**	**€ 641.525,29**	**€ 2.955.342,59**	**€ 728.052,41**	**€ 3.683.395,00**	**€ 947.158,73**	**€ 4.630.553,73**

Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € 3.241.387,61 en € 6.019.719,85

Object overstijgende risicoreservering

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	%	10,00	€ 4.209.594,30	€ 420.959,43
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten	Eur			€ 420.959,43

Volu 20 Opens. ruimte BHM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	655,00	€ 0,70	€ 458,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	655,00	€ 0,30	€ 196,50
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	110,00	€ 40,00	€ 4.400,00
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	265,00	€ 2,75	€ 728,75
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven & afv. zand/ grond naar depot, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	630,00	€ 2,50	€ 1.575,00
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	585,00	€ 2,50	€ 1.462,50
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	40,00	€ 22,50	€ 900,00
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	305,00	€ 2,25	€ 686,25
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	320,00	€ 20,50	€ 6.560,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	585,00	€ 7,25	€ 4.241,25
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	530,00	€ 22,50	€ 11.925,00
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	7,00	€ 2.025,00	€ 14.175,00
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	110,00	€ 165,00	€ 18.150,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	2,00	€ 1.280,00	€ 2.560,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	14,00	€ 300,00	€ 4.200,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st		€ 420,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	85,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 72.218,75
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 72.218,75	€ 3.610,94
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 72.218,75	€ 18.054,69
Directe bouwkosten	Eur			€ 93.884,38
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 93.884,38	€ 1.877,69
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 93.884,38	€ 1.877,69
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 93.884,38	€ 6.571,91
Algemene kosten (%)	%	8,00	€104.211,67	€ 8.336,93
Winst (%)	%	3,00	€112.548,60	€ 3.376,46
Risico (%)	%	2,00	€112.548,60	€ 2.250,97
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€118.472,21	€ 296,18
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 24.587,83
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 118.472,21
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€118.472,21	€ 17.770,83
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 17.770,83
Bouwkosten	**Eur**			**€ 136.243,04**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€118.472,21	€ 592,36
Verzekeringspremies	%	0,50	€118.472,21	€ 592,36
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€118.472,21	€ 1.184,72
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€118.472,21	€ 3.554,17
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 5.923,61
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 5.923,61
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 5.923,61
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 5.923,61**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 142.166,65**

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	7,00	€ 537,50	€ 3.762,50
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	530,00	€ 6,50	€ 3.445,00
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	585,00	€ 7,00	€ 4.095,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	585,00	€ 1,25	€ 731,25
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	215,00	€ 35,00	€ 7.525,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	530,00	€ 3,75	€ 1.987,50
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	530,00	€ 67,00	€ 35.510,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en	m3		€ 4,75	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3		€ 20,50	
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2		€ 6,50	
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1		€ 35,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2		€ 67,50	
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en	m3	55,00	€ 5,25	€ 288,75
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	40,00	€ 24,00	€ 960,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	130,00	€ 3,75	€ 487,50
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde)	m1	110,00	€ 26,00	€ 2.860,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	130,00	€ 30,00	€ 3.900,00
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st	2,00	€ 445,00	€ 890,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	14,00	€ 330,00	€ 4.620,00
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3	80,00	€ 5,50	€ 440,00
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3	80,00	€ 32,50	€ 2.600,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st	235,00	€ 8,00	€ 1.880,00
Afwerken & inzaaien bermen	are	0,95	€ 75,00	€ 71,25
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st	2,00	€ 975,00	€ 1.950,00
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3		€ 4,00	
Overig				
Lev. en aanbr. OVL lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis	st	7,00	€ 2.500,00	€ 17.500,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen	pm		€ 7.500,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	135,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 100.503,7
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 100.503,75	€ 5.025,19
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 100.503,75	€ 25.125,94
Directe bouwkosten	Eur			€ 130.654,8
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 130.654,88	€ 2.613,10
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 130.654,88	€ 2.613,10
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 130.654,88	€ 9.145,84
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 145.026,92	€ 11.602,15
Winst (%)	%	3,00	€ 156.629,07	€ 4.698,87
Risico (%)	%	2,00	€ 156.629,07	€ 3.132,58
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 164.872,70	€ 412,18
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 34.217,82
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 164.872,7
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 164.872,70	€ 24.730,91
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 24.730,91
Bouwkosten	**Eur**			**€ 189.603,6**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 164.872,70	€ 824,36
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 164.872,70	€ 824,36
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 164.872,70	€ 1.648,73
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 164.872,70	€ 4.946,18
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 8.243,63
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 8.243,63
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 8.243,63
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			

Ventilatie Overig ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Overige bijkomende kosten	Eur			€ 8.243,63
Investeringskosten	Eur			€ 197.847,2

Veld 21 Uitgeeft: BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	360,00	€ 0,70	€ 252,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	360,00	€ 0,30	€ 108,00
Grondwerk ophoging				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	145,00	€ 2,75	€ 398,75
Totaal vrijgekomen zand/grond uit Fase 1, laden uit depot & vervoer	m3	145,00	€ 2,00	€ 290,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 1.048,75
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 1.048,75	€ 52,44
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 1.048,75	€ 262,19
Directe bouwkosten	Eur			€ 1.363,38
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 1.363,38	€ 27,27
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 1.363,38	€ 27,27
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 1.363,38	€ 95,44
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 1.513,36	€ 121,07
Winst (%)	%	3,00	€ 1.634,43	€ 49,03
Risico (%)	%	2,00	€ 1.634,43	€ 32,69
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 1.720,45	€ 4,30
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 357,07
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 1.720,45
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 1.720,45	€ 258,07
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 258,07
Bouwkosten	**Eur**			**€ 1.978,52**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€ 1.720,45	€ 8,60
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 1.720,45	€ 8,60
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 1.720,45	€ 17,20
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 1.720,45	€ 51,61
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 86,01
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 86,01
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 86,01
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 86,01**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 2.064,53**

Veld 21 Openb. ruimte BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	690,00	€	0,70	€	483,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	690,00	€	0,30	€	207,00
Grondwerk ophoging & VWA Riolering						
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	130,00	€	40,00	€	5.200,00
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	280,00	€	2,75	€	770,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgraven & afv. zand/ grond naar depot, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	740,00	€	2,50	€	1.850,00
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	690,00	€	2,50	€	1.725,00
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	45,00	€	22,50	€	1.012,50
(Grondwerk) bouwweg						
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	375,00	€	2,25	€	843,75
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	390,00	€	20,50	€	7.995,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	715,00	€	7,25	€	5.183,75
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	650,00	€	22,50	€	14.625,00
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	9,00	€	2.025,00	€	18.225,00
Riolering						
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	130,00	€	165,00	€	21.450,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	2,00	€	1.280,00	€	2.560,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	18,00	€	300,00	€	5.400,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st		€	420,00		
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	145,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	87.530,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	87.530,00	€	4.376,50
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	87.530,00	€	21.882,50
Directe bouwkosten	Eur				€	113.789,00
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	113.789,00	€	2.275,78
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	113.789,00	€	2.275,78
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	113.789,00	€	7.965,23
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	126.305,79	€	10.104,46
Winst (%)	%	3,00	€	136.410,25	€	4.092,31
Risico (%)	%	2,00	€	136.410,25	€	2.728,21
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	143.589,74	€	358,97
Indirecte bouwkosten	Eur				€	29.800,74
Voorziene bouwkosten	Eur				€	143.589,74
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	143.589,74	€	21.538,46
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	21.538,46
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**165.128,20**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	143.589,74	€	717,95
Verzekeringspremies	%	0,50	€	143.589,74	€	717,95
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	143.589,74	€	1.435,90
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	143.589,74	€	4.307,69
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	7.179,49
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	7.179,49
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	7.179,49
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**7.179,49**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**172.307,69**

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
WOONRIJP MAKEN						
Bouwweg						
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	9,00	€	537,50	€	4.837,50
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	650,00	€	6,50	€	4.225,00
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	715,00	€	7,00	€	5.005,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	715,00	€	1,25	€	893,75
Verhardingen						
Rijbaan						
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	260,00	€	35,00	€	9.100,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	650,00	€	3,75	€	2.437,50
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	650,00	€	67,00	€	43.550,00
Dwarsparkeren						
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	35,00	€	4,75	€	166,25
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	20,00	€	20,50	€	410,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	40,00	€	6,50	€	260,00
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	18,00	€	35,00	€	630,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	40,00	€	3,75	€	150,00
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	40,00	€	67,50	€	2.700,00
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)						
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	70,00	€	5,25	€	367,50
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	50,00	€	24,00	€	1.200,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	160,00	€	3,75	€	600,00
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde)	m1	130,00	€	26,00	€	3.380,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	160,00	€	30,00	€	4.800,00
Riolering						
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st	2,00	€	445,00	€	890,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	18,00	€	330,00	€	5.940,00
Groenvakken						
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3		€	5,50		
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3		€	32,50		
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st		€	8,00		
Afwerken & inzaaien bermen	are		€	75,00		
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st		€	975,00		
Wadi's & watergangen						
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€	70,75		
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€	21,00		
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3		€	4,00		
Overig						
Lev. en aanbr. OVL lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis	st	9,00	€	2.500,00	€	22.500,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€	5.000,00	€	5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen	pm		€	7.500,00		
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	105,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	119.042,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	119.042,50	€	5.952,13
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	119.042,50	€	29.760,63
Directe bouwkosten	Eur				€	154.755,26
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	154.755,26	€	3.095,11
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	154.755,26	€	3.095,11
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	154.755,26	€	10.832,87
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	171.778,35	€	13.742,27
Winst (%)	%	3,00	€	185.520,62	€	5.565,62
Risico (%)	%	2,00	€	185.520,62	€	3.710,41
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	195.284,86	€	488,21
Indirecte bouwkosten	Eur				€	40.529,60
Voorziene bouwkosten	Eur				€	195.284,86
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	195.284,86	€	29.292,73
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	29.292,73
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**224.577,59**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	195.284,86	€	976,42
Verzekeringspremies	%	0,50	€	195.284,86	€	976,42
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	195.284,86	€	1.952,85
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	195.284,86	€	5.858,55
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	9.764,24
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	9.764,24
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	9.764,24
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					

Ve0.21 Doent ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Overige bijkomende kosten	Eur		€	9.764,24
Investeringskosten	Eur		€	234.341,83

Openb. ruimte Noaldstraat, Snelverkeer BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	6.795,00	€	0,70	€	4.756,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	6.795,00	€	0,30	€	2.038,50
Grondwerk ophoging & VWA Riolering						
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	1.135,00	€	40,00	€	45.400,00
Ophogen terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	2.720,00	€	2,75	€	7.480,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgraven & afv. zand/ grond naar depot, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	6.470,00	€	2,50	€	16.175,00
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	5.990,00	€	2,50	€	14.975,00
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	400,00	€	22,50	€	9.000,00
(Grondwerk) bouwweg						
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	3.815,00	€	2,25	€	8.583,75
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	3.975,00	€	20,50	€	81.487,50
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	7.365,00	€	7,25	€	53.396,25
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	6.795,00	€	22,50	€	152.887,50
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	76,00	€	2.025,00	€	153.900,00
Riolering						
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	1.135,00	€	165,00	€	187.275,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	25,00	€	1.280,00	€	32.000,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	152,00	€	180,00	€	27.360,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st		€	300,00		
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	1.575,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	796.715,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	796.715,00	€	39.835,75
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	796.715,00	€	199.178,75
Directe bouwkosten	Eur				€	1.035.729,50
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	1.035.729,50	€	20.714,59
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	1.035.729,50	€	20.714,59
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	1.035.729,50	€	72.501,07
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	1.149.659,75	€	91.972,78
Winst (%)	%	3,00	€	1.241.632,53	€	37.248,98
Risico (%)	%	2,00	€	1.241.632,53	€	24.832,65
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	1.306.981,61	€	3.267,45
Indirecte bouwkosten	Eur				€	271.252,11
Voorziene bouwkosten	Eur				€	1.306.981,61
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	1.306.981,61	€	196.047,24
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	196.047,24
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**1.503.028,85**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	1.306.981,61	€	6.534,91
Verzekeringspremies	%	0,50	€	1.306.981,61	€	6.534,91
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	1.306.981,61	€	13.069,82
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	1.306.981,61	€	39.209,45
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	65.349,09
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	65.349,09
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	65.349,09
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**65.349,09**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**1.568.377,94**

Bijlage 1: Uitwerking Bruto Exploitatie PRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
WOONRIJP MAKEN						
Bouwweg						
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	76,00	€	537,50	€	40.850,00
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	6.795,00	€	6,50	€	44.167,50
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	7.365,00	€	7,00	€	51.555,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	7.365,00	€	1,25	€	9.206,25
Verhardingen						
Rijbaan						
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	2.270,00	€	35,00	€	79.450,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	6.795,00	€	3,75	€	25.481,25
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	6.795,00	€	67,00	€	455.265,00
Riolering						
Op hoogte stellen putranden	st	25,00	€	315,00	€	7.875,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	152,00	€	330,00	€	50.160,00
Overig						
Lev. en aanbr. OVL lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis	st	76,00	€	2.500,00	€	190.000,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€	5.000,00	€	5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 2stuk	pm		€	10.000,00		
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3					
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	959.010,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	959.010,00	€	47.950,50
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	959.010,00	€	239.752,50
Directe bouwkosten	Eur				€	1.246.713,00
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	1.246.713,00	€	24.934,26
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	1.246.713,00	€	24.934,26
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	1.246.713,00	€	87.269,91
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	1.383.851,43	€	110.708,11
Winst (%)	%	3,00	€	1.494.559,54	€	44.836,79
Risico (%)	%	2,00	€	1.494.559,54	€	29.891,19
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	1.573.220,57	€	3.933,05
Indirecte bouwkosten	Eur				€	326.507,57
Voorziene bouwkosten	Eur				€	1.573.220,57
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	1.573.220,57	€	235.983,09
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	235.983,09
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**1.809.203,66**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	1.573.220,57	€	7.866,10
Verzekeringspremies	%	0,50	€	1.573.220,57	€	7.866,10
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	1.573.220,57	€	15.732,21
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	1.573.220,57	€	47.196,62
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	78.661,03
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	78.661,03
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	78.661,03
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**78.661,03**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**1.887.864,69**

Openb. ruimte hoofdstructuur groen

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR- GROEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	25,00	€	0,70	€	17,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	25,00	€	0,30	€	7,50
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben/verwijderen begroeiingen en afvoeren	st	6,00	€	300,00	€	1.800,00
Grondwerkzaamheden						
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot t.b.v. cunet openbaar groen, gem., dik ca. 0.20 m	m3	5,00	€	4,25	€	21,25
Wadi's & watergangen						
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot t.b.v. nieuwe wadi, gem. 1m diep	m3		€	3,75		
Werkzaamheden groen						
75% bloemrijk grasmengsel, 30% gazon, 10% vaste beplantingen/ hoesters						
Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.						
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen/ vaste beplantingen, dik 0.60m	m3	1,50	€	40,00	€	60,00
Lev. & aanbr. bem. teelaarde (onder) en voedingsr. grond (boven) t.b.v. gazon, dik 2x 0.30m	m3	4,50	€	34,50	€	155,25
Lev. & aanbr. bem. teelaarde/ voedingsarme grond (onder/ boven) tbv bloemrijk grasm., dik 2x	m3	5,25	€	29,75	€	156,19
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, incl. inboet en 1 jaar nazorg, ca. 2st/ 250m2	st		€	1.020,00		
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2, incl. 1 jaar nazorg/ inboet	st	15,00	€	7,25	€	108,75
Groenvakken afwerken (frezen) + inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	10,00	€	1,50	€	15,00
Afwerken & inzaaien bermen, incl. 1 jaar nazorg (maaien)	are	0,10	€	73,50	€	7,35
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	5,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	2.348,79
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	2.348,79	€	117,44
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	2.348,79	€	587,20
Directe bouwkosten	Eur				€	3.053,43
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	3.053,43	€	61,07
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	3.053,43	€	61,07
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	3.053,43	€	213,74
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	3.389,31	€	271,14
Winst (%)	%	3,00	€	3.660,45	€	109,81
Risico (%)	%	2,00	€	3.660,45	€	73,21
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	3.853,10	€	9,63
Indirecte bouwkosten	Eur				€	799,67
Voorziene bouwkosten	Eur				€	3.853,10
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	3.853,10	€	577,97
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	577,97
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**4.431,07**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	3.853,10	€	19,27
Verzekeringspremies	%	0,50	€	3.853,10	€	19,27
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	3.853,10	€	38,53
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	3.853,10	€	115,59
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	192,66
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	192,66
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	192,66
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**192,66**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**4.623,73**

Colofon

Project:	
Project	**Ontwikkeling Amsteleind Zuid**
Omschrijving	Fase 2A
Projectfase	VO-fase
Opdrachtgever	Gemeente Oss
Projectmanager	[redacted]
Manager projectbeheersing	
Technisch manager	
Raming:	
Type raming	Deterministisch
Datum opstelling raming	22-06-2026
Opsteller raming	[redacted]
Mede opstellers raming	
Versie raming	01
Status raming	Concept
Prijspeil raming	Januari 2026
Valuta	Euro
Archivering:	
Projectnummer	
Documentnummer raming	
Nummer kostenrapportage	
Bestandsnaam raming	2026-06-22 - Amsteleind Zuid - Fase 2A
Toetsing:	
Interne toetser	[redacted]
Datum interne toetsing	09-07-2026
Externe toetser	
Datum externe toetsing	

Toetsing:	
Paraaf opsteller raming	
Paraaf interne toetser	
Paraaf externe toetser	
Paraaf projectleider	
Paraaf manager projectbeheersing	
Paraaf projectmanager	

1. Ramingscope en uitgangspunten ontwerp/raming

1. Inleiding

1.1 Kostennota

De gemeente Oss is bezig met een planontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. Dit is een gebiedsontwikkeling van ca. 3.000 woningen en infrastructurele werken. Voor verschillen fases en doeleinden in de planontwikkeling is er een SSK-ramingen benodigd. In deze SSK Raming zijn de kosten voor fase 2A uiteengezet.

2. Randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 Basisgegevens

De volgende documenten liggen ten grondslag aan onderhavige raming:

- fv260612_A3_3500_Maatvoering_Wegen_Concept.pdf;
- fv260611_A3_3500_KV_Ruimtegebruik_Concept.pdf;
- fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat_Concept.pdf;
- gr260611_A3_3500_KV_Fasering_Concept.pdf;
- ko260610_A3_3500_Eigendommenkaart_Concept.pdf;
- fv260612_vlakken.dwg;
- 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg;
- fv260612_versnijdingen.xlsx;
- fv260603_Kavelopp.xlsx;
- Meerdere malen Teams overleg t.b.v. bepalen/vastleggen uitgangspunten (zie hieronder), met gemeente Oss [redacted]
- Googlemaps.

2.2 Opbouw raming

- De raming betreft investeringskosten, opgebouwd volgens de SSK2018-systematiek (CROW-publicatie 137). De raming is opgesteld volgens de deterministische methode.

- De SSK gaat uit van een bedrijfseconomisch opgestelde kostenraming. Dit houdt in dat de kostenraming zich richt op de zo efficiënt mogelijke inzet van arbeid, materieel en materiaal en de daaraan verbonden kosten. Commerciële effecten als gevolg van de marktsituatie zijn niet in de kostenraming verwerkt.

- Volgens deze systematiek worden de proojectkosten onderverdeeld in een aantal kostencategorieën, te weten:
    - Bouwkosten;
    - Object gebonden risicoreservering;
    - Engineering;
    - Overige bijkomende kosten
    - **Subtotaal investeringskosten;**
    - Object overstijgende risicoreservering;
    - **Investeringskosten deterministisch (excl. BTW).**

2.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

<u>Algemeen:</u>

- Hoeveelheden bepaald o.b.v. ontvangen excel, middels fv260612_versnijdingen;
- Ophogen gehele terrein 0.40m;
- Vrijgekomen grond is max. klasse industrie. Afvoeren naar inrichting/depot gemeente;
- Op basis van recente inschrijvingen diverse gemeenten is er een inschatting gemaakt van de extra kosten t.b.v. inzet duurzaam materieel. Uitgangspunt is dat hierbij 1/3e van de totale uren inzet materieel met elektrisch materieel wordt uitgevoerd;
- De investeringskosten van de deelramingen zijn opgesteld, alszijnde het allemaal afzonderlijke werken;
- De verschillende deelramingen/ werken worden traditioneel voorbereid, dus middels RAW contract;
- Inboet 15% van de totaal aan te brengen bomen (input door gemeente);
- Geen engineeringskosten opgenomen. Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan (input door gemeente);
- Beheer/nazorgkosten t.b.v. het groen voor het 2e en 3e jaar n.v.t. (input door gemeente).

Ontwikkelvelden:
- Ontwikkelvelden 12 t/m 19, en 32 (uitgeefbare gebieden ontwikkelvelden) alleen opschonen en ophogen;
- Breedte bouwweg is breedte woonstraat (5m);
- Lengte riolering is opp. bouwweg/ 5m (breedte bouwweg/ toekomstige rijbaan breedte);
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Inschatting aantal huisaansluitingen, o.b.v. tekening: fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat.pdf;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Opp. parkeren bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Lengte opsluiting parkeren bepaald o.b.v. aantal vakken/ totale oppervlakte;
- Opp. trottoirs bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Brandgangen naast achterpaadjes, tevens gerekend met trottoir langs gehele rijbaan, breedte 1.20m;
- Opp. groen bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx.

Openbare ruimte hoofdstructuur snelverkeer:
- Breedte bouwweg ca. 6m;
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Lengte riolering bepaald, o.b.v. fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Breedte bouwweg is breedte rijbaan in woonrijp situatie (6m);
- Rijbaan opsluiten in trottoirbanden;

Openbare ruimte hoofdstructuur fiets- en voetpaden:
- Geen werkzaamheden t.b.v. aanbrengen hoofdrioleringen VWA en HWA;
- Nieuwe verhardingen (fietspaden en trottoir) wateren oppervlakkig af, in naastliggende groenstroken;
- Nieuwe fietspaden uitvoeren in zwart asfalt, breedte 4,00m;
- Nieuwe voetpaden uitvoeren in halfverharding, breedte 2,00m;
- Aanbrengen OVL aan één zijde van fietspaden en voetpaden;
- In de definitieve tekeningen zijn geen fietsbrug en voetgangersbrug meer voorzien.

Openbare ruimte hoofdstructuur groen:
- O.b.v. 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg
- Diepte Wadi's, gemiddeld 1m diep;
- Aanbrengen 2 bomen/ 250m2;
- Beplantingen:
  * 35% bloemrijk grasmengsel;
  * 30% gazon;
  * 10% vaste beplantingen/ heesters;
  * Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.;
- Geen aparte post voor ophogen terrein gerekend, dit is meegenomen in de ontgravingswerkzaamheden.

2.4 Nader te detailleren en niet benoemd risico bouwkosten

Nader te detailleren:

Nader te detailleren betreft een opslag voor ontbrekende zaken (maar wel voorziene) welke past bij de projectfase en het uitwerkingsniveau van het project. Dit betreft een opslag voor de dekking van de kosten voor werkzaamheden of voorzieningen die in dit stadium van het project nog niet zijn ontworpen of benoemd, maar wel moeten worden uitgevoerd.
Voorbeelden bij dit project zijn:
- Onvoorziene werkzaamheden t.b.v. materialisatie;
- Aansluitingen op bestaande situatie / percelen;
- Nog onbekende onderdelen van het ontwerp qua cunet, materialisatie, inrichting, etc.;
- Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/verkeersmaatregelen.

Niet benoemd risico bouwkosten:

Met niet benoemd risico bouwkosten wordt bedoeld de dekking voor kosten die in de toekomst mogelijk ontstaan binnen de projectscope, als gevolg van onvoorziene gebeurtenissen, zoals
- Ondergrondse onvoorziene risico's;
- Een hogere complexiteit voor de realisatie van het object dan voorzien;
- Afwijkingen in hoeveelheden;

- Niet geëxplodeerde explosieven;
- Wijzigingen in prijzen grondstoffen;
- Af te voeren materialen zijn ernstiger verontreinigd dan in de raming aangenomen;
- Afwijkingen t.a.v. toepassen voorzieningen elektrisch materieel.

2.5 Uitsluitingen

De volgende posten zijn niet meegenomen in de kostenraming:

- Vastgoedkosten;
- Kabels & Leidingen (excl. kabel t.b.v. OVL);
- Planschades e.d.;
- Levensduurkosten;
- Verwervingskosten grond;
- Flora- en fauna-onderzoek;
- Archeologie.

2.6 Verklaring van een aantal posten

Eenmalige kosten / Bouwplaatsen / Uitvoeringskosten:
In deze fase van het project zullen deze drie elementen als een percentage ingevuld worden in de SSK-raming.

- Onder eenmalige kosten wordt het volgende verstaan:
  Inrichten werkterrein & tijdelijke depots, aan- en afvoer materieel, werkwegen, opstellen V&G plannen (en bemalingen).
- Onder bouwplaatskosten wordt het volgende verstaan:
  Tijdgebonden kosten voor tijdelijke bouwwegen, inrichten locatie mobiele installaties, opslagruimte voor materiaal en materieel etc, alsmede tijdgebonden kosten voor de keten en werkruimten voor de werknemers bouwbedrijf.
- Onder uitvoeringskosten wordt het volgende verstaan:
  De tijdgebonden kosten die variëren met de tijdsduur van het werk. Dit zijn onder andere de exploitatiekosten van directie- en uitvoerdersverblijven, arbeidskosten voor (hoofd) uitvoerders en uitzetters en administratiekosten.
- Onder engineerskosten wordt het volgende verstaan:
  Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan. Dus niet meegenomen in de raming.
  Dit zijn de geschatte kosten voor de engineering, administratie en toezicht, oftewel de voorbereidingskosten om het huidige ontwerp besteksgereed te maken en aan te besteden, onderzoekskosten en monitoring van omgevingsobjecten, het houden van toezicht gedurende de uitvoering en het administratieve werk gedurende de voorbereiding, uitvoering en afhandeling van het project.
- Onder overige bijkomende kosten wordt verstaan:
  Kosten voor onderdelen c.q. werkzaamheden die geen onderdeel zijn van de bouwkosten, maar die wel nodig zijn om het project mogelijk te maken:
  - Leges & vergunningen;
  - Onderzoekskosten en stort-/verwerkingskosten vervuilde gronden en overige materialen;
  - Communicatie met hulpdiensten en omgeving;
  - Eventuele toeslagen nacht-/weekeindwerk.

2.7 Objectoverstijgende risico's

Objectoverstijgende risicoreservering betreft een reservering voor risico's die niet toe te wijzen zijn aan een bepaald object maar van toepassing zijn op het project als geheel.

Voor dit project is er geen risicoanalyse uitgevoerd/risicodossier aanwezig. Voor de investeringskosten van het project is een objectoverstijgende risicoreservering opgenomen van 10% t.o.v. de basisraming. Men moet denken aan o.a. kosten voor:

- Aansluitingen gebouwen rondom en daaruit voortvloeiende eisen / afstemming met omgeving/ bewoners;
- Eisen / afstemming t.a.v. kabels & leidingmaatschappijen, archeologie, bodem, etc.;
- Schades aan aangrenzende eigendom;
- Faillissement van de aannemer;
- Aangrenzende projecten/ werken in uitvoering.

3. Vergelijking met voorgaande versie(s) van de kostenraming

Belangrijkste wijzigingen t.o.v. vorige versies *(2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Ontw. locaties.pdf en 2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Openb. ruimte.pdf)* zijn:

- Vorige versie was één SSK-raming met daaronder diverse deelramingen per ontwikkelveld. Huidige opzet is meerdere SSK-ramingen bestaande uit verschillende fases met daaronder diverse deelramingen;
- Uitgangspunt grondbalans gewijzigd, zoveel mogelijk hergebruik i.p.v. afvoeren.

4. Uitgangspunten overige kostencategorieën

4.1 Conclusie

De investeringskosten voor het project worden totaal geraamd op **€ 1.615.801,19 excl. BTW.**

De bandbreedte wordt, bij een betrouwbaarheidsinterval van 70%, geschat op -30% (€ 1.131.060,83) à +30% (€ 2.100.541,55) van voornoemd bedrag.

Met een betrouwbaarheidsinterval van 70% wordt bedoeld dat, als dezelfde schattingsprocedure herhaald zou worden, men in 70% van de gevallen verwacht dat het werkelijke, onbekende bedrag binnen het berekende bereik zal vallen.
De bandbreedte van "-30%" à +30% van voornoemd bedrag" definieert de specifieke grenzen van dat bereik. Dit betekent dat de werkelijke waarde naar verwachting niet meer dan 30% lager of 30% hoger zal zijn dan het oorspronkelijke geschatte bedrag, met een zekerheid van 70%.

4.2 Aandachtspunten / aanbevelingen

- Optimalisatie / verdere uitwerking van het ontwerp zal een meer trefzekere kostenraming opleveren.

Kostenoverzicht SSK2018

	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten:							
Veld 4 Uitgeefb. BRM	€ 18.627,50	€ 5.588,26	€ 24.215,76	€ 6.341,99	€ 30.557,75	€ 4.583,66	€ 35.141,41
Veld 4 Openb. ruimte BRM	€ 200.045,00	€ 60.013,50	€ 260.058,50	€ 68.107,96	€ 328.166,46	€ 49.224,97	€ 377.391,43
Veld 4 Openb. ruimte WRM	€ 409.131,25	€ 122.739,37	€ 531.870,62	€ 139.294,10	€ 671.164,72	€ 100.674,71	€ 771.839,43
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 11.287,50	€ 3.386,26	€ 14.673,76	€ 3.842,99	€ 18.516,75	€ 2.777,51	€ 21.294,26
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 17.412,50	€ 5.223,76	€ 22.636,26	€ 5.928,33	€ 28.564,59	€ 4.284,69	€ 32.849,28
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 38.423,75	€ 11.527,13	€ 49.950,88	€ 13.081,87	€ 63.032,75	€ 9.454,91	€ 72.487,66
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 51.259,20	€ 15.377,76	€ 66.636,96	€ 17.451,87	€ 84.088,83	€ 12.613,32	€ 96.702,15
Bouwkosten	**€ 746.186,70**	**€ 223.856,04**	**€ 970.042,74**	**€ 254.049,11**	**€ 1.224.091,85**	**€ 183.613,77**	**€ 1.407.705,62**
Engineeringskosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Vastgoedkosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Veld 4 Uitgeefb. BRM	€ 1.527,89	€ 0,00	€ 1.527,89	€ 0,00	€ 1.527,89	€ 0,00	€ 1.527,89
Veld 4 Openb. ruimte BRM	€ 16.408,31	€ 0,00	€ 16.408,31	€ 0,00	€ 16.408,31	€ 0,00	€ 16.408,31
Veld 4 Openb. ruimte WRM	€ 33.558,23	€ 0,00	€ 33.558,23	€ 0,00	€ 33.558,23	€ 0,00	€ 33.558,23
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 925,83	€ 0,00	€ 925,83	€ 0,00	€ 925,83	€ 0,00	€ 925,83
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 1.428,23	€ 0,00	€ 1.428,23	€ 0,00	€ 1.428,23	€ 0,00	€ 1.428,23
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 3.151,63	€ 0,00	€ 3.151,63	€ 0,00	€ 3.151,63	€ 0,00	€ 3.151,63
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 4.204,43	€ 0,00	€ 4.204,43	€ 0,00	€ 4.204,43	€ 0,00	€ 4.204,43
Overige bijkomende kosten	**€ 61.204,55**	**€ 0,00**	**€ 61.204,55**	**€ 0,00**	**€ 61.204,55**	**€ 0,00**	**€ 61.204,55**
Objectoverstijgende risico's						€ 146.891,02	€ 146.891,02
Investeringskosten exclusief BTW	**€ 807.391,25**	**€ 223.856,04**	**€ 1.031.247,29**	**€ 254.049,11**	**€ 1.285.296,40**	**€ 330.504,79**	**€ 1.615.801,19**

Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € 1.131.060,83 en € 2.100.541,55

Object overstijgende risicoreservering

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	%	10,00	€ 1.468.910,17	€ 146.891,02
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten	Eur			€ 146.891,02

Veld 4 Uitgeest BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	6.420,00	€ 0,70	€ 4.494,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	6.420,00	€ 0,30	€ 1.926,00
Grondwerk ophoging				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	2.570,00	€ 2,75	€ 7.067,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2, laden uit depot & vervoer	m3	2.570,00	€ 2,00	€ 5.140,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 18.627,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 18.627,50	€ 931,38
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 18.627,50	€ 4.656,88
Directe bouwkosten	Eur			€ 24.215,76
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 24.215,76	€ 484,32
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 24.215,76	€ 484,32
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 24.215,76	€ 1.695,10
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 26.879,50	€ 2.150,36
Winst (%)	%	3,00	€ 29.029,86	€ 870,90
Risico (%)	%	2,00	€ 29.029,86	€ 580,60
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 30.557,75	€ 76,39
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 6.341,99
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 30.557,75
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 30.557,75	€ 4.583,66
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 4.583,66
Bouwkosten	**Eur**			**€ 35.141,41**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€ 30.557,75	€ 152,79
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 30.557,75	€ 152,79
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 30.557,75	€ 305,58
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 30.557,75	€ 916,73
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.527,89
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.527,89
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.527,89
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 1.527,89**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 36.669,30**

Versie 4 - Opdracht Realisatie ERM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
SOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	4.080,00	€ 0,70	€ 2.856,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	4.080,00	€ 0,30	€ 1.224,00
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	255,00	€ 40,00	€ 10.200,00
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.635,00	€ 2,75	€ 4.496,25
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2, laden uit depot & vervoer	m3	795,00	€ 2,00	€ 1.590,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	1.455,00	€ 2,50	€ 3.637,50
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	1.350,00	€ 2,50	€ 3.375,00
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	90,00	€ 22,50	€ 2.025,00
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	735,00	€ 2,25	€ 1.653,75
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	765,00	€ 20,50	€ 15.682,50
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	1.400,00	€ 7,25	€ 10.150,00
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	1.270,00	€ 22,50	€ 28.575,00
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	17,00	€ 2.025,00	€ 34.425,00
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	255,00	€ 165,00	€ 42.075,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	8,00	€ 1.280,00	€ 10.240,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	34,00	€ 300,00	€ 10.200,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st	42,00	€ 420,00	€ 17.640,00
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 200.045,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 200.045,00	€ 10.002,25
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 200.045,00	€ 50.011,25
Directe bouwkosten	Eur			€ 260.058,50
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 260.058,50	€ 5.201,17
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 260.058,50	€ 5.201,17
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 260.058,50	€ 18.204,10
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 288.664,94	€ 23.093,20
Winst (%)	%	3,00	€ 311.758,14	€ 9.352,74
Risico (%)	%	2,00	€ 311.758,14	€ 6.235,16
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 328.166,46	€ 820,42
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 68.107,96
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 328.166,46
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 328.166,46	€ 49.224,97
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 49.224,97
Bouwkosten	**Eur**			**€ 377.391,43**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 328.166,46	€ 1.640,83
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 328.166,46	€ 1.640,83
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 328.166,46	€ 3.281,66
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 328.166,46	€ 9.844,99
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 16.408,31
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 16.408,31
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 16.408,31
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 16.408,31**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 393.799,74**

Veld → Openb. ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	17,00	€ 537,50	€ 9.137,50
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	1.270,00	€ 6,50	€ 8.255,00
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	1.400,00	€ 7,00	€ 9.800,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	1.400,00	€ 1,25	€ 1.750,00
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	510,00	€ 35,00	€ 17.850,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	1.270,00	€ 3,75	€ 4.762,50
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	1.270,00	€ 67,00	€ 85.090,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en	m3	735,00	€ 4,75	€ 3.491,25
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	440,00	€ 20,50	€ 9.020,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	875,00	€ 6,50	€ 5.687,50
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	175,00	€ 35,00	€ 6.125,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	875,00	€ 3,75	€ 3.281,25
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	875,00	€ 67,50	€ 59.062,50
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en	m3	295,00	€ 5,25	€ 1.548,75
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	205,00	€ 24,00	€ 4.920,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	670,00	€ 3,75	€ 2.512,50
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde)	m1	865,00	€ 26,00	€ 22.490,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	670,00	€ 30,00	€ 20.100,00
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st	8,00	€ 445,00	€ 3.560,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	34,00	€ 330,00	€ 11.220,00
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3	740,00	€ 5,50	€ 4.070,00
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3	740,00	€ 32,50	€ 24.050,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st	2.215,00	€ 8,00	€ 17.720,00
Afwerken & inzaaien bermen	are	8,70	€ 75,00	€ 652,50
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st	17,00	€ 975,00	€ 16.575,00
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3	350,00	€ 4,00	€ 1.400,00
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV	st	17,00	€ 2.500,00	€ 42.500,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	2.120,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€409.131,25
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€409.131,25	€ 20.456,56
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€409.131,25	€102.282,81
Directe bouwkosten	Eur			€531.870,62
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€531.870,62	€ 10.637,41
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€531.870,62	€ 10.637,41
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€531.870,62	€ 37.230,94
Algemene kosten (%)	%	8,00	€590.376,38	€ 47.230,11
Winst (%)	%	3,00	€637.606,49	€ 19.128,19
Risico (%)	%	2,00	€637.606,49	€ 12.752,13
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€671.164,72	€ 1.677,91
Indirecte bouwkosten	Eur			€139.294,10
Voorziene bouwkosten	Eur			€671.164,72
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€671.164,72	€100.674,71
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€100.674,71
Bouwkosten	**Eur**			**€771.839,43**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€671.164,72	€ 3.355,82
Verzekeringspremies	%	0,50	€671.164,72	€ 3.355,82
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€671.164,72	€ 6.711,65
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€671.164,72	€ 20.134,94
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 33.558,23
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 33.558,23
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 33.558,23
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			

Veld 4 Openb. ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Overige bijkomende kosten	Eur			€ 33.558,23
Investeringskosten	Eur			€805.397,66

Openb. ruimte noordstuct. Sneeverkeer BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	85,00	€ 0,70	€ 59,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	85,00	€ 0,30	€ 25,50
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	15,00	€ 40,00	€ 600,00
Ophogen terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	35,00	€ 2,75	€ 96,25
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2, laden uit depot & vervoer	m3		€ 2,00	
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	85,00	€ 2,50	€ 212,50
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	80,00	€ 2,50	€ 200,00
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	5,00	€ 22,50	€ 112,50
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	50,00	€ 2,25	€ 112,50
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	55,00	€ 20,50	€ 1.127,50
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	95,00	€ 7,25	€ 688,75
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	85,00	€ 22,50	€ 1.912,50
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	1,00	€ 2.025,00	€ 2.025,00
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	15,00	€ 165,00	€ 2.475,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	1,00	€ 1.280,00	€ 1.280,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	2,00	€ 180,00	€ 360,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st		€ 300,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	20,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 11.287,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 11.287,50	€ 564,38
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 11.287,50	€ 2.821,88
Directe bouwkosten	Eur			€ 14.673,76
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 14.673,76	€ 293,48
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 14.673,76	€ 293,48
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 14.673,76	€ 1.027,16
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 16.287,88	€ 1.303,03
Winst (%)	%	3,00	€ 17.590,91	€ 527,73
Risico (%)	%	2,00	€ 17.590,91	€ 351,82
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 18.516,75	€ 46,29
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 3.842,99
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 18.516,75
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 18.516,75	€ 2.777,51
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 2.777,51
Bouwkosten	**Eur**			**€ 21.294,26**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 18.516,75	€ 92,58
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 18.516,75	€ 92,58
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 18.516,75	€ 185,17
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 18.516,75	€ 555,50
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 925,83
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 925,83
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 925,83
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 925,83**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 22.220,09**

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	1,00	€ 537,50	€ 537,50
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	85,00	€ 6,50	€ 552,50
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	95,00	€ 7,00	€ 665,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	95,00	€ 1,25	€ 118,75
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	30,00	€ 35,00	€ 1.050,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	85,00	€ 3,75	€ 318,75
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	85,00	€ 67,00	€ 5.695,00
Riolering				
Op hoogte stellen putranden	st	1,00	€ 315,00	€ 315,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	2,00	€ 330,00	€ 660,00
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV	st	1,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 2stuk	pm		€10.000,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3			
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 17.412,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€17.412,50	€ 870,63
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€17.412,50	€ 4.353,13
Directe bouwkosten	Eur			€ 22.636,26
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€22.636,26	€ 452,73
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€22.636,26	€ 452,73
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€22.636,26	€ 1.584,54
Algemene kosten (%)	%	8,00	€25.126,26	€ 2.010,10
Winst (%)	%	3,00	€27.136,36	€ 814,09
Risico (%)	%	2,00	€27.136,36	€ 542,73
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€28.564,59	€ 71,41
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 5.928,33
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 28.564,59
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€28.564,59	€ 4.284,69
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 4.284,69
Bouwkosten	**Eur**			**€ 32.849,28**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€28.564,59	€ 142,82
Verzekeringspremies	%	0,50	€28.564,59	€ 142,82
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€28.564,59	€ 285,65
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€28.564,59	€ 856,94
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.428,23
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.428,23
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.428,23
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 1.428,23**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 34.277,51**

Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR FIETS- EN VOETPADEN				
BETREFT FIETS- EN VOETPADEN IN OPENBAAR GROEN, BUITEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	285,00	€ 0,70	€ 199,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	285,00	€ 0,30	€ 85,50
Opbreekwerkzaamheden, n.v.t.				
Grondwerkzaamheden				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	115,00	€ 2,75	€ 316,25
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2C, laden uit depot & vervoer	m3		€ 2,00	
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet fietstpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.60 m	m3		€ 4,75	
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet voetpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.58 m	m3	200,00	€ 4,75	€ 950,00
Werkzaamheden verhardingen				
Fietspaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3		€ 27,50	
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2		€ 7,25	
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden (beide zijden)	m1		€ 25,60	
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, dik 70mm	ton		€ 90,00	
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 Surf DL-C, dik 25 mm	ton		€ 135,00	
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep (midden belijning)	km		€ 1.730,00	
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st		€ 2.600,00	
Voetpaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	105,00	€ 27,50	€ 2.887,50
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	315,00	€ 7,25	€ 2.283,75
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton	m1	285,00	€ 25,75	€ 7.338,75
Lev. & aanbr. halfverharding, dik 80mm	m2	285,00	€ 12,50	€ 3.562,50
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	8,00	€ 2.600,00	€ 20.800,00
Fiets- en voetgangersbruggen				
N.v.t. (input gemeente)				
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	85,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 38.423,75
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 38.423,75	€ 1.921,19
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 38.423,75	€ 9.605,94
Directe bouwkosten	Eur			€ 49.950,88
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 49.950,88	€ 999,02
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 49.950,88	€ 999,02
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 49.950,88	€ 3.496,56
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 55.445,48	€ 4.435,64
Winst (%)	%	3,00	€ 59.881,12	€ 1.796,43
Risico (%)	%	2,00	€ 59.881,12	€ 1.197,62
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 63.032,75	€ 157,58
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 13.081,87
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 63.032,75
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 63.032,75	€ 9.454,91
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 9.454,91
Bouwkosten	**Eur**			**€ 72.487,66**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 63.032,75	€ 315,16
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 63.032,75	€ 315,16
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 63.032,75	€ 630,33
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 63.032,75	€ 1.890,98
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 3.151,63
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 3.151,63
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 3.151,63
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 3.151,63**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 75.639,29**

Openb. ruimte hoofdstructuur groen

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR- GROEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	2.280,00	€ 0,70	€ 1.596,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	2.280,00	€ 0,30	€ 684,00
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben/verwijderen begroeiingen en afvoeren	st	2,00	€ 300,00	€ 600,00
Grondwerkzaamheden				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot t.b.v. cunet openbaar groen, gem., dik ca. 0.20 m	m3	310,00	€ 4,25	€ 1.317,50
Wadi's & watergangen				
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot t.b.v. nieuwe wadi, gem. 1m diep	m3	740,00	€ 3,75	€ 2.775,00
Werkzaamheden groen				
75% bloemrijk grasmengsel, 30% gazon, 10% vaste beplantingen/ hoesters				
Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.				
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen/ vaste beplantingen, dik 0.60m	m3	95,00	€ 40,00	€ 3.800,00
Lev. & aanbr. bem. teelaarde (onder) en voedingsr. grond (boven) t.b.v. gazon, dik 2x 0.30m	m3	280,00	€ 34,50	€ 9.660,00
Lev. & aanbr. bem. teelaarde/ voedingsarme grond (onder/ boven) tbv bloemrijk grasm., dik 2x	m3	325,00	€ 29,75	€ 9.668,75
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, incl. inboet en 1 jaar nazorg, ca. 2st/ 250m2	st	13,00	€ 1.020,00	€ 13.260,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2, incl. 1 jaar nazorg/ inboet	st	930,00	€ 7,25	€ 6.742,50
Groenvakken afwerken (frezen) + inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	540,00	€ 1,50	€ 810,00
Afwerken & inzaaien bermen, incl. 1 jaar nazorg (maaien)	are	4,70	€ 73,50	€ 345,45
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	1.050,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 51.259,20
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 51.259,20	€ 2.562,96
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 51.259,20	€ 12.814,80
Directe bouwkosten	Eur			€ 66.636,96
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 66.636,96	€ 1.332,74
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 66.636,96	€ 1.332,74
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 66.636,96	€ 4.664,59
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 73.967,03	€ 5.917,36
Winst (%)	%	3,00	€ 79.884,39	€ 2.396,53
Risico (%)	%	2,00	€ 79.884,39	€ 1.597,69
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 84.088,83	€ 210,22
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 17.451,87
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 84.088,83
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 84.088,83	€ 12.613,32
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 12.613,32
Bouwkosten	**Eur**			**€ 96.702,15**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 84.088,83	€ 420,44
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 84.088,83	€ 420,44
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 84.088,83	€ 840,89
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 84.088,83	€ 2.522,66
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 4.204,43
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 4.204,43
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 4.204,43
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 4.204,43**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 100.906,58**

Colofon

Project:	
Project	**Ontwikkeling Amsteleind Zuid**
Omschrijving	Fase 2B
Projectfase	VO-fase
Opdrachtgever	Gemeente Oss
Projectmanager	[redacted]
Manager projectbeheersing	
Technisch manager	
Raming:	
Type raming	Deterministisch
Datum opstelling raming	24-06-2026
Opsteller raming	[redacted]
Mede opstellers raming	
Versie raming	01
Status raming	Concept
Prijspeil raming	Januari 2026
Valuta	Euro
Archivering:	
Projectnummer	
Documentnummer raming	
Nummer kostenrapportage	
Bestandsnaam raming	2026-06-24 - Amsteleind Zuid - Fase 2B
Toetsing:	
Interne toetser	[redacted]
Datum interne toetsing	09-07-2026
Externe toetser	
Datum externe toetsing	

Toetsing:	
Paraaf opsteller raming	
Paraaf interne toetser	
Paraaf externe toetser	
Paraaf projectleider	
Paraaf manager projectbeheersing	
Paraaf projectmanager	

1. Ramingscope en uitgangspunten ontwerp/raming

1. Inleiding

1.1 Kostennota

De gemeente Oss is bezig met een planontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. Dit is een gebiedsontwikkeling van ca. 3.000 woningen en infrastructurele werken. Voor verschillen fases en doeleinden in de planontwikkeling is er een SSK-ramingen benodigd. In deze SSK Raming zijn de kosten voor fase 2B uiteengezet.

2. Randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 Basisgegevens

De volgende documenten liggen ten grondslag aan onderhavige raming:

- fv260612_A3_3500_Maatvoering_Wegen_Concept.pdf;
- fv260611_A3_3500_KV_Ruimtegebruik_Concept.pdf;
- fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat_Concept.pdf;
- gr260611_A3_3500_KV_Fasering_Concept.pdf;
- ko260610_A3_3500_Eigendommenkaart_Concept.pdf;
- fv260612_vlakken.dwg;
- 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg;
- fv260612_versnijdingen.xlsx;
- fv260603_Kavelopp.xlsx;
- Meerdere malen Teams overleg t.b.v. bepalen/vastleggen uitgangspunten (zie hieronder), met gemeente Oss [redacted]
- Googlemaps.

2.2 Opbouw raming

- De raming betreft investeringskosten, opgebouwd volgens de SSK2018-systematiek (CROW-publicatie 137). De raming is opgesteld volgens de deterministische methode.

- De SSK gaat uit van een bedrijfseconomisch opgestelde kostenraming. Dit houdt in dat de kostenraming zich richt op de zo efficiënt mogelijke inzet van arbeid, materieel en materiaal en de daaraan verbonden kosten. Commerciële effecten als gevolg van de marktsituatie zijn niet in de kostenraming verwerkt.

- Volgens deze systematiek worden de proojectkosten onderverdeeld in een aantal kostencategorieën, te weten:
    - Bouwkosten;
    - Object gebonden risicoreservering;
    - Engineering;
    - Overige bijkomende kosten
    - **Subtotaal investeringskosten;**
    - Object overstijgende risicoreservering;
    - **Investeringskosten deterministisch (excl. BTW).**

2.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

<u>Algemeen:</u>

- Hoeveelheden bepaald o.b.v. ontvangen excel, middels fv260612_versnijdingen;
- Ophogen gehele terrein 0.40m;
- Vrijgekomen grond is max. klasse industrie. Afvoeren naar inrichting/depot gemeente;
- Op basis van recente inschrijvingen diverse gemeenten is er een inschatting gemaakt van de extra kosten t.b.v. inzet duurzaam materieel. Uitgangspunt is dat hierbij 1/3e van de totale uren inzet materieel met elektrisch materieel wordt uitgevoerd;
- De investeringskosten van de deelramingen zijn opgesteld, alszijnde het allemaal afzonderlijke werken;
- De verschillende deelramingen/ werken worden traditioneel voorbereid, dus middels RAW contract;
- Inboet 15% van de totaal aan te brengen bomen (input door gemeente);
- Geen engineeringskosten opgenomen. Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan (input door gemeente);
- Beheer/nazorgkosten t.b.v. het groen voor het 2e en 3e jaar n.v.t. (input door gemeente).

Ontwikkelvelden:
- Ontwikkelvelden 12 t/m 19, en 32 (uitgeefbare gebieden ontwikkelvelden) alleen opschonen en ophogen;
- Breedte bouwweg is breedte woonstraat (5m);
- Lengte riolering is opp. bouwweg/ 5m (breedte bouwweg/ toekomstige rijbaan breedte);
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Inschatting aantal huisaansluitingen, o.b.v. tekening: fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat.pdf;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Opp. parkeren bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Lengte opsluiting parkeren bepaald o.b.v. aantal vakken/ totale oppervlakte;
- Opp. trottoirs bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Brandgangen naast achterpaadjes, tevens gerekend met trottoir langs gehele rijbaan, breedte 1.20m;
- Opp. groen bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx.

Openbare ruimte hoofdstructuur snelverkeer:
- Breedte bouwweg ca. 6m;
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Lengte riolering bepaald, o.b.v. fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Breedte bouwweg is breedte rijbaan in woonrijp situatie (6m);
- Rijbaan opsluiten in trottoirbanden;

Openbare ruimte hoofdstructuur fiets- en voetpaden:
- Geen werkzaamheden t.b.v. aanbrengen hoofdrioleringen VWA en HWA;
- Nieuwe verhardingen (fietspaden en trottoir) wateren oppervlakkig af, in naastliggende groenstroken;
- Nieuwe fietspaden uitvoeren in zwart asfalt, breedte 4,00m;
- Nieuwe voetpaden uitvoeren in halfverharding, breedte 2,00m;
- Aanbrengen OVL aan één zijde van fietspaden en voetpaden;
- In de definitieve tekeningen zijn geen fietsbrug en voetgangersbrug meer voorzien.

Openbare ruimte hoofdstructuur groen:
- O.b.v. 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg
- Diepte Wadi's, gemiddeld 1m diep;
- Aanbrengen 2 bomen/ 250m2;
- Beplantingen:
  * 35% bloemrijk grasmengsel;
  * 30% gazon;
  * 10% vaste beplantingen/ heesters;
  * Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.;
- Geen aparte post voor ophogen terrein gerekend, dit is meegenomen in de ontgravingswerkzaamheden.

2.4 Nader te detailleren en niet benoemd risico bouwkosten

Nader te detailleren:

Nader te detailleren betreft een opslag voor ontbrekende zaken (maar wel voorziene) welke past bij de projectfase en het uitwerkingsniveau van het project. Dit betreft een opslag voor de dekking van de kosten voor werkzaamheden of voorzieningen die in dit stadium van het project nog niet zijn ontworpen of benoemd, maar wel moeten worden uitgevoerd.
Voorbeelden bij dit project zijn:
- Onvoorziene werkzaamheden t.b.v. materialisatie;
- Aansluitingen op bestaande situatie / percelen;
- Nog onbekende onderdelen van het ontwerp qua cunet, materialisatie, inrichting, etc.;
- Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/verkeersmaatregelen.

Niet benoemd risico bouwkosten:

Met niet benoemd risico bouwkosten wordt bedoeld de dekking voor kosten die in de toekomst mogelijk ontstaan binnen de projectscope, als gevolg van onvoorziene gebeurtenissen, zoals
- Ondergrondse onvoorziene risico's;
- Een hogere complexiteit voor de realisatie van het object dan voorzien;
- Afwijkingen in hoeveelheden;

- Niet geëxplodeerde explosieven;
- Wijzigingen in prijzen grondstoffen;
- Af te voeren materialen zijn ernstiger verontreinigd dan in de raming aangenomen;
- Afwijkingen t.a.v. toepassen voorzieningen elektrisch materieel.

2.5 Uitsluitingen

De volgende posten zijn niet meegenomen in de kostenraming:

- Vastgoedkosten;
- Kabels & Leidingen (excl. kabel t.b.v. OVL);
- Planschades e.d.;
- Levensduurkosten;
- Verwervingskosten grond;
- Flora- en fauna-onderzoek;
- Archeologie.

2.6 Verklaring van een aantal posten

Eenmalige kosten / Bouwplaatsen / Uitvoeringskosten:
In deze fase van het project zullen deze drie elementen als een percentage ingevuld worden in de SSK-raming.

- Onder eenmalige kosten wordt het volgende verstaan:
  Inrichten werkterrein & tijdelijke depots, aan- en afvoer materieel, werkwegen, opstellen V&G plannen (en bemalingen).
- Onder bouwplaatskosten wordt het volgende verstaan:
  Tijdgebonden kosten voor tijdelijke bouwwegen, inrichten locatie mobiele installaties, opslagruimte voor materiaal en materieel etc, alsmede tijdgebonden kosten voor de keten en werkruimten voor de werknemers bouwbedrijf.
- Onder uitvoeringskosten wordt het volgende verstaan:
  De tijdgebonden kosten die variëren met de tijdsduur van het werk. Dit zijn onder andere de exploitatiekosten van directie- en uitvoerdersverblijven, arbeidskosten voor (hoofd) uitvoerders en uitzetters en administratiekosten.
- Onder engineerskosten wordt het volgende verstaan:
  Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan. Dus niet meegenomen in de raming.
  Dit zijn de geschatte kosten voor de engineering, administratie en toezicht, oftewel de voorbereidingskosten om het huidige ontwerp besteksgereed te maken en aan te besteden, onderzoekskosten en monitoring van omgevingsobjecten, het houden van toezicht gedurende de uitvoering en het administratieve werk gedurende de voorbereiding, uitvoering en afhandeling van het project.
- Onder overige bijkomende kosten wordt verstaan:
  Kosten voor onderdelen c.q. werkzaamheden die geen onderdeel zijn van de bouwkosten, maar die wel nodig zijn om het project mogelijk te maken:
  - Leges & vergunningen;
  - Onderzoekskosten en stort-/verwerkingskosten vervuilde gronden en overige materialen;
  - Communicatie met hulpdiensten en omgeving;
  - Eventuele toeslagen nacht-/weekeindwerk.

2.7 Objectoverstijgende risico's

Objectoverstijgende risicoreservering betreft een reservering voor risico's die niet toe te wijzen zijn aan een bepaald object maar van toepassing zijn op het project als geheel.

Voor dit project is er geen risicoanalyse uitgevoerd/risicodossier aanwezig. Voor de investeringskosten van het project is een objectoverstijgende risicoreservering opgenomen van 10% t.o.v. de basisraming. Men moet denken aan o.a. kosten voor:

- Aansluitingen gebouwen rondom en daaruit voortvloeiende eisen / afstemming met omgeving/ bewoners;
- Eisen / afstemming t.a.v. kabels & leidingmaatschappijen, archeologie, bodem, etc.;
- Schades aan aangrenzende eigendom;
- Faillissement van de aannemer;
- Aangrenzende projecten/ werken in uitvoering.

3. Vergelijking met voorgaande versie(s) van de kostenraming

Belangrijkste wijzigingen t.o.v. vorige versies *(2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Ontw. locaties.pdf en 2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Openb. ruimte.pdf)* zijn:

- Vorige versie was één SSK-raming met daaronder diverse deelramingen per ontwikkelveld. Huidige opzet is meerdere SSK-ramingen bestaande uit verschillende fases met daaronder diverse deelramingen;
- Uitgangspunt grondbalans gewijzigd, zoveel mogelijk hergebruik i.p.v. afvoeren.

4. Uitgangspunten overige kostencategorieën

4.1 Conclusie

De investeringskosten voor het project worden totaal geraamd op **€ 2.436.379,97 excl. BTW.**

De bandbreedte wordt, bij een betrouwbaarheidsinterval van 70%, geschat op -30% (€ 1.705.465,98) à +30% (€ 3.167.293,96) van voornoemd bedrag.

Met een betrouwbaarheidsinterval van 70% wordt bedoeld dat, als dezelfde schattingsprocedure herhaald zou worden, men in 70% van de gevallen verwacht dat het werkelijke, onbekende bedrag binnen het berekende bereik zal vallen.
De bandbreedte van "-30%" à +30% van voornoemd bedrag" definieert de specifieke grenzen van dat bereik. Dit betekent dat de werkelijke waarde naar verwachting niet meer dan 30% lager of 30% hoger zal zijn dan het oorspronkelijke geschatte bedrag, met een zekerheid van 70%.

4.2 Aandachtspunten / aanbevelingen

- Optimalisatie / verdere uitwerking van het ontwerp zal een meer trefzekere kostenraming opleveren.

Kostenoverzicht SSK2018

	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten:							
Veld 9 Uitgeefb. BRM	€ 7.825,00	€ 2.347,50	€ 10.172,50	€ 2.664,13	€ 12.836,63	€ 1.925,49	€ 14.762,12
Veld 9 Openb. ruimte BRM	€ 3.185,00	€ 955,50	€ 4.140,50	€ 1.084,38	€ 5.224,88	€ 783,73	€ 6.008,61
Veld 9 Openb. ruimte WRM	€ 107.372,50	€ 32.211,76	€ 139.584,26	€ 36.556,39	€ 176.140,65	€ 26.421,10	€ 202.561,75
Veld 10 Uitgeefb. BRM	€ 17.617,50	€ 5.285,26	€ 22.902,76	€ 5.998,13	€ 28.900,89	€ 4.335,13	€ 33.236,02
Veld 10 Openb. ruimte BRM	€ 2.102,50	€ 630,76	€ 2.733,26	€ 715,83	€ 3.449,09	€ 517,36	€ 3.966,45
Veld 10 Openb. ruimte WRM	€ 75.388,75	€ 22.616,63	€ 98.005,38	€ 25.667,11	€ 123.672,49	€ 18.550,87	€ 142.223,36
Veld 11 Uitgeefb. BRM	€ 17.540,00	€ 5.262,00	€ 22.802,00	€ 5.971,72	€ 28.773,72	€ 4.316,06	€ 33.089,78
Veld 11 Openb. ruimte BRM	€ 6.191,25	€ 1.857,37	€ 8.048,62	€ 2.107,88	€ 10.156,50	€ 1.523,48	€ 11.679,98
Veld 11 Openb. ruimte WRM	€ 196.982,50	€ 59.094,76	€ 256.077,26	€ 67.065,30	€ 323.142,56	€ 48.471,38	€ 371.613,94
Veld 12 Uitgeefb. BRM	€ 11.450,00	€ 3.435,00	€ 14.885,00	€ 3.898,30	€ 18.783,30	€ 2.817,50	€ 21.600,80
Veld 13 Uitgeefb. BRM	€ 16.382,50	€ 4.914,76	€ 21.297,26	€ 5.577,66	€ 26.874,92	€ 4.031,24	€ 30.906,16
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 8.540,00	€ 2.562,00	€ 11.102,00	€ 2.907,55	€ 14.009,55	€ 2.101,43	€ 16.110,98
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 39.622,50	€ 11.886,76	€ 51.509,26	€ 13.490,02	€ 64.999,28	€ 9.749,89	€ 74.749,17
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 346.341,60	€ 103.902,48	€ 450.244,08	€ 117.916,55	€ 568.160,63	€ 85.224,09	€ 653.384,72
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 268.593,25	€ 80.577,97	€ 349.171,22	€ 91.446,09	€ 440.617,31	€ 66.092,60	€ 506.709,91
Bouwkosten	**€ 1.125.134,85**	**€ 337.540,51**	**€ 1.462.675,36**	**€ 383.067,04**	**€ 1.845.742,40**	**€ 276.861,35**	**€ 2.122.603,75**
Engineeringskosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Vastgoedkosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Veld 9 Uitgeefb. BRM	€ 641,83	€ 0,00	€ 641,83	€ 0,00	€ 641,83	€ 0,00	€ 641,83
Veld 9 Openb. ruimte BRM	€ 261,24	€ 0,00	€ 261,24	€ 0,00	€ 261,24	€ 0,00	€ 261,24
Veld 9 Openb. ruimte WRM	€ 8.807,03	€ 0,00	€ 8.807,03	€ 0,00	€ 8.807,03	€ 0,00	€ 8.807,03
Veld 10 Uitgeefb. BRM	€ 1.445,04	€ 0,00	€ 1.445,04	€ 0,00	€ 1.445,04	€ 0,00	€ 1.445,04
Veld 10 Openb. ruimte BRM	€ 172,46	€ 0,00	€ 172,46	€ 0,00	€ 172,46	€ 0,00	€ 172,46
Veld 10 Openb. ruimte WRM	€ 6.183,61	€ 0,00	€ 6.183,61	€ 0,00	€ 6.183,61	€ 0,00	€ 6.183,61
Veld 11 Uitgeefb. BRM	€ 1.438,69	€ 0,00	€ 1.438,69	€ 0,00	€ 1.438,69	€ 0,00	€ 1.438,69
Veld 11 Openb. ruimte BRM	€ 507,83	€ 0,00	€ 507,83	€ 0,00	€ 507,83	€ 0,00	€ 507,83
Veld 11 Openb. ruimte WRM	€ 16.157,13	€ 0,00	€ 16.157,13	€ 0,00	€ 16.157,13	€ 0,00	€ 16.157,13
Veld 12 Uitgeefb. BRM	€ 939,17	€ 0,00	€ 939,17	€ 0,00	€ 939,17	€ 0,00	€ 939,17
Veld 13 Uitgeefb. BRM	€ 1.343,74	€ 0,00	€ 1.343,74	€ 0,00	€ 1.343,74	€ 0,00	€ 1.343,74
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 700,49	€ 0,00	€ 700,49	€ 0,00	€ 700,49	€ 0,00	€ 700,49
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 3.249,97	€ 0,00	€ 3.249,97	€ 0,00	€ 3.249,97	€ 0,00	€ 3.249,97
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 28.408,03	€ 0,00	€ 28.408,03	€ 0,00	€ 28.408,03	€ 0,00	€ 28.408,03
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 22.030,87	€ 0,00	€ 22.030,87	€ 0,00	€ 22.030,87	€ 0,00	€ 22.030,87
Overige bijkomende kosten	**€ 92.287,13**	**€ 0,00**	**€ 92.287,13**	**€ 0,00**	**€ 92.287,13**	**€ 0,00**	**€ 92.287,13**
Objectoverstijgende risico's						€ 221.489,09	€ 221.489,09
Investeringskosten exclusief BTW	**€ 1.217.421,98**	**€ 337.540,51**	**€ 1.554.962,49**	**€ 383.067,04**	**€ 1.938.029,53**	**€ 498.350,44**	**€ 2.436.379,97**

Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € 1.705.465,98 en € 3.167.293,96

Object overstijgende risicoreservering

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	%	10,00	€ 2.214.890,88	€ 221.489,09
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten	Eur			€ 221.489,09

Fase 2B uitgaande BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	2.695,00	€ 0,70	€ 1.886,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	2.695,00	€ 0,30	€ 808,50
Grondwerk ophoging				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.080,00	€ 2,75	€ 2.970,00
Totaal vrijgekomen zand/grond uit Fase 2A, laden uit depot & vervoer	m3	1.080,00	€ 2,00	€ 2.160,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 7.825,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 7.825,00	€ 391,25
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 7.825,00	€ 1.956,25
Directe bouwkosten	Eur			€ 10.172,50
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€10.172,50	€ 203,45
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€10.172,50	€ 203,45
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€10.172,50	€ 712,08
Algemene kosten (%)	%	8,00	€11.291,48	€ 903,32
Winst (%)	%	3,00	€12.194,80	€ 365,84
Risico (%)	%	2,00	€12.194,80	€ 243,90
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€12.836,63	€ 32,09
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 2.664,13
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 12.836,63
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€12.836,63	€ 1.925,49
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 1.925,49
Bouwkosten	Eur			€ 14.762,12
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	Eur			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€12.836,63	€ 64,18
Verzekeringspremies	%	0,50	€12.836,63	€ 64,18
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€12.836,63	€ 128,37
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€12.836,63	€ 385,10
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 641,83
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 641,83
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 641,83
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	Eur			€ 641,83
Investeringskosten	Eur			€ 15.403,95

Fase 2 Opdracht Ruimte ERM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
SOUWRIJP MAKEN				
Voorat				
Schonen terrein	m2	1.095,00	€ 0,70	€ 766,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	1.095,00	€ 0,30	€ 328,50
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1		€ 40,00	
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	440,00	€ 2,75	€ 1.210,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2A, laden uit depot & vervoer	m3	440,00	€ 2,00	€ 880,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3		€ 2,50	
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3		€ 2,50	
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3		€ 22,50	
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3		€ 2,25	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3		€ 20,50	
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2		€ 7,25	
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2		€ 22,50	
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st		€ 2.025,00	
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1		€ 165,00	
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st		€ 1.280,00	
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st		€ 300,00	
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st		€ 420,00	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 3.185,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 3.185,00	€ 159,25
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 3.185,00	€ 796,25
Directe bouwkosten	Eur			€ 4.140,50
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 4.140,50	€ 82,81
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 4.140,50	€ 82,81
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 4.140,50	€ 289,84
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 4.595,96	€ 367,68
Winst (%)	%	3,00	€ 4.963,64	€ 148,91
Risico (%)	%	2,00	€ 4.963,64	€ 99,27
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 5.224,88	€ 13,06
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 1.084,38
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 5.224,88
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 5.224,88	€ 783,73
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 783,73
Bouwkosten	**Eur**			**€ 6.008,61**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 5.224,88	€ 26,12
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 5.224,88	€ 26,12
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 5.224,88	€ 52,25
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 5.224,88	€ 156,75
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 261,24
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 261,24
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 261,24
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 261,24**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 6.269,85**

Veld 9 Openbare ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st		€ 537,50	
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2		€ 6,50	
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2		€ 7,00	
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2		€ 1,25	
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1		€ 35,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2		€ 67,00	
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en	m3		€ 4,75	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3		€ 20,50	
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2		€ 6,50	
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1		€ 35,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2		€ 67,50	
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en	m3	485,00	€ 5,25	€ 2.546,25
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	330,00	€ 24,00	€ 7.920,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	1.095,00	€ 3,75	€ 4.106,25
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde)	m1	1.825,00	€ 26,00	€ 47.450,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	1.095,00	€ 30,00	€ 32.850,00
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st		€ 445,00	
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st		€ 330,00	
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3		€ 5,50	
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3		€ 32,50	
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st		€ 8,00	
Afwerken & inzaaien bermen	are		€ 75,00	
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st		€ 975,00	
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3		€ 4,00	
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV	st		€ 2.500,00	
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	485,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 107.372,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€107.372,50	€ 5.368,63
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€107.372,50	€ 26.843,13
Directe bouwkosten	Eur			€ 139.584,26
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€139.584,26	€ 2.791,69
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€139.584,26	€ 2.791,69
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€139.584,26	€ 9.770,90
Algemene kosten (%)	%	8,00	€154.938,54	€ 12.395,08
Winst (%)	%	3,00	€167.333,62	€ 5.020,01
Risico (%)	%	2,00	€167.333,62	€ 3.346,67
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€176.140,65	€ 440,35
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 36.556,39
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 176.140,65
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€176.140,65	€ 26.421,10
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 26.421,10
Bouwkosten	**Eur**			**€ 202.561,75**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€176.140,65	€ 880,70
Verzekeringspremies	%	0,50	€176.140,65	€ 880,70
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€176.140,65	€ 1.761,41
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€176.140,65	€ 5.284,22
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 8.807,03
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 8.807,03
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 8.807,03
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			

Veld 9 Openb. ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Overige bijkomende kosten	Eur			€ 8.807,03
Investeringskosten	Eur			€ 211.368,78

Veld 10 Uitgeeft: BPM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	6.075,00	€ 0,70	€ 4.252,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	6.075,00	€ 0,30	€ 1.822,50
Grondwerk ophoging				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	2.430,00	€ 2,75	€ 6.682,50
Totaal vrijgekomen zand/grond uit Fase 2A, laden uit depot & vervoer	m3	2.430,00	€ 2,00	€ 4.860,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 17.617,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 17.617,50	€ 880,88
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 17.617,50	€ 4.404,38
Directe bouwkosten	Eur			€ 22.902,76
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 22.902,76	€ 458,06
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 22.902,76	€ 458,06
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 22.902,76	€ 1.603,19
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 25.422,07	€ 2.033,77
Winst (%)	%	3,00	€ 27.455,84	€ 823,68
Risico (%)	%	2,00	€ 27.455,84	€ 549,12
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 28.900,89	€ 72,25
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 5.998,13
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 28.900,89
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 28.900,89	€ 4.335,13
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 4.335,13
Bouwkosten	**Eur**			**€ 33.236,02**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€ 28.900,89	€ 144,50
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 28.900,89	€ 144,50
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 28.900,89	€ 289,01
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 28.900,89	€ 867,03
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.445,04
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.445,04
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.445,04
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 1.445,04**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 34.681,06**

Volw W Opens ruimte BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	725,00	€ 0,70	€ 507,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	725,00	€ 0,30	€ 217,50
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1		€ 40,00	
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	290,00	€ 2,75	€ 797,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2A, laden uit depot & vervoer	m3	290,00	€ 2,00	€ 580,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3		€ 2,50	
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3		€ 2,50	
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3		€ 22,50	
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3		€ 2,25	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3		€ 20,50	
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2		€ 7,25	
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2		€ 22,50	
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st		€ 2.025,00	
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1		€ 165,00	
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st		€ 1.280,00	
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st		€ 300,00	
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st		€ 420,00	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 2.102,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 2.102,50	€ 105,13
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 2.102,50	€ 525,63
Directe bouwkosten	Eur			€ 2.733,26
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 2.733,26	€ 54,67
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 2.733,26	€ 54,67
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 2.733,26	€ 191,33
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 3.033,93	€ 242,71
Winst (%)	%	3,00	€ 3.276,64	€ 98,30
Risico (%)	%	2,00	€ 3.276,64	€ 65,53
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 3.449,09	€ 8,62
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 715,83
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 3.449,09
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 3.449,09	€ 517,36
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 517,36
Bouwkosten	**Eur**			**€ 3.966,45**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 3.449,09	€ 17,25
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 3.449,09	€ 17,25
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 3.449,09	€ 34,49
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 3.449,09	€ 103,47
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 172,46
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 172,46
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 172,46
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 172,46**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 4.138,91**

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st		€ 537,50	
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2		€ 6,50	
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2		€ 7,00	
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2		€ 1,25	
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1		€ 35,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2		€ 67,00	
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en	m3		€ 4,75	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3		€ 20,50	
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2		€ 6,50	
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1		€ 35,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2		€ 67,50	
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en	m3	320,00	€ 5,25	€ 1.680,00
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	220,00	€ 24,00	€ 5.280,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	725,00	€ 3,75	€ 2.718,75
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde)	m1	1.210,00	€ 26,00	€ 31.460,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	725,00	€ 30,00	€ 21.750,00
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st		€ 445,00	
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st		€ 330,00	
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3		€ 5,50	
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3		€ 32,50	
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st		€ 8,00	
Afwerken & inzaaien bermen	are		€ 75,00	
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st		€ 975,00	
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3		€ 4,00	
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV	st		€ 2.500,00	
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	320,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 75.388,75
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 75.388,75	€ 3.769,44
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 75.388,75	€ 18.847,19
Directe bouwkosten	Eur			€ 98.005,38
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 98.005,38	€ 1.960,11
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 98.005,38	€ 1.960,11
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 98.005,38	€ 6.860,38
Algemene kosten (%)	%	8,00	€108.785,98	€ 8.702,88
Winst (%)	%	3,00	€117.488,86	€ 3.524,67
Risico (%)	%	2,00	€117.488,86	€ 2.349,78
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€123.672,49	€ 309,18
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 25.667,11
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 123.672,49
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€123.672,49	€ 18.550,87
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 18.550,87
Bouwkosten	**Eur**			**€ 142.223,36**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€123.672,49	€ 618,36
Verzekeringspremies	%	0,50	€123.672,49	€ 618,36
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€123.672,49	€ 1.236,72
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€123.672,49	€ 3.710,17
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 6.183,61
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 6.183,61
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 6.183,61
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			

Ver 3.10 Open Ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Overige bijkomende kosten	Eur			€ 6.183,61
Investeringskosten	Eur			€ 148.406,97

Veld 11 Uitgeeft BPM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	6.045,00	€ 0,70	€ 4.231,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	6.045,00	€ 0,30	€ 1.813,50
Grondwerk ophoging				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	2.420,00	€ 2,75	€ 6.655,00
Totaal vrijgekomen zand/grond uit Fase 2A, laden uit depot & vervoer	m3	2.420,00	€ 2,00	€ 4.840,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 17.540,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 17.540,00	€ 877,00
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 17.540,00	€ 4.385,00
Directe bouwkosten	Eur			€ 22.802,00
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 22.802,00	€ 456,04
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 22.802,00	€ 456,04
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 22.802,00	€ 1.596,14
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 25.310,22	€ 2.024,82
Winst (%)	%	3,00	€ 27.335,04	€ 820,05
Risico (%)	%	2,00	€ 27.335,04	€ 546,70
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 28.773,72	€ 71,93
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 5.971,72
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 28.773,72
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 28.773,72	€ 4.316,06
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 4.316,06
Bouwkosten	**Eur**			**€ 33.089,78**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€ 28.773,72	€ 143,87
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 28.773,72	€ 143,87
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 28.773,72	€ 287,74
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 28.773,72	€ 863,21
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.438,69
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.438,69
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.438,69
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 1.438,69**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 34.528,47**

Volu 1.1 Openb. ruimte BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Voorraf				
Schonen terrein	m2	2.130,00	€ 0,70	€ 1.491,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	2.130,00	€ 0,30	€ 639,00
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1		€ 40,00	
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	855,00	€ 2,75	€ 2.351,25
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2A, laden uit depot & vervoer	m3	855,00	€ 2,00	€ 1.710,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3		€ 2,50	
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3		€ 2,50	
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3		€ 22,50	
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3		€ 2,25	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3		€ 20,50	
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2		€ 7,25	
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2		€ 22,50	
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st		€ 2.025,00	
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1		€ 165,00	
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st		€ 1.280,00	
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st		€ 300,00	
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st		€ 420,00	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 6.191,25
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 6.191,25	€ 309,56
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 6.191,25	€ 1.547,81
Directe bouwkosten	Eur			€ 8.048,62
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 8.048,62	€ 160,97
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 8.048,62	€ 160,97
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 8.048,62	€ 563,40
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 8.933,96	€ 714,72
Winst (%)	%	3,00	€ 9.648,68	€ 289,46
Risico (%)	%	2,00	€ 9.648,68	€ 192,97
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 10.156,50	€ 25,39
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 2.107,88
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 10.156,50
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 10.156,50	€ 1.523,48
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 1.523,48
Bouwkosten	**Eur**			**€ 11.679,98**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 10.156,50	€ 50,78
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 10.156,50	€ 50,78
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 10.156,50	€ 101,57
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 10.156,50	€ 304,70
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 507,83
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 507,83
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 507,83
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 507,83**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 12.187,81**

Fase 2B - Openbare ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st		€ 537,50	
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2		€ 6,50	
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2		€ 7,00	
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2		€ 1,25	
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1		€ 35,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2		€ 67,00	
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en	m3		€ 4,75	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3		€ 20,50	
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2		€ 6,50	
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1		€ 35,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2		€ 67,50	
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en	m3	940,00	€ 5,25	€ 4.935,00
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	640,00	€ 24,00	€ 15.360,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	2.130,00	€ 3,75	€ 7.987,50
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde)	m1	3.550,00	€ 26,00	€ 92.300,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	2.130,00	€ 30,00	€ 63.900,00
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st		€ 445,00	
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st		€ 330,00	
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3		€ 5,50	
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3		€ 32,50	
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st		€ 8,00	
Afwerken & inzaaien bermen	are		€ 75,00	
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st		€ 975,00	
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3		€ 4,00	
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV	st		€ 2.500,00	
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	940,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 196.982,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 196.982,50	€ 9.849,13
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 196.982,50	€ 49.245,63
Directe bouwkosten	Eur			€ 256.077,26
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 256.077,26	€ 5.121,55
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 256.077,26	€ 5.121,55
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 256.077,26	€ 17.925,41
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 284.245,77	€ 22.739,66
Winst (%)	%	3,00	€ 306.985,43	€ 9.209,56
Risico (%)	%	2,00	€ 306.985,43	€ 6.139,71
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 323.142,56	€ 807,86
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 67.065,30
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 323.142,56
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 323.142,56	€ 48.471,38
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 48.471,38
Bouwkosten	**Eur**			**€ 371.613,94**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 323.142,56	€ 1.615,71
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 323.142,56	€ 1.615,71
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 323.142,56	€ 3.231,43
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 323.142,56	€ 9.694,28
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 16.157,13
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 16.157,13
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 16.157,13
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			

Ontwerp ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Overige bijkomende kosten	Eur			€ 16.157,13
Investeringskosten	Eur			€ 387.771,07

Veld 12 Uitgaeb BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	3.945,00	€ 0,70	€ 2.761,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	3.945,00	€ 0,30	€ 1.183,50
Grondwerk ophoging				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.580,00	€ 2,75	€ 4.345,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2A, laden uit depot & vervoer	m3	1.580,00	€ 2,00	€ 3.160,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 11.450,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 11.450,00	€ 572,50
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 11.450,00	€ 2.862,50
Directe bouwkosten	Eur			€ 14.885,00
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 14.885,00	€ 297,70
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 14.885,00	€ 297,70
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 14.885,00	€ 1.041,95
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 16.522,35	€ 1.321,79
Winst (%)	%	3,00	€ 17.844,14	€ 535,32
Risico (%)	%	2,00	€ 17.844,14	€ 356,88
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 18.783,30	€ 46,96
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 3.898,30
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 18.783,30
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 18.783,30	€ 2.817,50
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 2.817,50
Bouwkosten	**Eur**			**€ 21.600,80**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€ 18.783,30	€ 93,92
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 18.783,30	€ 93,92
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 18.783,30	€ 187,83
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 18.783,30	€ 563,50
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 939,17
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 939,17
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 939,17
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 939,17**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 22.539,97**

Veld 13 Uitgaeb BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	1.720,00	€ 0,70	€ 1.204,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	1.720,00	€ 0,30	€ 516,00
Grondwerk ophoging				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	690,00	€ 2,75	€ 1.897,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2A, laden uit depot & vervoer	m3		€ 2,00	
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3	690,00	€ 18,50	€ 12.765,00
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 16.382,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 16.382,50	€ 819,13
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 16.382,50	€ 4.095,63
Directe bouwkosten	Eur			€ 21.297,26
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 21.297,26	€ 425,95
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 21.297,26	€ 425,95
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 21.297,26	€ 1.490,81
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 23.639,97	€ 1.891,20
Winst (%)	%	3,00	€ 25.531,17	€ 765,94
Risico (%)	%	2,00	€ 25.531,17	€ 510,62
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 26.874,92	€ 67,19
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 5.577,66
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 26.874,92
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 26.874,92	€ 4.031,24
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 4.031,24
Bouwkosten	**Eur**			**€ 30.906,16**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€ 26.874,92	€ 134,37
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 26.874,92	€ 134,37
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 26.874,92	€ 268,75
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 26.874,92	€ 806,25
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.343,74
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.343,74
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.343,74
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 1.343,74**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 32.249,90**

Openb. ruimte/wegdekstruct. Snelverkeer ERM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	50,00	€ 0,70	€ 35,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	50,00	€ 0,30	€ 15,00
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	10,00	€ 40,00	€ 400,00
Ophogen terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	20,00	€ 2,75	€ 55,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2A, laden uit depot & vervoer	m3		€ 2,00	
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	60,00	€ 2,50	€ 150,00
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	55,00	€ 2,50	€ 137,50
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	5,00	€ 22,50	€ 112,50
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	35,00	€ 2,25	€ 78,75
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	35,00	€ 20,50	€ 717,50
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	55,00	€ 7,25	€ 398,75
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	50,00	€ 22,50	€ 1.125,00
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	1,00	€ 2.025,00	€ 2.025,00
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	10,00	€ 165,00	€ 1.650,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	1,00	€ 1.280,00	€ 1.280,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	2,00	€ 180,00	€ 360,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st		€ 300,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	20,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 8.540,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 8.540,00	€ 427,00
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 8.540,00	€ 2.135,00
Directe bouwkosten	Eur			€ 11.102,00
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 11.102,00	€ 222,04
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 11.102,00	€ 222,04
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 11.102,00	€ 777,14
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 12.323,22	€ 985,86
Winst (%)	%	3,00	€ 13.309,08	€ 399,27
Risico (%)	%	2,00	€ 13.309,08	€ 266,18
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 14.009,55	€ 35,02
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 2.907,55
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 14.009,55
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 14.009,55	€ 2.101,43
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 2.101,43
Bouwkosten	**Eur**			**€ 16.110,98**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 14.009,55	€ 70,05
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 14.009,55	€ 70,05
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 14.009,55	€ 140,10
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 14.009,55	€ 420,29
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 700,49
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 700,49
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 700,49
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 700,49**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 16.811,47**

Deel: Ontwikkelgebied Amsteleind VINEX

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	1,00	€ 537,50	€ 537,50
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	50,00	€ 6,50	€ 325,00
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	55,00	€ 7,00	€ 385,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	55,00	€ 1,25	€ 68,75
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	20,00	€ 35,00	€ 700,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	50,00	€ 3,75	€ 187,50
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	50,00	€ 67,00	€ 3.350,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en	m3	205,00	€ 4,75	€ 973,75
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	120,00	€ 20,50	€ 2.460,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	240,00	€ 6,50	€ 1.560,00
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	100,00	€ 35,00	€ 3.500,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	240,00	€ 3,75	€ 900,00
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	240,00	€ 67,50	€ 16.200,00
Riolering				
Op hoogte stellen putranden	st	1,00	€ 315,00	€ 315,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	2,00	€ 330,00	€ 660,00
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV	st	1,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 2stuk	pm		€10.000,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	205,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 39.622,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€39.622,50	€ 1.981,13
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€39.622,50	€ 9.905,63
Directe bouwkosten	Eur			€ 51.509,26
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€51.509,26	€ 1.030,19
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€51.509,26	€ 1.030,19
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€51.509,26	€ 3.605,65
Algemene kosten (%)	%	8,00	€57.175,29	€ 4.574,02
Winst (%)	%	3,00	€61.749,31	€ 1.852,48
Risico (%)	%	2,00	€61.749,31	€ 1.234,99
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€64.999,28	€ 162,50
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 13.490,02
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 64.999,28
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€64.999,28	€ 9.749,89
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 9.749,89
Bouwkosten	**Eur**			**€ 74.749,17**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€64.999,28	€ 325,00
Verzekeringspremies	%	0,50	€64.999,28	€ 325,00
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€64.999,28	€ 649,99
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€64.999,28	€ 1.949,98
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 3.249,97
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 3.249,97
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 3.249,97
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 3.249,97**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 77.999,14**

Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR FIETS- EN VOETPADEN				
BETREFT FIETS- EN VOETPADEN IN OPENBAAR GROEN, BUITEN				
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR FIETS- EN VOETPADEN				
BETREFT FIETS- EN VOETPADEN IN OPENBAAR GROEN, BUITEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	2.835,00	€ 0,70	€ 1.984,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	2.835,00	€ 0,30	€ 850,50
Opbreekwerkzaamheden, n.v.t.				
Grondwerkzaamheden				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.135,00	€ 2,75	€ 3.121,25
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2A, laden uit depot & vervoer	m3		€ 2,00	
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet fietstpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.60 m	m3	335,00	€ 4,75	€ 1.591,25
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet voetpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.58 m	m3	1.650,00	€ 4,75	€ 7.837,50
Werkzaamheden verhardingen				
Fietspaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	170,00	€ 27,50	€ 4.675,00
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	520,00	€ 7,25	€ 3.770,00
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden (beide zijden)	m1	240,00	€ 25,60	€ 6.144,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, dik 70mm	ton	85,00	€ 90,00	€ 7.650,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 Surf DL-C, dik 25 mm	ton	30,00	€ 135,00	€ 4.050,00
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep (midden belijning)	km	0,12	€ 1.730,00	€ 207,60
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	6,00	€ 2.600,00	€ 15.600,00
Voetpaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	855,00	€ 27,50	€ 23.512,50
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	2.605,00	€ 7,25	€ 18.886,25
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton	m1	2.365,00	€ 25,75	€ 60.898,75
Lev. & aanbr. halfverharding, dik 80mm	m2	2.365,00	€ 12,50	€ 29.562,50
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	60,00	€ 2.600,00	€ 156.000,00
Fiets- en voetgangersbruggen				
N.v.t. (input gemeente)				
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	850,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 346.341,60
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€346.341,60	€ 17.317,08
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€346.341,60	€ 86.585,40
Directe bouwkosten	Eur			€ 450.244,08
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€450.244,08	€ 9.004,88
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€450.244,08	€ 9.004,88
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€450.244,08	€ 31.517,09
Algemene kosten (%)	%	8,00	€499.770,93	€ 39.981,67
Winst (%)	%	3,00	€539.752,60	€ 16.192,58
Risico (%)	%	2,00	€539.752,60	€ 10.795,05
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€568.160,63	€ 1.420,40
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 117.916,55
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 568.160,63
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€568.160,63	€ 85.224,09
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 85.224,09
Bouwkosten	**Eur**			**€ 653.384,72**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€568.160,63	€ 2.840,80
Verzekeringspremies	%	0,50	€568.160,63	€ 2.840,80
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€568.160,63	€ 5.681,61
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€568.160,63	€ 17.044,82
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 28.408,03
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 28.408,03
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 28.408,03
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 28.408,03**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 681.792,75**

Openb. ruimte hoofdstructuur groen

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR- GROEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	10.755,00	€ 0,70	€ 7.528,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	10.755,00	€ 0,30	€ 3.226,50
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben/verwijderen begroeiingen en afvoeren	st	11,00	€ 300,00	€ 3.300,00
Grondwerkzaamheden				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot t.b.v. cunet openbaar groen, gem., dik ca. 0.20 m	m3	1.630,00	€ 4,25	€ 6.927,50
Wadi's & watergangen				
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot t.b.v. nieuwe wadi, gem. 1m diep	m3	2.605,00	€ 3,75	€ 9.768,75
Werkzaamheden groen				
75% bloemrijk grasmengsel, 30% gazon, 10% vaste beplantingen/ hoesters				
Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.				
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen/ vaste beplantingen, dik 0.60m	m3	490,00	€ 40,00	€ 19.600,00
Lev. & aanbr. bem. teelaarde (onder) en voedingsr. grond (boven) t.b.v. gazon, dik 2x 0.30m	m3	1.470,00	€ 34,50	€ 50.715,00
Lev. & aanbr. bem. teelaarde/ voedingsarme grond (onder/ boven) tbv bloemrijk grasm., dik 2x	m3	1.715,00	€ 29,75	€ 51.021,25
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, incl. inboet en 1 jaar nazorg, ca. 2st/ 250m2	st	66,00	€ 1.020,00	€ 67.320,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2, incl. 1 jaar nazorg/ inboet	st	4.890,00	€ 7,25	€ 35.452,50
Groenvakken afwerken (frezen) + inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	2.855,00	€ 1,50	€ 4.282,50
Afwerken & inzaaien bermen, incl. 1 jaar nazorg (maaien)	are	24,50	€ 73,50	€ 1.800,75
Duiker				
Jaagpad over watergang				
Droogzetten watergang dmv kleidam(kist) voor periode van 2 weken	st	1,00	€ 3.505,00	€ 3.505,00
Lev. & aanbr. grondverbetering, onder aan te brengen duiker beton Ø500, dik 0.25m1	st	1,00	€ 1.095,00	€ 1.095,00
Lev. & aanbr. beton Ø500 duikers, incl. talud beëindiging, gem. 5m/stuk	st	1,00	€ 3.050,00	€ 3.050,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	4.235,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 268.593,25
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€268.593,25	€ 13.429,66
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€268.593,25	€ 67.148,31
Directe bouwkosten	Eur			€ 349.171,22
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€349.171,22	€ 6.983,42
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€349.171,22	€ 6.983,42
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€349.171,22	€ 24.441,99
Algemene kosten (%)	%	8,00	€387.580,05	€ 31.006,40
Winst (%)	%	3,00	€418.586,45	€ 12.557,59
Risico (%)	%	2,00	€418.586,45	€ 8.371,73
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€440.617,31	€ 1.101,54
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 91.446,09
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 440.617,31
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€440.617,31	€ 66.092,60
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 66.092,60
Bouwkosten	**Eur**			**€ 506.709,91**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€440.617,31	€ 2.203,09
Verzekeringspremies	%	0,50	€440.617,31	€ 2.203,09
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€440.617,31	€ 4.406,17
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€440.617,31	€ 13.218,52
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 22.030,87
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 22.030,87
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 22.030,87
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 22.030,87**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 528.740,78**

Colofon

Project:	
Project	**Ontwikkeling Amsteleind Zuid**
Omschrijving	Fase 2C
Projectfase	VO-fase
Opdrachtgever	Gemeente Oss
Projectmanager	[redacted]
Manager projectbeheersing	
Technisch manager	
Raming:	
Type raming	Deterministisch
Datum opstelling raming	26-06-2026
Opsteller raming	[redacted]
Mede opstellers raming	
Versie raming	01
Status raming	Concept
Prijspeil raming	Januari 2026
Valuta	Euro
Archivering:	
Projectnummer	
Documentnummer raming	
Nummer kostenrapportage	
Bestandsnaam raming	2026-06-26 - Amsteleind Zuid - Fase 2C
Toetsing:	
Interne toetser	[redacted]
Datum interne toetsing	09-07-2026
Externe toetser	
Datum externe toetsing	

Toetsing:	
Paraaf opsteller raming	
Paraaf interne toetser	
Paraaf externe toetser	
Paraaf projectleider	
Paraaf manager projectbeheersing	
Paraaf projectmanager	

1. Ramingscope en uitgangspunten ontwerp/raming

1. Inleiding

1.1 Kostennota

De gemeente Oss is bezig met een planontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. Dit is een gebiedsontwikkeling van ca. 3.000 woningen en infrastructurele werken. Voor verschillen fases en doeleinden in de planontwikkeling is er een SSK-ramingen benodigd. In deze SSK Raming zijn de kosten voor fase 2C uiteengezet.

2. Randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 Basisgegevens

De volgende documenten liggen ten grondslag aan onderhavige raming:

- fv260612_A3_3500_Maatvoering_Wegen_Concept.pdf;
- fv260611_A3_3500_KV_Ruimtegebruik_Concept.pdf;
- fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat_Concept.pdf;
- gr260611_A3_3500_KV_Fasering_Concept.pdf;
- ko260610_A3_3500_Eigendommenkaart_Concept.pdf;
- fv260612_vlakken.dwg;
- 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg;
- fv260612_versnijdingen.xlsx;
- fv260603_Kavelopp.xlsx;
- Meerdere malen Teams overleg t.b.v. bepalen/vastleggen uitgangspunten (zie hieronder), met gemeente Oss [redacted]
- Googlemaps.

2.2 Opbouw raming

- De raming betreft investeringskosten, opgebouwd volgens de SSK2018-systematiek (CROW-publicatie 137). De raming is opgesteld volgens de deterministische methode.

- De SSK gaat uit van een bedrijfseconomisch opgestelde kostenraming. Dit houdt in dat de kostenraming zich richt op de zo efficiënt mogelijke inzet van arbeid, materieel en materiaal en de daaraan verbonden kosten. Commerciële effecten als gevolg van de marktsituatie zijn niet in de kostenraming verwerkt.

- Volgens deze systematiek worden de proojectkosten onderverdeeld in een aantal kostencategorieën, te weten:
    - Bouwkosten;
    - Object gebonden risicoreservering;
    - Engineering;
    - Overige bijkomende kosten
    - **Subtotaal investeringskosten;**
    - Object overstijgende risicoreservering;
    - **Investeringskosten deterministisch (excl. BTW).**

2.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

<u>Algemeen:</u>

- Hoeveelheden bepaald o.b.v. ontvangen excel, middels fv260612_versnijdingen;
- Ophogen gehele terrein 0.40m;
- Vrijgekomen grond is max. klasse industrie. Afvoeren naar inrichting/depot gemeente;
- Op basis van recente inschrijvingen diverse gemeenten is er een inschatting gemaakt van de extra kosten t.b.v. inzet duurzaam materieel. Uitgangspunt is dat hierbij 1/3e van de totale uren inzet materieel met elektrisch materieel wordt uitgevoerd;
- De investeringskosten van de deelramingen zijn opgesteld, alszijnde het allemaal afzonderlijke werken;
- De verschillende deelramingen/ werken worden traditioneel voorbereid, dus middels RAW contract;
- Inboet 15% van de totaal aan te brengen bomen (input door gemeente);
- Geen engineeringskosten opgenomen. Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan (input door gemeente);
- Beheer/nazorgkosten t.b.v. het groen voor het 2e en 3e jaar n.v.t. (input door gemeente).

Ontwikkelvelden:
- Ontwikkelvelden 12 t/m 19, en 32 (uitgeefbare gebieden ontwikkelvelden) alleen opschonen en ophogen;
- Breedte bouwweg is breedte woonstraat (5m);
- Lengte riolering is opp. bouwweg/ 5m (breedte bouwweg/ toekomstige rijbaan breedte);
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Inschatting aantal huisaansluitingen, o.b.v. tekening: fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat.pdf;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Opp. parkeren bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Lengte opsluiting parkeren bepaald o.b.v. aantal vakken/ totale oppervlakte;
- Opp. trottoirs bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Brandgangen naast achterpaadjes, tevens gerekend met trottoir langs gehele rijbaan, breedte 1.20m;
- Opp. groen bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx.

Openbare ruimte hoofdstructuur snelverkeer:
- Breedte bouwweg ca. 6m;
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Lengte riolering bepaald, o.b.v. fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Breedte bouwweg is breedte rijbaan in woonrijp situatie (6m);
- Rijbaan opsluiten in trottoirbanden;

Openbare ruimte hoofdstructuur fiets- en voetpaden:
- Geen werkzaamheden t.b.v. aanbrengen hoofdrioleringen VWA en HWA;
- Nieuwe verhardingen (fietspaden en trottoir) wateren oppervlakkig af, in naastliggende groenstroken;
- Nieuwe fietspaden uitvoeren in zwart asfalt, breedte 4,00m;
- Nieuwe voetpaden uitvoeren in halfverharding, breedte 2,00m;
- Aanbrengen OVL aan één zijde van fietspaden en voetpaden;
- In de definitieve tekeningen zijn geen fietsbrug en voetgangersbrug meer voorzien.

Openbare ruimte hoofdstructuur groen:
- O.b.v. 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg
- Diepte Wadi's, gemiddeld 1m diep;
- Aanbrengen 2 bomen/ 250m2;
- Beplantingen:
  * 35% bloemrijk grasmengsel;
  * 30% gazon;
  * 10% vaste beplantingen/ heesters;
  * Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.;
- Geen aparte post voor ophogen terrein gerekend, dit is meegenomen in de ontgravingswerkzaamheden.

2.4 Nader te detailleren en niet benoemd risico bouwkosten

Nader te detailleren:

Nader te detailleren betreft een opslag voor ontbrekende zaken (maar wel voorziene) welke past bij de projectfase en het uitwerkingsniveau van het project. Dit betreft een opslag voor de dekking van de kosten voor werkzaamheden of voorzieningen die in dit stadium van het project nog niet zijn ontworpen of benoemd, maar wel moeten worden uitgevoerd.
Voorbeelden bij dit project zijn:
- Onvoorziene werkzaamheden t.b.v. materialisatie;
- Aansluitingen op bestaande situatie / percelen;
- Nog onbekende onderdelen van het ontwerp qua cunet, materialisatie, inrichting, etc.;
- Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/verkeersmaatregelen.

Niet benoemd risico bouwkosten:

Met niet benoemd risico bouwkosten wordt bedoeld de dekking voor kosten die in de toekomst mogelijk ontstaan binnen de projectscope, als gevolg van onvoorziene gebeurtenissen, zoals
- Ondergrondse onvoorziene risico's;
- Een hogere complexiteit voor de realisatie van het object dan voorzien;
- Afwijkingen in hoeveelheden;

- Niet geëxplodeerde explosieven;
- Wijzigingen in prijzen grondstoffen;
- Af te voeren materialen zijn ernstiger verontreinigd dan in de raming aangenomen;
- Afwijkingen t.a.v. toepassen voorzieningen elektrisch materieel.

2.5 Uitsluitingen

De volgende posten zijn niet meegenomen in de kostenraming:

- Vastgoedkosten;
- Kabels & Leidingen (excl. kabel t.b.v. OVL);
- Planschades e.d.;
- Levensduurkosten;
- Verwervingskosten grond;
- Flora- en fauna-onderzoek;
- Archeologie.

2.6 Verklaring van een aantal posten

Eenmalige kosten / Bouwplaatsen / Uitvoeringskosten:
In deze fase van het project zullen deze drie elementen als een percentage ingevuld worden in de SSK-raming.

- Onder eenmalige kosten wordt het volgende verstaan:
  Inrichten werkterrein & tijdelijke depots, aan- en afvoer materieel, werkwegen, opstellen V&G plannen (en bemalingen).
- Onder bouwplaatskosten wordt het volgende verstaan:
  Tijdgebonden kosten voor tijdelijke bouwwegen, inrichten locatie mobiele installaties, opslagruimte voor materiaal en materieel etc, alsmede tijdgebonden kosten voor de keten en werkruimten voor de werknemers bouwbedrijf.
- Onder uitvoeringskosten wordt het volgende verstaan:
  De tijdgebonden kosten die variëren met de tijdsduur van het werk. Dit zijn onder andere de exploitatiekosten van directie- en uitvoerdersverblijven, arbeidskosten voor (hoofd) uitvoerders en uitzetters en administratiekosten.
- Onder engineerskosten wordt het volgende verstaan:
  Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan. Dus niet meegenomen in de raming.
  Dit zijn de geschatte kosten voor de engineering, administratie en toezicht, oftewel de voorbereidingskosten om het huidige ontwerp besteksgereed te maken en aan te besteden, onderzoekskosten en monitoring van omgevingsobjecten, het houden van toezicht gedurende de uitvoering en het administratieve werk gedurende de voorbereiding, uitvoering en afhandeling van het project.
- Onder overige bijkomende kosten wordt verstaan:
  Kosten voor onderdelen c.q. werkzaamheden die geen onderdeel zijn van de bouwkosten, maar die wel nodig zijn om het project mogelijk te maken:
  - Leges & vergunningen;
  - Onderzoekskosten en stort-/verwerkingskosten vervuilde gronden en overige materialen;
  - Communicatie met hulpdiensten en omgeving;
  - Eventuele toeslagen nacht-/weekeindwerk.

2.7 Objectoverstijgende risico's

Objectoverstijgende risicoreservering betreft een reservering voor risico's die niet toe te wijzen zijn aan een bepaald object maar van toepassing zijn op het project als geheel.

Voor dit project is er geen risicoanalyse uitgevoerd/risicodossier aanwezig. Voor de investeringskosten van het project is een objectoverstijgende risicoreservering opgenomen van 10% t.o.v. de basisraming. Men moet denken aan o.a. kosten voor:

- Aansluitingen gebouwen rondom en daaruit voortvloeiende eisen / afstemming met omgeving/ bewoners;
- Eisen / afstemming t.a.v. kabels & leidingmaatschappijen, archeologie, bodem, etc.;
- Schades aan aangrenzende eigendom;
- Faillissement van de aannemer;
- Aangrenzende projecten/ werken in uitvoering.

3. Vergelijking met voorgaande versie(s) van de kostenraming

Belangrijkste wijzigingen t.o.v. vorige versies *(2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Ontw. locaties.pdf en 2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Openb. ruimte.pdf)* zijn:

- Vorige versie was één SSK-raming met daaronder diverse deelramingen per ontwikkelveld. Huidige opzet is meerdere SSK-ramingen bestaande uit verschillende fases met daaronder diverse deelramingen;
- Uitgangspunt grondbalans gewijzigd, zoveel mogelijk hergebruik i.p.v. afvoeren.

4. Uitgangspunten overige kostencategorieën

4.1 Conclusie

De investeringskosten voor het project worden totaal geraamd op **€ 2.764.515,77 excl. BTW.**

De bandbreedte wordt, bij een betrouwbaarheidsinterval van 70%, geschat op -30% (€ 1.935.161,04) à +30% (€ 3.593.870,50) van voornoemd bedrag.

Met een betrouwbaarheidsinterval van 70% wordt bedoeld dat, als dezelfde schattingsprocedure herhaald zou worden, men in 70% van de gevallen verwacht dat het werkelijke, onbekende bedrag binnen het berekende bereik zal vallen.
De bandbreedte van "-30%" à +30% van voornoemd bedrag" definieert de specifieke grenzen van dat bereik. Dit betekent dat de werkelijke waarde naar verwachting niet meer dan 30% lager of 30% hoger zal zijn dan het oorspronkelijke geschatte bedrag, met een zekerheid van 70%.

4.2 Aandachtspunten / aanbevelingen

- Optimalisatie / verdere uitwerking van het ontwerp zal een meer trefzekere kostenraming opleveren.

Kostenoverzicht SSK2018

	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten:							
Veld 1 Uitgeefb. BRM	€ 23.770,00	€ 7.131,00	€ 30.901,00	€ 8.092,80	€ 38.993,80	€ 5.849,07	€ 44.842,87
Veld 1 Openb. ruimte BRM	€ 163.357,50	€ 49.007,26	€ 212.364,76	€ 55.617,22	€ 267.981,98	€ 40.197,30	€ 308.179,28
Veld 1 Openb. ruimte WRM	€ 221.055,00	€ 66.316,50	€ 287.371,50	€ 75.261,09	€ 362.632,59	€ 54.394,89	€ 417.027,48
Veld 2 Uitgeefb. BRM	€ 8.762,50	€ 2.628,76	€ 11.391,26	€ 2.983,33	€ 14.374,59	€ 2.156,19	€ 16.530,78
Veld 2 Openb. ruimte BRM	€ 173.853,75	€ 52.156,13	€ 226.009,88	€ 59.190,80	€ 285.200,68	€ 42.780,10	€ 327.980,78
Veld 2 Openb. ruimte WRM	€ 310.905,00	€ 93.271,50	€ 404.176,50	€ 105.851,70	€ 510.028,20	€ 76.504,23	€ 586.532,43
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 83.947,50	€ 25.184,26	€ 109.131,76	€ 28.581,03	€ 137.712,79	€ 20.656,92	€ 158.369,71
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 67.456,25	€ 20.236,87	€ 87.693,12	€ 22.966,37	€ 110.659,49	€ 16.598,92	€ 127.258,41
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 26.118,25	€ 7.835,47	€ 33.953,72	€ 8.892,29	€ 42.846,01	€ 6.426,90	€ 49.272,91
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 197.444,25	€ 59.233,27	€ 256.677,52	€ 67.222,49	€ 323.900,01	€ 48.585,00	€ 372.485,01
Bouwkosten	**€ 1.276.670,00**	**€ 383.001,02**	**€ 1.659.671,02**	**€ 434.659,12**	**€ 2.094.330,14**	**€ 314.149,52**	**€ 2.408.479,66**
Engineeringskosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Vastgoedkosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Veld 1 Uitgeefb. BRM	€ 1.949,69	€ 0,00	€ 1.949,69	€ 0,00	€ 1.949,69	€ 0,00	€ 1.949,69
Veld 1 Openb. ruimte BRM	€ 13.399,10	€ 0,00	€ 13.399,10	€ 0,00	€ 13.399,10	€ 0,00	€ 13.399,10
Veld 1 Openb. ruimte WRM	€ 18.131,63	€ 0,00	€ 18.131,63	€ 0,00	€ 18.131,63	€ 0,00	€ 18.131,63
Veld 2 Uitgeefb. BRM	€ 718,73	€ 0,00	€ 718,73	€ 0,00	€ 718,73	€ 0,00	€ 718,73
Veld 2 Openb. ruimte BRM	€ 14.260,03	€ 0,00	€ 14.260,03	€ 0,00	€ 14.260,03	€ 0,00	€ 14.260,03
Veld 2 Openb. ruimte WRM	€ 25.501,41	€ 0,00	€ 25.501,41	€ 0,00	€ 25.501,41	€ 0,00	€ 25.501,41
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 6.885,63	€ 0,00	€ 6.885,63	€ 0,00	€ 6.885,63	€ 0,00	€ 6.885,63
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 5.532,97	€ 0,00	€ 5.532,97	€ 0,00	€ 5.532,97	€ 0,00	€ 5.532,97
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 2.142,30	€ 0,00	€ 2.142,30	€ 0,00	€ 2.142,30	€ 0,00	€ 2.142,30
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 16.195,00	€ 0,00	€ 16.195,00	€ 0,00	€ 16.195,00	€ 0,00	€ 16.195,00
Overige bijkomende kosten	**€ 104.716,49**	**€ 0,00**	**€ 104.716,49**	**€ 0,00**	**€ 104.716,49**	**€ 0,00**	**€ 104.716,49**
Objectoverstijgende risico's						€ 251.319,62	€ 251.319,62
Investeringskosten exclusief BTW	**€ 1.381.386,49**	**€ 383.001,02**	**€ 1.764.387,51**	**€ 434.659,12**	**€ 2.199.046,63**	**€ 565.469,14**	**€ 2.764.515,77**

Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € 1.935.161,04 en € 3.593.870,50

Object overstijgende risicoreservering

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	%	10,00	€ 2.513.196,15	€ 251.319,62
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten	Eur			€ 251.319,62

Versie 1 Uitgeslo BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	8.190,00	€ 0,70	€ 5.733,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	8.190,00	€ 0,30	€ 2.457,00
Grondwerk ophoging				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	3.280,00	€ 2,75	€ 9.020,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2B, laden uit depot & vervoer	m3	3.280,00	€ 2,00	€ 6.560,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 23.770,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€23.770,00	€ 1.188,50
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€23.770,00	€ 5.942,50
Directe bouwkosten	Eur			€ 30.901,00
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€30.901,00	€ 618,02
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€30.901,00	€ 618,02
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€30.901,00	€ 2.163,07
Algemene kosten (%)	%	8,00	€34.300,11	€ 2.744,01
Winst (%)	%	3,00	€37.044,12	€ 1.111,32
Risico (%)	%	2,00	€37.044,12	€ 740,88
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€38.993,80	€ 97,48
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 8.092,80
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 38.993,80
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€38.993,80	€ 5.849,07
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 5.849,07
Bouwkosten	**Eur**			**€ 44.842,87**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€38.993,80	€ 194,97
Verzekeringspremies	%	0,50	€38.993,80	€ 194,97
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€38.993,80	€ 389,94
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€38.993,80	€ 1.169,81
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.949,69
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.949,69
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.949,69
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 1.949,69**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 46.792,56**

Fase 2 Openbare ruimte ERM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
SOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	1.440,00	€ 0,70	€ 1.008,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	1.440,00	€ 0,30	€ 432,00
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	220,00	€ 40,00	€ 8.800,00
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	580,00	€ 2,75	€ 1.595,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2B, laden uit depot & vervoer	m3		€ 2,00	
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	1.255,00	€ 2,50	€ 3.137,50
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	1.160,00	€ 2,50	€ 2.900,00
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	80,00	€ 22,50	€ 1.800,00
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	630,00	€ 2,25	€ 1.417,50
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	655,00	€ 20,50	€ 13.427,50
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	1.200,00	€ 7,25	€ 8.700,00
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	1.090,00	€ 22,50	€ 24.525,00
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	15,00	€ 2.025,00	€ 30.375,00
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	220,00	€ 165,00	€ 36.300,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	10,00	€ 1.280,00	€ 12.800,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	30,00	€ 300,00	€ 9.000,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st	17,00	€ 420,00	€ 7.140,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	145,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 163.357,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 163.357,50	€ 8.167,88
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 163.357,50	€ 40.839,38
Directe bouwkosten	Eur			€ 212.364,76
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 212.364,76	€ 4.247,30
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 212.364,76	€ 4.247,30
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 212.364,76	€ 14.865,53
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 235.724,89	€ 18.857,99
Winst (%)	%	3,00	€ 254.582,88	€ 7.637,49
Risico (%)	%	2,00	€ 254.582,88	€ 5.091,66
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 267.981,98	€ 669,95
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 55.617,22
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 267.981,98
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 267.981,98	€ 40.197,30
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 40.197,30
Bouwkosten	**Eur**			**€ 308.179,28**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 267.981,98	€ 1.339,91
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 267.981,98	€ 1.339,91
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 267.981,98	€ 2.679,82
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 267.981,98	€ 8.039,46
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 13.399,10
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 13.399,10
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 13.399,10
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 13.399,10**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 321.578,38**

Veld 1 Openb. ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	15,00	€ 537,50	€ 8.062,50
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	1.090,00	€ 6,50	€ 7.085,00
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	1.200,00	€ 7,00	€ 8.400,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	1.200,00	€ 1,25	€ 1.500,00
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	440,00	€ 35,00	€ 15.400,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	1.090,00	€ 3,75	€ 4.087,50
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	1.090,00	€ 67,00	€ 73.030,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3		€ 4,75	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3		€ 20,50	
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2		€ 6,50	
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1		€ 35,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2		€ 67,50	
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	160,00	€ 5,25	€ 840,00
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	110,00	€ 24,00	€ 2.640,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	365,00	€ 3,75	€ 1.368,75
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde) en gangpaadjes (beide	m1	385,00	€ 26,00	€ 10.010,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	365,00	€ 30,00	€ 10.950,00
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st	10,00	€ 445,00	€ 4.450,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	30,00	€ 330,00	€ 9.900,00
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3	150,00	€ 5,50	€ 825,00
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3	150,00	€ 32,50	€ 4.875,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st	450,00	€ 8,00	€ 3.600,00
Afwerken & inzaaien bermen	are	1,75	€ 75,00	€ 131,25
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st	4,00	€ 975,00	€ 3.900,00
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3		€ 4,00	
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV kabel	st	15,00	€ 2.500,00	€ 37.500,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	310,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 221.055,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€221.055,00	€ 11.052,75
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€221.055,00	€ 55.263,75

Veld 1 Openb. ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Directe bouwkosten	Eur			€ 287.371,50
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€287.371,50	€ 5.747,43
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€287.371,50	€ 5.747,43
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€287.371,50	€ 20.116,01
Algemene kosten (%)	%	8,00	€318.982,37	€ 25.518,59
Winst (%)	%	3,00	€344.500,96	€ 10.335,03
Risico (%)	%	2,00	€344.500,96	€ 6.890,02
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€362.632,59	€ 906,58
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 75.261,09
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 362.632,59
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€362.632,59	€ 54.394,89
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 54.394,89
Bouwkosten	**Eur**			**€ 417.027,48**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€362.632,59	€ 1.813,16
Verzekeringspremies	%	0,50	€362.632,59	€ 1.813,16
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€362.632,59	€ 3.626,33
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€362.632,59	€ 10.878,98
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 18.131,63
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 18.131,63
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 18.131,63
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 18.131,63**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 435.159,11**

Veld 2 Uitgesl: BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	3.015,00	€	0,70	€	2.110,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	3.015,00	€	0,30	€	904,50
Grondwerk ophoging						
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.210,00	€	2,75	€	3.327,50
Totaal vrijgekomen zand/grond uit Fase 2B, laden uit depot & vervoer	m3	1.210,00	€	2,00	€	2.420,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	8.762,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	8.762,50	€	438,13
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	8.762,50	€	2.190,63
Directe bouwkosten	Eur				€	11.391,26
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	11.391,26	€	227,83
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	11.391,26	€	227,83
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	11.391,26	€	797,39
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	12.644,31	€	1.011,54
Winst (%)	%	3,00	€	13.655,85	€	409,68
Risico (%)	%	2,00	€	13.655,85	€	273,12
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	14.374,59	€	35,94
Indirecte bouwkosten	Eur				€	2.983,33
Voorziene bouwkosten	Eur				€	14.374,59
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	14.374,59	€	2.156,19
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	2.156,19
Bouwkosten	Eur				€	16.530,78
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	Eur					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€	14.374,59	€	71,87
Verzekeringspremies	%	0,50	€	14.374,59	€	71,87
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	14.374,59	€	143,75
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	14.374,59	€	431,24
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	718,73
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	718,73
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	718,73
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	Eur				€	718,73
Investeringskosten	Eur				€	17.249,51

Fase 2 Openbare ruimte EBM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
SOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	2.765,00	€ 0,70	€ 1.935,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	2.765,00	€ 0,30	€ 829,50
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	240,00	€ 40,00	€ 9.600,00
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.110,00	€ 2,75	€ 3.052,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2B, laden uit depot & vervoer	m3	315,00	€ 2,00	€ 630,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	1.370,00	€ 2,50	€ 3.425,00
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	1.270,00	€ 2,50	€ 3.175,00
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	85,00	€ 22,50	€ 1.912,50
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	695,00	€ 2,25	€ 1.563,75
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	720,00	€ 20,50	€ 14.760,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	1.320,00	€ 7,25	€ 9.570,00
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	1.200,00	€ 22,50	€ 27.000,00
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	16,00	€ 2.025,00	€ 32.400,00
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	240,00	€ 165,00	€ 39.600,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	5,00	€ 1.280,00	€ 6.400,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	32,00	€ 300,00	€ 9.600,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st	20,00	€ 420,00	€ 8.400,00
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 173.853,75
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 173.853,75	€ 8.692,69
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 173.853,75	€ 43.463,44
Directe bouwkosten	Eur			€ 226.009,88
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 226.009,88	€ 4.520,20
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 226.009,88	€ 4.520,20
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 226.009,88	€ 15.820,69
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 250.870,97	€ 20.069,68
Winst (%)	%	3,00	€ 270.940,65	€ 8.128,22
Risico (%)	%	2,00	€ 270.940,65	€ 5.418,81
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 285.200,68	€ 713,00
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 59.190,80
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 285.200,68
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 285.200,68	€ 42.780,10
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 42.780,10
Bouwkosten	**Eur**			**€ 327.980,78**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 285.200,68	€ 1.426,00
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 285.200,68	€ 1.426,00
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 285.200,68	€ 2.852,01
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 285.200,68	€ 8.556,02
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 14.260,03
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 14.260,03
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 14.260,03
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 14.260,03**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 342.240,81**

Veld 2 Openb. ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	16,00	€ 537,50	€ 8.600,00
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	1.200,00	€ 6,50	€ 7.800,00
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	1.320,00	€ 7,00	€ 9.240,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	1.320,00	€ 1,25	€ 1.650,00
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	480,00	€ 35,00	€ 16.800,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	1.200,00	€ 3,75	€ 4.500,00
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	1.200,00	€ 67,00	€ 80.400,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	265,00	€ 4,75	€ 1.258,75
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	160,00	€ 20,50	€ 3.280,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	315,00	€ 6,50	€ 2.047,50
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	135,00	€ 35,00	€ 4.725,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	315,00	€ 3,75	€ 1.181,25
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	315,00	€ 67,50	€ 21.262,50
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	130,00	€ 5,25	€ 682,50
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	90,00	€ 24,00	€ 2.160,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	290,00	€ 3,75	€ 1.087,50
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde) en gangpaadjes (beide	m1	240,00	€ 26,00	€ 6.240,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	290,00	€ 30,00	€ 8.700,00
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st	5,00	€ 445,00	€ 2.225,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	32,00	€ 330,00	€ 10.560,00
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3	755,00	€ 5,50	€ 4.152,50
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3	755,00	€ 32,50	€ 24.537,50
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st	2.260,00	€ 8,00	€ 18.080,00
Afwerken & inzaaien bermen	are	8,80	€ 75,00	€ 660,00
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st	17,00	€ 975,00	€ 16.575,00
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3		€ 4,00	
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV kabel	st	16,00	€ 2.500,00	€ 40.000,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	1.150,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 310.905,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 310.905,00	€ 15.545,25
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 310.905,00	€ 77.726,25

Veld 2 Openb. ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Directe bouwkosten	Eur			€ 404.176,50
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 404.176,50	€ 8.083,53
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 404.176,50	€ 8.083,53
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 404.176,50	€ 28.292,36
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 448.635,92	€ 35.890,87
Winst (%)	%	3,00	€ 484.526,79	€ 14.535,80
Risico (%)	%	2,00	€ 484.526,79	€ 9.690,54
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 510.028,20	€ 1.275,07
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 105.851,70
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 510.028,20
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 510.028,20	€ 76.504,23
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 76.504,23
Bouwkosten	**Eur**			**€ 586.532,43**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 510.028,20	€ 2.550,14
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 510.028,20	€ 2.550,14
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 510.028,20	€ 5.100,28
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 510.028,20	€ 15.300,85
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 25.501,41
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 25.501,41
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 25.501,41
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 25.501,41**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 612.033,84**

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	7,00	€ 537,50	€ 3.762,50
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	545,00	€ 6,50	€ 3.542,50
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	595,00	€ 7,00	€ 4.165,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	595,00	€ 1,25	€ 743,75
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	185,00	€ 35,00	€ 6.475,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	545,00	€ 3,75	€ 2.043,75
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	545,00	€ 67,00	€ 36.515,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3		€ 4,75	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3		€ 20,50	
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2		€ 6,50	
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1		€ 35,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2		€ 67,50	
Riolering				
Op hoogte stellen putranden	st	2,00	€ 315,00	€ 630,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	14,00	€ 330,00	€ 4.620,00
Overig				
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast aan weerszijde om de 15m, incl. enexiskosten en OV	st	7,00	€ 2.350,00	€ 16.450,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 2stuk	pm		€ 10.000,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3			
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 83.947,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 83.947,50	€ 4.197,38
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 83.947,50	€ 20.986,88
Directe bouwkosten	Eur			€ 109.131,76
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 109.131,76	€ 2.182,64
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 109.131,76	€ 2.182,64
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 109.131,76	€ 7.639,22
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 121.136,26	€ 9.690,90
Winst (%)	%	3,00	€ 130.827,16	€ 3.924,81
Risico (%)	%	2,00	€ 130.827,16	€ 2.616,54
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 137.712,79	€ 344,28
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 28.581,03
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 137.712,79
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 137.712,79	€ 20.656,92
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 20.656,92
Bouwkosten	**Eur**			**€ 158.369,71**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 137.712,79	€ 688,56
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 137.712,79	€ 688,56
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 137.712,79	€ 1.377,13
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 137.712,79	€ 4.131,38
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 6.885,63
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 6.885,63
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 6.885,63
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 6.885,63**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 165.255,34**

Openb. ruimte hoofdstuct. Snelverkeer ERM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	545,00	€ 0,70	€ 381,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	545,00	€ 0,30	€ 163,50
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	95,00	€ 40,00	€ 3.800,00
Ophogen terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	220,00	€ 2,75	€ 605,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2B, laden uit depot & vervoer	m3		€ 2,00	
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	545,00	€ 2,50	€ 1.362,50
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	505,00	€ 2,50	€ 1.262,50
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	35,00	€ 22,50	€ 787,50
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	320,00	€ 2,25	€ 720,00
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	335,00	€ 20,50	€ 6.867,50
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	595,00	€ 7,25	€ 4.313,75
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	545,00	€ 22,50	€ 12.262,50
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	7,00	€ 2.025,00	€ 14.175,00
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	95,00	€ 165,00	€ 15.675,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	2,00	€ 1.280,00	€ 2.560,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	14,00	€ 180,00	€ 2.520,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st		€ 300,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	140,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 67.456,25
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 67.456,25	€ 3.372,81
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 67.456,25	€ 16.864,06
Directe bouwkosten	Eur			€ 87.693,12
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 87.693,12	€ 1.753,86
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 87.693,12	€ 1.753,86
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 87.693,12	€ 6.138,52
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 97.339,36	€ 7.787,15
Winst (%)	%	3,00	€ 105.126,51	€ 3.153,80
Risico (%)	%	2,00	€ 105.126,51	€ 2.102,53
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 110.659,49	€ 276,65
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 22.966,37
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 110.659,49
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 110.659,49	€ 16.598,92
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 16.598,92
Bouwkosten	**Eur**			**€ 127.258,41**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 110.659,49	€ 553,30
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 110.659,49	€ 553,30
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 110.659,49	€ 1.106,59
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 110.659,49	€ 3.319,78
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 5.532,97
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 5.532,97
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 5.532,97
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 5.532,97**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 132.791,38**

Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR FIETS- EN VOETPADEN				
BETREFT FIETS- EN VOETPADEN IN OPENBAAR GROEN, BUITEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	250,00	€ 0,70	€ 175,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	250,00	€ 0,30	€ 75,00
Opbreekwerkzaamheden, n.v.t.				
Grondwerkzaamheden				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	100,00	€ 2,75	€ 275,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2B, laden uit depot & vervoer	m3		€ 2,00	
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet fietstpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.60 m	m3	145,00	€ 4,75	€ 688,75
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet voetpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.58m	m3	30,00	€ 4,75	€ 142,50
Werkzaamheden verhardingen				
Fietspaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	75,00	€ 27,50	€ 2.062,50
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	225,00	€ 7,25	€ 1.631,25
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden (beide zijden)	m1	105,00	€ 25,60	€ 2.688,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, dik 70mm	ton	40,00	€ 90,00	€ 3.600,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 Surf DL-C, dik 25 mm	ton	15,00	€ 135,00	€ 2.025,00
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep (midden belijning)	km	0,05	€ 1.730,00	€ 86,50
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	3,00	€ 2.600,00	€ 7.800,00
Voetpaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	15,00	€ 27,50	€ 412,50
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	45,00	€ 7,25	€ 326,25
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton	m1	40,00	€ 25,75	€ 1.030,00
Lev. & aanbr. halfverharding, dik 80mm	m2	40,00	€ 12,50	€ 500,00
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	1,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00
Fiets- en voetgangersbruggen				
N.v.t. (input gemeente)				
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	75,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 26.118,25
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 26.118,25	€ 1.305,91
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 26.118,25	€ 6.529,56
Directe bouwkosten	Eur			€ 33.953,72
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 33.953,72	€ 679,07
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 33.953,72	€ 679,07
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 33.953,72	€ 2.376,76
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 37.688,62	€ 3.015,09
Winst (%)	%	3,00	€ 40.703,71	€ 1.221,11
Risico (%)	%	2,00	€ 40.703,71	€ 814,07
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 42.846,01	€ 107,12
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 8.892,29
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 42.846,01
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 42.846,01	€ 6.426,90
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 6.426,90
Bouwkosten	**Eur**			**€ 49.272,91**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 42.846,01	€ 214,23
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 42.846,01	€ 214,23
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 42.846,01	€ 428,46
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 42.846,01	€ 1.285,38
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 2.142,30
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 2.142,30
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 2.142,30
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 2.142,30**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 51.415,21**

Openb. ruimte hoofdstructuur Groen

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR- GROEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	9.085,00	€	0,70	€	6.359,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	9.085,00	€	0,30	€	2.725,50
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben/verwijderen begroeiingen en afvoeren	st	10,00	€	300,00	€	3.000,00
Grondwerkzaamheden						
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot t.b.v. cunet openbaar groen, gem., dik ca. 0.20 m	m3	1.200,00	€	4,25	€	5.100,00
Wadi's & watergangen						
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot t.b.v. nieuwe wadi, gem. 1m diep	m3	3.100,00	€	3,75	€	11.625,00
Werkzaamheden groen						
70% bloemrijk grasmengsel, 30% gazon, 10% vaste beplantingen/ hoesters						
Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.						
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen/ vaste beplantingen, dik 0.60m	m3	360,00	€	40,00	€	14.400,00
Lev. & aanbr. bem. teelaarde (onder) en voedingsr. grond (boven) t.b.v. gazon, dik 2x 0.30m	m3	1.080,00	€	34,50	€	37.260,00
Lev. & aanbr. bem. teelaarde/ voedingsarme grond (onder/ boven) tbv bloemrijk grasm., dik 2x	m3	1.260,00	€	29,75	€	37.485,00
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, incl. inboet en 1 jaar nazorg, ca. 2st/ 250m2	st	48,00	€	1.020,00	€	48.960,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2, incl. 1 jaar nazorg/ inboet	st	3.595,00	€	7,25	€	26.063,75
Groenvakken afwerken (frezen) + inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	2.095,00	€	1,50	€	3.142,50
Afwerken & inzaaien bermen, incl. 1 jaar nazorg (maaien)	are	18,00	€	73,50	€	1.323,00
Duiker						
Viaduct over watergang						
Droogzetten watergang dmv kleidam(kist) voor periode van 2 weken	st		€	1.052,50		
Lev. & aanbr. grondverbetering, onder aan te brengen duiker beton Ø500, dik 0.25m1	st		€	1.010,00		
Lev. & aanbr. beton Ø500 duikers, incl. talud beëindiging, gem. 5m/stuk	st		€	1.060,00		
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	4.300,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	197.444,25
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	197.444,25	€	9.872,21
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	197.444,25	€	49.361,06
Directe bouwkosten	Eur				€	256.677,52
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	256.677,52	€	5.133,55
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	256.677,52	€	5.133,55
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	256.677,52	€	17.967,43
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	284.912,05	€	22.792,96
Winst (%)	%	3,00	€	307.705,01	€	9.231,15
Risico (%)	%	2,00	€	307.705,01	€	6.154,10
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	323.900,01	€	809,75
Indirecte bouwkosten	Eur				€	67.222,49
Voorziene bouwkosten	Eur				€	323.900,01
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	323.900,01	€	48.585,00
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	48.585,00
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**372.485,01**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	323.900,01	€	1.619,50
Verzekeringspremies	%	0,50	€	323.900,01	€	1.619,50
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	323.900,01	€	3.239,00
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	323.900,01	€	9.717,00
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	16.195,00
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	16.195,00
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	16.195,00
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**16.195,00**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**388.680,01**

Colofon

Project:	
Project	**Ontwikkeling Amsteleind Zuid**
Omschrijving	Fase 2D
Projectfase	VO-fase
Opdrachtgever	Gemeente Oss
Projectmanager	[redacted]
Manager projectbeheersing	
Technisch manager	
Raming:	
Type raming	Deterministisch
Datum opstelling raming	26-06-2026
Opsteller raming	[redacted]
Mede opstellers raming	
Versie raming	01
Status raming	Concept
Prijspeil raming	Januari 2026
Valuta	Euro
Archivering:	
Projectnummer	
Documentnummer raming	
Nummer kostenrapportage	
Bestandsnaam raming	2026-06-26 - Amsteleind Zuid - Fase 2D
Toetsing:	
Interne toetser	[redacted]
Datum interne toetsing	09-07-2026
Externe toetser	
Datum externe toetsing	

Toetsing:	
Paraaf opsteller raming	
Paraaf interne toetser	
Paraaf externe toetser	
Paraaf projectleider	
Paraaf manager projectbeheersing	
Paraaf projectmanager	

1. Ramingscope en uitgangspunten ontwerp/raming

1. Inleiding

1.1 Kostennota

De gemeente Oss is bezig met een planontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. Dit is een gebiedsontwikkeling van ca. 3.000 woningen en infrastructurele werken. Voor verschillen fases en doeleinden in de planontwikkeling is er een SSK-ramingen benodigd. In deze SSK Raming zijn de kosten voor fase 2D uiteengezet.

2. Randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 Basisgegevens

De volgende documenten liggen ten grondslag aan onderhavige raming:

- fv260612_A3_3500_Maatvoering_Wegen_Concept.pdf;
- fv260611_A3_3500_KV_Ruimtegebruik_Concept.pdf;
- fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat_Concept.pdf;
- gr260611_A3_3500_KV_Fasering_Concept.pdf;
- ko260610_A3_3500_Eigendommenkaart_Concept.pdf;
- fv260612_vlakken.dwg;
- 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg;
- fv260612_versnijdingen.xlsx;
- fv260603_Kavelopp.xlsx;
- Meerdere malen Teams overleg t.b.v. bepalen/vastleggen uitgangspunten (zie hieronder), met gemeente Oss [redacted]
- Googlemaps.

2.2 Opbouw raming

- De raming betreft investeringskosten, opgebouwd volgens de SSK2018-systematiek (CROW-publicatie 137). De raming is opgesteld volgens de deterministische methode.

- De SSK gaat uit van een bedrijfseconomisch opgestelde kostenraming. Dit houdt in dat de kostenraming zich richt op de zo efficiënt mogelijke inzet van arbeid, materieel en materiaal en de daaraan verbonden kosten. Commerciële effecten als gevolg van de marktsituatie zijn niet in de kostenraming verwerkt.

- Volgens deze systematiek worden de proojectkosten onderverdeeld in een aantal kostencategorieën, te weten:
    - Bouwkosten;
    - Object gebonden risicoreservering;
    - Engineering;
    - Overige bijkomende kosten
    - **Subtotaal investeringskosten;**
    - Object overstijgende risicoreservering;
    - **Investeringskosten deterministisch (excl. BTW).**

2.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

<u>Algemeen:</u>

- Hoeveelheden bepaald o.b.v. ontvangen excel, middels fv260612_versnijdingen;
- Ophogen gehele terrein 0.40m;
- Vrijgekomen grond is max. klasse industrie. Afvoeren naar inrichting/depot gemeente;
- Op basis van recente inschrijvingen diverse gemeenten is er een inschatting gemaakt van de extra kosten t.b.v. inzet duurzaam materieel. Uitgangspunt is dat hierbij 1/3e van de totale uren inzet materieel met elektrisch materieel wordt uitgevoerd;
- De investeringskosten van de deelramingen zijn opgesteld, alszijnde het allemaal afzonderlijke werken;
- De verschillende deelramingen/ werken worden traditioneel voorbereid, dus middels RAW contract;
- Inboet 15% van de totaal aan te brengen bomen (input door gemeente);
- Geen engineeringskosten opgenomen. Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan (input door gemeente);
- Beheer/nazorgkosten t.b.v. het groen voor het 2e en 3e jaar n.v.t. (input door gemeente).

Ontwikkelvelden:
- Ontwikkelvelden 12 t/m 19, en 32 (uitgeefbare gebieden ontwikkelvelden) alleen opschonen en ophogen;
- Breedte bouwweg is breedte woonstraat (5m);
- Lengte riolering is opp. bouwweg/ 5m (breedte bouwweg/ toekomstige rijbaan breedte);
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Inschatting aantal huisaansluitingen, o.b.v. tekening: fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat.pdf;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Opp. parkeren bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Lengte opsluiting parkeren bepaald o.b.v. aantal vakken/ totale oppervlakte;
- Opp. trottoirs bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Brandgangen naast achterpaadjes, tevens gerekend met trottoir langs gehele rijbaan, breedte 1.20m;
- Opp. groen bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx.

Openbare ruimte hoofdstructuur snelverkeer:
- Breedte bouwweg ca. 6m;
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Lengte riolering bepaald, o.b.v. fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Breedte bouwweg is breedte rijbaan in woonrijp situatie (6m);
- Rijbaan opsluiten in trottoirbanden;

Openbare ruimte hoofdstructuur fiets- en voetpaden:
- Geen werkzaamheden t.b.v. aanbrengen hoofdrioleringen VWA en HWA;
- Nieuwe verhardingen (fietspaden en trottoir) wateren oppervlakkig af, in naastliggende groenstroken;
- Nieuwe fietspaden uitvoeren in zwart asfalt, breedte 4,00m;
- Nieuwe voetpaden uitvoeren in halfverharding, breedte 2,00m;
- Aanbrengen OVL aan één zijde van fietspaden en voetpaden;
- In de definitieve tekeningen zijn geen fietsbrug en voetgangersbrug meer voorzien.

Openbare ruimte hoofdstructuur groen:
- O.b.v. 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg
- Diepte Wadi's, gemiddeld 1m diep;
- Aanbrengen 2 bomen/ 250m2;
- Beplantingen:
  * 35% bloemrijk grasmengsel;
  * 30% gazon;
  * 10% vaste beplantingen/ heesters;
  * Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.;
- Geen aparte post voor ophogen terrein gerekend, dit is meegenomen in de ontgravingswerkzaamheden.

2.4 Nader te detailleren en niet benoemd risico bouwkosten

Nader te detailleren:

Nader te detailleren betreft een opslag voor ontbrekende zaken (maar wel voorziene) welke past bij de projectfase en het uitwerkingsniveau van het project. Dit betreft een opslag voor de dekking van de kosten voor werkzaamheden of voorzieningen die in dit stadium van het project nog niet zijn ontworpen of benoemd, maar wel moeten worden uitgevoerd.
Voorbeelden bij dit project zijn:
- Onvoorziene werkzaamheden t.b.v. materialisatie;
- Aansluitingen op bestaande situatie / percelen;
- Nog onbekende onderdelen van het ontwerp qua cunet, materialisatie, inrichting, etc.;
- Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/verkeersmaatregelen.

Niet benoemd risico bouwkosten:

Met niet benoemd risico bouwkosten wordt bedoeld de dekking voor kosten die in de toekomst mogelijk ontstaan binnen de projectscope, als gevolg van onvoorziene gebeurtenissen, zoals
- Ondergrondse onvoorziene risico's;
- Een hogere complexiteit voor de realisatie van het object dan voorzien;
- Afwijkingen in hoeveelheden;

- Niet geëxplodeerde explosieven;
- Wijzigingen in prijzen grondstoffen;
- Af te voeren materialen zijn ernstiger verontreinigd dan in de raming aangenomen;
- Afwijkingen t.a.v. toepassen voorzieningen elektrisch materieel.

2.5 Uitsluitingen

De volgende posten zijn niet meegenomen in de kostenraming:

- Vastgoedkosten;
- Kabels & Leidingen (excl. kabel t.b.v. OVL);
- Planschades e.d.;
- Levensduurkosten;
- Verwervingskosten grond;
- Flora- en fauna-onderzoek;
- Archeologie.

2.6 Verklaring van een aantal posten

Eenmalige kosten / Bouwplaatsen / Uitvoeringskosten:
In deze fase van het project zullen deze drie elementen als een percentage ingevuld worden in de SSK-raming.

- Onder eenmalige kosten wordt het volgende verstaan:
  Inrichten werkterrein & tijdelijke depots, aan- en afvoer materieel, werkwegen, opstellen V&G plannen (en bemalingen).
- Onder bouwplaatskosten wordt het volgende verstaan:
  Tijdgebonden kosten voor tijdelijke bouwwegen, inrichten locatie mobiele installaties, opslagruimte voor materiaal en materieel etc, alsmede tijdgebonden kosten voor de keten en werkruimten voor de werknemers bouwbedrijf.
- Onder uitvoeringskosten wordt het volgende verstaan:
  De tijdgebonden kosten die variëren met de tijdsduur van het werk. Dit zijn onder andere de exploitatiekosten van directie- en uitvoerdersverblijven, arbeidskosten voor (hoofd) uitvoerders en uitzetters en administratiekosten.
- Onder engineerskosten wordt het volgende verstaan:
  Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan. Dus niet meegenomen in de raming.
  Dit zijn de geschatte kosten voor de engineering, administratie en toezicht, oftewel de voorbereidingskosten om het huidige ontwerp besteksgereed te maken en aan te besteden, onderzoekskosten en monitoring van omgevingsobjecten, het houden van toezicht gedurende de uitvoering en het administratieve werk gedurende de voorbereiding, uitvoering en afhandeling van het project.
- Onder overige bijkomende kosten wordt verstaan:
  Kosten voor onderdelen c.q. werkzaamheden die geen onderdeel zijn van de bouwkosten, maar die wel nodig zijn om het project mogelijk te maken:
  - Leges & vergunningen;
  - Onderzoekskosten en stort-/verwerkingskosten vervuilde gronden en overige materialen;
  - Communicatie met hulpdiensten en omgeving;
  - Eventuele toeslagen nacht-/weekeindwerk.

2.7 Objectoverstijgende risico's

Objectoverstijgende risicoreservering betreft een reservering voor risico's die niet toe te wijzen zijn aan een bepaald object maar van toepassing zijn op het project als geheel.

Voor dit project is er geen risicoanalyse uitgevoerd/risicodossier aanwezig. Voor de investeringskosten van het project is een objectoverstijgende risicoreservering opgenomen van 10% t.o.v. de basisraming. Men moet denken aan o.a. kosten voor:

- Aansluitingen gebouwen rondom en daaruit voortvloeiende eisen / afstemming met omgeving/ bewoners;
- Eisen / afstemming t.a.v. kabels & leidingmaatschappijen, archeologie, bodem, etc.;
- Schades aan aangrenzende eigendom;
- Faillissement van de aannemer;
- Aangrenzende projecten/ werken in uitvoering.

3. Vergelijking met voorgaande versie(s) van de kostenraming

Belangrijkste wijzigingen t.o.v. vorige versies *(2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Ontw. locaties.pdf en 2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Openb. ruimte.pdf)* zijn:

- Vorige versie was één SSK-raming met daaronder diverse deelramingen per ontwikkelveld. Huidige opzet is meerdere SSK-ramingen bestaande uit verschillende fases met daaronder diverse deelramingen;
- Uitgangspunt grondbalans gewijzigd, zoveel mogelijk hergebruik i.p.v. afvoeren.

4. Uitgangspunten overige kostencategorieën

4.1 Conclusie

De investeringskosten voor het project worden totaal geraamd op **€ 5.522.123,50 excl. BTW.**

De bandbreedte wordt, bij een betrouwbaarheidsinterval van 70%, geschat op -30% (€ 3.865.486,45) à +30% (€ 7.178.760,55) van voornoemd bedrag.

Met een betrouwbaarheidsinterval van 70% wordt bedoeld dat, als dezelfde schattingsprocedure herhaald zou worden, men in 70% van de gevallen verwacht dat het werkelijke, onbekende bedrag binnen het berekende bereik zal vallen.
De bandbreedte van "-30%" à +30% van voornoemd bedrag" definieert de specifieke grenzen van dat bereik. Dit betekent dat de werkelijke waarde naar verwachting niet meer dan 30% lager of 30% hoger zal zijn dan het oorspronkelijke geschatte bedrag, met een zekerheid van 70%.

4.2 Aandachtspunten / aanbevelingen

- Optimalisatie / verdere uitwerking van het ontwerp zal een meer trefzekere kostenraming opleveren.

Kostenoverzicht SSK2018

	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten:							
Veld 26 Uitgeefb. BRM	€ 9.821,25	€ 2.946,37	€ 12.767,62	€ 3.343,76	€ 16.111,38	€ 2.416,71	€ 18.528,09
Veld 26 Openb. ruimte BRM	€ 11.166,25	€ 3.349,87	€ 14.516,12	€ 3.801,69	€ 18.317,81	€ 2.747,67	€ 21.065,48
Veld 26 Openb. ruimte WRM	€ 16.580,00	€ 4.974,00	€ 21.554,00	€ 5.644,89	€ 27.198,89	€ 4.079,83	€ 31.278,72
Veld 27 Uitgeefb. BRM	€ 10.362,50	€ 3.108,76	€ 13.471,26	€ 3.528,07	€ 16.999,33	€ 2.549,90	€ 19.549,23
Veld 27 Openb. ruimte BRM	€ 13.055,00	€ 3.916,50	€ 16.971,50	€ 4.444,75	€ 21.416,25	€ 3.212,44	€ 24.628,69
Veld 27 Openb. ruimte WRM	€ 35.012,50	€ 10.503,76	€ 45.516,26	€ 11.920,48	€ 57.436,74	€ 8.615,51	€ 66.052,25
Veld 28 Uitgeefb. BRM	€ 10.792,50	€ 3.237,76	€ 14.030,26	€ 3.674,46	€ 17.704,72	€ 2.655,71	€ 20.360,43
Veld 28 Openb. ruimte BRM	€ 56.218,75	€ 16.865,63	€ 73.084,38	€ 19.140,42	€ 92.224,80	€ 13.833,72	€ 106.058,52
Veld 28 Openb. ruimte WRM	€ 134.031,25	€ 40.209,37	€ 174.240,62	€ 45.632,69	€ 219.873,31	€ 32.981,00	€ 252.854,31
Veld 29 Uitgeefb. BRM	€ 9.777,50	€ 2.933,26	€ 12.710,76	€ 3.328,89	€ 16.039,65	€ 2.405,95	€ 18.445,60
Veld 29 Openb. ruimte BRM	€ 52.221,25	€ 15.666,37	€ 67.887,62	€ 17.779,40	€ 85.667,02	€ 12.850,05	€ 98.517,07
Veld 29 Openb. ruimte WRM	€ 132.990,00	€ 39.897,00	€ 172.887,00	€ 45.278,20	€ 218.165,20	€ 32.724,78	€ 250.889,98
Veld 30 Uitgeefb. BRM	€ 10.435,00	€ 3.130,50	€ 13.565,50	€ 3.552,75	€ 17.118,25	€ 2.567,74	€ 19.685,99
Veld 30 Openb. ruimte BRM	€ 64.627,50	€ 19.388,26	€ 84.015,76	€ 22.003,29	€ 106.019,05	€ 15.902,86	€ 121.921,91
Veld 30 Openb. ruimte WRM	€ 122.715,00	€ 36.814,50	€ 159.529,50	€ 41.779,94	€ 201.309,44	€ 30.196,42	€ 231.505,86
Veld 31 Uitgeefb. BRM	€ 4.422,50	€ 1.326,76	€ 5.749,26	€ 1.505,72	€ 7.254,98	€ 1.088,25	€ 8.343,23
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 424.018,75	€ 127.205,63	€ 551.224,38	€ 144.362,78	€ 695.587,16	€ 104.338,07	€ 799.925,23
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 740.142,22	€ 222.042,67	€ 962.184,89	€ 251.991,17	€ 1.214.176,06	€ 182.126,41	€ 1.396.302,47
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 411.727,50	€ 123.518,26	€ 535.245,76	€ 140.178,05	€ 675.423,81	€ 101.313,57	€ 776.737,38
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 280.032,50	€ 84.009,76	€ 364.042,26	€ 95.340,77	€ 459.383,03	€ 68.907,45	€ 528.290,48
Bouwkosten	**€ 2.550.149,72**	**€ 765.044,99**	**€ 3.315.194,71**	**€ 868.232,17**	**€ 4.183.426,88**	**€ 627.514,04**	**€ 4.810.940,92**
Engineeringskosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Vastgoedkosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Veld 26 Uitgeefb. BRM	€ 805,57	€ 0,00	€ 805,57	€ 0,00	€ 805,57	€ 0,00	€ 805,57
Veld 26 Openb. ruimte BRM	€ 915,89	€ 0,00	€ 915,89	€ 0,00	€ 915,89	€ 0,00	€ 915,89
Veld 26 Openb. ruimte WRM	€ 1.359,94	€ 0,00	€ 1.359,94	€ 0,00	€ 1.359,94	€ 0,00	€ 1.359,94
Veld 27 Uitgeefb. BRM	€ 849,97	€ 0,00	€ 849,97	€ 0,00	€ 849,97	€ 0,00	€ 849,97
Veld 27 Openb. ruimte BRM	€ 1.070,81	€ 0,00	€ 1.070,81	€ 0,00	€ 1.070,81	€ 0,00	€ 1.070,81
Veld 27 Openb. ruimte WRM	€ 2.871,83	€ 0,00	€ 2.871,83	€ 0,00	€ 2.871,83	€ 0,00	€ 2.871,83
Veld 28 Uitgeefb. BRM	€ 885,23	€ 0,00	€ 885,23	€ 0,00	€ 885,23	€ 0,00	€ 885,23
Veld 28 Openb. ruimte BRM	€ 4.611,23	€ 0,00	€ 4.611,23	€ 0,00	€ 4.611,23	€ 0,00	€ 4.611,23
Veld 28 Openb. ruimte WRM	€ 10.993,67	€ 0,00	€ 10.993,67	€ 0,00	€ 10.993,67	€ 0,00	€ 10.993,67
Veld 29 Uitgeefb. BRM	€ 801,99	€ 0,00	€ 801,99	€ 0,00	€ 801,99	€ 0,00	€ 801,99
Veld 29 Openb. ruimte BRM	€ 4.283,36	€ 0,00	€ 4.283,36	€ 0,00	€ 4.283,36	€ 0,00	€ 4.283,36
Veld 29 Openb. ruimte WRM	€ 10.908,27	€ 0,00	€ 10.908,27	€ 0,00	€ 10.908,27	€ 0,00	€ 10.908,27
Veld 30 Uitgeefb. BRM	€ 855,91	€ 0,00	€ 855,91	€ 0,00	€ 855,91	€ 0,00	€ 855,91
Veld 30 Openb. ruimte BRM	€ 5.300,96	€ 0,00	€ 5.300,96	€ 0,00	€ 5.300,96	€ 0,00	€ 5.300,96
Veld 30 Openb. ruimte WRM	€ 10.065,47	€ 0,00	€ 10.065,47	€ 0,00	€ 10.065,47	€ 0,00	€ 10.065,47
Veld 31 Uitgeefb. BRM	€ 362,74	€ 0,00	€ 362,74	€ 0,00	€ 362,74	€ 0,00	€ 362,74
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 34.779,36	€ 0,00	€ 34.779,36	€ 0,00	€ 34.779,36	€ 0,00	€ 34.779,36
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 60.708,80	€ 0,00	€ 60.708,80	€ 0,00	€ 60.708,80	€ 0,00	€ 60.708,80
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 33.771,19	€ 0,00	€ 33.771,19	€ 0,00	€ 33.771,19	€ 0,00	€ 33.771,19
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 22.969,16	€ 0,00	€ 22.969,16	€ 0,00	€ 22.969,16	€ 0,00	€ 22.969,16
Overige bijkomende kosten	**€ 209.171,35**	**€ 0,00**	**€ 209.171,35**	**€ 0,00**	**€ 209.171,35**	**€ 0,00**	**€ 209.171,35**
Objectoverstijgende risico's						€ 502.011,23	€ 502.011,23

Kostenoverzicht SSK2018

	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten exclusief BTW	**€ 2.759.321,07**	**€ 765.044,99**	**€ 3.524.366,06**	**€ 868.232,17**	**€ 4.392.598,23**	**€ 1.129.525,27**	**€ 5.522.123,50**

Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € 3.865.486,45 en € 7.178.760,55

Object overstijgende risicoreservering

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	%	10,00	€ 5.020.112,27	€ 502.011,23
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten	Eur			€ 502.011,23

Veld 25 Uitgeeft: BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	3.385,00	€	0,70	€	2.369,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	3.385,00	€	0,30	€	1.015,50
Grondwerk ophoging						
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.355,00	€	2,75	€	3.726,25
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2C, laden uit depot & vervoer	m3	1.355,00	€	2,00	€	2.710,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	9.821,25
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	9.821,25	€	491,06
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	9.821,25	€	2.455,31
Directe bouwkosten	Eur				€	12.767,62
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	12.767,62	€	255,35
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	12.767,62	€	255,35
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	12.767,62	€	893,73
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	14.172,05	€	1.133,76
Winst (%)	%	3,00	€	15.305,81	€	459,17
Risico (%)	%	2,00	€	15.305,81	€	306,12
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	16.111,38	€	40,28
Indirecte bouwkosten	Eur				€	3.343,76
Voorziene bouwkosten	Eur				€	16.111,38
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	16.111,38	€	2.416,71
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	2.416,71
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**18.528,09**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€	16.111,38	€	80,56
Verzekeringspremies	%	0,50	€	16.111,38	€	80,56
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	16.111,38	€	161,11
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	16.111,38	€	483,34
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	805,57
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	805,57
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	805,57
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**805,57**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**19.333,66**

Volu 25 Opens. ruimte BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	80,00	€ 0,70	€ 56,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	80,00	€ 0,30	€ 24,00
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1		€ 40,00	
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	35,00	€ 2,75	€ 96,25
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2C, laden uit depot & vervoer	m3	35,00	€ 2,00	€ 70,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3		€ 2,50	
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3		€ 2,50	
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3		€ 22,50	
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3		€ 2,25	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3		€ 20,50	
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2		€ 7,25	
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2		€ 22,50	
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st		€ 2.025,00	
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1		€ 165,00	
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st		€ 1.280,00	
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st		€ 300,00	
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st	26,00	€ 420,00	€ 10.920,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	-35,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 11.166,25
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 11.166,25	€ 558,31
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 11.166,25	€ 2.791,56
Directe bouwkosten	Eur			€ 14.516,12
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 14.516,12	€ 290,32
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 14.516,12	€ 290,32
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 14.516,12	€ 1.016,13
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 16.112,89	€ 1.289,03
Winst (%)	%	3,00	€ 17.401,92	€ 522,06
Risico (%)	%	2,00	€ 17.401,92	€ 348,04
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 18.317,81	€ 45,79
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 3.801,69
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 18.317,81
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 18.317,81	€ 2.747,67
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 2.747,67
Bouwkosten	**Eur**			**€ 21.065,48**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 18.317,81	€ 91,59
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 18.317,81	€ 91,59
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 18.317,81	€ 183,18
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 18.317,81	€ 549,53
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 915,89
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 915,89
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 915,89
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 915,89**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 21.981,37**

Veld 25 Openb. ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st		€ 537,50	
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2		€ 6,50	
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2		€ 7,00	
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2		€ 1,25	
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1		€ 35,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2		€ 67,00	
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3		€ 4,75	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3		€ 20,50	
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2		€ 6,50	
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1		€ 35,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2		€ 67,50	
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3		€ 5,25	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3		€ 24,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde) en gangpaadjes (beide	m1		€ 26,00	
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2		€ 30,00	
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st		€ 445,00	
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st		€ 330,00	
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3	50,00	€ 5,50	€ 275,00
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3	50,00	€ 32,50	€ 1.625,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st	145,00	€ 8,00	€ 1.160,00
Afwerken & inzaaien bermen	are	0,60	€ 75,00	€ 45,00
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st	1,00	€ 975,00	€ 975,00
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3		€ 4,00	
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV kabel	st		€ 2.500,00	
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	50,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 16.580,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 16.580,00	€ 829,00
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 16.580,00	€ 4.145,00

Fase 2D Openb. ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Directe bouwkosten	Eur			€ 21.554,00
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 21.554,00	€ 431,08
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 21.554,00	€ 431,08
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 21.554,00	€ 1.508,78
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 23.924,94	€ 1.914,00
Winst (%)	%	3,00	€ 25.838,94	€ 775,17
Risico (%)	%	2,00	€ 25.838,94	€ 516,78
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 27.198,89	€ 68,00
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 5.644,89
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 27.198,89
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 27.198,89	€ 4.079,83
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 4.079,83
Bouwkosten	**Eur**			**€ 31.278,72**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 27.198,89	€ 135,99
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 27.198,89	€ 135,99
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 27.198,89	€ 271,99
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 27.198,89	€ 815,97
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.359,94
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.359,94
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.359,94
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 1.359,94**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 32.638,66**

Veld 27 Uitgeeft BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	3.570,00	€ 0,70	€ 2.499,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	3.570,00	€ 0,30	€ 1.071,00
Grondwerk ophoging				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.430,00	€ 2,75	€ 3.932,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2C, laden uit depot & vervoer	m3	1.430,00	€ 2,00	€ 2.860,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 10.362,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 10.362,50	€ 518,13
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 10.362,50	€ 2.590,63
Directe bouwkosten	Eur			€ 13.471,26
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 13.471,26	€ 269,43
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 13.471,26	€ 269,43
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 13.471,26	€ 942,99
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 14.953,11	€ 1.196,25
Winst (%)	%	3,00	€ 16.149,36	€ 484,48
Risico (%)	%	2,00	€ 16.149,36	€ 322,99
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 16.999,33	€ 42,50
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 3.528,07
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 16.999,33
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 16.999,33	€ 2.549,90
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 2.549,90
Bouwkosten	**Eur**			**€ 19.549,23**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€ 16.999,33	€ 85,00
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 16.999,33	€ 85,00
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 16.999,33	€ 169,99
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 16.999,33	€ 509,98
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 849,97
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 849,97
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 849,97
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 849,97**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 20.399,20**

Volu 2C Openb. ruimte BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	440,00	€ 0,70	€ 308,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	440,00	€ 0,30	€ 132,00
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1		€ 40,00	
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	180,00	€ 2,75	€ 495,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2C, laden uit depot & vervoer	m3	180,00	€ 2,00	€ 360,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3		€ 2,50	
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3		€ 2,50	
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3		€ 22,50	
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3		€ 2,25	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3		€ 20,50	
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2		€ 7,25	
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2		€ 22,50	
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st		€ 2.025,00	
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1		€ 165,00	
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st		€ 1.280,00	
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st		€ 300,00	
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st	28,00	€ 420,00	€ 11.760,00
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 13.055,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 13.055,00	€ 652,75
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 13.055,00	€ 3.263,75
Directe bouwkosten	Eur			€ 16.971,50
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 16.971,50	€ 339,43
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 16.971,50	€ 339,43
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 16.971,50	€ 1.188,01
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 18.838,37	€ 1.507,07
Winst (%)	%	3,00	€ 20.345,44	€ 610,36
Risico (%)	%	2,00	€ 20.345,44	€ 406,91
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 21.416,25	€ 53,54
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 4.444,75
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 21.416,25
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 21.416,25	€ 3.212,44
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 3.212,44
Bouwkosten	**Eur**			**€ 24.628,69**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 21.416,25	€ 107,08
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 21.416,25	€ 107,08
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 21.416,25	€ 214,16
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 21.416,25	€ 642,49
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.070,81
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.070,81
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.070,81
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 1.070,81**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 25.699,50**

Veld 27 Openb. ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st		€ 537,50	
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2		€ 6,50	
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2		€ 7,00	
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2		€ 1,25	
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1		€ 35,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2		€ 67,00	
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3		€ 4,75	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3		€ 20,50	
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2		€ 6,50	
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1		€ 35,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2		€ 67,50	
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3		€ 5,25	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3		€ 24,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde) en gangpaadjes (beide	m1		€ 26,00	
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2		€ 30,00	
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st		€ 445,00	
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st		€ 330,00	
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3	265,00	€ 5,50	€ 1.457,50
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3	265,00	€ 32,50	€ 8.612,50
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st	795,00	€ 8,00	€ 6.360,00
Afwerken & inzaaien bermen	are	3,10	€ 75,00	€ 232,50
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st	6,00	€ 975,00	€ 5.850,00
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3		€ 4,00	
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV kabel	st		€ 2.500,00	
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	265,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 35.012,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€35.012,50	€ 1.750,63
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€35.012,50	€ 8.753,13

Fase 2D Openb. ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Directe bouwkosten	Eur			€ 45.516,26
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€45.516,26	€ 910,33
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€45.516,26	€ 910,33
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€45.516,26	€ 3.186,14
Algemene kosten (%)	%	8,00	€50.523,06	€ 4.041,84
Winst (%)	%	3,00	€54.564,90	€ 1.636,95
Risico (%)	%	2,00	€54.564,90	€ 1.091,30
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€57.436,74	€ 143,59
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 11.920,48
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 57.436,74
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€57.436,74	€ 8.615,51
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 8.615,51
Bouwkosten	**Eur**			**€ 66.052,25**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€57.436,74	€ 287,18
Verzekeringspremies	%	0,50	€57.436,74	€ 287,18
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€57.436,74	€ 574,37
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€57.436,74	€ 1.723,10
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 2.871,83
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 2.871,83
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 2.871,83
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 2.871,83**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 68.924,08**

Veld 28 Uitgaeb BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	3.715,00	€ 0,70	€ 2.600,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	3.715,00	€ 0,30	€ 1.114,50
Grondwerk ophoging				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.490,00	€ 2,75	€ 4.097,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2C, laden uit depot & vervoer	m3	1.490,00	€ 2,00	€ 2.980,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 10.792,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€10.792,50	€ 539,63
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€10.792,50	€ 2.698,13
Directe bouwkosten	Eur			€ 14.030,26
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€14.030,26	€ 280,61
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€14.030,26	€ 280,61
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€14.030,26	€ 982,12
Algemene kosten (%)	%	8,00	€15.573,60	€ 1.245,89
Winst (%)	%	3,00	€16.819,49	€ 504,58
Risico (%)	%	2,00	€16.819,49	€ 336,39
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€17.704,72	€ 44,26
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 3.674,46
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 17.704,72
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€17.704,72	€ 2.655,71
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 2.655,71
Bouwkosten	Eur			€ 20.360,43
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	Eur			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€17.704,72	€ 88,52
Verzekeringspremies	%	0,50	€17.704,72	€ 88,52
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€17.704,72	€ 177,05
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€17.704,72	€ 531,14
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 885,23
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 885,23
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 885,23
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	Eur			€ 885,23
Investeringskosten	Eur			€ 21.245,66

Volg 2B Opens. ruimte BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	1.175,00	€ 0,70	€ 822,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	1.175,00	€ 0,30	€ 352,50
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	55,00	€ 40,00	€ 2.200,00
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	470,00	€ 2,75	€ 1.292,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2C, laden uit depot & vervoer	m3	290,00	€ 2,00	€ 580,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	315,00	€ 2,50	€ 787,50
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	295,00	€ 2,50	€ 737,50
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	20,00	€ 22,50	€ 450,00
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	160,00	€ 2,25	€ 360,00
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	165,00	€ 20,50	€ 3.382,50
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	305,00	€ 7,25	€ 2.211,25
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	275,00	€ 22,50	€ 6.187,50
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	4,00	€ 2.025,00	€ 8.100,00
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	55,00	€ 165,00	€ 9.075,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	3,00	€ 1.280,00	€ 3.840,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	8,00	€ 300,00	€ 2.400,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st	32,00	€ 420,00	€ 13.440,00
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 56.218,75
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€56.218,75	€ 2.810,94
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€56.218,75	€ 14.054,69
Directe bouwkosten	Eur			€ 73.084,38
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€73.084,38	€ 1.461,69
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€73.084,38	€ 1.461,69
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€73.084,38	€ 5.115,91
Algemene kosten (%)	%	8,00	€81.123,67	€ 6.489,89
Winst (%)	%	3,00	€87.613,56	€ 2.628,41
Risico (%)	%	2,00	€87.613,56	€ 1.752,27
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€92.224,80	€ 230,56
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 19.140,42
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 92.224,80
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€92.224,80	€ 13.833,72
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 13.833,72
Bouwkosten	**Eur**			**€ 106.058,52**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€92.224,80	€ 461,12
Verzekeringspremies	%	0,50	€92.224,80	€ 461,12
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€92.224,80	€ 922,25
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€92.224,80	€ 2.766,74
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 4.611,23
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 4.611,23
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 4.611,23
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 4.611,23**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 110.669,75**

Veld 28 Openb. ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	4,00	€ 537,50	€ 2.150,00
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	275,00	€ 6,50	€ 1.787,50
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	305,00	€ 7,00	€ 2.135,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	305,00	€ 1,25	€ 381,25
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	110,00	€ 35,00	€ 3.850,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	275,00	€ 3,75	€ 1.031,25
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	275,00	€ 67,00	€ 18.425,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	305,00	€ 4,75	€ 1.448,75
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	180,00	€ 20,50	€ 3.690,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	360,00	€ 6,50	€ 2.340,00
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	95,00	€ 35,00	€ 3.325,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	360,00	€ 3,75	€ 1.350,00
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	360,00	€ 67,50	€ 24.300,00
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	140,00	€ 5,25	€ 735,00
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	95,00	€ 24,00	€ 2.280,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	320,00	€ 3,75	€ 1.200,00
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde) en gangpaadjes (beide	m1	475,00	€ 26,00	€ 12.350,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	320,00	€ 30,00	€ 9.600,00
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st	3,00	€ 445,00	€ 1.335,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	8,00	€ 330,00	€ 2.640,00
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3	180,00	€ 5,50	€ 990,00
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3	180,00	€ 32,50	€ 5.850,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st	535,00	€ 8,00	€ 4.280,00
Afwerken & inzaaien bermen	are	2,10	€ 75,00	€ 157,50
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st	4,00	€ 975,00	€ 3.900,00
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3		€ 4,00	
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV kabel	st	4,00	€ 2.500,00	€ 10.000,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	625,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 134.031,25
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 134.031,25	€ 6.701,56
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 134.031,25	€ 33.507,81

Fase 2B Openb. ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Directe bouwkosten	Eur			€ 174.240,62
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 174.240,62	€ 3.484,81
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 174.240,62	€ 3.484,81
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 174.240,62	€ 12.196,84
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 193.407,08	€ 15.472,57
Winst (%)	%	3,00	€ 208.879,65	€ 6.266,39
Risico (%)	%	2,00	€ 208.879,65	€ 4.177,59
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 219.873,31	€ 549,68
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 45.632,69
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 219.873,31
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 219.873,31	€ 32.981,00
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 32.981,00
Bouwkosten	**Eur**			**€ 252.854,31**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 219.873,31	€ 1.099,37
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 219.873,31	€ 1.099,37
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 219.873,31	€ 2.198,73
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 219.873,31	€ 6.596,20
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 10.993,67
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 10.993,67
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 10.993,67
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 10.993,67**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 263.847,98**

Veld 29 Uitgaeb BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	3.365,00	€ 0,70	€ 2.355,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	3.365,00	€ 0,30	€ 1.009,50
Grondwerk ophoging				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.350,00	€ 2,75	€ 3.712,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2C, laden uit depot & vervoer	m3	1.350,00	€ 2,00	€ 2.700,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 9.777,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 9.777,50	€ 488,88
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 9.777,50	€ 2.444,38
Directe bouwkosten	Eur			€ 12.710,76
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€12.710,76	€ 254,22
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€12.710,76	€ 254,22
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€12.710,76	€ 889,75
Algemene kosten (%)	%	8,00	€14.108,95	€ 1.128,72
Winst (%)	%	3,00	€15.237,67	€ 457,13
Risico (%)	%	2,00	€15.237,67	€ 304,75
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€16.039,65	€ 40,10
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 3.328,89
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 16.039,65
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€16.039,65	€ 2.405,95
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 2.405,95
Bouwkosten	**Eur**			**€ 18.445,60**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€16.039,65	€ 80,20
Verzekeringspremies	%	0,50	€16.039,65	€ 80,20
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€16.039,65	€ 160,40
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€16.039,65	€ 481,19
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 801,99
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 801,99
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 801,99
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 801,99**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 19.247,59**

Volu 29 Opens. ruimte BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	1.155,00	€ 0,70	€ 808,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	1.155,00	€ 0,30	€ 346,50
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	55,00	€ 40,00	€ 2.200,00
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	465,00	€ 2,75	€ 1.278,75
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2C, laden uit depot & vervoer	m3	290,00	€ 2,00	€ 580,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	315,00	€ 2,50	€ 787,50
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	290,00	€ 2,50	€ 725,00
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	20,00	€ 22,50	€ 450,00
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	150,00	€ 2,25	€ 337,50
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	160,00	€ 20,50	€ 3.280,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	290,00	€ 7,25	€ 2.102,50
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	260,00	€ 22,50	€ 5.850,00
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	4,00	€ 2.025,00	€ 8.100,00
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	55,00	€ 165,00	€ 9.075,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	2,00	€ 1.280,00	€ 2.560,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	8,00	€ 300,00	€ 2.400,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st	27,00	€ 420,00	€ 11.340,00
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 52.221,25
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€52.221,25	€ 2.611,06
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€52.221,25	€ 13.055,31
Directe bouwkosten	Eur			€ 67.887,62
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€67.887,62	€ 1.357,75
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€67.887,62	€ 1.357,75
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€67.887,62	€ 4.752,13
Algemene kosten (%)	%	8,00	€75.355,25	€ 6.028,42
Winst (%)	%	3,00	€81.383,67	€ 2.441,51
Risico (%)	%	2,00	€81.383,67	€ 1.627,67
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€85.667,02	€ 214,17
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 17.779,40
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 85.667,02
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€85.667,02	€ 12.850,05
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 12.850,05
Bouwkosten	**Eur**			**€ 98.517,07**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€85.667,02	€ 428,34
Verzekeringspremies	%	0,50	€85.667,02	€ 428,34
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€85.667,02	€ 856,67
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€85.667,02	€ 2.570,01
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 4.283,36
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 4.283,36
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 4.283,36
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 4.283,36**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 102.800,43**

Veld 29 Openbare ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	4,00	€ 537,50	€ 2.150,00
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	260,00	€ 6,50	€ 1.690,00
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	290,00	€ 7,00	€ 2.030,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	290,00	€ 1,25	€ 362,50
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	110,00	€ 35,00	€ 3.850,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	260,00	€ 3,75	€ 975,00
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	260,00	€ 67,00	€ 17.420,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	295,00	€ 4,75	€ 1.401,25
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	175,00	€ 20,50	€ 3.587,50
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	350,00	€ 6,50	€ 2.275,00
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	90,00	€ 35,00	€ 3.150,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	350,00	€ 3,75	€ 1.312,50
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	350,00	€ 67,50	€ 23.625,00
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	160,00	€ 5,25	€ 840,00
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	110,00	€ 24,00	€ 2.640,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	360,00	€ 3,75	€ 1.350,00
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde) en gangpaadjes (beide	m1	545,00	€ 26,00	€ 14.170,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	360,00	€ 30,00	€ 10.800,00
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st	2,00	€ 445,00	€ 890,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	8,00	€ 330,00	€ 2.640,00
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3	150,00	€ 5,50	€ 825,00
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3	150,00	€ 32,50	€ 4.875,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st	450,00	€ 8,00	€ 3.600,00
Afwerken & inzaaien bermen	are	1,75	€ 75,00	€ 131,25
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st	4,00	€ 975,00	€ 3.900,00
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3		€ 4,00	
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV kabel	st	4,00	€ 2.500,00	€ 10.000,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	605,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 132.990,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 132.990,00	€ 6.649,50
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 132.990,00	€ 33.247,50

Fase 2D Openb. ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Directe bouwkosten	Eur			€ 172.887,00
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€172.887,00	€ 3.457,74
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€172.887,00	€ 3.457,74
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€172.887,00	€ 12.102,09
Algemene kosten (%)	%	8,00	€191.904,57	€ 15.352,37
Winst (%)	%	3,00	€207.256,94	€ 6.217,71
Risico (%)	%	2,00	€207.256,94	€ 4.145,14
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€218.165,20	€ 545,41
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 45.278,20
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 218.165,20
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€218.165,20	€ 32.724,78
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 32.724,78
Bouwkosten	**Eur**			**€ 250.889,98**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€218.165,20	€ 1.090,83
Verzekeringspremies	%	0,50	€218.165,20	€ 1.090,83
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€218.165,20	€ 2.181,65
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€218.165,20	€ 6.544,96
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 10.908,27
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 10.908,27
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 10.908,27
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 10.908,27**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 261.798,25**

Veld 30 Uitgeeft BPM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	3.595,00	€ 0,70	€ 2.516,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	3.595,00	€ 0,30	€ 1.078,50
Grondwerk ophoging				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.440,00	€ 2,75	€ 3.960,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2C, laden uit depot & vervoer	m3	1.440,00	€ 2,00	€ 2.880,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 10.435,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€10.435,00	€ 521,75
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€10.435,00	€ 2.608,75
Directe bouwkosten	Eur			€ 13.565,50
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€13.565,50	€ 271,31
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€13.565,50	€ 271,31
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€13.565,50	€ 949,59
Algemene kosten (%)	%	8,00	€15.057,71	€ 1.204,62
Winst (%)	%	3,00	€16.262,33	€ 487,87
Risico (%)	%	2,00	€16.262,33	€ 325,25
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€17.118,25	€ 42,80
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 3.552,75
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 17.118,25
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€17.118,25	€ 2.567,74
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 2.567,74
Bouwkosten	**Eur**			**€ 19.685,99**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€17.118,25	€ 85,59
Verzekeringspremies	%	0,50	€17.118,25	€ 85,59
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€17.118,25	€ 171,18
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€17.118,25	€ 513,55
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 855,91
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 855,91
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 855,91
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 855,91**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 20.541,90**

Volu 3D Opens Ruimte BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	1.260,00	€ 0,70	€ 882,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	1.260,00	€ 0,30	€ 378,00
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben/verwijderen begroeiingen en	st	60,00	€ 300,00	€ 18.000,00
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	50,00	€ 40,00	€ 2.000,00
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	505,00	€ 2,75	€ 1.388,75
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2C, laden uit depot & vervoer	m3	295,00	€ 2,00	€ 590,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3	50,00	€ 18,50	€ 925,00
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	285,00	€ 2,50	€ 712,50
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	265,00	€ 2,50	€ 662,50
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	20,00	€ 22,50	€ 450,00
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	140,00	€ 2,25	€ 315,00
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	145,00	€ 20,50	€ 2.972,50
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	265,00	€ 7,25	€ 1.921,25
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	240,00	€ 22,50	€ 5.400,00
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	4,00	€ 2.025,00	€ 8.100,00
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	50,00	€ 165,00	€ 8.250,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	2,00	€ 1.280,00	€ 2.560,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	8,00	€ 300,00	€ 2.400,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st	16,00	€ 420,00	€ 6.720,00
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 64.627,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 64.627,50	€ 3.231,38
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 64.627,50	€ 16.156,88
Directe bouwkosten	Eur			€ 84.015,76
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 84.015,76	€ 1.680,32
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 84.015,76	€ 1.680,32
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 84.015,76	€ 5.881,10
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 93.257,50	€ 7.460,60
Winst (%)	%	3,00	€100.718,10	€ 3.021,54
Risico (%)	%	2,00	€100.718,10	€ 2.014,36
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€106.019,05	€ 265,05
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 22.003,29
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 106.019,05
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€106.019,05	€ 15.902,86
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 15.902,86
Bouwkosten	**Eur**			**€ 121.921,91**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€106.019,05	€ 530,10
Verzekeringspremies	%	0,50	€106.019,05	€ 530,10
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€106.019,05	€ 1.060,19
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€106.019,05	€ 3.180,57
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 5.300,96
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 5.300,96
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 5.300,96
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 5.300,96**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 127.222,87**

Vak 36 Openb. ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	4,00	€ 537,50	€ 2.150,00
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	240,00	€ 6,50	€ 1.560,00
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	265,00	€ 7,00	€ 1.855,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	265,00	€ 1,25	€ 331,25
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	100,00	€ 35,00	€ 3.500,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	240,00	€ 3,75	€ 900,00
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	240,00	€ 67,00	€ 16.080,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	170,00	€ 4,75	€ 807,50
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	100,00	€ 20,50	€ 2.050,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	200,00	€ 6,50	€ 1.300,00
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	60,00	€ 35,00	€ 2.100,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	200,00	€ 3,75	€ 750,00
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	200,00	€ 67,50	€ 13.500,00
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	180,00	€ 5,25	€ 945,00
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	125,00	€ 24,00	€ 3.000,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	405,00	€ 3,75	€ 1.518,75
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde) en gangpaadjes (beide	m1	625,00	€ 26,00	€ 16.250,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	405,00	€ 30,00	€ 12.150,00
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st	2,00	€ 445,00	€ 890,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	8,00	€ 330,00	€ 2.640,00
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3	180,00	€ 5,50	€ 990,00
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3	180,00	€ 32,50	€ 5.850,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st	540,00	€ 8,00	€ 4.320,00
Afwerken & inzaaien bermen	are	2,10	€ 75,00	€ 157,50
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st	4,00	€ 975,00	€ 3.900,00
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3	180,00	€ 4,00	€ 720,00
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV kabel	st	4,00	€ 2.500,00	€ 10.000,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	710,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 122.715,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€122.715,00	€ 6.135,75
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€122.715,00	€ 30.678,75

Versie 30 Opent: raming WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Directe bouwkosten	Eur			€ 159.529,50
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€159.529,50	€ 3.190,59
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€159.529,50	€ 3.190,59
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€159.529,50	€ 11.167,07
Algemene kosten (%)	%	8,00	€177.077,75	€ 14.166,22
Winst (%)	%	3,00	€191.243,97	€ 5.737,32
Risico (%)	%	2,00	€191.243,97	€ 3.824,88
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€201.309,44	€ 503,27
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 41.779,94
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 201.309,44
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€201.309,44	€ 30.196,42
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 30.196,42
Bouwkosten	**Eur**			**€ 231.505,86**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€201.309,44	€ 1.006,55
Verzekeringspremies	%	0,50	€201.309,44	€ 1.006,55
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€201.309,44	€ 2.013,09
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€201.309,44	€ 6.039,28
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 10.065,47
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 10.065,47
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 10.065,47
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 10.065,47**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 241.571,33**

Veld 31 Uitgaeb BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	1.525,00	€ 0,70	€ 1.067,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	1.525,00	€ 0,30	€ 457,50
Grondwerk ophoging				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	610,00	€ 2,75	€ 1.677,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2C, laden uit depot & vervoer	m3	610,00	€ 2,00	€ 1.220,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 4.422,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 4.422,50	€ 221,13
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 4.422,50	€ 1.105,63
Directe bouwkosten	Eur			€ 5.749,26
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 5.749,26	€ 114,99
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 5.749,26	€ 114,99
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 5.749,26	€ 402,45
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 6.381,69	€ 510,54
Winst (%)	%	3,00	€ 6.892,23	€ 206,77
Risico (%)	%	2,00	€ 6.892,23	€ 137,84
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 7.254,98	€ 18,14
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 1.505,72
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 7.254,98
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 7.254,98	€ 1.088,25
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 1.088,25
Bouwkosten	**Eur**			**€ 8.343,23**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€ 7.254,98	€ 36,27
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 7.254,98	€ 36,27
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 7.254,98	€ 72,55
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 7.254,98	€ 217,65
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 362,74
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 362,74
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 362,74
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 362,74**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 8.705,97**

Openb. ruimte Hoofdstuct. Snelverkeer BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	3.615,00	€ 0,70	€ 2.530,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	3.615,00	€ 0,30	€ 1.084,50
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	605,00	€ 40,00	€ 24.200,00
Ophogen terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.450,00	€ 2,75	€ 3.987,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2C, laden uit depot & vervoer	m3		€ 2,00	
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	3.450,00	€ 2,50	€ 8.625,00
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	3.195,00	€ 2,50	€ 7.987,50
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	215,00	€ 22,50	€ 4.837,50
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	2.035,00	€ 2,25	€ 4.578,75
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	2.120,00	€ 20,50	€ 43.460,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	3.920,00	€ 7,25	€ 28.420,00
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	3.615,00	€ 22,50	€ 81.337,50
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	41,00	€ 2.025,00	€ 83.025,00
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	605,00	€ 165,00	€ 99.825,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	12,00	€ 1.280,00	€ 15.360,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	82,00	€ 180,00	€ 14.760,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st		€ 300,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	840,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 424.018,75
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€424.018,75	€ 21.200,94
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€424.018,75	€ 106.004,69
Directe bouwkosten	Eur			€ 551.224,38
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€551.224,38	€ 11.024,49
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€551.224,38	€ 11.024,49
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€551.224,38	€ 38.585,71
Algemene kosten (%)	%	8,00	€611.859,07	€ 48.948,73
Winst (%)	%	3,00	€660.807,80	€ 19.824,23
Risico (%)	%	2,00	€660.807,80	€ 13.216,16
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€695.587,16	€ 1.738,97
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 144.362,78
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 695.587,16
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€695.587,16	€ 104.338,07
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 104.338,07
Bouwkosten	**Eur**			**€ 799.925,23**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€695.587,16	€ 3.477,94
Verzekeringspremies	%	0,50	€695.587,16	€ 3.477,94
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€695.587,16	€ 6.955,87
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€695.587,16	€ 20.867,61
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 34.779,36
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 34.779,36
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 34.779,36
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 34.779,36**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 834.704,59**

Deelraming Woonrijp maken Bouwweg PRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	41,00	€ 537,50	€ 22.037,50
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	3.615,00	€ 6,50	€ 23.497,50
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	3.920,42	€ 7,00	€ 27.442,94
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	3.920,42	€ 1,25	€ 4.900,53
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	1.210,00	€ 35,00	€ 42.350,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	3.615,00	€ 3,75	€ 13.556,25
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	3.615,00	€ 67,00	€ 242.205,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en	m3	1.710,00	€ 4,75	€ 8.122,50
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	1.015,00	€ 20,50	€ 20.807,50
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	2.030,00	€ 6,50	€ 13.195,00
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	830,00	€ 35,00	€ 29.050,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	2.030,00	€ 3,75	€ 7.612,50
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	2.030,00	€ 67,50	€ 137.025,00
Riolering				
Op hoogte stellen putranden	st	12,00	€ 315,00	€ 3.780,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	82,00	€ 330,00	€ 27.060,00
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV	st	41,00	€ 2.500,00	€ 102.500,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 2stuk	pm	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	1.710,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 740.142,22
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 740.142,22	€ 37.007,11
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 740.142,22	€ 185.035,56
Directe bouwkosten	Eur			€ 962.184,89
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 962.184,89	€ 19.243,70
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 962.184,89	€ 19.243,70
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 962.184,89	€ 67.352,94
Algemene kosten (%)	%	8,00	€1.068.025,23	€ 85.442,02
Winst (%)	%	3,00	€1.153.467,25	€ 34.604,02
Risico (%)	%	2,00	€1.153.467,25	€ 23.069,35
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€1.214.176,06	€ 3.035,44
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 251.991,17
Voorziene bouwkosten	Eur			€1.214.176,06
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€1.214.176,06	€ 182.126,41
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 182.126,41
Bouwkosten	**Eur**			**€1.396.302,47**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€1.214.176,06	€ 6.070,88
Verzekeringspremies	%	0,50	€1.214.176,06	€ 6.070,88
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€1.214.176,06	€ 12.141,76
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€1.214.176,06	€ 36.425,28
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 60.708,80
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 60.708,80
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 60.708,80
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 60.708,80**
Investeringskosten	**Eur**			**€1.457.011,27**

Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR FIETS- EN VOETPADEN				
BETREFT FIETS- EN VOETPADEN IN OPENBAAR GROEN, BUITEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	4.365,00	€ 0,70	€ 3.055,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	4.365,00	€ 0,30	€ 1.309,50
Opbreekwerkzaamheden, n.v.t.				
Grondwerkzaamheden				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.750,00	€ 2,75	€ 4.812,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2C, laden uit depot & vervoer	m3		€ 2,00	
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet fietstpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.60 m	m3		€ 4,75	
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet voetpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.58 m	m3	3.040,00	€ 4,75	€ 14.440,00
Werkzaamheden verhardingen				
Fietspaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3		€ 27,50	
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2		€ 7,25	
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden (beide zijden)	m1		€ 25,60	
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, dik 70mm	ton		€ 90,00	
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 Surf DL-C, dik 25 mm	ton		€ 135,00	
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep (midden belijning)	km		€ 1.730,00	
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st		€ 2.600,00	
Voetpaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	1.575,00	€ 27,50	€ 43.312,50
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	4.805,00	€ 7,25	€ 34.836,25
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton	m1	4.365,00	€ 25,75	€ 112.398,75
Lev. & aanbr. halfverharding, dik 80mm	m2	4.365,00	€ 12,50	€ 54.562,50
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	55,00	€ 2.600,00	€ 143.000,00
Fiets- en voetgangersbruggen				
N.v.t. (input gemeente)				
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	1.290,00		

Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 411.727,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€411.727,50	€ 20.586,38
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€411.727,50	€ 102.931,88
Directe bouwkosten	Eur			€ 535.245,76
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€535.245,76	€ 10.704,92
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€535.245,76	€ 10.704,92
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€535.245,76	€ 37.467,20
Algemene kosten (%)	%	8,00	€594.122,80	€ 47.529,82
Winst (%)	%	3,00	€641.652,62	€ 19.249,58
Risico (%)	%	2,00	€641.652,62	€ 12.833,05
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€675.423,81	€ 1.688,56
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 140.178,05
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 675.423,81
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€675.423,81	€ 101.313,57
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 101.313,57
Bouwkosten	**Eur**			**€ 776.737,38**

Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			

(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€675.423,81	€ 3.377,12
Verzekeringspremies	%	0,50	€675.423,81	€ 3.377,12
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€675.423,81	€ 6.754,24
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€675.423,81	€ 20.262,71
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 33.771,19
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 33.771,19
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 33.771,19
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 33.771,19**

Investeringskosten	**Eur**			**€ 810.508,57**

Openb. ruimte hoofdstructuur groen

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR- GROEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	11.340,00	€ 0,70	€ 7.938,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	11.340,00	€ 0,30	€ 3.402,00
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben/verwijderen begroeiingen en afvoeren	st		€ 300,00	
Grondwerkzaamheden				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot t.b.v. cunet openbaar groen, gem., dik ca. 0.20 m	m3	1.650,00	€ 4,25	€ 7.012,50
Wadi's & watergangen				
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot t.b.v. nieuwe wadi, gem. 1m diep	m3	3.095,00	€ 3,75	€ 11.606,25
Werkzaamheden groen				
75% bloemrijk grasmengsel, 30% gazon, 10% vaste beplantingen/ hoesters				
Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.				
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen/ vaste beplantingen, dik 0.60m	m3	495,00	€ 40,00	€ 19.800,00
Lev. & aanbr. bem. teelaarde (onder) en voedingsr. grond (boven) t.b.v. gazon, dik 2x 0.30m	m3	1.485,00	€ 34,50	€ 51.232,50
Lev. & aanbr. bem. teelaarde/ voedingsarme grond (onder/ boven) tbv bloemrijk grasm., dik 2x	m3	1.735,00	€ 29,75	€ 51.616,25
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, incl. inboet en 1 jaar nazorg, ca. 2st/ 250m2	st	66,00	€ 1.020,00	€ 67.320,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2, incl. 1 jaar nazorg/ inboet	st	4.950,00	€ 7,25	€ 35.887,50
Groenvakken afwerken (frezen) + inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	2.890,00	€ 1,50	€ 4.335,00
Afwerken & inzaaien bermen, incl. 1 jaar nazorg (maaien)	are	25,00	€ 73,50	€ 1.837,50
Duiker				
Overstap over watergang				
Droogzetten watergang dmv kleidam(kist) voor periode van 2 weken	st	3,00	€ 1.870,00	€ 5.610,00
Lev. & aanbr. grondverbetering, onder aan te brengen duiker beton Ø500, dik 0.25m1	st	3,00	€ 1.095,00	€ 3.285,00
Lev. & aanbr. beton Ø500 duikers, incl. talud beëindiging, gem. 5m/stuk	st	3,00	€ 3.050,00	€ 9.150,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	4.745,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 280.032,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€280.032,50	€ 14.001,63
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€280.032,50	€ 70.008,13
Directe bouwkosten	Eur			€ 364.042,26
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€364.042,26	€ 7.280,85
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€364.042,26	€ 7.280,85
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€364.042,26	€ 25.482,96
Algemene kosten (%)	%	8,00	€404.086,92	€ 32.326,95
Winst (%)	%	3,00	€436.413,87	€ 13.092,42
Risico (%)	%	2,00	€436.413,87	€ 8.728,28
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€459.383,03	€ 1.148,46
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 95.340,77
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 459.383,03
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€459.383,03	€ 68.907,45
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 68.907,45
Bouwkosten	**Eur**			**€ 528.290,48**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€459.383,03	€ 2.296,92
Verzekeringspremies	%	0,50	€459.383,03	€ 2.296,92
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€459.383,03	€ 4.593,83
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€459.383,03	€ 13.781,49
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 22.969,16
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 22.969,16
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 22.969,16
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 22.969,16**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 551.259,64**

Colofon

Project:	
Project	**Ontwikkeling Amsteleind Zuid**
Omschrijving	Fase 2E
Projectfase	VO-fase
Opdrachtgever	Gemeente Oss
Projectmanager	[redacted]
Manager projectbeheersing	
Technisch manager	
Raming:	
Type raming	Deterministisch
Datum opstelling raming	29-06-2026
Opsteller raming	[redacted]
Mede opstellers raming	
Versie raming	01
Status raming	Concept
Prijspeil raming	Januari 2026
Valuta	Euro
Archivering:	
Projectnummer	
Documentnummer raming	
Nummer kostenrapportage	
Bestandsnaam raming	2026-06-29 - Amsteleind Zuid - Fase 2E
Toetsing:	
Interne toetser	[redacted]
Datum interne toetsing	09-07-2026
Externe toetser	
Datum externe toetsing	

Toetsing:	
Paraaf opsteller raming	
Paraaf interne toetser	
Paraaf externe toetser	
Paraaf projectleider	
Paraaf manager projectbeheersing	
Paraaf projectmanager	

1. Ramingscope en uitgangspunten ontwerp/raming

1. Inleiding

1.1 Kostennota

De gemeente Oss is bezig met een planontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. Dit is een gebiedsontwikkeling van ca. 3.000 woningen en infrastructurele werken. Voor verschillen fases en doeleinden in de planontwikkeling is er een SSK-ramingen benodigd. In deze SSK Raming zijn de kosten voor fase 2E uiteengezet.

2. Randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 Basisgegevens

De volgende documenten liggen ten grondslag aan onderhavige raming:

- fv260612_A3_3500_Maatvoering_Wegen_Concept.pdf;
- fv260611_A3_3500_KV_Ruimtegebruik_Concept.pdf;
- fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat_Concept.pdf;
- gr260611_A3_3500_KV_Fasering_Concept.pdf;
- ko260610_A3_3500_Eigendommenkaart_Concept.pdf;
- fv260612_vlakken.dwg;
- 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg;
- fv260612_versnijdingen.xlsx;
- fv260603_Kavelopp.xlsx;
- Meerdere malen Teams overleg t.b.v. bepalen/vastleggen uitgangspunten (zie hieronder), met gemeente Oss [redacted]
- Googlemaps.

2.2 Opbouw raming

- De raming betreft investeringskosten, opgebouwd volgens de SSK2018-systematiek (CROW-publicatie 137). De raming is opgesteld volgens de deterministische methode.

- De SSK gaat uit van een bedrijfseconomisch opgestelde kostenraming. Dit houdt in dat de kostenraming zich richt op de zo efficiënt mogelijke inzet van arbeid, materieel en materiaal en de daaraan verbonden kosten. Commerciële effecten als gevolg van de marktsituatie zijn niet in de kostenraming verwerkt.

- Volgens deze systematiek worden de proojectkosten onderverdeeld in een aantal kostencategorieën, te weten:
    - Bouwkosten;
    - Object gebonden risicoreservering;
    - Engineering;
    - Overige bijkomende kosten
    - **Subtotaal investeringskosten;**
    - Object overstijgende risicoreservering;
    - **Investeringskosten deterministisch (excl. BTW).**

2.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

<u>Algemeen:</u>

- Hoeveelheden bepaald o.b.v. ontvangen excel, middels fv260612_versnijdingen;
- Ophogen gehele terrein 0.40m;
- Vrijgekomen grond is max. klasse industrie. Afvoeren naar inrichting/depot gemeente;
- Op basis van recente inschrijvingen diverse gemeenten is er een inschatting gemaakt van de extra kosten t.b.v. inzet duurzaam materieel. Uitgangspunt is dat hierbij 1/3e van de totale uren inzet materieel met elektrisch materieel wordt uitgevoerd;
- De investeringskosten van de deelramingen zijn opgesteld, alszijnde het allemaal afzonderlijke werken;
- De verschillende deelramingen/ werken worden traditioneel voorbereid, dus middels RAW contract;
- Inboet 15% van de totaal aan te brengen bomen (input door gemeente);
- Geen engineeringskosten opgenomen. Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan (input door gemeente);
- Beheer/nazorgkosten t.b.v. het groen voor het 2e en 3e jaar n.v.t. (input door gemeente).

Ontwikkelvelden:
- Ontwikkelvelden 12 t/m 19, en 32 (uitgeefbare gebieden ontwikkelvelden) alleen opschonen en ophogen;
- Breedte bouwweg is breedte woonstraat (5m);
- Lengte riolering is opp. bouwweg/ 5m (breedte bouwweg/ toekomstige rijbaan breedte);
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Inschatting aantal huisaansluitingen, o.b.v. tekening: fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat.pdf;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Opp. parkeren bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Lengte opsluiting parkeren bepaald o.b.v. aantal vakken/ totale oppervlakte;
- Opp. trottoirs bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Brandgangen naast achterpaadjes, tevens gerekend met trottoir langs gehele rijbaan, breedte 1.20m;
- Opp. groen bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx.

Openbare ruimte hoofdstructuur snelverkeer:
- Breedte bouwweg ca. 6m;
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Lengte riolering bepaald, o.b.v. fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Breedte bouwweg is breedte rijbaan in woonrijp situatie (6m);
- Rijbaan opsluiten in trottoirbanden;

Openbare ruimte hoofdstructuur fiets- en voetpaden:
- Geen werkzaamheden t.b.v. aanbrengen hoofdrioleringen VWA en HWA;
- Nieuwe verhardingen (fietspaden en trottoir) wateren oppervlakkig af, in naastliggende groenstroken;
- Nieuwe fietspaden uitvoeren in zwart asfalt, breedte 4,00m;
- Nieuwe voetpaden uitvoeren in halfverharding, breedte 2,00m;
- Aanbrengen OVL aan één zijde van fietspaden en voetpaden;
- In de definitieve tekeningen zijn geen fietsbrug en voetgangersbrug meer voorzien.

Openbare ruimte hoofdstructuur groen:
- O.b.v. 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg
- Diepte Wadi's, gemiddeld 1m diep;
- Aanbrengen 2 bomen/ 250m2;
- Beplantingen:
  * 35% bloemrijk grasmengsel;
  * 30% gazon;
  * 10% vaste beplantingen/ heesters;
  * Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.;
- Geen aparte post voor ophogen terrein gerekend, dit is meegenomen in de ontgravingswerkzaamheden.

2.4 Nader te detailleren en niet benoemd risico bouwkosten

Nader te detailleren:

Nader te detailleren betreft een opslag voor ontbrekende zaken (maar wel voorziene) welke past bij de projectfase en het uitwerkingsniveau van het project. Dit betreft een opslag voor de dekking van de kosten voor werkzaamheden of voorzieningen die in dit stadium van het project nog niet zijn ontworpen of benoemd, maar wel moeten worden uitgevoerd.
Voorbeelden bij dit project zijn:
- Onvoorziene werkzaamheden t.b.v. materialisatie;
- Aansluitingen op bestaande situatie / percelen;
- Nog onbekende onderdelen van het ontwerp qua cunet, materialisatie, inrichting, etc.;
- Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/verkeersmaatregelen.

Niet benoemd risico bouwkosten:

Met niet benoemd risico bouwkosten wordt bedoeld de dekking voor kosten die in de toekomst mogelijk ontstaan binnen de projectscope, als gevolg van onvoorziene gebeurtenissen, zoals
- Ondergrondse onvoorziene risico's;
- Een hogere complexiteit voor de realisatie van het object dan voorzien;
- Afwijkingen in hoeveelheden;

- Niet geëxplodeerde explosieven;
- Wijzigingen in prijzen grondstoffen;
- Af te voeren materialen zijn ernstiger verontreinigd dan in de raming aangenomen;
- Afwijkingen t.a.v. toepassen voorzieningen elektrisch materieel.

2.5 Uitsluitingen

De volgende posten zijn niet meegenomen in de kostenraming:

- Vastgoedkosten;
- Kabels & Leidingen (excl. kabel t.b.v. OVL);
- Planschades e.d.;
- Levensduurkosten;
- Verwervingskosten grond;
- Flora- en fauna-onderzoek;
- Archeologie.

2.6 Verklaring van een aantal posten

Eenmalige kosten / Bouwplaatsen / Uitvoeringskosten:
In deze fase van het project zullen deze drie elementen als een percentage ingevuld worden in de SSK-raming.

- Onder eenmalige kosten wordt het volgende verstaan:
  Inrichten werkterrein & tijdelijke depots, aan- en afvoer materieel, werkwegen, opstellen V&G plannen (en bemalingen).
- Onder bouwplaatskosten wordt het volgende verstaan:
  Tijdgebonden kosten voor tijdelijke bouwwegen, inrichten locatie mobiele installaties, opslagruimte voor materiaal en materieel etc, alsmede tijdgebonden kosten voor de keten en werkruimten voor de werknemers bouwbedrijf.
- Onder uitvoeringskosten wordt het volgende verstaan:
  De tijdgebonden kosten die variëren met de tijdsduur van het werk. Dit zijn onder andere de exploitatiekosten van directie- en uitvoerdersverblijven, arbeidskosten voor (hoofd) uitvoerders en uitzetters en administratiekosten.
- Onder engineerskosten wordt het volgende verstaan:
  Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan. Dus niet meegenomen in de raming.
  Dit zijn de geschatte kosten voor de engineering, administratie en toezicht, oftewel de voorbereidingskosten om het huidige ontwerp besteksgereed te maken en aan te besteden, onderzoekskosten en monitoring van omgevingsobjecten, het houden van toezicht gedurende de uitvoering en het administratieve werk gedurende de voorbereiding, uitvoering en afhandeling van het project.
- Onder overige bijkomende kosten wordt verstaan:
  Kosten voor onderdelen c.q. werkzaamheden die geen onderdeel zijn van de bouwkosten, maar die wel nodig zijn om het project mogelijk te maken:
  - Leges & vergunningen;
  - Onderzoekskosten en stort-/verwerkingskosten vervuilde gronden en overige materialen;
  - Communicatie met hulpdiensten en omgeving;
  - Eventuele toeslagen nacht-/weekeindwerk.

2.7 Objectoverstijgende risico's

Objectoverstijgende risicoreservering betreft een reservering voor risico's die niet toe te wijzen zijn aan een bepaald object maar van toepassing zijn op het project als geheel.

Voor dit project is er geen risicoanalyse uitgevoerd/risicodossier aanwezig. Voor de investeringskosten van het project is een objectoverstijgende risicoreservering opgenomen van 10% t.o.v. de basisraming. Men moet denken aan o.a. kosten voor:

- Aansluitingen gebouwen rondom en daaruit voortvloeiende eisen / afstemming met omgeving/ bewoners;
- Eisen / afstemming t.a.v. kabels & leidingmaatschappijen, archeologie, bodem, etc.;
- Schades aan aangrenzende eigendom;
- Faillissement van de aannemer;
- Aangrenzende projecten/ werken in uitvoering.

3. Vergelijking met voorgaande versie(s) van de kostenraming

Belangrijkste wijzigingen t.o.v. vorige versies *(2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Ontw. locaties.pdf en 2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Openb. ruimte.pdf)* zijn:

- Vorige versie was één SSK-raming met daaronder diverse deelramingen per ontwikkelveld. Huidige opzet is meerdere SSK-ramingen bestaande uit verschillende fases met daaronder diverse deelramingen;
- Uitgangspunt grondbalans gewijzigd, zoveel mogelijk hergebruik i.p.v. afvoeren.

4. Uitgangspunten overige kostencategorieën

4.1 Conclusie

De investeringskosten voor het project worden totaal geraamd op **€ 1.587.443,30 excl. BTW.**

De bandbreedte wordt, bij een betrouwbaarheidsinterval van 70%, geschat op -30% (€ 1.111.210,31) à +30% (€ 2.063.676,29) van voornoemd bedrag.

Met een betrouwbaarheidsinterval van 70% wordt bedoeld dat, als dezelfde schattingsprocedure herhaald zou worden, men in 70% van de gevallen verwacht dat het werkelijke, onbekende bedrag binnen het berekende bereik zal vallen.
De bandbreedte van "-30%" à +30% van voornoemd bedrag" definieert de specifieke grenzen van dat bereik. Dit betekent dat de werkelijke waarde naar verwachting niet meer dan 30% lager of 30% hoger zal zijn dan het oorspronkelijke geschatte bedrag, met een zekerheid van 70%.

4.2 Aandachtspunten / aanbevelingen

- Optimalisatie / verdere uitwerking van het ontwerp zal een meer trefzekere kostenraming opleveren.

Kostenoverzicht SSK2018

	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten:							
Veld 25 Uitgeefb. BRM	€ 16.385,00	€ 4.915,50	€ 21.300,50	€ 5.578,49	€ 26.878,99	€ 4.031,85	€ 30.910,84
Veld 25 Openb. ruimte BRM	€ 186.640,00	€ 55.992,00	€ 242.632,00	€ 63.544,04	€ 306.176,04	€ 45.926,41	€ 352.102,45
Veld 25 Openb. ruimte WRM	€ 320.482,50	€ 96.144,76	€ 416.627,26	€ 109.112,50	€ 525.739,76	€ 78.860,96	€ 604.600,72
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 40.332,50	€ 12.099,76	€ 52.432,26	€ 13.731,75	€ 66.164,01	€ 9.924,60	€ 76.088,61
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 51.705,00	€ 15.511,50	€ 67.216,50	€ 17.603,65	€ 84.820,15	€ 12.723,02	€ 97.543,17
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 49.111,25	€ 14.733,37	€ 63.844,62	€ 16.720,56	€ 80.565,18	€ 12.084,78	€ 92.649,96
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 68.434,60	€ 20.530,38	€ 88.964,98	€ 23.299,46	€ 112.264,44	€ 16.839,67	€ 129.104,11
Bouwkosten	**€ 733.090,85**	**€ 219.927,27**	**€ 953.018,12**	**€ 249.590,45**	**€ 1.202.608,57**	**€ 180.391,29**	**€ 1.382.999,86**
Engineeringskosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Vastgoedkosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Veld 25 Uitgeefb. BRM	€ 1.343,94	€ 0,00	€ 1.343,94	€ 0,00	€ 1.343,94	€ 0,00	€ 1.343,94
Veld 25 Openb. ruimte BRM	€ 15.308,80	€ 0,00	€ 15.308,80	€ 0,00	€ 15.308,80	€ 0,00	€ 15.308,80
Veld 25 Openb. ruimte WRM	€ 26.286,99	€ 0,00	€ 26.286,99	€ 0,00	€ 26.286,99	€ 0,00	€ 26.286,99
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 3.308,20	€ 0,00	€ 3.308,20	€ 0,00	€ 3.308,20	€ 0,00	€ 3.308,20
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 4.241,00	€ 0,00	€ 4.241,00	€ 0,00	€ 4.241,00	€ 0,00	€ 4.241,00
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 4.028,27	€ 0,00	€ 4.028,27	€ 0,00	€ 4.028,27	€ 0,00	€ 4.028,27
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 5.613,21	€ 0,00	€ 5.613,21	€ 0,00	€ 5.613,21	€ 0,00	€ 5.613,21
Overige bijkomende kosten	**€ 60.130,41**	**€ 0,00**	**€ 60.130,41**	**€ 0,00**	**€ 60.130,41**	**€ 0,00**	**€ 60.130,41**
Objectoverstijgende risico's						€ 144.313,03	€ 144.313,03
Investeringskosten exclusief BTW	**€ 793.221,26**	**€ 219.927,27**	**€ 1.013.148,53**	**€ 249.590,45**	**€ 1.262.738,98**	**€ 324.704,32**	**€ 1.587.443,30**

Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € 1.111.210,31 en € 2.063.676,29

Object overstijgende risicoreservering

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
	%			
	%			
	%			
	%			
	%			
Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	%	10,00	€ 1.443.130,27	€ 144.313,03
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten	Eur			€ 144.313,03

Veld 25 Uitgaeb BPM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	5.650,00	€	0,70	€	3.955,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	5.650,00	€	0,30	€	1.695,00
Grondwerk ophoging						
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	2.260,00	€	2,75	€	6.215,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2D, laden uit depot & vervoer	m3	2.260,00	€	2,00	€	4.520,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	16.385,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	16.385,00	€	819,25
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	16.385,00	€	4.096,25
Directe bouwkosten	Eur				€	21.300,50
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	21.300,50	€	426,01
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	21.300,50	€	426,01
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	21.300,50	€	1.491,04
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	23.643,56	€	1.891,48
Winst (%)	%	3,00	€	25.535,04	€	766,05
Risico (%)	%	2,00	€	25.535,04	€	510,70
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	26.878,99	€	67,20
Indirecte bouwkosten	Eur				€	5.578,49
Voorziene bouwkosten	Eur				€	26.878,99
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	26.878,99	€	4.031,85
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	4.031,85
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**30.910,84**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€	26.878,99	€	134,39
Verzekeringspremies	%	0,50	€	26.878,99	€	134,39
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	26.878,99	€	268,79
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	26.878,99	€	806,37
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	1.343,94
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	1.343,94
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	1.343,94
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**1.343,94**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**32.254,78**

Veld 2E Openb. ruimte BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	2.550,00	€	0,70	€	1.785,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	2.550,00	€	0,30	€	765,00
Grondwerk ophoging & VWA Riolering						
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	240,00	€	40,00	€	9.600,00
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.020,00	€	2,75	€	2.805,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2D, laden uit depot & vervoer	m3	235,00	€	2,00	€	470,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	1.370,00	€	2,50	€	3.425,00
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	1.270,00	€	2,50	€	3.175,00
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	85,00	€	22,50	€	1.912,50
(Grondwerk) bouwweg						
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	685,00	€	2,25	€	1.541,25
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	715,00	€	20,50	€	14.657,50
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	1.305,00	€	7,25	€	9.461,25
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	1.185,00	€	22,50	€	26.662,50
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	16,00	€	2.025,00	€	32.400,00
Riolering						
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	240,00	€	165,00	€	39.600,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	11,00	€	1.280,00	€	14.080,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	32,00	€	300,00	€	9.600,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st	35,00	€	420,00	€	14.700,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	-235,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	186.640,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	186.640,00	€	9.332,00
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	186.640,00	€	46.660,00
Directe bouwkosten	Eur				€	242.632,00
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	242.632,00	€	4.852,64
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	242.632,00	€	4.852,64
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	242.632,00	€	16.984,24
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	269.321,52	€	21.545,72
Winst (%)	%	3,00	€	290.867,24	€	8.726,02
Risico (%)	%	2,00	€	290.867,24	€	5.817,34
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	306.176,04	€	765,44
Indirecte bouwkosten	Eur				€	63.544,04
Voorziene bouwkosten	Eur				€	306.176,04
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	306.176,04	€	45.926,41
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	45.926,41
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**352.102,45**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	306.176,04	€	1.530,88
Verzekeringspremies	%	0,50	€	306.176,04	€	1.530,88
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	306.176,04	€	3.061,76
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	306.176,04	€	9.185,28
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	15.308,80
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	15.308,80
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	15.308,80
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**15.308,80**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**367.411,25**

WK 2.3 Open ruime WKM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	16,00	€ 537,50	€ 8.600,00
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	1.185,00	€ 6,50	€ 7.702,50
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	1.305,00	€ 7,00	€ 9.135,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	1.305,00	€ 1,25	€ 1.631,25
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	480,00	€ 35,00	€16.800,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	1.185,00	€ 3,75	€ 4.443,75
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	1.185,00	€ 67,00	€79.395,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	555,00	€ 4,75	€ 2.636,25
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	330,00	€ 20,50	€ 6.765,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	660,00	€ 6,50	€ 4.290,00
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	235,00	€ 35,00	€ 8.225,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	660,00	€ 3,75	€ 2.475,00
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	660,00	€ 67,50	€44.550,00
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	170,00	€ 5,25	€ 892,50
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	120,00	€ 24,00	€ 2.880,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	385,00	€ 3,75	€ 1.443,75
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde) en gangpaadjes (beide	m1	405,00	€ 26,00	€10.530,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	385,00	€ 30,00	€11.550,00
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st	11,00	€ 445,00	€ 4.895,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	32,00	€ 330,00	€10.560,00
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3	370,00	€ 5,50	€ 2.035,00
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3	370,00	€ 32,50	€12.025,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st	1.100,00	€ 8,00	€ 8.800,00
Afwerken & inzaaien bermen	are	4,30	€ 75,00	€ 322,50
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st	8,00	€ 975,00	€ 7.800,00
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3		€ 4,00	
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV kabel	st	16,00	€ 2.350,00	€37.600,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	1.095,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€320.482,5
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€320.482,5	€16.024,13
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€320.482,5	€80.120,63
Directe bouwkosten	Eur			€416.627,2
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€416.627,2	€ 8.332,55
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€416.627,2	€ 8.332,55
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€416.627,2	€29.163,91
Algemene kosten (%)	%	8,00	€462.456,2	€36.996,50
Winst (%)	%	3,00	€499.452,7	€14.983,58
Risico (%)	%	2,00	€499.452,7	€ 9.989,06
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€525.739,7	€ 1.314,35
Indirecte bouwkosten	Eur			€109.112,5
Voorziene bouwkosten	Eur			€525.739,7
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€525.739,7	€78.860,96
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€78.860,96
Bouwkosten	**Eur**			**€604.600,7**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€525.739,7	€ 2.628,70
Verzekeringspremies	%	0,50	€525.739,7	€ 2.628,70
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€525.739,7	€ 5.257,40
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€525.739,7	€15.772,19
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€26.286,99
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€26.286,99
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€26.286,99
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			

Vervallen Ventilatie WKK

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Overige bijkomende kosten	Eur			€26.286,99
Investeringskosten	Eur			€630.887,7

Openb. ruimte Noordstuct. Sneeverkeer BHM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	325,00	€	0,70	€	227,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	325,00	€	0,30	€	97,50
Grondwerk ophoging & VWA Riolering						
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	55,00	€	40,00	€	2.200,00
Ophogen terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	130,00	€	2,75	€	357,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2D, laden uit depot & vervoer	m3		€	2,00		
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	315,00	€	2,50	€	787,50
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	295,00	€	2,50	€	737,50
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	20,00	€	22,50	€	450,00
(Grondwerk) bouwweg						
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	185,00	€	2,25	€	416,25
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	195,00	€	20,50	€	3.997,50
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	355,00	€	7,25	€	2.573,75
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	325,00	€	22,50	€	7.312,50
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	4,00	€	2.025,00	€	8.100,00
Riolering						
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	55,00	€	165,00	€	9.075,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	2,00	€	1.280,00	€	2.560,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	8,00	€	180,00	€	1.440,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st		€	300,00		
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	75,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	40.332,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	40.332,50	€	2.016,63
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	40.332,50	€	10.083,13
Directe bouwkosten	Eur				€	52.432,26
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	52.432,26	€	1.048,65
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	52.432,26	€	1.048,65
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	52.432,26	€	3.670,26
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	58.199,82	€	4.655,99
Winst (%)	%	3,00	€	62.855,81	€	1.885,67
Risico (%)	%	2,00	€	62.855,81	€	1.257,12
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	66.164,01	€	165,41
Indirecte bouwkosten	Eur				€	13.731,75
Voorziene bouwkosten	Eur				€	66.164,01
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	66.164,01	€	9.924,60
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	9.924,60
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**76.088,61**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	66.164,01	€	330,82
Verzekeringspremies	%	0,50	€	66.164,01	€	330,82
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	66.164,01	€	661,64
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	66.164,01	€	1.984,92
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	3.308,20
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	3.308,20
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	3.308,20
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**3.308,20**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**79.396,81**

Bijlage: Kostenraming Stervenkeer N.M.I.

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
WOONRIJP MAKEN						
Bouwweg						
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	4,00	€	537,50	€	2.150,00
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	325,00	€	6,50	€	2.112,50
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	355,00	€	7,00	€	2.485,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	355,00	€	1,25	€	443,75
Verhardingen						
Rijbaan						
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	110,00	€	35,00	€	3.850,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	325,00	€	3,75	€	1.218,75
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	325,00	€	67,00	€	21.775,00
Dwarsparkeren						
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3		€	4,75		
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3		€	20,50		
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2		€	6,50		
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1		€	35,00		
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2		€	3,75		
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2		€	67,50		
Riolering						
Op hoogte stellen putranden	st	2,00	€	315,00	€	630,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	8,00	€	330,00	€	2.640,00
Overig						
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV	st	4,00	€	2.350,00	€	9.400,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€	5.000,00	€	5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 2stuk	pm		€	10.000,00		
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3					
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	51.705,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	51.705,00	€	2.585,25
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	51.705,00	€	12.926,25
Directe bouwkosten	Eur				€	67.216,50
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	67.216,50	€	1.344,33
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	67.216,50	€	1.344,33
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	67.216,50	€	4.705,16
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	74.610,32	€	5.968,83
Winst (%)	%	3,00	€	80.579,15	€	2.417,37
Risico (%)	%	2,00	€	80.579,15	€	1.611,58
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	84.820,15	€	212,05
Indirecte bouwkosten	Eur				€	17.603,65
Voorziene bouwkosten	Eur				€	84.820,15
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	84.820,15	€	12.723,02
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	12.723,02
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**97.543,17**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	84.820,15	€	424,10
Verzekeringspremies	%	0,50	€	84.820,15	€	424,10
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	84.820,15	€	848,20
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	84.820,15	€	2.544,60
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	4.241,00
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	4.241,00
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	4.241,00
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**4.241,00**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**101.784,17**

Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR FIETS- EN VOETPADEN						
BETREFT FIETS- EN VOETPADEN IN OPENBAAR GROEN, BUITEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	375,00	€	0,70	€	262,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	375,00	€	0,30	€	112,50
Opbreekwerkzaamheden, n.v.t.						
Grondwerkzaamheden						
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	150,00	€	2,75	€	412,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2D, laden uit depot & vervoer	m3		€	2,00		
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet fietstpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.60 m	m3		€	4,75		
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet voetpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.58 m	m3	265,00	€	4,75	€	1.258,75
Werkzaamheden verhardingen						
Fietspaden						
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3		€	27,50		
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2		€	7,25		
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden (beide zijden)	m1		€	25,60		
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, dik 70mm	ton		€	90,00		
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 Surf DL-C, dik 25 mm	ton		€	135,00		
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep (midden belijning)	km		€	1.730,00		
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st		€	2.600,00		
Voetpaden						
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	135,00	€	27,50	€	3.712,50
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	415,00	€	7,25	€	3.008,75
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton	m1	375,00	€	25,75	€	9.656,25
Lev. & aanbr. halfverharding, dik 80mm	m2	375,00	€	12,50	€	4.687,50
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	10,00	€	2.600,00	€	26.000,00
Fiets- en voetgangersbruggen						
N.v.t. (input gemeente)						
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	115,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	49.111,25
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	49.111,25	€	2.455,56
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	49.111,25	€	12.277,81
Directe bouwkosten	Eur				€	63.844,62
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	63.844,62	€	1.276,89
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	63.844,62	€	1.276,89
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	63.844,62	€	4.469,12
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	70.867,52	€	5.669,40
Winst (%)	%	3,00	€	76.536,92	€	2.296,11
Risico (%)	%	2,00	€	76.536,92	€	1.530,74
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	80.565,18	€	201,41
Indirecte bouwkosten	Eur				€	16.720,56
Voorziene bouwkosten	Eur				€	80.565,18
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	80.565,18	€	12.084,78
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	12.084,78
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**92.649,96**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	80.565,18	€	402,83
Verzekeringspremies	%	0,50	€	80.565,18	€	402,83
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	80.565,18	€	805,65
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	80.565,18	€	2.416,96
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	4.028,27
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	4.028,27
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	4.028,27
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**4.028,27**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**96.678,23**

Openb. ruimte hoofdstructuur Groen

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR- GROEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	3.160,00	€ 0,70	€ 2.212,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	3.160,00	€ 0,30	€ 948,00
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben/verwijderen begroeiingen en afvoeren	st	8,00	€ 300,00	€ 2.400,00
Grondwerkzaamheden				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot t.b.v. cunet openbaar groen, gem., dik ca. 0.20 m	m3	405,00	€ 4,25	€ 1.721,25
Wadi's & watergangen				
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot t.b.v. nieuwe wadi, gem. 1m diep	m3	1.140,00	€ 3,75	€ 4.275,00
Werkzaamheden groen				
75% bloemrijk grasmengsel, 30% gazon, 10% vaste beplantingen/ hoesters				
Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.				
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen/ vaste beplantingen, dik 0.60m	m3	125,00	€ 40,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. bem. teelaarde (onder) en voedingsr. grond (boven) t.b.v. gazon, dik 2x 0.30m	m3	365,00	€ 34,50	€ 12.592,50
Lev. & aanbr. bem. teelaarde/ voedingsarme grond (onder/ boven) tbv bloemrijk grasm., dik 2x	m3	425,00	€ 29,75	€ 12.643,75
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, incl. inboet en 1 jaar nazorg, ca. 2st/ 250m2	st	16,00	€ 1.020,00	€ 16.320,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2, incl. 1 jaar nazorg/ inboet	st	1.215,00	€ 7,25	€ 8.808,75
Groenvakken afwerken (frezen) + inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	710,00	€ 1,50	€ 1.065,00
Afwerken & inzaaien bermen, incl. 1 jaar nazorg (maaien)	are	6,10	€ 73,50	€ 448,35
Duiker				
Overstap over watergang				
Droogzetten watergang dmv kleidam(kist) voor periode van 2 weken	st		€ 1.052,50	
Lev. & aanbr. grondverbetering, onder aan te brengen duiker beton Ø500, dik 0.25m1	st		€ 1.010,00	
Lev. & aanbr. beton Ø500 duikers, incl. talud beëindiging, gem. 5m/stuk	st		€ 1.060,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	1.545,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 68.434,60
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 68.434,60	€ 3.421,73
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 68.434,60	€ 17.108,65
Directe bouwkosten	Eur			€ 88.964,98
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 88.964,98	€ 1.779,30
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 88.964,98	€ 1.779,30
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 88.964,98	€ 6.227,55
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 98.751,13	€ 7.900,09
Winst (%)	%	3,00	€ 106.651,22	€ 3.199,54
Risico (%)	%	2,00	€ 106.651,22	€ 2.133,02
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 112.264,44	€ 280,66
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 23.299,46
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 112.264,44
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 112.264,44	€ 16.839,67
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 16.839,67
Bouwkosten	**Eur**			**€ 129.104,11**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 112.264,44	€ 561,32
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 112.264,44	€ 561,32
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 112.264,44	€ 1.122,64
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 112.264,44	€ 3.367,93
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 5.613,21
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 5.613,21
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 5.613,21
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 5.613,21**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 134.717,32**

Colofon

Project:	
Project	**Ontwikkeling Amsteleind Zuid**
Omschrijving	Fase 2F
Projectfase	VO-fase
Opdrachtgever	Gemeente Oss
Projectmanager	[redacted]
Manager projectbeheersing	
Technisch manager	
Raming:	
Type raming	Deterministisch
Datum opstelling raming	29-06-2026
Opsteller raming	[redacted]
Mede opstellers raming	
Versie raming	01
Status raming	Concept
Prijspeil raming	Januari 2026
Valuta	Euro
Archivering:	
Projectnummer	
Documentnummer raming	
Nummer kostenrapportage	
Bestandsnaam raming	2026-06-29 - Amsteleind Zuid - Fase 2F
Toetsing:	
Interne toetser	[redacted]
Datum interne toetsing	09-07-2026
Externe toetser	
Datum externe toetsing	

Toetsing:	
Paraaf opsteller raming	
Paraaf interne toetser	
Paraaf externe toetser	
Paraaf projectleider	
Paraaf manager projectbeheersing	
Paraaf projectmanager	

1. Ramingscope en uitgangspunten ontwerp/raming

1. Inleiding

1.1 Kostennota

De gemeente Oss is bezig met een planontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. Dit is een gebiedsontwikkeling van ca. 3.000 woningen en infrastructurele werken. Voor verschillen fases en doeleinden in de planontwikkeling is er een SSK-ramingen benodigd. In deze SSK Raming zijn de kosten voor fase 2F uiteengezet.

2. Randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 Basisgegevens

De volgende documenten liggen ten grondslag aan onderhavige raming:

- fv260612_A3_3500_Maatvoering_Wegen_Concept.pdf;
- fv260611_A3_3500_KV_Ruimtegebruik_Concept.pdf;
- fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat_Concept.pdf;
- gr260611_A3_3500_KV_Fasering_Concept.pdf;
- ko260610_A3_3500_Eigendommenkaart_Concept.pdf;
- fv260612_vlakken.dwg;
- 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg;
- fv260612_versnijdingen.xlsx;
- fv260603_Kavelopp.xlsx;
- Meerdere malen Teams overleg t.b.v. bepalen/vastleggen uitgangspunten (zie hieronder), met gemeente Oss [redacted]
- Googlemaps.

2.2 Opbouw raming

- De raming betreft investeringskosten, opgebouwd volgens de SSK2018-systematiek (CROW-publicatie 137). De raming is opgesteld volgens de deterministische methode.

- De SSK gaat uit van een bedrijfseconomisch opgestelde kostenraming. Dit houdt in dat de kostenraming zich richt op de zo efficiënt mogelijke inzet van arbeid, materieel en materiaal en de daaraan verbonden kosten. Commerciële effecten als gevolg van de marktsituatie zijn niet in de kostenraming verwerkt.

- Volgens deze systematiek worden de proojectkosten onderverdeeld in een aantal kostencategorieën, te weten:
    - Bouwkosten;
    - Object gebonden risicoreservering;
    - Engineering;
    - Overige bijkomende kosten
    - **Subtotaal investeringskosten;**
    - Object overstijgende risicoreservering;
    - **Investeringskosten deterministisch (excl. BTW).**

2.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

<u>Algemeen:</u>

- Hoeveelheden bepaald o.b.v. ontvangen excel, middels fv260612_versnijdingen;
- Ophogen gehele terrein 0.40m;
- Vrijgekomen grond is max. klasse industrie. Afvoeren naar inrichting/depot gemeente;
- Op basis van recente inschrijvingen diverse gemeenten is er een inschatting gemaakt van de extra kosten t.b.v. inzet duurzaam materieel. Uitgangspunt is dat hierbij 1/3e van de totale uren inzet materieel met elektrisch materieel wordt uitgevoerd;
- De investeringskosten van de deelramingen zijn opgesteld, alszijnde het allemaal afzonderlijke werken;
- De verschillende deelramingen/ werken worden traditioneel voorbereid, dus middels RAW contract;
- Inboet 15% van de totaal aan te brengen bomen (input door gemeente);
- Geen engineeringskosten opgenomen. Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan (input door gemeente);
- Beheer/nazorgkosten t.b.v. het groen voor het 2e en 3e jaar n.v.t. (input door gemeente).

Ontwikkelvelden:
- Ontwikkelvelden 12 t/m 19, en 32 (uitgeefbare gebieden ontwikkelvelden) alleen opschonen en ophogen;
- Breedte bouwweg is breedte woonstraat (5m);
- Lengte riolering is opp. bouwweg/ 5m (breedte bouwweg/ toekomstige rijbaan breedte);
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Inschatting aantal huisaansluitingen, o.b.v. tekening: fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat.pdf;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Opp. parkeren bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Lengte opsluiting parkeren bepaald o.b.v. aantal vakken/ totale oppervlakte;
- Opp. trottoirs bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Brandgangen naast achterpaadjes, tevens gerekend met trottoir langs gehele rijbaan, breedte 1.20m;
- Opp. groen bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx.

Openbare ruimte hoofdstructuur snelverkeer:
- Breedte bouwweg ca. 6m;
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Lengte riolering bepaald, o.b.v. fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Breedte bouwweg is breedte rijbaan in woonrijp situatie (6m);
- Rijbaan opsluiten in trottoirbanden;

Openbare ruimte hoofdstructuur fiets- en voetpaden:
- Geen werkzaamheden t.b.v. aanbrengen hoofdrioleringen VWA en HWA;
- Nieuwe verhardingen (fietspaden en trottoir) wateren oppervlakkig af, in naastliggende groenstroken;
- Nieuwe fietspaden uitvoeren in zwart asfalt, breedte 4,00m;
- Nieuwe voetpaden uitvoeren in halfverharding, breedte 2,00m;
- Aanbrengen OVL aan één zijde van fietspaden en voetpaden;
- In de definitieve tekeningen zijn geen fietsbrug en voetgangersbrug meer voorzien.

Openbare ruimte hoofdstructuur groen:
- O.b.v. 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg
- Diepte Wadi's, gemiddeld 1m diep;
- Aanbrengen 2 bomen/ 250m2;
- Beplantingen:
  * 35% bloemrijk grasmengsel;
  * 30% gazon;
  * 10% vaste beplantingen/ heesters;
  * Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.;
- Geen aparte post voor ophogen terrein gerekend, dit is meegenomen in de ontgravingswerkzaamheden.

2.4 Nader te detailleren en niet benoemd risico bouwkosten

Nader te detailleren:

Nader te detailleren betreft een opslag voor ontbrekende zaken (maar wel voorziene) welke past bij de projectfase en het uitwerkingsniveau van het project. Dit betreft een opslag voor de dekking van de kosten voor werkzaamheden of voorzieningen die in dit stadium van het project nog niet zijn ontworpen of benoemd, maar wel moeten worden uitgevoerd.
Voorbeelden bij dit project zijn:
- Onvoorziene werkzaamheden t.b.v. materialisatie;
- Aansluitingen op bestaande situatie / percelen;
- Nog onbekende onderdelen van het ontwerp qua cunet, materialisatie, inrichting, etc.;
- Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/verkeersmaatregelen.

Niet benoemd risico bouwkosten:

Met niet benoemd risico bouwkosten wordt bedoeld de dekking voor kosten die in de toekomst mogelijk ontstaan binnen de projectscope, als gevolg van onvoorziene gebeurtenissen, zoals
- Ondergrondse onvoorziene risico's;
- Een hogere complexiteit voor de realisatie van het object dan voorzien;
- Afwijkingen in hoeveelheden;

- Niet geëxplodeerde explosieven;
- Wijzigingen in prijzen grondstoffen;
- Af te voeren materialen zijn ernstiger verontreinigd dan in de raming aangenomen;
- Afwijkingen t.a.v. toepassen voorzieningen elektrisch materieel.

2.5 Uitsluitingen

De volgende posten zijn niet meegenomen in de kostenraming:

- Vastgoedkosten;
- Kabels & Leidingen (excl. kabel t.b.v. OVL);
- Planschades e.d.;
- Levensduurkosten;
- Verwervingskosten grond;
- Flora- en fauna-onderzoek;
- Archeologie.

2.6 Verklaring van een aantal posten

Eenmalige kosten / Bouwplaatsen / Uitvoeringskosten:
In deze fase van het project zullen deze drie elementen als een percentage ingevuld worden in de SSK-raming.

- Onder eenmalige kosten wordt het volgende verstaan:
  Inrichten werkterrein & tijdelijke depots, aan- en afvoer materieel, werkwegen, opstellen V&G plannen (en bemalingen).
- Onder bouwplaatskosten wordt het volgende verstaan:
  Tijdgebonden kosten voor tijdelijke bouwwegen, inrichten locatie mobiele installaties, opslagruimte voor materiaal en materieel etc, alsmede tijdgebonden kosten voor de keten en werkruimten voor de werknemers bouwbedrijf.
- Onder uitvoeringskosten wordt het volgende verstaan:
  De tijdgebonden kosten die variëren met de tijdsduur van het werk. Dit zijn onder andere de exploitatiekosten van directie- en uitvoerdersverblijven, arbeidskosten voor (hoofd) uitvoerders en uitzetters en administratiekosten.
- Onder engineerskosten wordt het volgende verstaan:
  Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan. Dus niet meegenomen in de raming.
  Dit zijn de geschatte kosten voor de engineering, administratie en toezicht, oftewel de voorbereidingskosten om het huidige ontwerp besteksgereed te maken en aan te besteden, onderzoekskosten en monitoring van omgevingsobjecten, het houden van toezicht gedurende de uitvoering en het administratieve werk gedurende de voorbereiding, uitvoering en afhandeling van het project.
- Onder overige bijkomende kosten wordt verstaan:
  Kosten voor onderdelen c.q. werkzaamheden die geen onderdeel zijn van de bouwkosten, maar die wel nodig zijn om het project mogelijk te maken:
  - Leges & vergunningen;
  - Onderzoekskosten en stort-/verwerkingskosten vervuilde gronden en overige materialen;
  - Communicatie met hulpdiensten en omgeving;
  - Eventuele toeslagen nacht-/weekeindwerk.

2.7 Objectoverstijgende risico's

Objectoverstijgende risicoreservering betreft een reservering voor risico's die niet toe te wijzen zijn aan een bepaald object maar van toepassing zijn op het project als geheel.

Voor dit project is er geen risicoanalyse uitgevoerd/risicodossier aanwezig. Voor de investeringskosten van het project is een objectoverstijgende risicoreservering opgenomen van 10% t.o.v. de basisraming. Men moet denken aan o.a. kosten voor:

- Aansluitingen gebouwen rondom en daaruit voortvloeiende eisen / afstemming met omgeving/ bewoners;
- Eisen / afstemming t.a.v. kabels & leidingmaatschappijen, archeologie, bodem, etc.;
- Schades aan aangrenzende eigendom;
- Faillissement van de aannemer;
- Aangrenzende projecten/ werken in uitvoering.

3. Vergelijking met voorgaande versie(s) van de kostenraming

Belangrijkste wijzigingen t.o.v. vorige versies *(2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Ontw. locaties.pdf en 2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Openb. ruimte.pdf)* zijn:

- Vorige versie was één SSK-raming met daaronder diverse deelramingen per ontwikkelveld. Huidige opzet is meerdere SSK-ramingen bestaande uit verschillende fases met daaronder diverse deelramingen;
- Uitgangspunt grondbalans gewijzigd, zoveel mogelijk hergebruik i.p.v. afvoeren.

4. Uitgangspunten overige kostencategorieën

4.1 Conclusie

De investeringskosten voor het project worden totaal geraamd op **€ 1.788.567.96 excl. BTW.**

De bandbreedte wordt, bij een betrouwbaarheidsinterval van 70%, geschat op -30% (€ 1.251.997,57) à +30% (€ 2.325.138,35) van voornoemd bedrag.

Met een betrouwbaarheidsinterval van 70% wordt bedoeld dat, als dezelfde schattingsprocedure herhaald zou worden, men in 70% van de gevallen verwacht dat het werkelijke, onbekende bedrag binnen het berekende bereik zal vallen.
De bandbreedte van "-30%" à +30% van voornoemd bedrag" definieert de specifieke grenzen van dat bereik. Dit betekent dat de werkelijke waarde naar verwachting niet meer dan 30% lager of 30% hoger zal zijn dan het oorspronkelijke geschatte bedrag, met een zekerheid van 70%.

4.2 Aandachtspunten / aanbevelingen

- Optimalisatie / verdere uitwerking van het ontwerp zal een meer trefzekere kostenraming opleveren.

Kostenoverzicht SSK2018

	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten:							
Veld 03 Uitgeefb. BRM	€ 13.335,00	€ 4.000,50	€ 17.335,50	€ 4.540,08	€ 21.875,58	€ 3.281,34	€ 25.156,92
Veld 03 Openb. ruimte BRM	€ 61.082,50	€ 18.324,76	€ 79.407,26	€ 20.796,36	€ 100.203,62	€ 15.030,54	€ 115.234,16
Veld 03 Openb. ruimte WRM	€ 115.026,25	€ 34.507,87	€ 149.534,12	€ 39.162,20	€ 188.696,32	€ 28.304,45	€ 217.000,77
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 160.223,75	€ 48.067,13	€ 208.290,88	€ 54.550,28	€ 262.841,16	€ 39.426,17	€ 302.267,33
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 214.192,50	€ 64.257,76	€ 278.450,26	€ 72.924,67	€ 351.374,93	€ 52.706,24	€ 404.081,17
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 80.477,35	€ 24.143,21	€ 104.620,56	€ 27.399,57	€ 132.020,13	€ 19.803,02	€ 151.823,15
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 181.634,05	€ 54.490,21	€ 236.124,26	€ 61.839,72	€ 297.963,98	€ 44.694,60	€ 342.658,58
Bouwkosten	**€ 825.971,40**	**€ 247.791,44**	**€ 1.073.762,84**	**€ 281.212,88**	**€ 1.354.975,72**	**€ 203.246,36**	**€ 1.558.222,08**
Engineeringskosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Vastgoedkosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Veld 03 Uitgeefb. BRM	€ 1.093,79	€ 0,00	€ 1.093,79	€ 0,00	€ 1.093,79	€ 0,00	€ 1.093,79
Veld 03 Openb. ruimte BRM	€ 5.010,19	€ 0,00	€ 5.010,19	€ 0,00	€ 5.010,19	€ 0,00	€ 5.010,19
Veld 03 Openb. ruimte WRM	€ 9.434,81	€ 0,00	€ 9.434,81	€ 0,00	€ 9.434,81	€ 0,00	€ 9.434,81
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 13.142,06	€ 0,00	€ 13.142,06	€ 0,00	€ 13.142,06	€ 0,00	€ 13.142,06
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 17.568,74	€ 0,00	€ 17.568,74	€ 0,00	€ 17.568,74	€ 0,00	€ 17.568,74
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 6.601,00	€ 0,00	€ 6.601,00	€ 0,00	€ 6.601,00	€ 0,00	€ 6.601,00
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 14.898,20	€ 0,00	€ 14.898,20	€ 0,00	€ 14.898,20	€ 0,00	€ 14.898,20
Overige bijkomende kosten	**€ 67.748,79**	**€ 0,00**	**€ 67.748,79**	**€ 0,00**	**€ 67.748,79**	**€ 0,00**	**€ 67.748,79**
Objectoverstijgende risico's						€ 162.597,09	€ 162.597,09
Investeringskosten exclusief BTW	**€ 893.720,19**	**€ 247.791,44**	**€ 1.141.511,63**	**€ 281.212,88**	**€ 1.422.724,51**	**€ 365.843,45**	**€ 1.788.567,96**

Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € 1.251.997,57 en € 2.325.138,35

Object overstijgende risicoreservering

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
	%			
	%			
	%			
	%			
	%			
Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	%	10,00	€ 1.625.970,87	€ 162.597,09
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten	Eur			€ 162.597,09

Veld 03 Uitgeeft: BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	4.595,00	€	0,70	€	3.216,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	4.595,00	€	0,30	€	1.378,50
Grondwerk ophoging						
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.840,00	€	2,75	€	5.060,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2E, laden uit depot & vervoer	m3	1.840,00	€	2,00	€	3.680,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	13.335,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	13.335,00	€	666,75
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	13.335,00	€	3.333,75
Directe bouwkosten	Eur				€	17.335,50
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	17.335,50	€	346,71
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	17.335,50	€	346,71
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	17.335,50	€	1.213,49
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	19.242,41	€	1.539,39
Winst (%)	%	3,00	€	20.781,80	€	623,45
Risico (%)	%	2,00	€	20.781,80	€	415,64
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	21.875,58	€	54,69
Indirecte bouwkosten	Eur				€	4.540,08
Voorziene bouwkosten	Eur				€	21.875,58
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	21.875,58	€	3.281,34
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	3.281,34
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**25.156,92**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€	21.875,58	€	109,38
Verzekeringspremies	%	0,50	€	21.875,58	€	109,38
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	21.875,58	€	218,76
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	21.875,58	€	656,27
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	1.093,79
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	1.093,79
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	1.093,79
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**1.093,79**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**26.250,71**

Vak 03 Openb. ruimte BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	775,00	€	0,70	€	542,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	775,00	€	0,30	€	232,50
Grondwerk ophoging & VWA Riolering						
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	85,00	€	40,00	€	3.400,00
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	310,00	€	2,75	€	852,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2E, laden uit depot & vervoer	m3	35,00	€	2,00	€	70,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	485,00	€	2,50	€	1.212,50
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	450,00	€	2,50	€	1.125,00
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	30,00	€	22,50	€	675,00
(Grondwerk) bouwweg						
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	240,00	€	2,25	€	540,00
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	250,00	€	20,50	€	5.125,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	460,00	€	7,25	€	3.335,00
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	415,00	€	22,50	€	9.337,50
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	6,00	€	2.025,00	€	12.150,00
Riolering						
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	85,00	€	165,00	€	14.025,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	3,00	€	1.280,00	€	3.840,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st		€	300,00		
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st	11,00	€	420,00	€	4.620,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	-35,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	61.082,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	61.082,50	€	3.054,13
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	61.082,50	€	15.270,63
Directe bouwkosten	Eur				€	79.407,26
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	79.407,26	€	1.588,15
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	79.407,26	€	1.588,15
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	79.407,26	€	5.558,51
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	88.142,07	€	7.051,37
Winst (%)	%	3,00	€	95.193,44	€	2.855,80
Risico (%)	%	2,00	€	95.193,44	€	1.903,87
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	100.203,62	€	250,51
Indirecte bouwkosten	Eur				€	20.796,36
Voorziene bouwkosten	Eur				€	100.203,62
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	100.203,62	€	15.030,54
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	15.030,54
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**115.234,16**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	100.203,62	€	501,02
Verzekeringspremies	%	0,50	€	100.203,62	€	501,02
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	100.203,62	€	1.002,04
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	100.203,62	€	3.006,11
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	5.010,19
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	5.010,19
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	5.010,19
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**5.010,19**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**120.244,35**

Fase 3.3 Buurt Noord WKM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	6,00	€ 537,50	€ 3.225,00
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	415,00	€ 6,50	€ 2.697,50
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	460,00	€ 7,00	€ 3.220,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	460,00	€ 1,25	€ 575,00
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	170,00	€ 35,00	€ 5.950,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	415,00	€ 3,75	€ 1.556,25
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	415,00	€ 67,00	€27.805,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	205,00	€ 4,75	€ 973,75
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	120,00	€ 20,50	€ 2.460,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	240,00	€ 6,50	€ 1.560,00
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	80,00	€ 35,00	€ 2.800,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	240,00	€ 3,75	€ 900,00
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	240,00	€ 67,50	€16.200,00
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	45,00	€ 5,25	€ 236,25
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	30,00	€ 24,00	€ 720,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	100,00	€ 3,75	€ 375,00
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde) en gangpaadjes (beide	m1	85,00	€ 26,00	€ 2.210,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	100,00	€ 30,00	€ 3.000,00
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st	3,00	€ 445,00	€ 1.335,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	12,00	€ 330,00	€ 3.960,00
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3	75,00	€ 5,50	€ 412,50
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3	75,00	€ 32,50	€ 2.437,50
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st	225,00	€ 8,00	€ 1.800,00
Afwerken & inzaaien bermen	are	0,90	€ 75,00	€ 67,50
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st	2,00	€ 975,00	€ 1.950,00
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3		€ 4,00	
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV kabel	st	6,00	€ 2.350,00	€14.100,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	325,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€115.026,2
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€115.026,2	€ 5.751,31
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€115.026,2	€28.756,56
Directe bouwkosten	Eur			€149.534,1
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€149.534,1	€ 2.990,68
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€149.534,1	€ 2.990,68
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€149.534,1	€10.467,39
Algemene kosten (%)	%	8,00	€165.982,8	€13.278,63
Winst (%)	%	3,00	€179.261,5	€ 5.377,85
Risico (%)	%	2,00	€179.261,5	€ 3.585,23
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€188.696,3	€ 471,74
Indirecte bouwkosten	Eur			€39.162,20
Voorziene bouwkosten	Eur			€188.696,3
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€188.696,3	€28.304,45
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€28.304,45
Bouwkosten	Eur			€217.000,7
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	Eur			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€188.696,3	€ 943,48
Verzekeringspremies	%	0,50	€188.696,3	€ 943,48
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€188.696,3	€ 1.886,96
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€188.696,3	€ 5.660,89
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 9.434,81
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 9.434,81
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 9.434,81
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			

Ver.3.03 Doent Ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Overige bijkomende kosten	Eur			€ 9.434,81
Investeringskosten	Eur			€226.435,5

Openb. ruimte noordstuur, Sneeverkeer BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	1.415,00	€	0,70	€	990,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	1.415,00	€	0,30	€	424,50
Grondwerk ophoging & VWA Riolering						
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	240,00	€	40,00	€	9.600,00
Ophogen terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	570,00	€	2,75	€	1.567,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2E, laden uit depot & vervoer	m3		€	2,00		
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	1.370,00	€	2,50	€	3.425,00
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	1.270,00	€	2,50	€	3.175,00
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	85,00	€	22,50	€	1.912,50
(Grondwerk) bouwweg						
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	810,00	€	2,25	€	1.822,50
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	840,00	€	20,50	€	17.220,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	1.535,00	€	7,25	€	11.128,75
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	1.415,00	€	22,50	€	31.837,50
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	16,00	€	2.025,00	€	32.400,00
Riolering						
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	240,00	€	165,00	€	39.600,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	4,00	€	1.280,00	€	5.120,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st		€	180,00		
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st		€	300,00		
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	340,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	160.223,75
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	160.223,75	€	8.011,19
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	160.223,75	€	40.055,94
Directe bouwkosten	Eur				€	208.290,88
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	208.290,88	€	4.165,82
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	208.290,88	€	4.165,82
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	208.290,88	€	14.580,36
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	231.202,88	€	18.496,23
Winst (%)	%	3,00	€	249.699,11	€	7.490,97
Risico (%)	%	2,00	€	249.699,11	€	4.993,98
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	262.841,16	€	657,10
Indirecte bouwkosten	Eur				€	54.550,28
Voorziene bouwkosten	Eur				€	262.841,16
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	262.841,16	€	39.426,17
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	39.426,17
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**302.267,33**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	262.841,16	€	1.314,21
Verzekeringspremies	%	0,50	€	262.841,16	€	1.314,21
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	262.841,16	€	2.628,41
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	262.841,16	€	7.885,23
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	13.142,06
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	13.142,06
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	13.142,06
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**13.142,06**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**315.409,39**

Deelraming woningbouwlocatie Amsteleind ZUID

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	16,00	€ 537,50	€ 8.600,00
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	1.415,00	€ 6,50	€ 9.197,50
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	1.535,00	€ 7,00	€ 10.745,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	1.535,00	€ 1,25	€ 1.918,75
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	480,00	€ 35,00	€ 16.800,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	1.415,00	€ 3,75	€ 5.306,25
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	1.415,00	€ 67,00	€ 94.805,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3		€ 4,75	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3		€ 20,50	
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2		€ 6,50	
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1		€ 35,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2		€ 67,50	
Riolering				
Op hoogte stellen putranden	st	4,00	€ 315,00	€ 1.260,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	32,00	€ 330,00	€ 10.560,00
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV	st	16,00	€ 2.500,00	€ 40.000,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 2stuk	pm	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3			
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 214.192,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 214.192,50	€ 10.709,63
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 214.192,50	€ 53.548,13
Directe bouwkosten	Eur			€ 278.450,26
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 278.450,26	€ 5.569,01
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 278.450,26	€ 5.569,01
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 278.450,26	€ 19.491,52
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 309.079,80	€ 24.726,38
Winst (%)	%	3,00	€ 333.806,18	€ 10.014,19
Risico (%)	%	2,00	€ 333.806,18	€ 6.676,12
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 351.374,93	€ 878,44
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 72.924,67
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 351.374,93
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 351.374,93	€ 52.706,24
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 52.706,24
Bouwkosten	**Eur**			**€ 404.081,17**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 351.374,93	€ 1.756,87
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 351.374,93	€ 1.756,87
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 351.374,93	€ 3.513,75
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 351.374,93	€ 10.541,25
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 17.568,74
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 17.568,74
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 17.568,74
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 17.568,74**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 421.649,91**

Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR FIETS- EN VOETPADEN						
BETREFT FIETS- EN VOETPADEN IN OPENBAAR GROEN, BUITEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	715,00	€	0,70	€	500,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	715,00	€	0,30	€	214,50
Opbreekwerkzaamheden, n.v.t.						
Grondwerkzaamheden						
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	290,00	€	2,75	€	797,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 2E, laden uit depot & vervoer	m3		€	2,00		
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet fietstpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.60 m	m3	325,00	€	4,75	€	1.543,75
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet voetpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.58 m	m3	175,00	€	4,75	€	831,25
Werkzaamheden verhardingen						
Fietspaden						
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	165,00	€	27,50	€	4.537,50
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	510,00	€	7,25	€	3.697,50
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden (beide zijden)	m1	235,00	€	25,60	€	6.016,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, dik 70mm	ton	85,00	€	90,00	€	7.650,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 Surf DL-C, dik 25 mm	ton	30,00	€	135,00	€	4.050,00
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep (midden belijning)	km	0,12	€	1.730,00	€	207,60
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	6,00	€	2.600,00	€	15.600,00
Voetpaden						
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	90,00	€	27,50	€	2.475,00
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	275,00	€	7,25	€	1.993,75
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton	m1	250,00	€	25,75	€	6.437,50
Lev. & aanbr. halfverharding, dik 80mm	m2	250,00	€	12,50	€	3.125,00
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	8,00	€	2.600,00	€	20.800,00
Fiets- en voetgangersbruggen						
N.v.t. (input gemeente)						
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	210,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	80.477,35
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	80.477,35	€	4.023,87
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	80.477,35	€	20.119,34
Directe bouwkosten	Eur				€	104.620,56
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	104.620,56	€	2.092,41
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	104.620,56	€	2.092,41
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	104.620,56	€	7.323,44
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	116.128,82	€	9.290,31
Winst (%)	%	3,00	€	125.419,13	€	3.762,57
Risico (%)	%	2,00	€	125.419,13	€	2.508,38
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	132.020,13	€	330,05
Indirecte bouwkosten	Eur				€	27.399,57
Voorziene bouwkosten	Eur				€	132.020,13
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	132.020,13	€	19.803,02
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	19.803,02
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**151.823,15**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	132.020,13	€	660,10
Verzekeringspremies	%	0,50	€	132.020,13	€	660,10
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	132.020,13	€	1.320,20
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	132.020,13	€	3.960,60
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	6.601,00
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	6.601,00
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	6.601,00
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**6.601,00**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**158.424,15**

Openb. ruimte hoofdstructuur groen

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR- GROEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	7.390,00	€ 0,70	€ 5.173,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	7.390,00	€ 0,30	€ 2.217,00
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben/verwijderen begroeiingen en afvoeren	st		€ 300,00	
Grondwerkzaamheden				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot t.b.v. cunet openbaar groen, gem., dik ca. 0.20 m	m3	1.155,00	€ 4,25	€ 4.908,75
Wadi's & watergangen				
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot t.b.v. nieuwe wadi, gem. 1m diep	m3	1.635,00	€ 3,75	€ 6.131,25
Werkzaamheden groen				
75% bloemrijk grasmengsel, 30% gazon, 10% vaste beplantingen/ hoesters				
Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.				
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen/ vaste beplantingen, dik 0.60m	m3	350,00	€ 40,00	€ 14.000,00
Lev. & aanbr. bem. teelaarde (onder) en voedingsr. grond (boven) t.b.v. gazon, dik 2x 0.30m	m3	1.040,00	€ 34,50	€ 35.880,00
Lev. & aanbr. bem. teelaarde/ voedingsarme grond (onder/ boven) tbv bloemrijk grasm., dik 2x	m3	1.210,00	€ 29,75	€ 35.997,50
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, incl. inboet en 1 jaar nazorg, ca. 2st/ 250m2	st	47,00	€ 1.020,00	€ 47.940,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2, incl. 1 jaar nazorg/ inboet	st	3.460,00	€ 7,25	€ 25.085,00
Groenvakken afwerken (frezen) + inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	2.020,00	€ 1,50	€ 3.030,00
Afwerken & inzaaien bermen, incl. 1 jaar nazorg (maaien)	are	17,30	€ 73,50	€ 1.271,55
Duiker				
Jaagpad over watergang				
Droogzetten watergang dmv kleidam(kist) voor periode van 2 weken	st		€ 1.052,50	
Lev. & aanbr. grondverbetering, onder aan te brengen duiker beton Ø500, dik 0.25m1	st		€ 1.010,00	
Lev. & aanbr. beton Ø500 duikers, incl. talud beëindiging, gem. 5m/stuk	st		€ 1.060,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	2.790,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 181.634,05
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 181.634,05	€ 9.081,70
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 181.634,05	€ 45.408,51
Directe bouwkosten	Eur			€ 236.124,26
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 236.124,26	€ 4.722,49
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 236.124,26	€ 4.722,49
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 236.124,26	€ 16.528,70
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 262.097,94	€ 20.967,84
Winst (%)	%	3,00	€ 283.065,78	€ 8.491,97
Risico (%)	%	2,00	€ 283.065,78	€ 5.661,32
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 297.963,98	€ 744,91
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 61.839,72
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 297.963,98
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 297.963,98	€ 44.694,60
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 44.694,60
Bouwkosten	**Eur**			**€ 342.658,58**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 297.963,98	€ 1.489,82
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 297.963,98	€ 1.489,82
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 297.963,98	€ 2.979,64
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 297.963,98	€ 8.938,92
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 14.898,20
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 14.898,20
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 14.898,20
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 14.898,20**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 357.556,78**

Colofon

Project:	
Project	**Ontwikkeling Amsteleind Zuid**
Omschrijving	Fase 3A
Projectfase	VO-fase
Opdrachtgever	Gemeente Oss
Projectmanager	[redacted]
Manager projectbeheersing	
Technisch manager	
Raming:	
Type raming	Deterministisch
Datum opstelling raming	30-06-2026
Opsteller raming	[redacted]
Mede opstellers raming	
Versie raming	01
Status raming	Concept
Prijspeil raming	Januari 2026
Valuta	Euro
Archivering:	
Projectnummer	
Documentnummer raming	
Nummer kostenrapportage	
Bestandsnaam raming	2026-06-30 - Amsteleind Zuid - Fase 3A
Toetsing:	
Interne toetser	[redacted]
Datum interne toetsing	09-07-2026
Externe toetser	
Datum externe toetsing	

Toetsing:	
Paraaf opsteller raming	
Paraaf interne toetser	
Paraaf externe toetser	
Paraaf projectleider	
Paraaf manager projectbeheersing	
Paraaf projectmanager	

1. Ramingscope en uitgangspunten ontwerp/raming

1. Inleiding

1.1 Kostennota

De gemeente Oss is bezig met een planontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. Dit is een gebiedsontwikkeling van ca. 3.000 woningen en infrastructurele werken. Voor verschillen fases en doeleinden in de planontwikkeling is er een SSK-ramingen benodigd. In deze SSK Raming zijn de kosten voor fase 3A uiteengezet.

2. Randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 Basisgegevens

De volgende documenten liggen ten grondslag aan onderhavige raming:

- fv260612_A3_3500_Maatvoering_Wegen_Concept.pdf;
- fv260611_A3_3500_KV_Ruimtegebruik_Concept.pdf;
- fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat_Concept.pdf;
- gr260611_A3_3500_KV_Fasering_Concept.pdf;
- ko260610_A3_3500_Eigendommenkaart_Concept.pdf;
- fv260612_vlakken.dwg;
- 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg;
- fv260612_versnijdingen.xlsx;
- fv260603_Kavelopp.xlsx;
- Meerdere malen Teams overleg t.b.v. bepalen/vastleggen uitgangspunten (zie hieronder), met gemeente Oss [redacted]
- Googlemaps.

2.2 Opbouw raming

- De raming betreft investeringskosten, opgebouwd volgens de SSK2018-systematiek (CROW-publicatie 137). De raming is opgesteld volgens de deterministische methode.

- De SSK gaat uit van een bedrijfseconomisch opgestelde kostenraming. Dit houdt in dat de kostenraming zich richt op de zo efficiënt mogelijke inzet van arbeid, materieel en materiaal en de daaraan verbonden kosten. Commerciële effecten als gevolg van de marktsituatie zijn niet in de kostenraming verwerkt.

- Volgens deze systematiek worden de proojectkosten onderverdeeld in een aantal kostencategorieën, te weten:
    - Bouwkosten;
    - Object gebonden risicoreservering;
    - Engineering;
    - Overige bijkomende kosten
    - **Subtotaal investeringskosten;**
    - Object overstijgende risicoreservering;
    - **Investeringskosten deterministisch (excl. BTW).**

2.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

<u>Algemeen:</u>

- Hoeveelheden bepaald o.b.v. ontvangen excel, middels fv260612_versnijdingen;
- Ophogen gehele terrein 0.40m;
- Vrijgekomen grond is max. klasse industrie. Afvoeren naar inrichting/depot gemeente;
- Op basis van recente inschrijvingen diverse gemeenten is er een inschatting gemaakt van de extra kosten t.b.v. inzet duurzaam materieel. Uitgangspunt is dat hierbij 1/3e van de totale uren inzet materieel met elektrisch materieel wordt uitgevoerd;
- De investeringskosten van de deelramingen zijn opgesteld, alszijnde het allemaal afzonderlijke werken;
- De verschillende deelramingen/ werken worden traditioneel voorbereid, dus middels RAW contract;
- Inboet 15% van de totaal aan te brengen bomen (input door gemeente);
- Geen engineeringskosten opgenomen. Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan (input door gemeente);
- Beheer/nazorgkosten t.b.v. het groen voor het 2e en 3e jaar n.v.t. (input door gemeente).

Ontwikkelvelden:
- Ontwikkelvelden 12 t/m 19, en 32 (uitgeefbare gebieden ontwikkelvelden) alleen opschonen en ophogen;
- Breedte bouwweg is breedte woonstraat (5m);
- Lengte riolering is opp. bouwweg/ 5m (breedte bouwweg/ toekomstige rijbaan breedte);
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Inschatting aantal huisaansluitingen, o.b.v. tekening: fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat.pdf;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Opp. parkeren bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Lengte opsluiting parkeren bepaald o.b.v. aantal vakken/ totale oppervlakte;
- Opp. trottoirs bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Brandgangen naast achterpaadjes, tevens gerekend met trottoir langs gehele rijbaan, breedte 1.20m;
- Opp. groen bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx.

Openbare ruimte hoofdstructuur snelverkeer:
- Breedte bouwweg ca. 6m;
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Lengte riolering bepaald, o.b.v. fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Breedte bouwweg is breedte rijbaan in woonrijp situatie (6m);
- Rijbaan opsluiten in trottoirbanden;

Openbare ruimte hoofdstructuur fiets- en voetpaden:
- Geen werkzaamheden t.b.v. aanbrengen hoofdrioleringen VWA en HWA;
- Nieuwe verhardingen (fietspaden en trottoir) wateren oppervlakkig af, in naastliggende groenstroken;
- Nieuwe fietspaden uitvoeren in zwart asfalt, breedte 4,00m;
- Nieuwe voetpaden uitvoeren in halfverharding, breedte 2,00m;
- Aanbrengen OVL aan één zijde van fietspaden en voetpaden;
- In de definitieve tekeningen zijn geen fietsbrug en voetgangersbrug meer voorzien.

Openbare ruimte hoofdstructuur groen:
- O.b.v. 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg
- Diepte Wadi's, gemiddeld 1m diep;
- Aanbrengen 2 bomen/ 250m2;
- Beplantingen:
  * 35% bloemrijk grasmengsel;
  * 30% gazon;
  * 10% vaste beplantingen/ heesters;
  * Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.;
- Geen aparte post voor ophogen terrein gerekend, dit is meegenomen in de ontgravingswerkzaamheden.

2.4 Nader te detailleren en niet benoemd risico bouwkosten

Nader te detailleren:

Nader te detailleren betreft een opslag voor ontbrekende zaken (maar wel voorziene) welke past bij de projectfase en het uitwerkingsniveau van het project. Dit betreft een opslag voor de dekking van de kosten voor werkzaamheden of voorzieningen die in dit stadium van het project nog niet zijn ontworpen of benoemd, maar wel moeten worden uitgevoerd.
Voorbeelden bij dit project zijn:
- Onvoorziene werkzaamheden t.b.v. materialisatie;
- Aansluitingen op bestaande situatie / percelen;
- Nog onbekende onderdelen van het ontwerp qua cunet, materialisatie, inrichting, etc.;
- Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/verkeersmaatregelen.

Niet benoemd risico bouwkosten:

Met niet benoemd risico bouwkosten wordt bedoeld de dekking voor kosten die in de toekomst mogelijk ontstaan binnen de projectscope, als gevolg van onvoorziene gebeurtenissen, zoals
- Ondergrondse onvoorziene risico's;
- Een hogere complexiteit voor de realisatie van het object dan voorzien;
- Afwijkingen in hoeveelheden;

- Niet geëxplodeerde explosieven;
- Wijzigingen in prijzen grondstoffen;
- Af te voeren materialen zijn ernstiger verontreinigd dan in de raming aangenomen;
- Afwijkingen t.a.v. toepassen voorzieningen elektrisch materieel.

2.5 Uitsluitingen

De volgende posten zijn niet meegenomen in de kostenraming:

- Vastgoedkosten;
- Kabels & Leidingen (excl. kabel t.b.v. OVL);
- Planschades e.d.;
- Levensduurkosten;
- Verwervingskosten grond;
- Flora- en fauna-onderzoek;
- Archeologie.

2.6 Verklaring van een aantal posten

Eenmalige kosten / Bouwplaatsen / Uitvoeringskosten:
In deze fase van het project zullen deze drie elementen als een percentage ingevuld worden in de SSK-raming.

- Onder eenmalige kosten wordt het volgende verstaan:
  Inrichten werkterrein & tijdelijke depots, aan- en afvoer materieel, werkwegen, opstellen V&G plannen (en bemalingen).
- Onder bouwplaatskosten wordt het volgende verstaan:
  Tijdgebonden kosten voor tijdelijke bouwwegen, inrichten locatie mobiele installaties, opslagruimte voor materiaal en materieel etc, alsmede tijdgebonden kosten voor de keten en werkruimten voor de werknemers bouwbedrijf.
- Onder uitvoeringskosten wordt het volgende verstaan:
  De tijdgebonden kosten die variëren met de tijdsduur van het werk. Dit zijn onder andere de exploitatiekosten van directie- en uitvoerdersverblijven, arbeidskosten voor (hoofd) uitvoerders en uitzetters en administratiekosten.
- Onder engineerskosten wordt het volgende verstaan:
  Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan. Dus niet meegenomen in de raming.
  Dit zijn de geschatte kosten voor de engineering, administratie en toezicht, oftewel de voorbereidingskosten om het huidige ontwerp besteksgereed te maken en aan te besteden, onderzoekskosten en monitoring van omgevingsobjecten, het houden van toezicht gedurende de uitvoering en het administratieve werk gedurende de voorbereiding, uitvoering en afhandeling van het project.
- Onder overige bijkomende kosten wordt verstaan:
  Kosten voor onderdelen c.q. werkzaamheden die geen onderdeel zijn van de bouwkosten, maar die wel nodig zijn om het project mogelijk te maken:
  - Leges & vergunningen;
  - Onderzoekskosten en stort-/verwerkingskosten vervuilde gronden en overige materialen;
  - Communicatie met hulpdiensten en omgeving;
  - Eventuele toeslagen nacht-/weekeindwerk.

2.7 Objectoverstijgende risico's

Objectoverstijgende risicoreservering betreft een reservering voor risico's die niet toe te wijzen zijn aan een bepaald object maar van toepassing zijn op het project als geheel.

Voor dit project is er geen risicoanalyse uitgevoerd/risicodossier aanwezig. Voor de investeringskosten van het project is een objectoverstijgende risicoreservering opgenomen van 10% t.o.v. de basisraming. Men moet denken aan o.a. kosten voor:

- Aansluitingen gebouwen rondom en daaruit voortvloeiende eisen / afstemming met omgeving/ bewoners;
- Eisen / afstemming t.a.v. kabels & leidingmaatschappijen, archeologie, bodem, etc.;
- Schades aan aangrenzende eigendom;
- Faillissement van de aannemer;
- Aangrenzende projecten/ werken in uitvoering.

3. Vergelijking met voorgaande versie(s) van de kostenraming

Belangrijkste wijzigingen t.o.v. vorige versies *(2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Ontw. locaties.pdf en 2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Openb. ruimte.pdf)* zijn:

- Vorige versie was één SSK-raming met daaronder diverse deelramingen per ontwikkelveld. Huidige opzet is meerdere SSK-ramingen bestaande uit verschillende fases met daaronder diverse deelramingen;
- Uitgangspunt grondbalans gewijzigd, zoveel mogelijk hergebruik i.p.v. afvoeren.

4. Uitgangspunten overige kostencategorieën

4.1 Conclusie

De investeringskosten voor het project worden totaal geraamd op **€ 2.212.808,83 excl. BTW.**

De bandbreedte wordt, bij een betrouwbaarheidsinterval van 70%, geschat op -30% (€ 1.548.966,18) à +30% (€ 2.876.651,48) van voornoemd bedrag.

Met een betrouwbaarheidsinterval van 70% wordt bedoeld dat, als dezelfde schattingsprocedure herhaald zou worden, men in 70% van de gevallen verwacht dat het werkelijke, onbekende bedrag binnen het berekende bereik zal vallen.
De bandbreedte van "-30%" à +30% van voornoemd bedrag" definieert de specifieke grenzen van dat bereik. Dit betekent dat de werkelijke waarde naar verwachting niet meer dan 30% lager of 30% hoger zal zijn dan het oorspronkelijke geschatte bedrag, met een zekerheid van 70%.

4.2 Aandachtspunten / aanbevelingen

- Optimalisatie / verdere uitwerking van het ontwerp zal een meer trefzekere kostenraming opleveren.

Kostenoverzicht SSK2018

	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten:							
Veld 05 Uitgeefb. BRM	€ 11.633,75	€ 3.490,13	€ 15.123,88	€ 3.960,87	€ 19.084,75	€ 2.862,71	€ 21.947,46
Veld 05 Openb. ruimte BRM	€ 109.533,75	€ 32.860,13	€ 142.393,88	€ 37.292,22	€ 179.686,10	€ 26.952,92	€ 206.639,02
Veld 05 Openb. ruimte WRM	€ 222.907,50	€ 66.872,26	€ 289.779,76	€ 75.891,80	€ 365.671,56	€ 54.850,73	€ 420.522,29
Veld 06 Uitgeefb. BRM	€ 11.527,50	€ 3.458,26	€ 14.985,76	€ 3.924,71	€ 18.910,47	€ 2.836,57	€ 21.747,04
Veld 06 Openb. ruimte BRM	€ 69.913,75	€ 20.974,13	€ 90.887,88	€ 23.803,06	€ 114.690,94	€ 17.203,64	€ 131.894,58
Veld 06 Openb. ruimte WRM	€ 183.972,50	€ 55.191,76	€ 239.164,26	€ 62.635,87	€ 301.800,13	€ 45.270,02	€ 347.070,15
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 26.847,50	€ 8.054,26	€ 34.901,76	€ 9.140,60	€ 44.042,36	€ 6.606,35	€ 50.648,71
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 252.674,25	€ 75.802,27	€ 328.476,52	€ 86.026,28	€ 414.502,80	€ 62.175,42	€ 476.678,22
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 132.877,88	€ 39.863,36	€ 172.741,24	€ 45.240,01	€ 217.981,25	€ 32.697,19	€ 250.678,44
Bouwkosten	**€ 1.021.888,38**	**€ 306.566,56**	**€ 1.328.454,94**	**€ 347.915,42**	**€ 1.676.370,36**	**€ 251.455,55**	**€ 1.927.825,91**
Engineeringskosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Vastgoedkosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Veld 05 Uitgeefb. BRM	€ 954,23	€ 0,00	€ 954,23	€ 0,00	€ 954,23	€ 0,00	€ 954,23
Veld 05 Openb. ruimte BRM	€ 8.984,30	€ 0,00	€ 8.984,30	€ 0,00	€ 8.984,30	€ 0,00	€ 8.984,30
Veld 05 Openb. ruimte WRM	€ 18.283,59	€ 0,00	€ 18.283,59	€ 0,00	€ 18.283,59	€ 0,00	€ 18.283,59
Veld 06 Uitgeefb. BRM	€ 945,51	€ 0,00	€ 945,51	€ 0,00	€ 945,51	€ 0,00	€ 945,51
Veld 06 Openb. ruimte BRM	€ 5.734,54	€ 0,00	€ 5.734,54	€ 0,00	€ 5.734,54	€ 0,00	€ 5.734,54
Veld 06 Openb. ruimte WRM	€ 15.090,00	€ 0,00	€ 15.090,00	€ 0,00	€ 15.090,00	€ 0,00	€ 15.090,00
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 2.202,11	€ 0,00	€ 2.202,11	€ 0,00	€ 2.202,11	€ 0,00	€ 2.202,11
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 20.725,13	€ 0,00	€ 20.725,13	€ 0,00	€ 20.725,13	€ 0,00	€ 20.725,13
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 10.899,07	€ 0,00	€ 10.899,07	€ 0,00	€ 10.899,07	€ 0,00	€ 10.899,07
Overige bijkomende kosten	**€ 83.818,48**	**€ 0,00**	**€ 83.818,48**	**€ 0,00**	**€ 83.818,48**	**€ 0,00**	**€ 83.818,48**
Objectoverstijgende risico's						€ 201.164,44	€ 201.164,44
Investeringskosten exclusief BTW	**€ 1.105.706,86**	**€ 306.566,56**	**€ 1.412.273,42**	**€ 347.915,42**	**€ 1.760.188,84**	**€ 452.619,99**	**€ 2.212.808,83**

Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € 1.548.966,18 en € 2.876.651,48

Object overstijgende risicoreservering

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
	%			
	%			
	%			
	%			
	%			
Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	%	10,00	€ 2.011.644,39	€ 201.164,44
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten	Eur			€ 201.164,44

Veld 05 Uitgeeft: BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	4.010,00	€	0,70	€	2.807,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	4.010,00	€	0,30	€	1.203,00
Grondwerk ophoging						
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.605,00	€	2,75	€	4.413,75
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3A, laden uit depot & vervoer	m3	1.605,00	€	2,00	€	3.210,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	11.633,75
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	11.633,75	€	581,69
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	11.633,75	€	2.908,44
Directe bouwkosten	Eur				€	15.123,88
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	15.123,88	€	302,48
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	15.123,88	€	302,48
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	15.123,88	€	1.058,67
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	16.787,51	€	1.343,00
Winst (%)	%	3,00	€	18.130,51	€	543,92
Risico (%)	%	2,00	€	18.130,51	€	362,61
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	19.084,75	€	47,71
Indirecte bouwkosten	Eur				€	3.960,87
Voorziene bouwkosten	Eur				€	19.084,75
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	19.084,75	€	2.862,71
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	2.862,71
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**21.947,46**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€	19.084,75	€	95,42
Verzekeringspremies	%	0,50	€	19.084,75	€	95,42
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	19.084,75	€	190,85
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	19.084,75	€	572,54
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	954,23
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	954,23
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	954,23
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**954,23**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**22.901,69**

Vak 05 Opens ruimte BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	1.890,00	€	0,70	€	1.323,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	1.890,00	€	0,30	€	567,00
Grondwerk ophoging & VWA Riolering						
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	135,00	€	40,00	€	5.400,00
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	760,00	€	2,75	€	2.090,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3A, laden uit depot & vervoer	m3	325,00	€	2,00	€	650,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	770,00	€	2,50	€	1.925,00
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	715,00	€	2,50	€	1.787,50
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	50,00	€	22,50	€	1.125,00
(Grondwerk) bouwweg						
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	380,00	€	2,25	€	855,00
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	395,00	€	20,50	€	8.097,50
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	725,00	€	7,25	€	5.256,25
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	655,00	€	22,50	€	14.737,50
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	9,00	€	2.025,00	€	18.225,00
Riolering						
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	135,00	€	165,00	€	22.275,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	4,00	€	1.280,00	€	5.120,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	18,00	€	300,00	€	5.400,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st	35,00	€	420,00	€	14.700,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	-325,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	109.533,75
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	109.533,75	€	5.476,69
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	109.533,75	€	27.383,44
Directe bouwkosten	Eur				€	142.393,88
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	142.393,88	€	2.847,88
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	142.393,88	€	2.847,88
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	142.393,88	€	9.967,57
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	158.057,21	€	12.644,58
Winst (%)	%	3,00	€	170.701,79	€	5.121,05
Risico (%)	%	2,00	€	170.701,79	€	3.414,04
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	179.686,10	€	449,22
Indirecte bouwkosten	Eur				€	37.292,22
Voorziene bouwkosten	Eur				€	179.686,10
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	179.686,10	€	26.952,92
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	26.952,92
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**206.639,02**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	179.686,10	€	898,43
Verzekeringspremies	%	0,50	€	179.686,10	€	898,43
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	179.686,10	€	1.796,86
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	179.686,10	€	5.390,58
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	8.984,30
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	8.984,30
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	8.984,30
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**8.984,30**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**215.623,32**

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	9,00	€ 537,50	€ 4.837,50
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	655,00	€ 6,50	€ 4.257,50
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	725,00	€ 7,00	€ 5.075,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	725,00	€ 1,25	€ 906,25
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	270,00	€ 35,00	€ 9.450,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	655,00	€ 3,75	€ 2.456,25
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	655,00	€ 67,00	€43.885,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	475,00	€ 4,75	€ 2.256,25
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	280,00	€ 20,50	€ 5.740,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	560,00	€ 6,50	€ 3.640,00
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	145,00	€ 35,00	€ 5.075,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	560,00	€ 3,75	€ 2.100,00
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	560,00	€ 67,50	€37.800,00
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	205,00	€ 5,25	€ 1.076,25
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	140,00	€ 24,00	€ 3.360,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	460,00	€ 3,75	€ 1.725,00
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde) en gangpaadjes (beide	m1	635,00	€ 26,00	€16.510,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	460,00	€ 30,00	€13.800,00
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st	4,00	€ 445,00	€ 1.780,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	18,00	€ 330,00	€ 5.940,00
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3	230,00	€ 5,50	€ 1.265,00
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3	230,00	€ 32,50	€ 7.475,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st	685,00	€ 8,00	€ 5.480,00
Afwerken & inzaaien bermen	are	0,90	€ 75,00	€ 67,50
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st	2,00	€ 975,00	€ 1.950,00
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3		€ 4,00	
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV kabel	st	9,00	€ 2.500,00	€22.500,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	910,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€222.907,5
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€222.907,5	€11.145,38
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€222.907,5	€55.726,88
Directe bouwkosten	Eur			€289.779,7
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€289.779,7	€ 5.795,60
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€289.779,7	€ 5.795,60
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€289.779,7	€20.284,58
Algemene kosten (%)	%	8,00	€321.655,5	€25.732,44
Winst (%)	%	3,00	€347.387,9	€10.421,64
Risico (%)	%	2,00	€347.387,9	€ 6.947,76
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€365.671,5	€ 914,18
Indirecte bouwkosten	Eur			€75.891,80
Voorziene bouwkosten	Eur			€365.671,5
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€365.671,5	€54.850,73
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€54.850,73
Bouwkosten	Eur			€420.522,2
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	Eur			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€365.671,5	€ 1.828,36
Verzekeringspremies	%	0,50	€365.671,5	€ 1.828,36
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€365.671,5	€ 3.656,72
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€365.671,5	€10.970,15
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€18.283,59
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€18.283,59
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€18.283,59
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			

Vervolg Ontwerp ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Overige bijkomende kosten	Eur			€18.283,59
Investeringskosten	Eur			€438.805,8

Veld 05 Uitgeeft: BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	3.975,00	€ 0,70	€ 2.782,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	3.975,00	€ 0,30	€ 1.192,50
Grondwerk ophoging				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.590,00	€ 2,75	€ 4.372,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3A, laden uit depot & vervoer	m3	1.590,00	€ 2,00	€ 3.180,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 11.527,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 11.527,50	€ 576,38
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 11.527,50	€ 2.881,88
Directe bouwkosten	Eur			€ 14.985,76
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 14.985,76	€ 299,72
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 14.985,76	€ 299,72
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 14.985,76	€ 1.049,00
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 16.634,20	€ 1.330,74
Winst (%)	%	3,00	€ 17.964,94	€ 538,95
Risico (%)	%	2,00	€ 17.964,94	€ 359,30
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 18.910,47	€ 47,28
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 3.924,71
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 18.910,47
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 18.910,47	€ 2.836,57
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 2.836,57
Bouwkosten	**Eur**			**€ 21.747,04**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€ 18.910,47	€ 94,55
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 18.910,47	€ 94,55
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 18.910,47	€ 189,10
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 18.910,47	€ 567,31
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 945,51
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 945,51
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 945,51
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 945,51**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 22.692,55**

Vak 05 Opens ruimte BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	1.820,00	€	0,70	€	1.274,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	1.820,00	€	0,30	€	546,00
Grondwerk ophoging & VWA Riolering						
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	80,00	€	40,00	€	3.200,00
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	730,00	€	2,75	€	2.007,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3A, laden uit depot & vervoer	m3	465,00	€	2,00	€	930,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	460,00	€	2,50	€	1.150,00
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	425,00	€	2,50	€	1.062,50
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	30,00	€	22,50	€	675,00
(Grondwerk) bouwweg						
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	230,00	€	2,25	€	517,50
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	240,00	€	20,50	€	4.920,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	435,00	€	7,25	€	3.153,75
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	395,00	€	22,50	€	8.887,50
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	6,00	€	2.025,00	€	12.150,00
Riolering						
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	80,00	€	165,00	€	13.200,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	2,00	€	1.280,00	€	2.560,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	12,00	€	300,00	€	3.600,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st	24,00	€	420,00	€	10.080,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	-465,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	69.913,75
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	69.913,75	€	3.495,69
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	69.913,75	€	17.478,44
Directe bouwkosten	Eur				€	90.887,88
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	90.887,88	€	1.817,76
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	90.887,88	€	1.817,76
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	90.887,88	€	6.362,15
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	100.885,55	€	8.070,84
Winst (%)	%	3,00	€	108.956,39	€	3.268,69
Risico (%)	%	2,00	€	108.956,39	€	2.179,13
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	114.690,94	€	286,73
Indirecte bouwkosten	Eur				€	23.803,06
Voorziene bouwkosten	Eur				€	114.690,94
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	114.690,94	€	17.203,64
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	17.203,64
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**131.894,58**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	114.690,94	€	573,45
Verzekeringspremies	%	0,50	€	114.690,94	€	573,45
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	114.690,94	€	1.146,91
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	114.690,94	€	3.440,73
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	5.734,54
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	5.734,54
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	5.734,54
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**5.734,54**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**137.629,12**

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	6,00	€ 537,50	€ 3.225,00
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	395,00	€ 6,50	€ 2.567,50
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	435,00	€ 7,00	€ 3.045,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	435,00	€ 1,25	€ 543,75
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	160,00	€ 35,00	€ 5.600,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	395,00	€ 3,75	€ 1.481,25
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	395,00	€ 67,00	€26.465,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	350,00	€ 4,75	€ 1.662,50
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	210,00	€ 20,50	€ 4.305,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	415,00	€ 6,50	€ 2.697,50
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	115,00	€ 35,00	€ 4.025,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	415,00	€ 3,75	€ 1.556,25
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	415,00	€ 67,50	€28.012,50
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	200,00	€ 5,25	€ 1.050,00
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	135,00	€ 24,00	€ 3.240,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	445,00	€ 3,75	€ 1.668,75
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde) en gangpaadjes (beide	m1	665,00	€ 26,00	€17.290,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	445,00	€ 30,00	€13.350,00
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st	2,00	€ 445,00	€ 890,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	12,00	€ 330,00	€ 3.960,00
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3	345,00	€ 5,50	€ 1.897,50
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3	345,00	€ 32,50	€11.212,50
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st	1.035,00	€ 8,00	€ 8.280,00
Afwerken & inzaaien bermen	are	4,10	€ 75,00	€ 307,50
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st	8,00	€ 975,00	€ 7.800,00
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3	85,00	€ 4,00	€ 340,00
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV kabel	st	6,00	€ 2.500,00	€15.000,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	980,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€183.972,5
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€183.972,5	€ 9.198,63
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€183.972,5	€45.993,13
Directe bouwkosten	Eur			€239.164,2
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€239.164,2	€ 4.783,29
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€239.164,2	€ 4.783,29
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€239.164,2	€16.741,50
Algemene kosten (%)	%	8,00	€265.472,3	€21.237,79
Winst (%)	%	3,00	€286.710,1	€ 8.601,30
Risico (%)	%	2,00	€286.710,1	€ 5.734,20
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€301.800,1	€ 754,50
Indirecte bouwkosten	Eur			€62.635,87
Voorziene bouwkosten	Eur			€301.800,1
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€301.800,1	€45.270,02
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€45.270,02
Bouwkosten	**Eur**			**€347.070,1**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€301.800,1	€ 1.509,00
Verzekeringspremies	%	0,50	€301.800,1	€ 1.509,00
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€301.800,1	€ 3.018,00
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€301.800,1	€ 9.054,00
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€15.090,00
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€15.090,00
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€15.090,00
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			

Ver 06 Ooms ruimte WKM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Overige bijkomende kosten	Eur			€15.090,00
Investeringskosten	Eur			€362.160,1

Openb. ruimte (wadstruct. Snelverkeer BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2		€ 0,70	
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2		€ 0,30	
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1		€ 40,00	
Ophogen terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3		€ 2,75	
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3A, laden uit depot & vervoer	m3		€ 2,00	
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3		€ 2,50	
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3		€ 2,50	
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3		€ 22,50	
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3		€ 2,25	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3		€ 20,50	
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2		€ 7,25	
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2		€ 22,50	
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st		€ 2.025,00	
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1		€ 165,00	
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st		€ 1.280,00	
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st		€ 180,00	
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st		€ 300,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3			
Benoemde directe bouwkosten	Eur			
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00		
Directe bouwkosten	Eur			
Bouwkosten	**Eur**			
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			
Investeringskosten	**Eur**			

Deel: Totale inrichtingsplan Sneeuwkeet PAM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st		€ 537,50	
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2		€ 6,50	
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2		€ 7,00	
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2		€ 1,25	
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1		€ 35,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2		€ 67,00	
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en	m3	210,00	€ 4,75	€ 997,50
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	125,00	€ 20,50	€2.562,50
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	250,00	€ 6,50	€1.625,00
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	110,00	€ 35,00	€3.850,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	250,00	€ 3,75	€ 937,50
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	250,00	€ 67,50	€16.875,0
Riolering				
Op hoogte stellen putranden	st		€ 315,00	
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st		€ 330,00	
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV	st		€2.500,00	
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm		€5.000,00	
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 2stuk	pm		€10.000,0	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	210,00		

Benoemde directe bouwkosten	Eur			€26.847,5
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€26.847,5	€1.342,38
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€26.847,5	€6.711,88
Directe bouwkosten	Eur			€34.901,7
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€34.901,7	€ 698,04
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€34.901,7	€ 698,04
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€34.901,7	€2.443,12
Algemene kosten (%)	%	8,00	€38.740,9	€3.099,28
Winst (%)	%	3,00	€41.840,2	€1.255,21
Risico (%)	%	2,00	€41.840,2	€ 836,80
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€44.042,3	€ 110,11
Indirecte bouwkosten	Eur			€9.140,60
Voorziene bouwkosten	Eur			€44.042,3
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€44.042,3	€6.606,35
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€6.606,35
Bouwkosten	**Eur**			**€50.648,7**

Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€44.042,3	€ 220,21
Verzekeringspremies	%	0,50	€44.042,3	€ 220,21
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€44.042,3	€ 440,42
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€44.042,3	€1.321,27
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€2.202,11
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€2.202,11
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€2.202,11
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€2.202,11**
Investeringskosten	**Eur**			**€52.850,8**

Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR FIETS- EN VOETPADEN						
BETREFT FIETS- EN VOETPADEN IN OPENBAAR GROEN, BUITEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	2.170,00	€	0,70	€	1.519,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	2.170,00	€	0,30	€	651,00
Opbreekwerkzaamheden, n.v.t.						
Grondwerkzaamheden						
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	870,00	€	2,75	€	2.392,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3A, laden uit depot & vervoer	m3		€	2,00		
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet fietstpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.60 m	m3	550,00	€	4,75	€	2.612,50
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet voetpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.58 m	m3	965,00	€	4,75	€	4.583,75
Werkzaamheden verhardingen						
Fietspaden						
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	275,00	€	27,50	€	7.562,50
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	850,00	€	7,25	€	6.162,50
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden (beide zijden)	m1	395,00	€	25,60	€	10.112,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, dik 70mm	ton	140,00	€	90,00	€	12.600,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 Surf DL-C, dik 25 mm	ton	50,00	€	135,00	€	6.750,00
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep (midden belijning)	km	0,20	€	1.730,00	€	346,00
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	10,00	€	2.600,00	€	26.000,00
Voetpaden						
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	500,00	€	27,50	€	13.750,00
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	1.525,00	€	7,25	€	11.056,25
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton	m1	1.385,00	€	25,75	€	35.663,75
Lev. & aanbr. halfverharding, dik 80mm	m2	1.385,00	€	12,50	€	17.312,50
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	36,00	€	2.600,00	€	93.600,00
Fiets- en voetgangersbruggen						
N.v.t. (input gemeente)						
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	645,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	252.674,25
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	252.674,25	€	12.633,71
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	252.674,25	€	63.168,56
Directe bouwkosten	Eur				€	328.476,52
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	328.476,52	€	6.569,53
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	328.476,52	€	6.569,53
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	328.476,52	€	22.993,36
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	364.608,94	€	29.168,72
Winst (%)	%	3,00	€	393.777,66	€	11.813,33
Risico (%)	%	2,00	€	393.777,66	€	7.875,55
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	414.502,80	€	1.036,26
Indirecte bouwkosten	Eur				€	86.026,28
Voorziene bouwkosten	Eur				€	414.502,80
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	414.502,80	€	62.175,42
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	62.175,42
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**476.678,22**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	414.502,80	€	2.072,51
Verzekeringspremies	%	0,50	€	414.502,80	€	2.072,51
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	414.502,80	€	4.145,03
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	414.502,80	€	12.435,08
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	20.725,13
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	20.725,13
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	20.725,13
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**20.725,13**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**497.403,35**

Openb. ruimte hoofdstructuur Groen

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR- GROEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	6.240,00	€ 0,70	€ 4.368,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	6.240,00	€ 0,30	€ 1.872,00
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben/verwijderen begroeiingen en afvoeren	st		€ 300,00	
Grondwerkzaamheden				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot t.b.v. cunet openbaar groen, gem., dik ca. 0.20 m	m3	815,00	€ 4,25	€ 3.463,75
Wadi's & watergangen				
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot t.b.v. nieuwe wadi, gem. 1m diep	m3	2.175,00	€ 3,75	€ 8.156,25
Werkzaamheden groen				
75% bloemrijk grasmengsel, 30% gazon, 10% vaste beplantingen/ hoesters				
Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.				
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen/ vaste beplantingen, dik 0.60m	m3	245,00	€ 40,00	€ 9.800,00
Lev. & aanbr. bem. teelaarde (onder) en voedingsr. grond (boven) t.b.v. gazon, dik 2x 0.30m	m3	735,00	€ 34,50	€ 25.357,50
Lev. & aanbr. bem. teelaarde/ voedingsarme grond (onder/ boven) tbv bloemrijk grasm., dik 2x	m3	855,00	€ 29,75	€ 25.436,25
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, incl. inboet en 1 jaar nazorg, ca. 2st/ 250m2	st	33,00	€ 1.020,00	€ 33.660,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2, incl. 1 jaar nazorg/ inboet	st	2.445,00	€ 7,25	€ 17.726,25
Groenvakken afwerken (frezen) + inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	1.425,00	€ 1,50	€ 2.137,50
Afwerken & inzaaien bermen, incl. 1 jaar nazorg (maaien)	are	12,25	€ 73,50	€ 900,38
Duiker				
Overstap over watergang				
Droogzetten watergang dmv kleidam(kist) voor periode van 2 weken	st		€ 1.052,50	
Lev. & aanbr. grondverbetering, onder aan te brengen duiker beton Ø500, dik 0.25m1	st		€ 1.010,00	
Lev. & aanbr. beton Ø500 duikers, incl. talud beëindiging, gem. 5m/stuk	st		€ 1.060,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	2.990,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 132.877,88
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 132.877,88	€ 6.643,89
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 132.877,88	€ 33.219,47
Directe bouwkosten	Eur			€ 172.741,24
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 172.741,24	€ 3.454,82
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 172.741,24	€ 3.454,82
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 172.741,24	€ 12.091,89
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 191.742,77	€ 15.339,42
Winst (%)	%	3,00	€ 207.082,19	€ 6.212,47
Risico (%)	%	2,00	€ 207.082,19	€ 4.141,64
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 217.981,25	€ 544,95
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 45.240,01
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 217.981,25
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 217.981,25	€ 32.697,19
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 32.697,19
Bouwkosten	**Eur**			**€ 250.678,44**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 217.981,25	€ 1.089,91
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 217.981,25	€ 1.089,91
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 217.981,25	€ 2.179,81
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 217.981,25	€ 6.539,44
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 10.899,07
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 10.899,07
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 10.899,07
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 10.899,07**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 261.577,51**

Colofon

Project:	
Project	**Ontwikkeling Amsteleind Zuid**
Omschrijving	Fase 3B
Projectfase	VO-fase
Opdrachtgever	Gemeente Oss
Projectmanager	[redacted]
Manager projectbeheersing	
Technisch manager	
Raming:	
Type raming	Deterministisch
Datum opstelling raming	30-06-2026
Opsteller raming	[redacted]
Mede opstellers raming	
Versie raming	01
Status raming	Concept
Prijspeil raming	Januari 2026
Valuta	Euro
Archivering:	
Projectnummer	
Documentnummer raming	
Nummer kostenrapportage	
Bestandsnaam raming	2026-06-30 - Amsteleind Zuid - Fase 3B
Toetsing:	
Interne toetser	[redacted]
Datum interne toetsing	09-07-2026
Externe toetser	
Datum externe toetsing	

Toetsing:	
Paraaf opsteller raming	
Paraaf interne toetser	
Paraaf externe toetser	
Paraaf projectleider	
Paraaf manager projectbeheersing	
Paraaf projectmanager	

1. Ramingscope en uitgangspunten ontwerp/raming

1. Inleiding

1.1 Kostennota

De gemeente Oss is bezig met een planontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. Dit is een gebiedsontwikkeling van ca. 3.000 woningen en infrastructurele werken. Voor verschillen fases en doeleinden in de planontwikkeling is er een SSK-ramingen benodigd. In deze SSK Raming zijn de kosten voor fase 3B uiteengezet.

2. Randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 Basisgegevens

De volgende documenten liggen ten grondslag aan onderhavige raming:

- fv260612_A3_3500_Maatvoering_Wegen_Concept.pdf;
- fv260611_A3_3500_KV_Ruimtegebruik_Concept.pdf;
- fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat_Concept.pdf;
- gr260611_A3_3500_KV_Fasering_Concept.pdf;
- ko260610_A3_3500_Eigendommenkaart_Concept.pdf;
- fv260612_vlakken.dwg;
- 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg;
- fv260612_versnijdingen.xlsx;
- fv260603_Kavelopp.xlsx;
- Meerdere malen Teams overleg t.b.v. bepalen/vastleggen uitgangspunten (zie hieronder), met gemeente Oss [redacted]
- Googlemaps.

2.2 Opbouw raming

- De raming betreft investeringskosten, opgebouwd volgens de SSK2018-systematiek (CROW-publicatie 137). De raming is opgesteld volgens de deterministische methode.

- De SSK gaat uit van een bedrijfseconomisch opgestelde kostenraming. Dit houdt in dat de kostenraming zich richt op de zo efficiënt mogelijke inzet van arbeid, materieel en materiaal en de daaraan verbonden kosten. Commerciële effecten als gevolg van de marktsituatie zijn niet in de kostenraming verwerkt.

- Volgens deze systematiek worden de proojectkosten onderverdeeld in een aantal kostencategorieën, te weten:
    - Bouwkosten;
    - Object gebonden risicoreservering;
    - Engineering;
    - Overige bijkomende kosten
    - **Subtotaal investeringskosten;**
    - Object overstijgende risicoreservering;
    - **Investeringskosten deterministisch (excl. BTW).**

2.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

<u>Algemeen:</u>

- Hoeveelheden bepaald o.b.v. ontvangen excel, middels fv260612_versnijdingen;
- Ophogen gehele terrein 0.40m;
- Vrijgekomen grond is max. klasse industrie. Afvoeren naar inrichting/depot gemeente;
- Op basis van recente inschrijvingen diverse gemeenten is er een inschatting gemaakt van de extra kosten t.b.v. inzet duurzaam materieel. Uitgangspunt is dat hierbij 1/3e van de totale uren inzet materieel met elektrisch materieel wordt uitgevoerd;
- De investeringskosten van de deelramingen zijn opgesteld, alszijnde het allemaal afzonderlijke werken;
- De verschillende deelramingen/ werken worden traditioneel voorbereid, dus middels RAW contract;
- Inboet 15% van de totaal aan te brengen bomen (input door gemeente);
- Geen engineeringskosten opgenomen. Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan (input door gemeente);
- Beheer/nazorgkosten t.b.v. het groen voor het 2e en 3e jaar n.v.t. (input door gemeente).

Ontwikkelvelden:
- Ontwikkelvelden 12 t/m 19, en 32 (uitgeefbare gebieden ontwikkelvelden) alleen opschonen en ophogen;
- Breedte bouwweg is breedte woonstraat (5m);
- Lengte riolering is opp. bouwweg/ 5m (breedte bouwweg/ toekomstige rijbaan breedte);
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Inschatting aantal huisaansluitingen, o.b.v. tekening: fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat.pdf;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Opp. parkeren bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Lengte opsluiting parkeren bepaald o.b.v. aantal vakken/ totale oppervlakte;
- Opp. trottoirs bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Brandgangen naast achterpaadjes, tevens gerekend met trottoir langs gehele rijbaan, breedte 1.20m;
- Opp. groen bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx.

Openbare ruimte hoofdstructuur snelverkeer:
- Breedte bouwweg ca. 6m;
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Lengte riolering bepaald, o.b.v. fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Breedte bouwweg is breedte rijbaan in woonrijp situatie (6m);
- Rijbaan opsluiten in trottoirbanden;

Openbare ruimte hoofdstructuur fiets- en voetpaden:
- Geen werkzaamheden t.b.v. aanbrengen hoofdrioleringen VWA en HWA;
- Nieuwe verhardingen (fietspaden en trottoir) wateren oppervlakkig af, in naastliggende groenstroken;
- Nieuwe fietspaden uitvoeren in zwart asfalt, breedte 4,00m;
- Nieuwe voetpaden uitvoeren in halfverharding, breedte 2,00m;
- Aanbrengen OVL aan één zijde van fietspaden en voetpaden;
- In de definitieve tekeningen zijn geen fietsbrug en voetgangersbrug meer voorzien.

Openbare ruimte hoofdstructuur groen:
- O.b.v. 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg
- Diepte Wadi's, gemiddeld 1m diep;
- Aanbrengen 2 bomen/ 250m2;
- Beplantingen:
  * 35% bloemrijk grasmengsel;
  * 30% gazon;
  * 10% vaste beplantingen/ heesters;
  * Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.;
- Geen aparte post voor ophogen terrein gerekend, dit is meegenomen in de ontgravingswerkzaamheden.

2.4 Nader te detailleren en niet benoemd risico bouwkosten

Nader te detailleren:

Nader te detailleren betreft een opslag voor ontbrekende zaken (maar wel voorziene) welke past bij de projectfase en het uitwerkingsniveau van het project. Dit betreft een opslag voor de dekking van de kosten voor werkzaamheden of voorzieningen die in dit stadium van het project nog niet zijn ontworpen of benoemd, maar wel moeten worden uitgevoerd.
Voorbeelden bij dit project zijn:
- Onvoorziene werkzaamheden t.b.v. materialisatie;
- Aansluitingen op bestaande situatie / percelen;
- Nog onbekende onderdelen van het ontwerp qua cunet, materialisatie, inrichting, etc.;
- Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/verkeersmaatregelen.

Niet benoemd risico bouwkosten:

Met niet benoemd risico bouwkosten wordt bedoeld de dekking voor kosten die in de toekomst mogelijk ontstaan binnen de projectscope, als gevolg van onvoorziene gebeurtenissen, zoals
- Ondergrondse onvoorziene risico's;
- Een hogere complexiteit voor de realisatie van het object dan voorzien;
- Afwijkingen in hoeveelheden;

- Niet geëxplodeerde explosieven;
- Wijzigingen in prijzen grondstoffen;
- Af te voeren materialen zijn ernstiger verontreinigd dan in de raming aangenomen;
- Afwijkingen t.a.v. toepassen voorzieningen elektrisch materieel.

2.5 Uitsluitingen

De volgende posten zijn niet meegenomen in de kostenraming:

- Vastgoedkosten;
- Kabels & Leidingen (excl. kabel t.b.v. OVL);
- Planschades e.d.;
- Levensduurkosten;
- Verwervingskosten grond;
- Flora- en fauna-onderzoek;
- Archeologie.

2.6 Verklaring van een aantal posten

Eenmalige kosten / Bouwplaatsen / Uitvoeringskosten:
In deze fase van het project zullen deze drie elementen als een percentage ingevuld worden in de SSK-raming.

- Onder eenmalige kosten wordt het volgende verstaan:
  Inrichten werkterrein & tijdelijke depots, aan- en afvoer materieel, werkwegen, opstellen V&G plannen (en bemalingen).
- Onder bouwplaatskosten wordt het volgende verstaan:
  Tijdgebonden kosten voor tijdelijke bouwwegen, inrichten locatie mobiele installaties, opslagruimte voor materiaal en materieel etc, alsmede tijdgebonden kosten voor de keten en werkruimten voor de werknemers bouwbedrijf.
- Onder uitvoeringskosten wordt het volgende verstaan:
  De tijdgebonden kosten die variëren met de tijdsduur van het werk. Dit zijn onder andere de exploitatiekosten van directie- en uitvoerdersverblijven, arbeidskosten voor (hoofd) uitvoerders en uitzetters en administratiekosten.
- Onder engineerskosten wordt het volgende verstaan:
  Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan. Dus niet meegenomen in de raming.
  Dit zijn de geschatte kosten voor de engineering, administratie en toezicht, oftewel de voorbereidingskosten om het huidige ontwerp besteksgereed te maken en aan te besteden, onderzoekskosten en monitoring van omgevingsobjecten, het houden van toezicht gedurende de uitvoering en het administratieve werk gedurende de voorbereiding, uitvoering en afhandeling van het project.
- Onder overige bijkomende kosten wordt verstaan:
  Kosten voor onderdelen c.q. werkzaamheden die geen onderdeel zijn van de bouwkosten, maar die wel nodig zijn om het project mogelijk te maken:
  - Leges & vergunningen;
  - Onderzoekskosten en stort-/verwerkingskosten vervuilde gronden en overige materialen;
  - Communicatie met hulpdiensten en omgeving;
  - Eventuele toeslagen nacht-/weekeindwerk.

2.7 Objectoverstijgende risico's

Objectoverstijgende risicoreservering betreft een reservering voor risico's die niet toe te wijzen zijn aan een bepaald object maar van toepassing zijn op het project als geheel.

Voor dit project is er geen risicoanalyse uitgevoerd/risicodossier aanwezig. Voor de investeringskosten van het project is een objectoverstijgende risicoreservering opgenomen van 10% t.o.v. de basisraming. Men moet denken aan o.a. kosten voor:

- Aansluitingen gebouwen rondom en daaruit voortvloeiende eisen / afstemming met omgeving/ bewoners;
- Eisen / afstemming t.a.v. kabels & leidingmaatschappijen, archeologie, bodem, etc.;
- Schades aan aangrenzende eigendom;
- Faillissement van de aannemer;
- Aangrenzende projecten/ werken in uitvoering.

3. Vergelijking met voorgaande versie(s) van de kostenraming

Belangrijkste wijzigingen t.o.v. vorige versies *(2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Ontw. locaties.pdf en 2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Openb. ruimte.pdf)* zijn:

- Vorige versie was één SSK-raming met daaronder diverse deelramingen per ontwikkelveld. Huidige opzet is meerdere SSK-ramingen bestaande uit verschillende fases met daaronder diverse deelramingen;
- Uitgangspunt grondbalans gewijzigd, zoveel mogelijk hergebruik i.p.v. afvoeren.

4. Uitgangspunten overige kostencategorieën

4.1 Conclusie

De investeringskosten voor het project worden totaal geraamd op **€ 3.071.733,91 excl. BTW.**

De bandbreedte wordt, bij een betrouwbaarheidsinterval van 70%, geschat op -30% (€ 2.150.213,74) à +30% (€ 3.993.254,08) van voornoemd bedrag.

Met een betrouwbaarheidsinterval van 70% wordt bedoeld dat, als dezelfde schattingsprocedure herhaald zou worden, men in 70% van de gevallen verwacht dat het werkelijke, onbekende bedrag binnen het berekende bereik zal vallen.
De bandbreedte van "-30%" à +30% van voornoemd bedrag" definieert de specifieke grenzen van dat bereik. Dit betekent dat de werkelijke waarde naar verwachting niet meer dan 30% lager of 30% hoger zal zijn dan het oorspronkelijke geschatte bedrag, met een zekerheid van 70%.

4.2 Aandachtspunten / aanbevelingen

- Optimalisatie / verdere uitwerking van het ontwerp zal een meer trefzekere kostenraming opleveren.

Kostenoverzicht SSK2018

	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten:							
Veld 16 Uitgeefb. BRM	€ 10.647,50	€ 3.194,26	€ 13.841,76	€ 3.625,10	€ 17.466,86	€ 2.620,03	€ 20.086,89
Veld 17 Uitgeefb. BRM	€ 15.403,75	€ 4.621,13	€ 20.024,88	€ 5.244,41	€ 25.269,29	€ 3.790,39	€ 29.059,68
Veld 19 Uitgeefb. BRM	€ 14.785,00	€ 4.435,50	€ 19.220,50	€ 5.033,76	€ 24.254,26	€ 3.638,14	€ 27.892,40
Veld 18 Uitgeefb. BRM	€ 13.518,75	€ 4.055,63	€ 17.574,38	€ 4.602,65	€ 22.177,03	€ 3.326,55	€ 25.503,58
Veld 32 Uitgeefb. BRM	€ 352,50	€ 105,76	€ 458,26	€ 120,03	€ 578,29	€ 86,74	€ 665,03
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 42.415,00	€ 12.724,50	€ 55.139,50	€ 14.440,75	€ 69.580,25	€ 10.437,04	€ 80.017,29
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 721.731,50	€ 216.519,46	€ 938.250,96	€ 245.723,00	€ 1.183.973,96	€ 177.596,09	€ 1.361.570,05
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 599.691,13	€ 179.907,34	€ 779.598,47	€ 204.172,73	€ 983.771,20	€ 147.565,68	€ 1.131.336,88
Bouwkosten	**€ 1.418.545,13**	**€ 425.563,58**	**€ 1.844.108,71**	**€ 482.962,43**	**€ 2.327.071,14**	**€ 349.060,66**	**€ 2.676.131,80**
Engineeringskosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Vastgoedkosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Veld 16 Uitgeefb. BRM	€ 873,34	€ 0,00	€ 873,34	€ 0,00	€ 873,34	€ 0,00	€ 873,34
Veld 17 Uitgeefb. BRM	€ 1.263,47	€ 0,00	€ 1.263,47	€ 0,00	€ 1.263,47	€ 0,00	€ 1.263,47
Veld 19 Uitgeefb. BRM	€ 1.212,71	€ 0,00	€ 1.212,71	€ 0,00	€ 1.212,71	€ 0,00	€ 1.212,71
Veld 18 Uitgeefb. BRM	€ 1.108,86	€ 0,00	€ 1.108,86	€ 0,00	€ 1.108,86	€ 0,00	€ 1.108,86
Veld 32 Uitgeefb. BRM	€ 28,91	€ 0,00	€ 28,91	€ 0,00	€ 28,91	€ 0,00	€ 28,91
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 3.479,01	€ 0,00	€ 3.479,01	€ 0,00	€ 3.479,01	€ 0,00	€ 3.479,01
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 59.198,70	€ 0,00	€ 59.198,70	€ 0,00	€ 59.198,70	€ 0,00	€ 59.198,70
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 49.188,57	€ 0,00	€ 49.188,57	€ 0,00	€ 49.188,57	€ 0,00	€ 49.188,57
Overige bijkomende kosten	**€ 116.353,57**	**€ 0,00**	**€ 116.353,57**	**€ 0,00**	**€ 116.353,57**	**€ 0,00**	**€ 116.353,57**
Objectoverstijgende risico's						€ 279.248,54	€ 279.248,54
Investeringskosten exclusief BTW	**€ 1.534.898,70**	**€ 425.563,58**	**€ 1.960.462,28**	**€ 482.962,43**	**€ 2.443.424,71**	**€ 628.309,20**	**€ 3.071.733,91**

Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € 2.150.213,74 en € 3.993.254,08

Object overstijgende risicoreservering

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
	%			
	%			
	%			
	%			
	%			
Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	%	10,00	€ 2.792.485,37	€ 279.248,54
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten	Eur			€ 279.248,54

Veld 15 Uitgaeb BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	3.665,00	€ 0,70	€ 2.565,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	3.665,00	€ 0,30	€ 1.099,50
Grondwerk ophoging				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.470,00	€ 2,75	€ 4.042,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3A, laden uit depot & vervoer	m3	1.470,00	€ 2,00	€ 2.940,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 10.647,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 10.647,50	€ 532,38
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 10.647,50	€ 2.661,88
Directe bouwkosten	Eur			€ 13.841,76
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 13.841,76	€ 276,84
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 13.841,76	€ 276,84
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 13.841,76	€ 968,92
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 15.364,36	€ 1.229,15
Winst (%)	%	3,00	€ 16.593,51	€ 497,81
Risico (%)	%	2,00	€ 16.593,51	€ 331,87
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 17.466,86	€ 43,67
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 3.625,10
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 17.466,86
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 17.466,86	€ 2.620,03
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 2.620,03
Bouwkosten	Eur			€ 20.086,89
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	Eur			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€ 17.466,86	€ 87,33
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 17.466,86	€ 87,33
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 17.466,86	€ 174,67
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 17.466,86	€ 524,01
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 873,34
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 873,34
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 873,34
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	Eur			€ 873,34
Investeringskosten	Eur			€ 20.960,23

Veld 17 Uitgaeb BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	5.310,00	€	0,70	€	3.717,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	5.310,00	€	0,30	€	1.593,00
Grondwerk ophoging						
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	2.125,00	€	2,75	€	5.843,75
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3A, laden uit depot & vervoer	m3	2.125,00	€	2,00	€	4.250,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	15.403,75
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	15.403,75	€	770,19
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	15.403,75	€	3.850,94
Directe bouwkosten	Eur				€	20.024,88
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	20.024,88	€	400,50
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	20.024,88	€	400,50
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	20.024,88	€	1.401,74
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	22.227,62	€	1.778,21
Winst (%)	%	3,00	€	24.005,83	€	720,17
Risico (%)	%	2,00	€	24.005,83	€	480,12
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	25.269,29	€	63,17
Indirecte bouwkosten	Eur				€	5.244,41
Voorziene bouwkosten	Eur				€	25.269,29
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	25.269,29	€	3.790,39
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	3.790,39
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**29.059,68**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€	25.269,29	€	126,35
Verzekeringspremies	%	0,50	€	25.269,29	€	126,35
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	25.269,29	€	252,69
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	25.269,29	€	758,08
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	1.263,47
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	1.263,47
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	1.263,47
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**1.263,47**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**30.323,15**

Veld 19 Uitgeeft: BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	5.095,00	€	0,70	€	3.566,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	5.095,00	€	0,30	€	1.528,50
Grondwerk ophoging						
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	2.040,00	€	2,75	€	5.610,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3A, laden uit depot & vervoer	m3	2.040,00	€	2,00	€	4.080,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	14.785,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	14.785,00	€	739,25
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	14.785,00	€	3.696,25
Directe bouwkosten	Eur				€	19.220,50
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	19.220,50	€	384,41
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	19.220,50	€	384,41
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	19.220,50	€	1.345,44
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	21.334,76	€	1.706,78
Winst (%)	%	3,00	€	23.041,54	€	691,25
Risico (%)	%	2,00	€	23.041,54	€	460,83
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	24.254,26	€	60,64
Indirecte bouwkosten	Eur				€	5.033,76
Voorziene bouwkosten	Eur				€	24.254,26
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	24.254,26	€	3.638,14
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	3.638,14
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**27.892,40**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€	24.254,26	€	121,27
Verzekeringspremies	%	0,50	€	24.254,26	€	121,27
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	24.254,26	€	242,54
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	24.254,26	€	727,63
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	1.212,71
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	1.212,71
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	1.212,71
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**1.212,71**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**29.105,11**

Veld 18 Uitgeeft BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	4.660,00	€ 0,70	€ 3.262,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	4.660,00	€ 0,30	€ 1.398,00
Grondwerk ophoging				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.865,00	€ 2,75	€ 5.128,75
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3A, laden uit depot & vervoer	m3	1.865,00	€ 2,00	€ 3.730,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 13.518,75
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 13.518,75	€ 675,94
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 13.518,75	€ 3.379,69
Directe bouwkosten	Eur			€ 17.574,38
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 17.574,38	€ 351,49
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 17.574,38	€ 351,49
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 17.574,38	€ 1.230,21
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 19.507,57	€ 1.560,61
Winst (%)	%	3,00	€ 21.068,18	€ 632,05
Risico (%)	%	2,00	€ 21.068,18	€ 421,36
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 22.177,03	€ 55,44
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 4.602,65
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 22.177,03
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 22.177,03	€ 3.326,55
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 3.326,55
Bouwkosten	**Eur**			**€ 25.503,58**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€ 22.177,03	€ 110,89
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 22.177,03	€ 110,89
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 22.177,03	€ 221,77
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 22.177,03	€ 665,31
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.108,86
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.108,86
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.108,86
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 1.108,86**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 26.612,44**

Veld 32 Uitgaeb BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	115,00	€ 0,70	€ 80,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	115,00	€ 0,30	€ 34,50
Grondwerk ophoging				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	50,00	€ 2,75	€ 137,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3A, laden uit depot & vervoer	m3	50,00	€ 2,00	€ 100,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 352,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 352,50	€ 17,63
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 352,50	€ 88,13
Directe bouwkosten	Eur			€ 458,26
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 458,26	€ 9,17
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 458,26	€ 9,17
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 458,26	€ 32,08
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 508,68	€ 40,69
Winst (%)	%	3,00	€ 549,37	€ 16,48
Risico (%)	%	2,00	€ 549,37	€ 10,99
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 578,29	€ 1,45
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 120,03
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 578,29
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 578,29	€ 86,74
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 86,74
Bouwkosten	**Eur**			**€ 665,03**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€ 578,29	€ 2,89
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 578,29	€ 2,89
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 578,29	€ 5,78
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 578,29	€ 17,35
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 28,91
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 28,91
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 28,91
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 28,91**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 693,94**

Openb. ruimte (wadi's) t.b.v. Snelverkeer BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2		€ 0,70	
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2		€ 0,30	
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1		€ 40,00	
Ophogen terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3		€ 2,75	
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3A, laden uit depot & vervoer	m3		€ 2,00	
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3		€ 2,50	
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3		€ 2,50	
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3		€ 22,50	
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3		€ 2,25	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3		€ 20,50	
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2		€ 7,25	
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2		€ 22,50	
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st		€ 2.025,00	
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1		€ 165,00	
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st		€ 1.280,00	
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st		€ 180,00	
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st		€ 300,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3			
Benoemde directe bouwkosten	Eur			
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00		
Directe bouwkosten	Eur			
Bouwkosten	**Eur**			
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			
Investeringskosten	**Eur**			

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st		€ 537,50	
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2		€ 6,50	
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2		€ 7,00	
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2		€ 1,25	
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1		€ 35,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2		€ 67,00	
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en	m3	340,00	€ 4,75	€ 1.615,00
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	200,00	€ 20,50	€ 4.100,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	400,00	€ 6,50	€ 2.600,00
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	160,00	€ 35,00	€ 5.600,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	400,00	€ 3,75	€ 1.500,00
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	400,00	€ 67,50	€27.000,00
Riolering				
Op hoogte stellen putranden	st		€ 315,00	
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st		€ 330,00	
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV	st		€2.500,00	
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm		€5.000,00	
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 2stuk	pm		€10.000,0	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	340,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€42.415,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€42.415,0	€ 2.120,75
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€42.415,0	€10.603,75
Directe bouwkosten	Eur			€55.139,50
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€55.139,5	€ 1.102,79
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€55.139,5	€ 1.102,79
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€55.139,5	€ 3.859,77
Algemene kosten (%)	%	8,00	€61.204,8	€ 4.896,39
Winst (%)	%	3,00	€66.101,2	€ 1.983,04
Risico (%)	%	2,00	€66.101,2	€ 1.322,02
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€69.580,2	€ 173,95
Indirecte bouwkosten	Eur			€14.440,75
Voorziene bouwkosten	Eur			€69.580,25
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€69.580,2	€10.437,04
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€10.437,04
Bouwkosten	**Eur**			**€80.017,29**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€69.580,2	€ 347,90
Verzekeringspremies	%	0,50	€69.580,2	€ 347,90
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€69.580,2	€ 695,80
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€69.580,2	€ 2.087,41
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 3.479,01
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 3.479,01
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 3.479,01
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 3.479,01**
Investeringskosten	**Eur**			**€83.496,30**

Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR FIETS- EN VOETPADEN						
BETREFT FIETS- EN VOETPADEN IN OPENBAAR GROEN, BUITEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	7.180,00	€	0,70	€	5.026,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	7.180,00	€	0,30	€	2.154,00
Opbreekwerkzaamheden, n.v.t.						
Grondwerkzaamheden						
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	2.875,00	€	2,75	€	7.906,25
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3A, laden uit depot & vervoer	m3		€	2,00		
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet fietstpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.60 m	m3	2.105,00	€	4,75	€	9.998,75
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet voetpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.58 m	m3	2.875,00	€	4,75	€	13.656,25
Werkzaamheden verhardingen						
Fietspaden						
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	1.055,00	€	27,50	€	29.012,50
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	3.280,00	€	7,25	€	23.780,00
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden (beide zijden)	m1	1.525,00	€	25,60	€	39.040,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, dik 70mm	ton	535,00	€	90,00	€	48.150,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 Surf DL-C, dik 25 mm	ton	195,00	€	135,00	€	26.325,00
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep (midden belijning)	km	0,80	€	1.730,00	€	1.384,00
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	39,00	€	2.600,00	€	101.400,00
Voetpaden						
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	1.490,00	€	27,50	€	40.975,00
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	4.545,00	€	7,25	€	32.951,25
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton	m1	4.130,00	€	25,75	€	106.347,50
Lev. & aanbr. halfverharding, dik 80mm	m2	4.130,00	€	12,50	€	51.625,00
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	70,00	€	2.600,00	€	182.000,00
Fiets- en voetgangersbruggen						
N.v.t. (input gemeente)						
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	2.105,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	721.731,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	721.731,50	€	36.086,58
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	721.731,50	€	180.432,88
Directe bouwkosten	Eur				€	938.250,96
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	938.250,96	€	18.765,02
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	938.250,96	€	18.765,02
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	938.250,96	€	65.677,57
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	1.041.458,57	€	83.316,69
Winst (%)	%	3,00	€	1.124.775,26	€	33.743,26
Risico (%)	%	2,00	€	1.124.775,26	€	22.495,51
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	1.183.973,96	€	2.959,93
Indirecte bouwkosten	Eur				€	245.723,00
Voorziene bouwkosten	Eur				€	1.183.973,96
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	1.183.973,96	€	177.596,09
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	177.596,09
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**1.361.570,05**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	1.183.973,96	€	5.919,87
Verzekeringspremies	%	0,50	€	1.183.973,96	€	5.919,87
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	1.183.973,96	€	11.839,74
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	1.183.973,96	€	35.519,22
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	59.198,70
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	59.198,70
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	59.198,70
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**59.198,70**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**1.420.768,75**

Openb. ruimte hoofdstructuur Groen

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR- GROEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	25.215,00	€ 0,70	€ 17.650,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	25.215,00	€ 0,30	€ 7.564,50
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben/verwijderen begroeiingen en afvoeren	st	8,00	€ 300,00	€ 2.400,00
Grondwerkzaamheden				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot t.b.v. cunet openbaar groen, gem., dik ca. 0.20 m	m3	3.780,00	€ 4,25	€ 16.065,00
Wadi's & watergangen				
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot t.b.v. nieuwe wadi, gem. 1m diep	m3	6.325,00	€ 3,75	€ 23.718,75
Werkzaamheden groen				
70% bloemrijk grasmengsel, 30% gazon, 10% vaste beplantingen/ hoesters				
Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.				
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen/ vaste beplantingen, dik 0.60m	m3	1.135,00	€ 40,00	€ 45.400,00
Lev. & aanbr. bem. teelaarde (onder) en voedingsr. grond (boven) t.b.v. gazon, dik 2x 0.30m	m3	3.405,00	€ 34,50	€ 117.472,50
Lev. & aanbr. bem. teelaarde/ voedingsarme grond (onder/ boven) tbv bloemrijk grasm., dik 2x	m3	3.970,00	€ 29,75	€ 118.107,50
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, incl. inboet en 1 jaar nazorg, ca. 2st/ 250m2	st	152,00	€ 1.020,00	€ 155.040,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2, incl. 1 jaar nazorg/ inboet	st	11.335,00	€ 7,25	€ 82.178,75
Groenvakken afwerken (frezen) + inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	6.615,00	€ 1,50	€ 9.922,50
Afwerken & inzaaien bermen, incl. 1 jaar nazorg (maaien)	are	56,75	€ 73,50	€ 4.171,13
Duiker				
Jesdad over watergang				
Droogzetten watergang dmv kleidam(kist) voor periode van 2 weken	st		€ 1.052,50	
Lev. & aanbr. grondverbetering, onder aan te brengen duiker beton Ø500, dik 0.25m1	st		€ 1.010,00	
Lev. & aanbr. beton Ø500 duikers, incl. talud beëindiging, gem. 5m/stuk	st		€ 1.060,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	10.105,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 599.691,13
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 599.691,13	€ 29.984,56
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 599.691,13	€ 149.922,78
Directe bouwkosten	Eur			€ 779.598,47
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 779.598,47	€ 15.591,97
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 779.598,47	€ 15.591,97
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 779.598,47	€ 54.571,89
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 865.354,30	€ 69.228,34
Winst (%)	%	3,00	€ 934.582,64	€ 28.037,48
Risico (%)	%	2,00	€ 934.582,64	€ 18.691,65
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 983.771,20	€ 2.459,43
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 204.172,73
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 983.771,20
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 983.771,20	€ 147.565,68
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 147.565,68
Bouwkosten	**Eur**			**€ 1.131.336,88**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 983.771,20	€ 4.918,86
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 983.771,20	€ 4.918,86
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 983.771,20	€ 9.837,71
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 983.771,20	€ 29.513,14
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 49.188,57
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 49.188,57
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 49.188,57
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 49.188,57**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 1.180.525,45**

Colofon

Project:	
Project	**Ontwikkeling Amsteleind Zuid**
Omschrijving	Fase 3C
Projectfase	VO-fase
Opdrachtgever	Gemeente Oss
Projectmanager	[redacted]
Manager projectbeheersing	
Technisch manager	
Raming:	
Type raming	Deterministisch
Datum opstelling raming	30-06-2026
Opsteller raming	[redacted]
Mede opstellers raming	
Versie raming	01
Status raming	Concept
Prijspeil raming	Januari 2026
Valuta	Euro
Archivering:	
Projectnummer	
Documentnummer raming	
Nummer kostenrapportage	
Bestandsnaam raming	2026-06-30 - Amsteleind Zuid - Fase 3C
Toetsing:	
Interne toetser	[redacted]
Datum interne toetsing	09-07-2026
Externe toetser	
Datum externe toetsing	
Toetsing:	
Paraaf opsteller raming	
Paraaf interne toetser	
Paraaf externe toetser	
Paraaf projectleider	
Paraaf manager projectbeheersing	
Paraaf projectmanager	

1. Ramingscope en uitgangspunten ontwerp/raming

1. Inleiding

1.1 Kostennota

De gemeente Oss is bezig met een planontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. Dit is een gebiedsontwikkeling van ca. 3.000 woningen en infrastructurele werken. Voor verschillen fases en doeleinden in de planontwikkeling is er een SSK-ramingen benodigd. In deze SSK Raming zijn de kosten voor fase 3C uiteengezet.

2. Randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 Basisgegevens

De volgende documenten liggen ten grondslag aan onderhavige raming:

- fv260612_A3_3500_Maatvoering_Wegen_Concept.pdf;
- fv260611_A3_3500_KV_Ruimtegebruik_Concept.pdf;
- fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat_Concept.pdf;
- gr260611_A3_3500_KV_Fasering_Concept.pdf;
- ko260610_A3_3500_Eigendommenkaart_Concept.pdf;
- fv260612_vlakken.dwg;
- 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg;
- fv260612_versnijdingen.xlsx;
- fv260603_Kavelopp.xlsx;
- Meerdere malen Teams overleg t.b.v. bepalen/vastleggen uitgangspunten (zie hieronder), met gemeente Oss [redacted]
- Googlemaps.

2.2 Opbouw raming

- De raming betreft investeringskosten, opgebouwd volgens de SSK2018-systematiek (CROW-publicatie 137). De raming is opgesteld volgens de deterministische methode.

- De SSK gaat uit van een bedrijfseconomisch opgestelde kostenraming. Dit houdt in dat de kostenraming zich richt op de zo efficiënt mogelijke inzet van arbeid, materieel en materiaal en de daaraan verbonden kosten. Commerciële effecten als gevolg van de marktsituatie zijn niet in de kostenraming verwerkt.

- Volgens deze systematiek worden de proojectkosten onderverdeeld in een aantal kostencategorieën, te weten:
    - Bouwkosten;
    - Object gebonden risicoreservering;
    - Engineering;
    - Overige bijkomende kosten
    - **Subtotaal investeringskosten;**
    - Object overstijgende risicoreservering;
    - **Investeringskosten deterministisch (excl. BTW).**

2.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

<u>Algemeen:</u>

- Hoeveelheden bepaald o.b.v. ontvangen excel, middels fv260612_versnijdingen;
- Ophogen gehele terrein 0.40m;
- Vrijgekomen grond is max. klasse industrie. Afvoeren naar inrichting/depot gemeente;
- Op basis van recente inschrijvingen diverse gemeenten is er een inschatting gemaakt van de extra kosten t.b.v. inzet duurzaam materieel. Uitgangspunt is dat hierbij 1/3e van de totale uren inzet materieel met elektrisch materieel wordt uitgevoerd;
- De investeringskosten van de deelramingen zijn opgesteld, alszijnde het allemaal afzonderlijke werken;
- De verschillende deelramingen/ werken worden traditioneel voorbereid, dus middels RAW contract;
- Inboet 15% van de totaal aan te brengen bomen (input door gemeente);
- Geen engineeringskosten opgenomen. Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan (input door gemeente);
- Beheer/nazorgkosten t.b.v. het groen voor het 2e en 3e jaar n.v.t. (input door gemeente).

Ontwikkelvelden:
- Ontwikkelvelden 12 t/m 19, en 32 (uitgeefbare gebieden ontwikkelvelden) alleen opschonen en ophogen;
- Breedte bouwweg is breedte woonstraat (5m);
- Lengte riolering is opp. bouwweg/ 5m (breedte bouwweg/ toekomstige rijbaan breedte);
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Inschatting aantal huisaansluitingen, o.b.v. tekening: fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat.pdf;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Opp. parkeren bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Lengte opsluiting parkeren bepaald o.b.v. aantal vakken/ totale oppervlakte;
- Opp. trottoirs bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Brandgangen naast achterpaadjes, tevens gerekend met trottoir langs gehele rijbaan, breedte 1.20m;
- Opp. groen bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx.

Openbare ruimte hoofdstructuur snelverkeer:
- Breedte bouwweg ca. 6m;
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Lengte riolering bepaald, o.b.v. fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Breedte bouwweg is breedte rijbaan in woonrijp situatie (6m);
- Rijbaan opsluiten in trottoirbanden;

Openbare ruimte hoofdstructuur fiets- en voetpaden:
- Geen werkzaamheden t.b.v. aanbrengen hoofdrioleringen VWA en HWA;
- Nieuwe verhardingen (fietspaden en trottoir) wateren oppervlakkig af, in naastliggende groenstroken;
- Nieuwe fietspaden uitvoeren in zwart asfalt, breedte 4,00m;
- Nieuwe voetpaden uitvoeren in halfverharding, breedte 2,00m;
- Aanbrengen OVL aan één zijde van fietspaden en voetpaden;
- In de definitieve tekeningen zijn geen fietsbrug en voetgangersbrug meer voorzien.

Openbare ruimte hoofdstructuur groen:
- O.b.v. 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg
- Diepte Wadi's, gemiddeld 1m diep;
- Aanbrengen 2 bomen/ 250m2;
- Beplantingen:
  * 35% bloemrijk grasmengsel;
  * 30% gazon;
  * 10% vaste beplantingen/ heesters;
  * Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.;
- Geen aparte post voor ophogen terrein gerekend, dit is meegenomen in de ontgravingswerkzaamheden.

2.4 Nader te detailleren en niet benoemd risico bouwkosten

Nader te detailleren:

Nader te detailleren betreft een opslag voor ontbrekende zaken (maar wel voorziene) welke past bij de projectfase en het uitwerkingsniveau van het project. Dit betreft een opslag voor de dekking van de kosten voor werkzaamheden of voorzieningen die in dit stadium van het project nog niet zijn ontworpen of benoemd, maar wel moeten worden uitgevoerd.
Voorbeelden bij dit project zijn:
- Onvoorziene werkzaamheden t.b.v. materialisatie;
- Aansluitingen op bestaande situatie / percelen;
- Nog onbekende onderdelen van het ontwerp qua cunet, materialisatie, inrichting, etc.;
- Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/verkeersmaatregelen.

Niet benoemd risico bouwkosten:

Met niet benoemd risico bouwkosten wordt bedoeld de dekking voor kosten die in de toekomst mogelijk ontstaan binnen de projectscope, als gevolg van onvoorziene gebeurtenissen, zoals
- Ondergrondse onvoorziene risico's;
- Een hogere complexiteit voor de realisatie van het object dan voorzien;
- Afwijkingen in hoeveelheden;

- Niet geëxplodeerde explosieven;
- Wijzigingen in prijzen grondstoffen;
- Af te voeren materialen zijn ernstiger verontreinigd dan in de raming aangenomen;
- Afwijkingen t.a.v. toepassen voorzieningen elektrisch materieel.

2.5 Uitsluitingen

De volgende posten zijn niet meegenomen in de kostenraming:

- Vastgoedkosten;
- Kabels & Leidingen (excl. kabel t.b.v. OVL);
- Planschades e.d.;
- Levensduurkosten;
- Verwervingskosten grond;
- Flora- en fauna-onderzoek;
- Archeologie.

2.6 Verklaring van een aantal posten

Eenmalige kosten / Bouwplaatsen / Uitvoeringskosten:
In deze fase van het project zullen deze drie elementen als een percentage ingevuld worden in de SSK-raming.

- Onder eenmalige kosten wordt het volgende verstaan:
  Inrichten werkterrein & tijdelijke depots, aan- en afvoer materieel, werkwegen, opstellen V&G plannen (en bemalingen).
- Onder bouwplaatskosten wordt het volgende verstaan:
  Tijdgebonden kosten voor tijdelijke bouwwegen, inrichten locatie mobiele installaties, opslagruimte voor materiaal en materieel etc, alsmede tijdgebonden kosten voor de keten en werkruimten voor de werknemers bouwbedrijf.
- Onder uitvoeringskosten wordt het volgende verstaan:
  De tijdgebonden kosten die variëren met de tijdsduur van het werk. Dit zijn onder andere de exploitatiekosten van directie- en uitvoerdersverblijven, arbeidskosten voor (hoofd) uitvoerders en uitzetters en administratiekosten.
- Onder engineerskosten wordt het volgende verstaan:
  Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan. Dus niet meegenomen in de raming.
  Dit zijn de geschatte kosten voor de engineering, administratie en toezicht, oftewel de voorbereidingskosten om het huidige ontwerp besteksgereed te maken en aan te besteden, onderzoekskosten en monitoring van omgevingsobjecten, het houden van toezicht gedurende de uitvoering en het administratieve werk gedurende de voorbereiding, uitvoering en afhandeling van het project.
- Onder overige bijkomende kosten wordt verstaan:
  Kosten voor onderdelen c.q. werkzaamheden die geen onderdeel zijn van de bouwkosten, maar die wel nodig zijn om het project mogelijk te maken:
  - Leges & vergunningen;
  - Onderzoekskosten en stort-/verwerkingskosten vervuilde gronden en overige materialen;
  - Communicatie met hulpdiensten en omgeving;
  - Eventuele toeslagen nacht-/weekeindwerk.

2.7 Objectoverstijgende risico's

Objectoverstijgende risicoreservering betreft een reservering voor risico's die niet toe te wijzen zijn aan een bepaald object maar van toepassing zijn op het project als geheel.

Voor dit project is er geen risicoanalyse uitgevoerd/risicodossier aanwezig. Voor de investeringskosten van het project is een objectoverstijgende risicoreservering opgenomen van 10% t.o.v. de basisraming. Men moet denken aan o.a. kosten voor:

- Aansluitingen gebouwen rondom en daaruit voortvloeiende eisen / afstemming met omgeving/ bewoners;
- Eisen / afstemming t.a.v. kabels & leidingmaatschappijen, archeologie, bodem, etc.;
- Schades aan aangrenzende eigendom;
- Faillissement van de aannemer;
- Aangrenzende projecten/ werken in uitvoering.

3. Vergelijking met voorgaande versie(s) van de kostenraming

Belangrijkste wijzigingen t.o.v. vorige versies *(2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Ontw. locaties.pdf en 2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Openb. ruimte.pdf)* zijn:

- Vorige versie was één SSK-raming met daaronder diverse deelramingen per ontwikkelveld. Huidige opzet is meerdere SSK-ramingen bestaande uit verschillende fases met daaronder diverse deelramingen;
- Uitgangspunt grondbalans gewijzigd, zoveel mogelijk hergebruik i.p.v. afvoeren.

4. Uitgangspunten overige kostencategorieën

4.1 Conclusie

De investeringskosten voor het project worden totaal geraamd op **€ 4.789.695,09 excl. BTW.**

De bandbreedte wordt, bij een betrouwbaarheidsinterval van 70%, geschat op -30% (€ 3.352.786,56) à +30% (€ 6.226.603,62) van voornoemd bedrag.

Met een betrouwbaarheidsinterval van 70% wordt bedoeld dat, als dezelfde schattingsprocedure herhaald zou worden, men in 70% van de gevallen verwacht dat het werkelijke, onbekende bedrag binnen het berekende bereik zal vallen.
De bandbreedte van "-30%" à +30% van voornoemd bedrag" definieert de specifieke grenzen van dat bereik. Dit betekent dat de werkelijke waarde naar verwachting niet meer dan 30% lager of 30% hoger zal zijn dan het oorspronkelijke geschatte bedrag, met een zekerheid van 70%.

4.2 Aandachtspunten / aanbevelingen

- Optimalisatie / verdere uitwerking van het ontwerp zal een meer trefzekere kostenraming opleveren.

Kostenoverzicht SSK2018

	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten:							
Veld 23 Uitgeefb. BRM	€ 20.333,75	€ 6.100,13	€ 26.433,88	€ 6.922,90	€ 33.356,78	€ 5.003,52	€ 38.360,30
Veld 23 Openb. ruimte BRM	€ 290.012,50	€ 87.003,76	€ 377.016,26	€ 98.738,58	€ 475.754,84	€ 71.363,23	€ 547.118,07
Veld 23 Openb. ruimte WRM	€ 571.216,25	€ 171.364,87	€ 742.581,12	€ 194.478,08	€ 937.059,20	€ 140.558,88	€ 1.077.618,08
Veld 24 Uitgeefb. BRM	€ 12.358,75	€ 3.707,63	€ 16.066,38	€ 4.207,72	€ 20.274,10	€ 3.041,12	€ 23.315,22
Veld 24 Openb. ruimte BRM	€ 188.355,00	€ 56.506,50	€ 244.861,50	€ 64.127,94	€ 308.989,44	€ 46.348,42	€ 355.337,86
Veld 24 Openb. ruimte WRM	€ 326.035,00	€ 97.810,50	€ 423.845,50	€ 111.002,91	€ 534.848,41	€ 80.227,26	€ 615.075,67
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 107.877,50	€ 32.363,26	€ 140.240,76	€ 36.728,32	€ 176.969,08	€ 26.545,36	€ 203.514,44
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 164.793,75	€ 49.438,13	€ 214.231,88	€ 56.106,21	€ 270.338,09	€ 40.550,71	€ 310.888,80
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 209.608,75	€ 62.882,63	€ 272.491,38	€ 71.364,07	€ 343.855,45	€ 51.578,32	€ 395.433,77
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 261.643,70	€ 78.493,12	€ 340.136,82	€ 89.080,05	€ 429.216,87	€ 64.382,53	€ 493.599,40
Bouwkosten	**€ 2.152.234,95**	**€ 645.670,53**	**€ 2.797.905,48**	**€ 732.756,78**	**€ 3.530.662,26**	**€ 529.599,35**	**€ 4.060.261,61**
Engineeringskosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Vastgoedkosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Veld 23 Uitgeefb. BRM	€ 1.667,83	€ 0,00	€ 1.667,83	€ 0,00	€ 1.667,83	€ 0,00	€ 1.667,83
Veld 23 Openb. ruimte BRM	€ 23.787,74	€ 0,00	€ 23.787,74	€ 0,00	€ 23.787,74	€ 0,00	€ 23.787,74
Veld 23 Openb. ruimte WRM	€ 46.852,97	€ 0,00	€ 46.852,97	€ 0,00	€ 46.852,97	€ 0,00	€ 46.852,97
Veld 24 Uitgeefb. BRM	€ 1.013,70	€ 0,00	€ 1.013,70	€ 0,00	€ 1.013,70	€ 0,00	€ 1.013,70
Veld 24 Openb. ruimte BRM	€ 15.449,47	€ 0,00	€ 15.449,47	€ 0,00	€ 15.449,47	€ 0,00	€ 15.449,47
Veld 24 Openb. ruimte WRM	€ 26.742,41	€ 0,00	€ 26.742,41	€ 0,00	€ 26.742,41	€ 0,00	€ 26.742,41
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 8.848,46	€ 0,00	€ 8.848,46	€ 0,00	€ 8.848,46	€ 0,00	€ 8.848,46
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 13.516,90	€ 0,00	€ 13.516,90	€ 0,00	€ 13.516,90	€ 0,00	€ 13.516,90
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 17.192,77	€ 0,00	€ 17.192,77	€ 0,00	€ 17.192,77	€ 0,00	€ 17.192,77
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 21.460,84	€ 0,00	€ 21.460,84	€ 0,00	€ 21.460,84	€ 0,00	€ 21.460,84
Overige bijkomende kosten	**€ 176.533,09**	**€ 0,00**	**€ 176.533,09**	**€ 0,00**	**€ 176.533,09**	**€ 0,00**	**€ 176.533,09**
Objectoverstijgende risico's						€ 423.679,47	€ 423.679,47
Investeringskosten exclusief BTW	**€ 2.328.768,04**	**€ 645.670,53**	**€ 2.974.438,57**	**€ 732.756,78**	**€ 3.707.195,35**	**€ 953.278,82**	**€ 4.660.474,17**

Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € 3.262.331,92 en € 6.058.616,42

Object overstijgende risicoreservering

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
	%			
	%			
	%			
	%			
	%			
Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	%	10,00	€ 4.236.794,70	€ 423.679,47
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten	Eur			€ 423.679,47

Veld 23 Uitgaeb BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	7.010,00	€	0,70	€	4.907,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	7.010,00	€	0,30	€	2.103,00
Grondwerk ophoging						
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	2.805,00	€	2,75	€	7.713,75
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3B, laden uit depot & vervoer	m3	2.805,00	€	2,00	€	5.610,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	20.333,75
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	20.333,75	€	1.016,69
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	20.333,75	€	5.083,44
Directe bouwkosten	Eur				€	26.433,88
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	26.433,88	€	528,68
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	26.433,88	€	528,68
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	26.433,88	€	1.850,37
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	29.341,61	€	2.347,33
Winst (%)	%	3,00	€	31.688,94	€	950,67
Risico (%)	%	2,00	€	31.688,94	€	633,78
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	33.356,78	€	83,39
Indirecte bouwkosten	Eur				€	6.922,90
Voorziene bouwkosten	Eur				€	33.356,78
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	33.356,78	€	5.003,52
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	5.003,52
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**38.360,30**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€	33.356,78	€	166,78
Verzekeringspremies	%	0,50	€	33.356,78	€	166,78
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	33.356,78	€	333,57
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	33.356,78	€	1.000,70
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	1.667,83
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	1.667,83
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	1.667,83
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**1.667,83**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**40.028,13**

Volu 23 Opens ruimte BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	4.640,00	€	0,70	€	3.248,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	4.640,00	€	0,30	€	1.392,00
Grondwerk ophoging & VWA Riolering						
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	455,00	€	40,00	€	18.200,00
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.860,00	€	2,75	€	5.115,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3B, laden uit depot & vervoer	m3	365,00	€	2,00	€	730,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	2.595,00	€	2,50	€	6.487,50
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	2.405,00	€	2,50	€	6.012,50
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	160,00	€	22,50	€	3.600,00
(Grondwerk) bouwweg						
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	1.305,00	€	2,25	€	2.936,25
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	1.360,00	€	20,50	€	27.880,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	2.495,00	€	7,25	€	18.088,75
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	2.265,00	€	22,50	€	50.962,50
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	31,00	€	575,00	€	17.825,00
Riolering						
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	455,00	€	165,00	€	75.075,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	13,00	€	1.280,00	€	16.640,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	62,00	€	300,00	€	18.600,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st	41,00	€	420,00	€	17.220,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	-365,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	290.012,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	290.012,50	€	14.500,63
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	290.012,50	€	72.503,13
Directe bouwkosten	Eur				€	377.016,26
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	377.016,26	€	7.540,33
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	377.016,26	€	7.540,33
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	377.016,26	€	26.391,14
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	418.488,06	€	33.479,04
Winst (%)	%	3,00	€	451.967,10	€	13.559,01
Risico (%)	%	2,00	€	451.967,10	€	9.039,34
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	475.754,84	€	1.189,39
Indirecte bouwkosten	Eur				€	98.738,58
Voorziene bouwkosten	Eur				€	475.754,84
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	475.754,84	€	71.363,23
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	71.363,23
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**547.118,07**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	475.754,84	€	2.378,77
Verzekeringspremies	%	0,50	€	475.754,84	€	2.378,77
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	475.754,84	€	4.757,55
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	475.754,84	€	14.272,65
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	23.787,74
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	23.787,74
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	23.787,74
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**23.787,74**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**570.905,81**

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	31,00	€ 537,50	€ 16.662,50
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	2.265,00	€ 6,50	€ 14.722,50
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	2.495,00	€ 7,00	€ 17.465,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	2.495,00	€ 1,25	€ 3.118,75
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	910,00	€ 35,00	€ 31.850,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	2.265,00	€ 3,75	€ 8.493,75
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	2.265,00	€ 67,00	€ 151.755,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	610,00	€ 4,75	€ 2.897,50
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	365,00	€ 20,50	€ 7.482,50
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	725,00	€ 6,50	€ 4.712,50
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	225,00	€ 35,00	€ 7.875,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	725,00	€ 3,75	€ 2.718,75
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	725,00	€ 67,50	€ 48.937,50
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	445,00	€ 5,25	€ 2.336,25
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	305,00	€ 24,00	€ 7.320,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	1.010,00	€ 3,75	€ 3.787,50
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde) en gangpaadjes (beide	m1	1.230,00	€ 26,00	€ 31.980,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	1.010,00	€ 30,00	€ 30.300,00
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st	13,00	€ 445,00	€ 5.785,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	62,00	€ 330,00	€ 20.460,00
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3	715,00	€ 5,50	€ 3.932,50
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3	715,00	€ 32,50	€ 23.237,50
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st	2.145,00	€ 8,00	€ 17.160,00
Afwerken & inzaaien bermen	are	8,35	€ 75,00	€ 626,25
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st	16,00	€ 975,00	€ 15.600,00
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3		€ 4,00	
Overig				
Lev. & aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV kabel	st	31,00	€ 2.500,00	€ 77.500,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	1.770,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 571.216,25
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€571.216,2	€ 28.560,81
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€571.216,2	€ 142.804,06
Directe bouwkosten	Eur			€ 742.581,12
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€742.581,1	€ 14.851,62
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€742.581,1	€ 14.851,62
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€742.581,1	€ 51.980,68
Algemene kosten (%)	%	8,00	€824.265,0	€ 65.941,20
Winst (%)	%	3,00	€890.206,2	€ 26.706,19
Risico (%)	%	2,00	€890.206,2	€ 17.804,12
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€937.059,2	€ 2.342,65
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 194.478,08
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 937.059,20
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€937.059,2	€ 140.558,88
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 140.558,88
Bouwkosten	**Eur**			**€1.077.618,0**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€937.059,2	€ 4.685,30
Verzekeringspremies	%	0,50	€937.059,2	€ 4.685,30
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€937.059,2	€ 9.370,59
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€937.059,2	€ 28.111,78
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 46.852,97
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 46.852,97
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 46.852,97
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			

Vertrouwelijk document ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Overige bijkomende kosten	Eur			€ 46.852,97
Investeringskosten	Eur			€1.124.471,0

Veld 24 Uitgaeb BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	4.260,00	€	0,70	€	2.982,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	4.260,00	€	0,30	€	1.278,00
Grondwerk ophoging						
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.705,00	€	2,75	€	4.688,75
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3B, laden uit depot & vervoer	m3	1.705,00	€	2,00	€	3.410,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	12.358,75
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	12.358,75	€	617,94
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	12.358,75	€	3.089,69
Directe bouwkosten	Eur				€	16.066,38
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	16.066,38	€	321,33
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	16.066,38	€	321,33
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	16.066,38	€	1.124,65
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	17.833,69	€	1.426,70
Winst (%)	%	3,00	€	19.260,39	€	577,81
Risico (%)	%	2,00	€	19.260,39	€	385,21
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	20.274,10	€	50,69
Indirecte bouwkosten	Eur				€	4.207,72
Voorziene bouwkosten	Eur				€	20.274,10
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	20.274,10	€	3.041,12
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	3.041,12
Bouwkosten	Eur				€	23.315,22
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	Eur					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€	20.274,10	€	101,37
Verzekeringspremies	%	0,50	€	20.274,10	€	101,37
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	20.274,10	€	202,74
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	20.274,10	€	608,22
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	1.013,70
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	1.013,70
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	1.013,70
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	Eur				€	1.013,70
Investeringskosten	Eur				€	24.328,92

Volu 24 Opens ruimte BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	2.465,00	€	0,70	€	1.725,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	2.465,00	€	0,30	€	739,50
Grondwerk ophoging & VWA Riolering						
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	255,00	€	40,00	€	10.200,00
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	990,00	€	2,75	€	2.722,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3B, laden uit depot & vervoer	m3	150,00	€	2,00	€	300,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	1.455,00	€	2,50	€	3.637,50
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	1.350,00	€	2,50	€	3.375,00
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	90,00	€	22,50	€	2.025,00
(Grondwerk) bouwweg						
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	735,00	€	2,25	€	1.653,75
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	765,00	€	20,50	€	15.682,50
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	1.405,00	€	7,25	€	10.186,25
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	1.275,00	€	22,50	€	28.687,50
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	17,00	€	2.025,00	€	34.425,00
Riolering						
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	255,00	€	165,00	€	42.075,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	7,00	€	1.280,00	€	8.960,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	34,00	€	300,00	€	10.200,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st	28,00	€	420,00	€	11.760,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	-150,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	188.355,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	188.355,00	€	9.417,75
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	188.355,00	€	47.088,75
Directe bouwkosten	Eur				€	244.861,50
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	244.861,50	€	4.897,23
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	244.861,50	€	4.897,23
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	244.861,50	€	17.140,31
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	271.796,27	€	21.743,70
Winst (%)	%	3,00	€	293.539,97	€	8.806,20
Risico (%)	%	2,00	€	293.539,97	€	5.870,80
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	308.989,44	€	772,47
Indirecte bouwkosten	Eur				€	64.127,94
Voorziene bouwkosten	Eur				€	308.989,44
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	308.989,44	€	46.348,42
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	46.348,42
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**355.337,86**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	308.989,44	€	1.544,95
Verzekeringspremies	%	0,50	€	308.989,44	€	1.544,95
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	308.989,44	€	3.089,89
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	308.989,44	€	9.269,68
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	15.449,47
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	15.449,47
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	15.449,47
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**15.449,47**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**370.787,33**

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	17,00	€ 537,50	€ 9.137,50
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	1.275,00	€ 6,50	€ 8.287,50
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	1.405,00	€ 7,00	€ 9.835,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	1.405,00	€ 1,25	€ 1.756,25
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	510,00	€ 35,00	€17.850,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	1.275,00	€ 3,75	€ 4.781,25
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	1.275,00	€ 67,00	€85.425,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	435,00	€ 4,75	€ 2.066,25
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	260,00	€ 20,50	€ 5.330,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	515,00	€ 6,50	€ 3.347,50
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	205,00	€ 35,00	€ 7.175,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	515,00	€ 3,75	€ 1.931,25
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	515,00	€ 67,50	€34.762,50
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	255,00	€ 5,25	€ 1.338,75
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	175,00	€ 24,00	€ 4.200,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	580,00	€ 3,75	€ 2.175,00
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde) en gangpaadjes (beide	m1	705,00	€ 26,00	€18.330,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	580,00	€ 30,00	€17.400,00
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st	7,00	€ 445,00	€ 3.115,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	34,00	€ 330,00	€11.220,00
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3	250,00	€ 5,50	€ 1.375,00
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3	250,00	€ 32,50	€ 8.125,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st	750,00	€ 8,00	€ 6.000,00
Afwerken & inzaaien bermen	are	2,95	€ 75,00	€ 221,25
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st	6,00	€ 975,00	€ 5.850,00
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3		€ 4,00	
Overig				
Lev. & aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV kabel	st	17,00	€ 2.500,00	€42.500,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	940,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€326.035,0
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€326.035,0	€16.301,75
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€326.035,0	€81.508,75
Directe bouwkosten	Eur			€423.845,5
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€423.845,5	€ 8.476,91
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€423.845,5	€ 8.476,91
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€423.845,5	€29.669,19
Algemene kosten (%)	%	8,00	€470.468,5	€37.637,48
Winst (%)	%	3,00	€508.105,9	€15.243,18
Risico (%)	%	2,00	€508.105,9	€10.162,12
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€534.848,4	€ 1.337,12
Indirecte bouwkosten	Eur			€111.002,9
Voorziene bouwkosten	Eur			€534.848,4
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€534.848,4	€80.227,26
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€80.227,26
Bouwkosten	Eur			€615.075,6
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	Eur			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€534.848,4	€ 2.674,24
Verzekeringspremies	%	0,50	€534.848,4	€ 2.674,24
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€534.848,4	€ 5.348,48
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€534.848,4	€16.045,45
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€26.742,41
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€26.742,41
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€26.742,41
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			

ve024 Doent ruimte WKM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Overige bijkomende kosten	Eur			€26.742,41
Investeringskosten	Eur			€641.818,0

Oplegtunnel noordstuk: Snelverkeer BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	1.100,00	€	0,70	€	770,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	1.100,00	€	0,30	€	330,00
Grondwerk ophoging & VWA Riolering						
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	150,00	€	40,00	€	6.000,00
Ophogen terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	440,00	€	2,75	€	1.210,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3B, laden uit depot & vervoer	m3		€	2,00		
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	855,00	€	2,50	€	2.137,50
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	790,00	€	2,50	€	1.975,00
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	55,00	€	22,50	€	1.237,50
(Grondwerk) bouwweg						
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	505,00	€	2,25	€	1.136,25
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	525,00	€	20,50	€	10.762,50
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	975,00	€	7,25	€	7.068,75
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	900,00	€	22,50	€	20.250,00
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	10,00	€	2.025,00	€	20.250,00
Riolering						
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	150,00	€	165,00	€	24.750,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	5,00	€	1.280,00	€	6.400,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	20,00	€	180,00	€	3.600,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st		€	300,00		
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	130,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	107.877,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	107.877,50	€	5.393,88
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	107.877,50	€	26.969,38
Directe bouwkosten	Eur				€	140.240,76
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	140.240,76	€	2.804,82
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	140.240,76	€	2.804,82
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	140.240,76	€	9.816,85
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	155.667,25	€	12.453,38
Winst (%)	%	3,00	€	168.120,63	€	5.043,62
Risico (%)	%	2,00	€	168.120,63	€	3.362,41
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	176.969,08	€	442,42
Indirecte bouwkosten	Eur				€	36.728,32
Voorziene bouwkosten	Eur				€	176.969,08
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	176.969,08	€	26.545,36
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	26.545,36
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**203.514,44**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	176.969,08	€	884,85
Verzekeringspremies	%	0,50	€	176.969,08	€	884,85
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	176.969,08	€	1.769,69
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	176.969,08	€	5.309,07
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	8.848,46
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	8.848,46
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	8.848,46
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**8.848,46**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**212.362,90**

Deelraming inrichtingsplan Enexis PRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	10,00	€ 537,50	€ 5.375,00
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	900,00	€ 6,50	€ 5.850,00
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	975,00	€ 7,00	€ 6.825,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	975,00	€ 1,25	€ 1.218,75
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	300,00	€ 35,00	€ 10.500,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	900,00	€ 3,75	€ 3.375,00
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	900,00	€ 67,00	€ 60.300,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en	m3	185,00	€ 4,75	€ 878,75
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	110,00	€ 20,50	€ 2.255,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	215,00	€ 6,50	€ 1.397,50
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	95,00	€ 35,00	€ 3.325,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	215,00	€ 3,75	€ 806,25
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	215,00	€ 67,50	€ 14.512,50
Riolering				
Op hoogte stellen putranden	st	5,00	€ 315,00	€ 1.575,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	20,00	€ 330,00	€ 6.600,00
Overig				
Lev. & aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV	st	10,00	€ 2.500,00	€ 25.000,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 2stuk	pm	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	185,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€164.793,75
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€164.793,75	€ 8.239,69
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€164.793,75	€ 41.198,44
Directe bouwkosten	Eur			€214.231,88
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€214.231,88	€ 4.284,64
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€214.231,88	€ 4.284,64
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€214.231,88	€ 14.996,23
Algemene kosten (%)	%	8,00	€237.797,39	€ 19.023,79
Winst (%)	%	3,00	€256.821,18	€ 7.704,64
Risico (%)	%	2,00	€256.821,18	€ 5.136,42
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€270.338,09	€ 675,85
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 56.106,21
Voorziene bouwkosten	Eur			€270.338,09
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€270.338,09	€ 40.550,71
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 40.550,71
Bouwkosten	**Eur**			**€310.888,80**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€270.338,09	€ 1.351,69
Verzekeringspremies	%	0,50	€270.338,09	€ 1.351,69
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€270.338,09	€ 2.703,38
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€270.338,09	€ 8.110,14
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 13.516,90
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 13.516,90
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 13.516,90
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 13.516,90**
Investeringskosten	**Eur**			**€324.405,70**

Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR FIETS- EN VOETPADEN						
BETREFT FIETS- EN VOETPADEN IN OPENBAAR GROEN, BUITEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	1.630,00	€	0,70	€	1.141,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	1.630,00	€	0,30	€	489,00
Opbreekwerkzaamheden, n.v.t.						
Grondwerkzaamheden						
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	655,00	€	2,75	€	1.801,25
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3B, laden uit depot & vervoer	m3		€	2,00		
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet fietstpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.60 m	m3		€	4,75		
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet voetpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.58 m	m3	1.135,00	€	4,75	€	5.391,25
Werkzaamheden verhardingen						
Fietspaden						
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3		€	27,50		
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2		€	7,25		
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden (beide zijden)	m1		€	25,60		
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, dik 70mm	ton		€	90,00		
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 Surf DL-C, dik 25 mm	ton		€	135,00		
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep (midden belijning)	km		€	1.730,00		
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st		€	2.600,00		
Voetpaden						
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	590,00	€	27,50	€	16.225,00
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	1.795,00	€	7,25	€	13.013,75
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton	m1	1.630,00	€	25,75	€	41.972,50
Lev. & aanbr. halfverharding, dik 80mm	m2	1.630,00	€	12,50	€	20.375,00
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	42,00	€	2.600,00	€	109.200,00
Fiets- en voetgangersbruggen						
N.v.t. (input gemeente)						
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	480,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	209.608,75
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	209.608,75	€	10.480,44
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	209.608,75	€	52.402,19
Directe bouwkosten	Eur				€	272.491,38
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	272.491,38	€	5.449,83
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	272.491,38	€	5.449,83
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	272.491,38	€	19.074,40
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	302.465,44	€	24.197,24
Winst (%)	%	3,00	€	326.662,68	€	9.799,88
Risico (%)	%	2,00	€	326.662,68	€	6.533,25
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	343.855,45	€	859,64
Indirecte bouwkosten	Eur				€	71.364,07
Voorziene bouwkosten	Eur				€	343.855,45
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	343.855,45	€	51.578,32
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	51.578,32
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**395.433,77**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	343.855,45	€	1.719,28
Verzekeringspremies	%	0,50	€	343.855,45	€	1.719,28
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	343.855,45	€	3.438,55
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	343.855,45	€	10.315,66
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	17.192,77
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	17.192,77
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	17.192,77
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**17.192,77**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**412.626,54**

Openb. ruimte hoofdstructuur groen

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR- GROEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	10.745,00	€	0,70	€	7.521,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	10.745,00	€	0,30	€	3.223,50
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben/verwijderen begroeiingen en afvoeren	st	34,00	€	300,00	€	10.200,00
Grondwerkzaamheden						
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot t.b.v. cunet openbaar groen, gem., dik ca. 0.20 m	m3	1.445,00	€	4,25	€	6.141,25
Wadi's & watergangen						
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot t.b.v. nieuwe wadi, gem. 1m diep	m3	3.535,00	€	3,75	€	13.256,25
Werkzaamheden groen						
75% bloemrijk grasmengsel, 30% gazon, 10% vaste beplantingen/ hoesters						
Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.						
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen/ vaste beplantingen, dik 0.60m	m3	435,00	€	40,00	€	17.400,00
Lev. & aanbr. bem. teelaarde (onder) en voedingsr. grond (boven) t.b.v. gazon, dik 2x 0.30m	m3	1.300,00	€	34,50	€	44.850,00
Lev. & aanbr. bem. teelaarde/ voedingsarme grond (onder/ boven) tbv bloemrijk grasm., dik 2x	m3	1.515,00	€	29,75	€	45.071,25
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, incl. inboet en 1 jaar nazorg, ca. 2st/ 250m2	st	58,00	€	1.020,00	€	59.160,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2, incl. 1 jaar nazorg/ inboet	st	4.330,00	€	7,25	€	31.392,50
Groenvakken afwerken (frezen) + inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	2.525,00	€	1,50	€	3.787,50
Afwerken & inzaaien bermen, incl. 1 jaar nazorg (maaien)	are	21,70	€	73,50	€	1.594,95
Duiker						
Jaagpad over watergang						
Droogzetten watergang dmv kleidam(kist) voor periode van 2 weken	st	3,00	€	1.870,00	€	5.610,00
Lev. & aanbr. grondverbetering, onder aan te brengen duiker beton Ø500, dik 0.25m1	st	3,00	€	1.095,00	€	3.285,00
Lev. & aanbr. beton Ø500 duikers, incl. talud beëindiging, gem. 5m/stuk	st	3,00	€	3.050,00	€	9.150,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	4.980,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	261.643,70
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	261.643,70	€	13.082,19
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	261.643,70	€	65.410,93
Directe bouwkosten	Eur				€	340.136,82
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	340.136,82	€	6.802,74
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	340.136,82	€	6.802,74
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	340.136,82	€	23.809,58
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	377.551,88	€	30.204,15
Winst (%)	%	3,00	€	407.756,03	€	12.232,68
Risico (%)	%	2,00	€	407.756,03	€	8.155,12
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	429.216,87	€	1.073,04
Indirecte bouwkosten	Eur				€	89.080,05
Voorziene bouwkosten	Eur				€	429.216,87
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	429.216,87	€	64.382,53
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	64.382,53
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**493.599,40**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	429.216,87	€	2.146,08
Verzekeringspremies	%	0,50	€	429.216,87	€	2.146,08
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	429.216,87	€	4.292,17
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	429.216,87	€	12.876,51
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	21.460,84
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	21.460,84
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	21.460,84
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**21.460,84**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**515.060,24**

Colofon

Project:	
Project	**Ontwikkeling Amsteleind Zuid**
Omschrijving	Fase 4A
Projectfase	VO-fase
Opdrachtgever	Gemeente Oss
Projectmanager	[redacted]
Manager projectbeheersing	
Technisch manager	
Raming:	
Type raming	Deterministisch
Datum opstelling raming	01-07-2026
Opsteller raming	[redacted]
Mede opstellers raming	
Versie raming	01
Status raming	Concept
Prijspeil raming	Januari 2026
Valuta	Euro
Archivering:	
Projectnummer	
Documentnummer raming	
Nummer kostenrapportage	
Bestandsnaam raming	2026-07-01 - Amsteleind Zuid - Fase 4A
Toetsing:	
Interne toetser	[redacted]
Datum interne toetsing	09-07-2026
Externe toetser	
Datum externe toetsing	
Toetsing:	
Paraaf opsteller raming	
Paraaf interne toetser	
Paraaf externe toetser	
Paraaf projectleider	
Paraaf manager projectbeheersing	
Paraaf projectmanager	

1. Ramingscope en uitgangspunten ontwerp/raming

1. Inleiding

1.1 Kostennota

De gemeente Oss is bezig met een planontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. Dit is een gebiedsontwikkeling van ca. 3.000 woningen en infrastructurele werken. Voor verschillen fases en doeleinden in de planontwikkeling is er een SSK-ramingen benodigd. In deze SSK Raming zijn de kosten voor fase 4A uiteengezet.

2. Randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 Basisgegevens

De volgende documenten liggen ten grondslag aan onderhavige raming:

- fv260612_A3_3500_Maatvoering_Wegen_Concept.pdf;
- fv260611_A3_3500_KV_Ruimtegebruik_Concept.pdf;
- fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat_Concept.pdf;
- gr260611_A3_3500_KV_Fasering_Concept.pdf;
- ko260610_A3_3500_Eigendommenkaart_Concept.pdf;
- fv260612_vlakken.dwg;
- 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg;
- fv260612_versnijdingen.xlsx;
- fv260603_Kavelopp.xlsx;
- Meerdere malen Teams overleg t.b.v. bepalen/vastleggen uitgangspunten (zie hieronder), met gemeente Oss [redacted]
- Googlemaps.

2.2 Opbouw raming

- De raming betreft investeringskosten, opgebouwd volgens de SSK2018-systematiek (CROW-publicatie 137). De raming is opgesteld volgens de deterministische methode.

- De SSK gaat uit van een bedrijfseconomisch opgestelde kostenraming. Dit houdt in dat de kostenraming zich richt op de zo efficiënt mogelijke inzet van arbeid, materieel en materiaal en de daaraan verbonden kosten. Commerciële effecten als gevolg van de marktsituatie zijn niet in de kostenraming verwerkt.

- Volgens deze systematiek worden de proojectkosten onderverdeeld in een aantal kostencategorieën, te weten:
    - Bouwkosten;
    - Object gebonden risicoreservering;
    - Engineering;
    - Overige bijkomende kosten
    - **Subtotaal investeringskosten;**
    - Object overstijgende risicoreservering;
    - **Investeringskosten deterministisch (excl. BTW).**

2.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

<u>Algemeen:</u>

- Hoeveelheden bepaald o.b.v. ontvangen excel, middels fv260612_versnijdingen;
- Ophogen gehele terrein 0.40m;
- Vrijgekomen grond is max. klasse industrie. Afvoeren naar inrichting/depot gemeente;
- Op basis van recente inschrijvingen diverse gemeenten is er een inschatting gemaakt van de extra kosten t.b.v. inzet duurzaam materieel. Uitgangspunt is dat hierbij 1/3e van de totale uren inzet materieel met elektrisch materieel wordt uitgevoerd;
- De investeringskosten van de deelramingen zijn opgesteld, alszijnde het allemaal afzonderlijke werken;
- De verschillende deelramingen/ werken worden traditioneel voorbereid, dus middels RAW contract;
- Inboet 15% van de totaal aan te brengen bomen (input door gemeente);
- Geen engineeringskosten opgenomen. Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan (input door gemeente);
- Beheer/nazorgkosten t.b.v. het groen voor het 2e en 3e jaar n.v.t. (input door gemeente).

Ontwikkelvelden:
- Ontwikkelvelden 12 t/m 19, en 32 (uitgeefbare gebieden ontwikkelvelden) alleen opschonen en ophogen;
- Breedte bouwweg is breedte woonstraat (5m);
- Lengte riolering is opp. bouwweg/ 5m (breedte bouwweg/ toekomstige rijbaan breedte);
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Inschatting aantal huisaansluitingen, o.b.v. tekening: fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat.pdf;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Opp. parkeren bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Lengte opsluiting parkeren bepaald o.b.v. aantal vakken/ totale oppervlakte;
- Opp. trottoirs bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Brandgangen naast achterpaadjes, tevens gerekend met trottoir langs gehele rijbaan, breedte 1.20m;
- Opp. groen bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx.

Openbare ruimte hoofdstructuur snelverkeer:
- Breedte bouwweg ca. 6m;
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Lengte riolering bepaald, o.b.v. fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Breedte bouwweg is breedte rijbaan in woonrijp situatie (6m);
- Rijbaan opsluiten in trottoirbanden;

Openbare ruimte hoofdstructuur fiets- en voetpaden:
- Geen werkzaamheden t.b.v. aanbrengen hoofdrioleringen VWA en HWA;
- Nieuwe verhardingen (fietspaden en trottoir) wateren oppervlakkig af, in naastliggende groenstroken;
- Nieuwe fietspaden uitvoeren in zwart asfalt, breedte 4,00m;
- Nieuwe voetpaden uitvoeren in halfverharding, breedte 2,00m;
- Aanbrengen OVL aan één zijde van fietspaden en voetpaden;
- In de definitieve tekeningen zijn geen fietsbrug en voetgangersbrug meer voorzien.

Openbare ruimte hoofdstructuur groen:
- O.b.v. 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg
- Diepte Wadi's, gemiddeld 1m diep;
- Aanbrengen 2 bomen/ 250m2;
- Beplantingen:
  * 35% bloemrijk grasmengsel;
  * 30% gazon;
  * 10% vaste beplantingen/ heesters;
  * Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.;
- Geen aparte post voor ophogen terrein gerekend, dit is meegenomen in de ontgravingswerkzaamheden.

2.4 Nader te detailleren en niet benoemd risico bouwkosten

Nader te detailleren:

Nader te detailleren betreft een opslag voor ontbrekende zaken (maar wel voorziene) welke past bij de projectfase en het uitwerkingsniveau van het project. Dit betreft een opslag voor de dekking van de kosten voor werkzaamheden of voorzieningen die in dit stadium van het project nog niet zijn ontworpen of benoemd, maar wel moeten worden uitgevoerd.
Voorbeelden bij dit project zijn:
- Onvoorziene werkzaamheden t.b.v. materialisatie;
- Aansluitingen op bestaande situatie / percelen;
- Nog onbekende onderdelen van het ontwerp qua cunet, materialisatie, inrichting, etc.;
- Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/verkeersmaatregelen.

Niet benoemd risico bouwkosten:

Met niet benoemd risico bouwkosten wordt bedoeld de dekking voor kosten die in de toekomst mogelijk ontstaan binnen de projectscope, als gevolg van onvoorziene gebeurtenissen, zoals
- Ondergrondse onvoorziene risico's;
- Een hogere complexiteit voor de realisatie van het object dan voorzien;
- Afwijkingen in hoeveelheden;

- Niet geëxplodeerde explosieven;
- Wijzigingen in prijzen grondstoffen;
- Af te voeren materialen zijn ernstiger verontreinigd dan in de raming aangenomen;
- Afwijkingen t.a.v. toepassen voorzieningen elektrisch materieel.

2.5 Uitsluitingen

De volgende posten zijn niet meegenomen in de kostenraming:

- Vastgoedkosten;
- Kabels & Leidingen (excl. kabel t.b.v. OVL);
- Planschades e.d.;
- Levensduurkosten;
- Verwervingskosten grond;
- Flora- en fauna-onderzoek;
- Archeologie.

2.6 Verklaring van een aantal posten

Eenmalige kosten / Bouwplaatsen / Uitvoeringskosten:
In deze fase van het project zullen deze drie elementen als een percentage ingevuld worden in de SSK-raming.

- Onder eenmalige kosten wordt het volgende verstaan:
  Inrichten werkterrein & tijdelijke depots, aan- en afvoer materieel, werkwegen, opstellen V&G plannen (en bemalingen).
- Onder bouwplaatskosten wordt het volgende verstaan:
  Tijdgebonden kosten voor tijdelijke bouwwegen, inrichten locatie mobiele installaties, opslagruimte voor materiaal en materieel etc, alsmede tijdgebonden kosten voor de keten en werkruimten voor de werknemers bouwbedrijf.
- Onder uitvoeringskosten wordt het volgende verstaan:
  De tijdgebonden kosten die variëren met de tijdsduur van het werk. Dit zijn onder andere de exploitatiekosten van directie- en uitvoerdersverblijven, arbeidskosten voor (hoofd) uitvoerders en uitzetters en administratiekosten.
- Onder engineerskosten wordt het volgende verstaan:
  Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan. Dus niet meegenomen in de raming.
  Dit zijn de geschatte kosten voor de engineering, administratie en toezicht, oftewel de voorbereidingskosten om het huidige ontwerp besteksgereed te maken en aan te besteden, onderzoekskosten en monitoring van omgevingsobjecten, het houden van toezicht gedurende de uitvoering en het administratieve werk gedurende de voorbereiding, uitvoering en afhandeling van het project.
- Onder overige bijkomende kosten wordt verstaan:
  Kosten voor onderdelen c.q. werkzaamheden die geen onderdeel zijn van de bouwkosten, maar die wel nodig zijn om het project mogelijk te maken:
  - Leges & vergunningen;
  - Onderzoekskosten en stort-/verwerkingskosten vervuilde gronden en overige materialen;
  - Communicatie met hulpdiensten en omgeving;
  - Eventuele toeslagen nacht-/weekeindwerk.

2.7 Objectoverstijgende risico's

Objectoverstijgende risicoreservering betreft een reservering voor risico's die niet toe te wijzen zijn aan een bepaald object maar van toepassing zijn op het project als geheel.

Voor dit project is er geen risicoanalyse uitgevoerd/risicodossier aanwezig. Voor de investeringskosten van het project is een objectoverstijgende risicoreservering opgenomen van 10% t.o.v. de basisraming. Men moet denken aan o.a. kosten voor:

- Aansluitingen gebouwen rondom en daaruit voortvloeiende eisen / afstemming met omgeving/ bewoners;
- Eisen / afstemming t.a.v. kabels & leidingmaatschappijen, archeologie, bodem, etc.;
- Schades aan aangrenzende eigendom;
- Faillissement van de aannemer;
- Aangrenzende projecten/ werken in uitvoering.

3. Vergelijking met voorgaande versie(s) van de kostenraming

Belangrijkste wijzigingen t.o.v. vorige versies *(2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Ontw. locaties.pdf en 2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Openb. ruimte.pdf)* zijn:

- Vorige versie was één SSK-raming met daaronder diverse deelramingen per ontwikkelveld. Huidige opzet is meerdere SSK-ramingen bestaande uit verschillende fases met daaronder diverse deelramingen;
- Uitgangspunt grondbalans gewijzigd, zoveel mogelijk hergebruik i.p.v. afvoeren.

4. Uitgangspunten overige kostencategorieën

4.1 Conclusie

De investeringskosten voor het project worden totaal geraamd op **€ 1.828.025,27 excl. BTW.**

De bandbreedte wordt, bij een betrouwbaarheidsinterval van 70%, geschat op -30% (€ 1.279.617,69) à +30% (€ 2.376.432,85) van voornoemd bedrag.

Met een betrouwbaarheidsinterval van 70% wordt bedoeld dat, als dezelfde schattingsprocedure herhaald zou worden, men in 70% van de gevallen verwacht dat het werkelijke, onbekende bedrag binnen het berekende bereik zal vallen.
De bandbreedte van "-30%" à +30% van voornoemd bedrag" definieert de specifieke grenzen van dat bereik. Dit betekent dat de werkelijke waarde naar verwachting niet meer dan 30% lager of 30% hoger zal zijn dan het oorspronkelijke geschatte bedrag, met een zekerheid van 70%.

4.2 Aandachtspunten / aanbevelingen

- Optimalisatie / verdere uitwerking van het ontwerp zal een meer trefzekere kostenraming opleveren.

Kostenoverzicht SSK2018

	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten:							
Veld 7 Uitgeefb. BRM	€ 12.141,25	€ 3.642,37	€ 15.783,62	€ 4.133,63	€ 19.917,25	€ 2.987,59	€ 22.904,84
Veld 7 Openb. ruimte BRM	€ 77.998,75	€ 23.399,63	€ 101.398,38	€ 26.555,72	€ 127.954,10	€ 19.193,12	€ 147.147,22
Veld 7 Openb. ruimte WRM	€ 184.898,75	€ 55.469,63	€ 240.368,38	€ 62.951,22	€ 303.319,60	€ 45.497,94	€ 348.817,54
Veld 8 Uitgeefb. BRM	€ 12.827,50	€ 3.848,26	€ 16.675,76	€ 4.367,31	€ 21.043,07	€ 3.156,46	€ 24.199,53
Veld 8 Openb. ruimte BRM	€ 97.943,75	€ 29.383,13	€ 127.326,88	€ 33.346,24	€ 160.673,12	€ 24.100,97	€ 184.774,09
Veld 8 Openb. ruimte WRM	€ 235.793,75	€ 70.738,13	€ 306.531,88	€ 80.279,09	€ 386.810,97	€ 58.021,65	€ 444.832,62
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 870,00	€ 261,00	€ 1.131,00	€ 296,21	€ 1.427,21	€ 214,08	€ 1.641,29
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 46.811,25	€ 14.043,37	€ 60.854,62	€ 15.937,50	€ 76.792,12	€ 11.518,82	€ 88.310,94
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 124.757,50	€ 37.427,26	€ 162.184,76	€ 42.475,34	€ 204.660,10	€ 30.699,02	€ 235.359,12
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 32.825,50	€ 9.847,66	€ 42.673,16	€ 11.175,87	€ 53.849,03	€ 8.077,35	€ 61.926,38
Bouwkosten	**€ 826.868,00**	**€ 248.060,44**	**€ 1.074.928,44**	**€ 281.518,13**	**€ 1.356.446,57**	**€ 203.467,00**	**€ 1.559.913,57**
Engineeringskosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Vastgoedkosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Veld 7 Uitgeefb. BRM	€ 995,87	€ 0,00	€ 995,87	€ 0,00	€ 995,87	€ 0,00	€ 995,87
Veld 7 Openb. ruimte BRM	€ 6.397,70	€ 0,00	€ 6.397,70	€ 0,00	€ 6.397,70	€ 0,00	€ 6.397,70
Veld 7 Openb. ruimte WRM	€ 15.165,99	€ 0,00	€ 15.165,99	€ 0,00	€ 15.165,99	€ 0,00	€ 15.165,99
Veld 8 Uitgeefb. BRM	€ 1.052,16	€ 0,00	€ 1.052,16	€ 0,00	€ 1.052,16	€ 0,00	€ 1.052,16
Veld 8 Openb. ruimte BRM	€ 8.033,66	€ 0,00	€ 8.033,66	€ 0,00	€ 8.033,66	€ 0,00	€ 8.033,66
Veld 8 Openb. ruimte WRM	€ 19.340,54	€ 0,00	€ 19.340,54	€ 0,00	€ 19.340,54	€ 0,00	€ 19.340,54
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 71,37	€ 0,00	€ 71,37	€ 0,00	€ 71,37	€ 0,00	€ 71,37
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 3.839,60	€ 0,00	€ 3.839,60	€ 0,00	€ 3.839,60	€ 0,00	€ 3.839,60
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 10.233,00	€ 0,00	€ 10.233,00	€ 0,00	€ 10.233,00	€ 0,00	€ 10.233,00
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 2.692,46	€ 0,00	€ 2.692,46	€ 0,00	€ 2.692,46	€ 0,00	€ 2.692,46
Overige bijkomende kosten	**€ 67.822,35**	**€ 0,00**	**€ 67.822,35**	**€ 0,00**	**€ 67.822,35**	**€ 0,00**	**€ 67.822,35**
Objectoverstijgende risico's						€ 162.773,59	€ 162.773,59
Investeringskosten exclusief BTW	**€ 894.690,35**	**€ 248.060,44**	**€ 1.142.750,79**	**€ 281.518,13**	**€ 1.424.268,92**	**€ 366.240,59**	**€ 1.790.509,51**

Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € 1.253.356,66 en € 2.327.662,36

Object overstijgende risicoreservering

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
	%			
	%			
	%			
	%			
	%			
Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	%	10,00	€ 1.627.735,92	€ 162.773,59
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten	Eur			€ 162.773,59

Versie Uitgeest BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	4.185,00	€ 0,70	€ 2.929,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	4.185,00	€ 0,30	€ 1.255,50
Grondwerk ophoging				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.675,00	€ 2,75	€ 4.606,25
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3C, laden uit depot & vervoer	m3	1.675,00	€ 2,00	€ 3.350,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 12.141,25
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 12.141,25	€ 607,06
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 12.141,25	€ 3.035,31
Directe bouwkosten	Eur			€ 15.783,62
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 15.783,62	€ 315,67
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 15.783,62	€ 315,67
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 15.783,62	€ 1.104,85
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 17.519,81	€ 1.401,58
Winst (%)	%	3,00	€ 18.921,39	€ 567,64
Risico (%)	%	2,00	€ 18.921,39	€ 378,43
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 19.917,25	€ 49,79
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 4.133,63
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 19.917,25
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 19.917,25	€ 2.987,59
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 2.987,59
Bouwkosten	**Eur**			**€ 22.904,84**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€ 19.917,25	€ 99,59
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 19.917,25	€ 99,59
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 19.917,25	€ 199,17
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 19.917,25	€ 597,52
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 995,87
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 995,87
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 995,87
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 995,87**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 23.900,71**

Fase 4 Openbare ruimte ERM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	1.370,00	€	0,70	€	959,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	1.370,00	€	0,30	€	411,00
Grondwerk ophoging & VWA Riolering						
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	90,00	€	40,00	€	3.600,00
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	550,00	€	2,75	€	1.512,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3C, laden uit depot & vervoer	m3	250,00	€	2,00	€	500,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	515,00	€	2,50	€	1.287,50
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	475,00	€	2,50	€	1.187,50
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	35,00	€	22,50	€	787,50
(Grondwerk) bouwweg						
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	260,00	€	2,25	€	585,00
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	270,00	€	20,50	€	5.535,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	495,00	€	7,25	€	3.588,75
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	450,00	€	22,50	€	10.125,00
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	6,00	€	2.025,00	€	12.150,00
Riolering						
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	90,00	€	165,00	€	14.850,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	5,00	€	1.280,00	€	6.400,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	12,00	€	300,00	€	3.600,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st	26,00	€	420,00	€	10.920,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	-250,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	77.998,75
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	77.998,75	€	3.899,94
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	77.998,75	€	19.499,69
Directe bouwkosten	Eur				€	101.398,38
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	101.398,38	€	2.027,97
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	101.398,38	€	2.027,97
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	101.398,38	€	7.097,89
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	112.552,21	€	9.004,18
Winst (%)	%	3,00	€	121.556,39	€	3.646,69
Risico (%)	%	2,00	€	121.556,39	€	2.431,13
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	127.954,10	€	319,89
Indirecte bouwkosten	Eur				€	26.555,72
Voorziene bouwkosten	Eur				€	127.954,10
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	127.954,10	€	19.193,12
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	19.193,12
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**147.147,22**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	127.954,10	€	639,77
Verzekeringspremies	%	0,50	€	127.954,10	€	639,77
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	127.954,10	€	1.279,54
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	127.954,10	€	3.838,62
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	6.397,70
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	6.397,70
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	6.397,70
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**6.397,70**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**153.544,92**

Veld / Openb. ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	12,00	€ 537,50	€ 6.450,00
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	450,00	€ 6,50	€ 2.925,00
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	495,00	€ 7,00	€ 3.465,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	495,00	€ 1,25	€ 618,75
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	180,00	€ 35,00	€ 6.300,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	450,00	€ 3,75	€ 1.687,50
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	450,00	€ 67,00	€ 30.150,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	290,00	€ 4,75	€ 1.377,50
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	170,00	€ 20,50	€ 3.485,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	340,00	€ 6,50	€ 2.210,00
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	130,00	€ 35,00	€ 4.550,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	340,00	€ 3,75	€ 1.275,00
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	340,00	€ 67,50	€ 22.950,00
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	145,00	€ 5,25	€ 761,25
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	100,00	€ 24,00	€ 2.400,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	325,00	€ 3,75	€ 1.218,75
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde) en gangpaadjes (beide	m1	450,00	€ 26,00	€ 11.700,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	325,00	€ 30,00	€ 9.750,00
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st	5,00	€ 445,00	€ 2.225,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	24,00	€ 330,00	€ 7.920,00
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3	225,00	€ 5,50	€ 1.237,50
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3	225,00	€ 32,50	€ 7.312,50
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st	670,00	€ 8,00	€ 5.360,00
Afwerken & inzaaien bermen	are	2,60	€ 75,00	€ 195,00
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st	5,00	€ 975,00	€ 4.875,00
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3		€ 4,00	
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV kabel	st	12,00	€ 2.500,00	€ 30.000,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	660,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€184.898,75
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€184.898,75	€ 9.244,94
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€184.898,75	€ 46.224,69
Directe bouwkosten	Eur			€240.368,38
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€240.368,38	€ 4.807,37
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€240.368,38	€ 4.807,37
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€240.368,38	€ 16.825,79
Algemene kosten (%)	%	8,00	€266.808,91	€ 21.344,71
Winst (%)	%	3,00	€288.153,62	€ 8.644,61
Risico (%)	%	2,00	€288.153,62	€ 5.763,07
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€303.319,60	€ 758,30
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 62.951,22
Voorziene bouwkosten	Eur			€303.319,60
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€303.319,60	€ 45.497,94
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 45.497,94
Bouwkosten	Eur			€348.817,54
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	Eur			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€303.319,60	€ 1.516,60
Verzekeringspremies	%	0,50	€303.319,60	€ 1.516,60
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€303.319,60	€ 3.033,20
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€303.319,60	€ 9.099,59
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 15.165,99
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 15.165,99
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 15.165,99
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			

Veld 7 Openb. ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Overige bijkomende kosten	Eur			€ 15.165,99
Investeringskosten	Eur			€363.983,53

Veld 9 Uitgeslo. BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
SOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	4.420,00	€	0,70	€	3.094,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	4.420,00	€	0,30	€	1.326,00
Grondwerk ophoging						
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.770,00	€	2,75	€	4.867,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3C, laden uit depot & vervoer	m3	1.770,00	€	2,00	€	3.540,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	12.827,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	12.827,50	€	641,38
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	12.827,50	€	3.206,88
Directe bouwkosten	Eur				€	16.675,76
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	16.675,76	€	333,52
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	16.675,76	€	333,52
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	16.675,76	€	1.167,30
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	18.510,10	€	1.480,81
Winst (%)	%	3,00	€	19.990,91	€	599,73
Risico (%)	%	2,00	€	19.990,91	€	399,82
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	21.043,07	€	52,61
Indirecte bouwkosten	Eur				€	4.367,31
Voorziene bouwkosten	Eur				€	21.043,07
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	21.043,07	€	3.156,46
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	3.156,46
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**24.199,53**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€	21.043,07	€	105,22
Verzekeringspremies	%	0,50	€	21.043,07	€	105,22
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	21.043,07	€	210,43
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	21.043,07	€	631,29
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	1.052,16
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	1.052,16
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	1.052,16
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**1.052,16**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**25.251,69**

Werk & Opdrachtcentrale ERM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
SOUWRIJP MAKEN						
Voorraf						
Schonen terrein	m2	2.060,00	€	0,70	€	1.442,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	2.060,00	€	0,30	€	618,00
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben/verwijderen begroeiingen en	st	1,00	€	300,00	€	300,00
Grondwerk ophoging & VWA Riolering						
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	130,00	€	40,00	€	5.200,00
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	825,00	€	2,75	€	2.268,75
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3C, laden uit depot & vervoer	m3	395,00	€	2,00	€	790,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	745,00	€	2,50	€	1.862,50
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	690,00	€	2,50	€	1.725,00
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	50,00	€	22,50	€	1.125,00
(Grondwerk) bouwweg						
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	375,00	€	2,25	€	843,75
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	390,00	€	20,50	€	7.995,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	715,00	€	7,25	€	5.183,75
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	650,00	€	22,50	€	14.625,00
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	9,00	€	575,00	€	5.175,00
Riolering						
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	130,00	€	165,00	€	21.450,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	5,00	€	1.280,00	€	6.400,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	18,00	€	300,00	€	5.400,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st	37,00	€	420,00	€	15.540,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	-395,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	97.943,75
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	97.943,75	€	4.897,19
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	97.943,75	€	24.485,94
Directe bouwkosten	Eur				€	127.326,88
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	127.326,88	€	2.546,54
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	127.326,88	€	2.546,54
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	127.326,88	€	8.912,88
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	141.332,84	€	11.306,63
Winst (%)	%	3,00	€	152.639,47	€	4.579,18
Risico (%)	%	2,00	€	152.639,47	€	3.052,79
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	160.673,12	€	401,68
Indirecte bouwkosten	Eur				€	33.346,24
Voorziene bouwkosten	Eur				€	160.673,12
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	160.673,12	€	24.100,97
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	24.100,97
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**184.774,09**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	160.673,12	€	803,37
Verzekeringspremies	%	0,50	€	160.673,12	€	803,37
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	160.673,12	€	1.606,73
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	160.673,12	€	4.820,19
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	8.033,66
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	8.033,66
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	8.033,66
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**8.033,66**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**192.807,75**

Veld & Openb. ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	9,00	€ 537,50	€ 4.837,50
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	650,00	€ 6,50	€ 4.225,00
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	715,00	€ 7,00	€ 5.005,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	715,00	€ 1,25	€ 893,75
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	260,00	€ 35,00	€ 9.100,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	650,00	€ 3,75	€ 2.437,50
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	650,00	€ 67,00	€ 43.550,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	435,00	€ 4,75	€ 2.066,25
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	260,00	€ 20,50	€ 5.330,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	515,00	€ 6,50	€ 3.347,50
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	165,00	€ 35,00	€ 5.775,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	515,00	€ 3,75	€ 1.931,25
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	515,00	€ 67,50	€ 34.762,50
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	235,00	€ 5,25	€ 1.233,75
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	160,00	€ 24,00	€ 3.840,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	530,00	€ 3,75	€ 1.987,50
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde) en gangpaadjes (beide	m1	750,00	€ 26,00	€ 19.500,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	530,00	€ 30,00	€ 15.900,00
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st	5,00	€ 445,00	€ 2.225,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	18,00	€ 330,00	€ 5.940,00
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3	320,00	€ 5,50	€ 1.760,00
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3	320,00	€ 32,50	€ 10.400,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st	955,00	€ 8,00	€ 7.640,00
Afwerken & inzaaien bermen	are	3,75	€ 75,00	€ 281,25
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st	7,00	€ 975,00	€ 6.825,00
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3		€ 4,00	
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV kabel	st	9,00	€ 2.500,00	€ 22.500,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	990,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 235.793,7
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€235.793,75	€ 11.789,69
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€235.793,75	€ 58.948,44
Directe bouwkosten	Eur			€ 306.531,8
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€306.531,88	€ 6.130,64
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€306.531,88	€ 6.130,64
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€306.531,88	€ 21.457,23
Algemene kosten (%)	%	8,00	€340.250,39	€ 27.220,03
Winst (%)	%	3,00	€367.470,42	€ 11.024,11
Risico (%)	%	2,00	€367.470,42	€ 7.349,41
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€386.810,97	€ 967,03
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 80.279,09
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 386.810,9
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€386.810,97	€ 58.021,65
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 58.021,65
Bouwkosten	**Eur**			**€ 444.832,6**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€386.810,97	€ 1.934,05
Verzekeringspremies	%	0,50	€386.810,97	€ 1.934,05
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€386.810,97	€ 3.868,11
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€386.810,97	€ 11.604,33
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 19.340,54
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 19.340,54
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 19.340,54
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			

Veld 8 Openb. ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Overige bijkomende kosten	Eur			€ 19.340,54
Investeringskosten	Eur			€ 464.173,1

Openb. ruimte Noordstruct. Snelverkeer ERM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	300,00	€ 0,70	€ 210,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	300,00	€ 0,30	€ 90,00
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1		€ 40,00	
Ophogen terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	120,00	€ 2,75	€ 330,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3C, laden uit depot & vervoer	m3	120,00	€ 2,00	€ 240,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3		€ 2,50	
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3		€ 2,50	
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3		€ 22,50	
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3		€ 2,25	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3		€ 20,50	
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2		€ 7,25	
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2		€ 22,50	
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st		€ 2.025,00	
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1		€ 165,00	
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st		€ 1.280,00	
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st		€ 180,00	
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st		€ 300,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	-120,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 870,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 870,00	€ 43,50
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 870,00	€ 217,50
Directe bouwkosten	Eur			€ 1.131,00
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 1.131,00	€ 22,62
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 1.131,00	€ 22,62
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 1.131,00	€ 79,17
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 1.255,41	€ 100,43
Winst (%)	%	3,00	€ 1.355,84	€ 40,68
Risico (%)	%	2,00	€ 1.355,84	€ 27,12
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 1.427,21	€ 3,57
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 296,21
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 1.427,21
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 1.427,21	€ 214,08
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 214,08
Bouwkosten	**Eur**			**€ 1.641,29**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 1.427,21	€ 7,14
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 1.427,21	€ 7,14
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 1.427,21	€ 14,27
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 1.427,21	€ 42,82
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 71,37
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 71,37
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 71,37
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 71,37**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 1.712,66**

Deel: Inrichtingsplan Brevenkeer PAM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
WOONRIJP MAKEN						
Bouwweg						
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st		€	537,50		
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2		€	6,50		
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2		€	7,00		
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2		€	1,25		
Verhardingen						
Rijbaan						
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1		€	35,00		
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2		€	3,75		
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2		€	67,00		
Dwarsparkeren						
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	255,00	€	4,75	€	1.211,25
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	150,00	€	20,50	€	3.075,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	300,00	€	6,50	€	1.950,00
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	120,00	€	35,00	€	4.200,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	300,00	€	3,75	€	1.125,00
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	300,00	€	67,50	€	20.250,00
Riolering						
Op hoogte stellen putranden	st		€	315,00		
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st		€	330,00		
Overig						
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV	st		€	2.500,00		
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€	5.000,00	€	5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 2stuk	pm	1,00	€	10.000,00	€	10.000,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	255,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	46.811,25
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	46.811,25	€	2.340,56
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	46.811,25	€	11.702,81
Directe bouwkosten	Eur				€	60.854,62
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	60.854,62	€	1.217,09
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	60.854,62	€	1.217,09
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	60.854,62	€	4.259,82
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	67.548,62	€	5.403,89
Winst (%)	%	3,00	€	72.952,51	€	2.188,58
Risico (%)	%	2,00	€	72.952,51	€	1.459,05
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	76.792,12	€	191,98
Indirecte bouwkosten	Eur				€	15.937,50
Voorziene bouwkosten	Eur				€	76.792,12
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	76.792,12	€	11.518,82
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	11.518,82
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**88.310,94**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	76.792,12	€	383,96
Verzekeringspremies	%	0,50	€	76.792,12	€	383,96
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	76.792,12	€	767,92
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	76.792,12	€	2.303,76
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	3.839,60
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	3.839,60
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	3.839,60
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**3.839,60**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**92.150,54**

Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR FIETS- EN VOETPADEN				
BETREFT FIETS- EN VOETPADEN IN OPENBAAR GROEN, BUITEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	970,00	€ 0,70	€ 679,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	970,00	€ 0,30	€ 291,00
Opbreekwerkzaamheden, n.v.t.				
Grondwerkzaamheden				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	390,00	€ 2,75	€ 1.072,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 3C, laden uit depot & vervoer	m3		€ 2,00	
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet fietstpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.60 m	m3		€ 4,75	
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet voetpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.58 m	m3	680,00	€ 4,75	€ 3.230,00
Werkzaamheden verhardingen				
Fietspaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3		€ 27,50	
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2		€ 7,25	
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden (beide zijden)	m1		€ 25,60	
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, dik 70mm	ton		€ 90,00	
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 Surf DL-C, dik 25 mm	ton		€ 135,00	
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep (midden belijning)	km		€ 1.730,00	
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st		€ 2.600,00	
Voetpaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	350,00	€ 27,50	€ 9.625,00
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	1.070,00	€ 7,25	€ 7.757,50
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton	m1	970,00	€ 25,75	€ 24.977,50
Lev. & aanbr. halfverharding, dik 80mm	m2	970,00	€ 12,50	€ 12.125,00
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	25,00	€ 2.600,00	€ 65.000,00
Fiets- en voetgangersbruggen				
N.v.t. (input gemeente)				
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	290,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 124.757,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 124.757,50	€ 6.237,88
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 124.757,50	€ 31.189,38
Directe bouwkosten	Eur			€ 162.184,76
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 162.184,76	€ 3.243,70
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 162.184,76	€ 3.243,70
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 162.184,76	€ 11.352,93
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 180.025,09	€ 14.402,01
Winst (%)	%	3,00	€ 194.427,10	€ 5.832,81
Risico (%)	%	2,00	€ 194.427,10	€ 3.888,54
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 204.660,10	€ 511,65
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 42.475,34
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 204.660,10
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 204.660,10	€ 30.699,02
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 30.699,02
Bouwkosten	**Eur**			**€ 235.359,12**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 204.660,10	€ 1.023,30
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 204.660,10	€ 1.023,30
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 204.660,10	€ 2.046,60
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 204.660,10	€ 6.139,80
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 10.233,00
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 10.233,00
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 10.233,00
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 10.233,00**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 245.592,12**

Openb. ruimte hoofdstructuur groen

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR- GROEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	1.600,00	€	0,70	€	1.120,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	1.600,00	€	0,30	€	480,00
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben/verwijderen begroeiingen en afvoeren	st		€	300,00		
Grondwerkzaamheden						
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot t.b.v. cunet openbaar groen, gem., dik ca. 0.20 m	m3	200,00	€	4,25	€	850,00
Wadi's & watergangen						
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot t.b.v. nieuwe wadi, gem. 1m diep	m3	615,00	€	3,75	€	2.306,25
Werkzaamheden groen						
75% bloemrijk grasmengsel, 30% gazon, 10% vaste beplantingen/ hoesters						
Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.						
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen/ vaste beplantingen, dik 0.60m	m3	60,00	€	40,00	€	2.400,00
Lev. & aanbr. bem. teelaarde (onder) en voedingsr. grond (boven) t.b.v. gazon, dik 2x 0.30m	m3	180,00	€	34,50	€	6.210,00
Lev. & aanbr. bem. teelaarde/ voedingsarme grond (onder/ boven) tbv bloemrijk grasm., dik 2x	m3	210,00	€	29,75	€	6.247,50
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, incl. inboet en 1 jaar nazorg, ca. 2st/ 250m2	st	8,00	€	1.020,00	€	8.160,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2, incl. 1 jaar nazorg/ inboet	st	595,00	€	7,25	€	4.313,75
Groenvakken afwerken (frezen) + inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	345,00	€	1,50	€	517,50
Afwerken & inzaaien bermen, incl. 1 jaar nazorg (maaien)	are	3,00	€	73,50	€	220,50
Duiker						
Jesdijd over watergang						
Droogzetten watergang dmv kleidam(kist) voor periode van 2 weken	st		€	1.052,50		
Lev. & aanbr. grondverbetering, onder aan te brengen duiker beton Ø500, dik 0.25m1	st		€	1.010,00		
Lev. & aanbr. beton Ø500 duikers, incl. talud beëindiging, gem. 5m/stuk	st		€	1.060,00		
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	815,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	32.825,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	32.825,50	€	1.641,28
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	32.825,50	€	8.206,38
Directe bouwkosten	Eur				€	42.673,16
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	42.673,16	€	853,46
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	42.673,16	€	853,46
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	42.673,16	€	2.987,12
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	47.367,20	€	3.789,38
Winst (%)	%	3,00	€	51.156,58	€	1.534,70
Risico (%)	%	2,00	€	51.156,58	€	1.023,13
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	53.849,03	€	134,62
Indirecte bouwkosten	Eur				€	11.175,87
Voorziene bouwkosten	Eur				€	53.849,03
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	53.849,03	€	8.077,35
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	8.077,35
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**61.926,38**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	53.849,03	€	269,25
Verzekeringspremies	%	0,50	€	53.849,03	€	269,25
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	53.849,03	€	538,49
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	53.849,03	€	1.615,47
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	2.692,46
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	2.692,46
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	2.692,46
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**2.692,46**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**64.618,84**

Colofon

Project:	
Project	**Ontwikkeling Amsteleind Zuid**
Omschrijving	Fase 4B
Projectfase	VO-fase
Opdrachtgever	Gemeente Oss
Projectmanager	[redacted]
Manager projectbeheersing	
Technisch manager	
Raming:	
Type raming	Deterministisch
Datum opstelling raming	01-07-2026
Opsteller raming	[redacted]
Mede opstellers raming	
Versie raming	01
Status raming	Concept
Prijspeil raming	Januari 2026
Valuta	Euro
Archivering:	
Projectnummer	
Documentnummer raming	
Nummer kostenrapportage	
Bestandsnaam raming	2026-07-01 - Amsteleind Zuid - Fase 4B
Toetsing:	
Interne toetser	[redacted]
Datum interne toetsing	09-07-2026
Externe toetser	
Datum externe toetsing	

Toetsing:	
Paraaf opsteller raming	
Paraaf interne toetser	
Paraaf externe toetser	
Paraaf projectleider	
Paraaf manager projectbeheersing	
Paraaf projectmanager	

1. Ramingscope en uitgangspunten ontwerp/raming

1. Inleiding

1.1 Kostennota

De gemeente Oss is bezig met een planontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. Dit is een gebiedsontwikkeling van ca. 3.000 woningen en infrastructurele werken. Voor verschillen fases en doeleinden in de planontwikkeling is er een SSK-ramingen benodigd. In deze SSK Raming zijn de kosten voor fase 4B uiteengezet.

2. Randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 Basisgegevens

De volgende documenten liggen ten grondslag aan onderhavige raming:

- fv260612_A3_3500_Maatvoering_Wegen_Concept.pdf;
- fv260611_A3_3500_KV_Ruimtegebruik_Concept.pdf;
- fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat_Concept.pdf;
- gr260611_A3_3500_KV_Fasering_Concept.pdf;
- ko260610_A3_3500_Eigendommenkaart_Concept.pdf;
- fv260612_vlakken.dwg;
- 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg;
- fv260612_versnijdingen.xlsx;
- fv260603_Kavelopp.xlsx;
- Meerdere malen Teams overleg t.b.v. bepalen/vastleggen uitgangspunten (zie hieronder), met gemeente Oss [redacted]
- Googlemaps.

2.2 Opbouw raming

- De raming betreft investeringskosten, opgebouwd volgens de SSK2018-systematiek (CROW-publicatie 137). De raming is opgesteld volgens de deterministische methode.

- De SSK gaat uit van een bedrijfseconomisch opgestelde kostenraming. Dit houdt in dat de kostenraming zich richt op de zo efficiënt mogelijke inzet van arbeid, materieel en materiaal en de daaraan verbonden kosten. Commerciële effecten als gevolg van de marktsituatie zijn niet in de kostenraming verwerkt.

- Volgens deze systematiek worden de proojectkosten onderverdeeld in een aantal kostencategorieën, te weten:
    - Bouwkosten;
    - Object gebonden risicoreservering;
    - Engineering;
    - Overige bijkomende kosten
    - **Subtotaal investeringskosten;**
    - Object overstijgende risicoreservering;
    - **Investeringskosten deterministisch (excl. BTW).**

2.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

<u>Algemeen:</u>

- Hoeveelheden bepaald o.b.v. ontvangen excel, middels fv260612_versnijdingen;
- Ophogen gehele terrein 0.40m;
- Vrijgekomen grond is max. klasse industrie. Afvoeren naar inrichting/depot gemeente;
- Op basis van recente inschrijvingen diverse gemeenten is er een inschatting gemaakt van de extra kosten t.b.v. inzet duurzaam materieel. Uitgangspunt is dat hierbij 1/3e van de totale uren inzet materieel met elektrisch materieel wordt uitgevoerd;
- De investeringskosten van de deelramingen zijn opgesteld, alszijnde het allemaal afzonderlijke werken;
- De verschillende deelramingen/ werken worden traditioneel voorbereid, dus middels RAW contract;
- Inboet 15% van de totaal aan te brengen bomen (input door gemeente);
- Geen engineeringskosten opgenomen. Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan (input door gemeente);
- Beheer/nazorgkosten t.b.v. het groen voor het 2e en 3e jaar n.v.t. (input door gemeente).

Ontwikkelvelden:
- Ontwikkelvelden 12 t/m 19, en 32 (uitgeefbare gebieden ontwikkelvelden) alleen opschonen en ophogen;
- Breedte bouwweg is breedte woonstraat (5m);
- Lengte riolering is opp. bouwweg/ 5m (breedte bouwweg/ toekomstige rijbaan breedte);
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Inschatting aantal huisaansluitingen, o.b.v. tekening: fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat.pdf;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Opp. parkeren bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Lengte opsluiting parkeren bepaald o.b.v. aantal vakken/ totale oppervlakte;
- Opp. trottoirs bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Brandgangen naast achterpaadjes, tevens gerekend met trottoir langs gehele rijbaan, breedte 1.20m;
- Opp. groen bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx.

Openbare ruimte hoofdstructuur snelverkeer:
- Breedte bouwweg ca. 6m;
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Lengte riolering bepaald, o.b.v. fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Breedte bouwweg is breedte rijbaan in woonrijp situatie (6m);
- Rijbaan opsluiten in trottoirbanden;

Openbare ruimte hoofdstructuur fiets- en voetpaden:
- Geen werkzaamheden t.b.v. aanbrengen hoofdrioleringen VWA en HWA;
- Nieuwe verhardingen (fietspaden en trottoir) wateren oppervlakkig af, in naastliggende groenstroken;
- Nieuwe fietspaden uitvoeren in zwart asfalt, breedte 4,00m;
- Nieuwe voetpaden uitvoeren in halfverharding, breedte 2,00m;
- Aanbrengen OVL aan één zijde van fietspaden en voetpaden;
- In de definitieve tekeningen zijn geen fietsbrug en voetgangersbrug meer voorzien.

Openbare ruimte hoofdstructuur groen:
- O.b.v. 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg
- Diepte Wadi's, gemiddeld 1m diep;
- Aanbrengen 2 bomen/ 250m2;
- Beplantingen:
  * 35% bloemrijk grasmengsel;
  * 30% gazon;
  * 10% vaste beplantingen/ heesters;
  * Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.;
- Geen aparte post voor ophogen terrein gerekend, dit is meegenomen in de ontgravingswerkzaamheden.

2.4 Nader te detailleren en niet benoemd risico bouwkosten

Nader te detailleren:

Nader te detailleren betreft een opslag voor ontbrekende zaken (maar wel voorziene) welke past bij de projectfase en het uitwerkingsniveau van het project. Dit betreft een opslag voor de dekking van de kosten voor werkzaamheden of voorzieningen die in dit stadium van het project nog niet zijn ontworpen of benoemd, maar wel moeten worden uitgevoerd.
Voorbeelden bij dit project zijn:
- Onvoorziene werkzaamheden t.b.v. materialisatie;
- Aansluitingen op bestaande situatie / percelen;
- Nog onbekende onderdelen van het ontwerp qua cunet, materialisatie, inrichting, etc.;
- Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/verkeersmaatregelen.

Niet benoemd risico bouwkosten:

Met niet benoemd risico bouwkosten wordt bedoeld de dekking voor kosten die in de toekomst mogelijk ontstaan binnen de projectscope, als gevolg van onvoorziene gebeurtenissen, zoals
- Ondergrondse onvoorziene risico's;
- Een hogere complexiteit voor de realisatie van het object dan voorzien;
- Afwijkingen in hoeveelheden;

- Niet geëxplodeerde explosieven;
- Wijzigingen in prijzen grondstoffen;
- Af te voeren materialen zijn ernstiger verontreinigd dan in de raming aangenomen;
- Afwijkingen t.a.v. toepassen voorzieningen elektrisch materieel.

2.5 Uitsluitingen

De volgende posten zijn niet meegenomen in de kostenraming:

- Vastgoedkosten;
- Kabels & Leidingen (excl. kabel t.b.v. OVL);
- Planschades e.d.;
- Levensduurkosten;
- Verwervingskosten grond;
- Flora- en fauna-onderzoek;
- Archeologie.

2.6 Verklaring van een aantal posten

Eenmalige kosten / Bouwplaatsen / Uitvoeringskosten:
In deze fase van het project zullen deze drie elementen als een percentage ingevuld worden in de SSK-raming.

- Onder eenmalige kosten wordt het volgende verstaan:
  Inrichten werkterrein & tijdelijke depots, aan- en afvoer materieel, werkwegen, opstellen V&G plannen (en bemalingen).
- Onder bouwplaatskosten wordt het volgende verstaan:
  Tijdgebonden kosten voor tijdelijke bouwwegen, inrichten locatie mobiele installaties, opslagruimte voor materiaal en materieel etc, alsmede tijdgebonden kosten voor de keten en werkruimten voor de werknemers bouwbedrijf.
- Onder uitvoeringskosten wordt het volgende verstaan:
  De tijdgebonden kosten die variëren met de tijdsduur van het werk. Dit zijn onder andere de exploitatiekosten van directie- en uitvoerdersverblijven, arbeidskosten voor (hoofd) uitvoerders en uitzetters en administratiekosten.
- Onder engineerskosten wordt het volgende verstaan:
  Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan. Dus niet meegenomen in de raming.
  Dit zijn de geschatte kosten voor de engineering, administratie en toezicht, oftewel de voorbereidingskosten om het huidige ontwerp besteksgereed te maken en aan te besteden, onderzoekskosten en monitoring van omgevingsobjecten, het houden van toezicht gedurende de uitvoering en het administratieve werk gedurende de voorbereiding, uitvoering en afhandeling van het project.
- Onder overige bijkomende kosten wordt verstaan:
  Kosten voor onderdelen c.q. werkzaamheden die geen onderdeel zijn van de bouwkosten, maar die wel nodig zijn om het project mogelijk te maken:
  - Leges & vergunningen;
  - Onderzoekskosten en stort-/verwerkingskosten vervuilde gronden en overige materialen;
  - Communicatie met hulpdiensten en omgeving;
  - Eventuele toeslagen nacht-/weekeindwerk.

2.7 Objectoverstijgende risico's

Objectoverstijgende risicoreservering betreft een reservering voor risico's die niet toe te wijzen zijn aan een bepaald object maar van toepassing zijn op het project als geheel.

Voor dit project is er geen risicoanalyse uitgevoerd/risicodossier aanwezig. Voor de investeringskosten van het project is een objectoverstijgende risicoreservering opgenomen van 10% t.o.v. de basisraming. Men moet denken aan o.a. kosten voor:

- Aansluitingen gebouwen rondom en daaruit voortvloeiende eisen / afstemming met omgeving/ bewoners;
- Eisen / afstemming t.a.v. kabels & leidingmaatschappijen, archeologie, bodem, etc.;
- Schades aan aangrenzende eigendom;
- Faillissement van de aannemer;
- Aangrenzende projecten/ werken in uitvoering.

3. Vergelijking met voorgaande versie(s) van de kostenraming

Belangrijkste wijzigingen t.o.v. vorige versies *(2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Ontw. locaties.pdf en 2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Openb. ruimte.pdf)* zijn:

- Vorige versie was één SSK-raming met daaronder diverse deelramingen per ontwikkelveld. Huidige opzet is meerdere SSK-ramingen bestaande uit verschillende fases met daaronder diverse deelramingen;
- Uitgangspunt grondbalans gewijzigd, zoveel mogelijk hergebruik i.p.v. afvoeren.

4. Uitgangspunten overige kostencategorieën

4.1 Conclusie

De investeringskosten voor het project worden totaal geraamd op **€ 1.102.312,52 excl. BTW.**

De bandbreedte wordt, bij een betrouwbaarheidsinterval van 70%, geschat op -30% (€ 771.618,76) à +30% (€ 1.433.006,28) van voornoemd bedrag.

Met een betrouwbaarheidsinterval van 70% wordt bedoeld dat, als dezelfde schattingsprocedure herhaald zou worden, men in 70% van de gevallen verwacht dat het werkelijke, onbekende bedrag binnen het berekende bereik zal vallen.
De bandbreedte van "-30%" à +30% van voornoemd bedrag" definieert de specifieke grenzen van dat bereik. Dit betekent dat de werkelijke waarde naar verwachting niet meer dan 30% lager of 30% hoger zal zijn dan het oorspronkelijke geschatte bedrag, met een zekerheid van 70%.

4.2 Aandachtspunten / aanbevelingen

- Optimalisatie / verdere uitwerking van het ontwerp zal een meer trefzekere kostenraming opleveren.

Kostenoverzicht SSK2018

	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten:							
Veld 14 Uitgeefb. BRM	€ 12.750,00	€ 3.825,00	€ 16.575,00	€ 4.340,90	€ 20.915,90	€ 3.137,39	€ 24.053,29
Veld 15 Uitgeefb. BRM	€ 9.860,00	€ 2.958,00	€ 12.818,00	€ 3.356,97	€ 16.174,97	€ 2.426,25	€ 18.601,22
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 725,00	€ 217,50	€ 942,50	€ 246,84	€ 1.189,34	€ 178,40	€ 1.367,74
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 41.497,50	€ 12.449,26	€ 53.946,76	€ 14.128,38	€ 68.075,14	€ 10.211,27	€ 78.286,41
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 210.761,25	€ 63.228,37	€ 273.989,62	€ 71.756,44	€ 345.746,06	€ 51.861,91	€ 397.607,97
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 233.460,80	€ 70.038,24	€ 303.499,04	€ 79.484,79	€ 382.983,83	€ 57.447,57	€ 440.431,40
Bouwkosten	**€ 509.054,55**	**€ 152.716,37**	**€ 661.770,92**	**€ 173.314,32**	**€ 835.085,24**	**€ 125.262,79**	**€ 960.348,03**
Engineeringskosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Vastgoedkosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Veld 14 Uitgeefb. BRM	€ 1.045,80	€ 0,00	€ 1.045,80	€ 0,00	€ 1.045,80	€ 0,00	€ 1.045,80
Veld 15 Uitgeefb. BRM	€ 808,74	€ 0,00	€ 808,74	€ 0,00	€ 808,74	€ 0,00	€ 808,74
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 59,47	€ 0,00	€ 59,47	€ 0,00	€ 59,47	€ 0,00	€ 59,47
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 3.403,76	€ 0,00	€ 3.403,76	€ 0,00	€ 3.403,76	€ 0,00	€ 3.403,76
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 17.287,30	€ 0,00	€ 17.287,30	€ 0,00	€ 17.287,30	€ 0,00	€ 17.287,30
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 19.149,19	€ 0,00	€ 19.149,19	€ 0,00	€ 19.149,19	€ 0,00	€ 19.149,19
Overige bijkomende kosten	**€ 41.754,26**	**€ 0,00**	**€ 41.754,26**	**€ 0,00**	**€ 41.754,26**	**€ 0,00**	**€ 41.754,26**
Objectoverstijgende risico's						€ 100.210,23	€ 100.210,23
Investeringskosten exclusief BTW	**€ 550.808,81**	**€ 152.716,37**	**€ 703.525,18**	**€ 173.314,32**	**€ 876.839,50**	**€ 225.473,02**	**€ 1.102.312,52**

Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € 771.618,76 en € 1.433.006,28

Object overstijgende risicoreservering

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
	%			
	%			
	%			
	%			
	%			
Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	%	10,00	€ 1.002.102,29	€ 100.210,23
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten	Eur			€ 100.210,23

Veld 14 Uitgaeb BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	4.390,00	€	0,70	€	3.073,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	4.390,00	€	0,30	€	1.317,00
Grondwerk ophoging						
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.760,00	€	2,75	€	4.840,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 4A, laden uit depot & vervoer	m3	1.760,00	€	2,00	€	3.520,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	12.750,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	12.750,00	€	637,50
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	12.750,00	€	3.187,50
Directe bouwkosten	Eur				€	16.575,00
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	16.575,00	€	331,50
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	16.575,00	€	331,50
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	16.575,00	€	1.160,25
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	18.398,25	€	1.471,86
Winst (%)	%	3,00	€	19.870,11	€	596,10
Risico (%)	%	2,00	€	19.870,11	€	397,40
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	20.915,90	€	52,29
Indirecte bouwkosten	Eur				€	4.340,90
Voorziene bouwkosten	Eur				€	20.915,90
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	20.915,90	€	3.137,39
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	3.137,39
Bouwkosten	Eur				€	24.053,29
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	Eur					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€	20.915,90	€	104,58
Verzekeringspremies	%	0,50	€	20.915,90	€	104,58
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	20.915,90	€	209,16
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	20.915,90	€	627,48
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	1.045,80
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	1.045,80
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	1.045,80
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	Eur				€	1.045,80
Investeringskosten	Eur				€	25.099,09

Veld 15 Uitgaeb BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	3.400,00	€ 0,70	€ 2.380,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	3.400,00	€ 0,30	€ 1.020,00
Grondwerk ophoging				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.360,00	€ 2,75	€ 3.740,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 4A, laden uit depot & vervoer	m3	1.360,00	€ 2,00	€ 2.720,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 9.860,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 9.860,00	€ 493,00
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 9.860,00	€ 2.465,00
Directe bouwkosten	Eur			€ 12.818,00
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 12.818,00	€ 256,36
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 12.818,00	€ 256,36
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 12.818,00	€ 897,26
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 14.227,98	€ 1.138,24
Winst (%)	%	3,00	€ 15.366,22	€ 460,99
Risico (%)	%	2,00	€ 15.366,22	€ 307,32
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 16.174,97	€ 40,44
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 3.356,97
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 16.174,97
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 16.174,97	€ 2.426,25
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 2.426,25
Bouwkosten	**Eur**			**€ 18.601,22**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€ 16.174,97	€ 80,87
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 16.174,97	€ 80,87
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 16.174,97	€ 161,75
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 16.174,97	€ 485,25
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 808,74
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 808,74
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 808,74
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 808,74**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 19.409,96**

Openb. ruimte Hoofdstruct. Sneeverkeer BHM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	250,00	€	0,70	€	175,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	250,00	€	0,30	€	75,00
Grondwerk ophoging & VWA Riolering						
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1		€	40,00		
Ophogen terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	100,00	€	2,75	€	275,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 4A, laden uit depot & vervoer	m3	100,00	€	2,00	€	200,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3		€	2,50		
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3		€	2,50		
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3		€	22,50		
(Grondwerk) bouwweg						
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3		€	2,25		
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3		€	20,50		
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2		€	7,25		
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2		€	22,50		
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st		€	2.025,00		
Riolering						
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1		€	165,00		
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st		€	1.280,00		
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st		€	180,00		
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st		€	300,00		
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	-100,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	725,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	725,00	€	36,25
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	725,00	€	181,25
Directe bouwkosten	Eur				€	942,50
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	942,50	€	18,85
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	942,50	€	18,85
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	942,50	€	65,98
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	1.046,18	€	83,69
Winst (%)	%	3,00	€	1.129,87	€	33,90
Risico (%)	%	2,00	€	1.129,87	€	22,60
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	1.189,34	€	2,97
Indirecte bouwkosten	Eur				€	246,84
Voorziene bouwkosten	Eur				€	1.189,34
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	1.189,34	€	178,40
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	178,40
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**1.367,74**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	1.189,34	€	5,95
Verzekeringspremies	%	0,50	€	1.189,34	€	5,95
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	1.189,34	€	11,89
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	1.189,34	€	35,68
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	59,47
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	59,47
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	59,47
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**59,47**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**1.427,21**

Deelraming: Woonrijp maken Sneeuwkeer 2 fase 4B

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
WOONRIJP MAKEN						
Bouwweg						
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st		€	537,50		
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2		€	6,50		
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2		€	7,00		
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2		€	1,25		
Verhardingen						
Rijbaan						
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1		€	35,00		
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2		€	3,75		
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2		€	67,00		
Dwarsparkeren						
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	210,00	€	4,75	€	997,50
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	125,00	€	20,50	€	2.562,50
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	250,00	€	6,50	€	1.625,00
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	100,00	€	35,00	€	3.500,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	250,00	€	3,75	€	937,50
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	250,00	€	67,50	€	16.875,00
Riolering						
Op hoogte stellen putranden	st		€	315,00		
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st		€	330,00		
Overig						
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast aan weerszijde om de 15m, incl. enexiskosten en OV	st		€	2.500,00		
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€	5.000,00	€	5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 2stuk	pm	1,00	€	10.000,00	€	10.000,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	210,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	41.497,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	41.497,50	€	2.074,88
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	41.497,50	€	10.374,38
Directe bouwkosten	Eur				€	53.946,76
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	53.946,76	€	1.078,94
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	53.946,76	€	1.078,94
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	53.946,76	€	3.776,27
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	59.880,91	€	4.790,47
Winst (%)	%	3,00	€	64.671,38	€	1.940,14
Risico (%)	%	2,00	€	64.671,38	€	1.293,43
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	68.075,14	€	170,19
Indirecte bouwkosten	Eur				€	14.128,38
Voorziene bouwkosten	Eur				€	68.075,14
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	68.075,14	€	10.211,27
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	10.211,27
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**78.286,41**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	68.075,14	€	340,38
Verzekeringspremies	%	0,50	€	68.075,14	€	340,38
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	68.075,14	€	680,75
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	68.075,14	€	2.042,25
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	3.403,76
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	3.403,76
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	3.403,76
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**3.403,76**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**81.690,17**

Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR FIETS- EN VOETPADEN						
BETREFT FIETS- EN VOETPADEN IN OPENBAAR GROEN, BUITEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	1.650,00	€	0,70	€	1.155,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	1.650,00	€	0,30	€	495,00
Opbreekwerkzaamheden, n.v.t.						
Grondwerkzaamheden						
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	660,00	€	2,75	€	1.815,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 4A, laden uit depot & vervoer	m3		€	2,00		
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet fietstpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.60 m	m3		€	4,75		
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet voetpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.58 m	m3	1.150,00	€	4,75	€	5.462,50
Werkzaamheden verhardingen						
Fietspaden						
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3		€	27,50		
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2		€	7,25		
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden (beide zijden)	m1		€	25,60		
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, dik 70mm	ton		€	90,00		
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 Surf DL-C, dik 25 mm	ton		€	135,00		
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep (midden belijning)	km		€	1.730,00		
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st		€	2.600,00		
Voetpaden						
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	595,00	€	27,50	€	16.362,50
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	1.815,00	€	7,25	€	13.158,75
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton	m1	1.650,00	€	25,75	€	42.487,50
Lev. & aanbr. halfverharding, dik 80mm	m2	1.650,00	€	12,50	€	20.625,00
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	42,00	€	2.600,00	€	109.200,00
Fiets- en voetgangersbruggen						
N.v.t. (input gemeente)						
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	490,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	210.761,25
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	210.761,25	€	10.538,06
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	210.761,25	€	52.690,31
Directe bouwkosten	Eur				€	273.989,62
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	273.989,62	€	5.479,79
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	273.989,62	€	5.479,79
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	273.989,62	€	19.179,27
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	304.128,47	€	24.330,28
Winst (%)	%	3,00	€	328.458,75	€	9.853,76
Risico (%)	%	2,00	€	328.458,75	€	6.569,18
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	345.746,06	€	864,37
Indirecte bouwkosten	Eur				€	71.756,44
Voorziene bouwkosten	Eur				€	345.746,06
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	345.746,06	€	51.861,91
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	51.861,91
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**397.607,97**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	345.746,06	€	1.728,73
Verzekeringspremies	%	0,50	€	345.746,06	€	1.728,73
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	345.746,06	€	3.457,46
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	345.746,06	€	10.372,38
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	17.287,30
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	17.287,30
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	17.287,30
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**17.287,30**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**414.895,27**

Openb. ruimte hoofdstructuur groen

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR- GROEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	8.720,00	€	0,70	€	6.104,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	8.720,00	€	0,30	€	2.616,00
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben/verwijderen begroeiingen en afvoeren	st		€	300,00		
Grondwerkzaamheden						
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot t.b.v. cunet openbaar groen, gem., dik ca. 0.20 m	m3	1.520,00	€	4,25	€	6.460,00
Wadi's & watergangen						
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot t.b.v. nieuwe wadi, gem. 1m diep	m3	1.125,00	€	3,75	€	4.218,75
Werkzaamheden groen						
75% bloemrijk grasmengsel, 30% gazon, 10% vaste beplantingen/ hoesters						
Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.						
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen/ vaste beplantingen, dik 0.60m	m3	460,00	€	40,00	€	18.400,00
Lev. & aanbr. bem. teelaarde (onder) en voedingsr. grond (boven) t.b.v. gazon, dik 2x 0.30m	m3	1.370,00	€	34,50	€	47.265,00
Lev. & aanbr. bem. teelaarde/ voedingsarme grond (onder/ boven) tbv bloemrijk grasm., dik 2x	m3	1.595,00	€	29,75	€	47.451,25
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, incl. inboet en 1 jaar nazorg, ca. 2st/ 250m2	st	61,00	€	1.020,00	€	62.220,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2, incl. 1 jaar nazorg/ inboet	st	4.560,00	€	7,25	€	33.060,00
Groenvakken afwerken (frezen) + inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	2.660,00	€	1,50	€	3.990,00
Afwerken & inzaaien bermen, incl. 1 jaar nazorg (maaien)	are	22,80	€	73,50	€	1.675,80
Duiker						
Overstap over watergang						
Droogzetten watergang dmv kleidam(kist) voor periode van 2 weken	st		€	1.052,50		
Lev. & aanbr. grondverbetering, onder aan te brengen duiker beton Ø500, dik 0.25m1	st		€	1.010,00		
Lev. & aanbr. beton Ø500 duikers, incl. talud beëindiging, gem. 5m/stuk	st		€	1.060,00		
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	2.645,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	233.460,80
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	233.460,80	€	11.673,04
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	233.460,80	€	58.365,20
Directe bouwkosten	Eur				€	303.499,04
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	303.499,04	€	6.069,98
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	303.499,04	€	6.069,98
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	303.499,04	€	21.244,93
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	336.883,93	€	26.950,71
Winst (%)	%	3,00	€	363.834,64	€	10.915,04
Risico (%)	%	2,00	€	363.834,64	€	7.276,69
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	382.983,83	€	957,46
Indirecte bouwkosten	Eur				€	79.484,79
Voorziene bouwkosten	Eur				€	382.983,83
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	382.983,83	€	57.447,57
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	57.447,57
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**440.431,40**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	382.983,83	€	1.914,92
Verzekeringspremies	%	0,50	€	382.983,83	€	1.914,92
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	382.983,83	€	3.829,84
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	382.983,83	€	11.489,51
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	19.149,19
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	19.149,19
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	19.149,19
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**19.149,19**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**459.580,59**

Colofon

Project:	
Project	**Ontwikkeling Amsteleind Zuid**
Omschrijving	Fase 4C
Projectfase	VO-fase
Opdrachtgever	Gemeente Oss
Projectmanager	[redacted]
Manager projectbeheersing	
Technisch manager	
Raming:	
Type raming	Deterministisch
Datum opstelling raming	01-07-2026
Opsteller raming	[redacted]
Mede opstellers raming	
Versie raming	01
Status raming	Concept
Prijspeil raming	Januari 2026
Valuta	Euro
Archivering:	
Projectnummer	
Documentnummer raming	
Nummer kostenrapportage	
Bestandsnaam raming	2026-07-01 - Amsteleind Zuid - Fase 4C
Toetsing:	
Interne toetser	[redacted]
Datum interne toetsing	09-07-2026
Externe toetser	
Datum externe toetsing	

Toetsing:	
Paraaf opsteller raming	
Paraaf interne toetser	
Paraaf externe toetser	
Paraaf projectleider	
Paraaf manager projectbeheersing	
Paraaf projectmanager	

1. Ramingscope en uitgangspunten ontwerp/raming

1. Inleiding

1.1 Kostennota

De gemeente Oss is bezig met een planontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. Dit is een gebiedsontwikkeling van ca. 3.000 woningen en infrastructurele werken. Voor verschillen fases en doeleinden in de planontwikkeling is er een SSK-ramingen benodigd. In deze SSK Raming zijn de kosten voor fase 4C uiteengezet.

2. Randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 Basisgegevens

De volgende documenten liggen ten grondslag aan onderhavige raming:

- fv260612_A3_3500_Maatvoering_Wegen_Concept.pdf;
- fv260611_A3_3500_KV_Ruimtegebruik_Concept.pdf;
- fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat_Concept.pdf;
- gr260611_A3_3500_KV_Fasering_Concept.pdf;
- ko260610_A3_3500_Eigendommenkaart_Concept.pdf;
- fv260612_vlakken.dwg;
- 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg;
- fv260612_versnijdingen.xlsx;
- fv260603_Kavelopp.xlsx;
- Meerdere malen Teams overleg t.b.v. bepalen/vastleggen uitgangspunten (zie hieronder), met gemeente Oss [redacted]
- Googlemaps.

2.2 Opbouw raming

- De raming betreft investeringskosten, opgebouwd volgens de SSK2018-systematiek (CROW-publicatie 137). De raming is opgesteld volgens de deterministische methode.

- De SSK gaat uit van een bedrijfseconomisch opgestelde kostenraming. Dit houdt in dat de kostenraming zich richt op de zo efficiënt mogelijke inzet van arbeid, materieel en materiaal en de daaraan verbonden kosten. Commerciële effecten als gevolg van de marktsituatie zijn niet in de kostenraming verwerkt.

- Volgens deze systematiek worden de proojectkosten onderverdeeld in een aantal kostencategorieën, te weten:
    - Bouwkosten;
    - Object gebonden risicoreservering;
    - Engineering;
    - Overige bijkomende kosten
    - **Subtotaal investeringskosten;**
    - Object overstijgende risicoreservering;
    - **Investeringskosten deterministisch (excl. BTW).**

2.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

<u>Algemeen:</u>

- Hoeveelheden bepaald o.b.v. ontvangen excel, middels fv260612_versnijdingen;
- Ophogen gehele terrein 0.40m;
- Vrijgekomen grond is max. klasse industrie. Afvoeren naar inrichting/depot gemeente;
- Op basis van recente inschrijvingen diverse gemeenten is er een inschatting gemaakt van de extra kosten t.b.v. inzet duurzaam materieel. Uitgangspunt is dat hierbij 1/3e van de totale uren inzet materieel met elektrisch materieel wordt uitgevoerd;
- De investeringskosten van de deelramingen zijn opgesteld, alszijnde het allemaal afzonderlijke werken;
- De verschillende deelramingen/ werken worden traditioneel voorbereid, dus middels RAW contract;
- Inboet 15% van de totaal aan te brengen bomen (input door gemeente);
- Geen engineeringskosten opgenomen. Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan (input door gemeente);
- Beheer/nazorgkosten t.b.v. het groen voor het 2e en 3e jaar n.v.t. (input door gemeente).

Ontwikkelvelden:
- Ontwikkelvelden 12 t/m 19, en 32 (uitgeefbare gebieden ontwikkelvelden) alleen opschonen en ophogen;
- Breedte bouwweg is breedte woonstraat (5m);
- Lengte riolering is opp. bouwweg/ 5m (breedte bouwweg/ toekomstige rijbaan breedte);
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Inschatting aantal huisaansluitingen, o.b.v. tekening: fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat.pdf;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Opp. parkeren bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Lengte opsluiting parkeren bepaald o.b.v. aantal vakken/ totale oppervlakte;
- Opp. trottoirs bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Brandgangen naast achterpaadjes, tevens gerekend met trottoir langs gehele rijbaan, breedte 1.20m;
- Opp. groen bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx.

Openbare ruimte hoofdstructuur snelverkeer:
- Breedte bouwweg ca. 6m;
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Lengte riolering bepaald, o.b.v. fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Breedte bouwweg is breedte rijbaan in woonrijp situatie (6m);
- Rijbaan opsluiten in trottoirbanden;

Openbare ruimte hoofdstructuur fiets- en voetpaden:
- Geen werkzaamheden t.b.v. aanbrengen hoofdrioleringen VWA en HWA;
- Nieuwe verhardingen (fietspaden en trottoir) wateren oppervlakkig af, in naastliggende groenstroken;
- Nieuwe fietspaden uitvoeren in zwart asfalt, breedte 4,00m;
- Nieuwe voetpaden uitvoeren in halfverharding, breedte 2,00m;
- Aanbrengen OVL aan één zijde van fietspaden en voetpaden;
- In de definitieve tekeningen zijn geen fietsbrug en voetgangersbrug meer voorzien.

Openbare ruimte hoofdstructuur groen:
- O.b.v. 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg
- Diepte Wadi's, gemiddeld 1m diep;
- Aanbrengen 2 bomen/ 250m2;
- Beplantingen:
  * 35% bloemrijk grasmengsel;
  * 30% gazon;
  * 10% vaste beplantingen/ heesters;
  * Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.;
- Geen aparte post voor ophogen terrein gerekend, dit is meegenomen in de ontgravingswerkzaamheden.

2.4 Nader te detailleren en niet benoemd risico bouwkosten

Nader te detailleren:

Nader te detailleren betreft een opslag voor ontbrekende zaken (maar wel voorziene) welke past bij de projectfase en het uitwerkingsniveau van het project. Dit betreft een opslag voor de dekking van de kosten voor werkzaamheden of voorzieningen die in dit stadium van het project nog niet zijn ontworpen of benoemd, maar wel moeten worden uitgevoerd.
Voorbeelden bij dit project zijn:
- Onvoorziene werkzaamheden t.b.v. materialisatie;
- Aansluitingen op bestaande situatie / percelen;
- Nog onbekende onderdelen van het ontwerp qua cunet, materialisatie, inrichting, etc.;
- Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/verkeersmaatregelen.

Niet benoemd risico bouwkosten:

Met niet benoemd risico bouwkosten wordt bedoeld de dekking voor kosten die in de toekomst mogelijk ontstaan binnen de projectscope, als gevolg van onvoorziene gebeurtenissen, zoals
- Ondergrondse onvoorziene risico's;
- Een hogere complexiteit voor de realisatie van het object dan voorzien;
- Afwijkingen in hoeveelheden;

- Niet geëxplodeerde explosieven;
- Wijzigingen in prijzen grondstoffen;
- Af te voeren materialen zijn ernstiger verontreinigd dan in de raming aangenomen;
- Afwijkingen t.a.v. toepassen voorzieningen elektrisch materieel.

2.5 Uitsluitingen

De volgende posten zijn niet meegenomen in de kostenraming:

- Vastgoedkosten;
- Kabels & Leidingen (excl. kabel t.b.v. OVL);
- Planschades e.d.;
- Levensduurkosten;
- Verwervingskosten grond;
- Flora- en fauna-onderzoek;
- Archeologie.

2.6 Verklaring van een aantal posten

Eenmalige kosten / Bouwplaatsen / Uitvoeringskosten:
In deze fase van het project zullen deze drie elementen als een percentage ingevuld worden in de SSK-raming.

- Onder eenmalige kosten wordt het volgende verstaan:
  Inrichten werkterrein & tijdelijke depots, aan- en afvoer materieel, werkwegen, opstellen V&G plannen (en bemalingen).
- Onder bouwplaatskosten wordt het volgende verstaan:
  Tijdgebonden kosten voor tijdelijke bouwwegen, inrichten locatie mobiele installaties, opslagruimte voor materiaal en materieel etc, alsmede tijdgebonden kosten voor de keten en werkruimten voor de werknemers bouwbedrijf.
- Onder uitvoeringskosten wordt het volgende verstaan:
  De tijdgebonden kosten die variëren met de tijdsduur van het werk. Dit zijn onder andere de exploitatiekosten van directie- en uitvoerdersverblijven, arbeidskosten voor (hoofd) uitvoerders en uitzetters en administratiekosten.
- Onder engineerskosten wordt het volgende verstaan:
  Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan. Dus niet meegenomen in de raming.
  Dit zijn de geschatte kosten voor de engineering, administratie en toezicht, oftewel de voorbereidingskosten om het huidige ontwerp besteksgereed te maken en aan te besteden, onderzoekskosten en monitoring van omgevingsobjecten, het houden van toezicht gedurende de uitvoering en het administratieve werk gedurende de voorbereiding, uitvoering en afhandeling van het project.
- Onder overige bijkomende kosten wordt verstaan:
  Kosten voor onderdelen c.q. werkzaamheden die geen onderdeel zijn van de bouwkosten, maar die wel nodig zijn om het project mogelijk te maken:
  - Leges & vergunningen;
  - Onderzoekskosten en stort-/verwerkingskosten vervuilde gronden en overige materialen;
  - Communicatie met hulpdiensten en omgeving;
  - Eventuele toeslagen nacht-/weekeindwerk.

2.7 Objectoverstijgende risico's

Objectoverstijgende risicoreservering betreft een reservering voor risico's die niet toe te wijzen zijn aan een bepaald object maar van toepassing zijn op het project als geheel.

Voor dit project is er geen risicoanalyse uitgevoerd/risicodossier aanwezig. Voor de investeringskosten van het project is een objectoverstijgende risicoreservering opgenomen van 10% t.o.v. de basisraming. Men moet denken aan o.a. kosten voor:

- Aansluitingen gebouwen rondom en daaruit voortvloeiende eisen / afstemming met omgeving/ bewoners;
- Eisen / afstemming t.a.v. kabels & leidingmaatschappijen, archeologie, bodem, etc.;
- Schades aan aangrenzende eigendom;
- Faillissement van de aannemer;
- Aangrenzende projecten/ werken in uitvoering.

3. Vergelijking met voorgaande versie(s) van de kostenraming

Belangrijkste wijzigingen t.o.v. vorige versies *(2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Ontw. locaties.pdf en 2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Openb. ruimte.pdf)* zijn:

- Vorige versie was één SSK-raming met daaronder diverse deelramingen per ontwikkelveld. Huidige opzet is meerdere SSK-ramingen bestaande uit verschillende fases met daaronder diverse deelramingen;
- Uitgangspunt grondbalans gewijzigd, zoveel mogelijk hergebruik i.p.v. afvoeren.

4. Uitgangspunten overige kostencategorieën

4.1 Conclusie

De investeringskosten voor het project worden totaal geraamd op **€ 3.035.730,86 excl. BTW.**

De bandbreedte wordt, bij een betrouwbaarheidsinterval van 70%, geschat op -30% (€ 2.125.011,60) à +30% (€ 3.946.450,12) van voornoemd bedrag.

Met een betrouwbaarheidsinterval van 70% wordt bedoeld dat, als dezelfde schattingsprocedure herhaald zou worden, men in 70% van de gevallen verwacht dat het werkelijke, onbekende bedrag binnen het berekende bereik zal vallen.
De bandbreedte van "-30%" à +30% van voornoemd bedrag" definieert de specifieke grenzen van dat bereik. Dit betekent dat de werkelijke waarde naar verwachting niet meer dan 30% lager of 30% hoger zal zijn dan het oorspronkelijke geschatte bedrag, met een zekerheid van 70%.

4.2 Aandachtspunten / aanbevelingen

- Optimalisatie / verdere uitwerking van het ontwerp zal een meer trefzekere kostenraming opleveren.

Kostenoverzicht SSK2018

	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten:							
Veld 22 Uitgeefb. BRM	€ 24.316,25	€ 7.294,87	€ 31.611,12	€ 8.278,78	€ 39.889,90	€ 5.983,49	€ 45.873,39
Veld 22 Openb. ruimte BRM	€ 395.123,75	€ 118.537,13	€ 513.660,88	€ 134.525,08	€ 648.185,96	€ 97.227,89	€ 745.413,85
Veld 22 Openb. ruimte WRM	€ 659.467,50	€ 197.840,26	€ 857.307,76	€ 224.524,40	€ 1.081.832,16	€ 162.274,82	€ 1.244.106,98
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 6.882,50	€ 2.064,76	€ 8.947,26	€ 2.343,26	€ 11.290,52	€ 1.693,58	€ 12.984,10
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 30.757,50	€ 9.227,26	€ 39.984,76	€ 10.471,80	€ 50.456,56	€ 7.568,48	€ 58.025,04
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 106.858,25	€ 32.057,47	€ 138.915,72	€ 36.381,28	€ 175.297,00	€ 26.294,55	€ 201.591,55
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 178.513,00	€ 53.553,90	€ 232.066,90	€ 60.777,10	€ 292.844,00	€ 43.926,60	€ 336.770,60
Bouwkosten	**€ 1.401.918,75**	**€ 420.575,65**	**€ 1.822.494,40**	**€ 477.301,70**	**€ 2.299.796,10**	**€ 344.969,41**	**€ 2.644.765,51**
Engineeringskosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Vastgoedkosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Veld 22 Uitgeefb. BRM	€ 1.994,50	€ 0,00	€ 1.994,50	€ 0,00	€ 1.994,50	€ 0,00	€ 1.994,50
Veld 22 Openb. ruimte BRM	€ 32.409,30	€ 0,00	€ 32.409,30	€ 0,00	€ 32.409,30	€ 0,00	€ 32.409,30
Veld 22 Openb. ruimte WRM	€ 54.091,60	€ 0,00	€ 54.091,60	€ 0,00	€ 54.091,60	€ 0,00	€ 54.091,60
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM	€ 564,53	€ 0,00	€ 564,53	€ 0,00	€ 564,53	€ 0,00	€ 564,53
Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer WRM	€ 2.522,83	€ 0,00	€ 2.522,83	€ 0,00	€ 2.522,83	€ 0,00	€ 2.522,83
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 8.764,86	€ 0,00	€ 8.764,86	€ 0,00	€ 8.764,86	€ 0,00	€ 8.764,86
Openb. ruimte hoofdstructuur Groen	€ 14.642,20	€ 0,00	€ 14.642,20	€ 0,00	€ 14.642,20	€ 0,00	€ 14.642,20
Overige bijkomende kosten	**€ 114.989,82**	**€ 0,00**	**€ 114.989,82**	**€ 0,00**	**€ 114.989,82**	**€ 0,00**	**€ 114.989,82**
Objectoverstijgende risico's						€ 275.975,53	€ 275.975,53
Investeringskosten exclusief BTW	**€ 1.516.908,57**	**€ 420.575,65**	**€ 1.937.484,22**	**€ 477.301,70**	**€ 2.414.785,92**	**€ 620.944,94**	**€ 3.035.730,86**

Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € 2.125.011,60 en € 3.946.450,12

Object overstijgende risicoreservering

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
	%			
	%			
	%			
	%			
	%			
Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	%	10,00	€ 2.759.755,33	€ 275.975,53
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten	Eur			€ 275.975,53

Veld 22 Uitgeeft BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	8.380,00	€ 0,70	€ 5.866,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	8.380,00	€ 0,30	€ 2.514,00
Grondwerk ophoging				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	3.355,00	€ 2,75	€ 9.226,25
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 4B, laden uit depot & vervoer	m3	3.355,00	€ 2,00	€ 6.710,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€24.316,25
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€24.316,25	€ 1.215,81
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€24.316,25	€ 6.079,06
Directe bouwkosten	Eur			€31.611,12
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€31.611,12	€ 632,22
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€31.611,12	€ 632,22
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€31.611,12	€ 2.212,78
Algemene kosten (%)	%	8,00	€35.088,34	€ 2.807,07
Winst (%)	%	3,00	€37.895,41	€ 1.136,86
Risico (%)	%	2,00	€37.895,41	€ 757,91
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€39.889,90	€ 99,72
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 8.278,78
Voorziene bouwkosten	Eur			€39.889,90
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€39.889,90	€ 5.983,49
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 5.983,49
Bouwkosten	**Eur**			**€45.873,39**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€39.889,90	€ 199,45
Verzekeringspremies	%	0,50	€39.889,90	€ 199,45
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€39.889,90	€ 398,90
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€39.889,90	€ 1.196,70
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.994,50
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.994,50
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 1.994,50
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 1.994,50**
Investeringskosten	**Eur**			**€47.867,89**

Volg 22 Opens. ruimte BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	5.425,00	€ 0,70	€ 3.797,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	5.425,00	€ 0,30	€ 1.627,50
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	535,00	€ 40,00	€ 21.400,00
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	2.170,00	€ 2,75	€ 5.967,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 4B, laden uit depot & vervoer	m3	415,00	€ 2,00	€ 830,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	3.050,00	€ 2,50	€ 7.625,00
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	2.825,00	€ 2,50	€ 7.062,50
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	190,00	€ 22,50	€ 4.275,00
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	1.530,00	€ 2,25	€ 3.442,50
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	1.595,00	€ 20,50	€ 32.697,50
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	2.925,00	€ 7,25	€ 21.206,25
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	2.655,00	€ 22,50	€ 59.737,50
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	36,00	€ 2.025,00	€ 72.900,00
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	535,00	€ 165,00	€ 88.275,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	13,00	€ 1.280,00	€ 16.640,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	72,00	€ 300,00	€ 21.600,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st	62,00	€ 420,00	€ 26.040,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	-415,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€395.123,75
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 395.123,75	€ 19.756,19
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 395.123,75	€ 98.780,94
Directe bouwkosten	Eur			€513.660,88
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 513.660,88	€ 10.273,22
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 513.660,88	€ 10.273,22
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 513.660,88	€ 35.956,26
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 570.163,58	€ 45.613,09
Winst (%)	%	3,00	€ 615.776,67	€ 18.473,30
Risico (%)	%	2,00	€ 615.776,67	€ 12.315,53
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 648.185,96	€ 1.620,46
Indirecte bouwkosten	Eur			€134.525,08
Voorziene bouwkosten	Eur			€648.185,96
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 648.185,96	€ 97.227,89
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 97.227,89
Bouwkosten	**Eur**			**€745.413,85**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 648.185,96	€ 3.240,93
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 648.185,96	€ 3.240,93
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 648.185,96	€ 6.481,86
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 648.185,96	€ 19.445,58
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 32.409,30
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 32.409,30
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 32.409,30
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 32.409,30**
Investeringskosten	**Eur**			**€777.823,15**

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	36,00	€ 537,50	€ 19.350,00
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	2.655,00	€ 6,50	€ 17.257,50
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	2.925,00	€ 7,00	€ 20.475,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	2.925,00	€ 1,25	€ 3.656,25
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	1.070,00	€ 35,00	€ 37.450,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	2.655,00	€ 3,75	€ 9.956,25
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	2.655,00	€ 67,00	€ 177.885,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	590,00	€ 4,75	€ 2.802,50
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	350,00	€ 20,50	€ 7.175,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	700,00	€ 6,50	€ 4.550,00
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	200,00	€ 35,00	€ 7.000,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	700,00	€ 3,75	€ 2.625,00
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	700,00	€ 67,50	€ 47.250,00
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	565,00	€ 5,25	€ 2.966,25
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	385,00	€ 24,00	€ 9.240,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	1.285,00	€ 3,75	€ 4.818,75
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde) en gangpaadjes	m1	1.610,00	€ 26,00	€ 41.860,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	1.285,00	€ 30,00	€ 38.550,00
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st	13,00	€ 445,00	€ 5.785,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	72,00	€ 330,00	€ 23.760,00
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3	860,00	€ 5,50	€ 4.730,00
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3	860,00	€ 32,50	€ 27.950,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st	2.575,00	€ 8,00	€ 20.600,00
Afwerken & inzaaien bermen	are	10,00	€ 75,00	€ 750,00
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st	19,00	€ 975,00	€ 18.525,00
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3		€ 4,00	
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV kabel	st	36,00	€ 2.500,00	€ 90.000,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	2.015,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 659.467,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 659.467,50	€ 32.973,38
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 659.467,50	€ 164.866,88
Directe bouwkosten	Eur			€ 857.307,76
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 857.307,76	€ 17.146,16
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 857.307,76	€ 17.146,16
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 857.307,76	€ 60.011,54
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 951.611,62	€ 76.128,93
Winst (%)	%	3,00	€1.027.740,55	€ 30.832,22
Risico (%)	%	2,00	€1.027.740,55	€ 20.554,81
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€1.081.832,16	€ 2.704,58
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 224.524,40
Voorziene bouwkosten	Eur			€1.081.832,16
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€1.081.832,16	€ 162.274,82
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 162.274,82
Bouwkosten	**Eur**			**€1.244.106,98**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€1.081.832,16	€ 5.409,16
Verzekeringspremies	%	0,50	€1.081.832,16	€ 5.409,16
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€1.081.832,16	€ 10.818,32
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€1.081.832,16	€ 32.454,96
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 54.091,60
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 54.091,60
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 54.091,60
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			

Vertrouwelijk document ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Overige bijkomende kosten	Eur			€ 54.091,60
Investeringskosten	Eur			€1.298.198,58

Openb. ruimte noordstuct. Snelverkeer BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	205,00	€ 0,70	€ 143,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	205,00	€ 0,30	€ 61,50
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	5,00	€ 40,00	€ 200,00
Ophogen terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	85,00	€ 2,75	€ 233,75
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 4B, laden uit depot & vervoer	m3	60,00	€ 2,00	€ 120,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	30,00	€ 2,50	€ 75,00
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	25,00	€ 2,50	€ 62,50
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	5,00	€ 22,50	€ 112,50
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	20,00	€ 2,25	€ 45,00
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	20,00	€ 20,50	€ 410,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	35,00	€ 7,25	€ 253,75
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	30,00	€ 22,50	€ 675,00
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	1,00	€2.025,00	€ 2.025,00
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	5,00	€ 165,00	€ 825,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	1,00	€1.280,00	€ 1.280,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	2,00	€ 180,00	€ 360,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st		€ 300,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	-60,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 6.882,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€6.882,50	€ 344,13
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€6.882,50	€ 1.720,63
Directe bouwkosten	Eur			€ 8.947,26
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€8.947,26	€ 178,95
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€8.947,26	€ 178,95
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€8.947,26	€ 626,31
Algemene kosten (%)	%	8,00	€9.931,47	€ 794,52
Winst (%)	%	3,00	€10.725,9	€ 321,78
Risico (%)	%	2,00	€10.725,9	€ 214,52
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€11.290,5	€ 28,23
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 2.343,26
Voorziene bouwkosten	Eur			€11.290,52
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€11.290,5	€ 1.693,58
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 1.693,58
Bouwkosten	**Eur**			**€12.984,10**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€11.290,5	€ 56,45
Verzekeringspremies	%	0,50	€11.290,5	€ 56,45
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€11.290,5	€ 112,91
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€11.290,5	€ 338,72
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 564,53
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 564,53
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 564,53
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 564,53**
Investeringskosten	**Eur**			**€13.548,63**

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
WOONRIJP MAKEN						
Bouwweg						
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	1,00	€	537,50	€	537,50
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	30,00	€	6,50	€	195,00
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	35,00	€	7,00	€	245,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	35,00	€	1,25	€	43,75
Verhardingen						
Rijbaan						
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	10,00	€	35,00	€	350,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	30,00	€	3,75	€	112,50
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	30,00	€	67,00	€	2.010,00
Dwarsparkeren						
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	150,00	€	4,75	€	712,50
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	90,00	€	20,50	€	1.845,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	175,00	€	6,50	€	1.137,50
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	75,00	€	35,00	€	2.625,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	175,00	€	3,75	€	656,25
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	175,00	€	67,50	€	11.812,50
Riolering						
Op hoogte stellen putranden	st	1,00	€	315,00	€	315,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	2,00	€	330,00	€	660,00
Overig						
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV	st	1,00	€	2.500,00	€	2.500,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€	5.000,00	€	5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 2stuk	pm		€	10.000,00		
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	150,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	30.757,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	30.757,50	€	1.537,88
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	30.757,50	€	7.689,38
Directe bouwkosten	Eur				€	39.984,76
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	39.984,76	€	799,70
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	39.984,76	€	799,70
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	39.984,76	€	2.798,93
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	44.383,09	€	3.550,65
Winst (%)	%	3,00	€	47.933,74	€	1.438,01
Risico (%)	%	2,00	€	47.933,74	€	958,67
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	50.456,56	€	126,14
Indirecte bouwkosten	Eur				€	10.471,80
Voorziene bouwkosten	Eur				€	50.456,56
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	50.456,56	€	7.568,48
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	7.568,48
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**58.025,04**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	50.456,56	€	252,28
Verzekeringspremies	%	0,50	€	50.456,56	€	252,28
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	50.456,56	€	504,57
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	50.456,56	€	1.513,70
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	2.522,83
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	2.522,83
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	2.522,83
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**2.522,83**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**60.547,87**

Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR FIETS- EN VOETPADEN						
BETREFT FIETS- EN VOETPADEN IN OPENBAAR GROEN, BUITEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	1.025,00	€	0,70	€	717,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	1.025,00	€	0,30	€	307,50
Opbreekwerkzaamheden, n.v.t.						
Grondwerkzaamheden						
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	410,00	€	2,75	€	1.127,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 4B, laden uit depot & vervoer	m3		€	2,00		
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet fietstpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.60 m	m3	580,00	€	4,75	€	2.755,00
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet voetpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.58 m	m3	130,00	€	4,75	€	617,50
Werkzaamheden verhardingen						
Fietspaden						
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	290,00	€	27,50	€	7.975,00
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	905,00	€	7,25	€	6.561,25
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden (beide zijden)	m1	420,00	€	25,60	€	10.752,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, dik 70mm	ton	150,00	€	90,00	€	13.500,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 Surf DL-C, dik 25 mm	ton	55,00	€	135,00	€	7.425,00
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep (midden belijning)	km	0,25	€	1.730,00	€	432,50
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	11,00	€	2.600,00	€	28.600,00
Voetpaden						
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	70,00	€	27,50	€	1.925,00
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	205,00	€	7,25	€	1.486,25
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton	m1	185,00	€	25,75	€	4.763,75
Lev. & aanbr. halfverharding, dik 80mm	m2	185,00	€	12,50	€	2.312,50
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	6,00	€	2.600,00	€	15.600,00
Fiets- en voetgangersbruggen						
N.v.t. (input gemeente)						
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	300,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	106.858,25
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	106.858,25	€	5.342,91
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	106.858,25	€	26.714,56
Directe bouwkosten	Eur				€	138.915,72
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	138.915,72	€	2.778,31
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	138.915,72	€	2.778,31
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	138.915,72	€	9.724,10
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	154.196,44	€	12.335,72
Winst (%)	%	3,00	€	166.532,16	€	4.995,96
Risico (%)	%	2,00	€	166.532,16	€	3.330,64
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	175.297,00	€	438,24
Indirecte bouwkosten	Eur				€	36.381,28
Voorziene bouwkosten	Eur				€	175.297,00
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	175.297,00	€	26.294,55
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	26.294,55
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**201.591,55**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	175.297,00	€	876,49
Verzekeringspremies	%	0,50	€	175.297,00	€	876,49
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	175.297,00	€	1.752,97
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	175.297,00	€	5.258,91
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	8.764,86
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	8.764,86
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	8.764,86
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**8.764,86**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**210.356,41**

Openb. ruimte hoofdstructuur groen

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR- GROEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	8.030,00	€	0,70	€	5.621,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	8.030,00	€	0,30	€	2.409,00
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben/verwijderen begroeiingen en afvoeren	st	11,00	€	300,00	€	3.300,00
Grondwerkzaamheden						
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot t.b.v. cunet openbaar groen, gem., dik ca. 0.20 m	m3	1.035,00	€	4,25	€	4.398,75
Wadi's & watergangen						
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot t.b.v. nieuwe wadi, gem. 1m diep	m3	2.875,00	€	3,75	€	10.781,25
Werkzaamheden groen						
75% bloemrijk grasmengsel, 30% gazon, 10% vaste beplantingen/ hoesters						
Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.						
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen/ vaste beplantingen, dik 0.60m	m3	310,00	€	40,00	€	12.400,00
Lev. & aanbr. bem. teelaarde (onder) en voedingsr. grond (boven) t.b.v. gazon, dik 2x 0.30m	m3	930,00	€	34,50	€	32.085,00
Lev. & aanbr. bem. teelaarde/ voedingsarme grond (onder/ boven) tbv bloemrijk grasm., dik 2x	m3	1.085,00	€	29,75	€	32.278,75
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, incl. inboet en 1 jaar nazorg, ca. 2st/ 250m2	st	42,00	€	1.020,00	€	42.840,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2, incl. 1 jaar nazorg/ inboet	st	3.100,00	€	7,25	€	22.475,00
Groenvakken afwerken (frezen) + inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	1.810,00	€	1,50	€	2.715,00
Afwerken & inzaaien bermen, incl. 1 jaar nazorg (maaien)	are	15,50	€	73,50	€	1.139,25
Duiker						
Jaagpad over watergang						
Droogzetten watergang dmv kleidam(kist) voor periode van 2 weken	st	1,00	€	3.505,00	€	3.505,00
Lev. & aanbr. grondverbetering, onder aan te brengen duiker beton Ø500, dik 0.25m1	st	1,00	€	1.505,00	€	1.505,00
Lev. & aanbr. beton Ø500 duikers, incl. talud beëindiging, gem. 5m/stuk	st	1,00	€	1.060,00	€	1.060,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	3.910,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	178.513,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	178.513,00	€	8.925,65
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	178.513,00	€	44.628,25
Directe bouwkosten	Eur				€	232.066,90
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	232.066,90	€	4.641,34
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	232.066,90	€	4.641,34
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	232.066,90	€	16.244,68
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	257.594,26	€	20.607,54
Winst (%)	%	3,00	€	278.201,80	€	8.346,05
Risico (%)	%	2,00	€	278.201,80	€	5.564,04
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	292.844,00	€	732,11
Indirecte bouwkosten	Eur				€	60.777,10
Voorziene bouwkosten	Eur				€	292.844,00
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	292.844,00	€	43.926,60
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	43.926,60
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**336.770,60**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	292.844,00	€	1.464,22
Verzekeringspremies	%	0,50	€	292.844,00	€	1.464,22
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	292.844,00	€	2.928,44
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	292.844,00	€	8.785,32
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	14.642,20
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	14.642,20
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	14.642,20
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**14.642,20**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**351.412,80**

Colofon

Project:	
Project	**Ontwikkeling Amsteleind Zuid**
Omschrijving	Fase 4D
Projectfase	VO-fase
Opdrachtgever	Gemeente Oss
Projectmanager	[redacted]
Manager projectbeheersing	
Technisch manager	
Raming:	
Type raming	Deterministisch
Datum opstelling raming	02-07-2026
Opsteller raming	[redacted]
Mede opstellers raming	
Versie raming	01
Status raming	Concept
Prijspeil raming	Januari 2026
Valuta	Euro
Archivering:	
Projectnummer	
Documentnummer raming	
Nummer kostenrapportage	
Bestandsnaam raming	2026-07-01 - Amsteleind Zuid - Fase 4D
Toetsing:	
Interne toetser	[redacted]
Datum interne toetsing	09-07-2026
Externe toetser	
Datum externe toetsing	

Toetsing:	
Paraaf opsteller raming	
Paraaf interne toetser	
Paraaf externe toetser	
Paraaf projectleider	
Paraaf manager projectbeheersing	
Paraaf projectmanager	

1. Ramingscope en uitgangspunten ontwerp/raming

1. Inleiding

1.1 Kostennota

De gemeente Oss is bezig met een planontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. Dit is een gebiedsontwikkeling van ca. 3.000 woningen en infrastructurele werken. Voor verschillen fases en doeleinden in de planontwikkeling is er een SSK-ramingen benodigd. In deze SSK Raming zijn de kosten voor fase 4D uiteengezet.

2. Randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 Basisgegevens

De volgende documenten liggen ten grondslag aan onderhavige raming:

- fv260612_A3_3500_Maatvoering_Wegen_Concept.pdf;
- fv260611_A3_3500_KV_Ruimtegebruik_Concept.pdf;
- fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat_Concept.pdf;
- gr260611_A3_3500_KV_Fasering_Concept.pdf;
- ko260610_A3_3500_Eigendommenkaart_Concept.pdf;
- fv260612_vlakken.dwg;
- 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg;
- fv260612_versnijdingen.xlsx;
- fv260603_Kavelopp.xlsx;
- Meerdere malen Teams overleg t.b.v. bepalen/vastleggen uitgangspunten (zie hieronder), met gemeente Oss [redacted]
- Googlemaps.

2.2 Opbouw raming

- De raming betreft investeringskosten, opgebouwd volgens de SSK2018-systematiek (CROW-publicatie 137). De raming is opgesteld volgens de deterministische methode.

- De SSK gaat uit van een bedrijfseconomisch opgestelde kostenraming. Dit houdt in dat de kostenraming zich richt op de zo efficiënt mogelijke inzet van arbeid, materieel en materiaal en de daaraan verbonden kosten. Commerciële effecten als gevolg van de marktsituatie zijn niet in de kostenraming verwerkt.

- Volgens deze systematiek worden de proojectkosten onderverdeeld in een aantal kostencategorieën, te weten:
    - Bouwkosten;
    - Object gebonden risicoreservering;
    - Engineering;
    - Overige bijkomende kosten
    - **Subtotaal investeringskosten;**
    - Object overstijgende risicoreservering;
    - **Investeringskosten deterministisch (excl. BTW).**

2.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

<u>Algemeen:</u>

- Hoeveelheden bepaald o.b.v. ontvangen excel, middels fv260612_versnijdingen;
- Ophogen gehele terrein 0.40m;
- Vrijgekomen grond is max. klasse industrie. Afvoeren naar inrichting/depot gemeente;
- Op basis van recente inschrijvingen diverse gemeenten is er een inschatting gemaakt van de extra kosten t.b.v. inzet duurzaam materieel. Uitgangspunt is dat hierbij 1/3e van de totale uren inzet materieel met elektrisch materieel wordt uitgevoerd;
- De investeringskosten van de deelramingen zijn opgesteld, alszijnde het allemaal afzonderlijke werken;
- De verschillende deelramingen/ werken worden traditioneel voorbereid, dus middels RAW contract;
- Inboet 15% van de totaal aan te brengen bomen (input door gemeente);
- Geen engineeringskosten opgenomen. Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan (input door gemeente);
- Beheer/nazorgkosten t.b.v. het groen voor het 2e en 3e jaar n.v.t. (input door gemeente).

Ontwikkelvelden:
- Ontwikkelvelden 12 t/m 19, en 32 (uitgeefbare gebieden ontwikkelvelden) alleen opschonen en ophogen;
- Breedte bouwweg is breedte woonstraat (5m);
- Lengte riolering is opp. bouwweg/ 5m (breedte bouwweg/ toekomstige rijbaan breedte);
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Inschatting aantal huisaansluitingen, o.b.v. tekening: fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat.pdf;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Opp. parkeren bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Lengte opsluiting parkeren bepaald o.b.v. aantal vakken/ totale oppervlakte;
- Opp. trottoirs bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Brandgangen naast achterpaadjes, tevens gerekend met trottoir langs gehele rijbaan, breedte 1.20m;
- Opp. groen bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx.

Openbare ruimte hoofdstructuur snelverkeer:
- Breedte bouwweg ca. 6m;
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Lengte riolering bepaald, o.b.v. fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Breedte bouwweg is breedte rijbaan in woonrijp situatie (6m);
- Rijbaan opsluiten in trottoirbanden;

Openbare ruimte hoofdstructuur fiets- en voetpaden:
- Geen werkzaamheden t.b.v. aanbrengen hoofdrioleringen VWA en HWA;
- Nieuwe verhardingen (fietspaden en trottoir) wateren oppervlakkig af, in naastliggende groenstroken;
- Nieuwe fietspaden uitvoeren in zwart asfalt, breedte 4,00m;
- Nieuwe voetpaden uitvoeren in halfverharding, breedte 2,00m;
- Aanbrengen OVL aan één zijde van fietspaden en voetpaden;
- In de definitieve tekeningen zijn geen fietsbrug en voetgangersbrug meer voorzien.

Openbare ruimte hoofdstructuur groen:
- O.b.v. 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg
- Diepte Wadi's, gemiddeld 1m diep;
- Aanbrengen 2 bomen/ 250m2;
- Beplantingen:
  * 35% bloemrijk grasmengsel;
  * 30% gazon;
  * 10% vaste beplantingen/ heesters;
  * Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.;
- Geen aparte post voor ophogen terrein gerekend, dit is meegenomen in de ontgravingswerkzaamheden.

2.4 Nader te detailleren en niet benoemd risico bouwkosten

Nader te detailleren:

Nader te detailleren betreft een opslag voor ontbrekende zaken (maar wel voorziene) welke past bij de projectfase en het uitwerkingsniveau van het project. Dit betreft een opslag voor de dekking van de kosten voor werkzaamheden of voorzieningen die in dit stadium van het project nog niet zijn ontworpen of benoemd, maar wel moeten worden uitgevoerd.
Voorbeelden bij dit project zijn:
- Onvoorziene werkzaamheden t.b.v. materialisatie;
- Aansluitingen op bestaande situatie / percelen;
- Nog onbekende onderdelen van het ontwerp qua cunet, materialisatie, inrichting, etc.;
- Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/verkeersmaatregelen.

Niet benoemd risico bouwkosten:

Met niet benoemd risico bouwkosten wordt bedoeld de dekking voor kosten die in de toekomst mogelijk ontstaan binnen de projectscope, als gevolg van onvoorziene gebeurtenissen, zoals
- Ondergrondse onvoorziene risico's;
- Een hogere complexiteit voor de realisatie van het object dan voorzien;
- Afwijkingen in hoeveelheden;

- Niet geëxplodeerde explosieven;
- Wijzigingen in prijzen grondstoffen;
- Af te voeren materialen zijn ernstiger verontreinigd dan in de raming aangenomen;
- Afwijkingen t.a.v. toepassen voorzieningen elektrisch materieel.

2.5 Uitsluitingen

De volgende posten zijn niet meegenomen in de kostenraming:

- Vastgoedkosten;
- Kabels & Leidingen (excl. kabel t.b.v. OVL);
- Planschades e.d.;
- Levensduurkosten;
- Verwervingskosten grond;
- Flora- en fauna-onderzoek;
- Archeologie.

2.6 Verklaring van een aantal posten

Eenmalige kosten / Bouwplaatsen / Uitvoeringskosten:
In deze fase van het project zullen deze drie elementen als een percentage ingevuld worden in de SSK-raming.

- Onder eenmalige kosten wordt het volgende verstaan:
  Inrichten werkterrein & tijdelijke depots, aan- en afvoer materieel, werkwegen, opstellen V&G plannen (en bemalingen).
- Onder bouwplaatskosten wordt het volgende verstaan:
  Tijdgebonden kosten voor tijdelijke bouwwegen, inrichten locatie mobiele installaties, opslagruimte voor materiaal en materieel etc, alsmede tijdgebonden kosten voor de keten en werkruimten voor de werknemers bouwbedrijf.
- Onder uitvoeringskosten wordt het volgende verstaan:
  De tijdgebonden kosten die variëren met de tijdsduur van het werk. Dit zijn onder andere de exploitatiekosten van directie- en uitvoerdersverblijven, arbeidskosten voor (hoofd) uitvoerders en uitzetters en administratiekosten.
- Onder engineerskosten wordt het volgende verstaan:
  Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan. Dus niet meegenomen in de raming.
  Dit zijn de geschatte kosten voor de engineering, administratie en toezicht, oftewel de voorbereidingskosten om het huidige ontwerp besteksgereed te maken en aan te besteden, onderzoekskosten en monitoring van omgevingsobjecten, het houden van toezicht gedurende de uitvoering en het administratieve werk gedurende de voorbereiding, uitvoering en afhandeling van het project.
- Onder overige bijkomende kosten wordt verstaan:
  Kosten voor onderdelen c.q. werkzaamheden die geen onderdeel zijn van de bouwkosten, maar die wel nodig zijn om het project mogelijk te maken:
  - Leges & vergunningen;
  - Onderzoekskosten en stort-/verwerkingskosten vervuilde gronden en overige materialen;
  - Communicatie met hulpdiensten en omgeving;
  - Eventuele toeslagen nacht-/weekeindwerk.

2.7 Objectoverstijgende risico's

Objectoverstijgende risicoreservering betreft een reservering voor risico's die niet toe te wijzen zijn aan een bepaald object maar van toepassing zijn op het project als geheel.

Voor dit project is er geen risicoanalyse uitgevoerd/risicodossier aanwezig. Voor de investeringskosten van het project is een objectoverstijgende risicoreservering opgenomen van 10% t.o.v. de basisraming. Men moet denken aan o.a. kosten voor:

- Aansluitingen gebouwen rondom en daaruit voortvloeiende eisen / afstemming met omgeving/ bewoners;
- Eisen / afstemming t.a.v. kabels & leidingmaatschappijen, archeologie, bodem, etc.;
- Schades aan aangrenzende eigendom;
- Faillissement van de aannemer;
- Aangrenzende projecten/ werken in uitvoering.

3. Vergelijking met voorgaande versie(s) van de kostenraming

Belangrijkste wijzigingen t.o.v. vorige versies *(2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Ontw. locaties.pdf en 2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Openb. ruimte.pdf)* zijn:

- Vorige versie was één SSK-raming met daaronder diverse deelramingen per ontwikkelveld. Huidige opzet is meerdere SSK-ramingen bestaande uit verschillende fases met daaronder diverse deelramingen;
- Uitgangspunt grondbalans gewijzigd, zoveel mogelijk hergebruik i.p.v. afvoeren.

4. Uitgangspunten overige kostencategorieën

4.1 Conclusie

De investeringskosten voor het project worden totaal geraamd op **€ 1.431.256,82 excl. BTW.**

De bandbreedte wordt, bij een betrouwbaarheidsinterval van 70%, geschat op -30% (€ 1.001.879,77) à +30% (€ 1.860.633,87) van voornoemd bedrag.

Met een betrouwbaarheidsinterval van 70% wordt bedoeld dat, als dezelfde schattingsprocedure herhaald zou worden, men in 70% van de gevallen verwacht dat het werkelijke, onbekende bedrag binnen het berekende bereik zal vallen.
De bandbreedte van "-30%" à +30% van voornoemd bedrag" definieert de specifieke grenzen van dat bereik. Dit betekent dat de werkelijke waarde naar verwachting niet meer dan 30% lager of 30% hoger zal zijn dan het oorspronkelijke geschatte bedrag, met een zekerheid van 70%.

4.2 Aandachtspunten / aanbevelingen

- Optimalisatie / verdere uitwerking van het ontwerp zal een meer trefzekere kostenraming opleveren.

Kostenoverzicht SSK2018

	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten:							
Veld 21 Uitgeefb. BRM	€ 43.601,25	€ 13.080,37	€ 56.681,62	€ 14.844,62	€ 71.526,24	€ 10.728,94	€ 82.255,18
Veld 21 Openb. ruimte BRM	€ 213.575,00	€ 64.072,50	€ 277.647,50	€ 72.714,42	€ 350.361,92	€ 52.554,29	€ 402.916,21
Veld 21 Openb. ruimte WRM	€ 366.686,25	€ 110.005,87	€ 476.692,12	€ 124.843,16	€ 601.535,28	€ 90.230,29	€ 691.765,57
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 37.100,50	€ 11.130,16	€ 48.230,66	€ 12.631,36	€ 60.862,02	€ 9.129,30	€ 69.991,32
Bouwkosten	**€ 660.963,00**	**€ 198.288,90**	**€ 859.251,90**	**€ 225.033,56**	**€ 1.084.285,46**	**€ 162.642,82**	**€ 1.246.928,28**
Engineeringskosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Vastgoedkosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Veld 21 Uitgeefb. BRM	€ 3.576,31	€ 0,00	€ 3.576,31	€ 0,00	€ 3.576,31	€ 0,00	€ 3.576,31
Veld 21 Openb. ruimte BRM	€ 17.518,10	€ 0,00	€ 17.518,10	€ 0,00	€ 17.518,10	€ 0,00	€ 17.518,10
Veld 21 Openb. ruimte WRM	€ 30.076,77	€ 0,00	€ 30.076,77	€ 0,00	€ 30.076,77	€ 0,00	€ 30.076,77
Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden	€ 3.043,10	€ 0,00	€ 3.043,10	€ 0,00	€ 3.043,10	€ 0,00	€ 3.043,10
Overige bijkomende kosten	**€ 54.214,28**	**€ 0,00**	**€ 54.214,28**	**€ 0,00**	**€ 54.214,28**	**€ 0,00**	**€ 54.214,28**
Objectoverstijgende risico's						€ 130.114,26	€ 130.114,26
Investeringskosten exclusief BTW	**€ 715.177,28**	**€ 198.288,90**	**€ 913.466,18**	**€ 225.033,56**	**€ 1.138.499,74**	**€ 292.757,08**	**€ 1.431.256,82**

Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € 1.001.879,77 en € 1.860.633,87

Object overstijgende risicoreservering

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
	%			
	%			
	%			
	%			
	%			
Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	%	10,00	€ 1.301.142,56	€ 130.114,26
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten	Eur			€ 130.114,26

Veld 21 Uitgaeb BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	15.030,00	€	0,70	€	10.521,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	15.030,00	€	0,30	€	4.509,00
Grondwerk ophoging						
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	6.015,00	€	2,75	€	16.541,25
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 4C, laden uit depot & vervoer	m3	6.015,00	€	2,00	€	12.030,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	43.601,25
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	43.601,25	€	2.180,06
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	43.601,25	€	10.900,31
Directe bouwkosten	Eur				€	56.681,62
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	56.681,62	€	1.133,63
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	56.681,62	€	1.133,63
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	56.681,62	€	3.967,71
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	62.916,59	€	5.033,33
Winst (%)	%	3,00	€	67.949,92	€	2.038,50
Risico (%)	%	2,00	€	67.949,92	€	1.359,00
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	71.526,24	€	178,82
Indirecte bouwkosten	Eur				€	14.844,62
Voorziene bouwkosten	Eur				€	71.526,24
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	71.526,24	€	10.728,94
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	10.728,94
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**82.255,18**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€	71.526,24	€	357,63
Verzekeringspremies	%	0,50	€	71.526,24	€	357,63
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	71.526,24	€	715,26
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	71.526,24	€	2.145,79
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	3.576,31
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	3.576,31
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	3.576,31
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**3.576,31**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**85.831,49**

Volu 21 Openb. ruimte BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
BOUWRIJP MAKEN						
Vooraf						
Schonen terrein	m2	4.170,00	€	0,70	€	2.919,00
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	4.170,00	€	0,30	€	1.251,00
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben/verwijderen begroeiingen en	st	43,00	€	300,00	€	12.900,00
Grondwerk ophoging & VWA Riolering						
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	250,00	€	40,00	€	10.000,00
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	1.670,00	€	2,75	€	4.592,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 4C, laden uit depot & vervoer	m3	845,00	€	2,00	€	1.690,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€	18,50		
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	1.425,00	€	2,50	€	3.562,50
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	1.320,00	€	2,50	€	3.300,00
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	90,00	€	22,50	€	2.025,00
(Grondwerk) bouwweg						
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	720,00	€	2,25	€	1.620,00
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	750,00	€	20,50	€	15.375,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	1.370,00	€	7,25	€	9.932,50
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	1.245,00	€	22,50	€	28.012,50
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	17,00	€	2.025,00	€	34.425,00
Riolering						
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	250,00	€	165,00	€	41.250,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	14,00	€	1.280,00	€	17.920,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	34,00	€	300,00	€	10.200,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st	30,00	€	420,00	€	12.600,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	-845,00				
Benoemde directe bouwkosten	Eur				€	213.575,00
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€	213.575,00	€	10.678,75
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€	213.575,00	€	53.393,75
Directe bouwkosten	Eur				€	277.647,50
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€	277.647,50	€	5.552,95
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	277.647,50	€	5.552,95
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	277.647,50	€	19.435,33
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	308.188,73	€	24.655,10
Winst (%)	%	3,00	€	332.843,83	€	9.985,31
Risico (%)	%	2,00	€	332.843,83	€	6.656,88
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	350.361,92	€	875,90
Indirecte bouwkosten	Eur				€	72.714,42
Voorziene bouwkosten	Eur				€	350.361,92
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	350.361,92	€	52.554,29
Risicoreservering bouwkosten	Eur				€	52.554,29
Bouwkosten	**Eur**				**€**	**402.916,21**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**					
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	350.361,92	€	1.751,81
Verzekeringspremies	%	0,50	€	350.361,92	€	1.751,81
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€	350.361,92	€	3.503,62
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€	350.361,92	€	10.510,86
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	17.518,10
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	17.518,10
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	17.518,10
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**17.518,10**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**420.434,31**

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	17,00	€ 537,50	€ 9.137,50
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	1.245,00	€ 6,50	€ 8.092,50
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	1.370,00	€ 7,00	€ 9.590,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	1.370,00	€ 1,25	€ 1.712,50
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	500,00	€ 35,00	€17.500,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	1.245,00	€ 3,75	€ 4.668,75
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	1.245,00	€ 67,00	€83.415,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	625,00	€ 4,75	€ 2.968,75
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	370,00	€ 20,50	€ 7.585,00
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	740,00	€ 6,50	€ 4.810,00
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	230,00	€ 35,00	€ 8.050,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	740,00	€ 3,75	€ 2.775,00
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	740,00	€ 67,50	€49.950,00
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	365,00	€ 5,25	€ 1.916,25
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	250,00	€ 24,00	€ 6.000,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	825,00	€ 3,75	€ 3.093,75
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde) en gangpaadjes (beide	m1	1.125,00	€ 26,00	€29.250,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	825,00	€ 30,00	€24.750,00
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st	14,00	€ 445,00	€ 6.230,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	34,00	€ 330,00	€11.220,00
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3	150,00	€ 5,50	€ 825,00
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3	150,00	€ 32,50	€ 4.875,00
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st	445,00	€ 8,00	€ 3.560,00
Afwerken & inzaaien bermen	are	1,75	€ 75,00	€ 131,25
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st	4,00	€ 975,00	€ 3.900,00
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€ 70,75	
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€ 21,00	
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3	1.420,00	€ 4,00	€ 5.680,00
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV kabel	st	17,00	€ 2.500,00	€42.500,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	2.560,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€366.686,2
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€366.686,2	€18.334,31
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€366.686,2	€91.671,56
Directe bouwkosten	Eur			€476.692,1
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€476.692,1	€ 9.533,84
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€476.692,1	€ 9.533,84
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€476.692,1	€33.368,45
Algemene kosten (%)	%	8,00	€529.128,2	€42.330,26
Winst (%)	%	3,00	€571.458,5	€17.143,76
Risico (%)	%	2,00	€571.458,5	€11.429,17
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€601.535,2	€ 1.503,84
Indirecte bouwkosten	Eur			€124.843,1
Voorziene bouwkosten	Eur			€601.535,2
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€601.535,2	€90.230,29
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€90.230,29
Bouwkosten	Eur			€691.765,5
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	Eur			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€601.535,2	€ 3.007,68
Verzekeringspremies	%	0,50	€601.535,2	€ 3.007,68
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€601.535,2	€ 6.015,35
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€601.535,2	€18.046,06
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€30.076,77
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€30.076,77
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€30.076,77
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			

Ver 3.21 Doent ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Overige bijkomende kosten	Eur			€30.076,77
Investeringskosten	Eur			€721.842,3

Deelraming: Herinrichting Sneeuwkeer N.M.I.

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st		€ 537,50	
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2		€ 6,50	
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2		€ 7,00	
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2		€ 1,25	
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1		€ 35,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2		€ 67,00	
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3		€ 4,75	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3		€ 20,50	
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2		€ 6,50	
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1		€ 35,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2		€ 67,50	
Riolering				
Op hoogte stellen putranden	st		€ 315,00	
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st		€ 330,00	
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV	st		€ 2.500,00	
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm		€ 5.000,00	
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 2stuk	pm		€ 10.000,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3			
Benoemde directe bouwkosten	Eur			
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00		
Directe bouwkosten	Eur			
Bouwkosten	**Eur**			
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			
Investeringskosten	**Eur**			

Openb. ruimte hoofdstruct. Snelverkeer BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2		€ 0,70	
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2		€ 0,30	
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1		€ 40,00	
Ophogen terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3		€ 2,75	
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 4C, laden uit depot & vervoer	m3		€ 2,00	
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3		€ 2,50	
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3		€ 2,50	
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3		€ 22,50	
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3		€ 2,25	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3		€ 20,50	
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2		€ 7,25	
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2		€ 22,50	
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st		€ 2.025,00	
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1		€ 165,00	
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st		€ 1.280,00	
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st		€ 180,00	
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st		€ 300,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3			
Benoemde directe bouwkosten	Eur			
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00		
Directe bouwkosten	Eur			
Bouwkosten	**Eur**			
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			
Investeringskosten	**Eur**			

Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR FIETS- EN VOETPADEN				
BETREFT FIETS- EN VOETPADEN IN OPENBAAR GROEN, BUITEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	395,00	€ 0,70	€ 276,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	395,00	€ 0,30	€ 118,50
Opbreekwerkzaamheden, n.v.t.				
Grondwerkzaamheden				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	160,00	€ 2,75	€ 440,00
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 4C, laden uit depot & vervoer	m3		€ 2,00	
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet fietstpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.60 m	m3	280,00	€ 4,75	€ 1.330,00
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet voetpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.58 m	m3		€ 4,75	
Werkzaamheden verhardingen				
Fietspaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	140,00	€ 27,50	€ 3.850,00
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	430,00	€ 7,25	€ 3.117,50
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden (beide zijden)	m1	200,00	€ 25,60	€ 5.120,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, dik 70mm	ton	70,00	€ 90,00	€ 6.300,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 Surf DL-C, dik 25 mm	ton	25,00	€ 135,00	€ 3.375,00
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep (midden belijning)	km	0,10	€ 1.730,00	€ 173,00
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	5,00	€ 2.600,00	€ 13.000,00
Voetpaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3		€ 27,50	
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2		€ 7,25	
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton	m1		€ 25,75	
Lev. & aanbr. halfverharding, dik 80mm	m2		€ 12,50	
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st		€ 2.600,00	
Fiets- en voetgangersbruggen				
N.v.t. (input gemeente)				
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	120,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 37.100,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 37.100,50	€ 1.855,03
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 37.100,50	€ 9.275,13
Directe bouwkosten	Eur			€ 48.230,66
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 48.230,66	€ 964,61
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 48.230,66	€ 964,61
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 48.230,66	€ 3.376,15
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 53.536,03	€ 4.282,88
Winst (%)	%	3,00	€ 57.818,91	€ 1.734,57
Risico (%)	%	2,00	€ 57.818,91	€ 1.156,38
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 60.862,02	€ 152,16
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 12.631,36
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 60.862,02
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 60.862,02	€ 9.129,30
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 9.129,30
Bouwkosten	**Eur**			**€ 69.991,32**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 60.862,02	€ 304,31
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 60.862,02	€ 304,31
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€ 60.862,02	€ 608,62
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 60.862,02	€ 1.825,86
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 3.043,10
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 3.043,10
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 3.043,10
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 3.043,10**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 73.034,42**

Openb. ruimte hoofdstructuur Groen

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR- GROEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2		€ 0,70	
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2		€ 0,30	
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben/verwijderen begroeiingen en afvoeren	st		€ 300,00	
Grondwerkzaamheden				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot t.b.v. cunet openbaar groen, gem., dik ca. 0.20 m	m3		€ 4,25	
Wadi's & watergangen				
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot t.b.v. nieuwe wadi, gem. 1m diep	m3		€ 3,75	
Werkzaamheden groen				
75% bloemrijk grasmengsel, 30% gazon, 10% vaste beplantingen/ hoesters				
Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.				
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen/ vaste beplantingen, dik 0.60m	m3		€ 40,00	
Lev. & aanbr. bem. teelaarde (onder) en voedingsr. grond (boven) t.b.v. gazon, dik 2x 0.30m	m3		€ 34,50	
Lev. & aanbr. bem. teelaarde/ voedingsarme grond (onder/ boven) tbv bloemrijk grasm., dik 2x	m3		€ 29,75	
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, incl. inboet en 1 jaar nazorg, ca. 2st/ 250m2	st		€ 1.020,00	
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2, incl. 1 jaar nazorg/ inboet	st		€ 7,25	
Groenvakken afwerken (frezen) + inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2		€ 1,50	
Afwerken & inzaaien bermen, incl. 1 jaar nazorg (maaien)	are		€ 73,50	
Duiker				
Viaduct over watergang				
Droogzetten watergang dmv kleidam(kist) voor periode van 2 weken	st		€ 1.052,50	
Lev. & aanbr. grondverbetering, onder aan te brengen duiker beton Ø500, dik 0.25m1	st		€ 1.010,00	
Lev. & aanbr. beton Ø500 duikers, incl. talud beëindiging, gem. 5m/stuk	st		€ 1.060,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3			
Benoemde directe bouwkosten	Eur			
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00		
Directe bouwkosten	Eur			
Bouwkosten	**Eur**			
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			
Investeringskosten	**Eur**			

Colofon

Project:	
Project	**Ontwikkeling Amsteleind Zuid**
Omschrijving	Fase 4E
Projectfase	VO-fase
Opdrachtgever	Gemeente Oss
Projectmanager	[redacted]
Manager projectbeheersing	
Technisch manager	
Raming:	
Type raming	Deterministisch
Datum opstelling raming	03-07-2026
Opsteller raming	[redacted]
Mede opstellers raming	
Versie raming	01
Status raming	Concept
Prijspeil raming	Januari 2026
Valuta	Euro
Archivering:	
Projectnummer	
Documentnummer raming	
Nummer kostenrapportage	
Bestandsnaam raming	2026-07-03 - Amsteleind Zuid - Fase 4E
Toetsing:	
Interne toetser	[redacted]
Datum interne toetsing	09-07-2026
Externe toetser	
Datum externe toetsing	

Toetsing:	
Paraaf opsteller raming	
Paraaf interne toetser	
Paraaf externe toetser	
Paraaf projectleider	
Paraaf manager projectbeheersing	
Paraaf projectmanager	

1. Ramingscope en uitgangspunten ontwerp/raming

1. Inleiding

1.1 Kostennota

De gemeente Oss is bezig met een planontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. Dit is een gebiedsontwikkeling van ca. 3.000 woningen en infrastructurele werken. Voor verschillen fases en doeleinden in de planontwikkeling is er een SSK-ramingen benodigd. In deze SSK Raming zijn de kosten voor fase 4E uiteengezet.

2. Randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 Basisgegevens

De volgende documenten liggen ten grondslag aan onderhavige raming:

- fv260612_A3_3500_Maatvoering_Wegen_Concept.pdf;
- fv260611_A3_3500_KV_Ruimtegebruik_Concept.pdf;
- fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat_Concept.pdf;
- gr260611_A3_3500_KV_Fasering_Concept.pdf;
- ko260610_A3_3500_Eigendommenkaart_Concept.pdf;
- fv260612_vlakken.dwg;
- 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg;
- fv260612_versnijdingen.xlsx;
- fv260603_Kavelopp.xlsx;
- Meerdere malen Teams overleg t.b.v. bepalen/vastleggen uitgangspunten (zie hieronder), met gemeente Oss (L. van den Nieuwenhof, M. Moen en R. Davids);
- Googlemaps.

2.2 Opbouw raming

- De raming betreft investeringskosten, opgebouwd volgens de SSK2018-systematiek (CROW-publicatie 137). De raming is opgesteld volgens de deterministische methode.

- De SSK gaat uit van een bedrijfseconomisch opgestelde kostenraming. Dit houdt in dat de kostenraming zich richt op de zo efficiënt mogelijke inzet van arbeid, materieel en materiaal en de daaraan verbonden kosten. Commerciële effecten als gevolg van de marktsituatie zijn niet in de kostenraming verwerkt.

- Volgens deze systematiek worden de proojectkosten onderverdeeld in een aantal kostencategorieën, te weten:
  - Bouwkosten;
  - Object gebonden risicoreservering;
  - Engineering;
  - Overige bijkomende kosten
  - **Subtotaal investeringskosten;**
  - Object overstijgende risicoreservering;
  - **Investeringskosten deterministisch (excl. BTW).**

2.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

<u>Algemeen:</u>

- Hoeveelheden bepaald o.b.v. ontvangen excel, middels fv260612_versnijdingen;
- Ophogen gehele terrein 0.40m;
- Vrijgekomen grond is max. klasse industrie. Afvoeren naar inrichting/depot gemeente;
- Op basis van recente inschrijvingen diverse gemeenten is er een inschatting gemaakt van de extra kosten t.b.v. inzet duurzaam materieel. Uitgangspunt is dat hierbij 1/3e van de totale uren inzet materieel met elektrisch materieel wordt uitgevoerd;
- De investeringskosten van de deelramingen zijn opgesteld, alszijnde het allemaal afzonderlijke werken;
- De verschillende deelramingen/ werken worden traditioneel voorbereid, dus middels RAW contract;
- Inboet 15% van de totaal aan te brengen bomen (input door gemeente);
- Geen engineeringskosten opgenomen. Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan (input door gemeente);
- Beheer/nazorgkosten t.b.v. het groen voor het 2e en 3e jaar n.v.t. (input door gemeente).

Ontwikkelvelden:
- Ontwikkelvelden 12 t/m 19, en 32 (uitgeefbare gebieden ontwikkelvelden) alleen opschonen en ophogen;
- Breedte bouwweg is breedte woonstraat (5m);
- Lengte riolering is opp. bouwweg/ 5m (breedte bouwweg/ toekomstige rijbaan breedte);
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Inschatting aantal huisaansluitingen, o.b.v. tekening: fv260603_A3_3500_KV_Uitgiftecat.pdf;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Opp. parkeren bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Lengte opsluiting parkeren bepaald o.b.v. aantal vakken/ totale oppervlakte;
- Opp. trottoirs bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Brandgangen naast achterpaadjes, tevens gerekend met trottoir langs gehele rijbaan, breedte 1.20m;
- Opp. groen bepaald o.b.v. excel: fv260612_versnijdingen.xlsx.

Openbare ruimte hoofdstructuur snelverkeer:
- Breedte bouwweg ca. 6m;
- Lev. & aanbr. VWA, Gres ø 300mm. Géén HWA riolering;
- Dekking riolering 1.20m + toepassen grondverbetering onder riool;
- Lengte riolering bepaald, o.b.v. fv260612_versnijdingen.xlsx;
- Inschatting aantal kolken, ca. h.o.h 15m, aan weerszijden rijbaan;
- Breedte bouwweg is breedte rijbaan in woonrijp situatie (6m);
- Rijbaan opsluiten in trottoirbanden;

Openbare ruimte hoofdstructuur fiets- en voetpaden:
- Geen werkzaamheden t.b.v. aanbrengen hoofdrioleringen VWA en HWA;
- Nieuwe verhardingen (fietspaden en trottoir) wateren oppervlakkig af, in naastliggende groenstroken;
- Nieuwe fietspaden uitvoeren in zwart asfalt, breedte 4,00m;
- Nieuwe voetpaden uitvoeren in halfverharding, breedte 2,00m;
- Aanbrengen OVL aan één zijde van fietspaden en voetpaden;
- In de definitieve tekeningen zijn geen fietsbrug en voetgangersbrug meer voorzien.

Openbare ruimte hoofdstructuur groen:
- O.b.v. 20260617 Oss Amsteleind Zuid - bestaande bomen.dwg
- Diepte Wadi's, gemiddeld 1m diep;
- Aanbrengen 2 bomen/ 250m2;
- Beplantingen:
  * 35% bloemrijk grasmengsel;
  * 30% gazon;
  * 10% vaste beplantingen/ heesters;
  * Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.;
- Geen aparte post voor ophogen terrein gerekend, dit is meegenomen in de ontgravingswerkzaamheden.

2.4 Nader te detailleren en niet benoemd risico bouwkosten

Nader te detailleren:

Nader te detailleren betreft een opslag voor ontbrekende zaken (maar wel voorziene) welke past bij de projectfase en het uitwerkingsniveau van het project. Dit betreft een opslag voor de dekking van de kosten voor werkzaamheden of voorzieningen die in dit stadium van het project nog niet zijn ontworpen of benoemd, maar wel moeten worden uitgevoerd.
Voorbeelden bij dit project zijn:
- Onvoorziene werkzaamheden t.b.v. materialisatie;
- Aansluitingen op bestaande situatie / percelen;
- Nog onbekende onderdelen van het ontwerp qua cunet, materialisatie, inrichting, etc.;
- Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/verkeersmaatregelen.

Niet benoemd risico bouwkosten:

Met niet benoemd risico bouwkosten wordt bedoeld de dekking voor kosten die in de toekomst mogelijk ontstaan binnen de projectscope, als gevolg van onvoorziene gebeurtenissen, zoals
- Ondergrondse onvoorziene risico's;
- Een hogere complexiteit voor de realisatie van het object dan voorzien;
- Afwijkingen in hoeveelheden;

- Niet geëxplodeerde explosieven;
- Wijzigingen in prijzen grondstoffen;
- Af te voeren materialen zijn ernstiger verontreinigd dan in de raming aangenomen;
- Afwijkingen t.a.v. toepassen voorzieningen elektrisch materieel.

2.5 Uitsluitingen

De volgende posten zijn niet meegenomen in de kostenraming:

- Vastgoedkosten;
- Kabels & Leidingen (excl. kabel t.b.v. OVL);
- Planschades e.d.;
- Levensduurkosten;
- Verwervingskosten grond;
- Flora- en fauna-onderzoek;
- Archeologie.

2.6 Verklaring van een aantal posten

Eenmalige kosten / Bouwplaatsen / Uitvoeringskosten:
In deze fase van het project zullen deze drie elementen als een percentage ingevuld worden in de SSK-raming.

- Onder eenmalige kosten wordt het volgende verstaan:
  Inrichten werkterrein & tijdelijke depots, aan- en afvoer materieel, werkwegen, opstellen V&G plannen (en bemalingen).
- Onder bouwplaatskosten wordt het volgende verstaan:
  Tijdgebonden kosten voor tijdelijke bouwwegen, inrichten locatie mobiele installaties, opslagruimte voor materiaal en materieel etc, alsmede tijdgebonden kosten voor de keten en werkruimten voor de werknemers bouwbedrijf.
- Onder uitvoeringskosten wordt het volgende verstaan:
  De tijdgebonden kosten die variëren met de tijdsduur van het werk. Dit zijn onder andere de exploitatiekosten van directie- en uitvoerdersverblijven, arbeidskosten voor (hoofd) uitvoerders en uitzetters en administratiekosten.
- Onder engineerskosten wordt het volgende verstaan:
  Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan. Dus niet meegenomen in de raming.
  Dit zijn de geschatte kosten voor de engineering, administratie en toezicht, oftewel de voorbereidingskosten om het huidige ontwerp besteksgereed te maken en aan te besteden, onderzoekskosten en monitoring van omgevingsobjecten, het houden van toezicht gedurende de uitvoering en het administratieve werk gedurende de voorbereiding, uitvoering en afhandeling van het project.
- Onder overige bijkomende kosten wordt verstaan:
  Kosten voor onderdelen c.q. werkzaamheden die geen onderdeel zijn van de bouwkosten, maar die wel nodig zijn om het project mogelijk te maken:
  - Leges & vergunningen;
  - Onderzoekskosten en stort-/verwerkingskosten vervuilde gronden en overige materialen;
  - Communicatie met hulpdiensten en omgeving;
  - Eventuele toeslagen nacht-/weekeindwerk.

2.7 Objectoverstijgende risico's

Objectoverstijgende risicoreservering betreft een reservering voor risico's die niet toe te wijzen zijn aan een bepaald object maar van toepassing zijn op het project als geheel.

Voor dit project is er geen risicoanalyse uitgevoerd/risicodossier aanwezig. Voor de investeringskosten van het project is een objectoverstijgende risicoreservering opgenomen van 10% t.o.v. de basisraming. Men moet denken aan o.a. kosten voor:

- Aansluitingen gebouwen rondom en daaruit voortvloeiende eisen / afstemming met omgeving/ bewoners;
- Eisen / afstemming t.a.v. kabels & leidingmaatschappijen, archeologie, bodem, etc.;
- Schades aan aangrenzende eigendom;
- Faillissement van de aannemer;
- Aangrenzende projecten/ werken in uitvoering.

3. Vergelijking met voorgaande versie(s) van de kostenraming

Belangrijkste wijzigingen t.o.v. vorige versies *(2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Ontw. locaties.pdf en 2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Openb. ruimte.pdf)* zijn:

- Vorige versie was één SSK-raming met daaronder diverse deelramingen per ontwikkelveld. Huidige opzet is meerdere SSK-ramingen bestaande uit verschillende fases met daaronder diverse deelramingen;
- Uitgangspunt grondbalans gewijzigd, zoveel mogelijk hergebruik i.p.v. afvoeren.

4. Uitgangspunten overige kostencategorieën

4.1 Conclusie

De investeringskosten voor het project worden totaal geraamd op **€ 2.551.712,68 excl. BTW.**

De bandbreedte wordt, bij een betrouwbaarheidsinterval van 70%, geschat op -30% (€ 1.786.198,88) à +30% (€ 3.317.226,48) van voornoemd bedrag.

Met een betrouwbaarheidsinterval van 70% wordt bedoeld dat, als dezelfde schattingsprocedure herhaald zou worden, men in 70% van de gevallen verwacht dat het werkelijke, onbekende bedrag binnen het berekende bereik zal vallen.
De bandbreedte van "-30%" à +30% van voornoemd bedrag" definieert de specifieke grenzen van dat bereik. Dit betekent dat de werkelijke waarde naar verwachting niet meer dan 30% lager of 30% hoger zal zijn dan het oorspronkelijke geschatte bedrag, met een zekerheid van 70%.

4.2 Aandachtspunten / aanbevelingen

- Optimalisatie / verdere uitwerking van het ontwerp zal een meer trefzekere kostenraming opleveren.

Kostenoverzicht SSK2018

	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten:							
Veld 20 Uitgeefb. BRM	€ 41.387,50	€ 12.416,26	€ 53.803,76	€ 14.090,93	€ 67.894,69	€ 10.184,20	€ 78.078,89
Veld 20 Openb. ruimte BRM	€ 388.787,50	€ 116.636,26	€ 505.423,76	€ 132.367,83	€ 637.791,59	€ 95.668,74	€ 733.460,33
Veld 20 Openb. ruimte WRM	€ 748.221,25	€ 224.466,37	€ 972.687,62	€ 254.741,76	€ 1.227.429,38	€ 184.114,41	€ 1.411.543,79
Bouwkosten	**€ 1.178.396,25**	**€ 353.518,89**	**€ 1.531.915,14**	**€ 401.200,52**	**€ 1.933.115,66**	**€ 289.967,35**	**€ 2.223.083,01**
Engineeringskosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Vastgoedkosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Veld 20 Uitgeefb. BRM	€ 3.394,73	€ 0,00	€ 3.394,73	€ 0,00	€ 3.394,73	€ 0,00	€ 3.394,73
Veld 20 Openb. ruimte BRM	€ 31.889,59	€ 0,00	€ 31.889,59	€ 0,00	€ 31.889,59	€ 0,00	€ 31.889,59
Veld 20 Openb. ruimte WRM	€ 61.371,47	€ 0,00	€ 61.371,47	€ 0,00	€ 61.371,47	€ 0,00	€ 61.371,47
Overige bijkomende kosten	**€ 96.655,79**	**€ 0,00**	**€ 96.655,79**	**€ 0,00**	**€ 96.655,79**	**€ 0,00**	**€ 96.655,79**
Objectoverstijgende risico's						€ 231.973,88	€ 231.973,88
Investeringskosten exclusief BTW	**€ 1.275.052,04**	**€ 353.518,89**	**€ 1.628.570,93**	**€ 401.200,52**	**€ 2.029.771,45**	**€ 521.941,23**	**€ 2.551.712,68**

Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € 1.786.198,88 en € 3.317.226,48

Object overstijgende risicoreservering

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
	%			
	%			
	%			
	%			
	%			
Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	%	10,00	€ 2.319.738,80	€ 231.973,88
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten	Eur			€ 231.973,88

Veld 20 Uitgeeft: BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	14.265,00	€ 0,70	€ 9.985,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	14.265,00	€ 0,30	€ 4.279,50
Grondwerk ophoging				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	5.710,00	€ 2,75	€15.702,50
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 4D, laden uit depot & vervoer	m3	5.710,00	€ 2,00	€11.420,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€41.387,50
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€41.387,50	€ 2.069,38
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€41.387,50	€10.346,88
Directe bouwkosten	Eur			€53.803,76
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€53.803,76	€ 1.076,08
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€53.803,76	€ 1.076,08
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€53.803,76	€ 3.766,26
Algemene kosten (%)	%	8,00	€59.722,18	€ 4.777,77
Winst (%)	%	3,00	€64.499,95	€ 1.935,00
Risico (%)	%	2,00	€64.499,95	€ 1.290,00
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€67.894,69	€ 169,74
Indirecte bouwkosten	Eur			€14.090,93
Voorziene bouwkosten	Eur			€67.894,69
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€67.894,69	€10.184,20
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€10.184,20
Bouwkosten	**Eur**			**€78.078,89**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen,	%	0,50	€67.894,69	€ 339,47
Verzekeringspremies	%	0,50	€67.894,69	€ 339,47
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€67.894,69	€ 678,95
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€67.894,69	€ 2.036,84
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 3.394,73
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 3.394,73
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 3.394,73
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 3.394,73**
Investeringskosten	**Eur**			**€81.473,62**

Volu 20 Opens ruimte BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2	12.355,00	€ 0,70	€ 8.648,50
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2	12.355,00	€ 0,30	€ 3.706,50
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben/verwijderen begroeiingen en	st	11,00	€ 300,00	€ 3.300,00
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1	495,00	€ 40,00	€ 19.800,00
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3	4.945,00	€ 2,75	€ 13.598,75
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 4D, laden uit depot & vervoer	m3	3.310,00	€ 2,00	€ 6.620,00
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3	2.825,00	€ 2,50	€ 7.062,50
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3	2.620,00	€ 2,50	€ 6.550,00
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3	175,00	€ 22,50	€ 3.937,50
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3	1.430,00	€ 2,25	€ 3.217,50
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3	1.485,00	€ 20,50	€ 30.442,50
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2	2.725,00	€ 7,25	€ 19.756,25
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2	2.475,00	€ 22,50	€ 55.687,50
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st	33,00	€ 2.025,00	€ 66.825,00
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1	495,00	€ 165,00	€ 81.675,00
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st	18,00	€ 1.280,00	€ 23.040,00
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st	66,00	€ 300,00	€ 19.800,00
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st	36,00	€ 420,00	€ 15.120,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	-3.310,00		
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 388.787,5
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€388.787,5	€ 19.439,38
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€388.787,5	€ 97.196,88
Directe bouwkosten	Eur			€ 505.423,7
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€505.423,7	€ 10.108,48
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€505.423,7	€ 10.108,48
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€505.423,7	€ 35.379,66
Algemene kosten (%)	%	8,00	€561.020,3	€ 44.881,63
Winst (%)	%	3,00	€605.902,0	€ 18.177,06
Risico (%)	%	2,00	€605.902,0	€ 12.118,04
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€637.791,5	€ 1.594,48
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 132.367,8
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 637.791,5
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€637.791,5	€ 95.668,74
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 95.668,74
Bouwkosten	**Eur**			**€ 733.460,3**
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€637.791,5	€ 3.188,96
Verzekeringspremies	%	0,50	€637.791,5	€ 3.188,96
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€637.791,5	€ 6.377,92
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€637.791,5	€ 19.133,75
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 31.889,59
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 31.889,59
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 31.889,59
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 31.889,59**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 765.349,9**

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st	33,00	€	537,50
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2	2.475,00	€	6,50
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2	2.725,00	€	7,00
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2	2.725,00	€	1,25
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1	990,00	€	35,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2	2.475,00	€	3,75
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2	2.475,00	€	67,00
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	725,00	€	4,75
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3	430,00	€	20,50
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2	860,00	€	6,50
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1	455,00	€	35,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2	860,00	€	3,75
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2	860,00	€	67,50
Trottoirs (langs rijbaan en gangpaadjes)				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 440mm, t.b.v. aan te brengen cunet en verharding	m3	375,00	€	5,25
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 300mm, trottoirs	m3	255,00	€	24,00
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. trottoirs, dik 60mm	m2	850,00	€	3,75
Lev. & aanbr. opsluitband 100x200mm grijs, in beton, trottoirs langs rijbaan (één zijde) en gangpaadjes (beide	m1	920,00	€	26,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60 mm, grijs, trottoirs	m2	850,00	€	30,00
Riolering				
Lev. & aanbr. putrand met deksel	st	18,00	€	445,00
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st	66,00	€	330,00
Groenvakken				
Ontgr. & afv. zand/ grond naar depot, dik 600mm, t.b.v. cunet groenvakken/ bomen	m3	2.130,00	€	5,50
Grondverbetering plantvakken, dik 600 mm	m3	2.130,00	€	32,50
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2	st	6.390,00	€	8,00
Afwerken & inzaaien bermen	are	24,85	€	75,00
Lev. en aanbr. boom 18-20, 1 st per 75 m2	st	48,00	€	975,00
Wadi's & watergangen				
Ontgr. & afv. vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik ca. 0.10m1, lengte ca. 1175m1	m3		€	70,75
Lev. & aanbr. zand in ophoging t.b.v. dempen waterlopen, ca 2m3/ m1	m3		€	21,00
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot, t.b.v. nieuwe wadi, gemiddeld 1m diep	m3	5.225,00	€	4,00
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV kabel	st	33,00	€	2.500,00
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm	1,00	€	5.000,00
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 1 stuk	pm	1,00	€	7.500,00
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3	8.455,00		

Benoemde directe bouwkosten	Eur		
Extra kosten t.b.v. inzet elektrisch materieel op bouwplaats, ca. 1/3 van totale uren	%	5,00	€ 748.221,25
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00	€ 748.221,25
Directe bouwkosten	Eur		
Eenmalige kosten (%)	%	2,00	€ 972.687,62
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 972.687,62
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 972.687,62
Algemene kosten (%)	%	8,00	€1.079.683,2
Winst (%)	%	3,00	€1.166.057,9
Risico (%)	%	2,00	€1.166.057,9
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€1.227.429,3
Indirecte bouwkosten	Eur		
Voorziene bouwkosten	Eur		
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€1.227.429,3
Risicoreservering bouwkosten	Eur		
Bouwkosten	**Eur**		

Risicoreservering engineeringskosten	Eur		
Engineeringskosten	**Eur**		
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€1.227.429,3
Verzekeringspremies	%	0,50	€1.227.429,3
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	1,00	€1.227.429,3
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€1.227.429,3
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur		
Directe overige bijkomende kosten	Eur		
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur		
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur		

Ontwerp ruimte WRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe
Overige bijkomende kosten	Eur		
Investeringskosten	Eur		

Openb. ruimte Hoofdstruct. Snelverkeer BRM

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
BOUWRIJP MAKEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2		€ 0,70	
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2		€ 0,30	
Grondwerk ophoging & VWA Riolering				
Toepassen bemaling t.b.v. aan te brengen VWA Riool	m1		€ 40,00	
Ophogen terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3		€ 2,75	
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 4D, laden uit depot & vervoer	m3		€ 2,00	
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgraven zand/ grond, t.b.v. VWA Riool, 5,70m3/ m1	m3		€ 2,50	
Aanbrengen vrijgekomen zand/ grond, na aanbrengen VWA Riool	m3		€ 2,50	
Lev. & aanbr. grondverbetering riool, ca. 0.35m3/ m1	m3		€ 22,50	
(Grondwerk) bouwweg				
Ontgraven zand/ grond uit cunet t.b.v. verharding bouwweg, dik 480mm	m3		€ 2,25	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, bouwweg, dik 500mm	m3		€ 20,50	
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 300mm	m2		€ 7,25	
Lev. & aanbr. asfaltconstructie t.b.v. bouwweg, dik 80mm	m2		€ 22,50	
Lev. en aanbr. tijdelijke OVL bouwwegen, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten	st		€2.025,00	
Riolering				
Lev. & aanbr. DWA hoofdriolering gres ø 300 mm	m1		€ 165,00	
Lev. & aanbr. inspectie put, t.b.v. VWA riolering	st		€1.280,00	
Lev. & aanbr. kolkaansluitleidingen, PVC ø 160 mm, ca. 4m leiding/ kolkaansluiting	st		€ 180,00	
Lev. & aanbr. huisaansl. leidingen, PVC ø 160 mm, ca. 6m leiding/ huisl. incl.	st		€ 300,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3			
Benoemde directe bouwkosten	Eur			
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00		
Directe bouwkosten	Eur			
Bouwkosten	**Eur**			
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			
Investeringskosten	**Eur**			

Deelraming: Ontwikkelgebied Amsteleind ZUID

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
WOONRIJP MAKEN				
Bouwweg				
Verw. & afv. tijdelijke OVL bouwwegen, incl. afsluitkosten Enexis	st		€ 537,50	
Verwijderen bouwweg van teervrij asfalt, dik 80mm	m2		€ 6,50	
Verw. & afv. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. bouwweg, dik 50mm	m2		€ 7,00	
Herprofileren menggranulaat bestaande bouwweg t.b.v. rijbaan woonrijp situatie	m2		€ 1,25	
Verhardingen				
Rijbaan				
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs in beton, beide zijden rijbaan	m1		€ 35,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. rijbaan, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, rijbaan	m2		€ 67,00	
Dwarsparkeren				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot, dik 840mm, t.b.v. aan te brengen cunet en	m3		€ 4,75	
Lev. & aanbr. zand voor zandbed, dik 500mm, dwarsparkeren	m3		€ 20,50	
Lev. & aanbr. menggranulaat 0/31,5 t.b.v. dwarsparkeren, dik 200mm	m2		€ 6,50	
Lev. & aanbr. trottoirband 130/150x250mm grijs, in beton, dwarsparkeren	m1		€ 35,00	
Lev. & aanbr. straatlaag t.b.v. dwarsparkeren, dik 60mm	m2		€ 3,75	
Lev. & aanbr. straatbakstenen, DF roodbruin/ brons, dwarsparkeren	m2		€ 67,50	
Riolering				
Op hoogte stellen putranden	st		€ 315,00	
Lev. & aanbr. kolken, incl. aansluiten op aansluitleiding	st		€ 330,00	
Overig				
Lev. en aanbr. lichtmasten, h.o.h. ca. 15m, één zijde, incl. aansluitkosten Enexis en OV	st		€ 2.500,00	
Leveren en aanbrengen straatmeubilair en bebording	pm		€ 5.000,00	
Lev. & aanbr. sport- en speelvoorzieningen, ca. 2stuk	pm		€10.000,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3			
Benoemde directe bouwkosten	Eur			
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00		
Directe bouwkosten	Eur			
Bouwkosten	**Eur**			
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			
Investeringskosten	**Eur**			

Openb. ruimte hoofdstructuur Fiets en Voetpaden

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR FIETS- EN VOETPADEN				
BETREFT FIETS- EN VOETPADEN IN OPENBAAR GROEN, BUITEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2		€ 0,70	
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2		€ 0,30	
Opbreekwerkzaamheden, n.v.t.				
Grondwerkzaamheden				
Ophogen gehele terrein d=400 mm incl. graafwerkzaamheden	m3		€ 2,75	
Vervoeren vrijgekomen zand/grond uit Fase 4D, laden uit depot & vervoer	m3		€ 2,00	
Leverantie tekortkomende zand t.b.v. op te hogen terrein	m3		€ 18,50	
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet fietstpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.60 m	m3		€ 4,75	
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet voetpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.58 m	m3		€ 4,75	
Werkzaamheden verhardingen				
Fietspaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3		€ 27,50	
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2		€ 7,25	
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden (beide zijden)	m1		€ 25,60	
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, dik 70mm	ton		€ 90,00	
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 Surf DL-C, dik 25 mm	ton		€ 135,00	
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep (midden belijning)	km		€1.730,0	
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st		€2.600,0	
Voetpaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3		€ 27,50	
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2		€ 7,25	
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton	m1		€ 25,75	
Lev. & aanbr. halfverharding, dik 80mm	m2		€ 12,50	
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st		€2.600,0	
Fiets- en voetgangersbruggen				
N.v.t. (input gemeente)				
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3			
Benoemde directe bouwkosten	Eur			
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00		
Directe bouwkosten	Eur			
Bouwkosten	**Eur**			
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			
Investeringskosten	**Eur**			

Openb. ruimte hoofdstructuur groen

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
OPENBARE RUIMTE HOOFDSTRUCTUUR- GROEN				
Vooraf				
Schonen terrein	m2		€ 0,70	
Maaien akkers, incl. afvoeren maaisel en frezen akkers	m2		€ 0,30	
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben/verwijderen begroeiingen en afvoeren	st		€ 300,00	
Grondwerkzaamheden				
Ontgr. & afv. zand/grond naar depot t.b.v. cunet openbaar groen, gem., dik ca. 0.20 m	m3		€ 4,25	
Wadi's & watergangen				
Ontgraven & afvoeren zand/grond naar depot t.b.v. nieuwe wadi, gem. 1m diep	m3		€ 3,75	
Werkzaamheden groen				
75% bloemrijk grasmengsel, 30% gazon, 10% vaste beplantingen/ heesters				
Overige 25% geen ophoging en geen aanplant. Input gemeente.				
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen/ vaste beplantingen, dik 0.60m	m3		€ 40,00	
Lev. & aanbr. bem. teelaarde (onder) en voedingsr. grond (boven) t.b.v. gazon, dik 2x 0.30m	m3		€ 34,50	
Lev. & aanbr. bem. teelaarde/ voedingsarme grond (onder/ boven) tbv bloemrijk grasm., dik 2x	m3		€ 29,75	
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, incl. inboet en 1 jaar nazorg, ca. 2st/ 250m2	st		€1.020,00	
Lev. & aanbr. vaste beplantingen, ca 6st/ m2, incl. 1 jaar nazorg/ inboet	st		€ 7,25	
Groenvakken afwerken (frezen) + inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2		€ 1,50	
Afwerken & inzaaien bermen, incl. 1 jaar nazorg (maaien)	are		€ 73,50	
Duiker				
Overstap over watergang				
Droogzetten watergang dmv kleidam(kist) voor periode van 2 weken	st		€1.052,50	
Lev. & aanbr. grondverbetering, onder aan te brengen duiker beton Ø500, dik 0.25m1	st		€1.010,00	
Lev. & aanbr. beton Ø500 duikers, incl. talud beëindiging, gem. 5m/stuk	st		€1.060,00	
Totaal vrijgekomen zand/grond in deelraming	m3			
Benoemde directe bouwkosten	Eur			
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	25,00		
Directe bouwkosten	Eur			
Bouwkosten	**Eur**			
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			
Investeringskosten	**Eur**			

Colofon

Project:	
Project	**Ontwikkeling Amsteleind Zuid**
Omschrijving	Ontsluitingswegen buiten plangebied
Projectfase	VO-fase
Opdrachtgever	Gemeente Oss
Projectmanager	
Manager projectbeheersing	[redacted]
Technisch manager	
Raming:	
Type raming	Deterministisch
Datum opstelling raming	02-07-2026
Opsteller raming	[redacted]
Mede opstellers raming	
Versie raming	03
Status raming	Concept
Prijspeil raming	Jan. 2026
Valuta	Euro
Archivering:	
Projectnummer	
Documentnummer raming	
Nummer kostenrapportage	
Bestandsnaam raming	2026-07-02 - Amsteleind Zuid - Ontsluiting extern
Toetsing:	
Interne toetser	[redacted]
Datum interne toetsing	02-07-2026
Externe toetser	
Datum externe toetsing	

Toetsing:	
Paraaf opsteller raming	
Paraaf interne toetser	
Paraaf externe toetser	
Paraaf projectleider	
Paraaf manager projectbeheersing	
Paraaf projectmanager	

1. Inleiding

1.1 Kostennota

De gemeente Oss is bezig met een planontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. Dit is een gebiedsontwikkeling van 3.000 woningen en infrastructurele werken. Voor verschillen fases en doeleinden in de planontwikkeling is er een SSK-ramingen benodigd, om een inschatting van kosten te krijgen voor voorbereiding en uitvoering, alsmede een subsidie aanvraag. In deze SSK Raming zijn de kosten voor de openbare ruimte buiten het plangebied uiteengezet, welke bestaat uit de volgende segmenten:

- Segment 1: Herstructurering van de Heihoeksingel;
- Segment 3: Nieuwe ontsluitingsweg (betreft nieuwe ontsluitingsweg buiten plangebied);
- Segment 3: Rotonde nr. 3 (betreft nieuwe ontsluitingsweg buiten plangebied).

2. Randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 Basisgegevens

De volgende documenten liggen ten grondslag aan onderhavige raming:
- 0 - 2025-06-16 - Email L. vden Nieuwenhof - Documenten fase 1.msg;
- 1 - 2025-06-16 - Email L. vden Nieuwenhof - Documenten fase 1.pdf;
- 20200423 0460232.100 rapport bodemonderzoek plangebied oss west (nieuwbouwwijk het brand)-rev01.pdf;
- Notitie onderdoorgang Heihoeksingel Oss v1.0 20250523.pdf;
- Parkway - Heihoeksingel (12032025)(opgeknipt in segmenten).pdf;
- 20250227 Parkway - Heihoeksingel (27022025).dwg;
- BGT_Oss_Compleet.dwg;
- Googlemaps.
- 0 - Parkway - Heihoeksingel (12032025) - Nieuwe scope.pdf

2.2 Opbouw raming

- De raming betreft investeringskosten, opgebouwd volgens de SSK2018-systematiek (CROW-publi 137). De raming is opgesteld volgens de deterministische methode.

- De SSK gaat uit van een bedrijfseconomisch opgestelde kostenraming. Dit houdt in dat de kostenraming zich richt op de zo efficiënt mogelijke inzet van arbeid, materieel en materiaal en de daaraan verbonden kosten. Commerciële effecten als gevolg van de marktsituatie zijn niet in de kostenraming verwerkt.

- Volgens deze systematiek worden de proojectkosten onderverdeeld in een aantal kostencategorieën, te weten:
  - Bouwkosten;
  - Object gebonden risicoreservering;
  - Engineering;
  - Overige bijkomende kosten
  - **Subtotaal investeringskosten;**
  - Object overstijgende risicoreservering;
  - **Investeringskosten deterministisch (excl. BTW).**

2.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

<u>Algemeen:</u>
- Hoeveelheden bepaald o.b.v. ontvangen tekening, middels MicroStation Viewer: 20250227 Parkway - Heihoeksingel (27022025).dwg;
- Sowieso ontgraven 1e 0.60m, i.v.m. eventueel slechte draagkrachtige ondergrond;
- Vrijgekomen grond is max. klasse industrie. Afvoeren naar inrichting/ depot gemeente;
- De investeringskosten van de deelramingen zijn opgesteld, alszijnde het allemaal afzonderlijke werken;
- Behalve deelraming Segment 2 Onderdoorgang spoor, worden de overige werken traditioneel voorbereid, dus middels RAW contract.

<u>Segment 1: Herstructurering van de Heihoeksingel:</u>
- Opbr. & afv. complete (asfalt)verhardingen bestaande situatie;
- Op te breken rijbanen van asfalt zijn teerhoudend;
- Verhardingen van asfalt, excl. rotondes, zijn niet opgesloten met een kantopsluitingen;
- Ontgraven groenvakken t.b.v. nieuwe verhardingen en/ of nieuwe (grondverbetering) groenvakken;

- Nieuwe rijbanen zoveel als mogelijk oppervlakkig afwateren in naastliggende groenstroken;
- Geen werkzaamheden aan hoofdriolering. Enkel vervangen van aanwezige trottoir- en straatkolken;
- Bestaande putranden op hoogte stellen (voldoen nog);
- Bestaand trottoir langs noord-west zijde, tussen Schaepmanlaan en Koost van den Vondellaan blijft behouden;
- Uitgangspunt is dat ca. de helft van het cunet van de nieuwe rijbaan, fietspaden en groen ontgraven dient te worden. Overige helft betreft: nieuwe situatie is huidige situatie.

Segment 3: Parkway buiten plangebied en rotonde:

- Gedeelte bestaande rijbaan en fietspaden Kleinussenstraat verwijderen en volledig nieuw aanbrengen (betreffen straat waarop wordt aangesloten vanuit weiland).
  Geen werkzaamheden aan Kleinussenstraat ten oosten van Hazenkamlaan;
- Op te breken rijbanen van asfalt zijn teerhoudend;
- Nieuwe rijbanen en fietspadenoppervlakkig afwateren in naastliggende groenstroken;
- Deklaag rijbaan uitvoeren in SMA NL8 G+ (extra geluid reducerend);
- Nieuwe fietspad uitvoeren in zwart asfalt;
- Aan te brengen nieuwe duikers: R3 diuker, Romein beton;
- OVL t.b.v. rijbaan in middenberm (1 mast en 2 armaturen);
- Aantal nieuwe bomen o.b.v. "20250227 Parkway - Heihoeksingel (27022025).dwg";
- Bestaande bomen langs Kleinussenstraat behouden;
- Groenvakken inzaaien met bloemrijk grasmengsel;
- Bestaande watergangen blijven zoveel als mogelijk behouden.
- Geen bemaling nodig t.b.v. graafwerkzaamheden;
- Graven nieuwe sloten langs rijbaan (compensatie verhard opp.) niet op tekening en dus ook geen onderdeel van de scope.

2.4 Nader te detailleren en onvoorzien

Nader te detailleren:
Nader te detailleren betreft een opslag voor ontbrekende zaken (maar wel voorziene) welke past bij de projectfase en het uitwerkingsniveau van het project. Dit betreft een opslag voor de dekking van de kosten voor werkzaamheden of voorzieningen die in dit stadium van het project nog niet zijn ontworpen of benoemd, maar wel moeten worden uitgevoerd.
Voorbeelden bij dit project zijn:

- Onvoorziene werkzaamheden t.b.v. materialisatie;
- Aansluitingen op bestaande situatie / percelen;
- Nog onbekende onderdelen van het ontwerp qua cunet, materialisatie, inrichting, etc.

Onvoorzien:
Met onvoorziene kosten wordt bedoeld de dekking voor kosten die in de toekomst mogelijk ontstaan binnen de projectscope, als gevolg van onvoorziene gebeurtenissen.
Voorbeelden bij dit project zijn:

- Af te voeren materialen zijn ernstiger verontreinigd dan in de raming aangenomen;
- Archeologische vondsten;
- Niet geëxplodeerde explosieven
- Afwijkingen in hoeveelheden;
- Wijzigingen in prijzen grondstoffen;
- Ondergrondse onvoorziene risico's;
- Ontwerpwijzigingen, binnen de scope (en het programma van eisen);
- Een hogere complexiteit voor de realisatie van het object dan voorzien;
- Voortschrijdend inzicht.

2.5 Uitsluitingen:

De volgende posten zijn niet meegenomen in de kostenraming:

- Vastgoedkosten;
- Planschades e.d.;
- Levensduurkosten;
- Verwervingskosten grond.

2.6 Verklaring van een aantal posten

Eenmalige kosten / Bouwplaatsen / Uitvoeringskosten:
In deze fase van het project zullen deze drie elementen als een percentage ingevuld worden in de SSK-raming.

- Onder uitvoeringskosten wordt het volgende verstaan:
  De tijdgebonden kosten die variëren met de tijdsduur van het werk. Dit zijn onder andere de exploitatiekosten van directie- en uitvoerdersverblijven, arbeidskosten voor (hoofd)uitvoerders en uitzetters en administratiekosten.

- Engineeringskosten:
  Dit zijn de geschatte kosten voor de engineering, administratie en toezicht, oftewel de voorbereidingskosten om het huidige ontwerp besteksgereed te maken en aan te besteden, onderzoekskosten en monitoring van omgevingsobjecten, het houden van toezicht gedurende de uitvoering en het administratieve werk gedurende de voorbereiding, uitvoering en afhandeling van het project.

- Overige bijkomende kosten:
  Kosten voor onderdelen c.q. werkzaamheden die geen onderdeel zijn van de bouwkosten, maar die wel nodig zijn om het project mogelijk te maken:
  - Kabels en leidingen (voor zover niet anders genoemd);
  - Leges & vergunningen;
  - Onderzoekskosten en stort-/verwerkingskosten vervuilde gronden en overige materialen;
  - Communicatie met hulpdiensten en omgeving;
  - Eventuele Flora- en fauna-onderzoek;
  - Eventuele toeslagen nacht-/weekeindwerk;
  - Kosten t.a.v. duurzaamheidseisen aan materieel in uitvoering.

2.7 Objectoverstijgende risico's:

Objectoverstijgende risicoreservering betreft een reservering voor risico's die niet toe te wijzen zijn aan een bepaald object maar van toepassing zijn op het project als geheel.

Voor dit project is er geen risicoanalyse uitgevoerd/risicodossier aanwezig. Voor de investeringskosten van het project is een objectoverstijgende risicoreservering opgenomen van 10% t.o.v. de basisraming.

3. Vergelijking met voorgaande versie(s) van de kostenraming

Versie 01 t.o.v. versie 02:

Zie Excel document met naam: 2025-08-12 - Opmerkingen & beantwoording SSK Raming.

Versie 02 t.o.v. versie 03:
Versie 02 betreft: 2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Openb. ruimte.pdf

- Wijzigingen in de SSK Raming aangegeven tekst oranje kleur;

- Indexeren Segment 1 Herstructurering Heihoeksingel, confrom CBS.
  Indexering juni 2025 (135.7) naar jan. 2026 (137.6), conform CBS 421/43 GWW;
- Indexeren Segment 3 Rotonde nr. 3, confrom CBS.
  Indexering juni 2025 (135.7) naar jan. 2026 (137.6), conform CBS 421/43 GWW;

- Verwijderen van deelraming Segment 2 Onderdoorgang spoor.
  Deze is onderdeel geworden van: 2026-06-24 - SSK Raming Fase 1 Parkway Midden;
- Verwijderen van deelraming Segment 3 Rotonde nr. 1.
  Deze is onderdeel geworden van: 2026-06-24 - SSK Raming Fase 1 Parkway Midden;
- Verwijderen van deelraming Segment 3 Rotonde nr. 2.
  Deze is onderdeel geworden van: 2026-06-24 - SSK Raming Fase 1 Parkway Midden;
- Verwijderen van deelraming Segment 4 Fietstunnel.
  Deze is onderdeel geworden van: 2026-06-24 - SSK Raming Fase 1 Parkway Midden.

- Aanpassen deelraming Segment 3 Parkway 1 en 2. Nieuwe naam deelraming: Segment 3 Parkway bp.
  Dit betreft het gedeelte Parkway buiten het plangebied. De rotonde die erbij hoort is apart geraamd.
  - Hoeveelheden aanpassen. Alleen hoeveelheden gedeelte buiten plangebied. *Van Amsteleidstraat naar*

Kleinussenstraat

- *Werkzaamheden onder "Sloop & saneringswerkzaamheden" verwijderd. Niet meer van toepassing;*
- *Werkzaamheden onder Opbreekwerkzaamheden, Heihoekstraat verwijderd. Niet meer van toepassing;*
- *Belijning fietspad n.v.t. overal één richting. Gedeelte 2 richtingen geen onderdeel van de scope meer.*

De investeringskosten voor het project, versie 02, werden afgerond totaal geraamd op € 48.091.316,34 excl. BTW.

4. Uitgangspunten overige kostencategorieën

4.1 Conclusie

De investeringskosten voor het project, VERSIE 03, worden afgerond totaal geraamd op
€ 16.471.292,43 excl. BTW.

De bandbreedte wordt, bij een betrouwbaarheidsinterval van 70%, geschat op -20% (€ 13.177.033,94) à +20% (€ 19.765.550,92) van voornoemd bedrag.

4.2 Aandachtspunten / aanbevelingen

- Optimalisatie / verdere uitwerking van het ontwerp zal een meer trefzekere kostenraming opleveren.
- In het kader van duurzaamheid overweging maken zwarte deklaag toe te passen i.p.v. rood.

Kostenoverzicht SSK2018

	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten:							
Segment 1 Herstructurering Heihoeksingel	€ 4.179.880,10	€ 944.494,34	€ 5.124.374,44	€ 1.105.220,96	€ 6.229.595,40	€ 934.439,31	€ 7.164.034,71
Segment 3 Parkway bp	€ 2.224.459,30	€ 510.534,29	€ 2.734.993,59	€ 589.881,23	€ 3.324.874,82	€ 498.731,22	€ 3.823.606,04
Segment 3 Rotonde nr. 3	€ 597.893,60	€ 132.949,23	€ 730.842,83	€ 157.627,62	€ 888.470,45	€ 133.270,57	€ 1.021.741,02
Bouwkosten	**€ 7.002.233,00**	**€ 1.587.977,86**	**€ 8.590.210,86**	**€ 1.852.729,81**	**€ 10.442.940,67**	**€ 1.566.441,10**	**€ 12.009.381,77**
Segment 1 Herstructurering Heihoeksingel	€ 1.245.919,08	€ 0,00	€ 1.245.919,08	€ 0,00	€ 1.245.919,08	€ 0,00	€ 1.245.919,08
Segment 3 Parkway bp	€ 664.974,96	€ 0,00	€ 664.974,96	€ 0,00	€ 664.974,96	€ 0,00	€ 664.974,96
Segment 3 Rotonde nr. 3	€ 177.694,09	€ 0,00	€ 177.694,09	€ 0,00	€ 177.694,09	€ 0,00	€ 177.694,09
Engineeringskosten	**€ 2.088.588,13**	**€ 0,00**	**€ 2.088.588,13**	**€ 0,00**	**€ 2.088.588,13**	**€ 0,00**	**€ 2.088.588,13**
Vastgoedkosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Segment 1 Herstructurering Heihoeksingel	€ 455.331,80	€ 0,00	€ 455.331,80	€ 0,00	€ 455.331,80	€ 0,00	€ 455.331,80
Segment 3 Parkway bp	€ 344.619,35	€ 0,00	€ 344.619,35	€ 0,00	€ 344.619,35	€ 0,00	€ 344.619,35
Segment 3 Rotonde nr. 3	€ 75.981,16	€ 0,00	€ 75.981,16	€ 0,00	€ 75.981,16	€ 0,00	€ 75.981,16
Overige bijkomende kosten	**€ 875.932,31**	**€ 0,00**	**€ 875.932,31**	**€ 0,00**	**€ 875.932,31**	**€ 0,00**	**€ 875.932,31**
Objectoverstijgende risico's						€ 1.497.390,22	€ 1.497.390,22
Investeringskosten exclusief BTW	**€ 9.966.753,44**	**€ 1.587.977,86**	**€ 11.554.731,30**	**€ 1.852.729,81**	**€ 13.407.461,11**	**€ 3.063.831,32**	**€ 16.471.292,43**

Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € 11.529.904,70 en € 21.412.680,16

Object overstijgende risicoreservering

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
	%			
Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	%	10,00	€ 14.973.902,21	€ 1.497.390,22
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten	Eur			€ 1.497.390,22

Segment 1 Herstructurering Heihoeksingel

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
SEGMENT 1. HERSTRUCTURERING HEIHOEKSINGEL						
Opbreekwerkzaamheden						
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben / verwijderen begroeiingen en afvoeren	st	60,00	€	296,34	€	17.780,40
Opbr. & afv. bestaande teerh. asfalt verh. rijbaan, dik 0.18 m, incl. fundatie betongr., dik 0.30m	m2	19.600,00	€	40,00	€	784.000,00
Opbr. & afv. bestaande teerh. asfalt verh. fietpad, dik 0.10 m, incl. fundatie betongr., dik 0.30m	m2	4.950,00	€	28,50	€	141.075,00
Opbr. & afv. elementenverhardingen, o.b.v. googlemaps	m2	1.000,00	€	5,28	€	5.280,00
Opbr. & afv. diverse trottoir- en opsluitbanden, o.b.v. googlemaps	m1	1.500,00	€	5,89	€	8.835,00
Opbr. & afv. middengeleiders, incl. fundering (25st)	m2	1.450,00	€	5,94	€	8.613,00
Opn. & afv. (verkeers)bebordingen	eur	1,00	€	5.000,00	€	5.000,00
Opbr. & afv. bestaande OVL, langs rijbaan en fietspad	st	95,00	€	476,50	€	45.267,50
Grondwerkzaamheden						
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet nieuwe rijbanen en afvoeren naar inrichting/ depot, dik ca. 1.00m	m3	8.150,00	€	5,25	€	42.787,50
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet nieuwe fietspaden en afvoeren naar inrichting/ depot, dik ca. 0.60m	m3	2.525,00	€	3,50	€	8.837,50
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet nieuwe voetpaden en afvoeren naar inrichting/ depot, dik ca. 0.45m	m3	350,00	€	3,50	€	1.225,00
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet nieuw groen. Ca. 2275m3 hergebruiken, overige afvoeren, dik ca	m3	3.125,00	€	3,50	€	10.937,50
Acceptatiekosten grond (losse m3)	m3	15.960,00	€	9,50	€	151.620,00
Werkzaamheden riolering						
Opbr. & afv. trottoir- en straatkolken (ter plaatse van kruisingen)	st	65,00	€	40,00	€	2.600,00
Lev. & aanbr. trottoir- en straatkolken, incl. aansluitleidingen, ca. 8m leiding/ kolk	st	65,00	€	455,50	€	29.607,50
Op hoogte brengen bestaande putrand met deksel	st	20,00	€	257,50	€	5.150,00
Werkzaamheden verhardingen						
Rijbanen						
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.50m.	m3	4.925,00	€	14,75	€	72.643,75
- Uitgangspunt: Ca. de helft betreft bestaand cunet rijbaan (nieuw = bestaand)						
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.30m	m2	17.785,00	€	9,90	€	176.071,50
Lev. & aanbr. opsluitbanden 200x250 mm, in beton, langs rechtstanden rijbanen	m1	4.825,00	€	44,25	€	213.506,25
Lev. & aanbr. trottoirbanden 180/200x250mm, in beton, ter plaatse van kruisingen	m1	975,00	€	42,00	€	40.950,00
Lev. & aanbr. onder- en tussenlagen van asfaltverharding, dik 15.5cm (ca. 16.260 m2)	ton	6.300,00	€	90,75	€	571.725,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, SMA NL8 G+, dik 25 mm (ca 16.110 m2)	ton	1.010,00	€	240,00	€	242.400,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, kleur: rood, dik 25 mm (ca. 150 m2)	ton	10,00	€	422,50	€	4.225,00
Lev. & aanbr. diverse markeringen, belijning en vlakken	km	6,75	€	2.000,00	€	13.500,00
Lev. & aanbr. lichtmasten, om de 20 m, incl. Enexiskosten & OV kabel, middenberm + 4 st./ kruising	st	93,00	€	2.950,00	€	274.350,00
Middengeleiders/kruisingen						
Lev. & aanbr. middengeleiders, incl. trottoirbanden 180/200x250mm in beton	m1	885,00	€	38,50	€	34.072,50
Lev. & aanbr. middengeleiders, cunet granulaat, straatzand en voegstones	m2	265,00	€	69,95	€	18.536,75
Lev. & aanbr. cunet voedingsarme grond, in middengeleiders t.b.v. gazon	m2	1.370,00	€	8,69	€	11.905,30
Lev. & aanbr. graszaad t.b.v. middengeleiders	are	13,70	€	120,00	€	1.644,00
Bushaltes (v. van den Vondellaan en Heikhoesingel t.h.v. huisnr. 31)						
- Aanbrengen verharding van asfalt dikte passend bij bestaand asfalt						
Ontgr. zand/ grond t.b.v. cunet haltehaven/ bushalte perron en afv. naar depot gem., dik ca 1.00 m	m3	320,00	€	5,25	€	1.680,00
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.50m	m3	80,00	€	23,10	€	1.848,00
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.30m	m2	160,00	€	9,90	€	1.584,00
Lev. & aanbr. bushaltebanden, lengte ca. 2x 16m	m1	32,00	€	200,00	€	6.400,00
Lev. & aanbr. trottoirbanden 180/200x250mm, in beton	m1	60,00	€	42,00	€	2.520,00
Lev. & aanbr. busbandkolk en aansluiten op HWA, incl. grondwerkzaamheden en aansl.-leidingen	st	2,00	€	985,00	€	1.970,00
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x45mm, kleur zwart/wit	m2	9,60	€	33,00	€	316,80
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60mm	m2	150,00	€	30,50	€	4.575,00
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs trottoirs	m1	25,00	€	25,25	€	631,25

Segment 1 Herstructurering Heihoeksingel

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Verplaatsen ABRI's & verplaatsen haltepalen	st	2,00	€ 485,00	€ 970,00
Fietspaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30m.	m3	1.500,00	€ 14,75	€ 22.125,00
- Uitgangspunt: Ca. de helft betreft bestaand cunet rijbaan (nieuw = bestaand)				
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20m	m2	10.050,00	€ 7,35	€ 73.867,50
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden	m1	6.575,00	€ 25,25	€ 166.018,75
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, dik 70mm, (ca. 8400 m2)	ton	1.470,00	€ 87,50	€ 128.625,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 Surf DL-C, dik 25 mm (ca. 8350 m2)	ton	525,00	€ 150,00	€ 78.750,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, kleur: rood, dik 25 mm (ca. 50 m2)	ton	25,00	€ 422,50	€ 10.562,50
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep (gedeelte fietspad twee richtingen)	km	0,35	€ 1.720,00	€ 602,00
Lev. & aanbr. lichtmasten, om de 20 m, incl. Enexiskosten en OV kabel (excl. J. van den V. laan)	st	145,00	€ 2.722,93	€ 394.824,85
Voetpaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	225,00	€ 23,10	€ 5.197,50
Lev. & aanbr. geleidebanden 50/200x200mm & 100x200 mm, in beton, langs trottoirs	m1	650,00	€ 31,00	€ 20.150,00
Lev. & aanbr. geleidebanden 50/200x200mm, in beton, langs bestaand trottoir Heihoeksingel,	m1	375,00	€ 35,25	€ 13.218,75
Tussen Schaepmanlaan en Joost van den Vondellaan)				
Lev. & aanbr. straatlaag, t.b.v. trottoirs, dik 60 mm	m2	750,00	€ 3,85	€ 2.887,50
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60mm, t.b.v. aan te leggen trottoirs	m2	750,00	€ 30,25	€ 22.687,50
Div. herstratingswerkz. heden (aansl. op bestande situaties/ langs best. trottoir Heihoeksingel)	m2	395,00	€ 26,50	€ 10.467,50
Werkzaamheden groen				
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen. 40m3/ boom, diep 1m	m3	2.800,00	€ 31,00	€ 86.800,00
Lev. & aanbr. voedingsarme grond en mengen met best. ondergrond. (Helft is bestaand groen)	m3	2.275,00	€ 15,75	€ 35.831,25
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, , incl. inboet en nazorg	st	70,00	€ 1.192,00	€ 83.440,00
Groenvakken/ bermen afwerken (frezen) + inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	20.785,00	€ 1,50	€ 31.177,50
Lev. & aanbr. vaste gangbare bepl., ca 7st/ m2, incl. nazorg (1 jaar), t.p.v. bestaande beplantingen	st	1.050,00	€ 5,72	€ 6.006,00
Bebordingen en bewegwijzering ANWB (door NDB)				
Verplaatsen/ schoonmk ANWB bebording bewegwijzering (1st)/ aanduiding zebra oversteek (2st)	eur	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Lev. & aanbr. verkeers- en straatnaam bebordingen	eur	1,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 4.179.880,10
Indexering juni 2025 (135.7) naar jan 2026 (137.6), conform CBS 427/43 GWW	%	1,40	€ 4.179.880,10	€ 58.518,32
Bereikbaarheidsmaatregelen / verkeersmaatregelen	Eur	1,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	20,00	€ 4.179.880,10	€ 835.976,02
Directe bouwkosten	Eur			€ 5.124.374,44
Eenmalige kosten (%)	%	1,00	€ 5.124.374,44	€ 51.243,74
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 5.124.374,44	€ 102.487,49
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 5.124.374,44	€ 358.706,21
Algemene kosten (%)	%	6,00	€ 5.636.811,88	€ 338.208,71
Winst (%)	%	2,00	€ 5.975.020,59	€ 119.500,41
Risico (%)	%	2,00	€ 5.975.020,59	€ 119.500,41
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 6.229.595,40	€ 15.573,99
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 1.105.220,96
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 6.229.595,40
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 6.229.595,40	€ 934.439,31
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 934.439,31
Bouwkosten	Eur			€ 7.164.034,71
Engineeringskosten OG in de planuitwerkingsfase	%	15,00	€ 6.229.595,40	€ 934.439,31

Segment 1 Herstructurering Heihoeksingel

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Realisatiefase opdrachtgever (OG):	%	5,00	€ 6.229.595,40	€ 311.479,77
Benoemde directe engineeringskosten	Eur			€ 1.245.919,08
Directe engineeringskosten	Eur			€ 1.245.919,08
Voorziene engineeringskosten	Eur			€ 1.245.919,08
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			**€ 1.245.919,08**
Kosten t.b.v. extra onderzoeken/ inmeting	Eur	1,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Kosten t.b.v. eisen omtrent duurzaam uitv. werkzaamheden (milieu)	Eur	1,00	€ 160.000,00	€ 160.000,00
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 6.229.595,40	€ 31.147,98
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 6.229.595,40	€ 31.147,98
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	0,50	€ 6.229.595,40	€ 31.147,98
Overige direct overige bijkomende kosten (o.a. K&L)	%	3,00	€ 6.229.595,40	€ 186.887,86
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 455.331,80
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 455.331,80
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 455.331,80
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 455.331,80**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 8.865.285,59**

Segment 3 Parkway bp

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
SEGMENT 3: PARKWAY BUITEN PLANGEBIED (NIEUWE ONTSLUITINGSWEG)				
vanaf Amsteleindstraat tm Kleinussenstraat, excl. rotonde				
Samenvoeging met Segment 5 (deelplan een aparte deelraming) vanaf rotonde nr. 3)				
Opbreekwerkzaamheden				
Kleinussenstraat				
Opbr. & afv. bestaande teerh. asfalt verh. rijbaan, dik 0.18 m, incl. fundatie betongr., dik 0.30 m	m2	1.800,00	€ 40,00	€ 72.000,00
Opbr. & afv. bestaande teerh. asfalt verh. fietpad, dik 0.10 m, incl. fundatie betongr., dik 0.30 m	m2	540,00	€ 28,50	€ 15.390,00
Rooien bomen ø 0.30-0.50m, incl. verwijderen stobben / verwijderen begroeiingen en afvoeren	st	10,00	€ 300,00	€ 3.000,00
Grondwerkzaamheden				
Ontgr. grond / klei t.b.v. cunet rijbaan en duiker en afv. naar depot gem., dik ca. 1.00 m	m3	9.215,00	€ 5,25	€ 48.378,75
Ontgr. grond / klei t.b.v. cunet fiets- en voetpaden en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.60 m	m3	3.960,00	€ 5,25	€ 20.790,00
Ontgr. grond / klei t.b.v. cunet groen en afv. naar depot, gem., dik ca. 0.30 m	m3	3.560,00	€ 5,25	€ 18.690,00
Acceptatiekosten grond (losse m3)	m3	16.735,00	€ 9,50	€ 158.982,50
Lev. & aanv. cunet trottoirs met zand in aanvulling, tot onderkant cunet, dik ca. 0.20 m	m3	50,00	€ 21,75	€ 1.087,50
Werkzaamheden verhardingen				
Rijbanen				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.50 m	m3	4.475,00	€ 23,10	€ 103.372,50
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.30 m	m2	8.050,00	€ 9,90	€ 79.695,00
Lev. & aanbr. (kant)opsluiting, in beton, langs rijbaan en middengeleiders	m1	3.600,00	€ 33,00	€ 118.800,00
Lev. & aanbr. onder- en tussenlagen van asfaltverharding, dik 15.5cm (ca. 7150 m2)	ton	2.775,00	€ 91,50	€ 253.912,50
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, SMA NL8 G+, dik 25 mm (ca 7150 m2)	ton	450,00	€ 205,50	€ 92.475,00
Lev. & aanbr. kleeflaag (post toegevoegd)	m2	21.450,00	€ 0,30	€ 6.435,00
Schoonmaken van asfaltverharding vooraf aan het aanbrengen van een kleeflaag (post toegevoegd)	m2	21.450,00	€ 0,30	€ 6.435,00
Lev. & aanbr. diverse markeringen	km	3,60	€ 1.720,00	€ 6.192,00
Lev. & aanbr. lichtmasten, om de 25 m, incl. enexiskosten & OV kabel, in middenberm	st	32,00	€ 2.650,00	€ 84.800,00
Middengeleiders kruisingen				
Lev. & aanbr. middengeleiders, cunet granulaat, straatzand en voegstones	m2	550,00	€ 69,95	€ 38.472,50
Fietspaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	1.915,00	€ 23,10	€ 44.236,50
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	5.435,00	€ 7,35	€ 39.947,25
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden	m1	3.740,00	€ 25,25	€ 94.435,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, dik 70mm, (ca. 4500 m2)	ton	790,00	€ 90,00	€ 71.100,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 Surf DL-C, dik 25 mm (ca. 4500 m2)	ton	285,00	€ 140,00	€ 39.900,00
Lev. & aanbr. kleeflaag (post toegevoegd)	m2	4.500,00	€ 0,30	€ 1.350,00
Schoonmaken van asfaltverharding vooraf aan het aanbrengen van een kleeflaag (post toegevoegd)	m2	4.500,00	€ 0,30	€ 1.350,00
Lev. & aanbr. lichtmasten, lichtmast om de 20 m, incl. enexiskosten en OV kabel	st	84,00	€ 2.475,00	€ 207.900,00
Voetpaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	185,00	€ 23,10	€ 4.273,50
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs trottoirs	m1	115,00	€ 25,25	€ 2.903,75
Lev. & aanbr. straatlaag, t.b.v. trottoirs, dik 60 mm	m2	165,00	€ 3,85	€ 635,25
Lev. & aanbr. betontegels 300x300x60mm, t.b.v. aan te leggen trottoirs	m2	165,00	€ 37,21	€ 6.139,65
Werkzaamheden groen				
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde t.b.v. aan te brengen bomen. 20m3/ boom	m3	2.400,00	€ 31,00	€ 74.400,00
Lev. & aanbr. voedingsarme grond en bodem mengen met best. ondergrond, dik 0.30m	m3	1.160,00	€ 15,75	€ 18.270,00
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, , incl. inboet en nazorg	st	120,00	€ 1.085,97	€ 130.316,40
Groenvakken/ bermen afwerken (frezen) + inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	12.050,00	€ 1,50	€ 18.075,00
Waterlopen				

Segment 3 Parkway bp

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Ontgraven & afvoeren vervuild slib uit te dempen waterlopen, dik circa 0.10m1, lengte ca. 175m1	m3	120,00	€ 69,25	€ 8.310,00
Ontgraven & afvoeren zand/ grond t.b.v. nieuwe watergang	m3	925,00	€ 7,35	€ 6.798,75
Acceptatiekosten grond (losse m3)	m3	1.110,00	€ 9,50	€ 10.545,00
Duikers				
Droogzetten watergang dmv kleidam(kist) voor periode van 2 weken	eur	1,00	€ 5.545,00	€ 5.545,00
Lev. & aanbr. grondverbetening, onder aan te brengen R3 duiker, dik 0.25m1, breedte 4.00m1	eur	1,00	€ 4.120,00	€ 4.120,00
Lev. & aanbr. R3 duikers, incl. talud beëindiging	m1	80,00	€ 3.750,00	€ 300.000,00
Bebordingen				
Lev. & aanbr. verkeers- en straatnaam bebordingen, ca. 15 stuks	eur	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 2.224.459,30
Indexering juni 2025 (135.7) naar jan. 2026 (137.6), conform CBS 427/43 GWW	%	1,40	€ 2.224.459,30	€ 31.142,43
Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/ verkeersmaatregelen	Eur	1,00	€ 34.500,00	€ 34.500,00
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	20,00	€ 2.224.459,30	€ 444.891,86
Directe bouwkosten	Eur			€ 2.734.993,59
Eenmalige kosten (%)	%	1,00	€ 2.734.993,59	€ 27.349,94
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 2.734.993,59	€ 54.699,87
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 2.734.993,59	€ 191.449,55
Algemene kosten (%)	%	6,00	€ 3.008.492,95	€ 180.509,58
Winst (%)	%	2,00	€ 3.189.002,53	€ 63.780,05
Risico (%)	%	2,00	€ 3.189.002,53	€ 63.780,05
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 3.324.874,82	€ 8.312,19
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 589.881,23
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 3.324.874,82
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 3.324.874,82	€ 498.731,22
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 498.731,22
Bouwkosten	**Eur**			**€ 3.823.606,04**
Engineeringskosten OG in de planuitwerkingsfase	%	15,00	€ 3.324.874,82	€ 498.731,22
Realisatiefase opdrachtgever (OG):	%	5,00	€ 3.324.874,82	€ 166.243,74
Benoemde directe engineeringskosten	Eur			€ 664.974,96
Directe engineeringskosten	Eur			€ 664.974,96
Voorziene engineeringskosten	Eur			€ 664.974,96
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			**€ 664.974,96**
Kosten t.b.v. extra onderzoeken/ inmeting	Eur	1,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Kosten t.b.v. eisen omtrent duurzaam uitv. werkzaamheden (milieu)	Eur	1,00	€ 180.000,00	€ 180.000,00
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 3.324.874,82	€ 16.624,37
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 3.324.874,82	€ 16.624,37
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	0,50	€ 3.324.874,82	€ 16.624,37
Overige direct overige bijkomende kosten (o.a. K&L)	%	3,00	€ 3.324.874,82	€ 99.746,24
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 344.619,35
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 344.619,35
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 344.619,35

Segment 3 Parkway bp

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	Eur			€ 344.619,35
Investeringskosten	Eur			€ 4.833.200,35

Segment 3 Rotonde nr. 3

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
SEGMENT 3: ROTONDE				
[illegible]				
Sloop & saneringswerkzaamheden				
n.v.t.				
Grondwerkzaamheden				
Ontgr. grond / klei t.b.v. cunet alle onderdelen rotonde en afv. naar depot gem., dik ca 1.00m	m3	2.125,00	€ 5,25	€ 11.156,25
Ontgr. grond / klei t.b.v. cunet fietspaden/ groen rotonde en afv. naar depot gem., dik ca 0.60m	m3	1.355,00	€ 5,25	€ 7.113,75
Acceptatiekosten grond (losse m3)	m3	3.185,00	€ 9,50	€ 30.257,50
Aanvullen gegraven taluds (langs rijbanen/ fietspaden) met vrijgekomen grond	m3	295,00	€ 2,85	€ 840,75
Lev.& aanv. cunet duikers met zand in aanvulling tot onderkant cunet, dik ca. 0.25m	m3	50,00	€ 21,75	€ 1.087,50
Werkzaamheden verhardingen				
Rijbanen				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.50 m	m3	1.150,00	€ 23,10	€ 26.565,00
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.30 m	m2	2.150,00	€ 9,90	€ 21.285,00
Lev. & aanbr. rotonde geleidebanden, 200x80cm, Leicon, langs rijbaan, in beton	m1	110,00	€ 150,00	€ 16.500,00
Lev. & aanbr. gestorte band van beton, tussen rijbaan en rammelstrook, incl. dwarsvoegen	m2	60,00	€ 250,00	€ 15.000,00
Lev. & aanbr. rammelstrook van beton, incl. wapening, textuur, toplaag en dwarsvoegen	m2	60,00	€ 280,00	€ 16.800,00
Lev. & aanbr. RWS bochtbanden, 110/220x250m, in beton, kantopsluiting middenberm rotonde	m1	55,00	€ 48,00	€ 2.640,00
Lev. & aanbr. trottoribanden 180/200x250mm, in beton, langs rijbaan	m1	375,00	€ 33,00	€ 12.375,00
Lev. & aanbr. onder- en tussenlagen van asfaltverharding, dik 15.5cm (ca. 1885 m2)	ton	735,00	€ 90,00	€ 66.150,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, SMA NL8 G+, dik 25 mm (ca 1815 m2)	ton	115,00	€ 255,00	€ 29.325,00
Lev. & aanbr. diverse markeringen	km	0,15	€ 1.720,00	€ 258,00
Lev. & aanbr. lichtmasten, incl. enexiskosten & OV kabel	st	5,00	€ 3.425,00	€ 17.125,00
Fietspaden				
Lev. & aanbr. zand in zandbed in cunet, dik 0.30 m	m3	475,00	€ 23,10	€ 10.972,50
Lev. & aanbr. granulaat in cunet, dik 0.20 m	m2	1.375,00	€ 7,35	€ 10.106,25
Lev. & aanbr. opsluitbanden 100x200 mm, in beton, langs fietspaden	m1	780,00	€ 25,25	€ 19.695,00
Lev. & aanbr. onderlaag van asfaltverharding, dik 70mm, (ca. 1175 m2)	ton	205,00	€ 90,00	€ 18.450,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, AC 8 Surf DL-C, dik 25 mm (ca. 850 m2)	ton	55,00	€ 185,00	€ 10.175,00
Lev. & aanbr. deklaag van asfaltverharding, kleur: rood, rotonde, dik 25 mm (ca. 400 m2)	ton	25,00	€ 550,00	€ 13.750,00
Lev. & aanbr. markeringen, 0.30 - 2.70 streep	km	0,25	€ 1.720,00	€ 430,00
Lev. & aanbr. lichtmasten, incl. enexiskosten en OV kabel	st	4,00	€ 4.225,00	€ 16.900,00
Voetpaden				
n.v.t.				
Middengeleiders				
Lev. & aanbr. middengeleiders, incl. trottoirbanden 180/200x250mm in beton	m1	45,00	€ 38,53	€ 1.733,85
Lev. & aanbr. middengeleiders, cunet granulaat, straatzand en voegstones	m2	80,00	€ 69,95	€ 5.596,00
Werkzaamheden groen				
Lev. & aanbr. bemeste teelaarde -- n.v.t.	m3			
Lev. & aanbr. voedingsarme grond en bodem mengen met best. ondergrond, dik 0.60m	m3	465,00	€ 15,75	€ 7.323,75
Lev. & aanbr. gangbare bomen, maat 18-20, , incl. inboet en nazorg -- n.v.t.	st			
Groenvakken/ bermen afwerken (frezen) + inzaaien met bloemrijk grasmengsel	m2	770,00	€ 1,50	€ 1.155,00
Waterlopen				
Ontgraven & afvoeren vervuild slib uit waterlopen t.b.v R3 duiker, dik circa 0.10m1, lengte ca.	m3	30,00	€ 69,25	€ 2.077,50
Duikers				
Droogzetten watergang dmv kleidam(kist) voor periode van 1 weken	eur	1,00	€ 2.775,00	€ 2.775,00
Lev. & aanbr. grondverbetering, onder aan te brengen R3 duiker, dik 0.25m1. breedt 4.00m1	eur	1,00	€ 3.275,00	€ 3.275,00
Lev. & aanbr. R3 duikers, incl. talud beëindiging	m1	50,00	€ 3.750,00	€ 187.500,00
Bebordingen en bewegwijzering ANWB (door NDB)				
Lev. & aanbr. ANWB bebordingen, incl. ontwerp NDB (1 op elke rotonde)	st	1,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Lev. & aanbr. verkeers- en straatnaam bebordingen, ca. 10 stuks	eur	1,00	€ 3.500,00	€ 3.500,00
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 597.893,60
Indexering juni 2025 (135.7) naar jan. 2026 (137.6), conform CBS 421/43 GWW	%	1,40	€ 597.893,60	€ 8.370,51
Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/ verkeersmaatregelen	Eur	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	20,00	€ 597.893,60	€ 119.578,72
Directe bouwkosten	Eur			€ 730.842,83
Eenmalige kosten (%)	%	1,00	€ 730.842,83	€ 7.308,43
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 730.842,83	€ 14.616,86
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 730.842,83	€ 51.159,00
Algemene kosten (%)	%	6,00	€ 803.927,12	€ 48.235,63
Winst (%)	%	2,00	€ 852.162,75	€ 17.043,26
Risico (%)	%	2,00	€ 852.162,75	€ 17.043,26
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 888.470,45	€ 2.221,18
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 157.627,62
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 888.470,45
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 888.470,45	€ 133.270,57
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 133.270,57
Bouwkosten	**Eur**			**€ 1.021.741,02**
Engineeringskosten OG in de planuitwerkingsfase	%	15,00	€ 888.470,45	€ 133.270,57
Realisatiefase opdrachtgever (OG):	%	5,00	€ 888.470,45	€ 44.423,52

Segment 3 Rotonde nr. 3

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe		Prijs
Benoemde directe engineeringskosten	Eur				€	177.694,09
Directe engineeringskosten	Eur				€	177.694,09
Voorziene engineeringskosten	Eur				€	177.694,09
Risicoreservering engineeringskosten	Eur					
Engineeringskosten	**Eur**				**€**	**177.694,09**
Kosten t.b.v. extra onderzoeken/ inmeting	Eur	1,00	€	1.000,00	€	1.000,00
Kosten t.b.v. eisen omtrent duurzaam uitv. werkzaamheden (milieu)	Eur	1,00	€	35.000,00	€	35.000,00
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	888.470,45	€	4.442,35
Verzekeringspremies	%	0,50	€	888.470,45	€	4.442,35
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	0,50	€	888.470,45	€	4.442,35
Overige direct overige bijkomende kosten (o.a. K&L)	%	3,00	€	888.470,45	€	26.654,11
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur				€	75.981,16
Directe overige bijkomende kosten	Eur				€	75.981,16
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur				€	75.981,16
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur					
Overige bijkomende kosten	**Eur**				**€**	**75.981,16**
Investeringskosten	**Eur**				**€**	**1.275.416,27**


Parkway - Hoheukringel
1 : 2000 - A0 landscape
Gemeente Delft

Colofon

Project:	
Project	**Ontwikkeling Amsteleind Zuid**
Omschrijving	Sloop, persleiding en gemaal
Projectfase	VO-fase
Opdrachtgever	Gemeente Oss
Projectmanager	[redacted]
Manager projectbeheersing	
Technisch manager	
Raming:	
Type raming	Deterministisch
Datum opstelling raming	06-07-2026
Opsteller raming	[redacted]
Mede opstellers raming	
Versie raming	01
Status raming	Concept
Prijspeil raming	Jan. 2026
Valuta	Euro
Archivering:	
Projectnummer	
Documentnummer raming	
Nummer kostenrapportage	
Bestandsnaam raming	2026-07-06 - Amsteleind Zuid - Overig
Toetsing:	
Interne toetser	[redacted]
Datum interne toetsing	07-07-2026
Externe toetser	
Datum externe toetsing	
Toetsing:	
Paraaf opsteller raming	
Paraaf interne toetser	
Paraaf externe toetser	
Paraaf projectleider	
Paraaf manager projectbeheersing	
Paraaf projectmanager	

1. Inleiding

1.1 Kostennota

De gemeente Oss is bezig met een planontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. Dit is een gebiedsontwikkeling van 3.000 woningen en infrastructurele werken. Voor verschillen fases en doeleinden in de planontwikkeling is er een SSK-ramingen benodigd, om een inschatting van kosten te krijgen voor voorbereiding en uitvoering, alsmede een subsidie aanvraag.

In deze SSK Raming zijn de kosten voor het slopen van de gebouwen, de kosten van inrichting openbare ruimte, het aanbrengen van een rioolpersgemaal en vuilwater persleiding uiteengezet.

2. Randvoorwaarden en uitgangspunten

2.1 Basisgegevens

De volgende documenten liggen ten grondslag aan onderhavige raming:

- fv250825.dwg;
- fv250825_A3_3500_KV_Ruimtegebruikskaart_Concept (1).pdf;
- Teams overleg d.d. 02-10-2025, t.b.v. bepalen/ vastleggen uitgangspunten (zie hieronder), met gemeente Oss [redacted]
- 8 - Kaartje persleiding tracé.msg;
- Googlemaps;
- bs260612_pand.xlsx.

2.2 Opbouw raming

- De raming betreft investeringskosten, opgebouwd volgens de SSK2018-systematiek (CROW-publi 137). De raming is opgesteld volgens de deterministische methode.

- De SSK gaat uit van een bedrijfseconomisch opgestelde kostenraming. Dit houdt in dat de kostenraming zich richt op de zo efficiënt mogelijke inzet van arbeid, materieel en materiaal en de daaraan verbonden kosten. Commerciële effecten als gevolg van de marktsituatie zijn niet in de kostenraming verwerkt.

- Volgens deze systematiek worden de proojectkosten onderverdeeld in een aantal kostencategorieën, te weten:
    - Bouwkosten;
    - Object gebonden risicoreservering;
    - Engineering;
    - Overige bijkomende kosten
    - **Subtotaal investeringskosten;**
    - Object overstijgende risicoreservering;
    - **Investeringskosten deterministisch (excl. BTW).**

2.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

<u>Algemeen:</u>

- Hoeveelheden bepaald o.b.v. ontvangen tekening, middels fv250825.dwg
- Ophogen gehele terrein 0.40m;
- Vrijgekomen grond is max. klasse industrie. Afvoeren naar inrichting/ depot gemeente;
- Paarse vlakken zijn geen onderdeel van de scope en zijn dan ook geen kosten voor opgenomen. Zie voor de paarse vlakken tekening: fv250825_A3_3500_KV_Ruimtegebruikskaart_Concept (1).pdf;
- Geen kosten opgenomen t.b.v. K&L in de directe kosten;
- Op basis van recente inschrijvingen diverse gemeenten is er een inschatting gemaakt van de extra kosten t.b.v. inzet duurzaam materieel. Uitgangspunt is dat hierbij 1/3e van de totale uren inzet materieel met elektrisch materieel wordt uitgevoerd;
- De investeringskosten van de deelramingen zijn opgesteld, alszijnde het allemaal afzonderlijke werken;
- De verschillende deelramingen/ werken worden traditioneel voorbereid, dus middels RAW contract;
- Inboet 15% van de totaal aan te brengen bomen (input door gemeente);
- Geen engineeringskosten opgenomen. Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan (input door gemeente);
- Beheer / nazorgkosten t.b.v. het groen voor het 2e en 3e jaar n.v.t. (input door gemeente).

Slopen bestaande gebouwen:
- Uitgangspunt is dat alle bestaande gebouwen een betonnen fundatie hebben;
- Uitgangspunt is dat alle bestaande gebouwen een betonnen vloer hebben;
- Uitgangspunt is dat er geen asbest of andere vervuilingen aanwezig zijn.

Rioolpersgemaal:
- Geen uitgangspunten verkregen.

Persleiding vuilwater riool:
- Lengte persleiding 3350m1
- Diameter persleiding ø 250 mm SDR 17
- Bereikbaarheidsmaatregelen/faseringskosten is onderdeel van nader te detailleren bouwkosten.

2.4 Nader te detailleren en onvoorzien

Nader te detailleren:
Nader te detailleren betreft een opslag voor ontbrekende zaken (maar wel voorziene) welke past bij de projectfase en het uitwerkingsniveau van het project. Dit betreft een opslag voor de dekking van de kosten voor werkzaamheden of voorzieningen die in dit stadium van het project nog niet zijn ontworpen of benoemd, maar wel moeten worden uitgevoerd.
Voorbeelden bij dit project zijn:
- Onvoorziene werkzaamheden t.b.v. materialisatie;
- Aansluitingen op bestaande situatie / percelen;
- Nog onbekende onderdelen van het ontwerp qua cunet, materialisatie, inrichting, etc.

Onvoorzien:
Met onvoorziene kosten wordt bedoeld de dekking voor kosten die in de toekomst mogelijk ontstaan binnen de projectscope, als gevolg van onvoorziene gebeurtenissen.
Voorbeelden bij dit project zijn:
- Af te voeren materialen zijn ernstiger verontreinigd dan in de raming aangenomen;
- Archeologische vondsten;
- Niet geëxplodeerde explosieven
- Afwijkingen in hoeveelheden;
- Wijzigingen in prijzen grondstoffen;
- Ondergrondse onvoorziene risico's;
- Ontwerpwijzigingen, binnen de scope (en het programma van eisen);
- Een hogere complexiteit voor de realisatie van het object dan voorzien;
- Voortschrijdend inzicht.

2.5 Uitsluitingen:

De volgende posten zijn niet meegenomen in de kostenraming:
- Vastgoedkosten;
- Kabels & Leidingen (excl. kabel t.b.v. OVL)
- Planschades e.d.;
- Levensduurkosten;
- Verwervingskosten grond;
- Flora- en fauna-onderzoek.

2.6 Verklaring van een aantal posten

Eenmalige kosten / Bouwplaatsen / Uitvoeringskosten:
In deze fase van het project zullen deze drie elementen als een percentage ingevuld worden in de SSK-raming.
- Onder uitvoeringskosten wordt het volgende verstaan:
  De tijdgebonden kosten die variëren met de tijdsduur van het werk. Dit zijn onder andere de exploitatiekosten van directie- en uitvoerdersverblijven, arbeidskosten voor (hoofd)uitvoerders en uitzetters en administratiekosten.

- Engineeringskosten:
  Deze kosten zijn opgenomen in de plankostenscan. Dus niet meegenomen in de raming.
  Dit zijn de geschatte kosten voor de engineering, administratie en toezicht, oftewel de voorbereidingskosten om het huidige ontwerp besteksgereed te maken en aan te besteden, onderzoekskosten en monitoring van

omgevingsobjecten, het houden van toezicht gedurende de uitvoering en het administratieve werk gedurende de voorbereiding, uitvoering en afhandeling van het project.

- Overige bijkomende kosten:
  Kosten voor onderdelen c.q. werkzaamheden die geen onderdeel zijn van de bouwkosten, maar die wel nodig zijn om het project mogelijk te maken:
  - Kabels en leidingen (voor zover niet anders genoemd);
  - Leges & vergunningen;
  - Onderzoekskosten en stort-/verwerkingskosten vervuilde gronden en overige materialen;
  - Communicatie met hulpdiensten en omgeving;
  - Eventuele toeslagen nacht-/weekeindwerk;
  - Kosten t.a.v. duurzaamheidseisen aan materieel in uitvoering.

2.7 Objectoverstijgende risico's:

Objectoverstijgende risicoreservering betreft een reservering voor risico's die niet toe te wijzen zijn aan een bepaald object maar van toepassing zijn op het project als geheel.

Voor dit project is er geen risicoanalyse uitgevoerd/risicodossier aanwezig. Voor de investeringskosten van het project is een objectoverstijgende risicoreservering opgenomen van 10% t.o.v. de basisraming. Men moet denken aan o.a. kosten voor:

- Aansluitingen gebouwen rondom en daaruit voortvloeiende eisen / afstemming met omgeving/ bewoners;
- Eisen / afstemming t.a.v. kabels & leidingmaatschappijen, archeologie, bodem, etc.;
- Schades aan aangrenzende eigendom;
- Faillissement van de aannemer;
- Aangrenzende projecten/ werken in uitvoering.

3. Vergelijking met voorgaande versie(s) van de kostenraming

Vergelijk t.o.v. ssk raming: 2025-12-08 - Amsteleind Zuid - Openb. ruimte.pdf:

Algemeen:
Uitgangspunten t.a.v. kosten rioolpersgemaal en kosten persleiding vuilwater riool zijn hetzelfde gebleven.

Nieuwe uitgangspunten t.a.v. Te slopen gebouwen, o.b.v. document: bs260612_pand.xlsx.
Zie groene tekst bij hoofdstuk 2.1

Indexatie deelramingen in deze ssk raming (jan. 2025 --> jan. 2026).
Zie groene tekst in deelramingen.

Verwijderde deelramingen:

- Deelraming "Openbare ruimte hoofdstructuur Wijkweg";
- Deelraming "Openbare ruimte snelverkeer Noordoosten BRM";
- Deelraming "Openbare ruimte snelverkeer Noordoosten WRM";
- Deelraming "Openbare ruimte snelverkeer Noordwesten BRM";
- Deelraming "Openbare ruimte snelverkeer Noordwesten WRM";
- Deelraming "Openbare ruimte snelverkeer Zuidwesten BRM";
- Deelraming "Openbare ruimte snelverkeer Zuidwesten WRM";
- Deelraming "Openbare ruimte snelverkeer Zuidoosten BRM";
- Deelraming "Openbare ruimte snelverkeer Zuidoosten WRM";
- Deelraming "Openbare ruimte hoofdstructuur Fiets- en voetpaden";
- Deelraming "Openbare ruimte hoofdstructurr groen".

Aangepast in deelraming "Kosten persleiding vuilwater riool":

- Eenheidsprijs aangepast van "Aanbrengen persleiding HDPE Ø 250 SDR 17";
- Benaming en eenheidsprijs aangepast van "Leveren persleiding HDPE Ø 250 SDR 17, recht, bocht en elektrolasmof".

Aangepast in deelraming "Sloop bestaande gebouwen:

- Verwijderd uit deelraming: eigendomnummers: Nr. 7;
- Verwijderd uit deelraming: eigendomnummers: Nr. 36;
- Toegevoegd aan deelraming eigendomnummers: Nr. 1.4;

- Toegevoegd aan deelraming eigendomnummers: Nr. 4;
- Toegevoegd aan deelraming eigendomnummers: Nr. 10;
- Aangepast en toegevoegd aan deelraming eigendomnummers: Nr. 12 is nr. 11 geworden en tevens 2 gebouwen toegevoegd;
- Aangepast aan deelraming eigendomnummers: Nr. 13 is nr. 12 geworden;
- Aangepast aan deelraming eigendomnummers: Nr. 14 is nr. 13 geworden;
- Aangepast aan deelraming eigendomnummers: Nr. 15 is nr. 14 geworden;
- Aangepast aan deelraming eigendomnummers: Nr. 16 is nr. 15 geworden;
- Aangepast aan deelraming eigendomnummers: Nr. 17 is nr. 16 geworden;
- Aangepast aan deelraming eigendomnummers: Nr. 18 is nr. 17 geworden;
- Aangepast aan deelraming eigendomnummers: Nr. 19 is nr. 18 geworden;
- Aangepast en toegevoegd aan deelraming eigendomnummers: Nr. 20 is nr. 19 geworden en tevens 3 schuren toegevoegd;
- Aangepast en toegevoegd aan deelraming eigendomnummers: Nr. 21 is nr. 20 geworden en tevens 3 gebouwen verwijderd;
- Aangepast en toegevoegd aan deelraming eigendomnummers: Nr. 22 is nr. 21 geworden en tevens 1 gebouw verwijderd;
- Aangepast aan deelraming eigendomnummers: Nr. 23 is nr. 22 geworden;
- Aangepast aan deelraming eigendomnummers: Nr. 25 is nr. 24 geworden;
- Aangepast aan deelraming eigendomnummers: Nr. 27 is nr. 25 geworden;
- Aangepast en toegevoegd aan deelraming eigendomnummers: Nr. 30 is nr. 28 geworden en tevens 2 gebouwen verwijderd;
- Aangepast aan deelraming eigendomnummers: Nr. 33 is nr. 31 geworden;
- Aangepast aan deelraming eigendomnummers: Nr. 34 is nr. 32 geworden;
- Aangepast aan deelraming eigendomnummers: Nr. 35 is nr. 33 geworden;
- Toegevoegd aan deelraming eigendomnummers: Nr. 34;
- Aangepast en toegevoegd aan deelraming eigendomnummers: Nr. 37 is nr. 35 geworden en tevens 1 gebouw verwijderd;
- Toegevoegd aan deelraming eigendomnummers: Nr. 36;
- Aangepast aan deelraming eigendomnummers: Nr. 64 is nr. 62 geworden;
- Toegevoegd aan deelraming eigendomnummers: Nr. 70;

De investeringskosten, excl. niet benoemde object overstijgende risico's, waren:

- *Sloop bestaande gebouwen: € 1.988.618,20*
- *Kosten rioolpersgemaal: € 169.612*
- *Kosten persleiding vuilwater riool: € 3.449.205,92*

4. Uitgangspunten overige kostencategorieën

4.1 Conclusie

De investeringskosten voor het project worden totaal geraamd op **€ 5.837.563,31 excl. BTW.**

De bandbreedte wordt, bij een betrouwbaarheidsinterval van 70%, geschat op -20% (€ 4.670.050,65) à +20% (€ 7.005.075,97) van voornoemd bedrag.

4.2 Aandachtspunten / aanbevelingen

- Optimalisatie / verdere uitwerking van het ontwerp zal een meer trefzekere kostenraming opleveren.

Kostenoverzicht SSK2018

	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten:							
Sloop bestaande gebouwen	€ 1.100.500,00	€ 274.784,40	€ 1.375.284,40	€ 344.544,94	€ 1.719.829,34	€ 257.974,40	€ 1.977.803,74
Kosten rioolpersgemaal	€ 86.250,00	€ 28.009,00	€ 114.259,00	€ 28.624,88	€ 142.883,88	€ 21.432,58	€ 164.316,46
Kosten persleiding vuilwater riool	€ 1.725.850,00	€ 370.357,48	€ 2.096.207,48	€ 525.155,13	€ 2.621.362,61	€ 393.204,39	€ 3.014.567,00
Bouwkosten	**€ 2.912.600,00**	**€ 673.150,88**	**€ 3.585.750,88**	**€ 898.324,95**	**€ 4.484.075,83**	**€ 672.611,37**	**€ 5.156.687,20**
Engineeringskosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Vastgoedkosten	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**
Sloop bestaande gebouwen	€ 25.797,45	€ 0,00	€ 25.797,45	€ 0,00	€ 25.797,45	€ 0,00	€ 25.797,45
Kosten rioolpersgemaal	€ 6.429,78	€ 0,00	€ 6.429,78	€ 0,00	€ 6.429,78	€ 0,00	€ 6.429,78
Kosten persleiding vuilwater riool	€ 117.961,31	€ 0,00	€ 117.961,31	€ 0,00	€ 117.961,31	€ 0,00	€ 117.961,31
Overige bijkomende kosten	**€ 150.188,54**	**€ 0,00**	**€ 150.188,54**	**€ 0,00**	**€ 150.188,54**	**€ 0,00**	**€ 150.188,54**
Objectoverstijgende risico's						€ 530.687,57	€ 530.687,57
Investeringskosten exclusief BTW	**€ 3.062.788,54**	**€ 673.150,88**	**€ 3.735.939,42**	**€ 898.324,95**	**€ 4.634.264,37**	**€ 1.203.298,94**	**€ 5.837.563,31**

Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW (reële kosten) tussen € 4.670.050,65 en € 7.005.075,97

Object overstijgende risicoreservering

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
Niet benoemde objectoverstijgende risico's (%)	%	10,00	€ 5.306.875,74	€ 530.687,57
Objectoverstijgende risicoreservering investeringskosten	Eur			€ 530.687,57

Sloop bestaande gebouwen

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe
SLOOP BESTAANDE GEBOUWEN				
Eigendom m - Gerechtigd - Pand identificatie				
1.2 - Gemeente Oss - 0828100001476513 (48 m2)	stuks	1,00	€	5.000,00
1.2 - Gemeente Oss - 0828100001588769 - Industriefunctie,woonfunctie (160,13 m2)	stuks	1,00	€	25.000,00
1.2 - Gemeente Oss - 0828100001483104 (1.157,04 m2)	stuks	1,00	€	40.000,00
1.2 - Gemeente Oss - 0828100001485685 (803,77 m2)	stuks	1,00	€	40.000,00
1.2 - Gemeente Oss - 0828100001588770 (2.075,89 m2)	stuks	1,00	€	60.000,00
1.2 - Gemeente Oss - 0828100001485685 (2,47 m2)	stuks	1,00	€	1.000,00
1.4 - Gemeente Oss - 0828100001481718 (58.11 m2)	stuks	1,00	€	5.000,00
1.4 - Gemeente Oss - 0828100001599816 (200.17 m2)	stuks	1,00	€	15.000,00
1.4 - Gemeente Oss - 0828100001628561 (42.94 m2)	stuks	1,00	€	5.000,00
4 - H. Coppens Holding B.V. (709,05 m2)	stuks	1,00	€	30.000,00
4 - H. Coppens Holding B.V. (14.98 m2)	stuks	1,00	€	1.000,00
5 - G Van De Camp Oss B.V. (545,38 m2)	stuks	1,00	€	25.000,00
8 - Toonen, dhr. P.J.; Toonen, mevr. B.H.M. - 0828100001455263 (28,16 m2)	stuks	1,00	€	2.500,00
8 - Toonen, dhr. P.J.; Toonen, mevr. B.H.M. - 0828100001455263 (165,64 m2)	stuks	1,00	€	15.000,00
10 - Nijenhuis, mevr. S.H.A. - 0828100001628588 (6,99 m2)	stuks	1,00	€	1.000,00
11 - Laar, mevr. K. van - 0828100001475460 (63,84 m2)	stuks	1,00	€	5.000,00
11 - Laar, mevr. K. van - 0828100001485084 (19.34 m2)	stuks	1,00	€	2.500,00
11 - Laar, mevr. K. van - 0828100001485084 (13,25 m2	stuks	1,00	€	2.500,00
12 - Bloks, mevr. J.M.J. - 0828100001610178 (28,47 m2)	stuks	1,00	€	2.500,00
12 - Bloks, mevr. J.M.J. - 0828100001628562 (67,98 m2)	stuks	1,00	€	7.500,00
12 - Bloks, mevr. J.M.J. - 0828100001628587 (62,52 m2)	stuks	1,00	€	7.500,00
13 - Krol, mevr. A.M.J.; Regter*, dhr. N. (24,41 m2)	stuks	1,00	€	2.500,00
14 - Coolen, dhr. F.H.M.; Lieshout, mevr. J.P. van - 0828100001455238 (16,88 m2)	stuks	1,00	€	2.500,00
15 - Coolen, dhr. F.H.M. (25,45 m2)	stuks	1,00	€	2.500,00
16 - Hendriks, dhr. J.T.M. (66,17 m2)	stuks	1,00	€	5.000,00
17 - Nelissen, dhr. A.A.W.; Nelissen, mevr. A.P.M. - 0828100001455236 (15,59 m2)	stuks	1,00	€	2.500,00
17 - Nelissen, dhr. A.A.W.; Nelissen, mevr. A.P.M. - 0828100001599811 (48,1 m2)	stuks	1,00	€	5.000,00
18 - Ruijs, dhr. M.H.J. (18,01 m2)	stuks	1,00	€	2.500,00
19 - Winkel, dhr. T.A. te; Wolters, mevr. M.A.J. - 0828100001481581 (51.03 m2)	stuks	1,00	€	5.000,00
19 - Winkel, dhr. T.A. te; Wolters, mevr. M.A.J. - 0828100001482000 (116.84 m2)	stuks	1,00	€	10.000,00
19 - Winkel, dhr. T.A. te; Wolters, mevr. M.A.J. - 0828100001482254 (235.33 m2)	stuks	1,00	€	15.000,00
19 - Winkel, dhr. T.A. te; Wolters, mevr. M.A.J. - 0828100001502732 (499,83 m2)	stuks	1,00	€	25.000,00
20 - Hurk, dhr. J.H.P. van den; Meer, mevr. G. de - 0828100001600801 (49,39 m2)	stuks	1,00	€	7.500,00
20 - Hurk, dhr. J.H.P. van den; Meer, mevr. G. de - 0828100001610182 (10,54 m2)	stuks	1,00	€	2.500,00
21 - Bergen, dhr. A.F. van - 0828100001481305 (1.378,95 m2)	stuks	1,00	€	40.000,00
21 - Bergen, dhr. A.F. van - 0828100001502836 (1.329,2 m2)	stuks	1,00	€	40.000,00
21 - Bergen, dhr. A.F. van - 0828100001589429 (791,34 m2)	stuks	1,00	€	40.000,00
21 - Bergen, dhr. A.F. van - 0828100001608039 (793,53 m2)	stuks	1,00	€	40.000,00
21 - Bergen, dhr. A.F. van - 0828100001616613 - Woonfunctie (50.53m2)	stuks	1,00	€	25.000,00
21 - Bergen, dhr. A.F. van - 0828100001482526 (3,48 m2)	stuks	1,00	€	1.000,00
21 - Bergen, dhr. A.F. van - 0828100001589429 (757,75 m2)	stuks	1,00	€	40.000,00
21 - Bergen, dhr. A.F. van - 0828100001608039 (16,36 m2)	stuks	1,00	€	2.500,00
21 - Bergen, dhr. A.F. van - 0828100001616613 - Woonfunctie (5,69 m2)	stuks	1,00	€	2.500,00
22 - Goor, dhr. M.A.M. van de - 0828100001482526 (421,71 m2)	stuks	1,00	€	25.000,00
24 - McCormick, dhr. D. - 0828100001456049 - Woonfunctie (254,47 m2)	stuks	1,00	€	30.000,00
24 - McCormick, dhr. D. - 0828100001500808 (101,2 m2)	stuks	1,00	€	7.500,00
25 - Erp, dhr. J.M.A. van; Erp, mevr. A.J.A.M. van - 0828100001485159 (89,78 m2)	stuks	1,00	€	20.000,00
25 - Erp, dhr. J.M.A. van; Erp, mevr. A.J.A.M. van - 0828100001489298 (40,6 m2)	stuks	1,00	€	5.000,00
25 - Erp, dhr. J.M.A. van; Erp, mevr. A.J.A.M. van - 0828100001495012 - Woonfunctie (191,09 m2)	stuks	1,00	€	25.000,00
25 - Erp, dhr. J.M.A. van; Erp, mevr. A.J.A.M. van - 0828100001485159 (85,51 m2)	stuks	1,00	€	7.500,00
28 - Bergen, dhr. G.J. van - 0828100001622908 (7.45 m2), Buiten plangebied	stuks	1,00	€	1.000,00
28 - Bergen, dhr. G.J. van - 0828100001619168 (996,89 m2)	stuks	1,00	€	40.000,00
28 - Bergen, dhr. G.J. van - 0828100001481513 (1.526,09 m2)	stuks	1,00	€	40.000,00
28 - Bergen, dhr. G.J. van - 0828100001619169 (603,83 m2)	stuks	1,00	€	30.000,00
31 - W. FAASSEN B.V. - 0828100001481409 - Industriefunctie (1.209,96 m2)	stuks	1,00	€	40.000,00
31 - W. FAASSEN B.V. - 0828100001501570 (3,76 m2)	stuks	1,00	€	1.500,00
32 - Faassen, dhr. W.G.F.T. - 0828100001488574 - Woonfunctie (179,16 m2)	stuks	1,00	€	25.000,00
32 - Faassen, dhr. W.G.F.T. - 0828100001502978 (12,14 m2)	stuks	1,00	€	2.500,00
33 - Linden, dhr. A.W.G. van der; Venrooy, mevr. M.A.M.F. van - 0828100001481018 (27,59 m2)	stuks	1,00	€	2.500,00
33 - Linden, dhr. A.W.G. van der; Venrooy, mevr. M.A.M.F. van - 0828100001492917 - Woonfunctie	stuks	1,00	€	20.000,00
33 - Linden, dhr. A.W.G. van der; Venrooy, mevr. M.A.M.F. van - 0828100001496863 (523,17 m2)	stuks	1,00	€	25.000,00
33 - Linden, dhr. A.W.G. van der; Venrooy, mevr. M.A.M.F. van - 0828100001616687 - Woonfunctie	stuks	1,00	€	25.000,00
34 - Reuver, mevr. T.W.M. de; Timmermans, dhr. C.L. - 0828100001482197 (71.83 m2)	stuks	1,00	€	5.000,00
34 - Reuver, mevr. T.W.M. de; Timmermans, dhr. C.L. - 0828100001501490 (514.41 m2)	stuks	1,00	€	25.000,00
34 - Reuver, mevr. T.W.M. de; Timmermans, dhr. C.L. - 0828100001599763 (16.85 m2)	stuks	1,00	€	2.500,00
34 - Reuver, mevr. T.W.M. de; Timmermans, dhr. C.L. - 0082810000161017 9 (34.56 m2)	stuks	1,00	€	5.000,00
35 - Gemert, mevr. W.M.J.B. van - 0828100001628582 (14.30 m2)	stuks	1,00	€	2.500,00
36 - Dinther*, dhr. T.L. van; Faassen, mevr. J.G.M. - 0828100001462827 - Woonfunctie (133,29 m2)	stuks	1,00	€	25.000,00
36 - Dinther*, dhr. T.L. van; Faassen, mevr. J.G.M. - 0828100001483314 (209.14 m2)	stuks	1,00	€	15.000,00
36 - Dinther*, dhr. T.L. van; Faassen, mevr. J.G.M. - 0828100001484253 (33.30 m2)	stuks	1,00	€	5.000,00
62 - Erp, dhr. F.H.M. van - 0828100001481585 (2,28 m2)	stuks	1,00	€	1.500,00
70 - Bent, dhr. P.D.L. van der; Timmermans, mevr. C.N.P. - 0828100001501490 - Woonfunctie (225.63	stuks	1,00	€	25.000,00
Benoemde directe bouwkosten	Eur			
Indexering comform CBS 42/43 Grond- weg en waterbouw, jan. 2025 (136.4) --> jan. 2026 (137.6)	%	0,88	€	1.100.500,00
Extra kosten t.b.v. eisen duurzame uitvoering, inzet elektrisch materieel op bouwplaats	Eur	1,00	€	30.000,00
Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/ verkeersmaatregelen	Eur	1,00	€	15.000,00

Sloop bestaande gebouwen

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid		Ppe
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	20,00	€	1.100.500,00
Directe bouwkosten	Eur			
Eenmalige kosten (%)	%	1,00	€	1.375.284,40
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€	1.375.284,40
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€	1.375.284,40
Algemene kosten (%)	%	8,00	€	1.512.812,84
Winst (%)	%	3,00	€	1.633.837,87
Risico (%)	%	2,00	€	1.633.837,87
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€	1.719.829,34
Indirecte bouwkosten	Eur			
Voorziene bouwkosten	Eur			
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€	1.719.829,34
Risicoreservering bouwkosten	Eur			
Bouwkosten	**Eur**			
Engineering en toezicht	%		€	1.719.829,34
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€	1.719.829,34
Verzekeringspremies	%	0,50	€	1.719.829,34
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	0,50	€	1.719.829,34
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			
Directe overige bijkomende kosten	Eur			
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			
Investeringskosten	**Eur**			

Kosten rioolpersgemaal

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
KOSTEN VAN RIOOLPERSGEMAAL				
Pompput en toebehoren				
Pompput incl. dek + opstort Polymeerbeton	st	1,00	€ 17.500,00	€ 17.500,00
Levering pompen en mechanische installatie, incl. 1 rioolspindelschuif en een	st	1,00	€ 42.500,00	€ 42.500,00
Levering buitenopstellingskast + Besturingsautomaat incl. niveauregeling	st	1,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00
Voorbereiding, engineering, montage en projectbegeleiding	st	1,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
Installeren en inregelen toepassing hoofdpost	st	1,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 86.250,00
Indexering comform CBS 42/43 Grond- weg en waterbouw, jan. 2025 (136.4) --> jan. 2026	%	0,88	€ 86.250,00	€ 759,00
Extra kosten t.b.v. eisen duurzame uitvoering, inzet elektrisch materieel op bouwplaats	Eur	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Bereikbaarheidsmaatregelen uitvoerend verkeer/ verkeersmaatregelen	Eur	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	20,00	€ 86.250,00	€ 17.250,00
Directe bouwkosten	Eur			€ 114.259,00
Eenmalige kosten (%)	%	1,00	€ 114.259,00	€ 1.142,59
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 114.259,00	€ 2.285,18
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 114.259,00	€ 7.998,13
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 125.684,90	€ 10.054,79
Winst (%)	%	3,00	€ 135.739,69	€ 4.072,19
Risico (%)	%	2,00	€ 135.739,69	€ 2.714,79
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 142.883,88	€ 357,21
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 28.624,88
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 142.883,88
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 142.883,88	€ 21.432,58
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 21.432,58
Bouwkosten	**Eur**			**€ 164.316,46**
Engineering en toezicht	%		€ 142.883,88	
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 142.883,88	€ 714,42
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 142.883,88	€ 714,42
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	0,50	€ 142.883,88	€ 714,42
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 142.883,88	€ 4.286,52
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 6.429,78
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 6.429,78
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 6.429,78
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 6.429,78**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 170.746,24**

Kosten persleiding vuilwater riool

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Ppe	Prijs
KOSTEN VAN PERSLEIDING VUILWATER RIOOL				
Werkzaamheden persleiding				
Aanbrengen persleiding HDPE Ø 250 SDR17				
Aanbrengen persleiding HDPE Ø 250 SDR 17	m1	3.350,00	€ 195,00	€ 653.250,00
Leveren persleiding HDPE Ø 250 SDR 17, recht, bocht en elektrolasmof	m1	3.350,00	€ 120,00	€ 402.000,00
Gestuurde boring persleiding HDPE Ø 250 SDR 17				
Aantal boringen: ca. 10 stuks, 9x lengte 20m/, 1x lengte 160m				
Gestuurde boring met een HDPE Ø 250 SDR 17, 9x 20m/ stuk	m1	180,00	€ 1.250,00	€ 225.000,00
Gestuurde boring met een HDPE Ø 250 SDR 17, 1x 160m, Kenedybaan	m1	160,00	€ 2.500,00	€ 400.000,00
Pig-lanceerinrichting HDPE Ø 250 SDR 17				
Aanbrengen Pig-lanceerinrichting	uur	8,00	€ 300,00	€ 2.400,00
Leveren persleiding, verbindingsstukken en straatpot	st	1,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
Ontluchter Ø 250				
Uitgaande dat persleiding op sommige plekken in tegenschot ligt				
Aanbrengen ontluchter incl. put	uur	24,00	€ 300,00	€ 7.200,00
Leveren ontluchter + put en zwaarverkeerdeksel	st	3,00	€ 7.500,00	€ 22.500,00
Aanbrengen pompput				
n deze situatie n.v.t.				
Uitgraven cunet pompput	uur		€ 225,00	
Plaatsen pompput	uur		€ 125,00	
Telekraan	uur		€ 550,00	
Opstellen en aanleveren revisiegegevens				
Opstellen en aanleveren revisiegegevens	uur	36,00	€ 125,00	€ 4.500,00
Opstellen Hydraulisch ontwerp (+ ontwerp pompput)				
Opstellen Hydraulisch ontwerp (+ ontwerp pompput)	EUR	1,00	€ 6.500,00	€ 6.500,00
Benoemde directe bouwkosten	Eur			€ 1.725.850,00
Indexering comform CBS 42/43 Grond- weg en waterbouw, jan. 2025 (136.4) –> jan. 2026	%	0,88	€ 1.725.850,00	€ 15.187,48
Extra kosten t.b.v. eisen duurzame uitvoering, inzet elektrisch materieel op bouwplaats	Eur	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Nader te detailleren bouwkosten (%)	%	20,00	€ 1.725.850,00	€ 345.170,00
Directe bouwkosten	Eur			€ 2.096.207,48
Eenmalige kosten (%)	%	1,00	€ 2.096.207,48	€ 20.962,07
Algemene bouwplaatskosten (%)	%	2,00	€ 2.096.207,48	€ 41.924,15
Uitvoeringskosten (%)	%	7,00	€ 2.096.207,48	€ 146.734,52
Algemene kosten (%)	%	8,00	€ 2.305.828,22	€ 184.466,26
Winst (%)	%	3,00	€ 2.490.294,48	€ 74.708,83
Risico (%)	%	2,00	€ 2.490.294,48	€ 49.805,89
Bijdrage RAW-systematiek (%)	%	0,25	€ 2.621.362,61	€ 6.553,41
Indirecte bouwkosten	Eur			€ 525.155,13
Voorziene bouwkosten	Eur			€ 2.621.362,61
Niet benoemd risico bouwkosten (%)	%	15,00	€ 2.621.362,61	€ 393.204,39
Risicoreservering bouwkosten	Eur			€ 393.204,39
Bouwkosten	**Eur**			**€ 3.014.567,00**
Engineering en toezicht	%		€ 2.621.362,61	
Risicoreservering engineeringskosten	Eur			
Engineeringskosten	**Eur**			
(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.	%	0,50	€ 2.621.362,61	€ 13.106,81
Verzekeringspremies	%	0,50	€ 2.621.362,61	€ 13.106,81
Communicatie- en voorlichtingskosten	%	0,50	€ 2.621.362,61	€ 13.106,81
Niet benoemde overige directe overige bijkomende kosten	%	3,00	€ 2.621.362,61	€ 78.640,88
Benoemde directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 117.961,31
Directe overige bijkomende kosten	Eur			€ 117.961,31
Voorziene overige bijkomende kosten	Eur			€ 117.961,31
Risicoreservering overige bijkomende kosten	Eur			
Overige bijkomende kosten	**Eur**			**€ 117.961,31**
Investeringskosten	**Eur**			**€ 3.132.528,31**


Gewandeweg
Hoolbeemdweg
Brandstraat
Ussenstraat
Peellaan
Baronie
Ruilebuiter
Vilderdijk
Kleinussen
Sniderstraat
Oude Wei
Zevenblad
Duizendblad
Zalm
Brasem
Forel
Karper
Voorn
245,80 m
375,09 m
316,44 m
371,26 m
288,77 m
137,66 m
144,65 m

Bijlage 40 – Detailuitwerking raming kosten

KOSTEN ONDER KOSTENSOORTENLIJST RUBRIEK A

Projectnaam: Amsteleind-Zuid
Deelgebied: Zuid
Variant: Ontwerp

Versie: v.01
Datum: 18-8-2026
Projectleider(s): Projectleider:
Status: Status:

DETAILUITWERKINGEN RAMING KOSTEN ONDER KOSTENSOORTENLIJST RUBRIEK A

INBRENGWAARDE OPENBARE RUIMTE BINNEN KOSTENVERHAALSGEBIED **(bijlage IV Ob-kostensoorten A2, A3 en A5**

Eigenaar/object	Oppervlak [m²]	Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort A2 bijlage IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 bijlage IV Ob)	Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten, beperkte rechten etc. (Kostensoortenlijst A3 bijlage IV Ob)	Bijkomende schaden ingeval van onteigeningsscha deloos-stelling (Kostensoortenlij st A2+B1 bijlage	Kosten van sloop etc (Kostensoortenlijst A5 bijlage IV Ob)	Inbrengwaarde totaal gronden werken (A8 en A9 Kostensoortenlijst)	m² bovenwijks	Inbrengwaarde per m² bovenwijks	Aandeel niet toerekenbaar	Aandeel niet toerekenbaar	Totaal nominaal
Eigendom 1.1	12.470 m²	1	325	-	-	-	326	0 m²	0	€ -59,55	-60	266
Eigendom 1.2	14.836 m²	4.860.767	-	-	-	168.027	5.028.794	0 m²	339	€ -	-	5.028.794
Eigendom 1.3	6.720 m²	1	-	-	-		1	0 m²	0	€ -0,63	-1	0
Eigendom 1.4	1.467 m²	66.400	85.050	-	-	10.166	161.616	0 m²	110	€ -	-	161.616
Eigendom 1.5	2.383 m²	1	65	-	-		66	0 m²	0	€ -27,23	-27	39
Eigendom 2	8.722 m²	-	566.964	-	-		566.964	0 m²	65	€ -	-	566.964
Eigendom 3	1.616 m²	-	105.053	-	-		105.053	0 m²	65	€ -	-	105.053
Eigendom 4	1.709 m²	426.073	-	-	-	36.187	462.260	0 m²	270	€ -	-	462.260
Eigendom 5	453 m²	110.186	-	-	-	15.094	125.280	0 m²	277	€ -	-	125.280
Eigendom 6	11.831 m²	-	768.941	-	-		768.941	0 m²	65	€ -	-	768.941
Eigendom 7	2.061 m²	-	134.005	-	-		134.005	0 m²	65	€ -	-	134.005
Eigendom 8	1.199 m²	-	77.978	-	-	8.374	86.353	0 m²	72	€ -	-	86.353
Eigendom 9	13.778 m²	-	895.512	-	-		895.512	0 m²	65	€ -	-	895.512
Eigendom 10	3.410 m²	-	221.681	-	-	1.063	222.743	0 m²	65	€ -	-	222.743
Eigendom 11	3.232 m²	21.373	194.829	-	-	10.854	227.056	0 m²	70	€ -	-	227.056
Eigendom 12	2.757 m²	-	179.270	-	-	25.030	204.301	0 m²	74	€ -	-	204.301
Eigendom 13	3.137 m²	-	203.938	-	-	4.581	208.519	0 m²	66	€ -	-	208.519
Eigendom 14	1.683 m²	-	109.436	-	-	2.796	112.232	0 m²	67	€ -	-	112.232
Eigendom 15	1.336 m²	-	86.911	-	-	3.480	90.391	0 m²	68	€ -	-	90.391
Eigendom 16	146 m²	-	9.509	-	-	2.004	11.513	0 m²	79	€ -	-	11.513
Eigendom 17	2.519 m²	-	163.474	-	-	8.115	171.589	0 m²	68	€ -	-	171.589
Eigendom 18	413 m²	-	27.134	-	-	2.768	29.902	0 m²	72	€ -	-	29.902
Eigendom 19	16.618 m²	-	1.080.363	-	-	71.717	1.152.080	0 m²	69	€ -	-	1.152.080
Eigendom 20	8.721 m²	-	566.849	-	-	10.943	577.792	0 m²	66	€ -	-	577.792
Eigendom 21	21.812 m²	2.599.436	-	-	923.101	339.484	3.862.022	0 m²	177	€ -484.790,62	-484.791	3.377.231
Eigendom 22	100 m²	34.473	-	-	-	7.289	41.761	0 m²	419	€ -	-	41.761
Eigendom 23	27 m²	31.530	-	-	-	-	31.530	0 m²	1.180	€ -9.483,43	-9.483	22.047
Eigendom 24	883 m²	1.033.470	-	-	-	77.702	1.111.172	0 m²	1.259	€ -333.183,44	-333.183	777.989
Eigendom 25	4.618 m²	850.000	160.225	-	-	119.144	1.129.369	0 m²	245	€ -710.354,49	-710.354	419.014
Eigendom 26	4.830 m²	-	317.200	-	-	-	317.200	0 m²	66	€ -199.709,12	-199.709	117.491
Eigendom 27.1	2.916 m²	1	-	-	-	-	1	0 m²	0	€ -0,63	-1	0
Eigendom 27.2	1.201 m²	1	-	-	-	-	1	0 m²	0	€ -	-	1
Eigendom 28	6.874 m²	1.030.678	-	-	132.765	160.715	1.324.159	0 m²	193	€ -258.739,21	-258.739	1.065.419
Eigendom 29	18.113 m²	-	1.177.218	-	-		1.177.218	0 m²	65	€ -172.879,93	-172.880	1.004.338
Eigendom 30	13.655 m²	-	887.714	-	-		887.714	0 m²	65	€ -178.107,24	-178.107	709.607
Eigendom 31	2.414 m²	479.880	-	-	-	26.117	505.997	0 m²	210	€ -3.307,15	-3.307	502.690
Eigendom 32	156 m²	48.419	-	-	-	3.208	51.627	0 m²	331	€ -170,91	-171	51.456
Eigendom 33	7.023 m²	670.677	342.849	-	-	104.950	1.118.476	0 m²	159	€ -360.594,92	-360.595	757.881
Eigendom 34	4.915 m²	122.882	238.366	-	-	40.707	401.955	0 m²	82	€ -	-	401.955
Eigendom 35	6.800 m²	-	442.032	-	-	3.373	445.405	0 m²	65	€ -	-	445.405
Eigendom 36	3.998 m²	370.004	197.304	-	-	43.885	611.193	0 m²	153	€ -	-	611.193
Eigendom 37	2.587 m²	-	168.237	-	-		168.237	0 m²	65	€ -	-	168.237
Eigendom 38	642 m²	-	41.727	-	-		41.727	0 m²	65	€ -	-	41.727
Eigendom 39	123 m²	-	8.034	-	-		8.034	0 m²	65	€ -	-	8.034
Eigendom 40	83 m²	-	5.355	-	-		5.355	0 m²	65	€ -	-	5.355
Eigendom 41	873 m²	-	56.702	-	-		56.702	0 m²	65	€ -	-	56.702
Eigendom 42.1	543 m²	-	35.296	-	-		35.296	0 m²	65	€ -	-	35.296
Eigendom 42.2	213 m²	-	13.865	-	-		13.865	0 m²	65	€ -	-	13.865
Eigendom 43.1	339 m²	-	22.009	-	-		22.009	0 m²	65	€ -	-	22.009
Eigendom 43.2	172 m²	-	11.172	-	-		11.172	0 m²	65	€ -	-	11.172
Eigendom 44.1	665 m²	-	43.224	-	-		43.224	0 m²	65	€ -	-	43.224
Eigendom 44.2	65 m²	-	4.233	-	-		4.233	0 m²	65	€ -	-	4.233
Eigendom 45.1	173 m²	-	11.261	-	-		11.261	0 m²	65	€ -	-	11.261
Eigendom 45.2	200 m²	-	13.000	-	-		13.000	0 m²	65	€ -	-	13.000
Eigendom 46.1	260 m²	-	16.864	-	-		16.864	0 m²	65	€ -	-	16.864
Eigendom 46.2	319 m²	-	20.708	-	-		20.708	0 m²	65	€ -	-	20.708
Eigendom 47	1.884 m²	-	122.523	-	-		122.523	0 m²	65	€ -	-	122.523
Eigendom 48.1	1.000 m²	-	65.000	-	-		65.000	0 m²	65	€ -	-	65.000
Eigendom 48.2	234 m²	-	15.195	-	-		15.195	0 m²	65	€ -	-	15.195
Eigendom 49	275 m²	-	17.875	-	-		17.875	0 m²	65	€ -	-	17.875
Eigendom 50	136 m²	-	8.862	-	-		8.862	0 m²	65	€ -	-	8.862
Eigendom 51	239 m²	-	15.530	-	-		15.530	0 m²	65	€ -	-	15.530
Eigendom 52.1	1.538 m²	-	99.935	-	-		99.935	0 m²	65	€ -	-	99.935
Eigendom 52.2	1.313 m²	-	85.341	-	-		85.341	0 m²	65	€ -	-	85.341
Eigendom 53	15 m²	-	969	-	-		969	0 m²	65	€ -	-	969
Eigendom 54	213 m²	-	13.876	-	-		13.876	0 m²	65	€ -	-	13.876
Eigendom 55	63 m²	-	4.105	-	-		4.105	0 m²	65	€ -	-	4.105
Eigendom 56	739 m²	-	48.035	-	-		48.035	0 m²	65	€ -	-	48.035
Eigendom 57.1	255 m²	-	16.567	-	-		16.567	0 m²	65	€ -	-	16.567
Eigendom 57.2	14 m²	-	913	-	-		913	0 m²	65	€ -	-	913
Eigendom 58	400 m²	-	26.000	-	-		26.000	0 m²	65	€ -	-	26.000
Eigendom 59	129 m²	-	8.384	-	-		8.384	0 m²	65	€ -	-	8.384
Eigendom 60	317 m²	-	20.625	-	-		20.625	0 m²	65	€ -	-	20.625
Eigendom 61	523 m²	-	33.995	-	-		33.995	0 m²	65	€ -	-	33.995
Eigendom 62	1.231 m²	-	80.024	-	-	1.398	81.422	0 m²	66	€ -	-	81.422
Eigendom 63	1.001 m²	-	65.092	-	-		65.092	0 m²	65	€ -	-	65.092
Eigendom 64	200 m²	-	13.000	-	-		13.000	0 m²	65	€ -	-	13.000
Eigendom 65	167 m²	-	10.825	-	-		10.825	0 m²	65	€ -	-	10.825
Eigendom 66	0 m²	-	-	-	-		-	0 m²	-	€ -	-	-
Eigendom 67	387 m²	-	25.159	-	-		25.159	0 m²	65	€ -	-	25.159
Eigendom 68	410 m²	-	26.615	-	-		26.615	0 m²	65	€ -	-	26.615
Eigendom 69	300 m²	-	19.500	-	-		19.500	0 m²	65	€ -	-	19.500
Eigendom 70	178 m²	308.166	-	-	-	21.144	329.309	0 m²	1.852	€ -	-	329.309
Totalen	**243.970 m²**	**13.064.418**	**10.555.826**	**-**	**1.055.867**	**1.330.315**	**26.006.425**	**-**	**9.428**	**2.711.408-**	**-2.711.408**	**23.295.017**

KOSTEN ONDER KOSTENSOORTENLIJST RUBRIEK A

Projectnaam: Amsteleind-Zuid
Deelgebied: Zuid
Variant: Ontwerp

Versie: v.01
Datum: 18-8-2026
Projectleider(s): Projectleider:
Status: Status:

DETAILUITWERKINGEN RAMING KOSTEN ONDER KOSTENSOORTENLIJST RUBRIEK A

A) ONDERZOEKSKOSTEN (bijlage IV Ob-kostensoort A1)

Omschrijving 1	Bron	Aantal		Prijs per Eenheid	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Boekwaarde onderzoekskosten tot peildatum 31-12-2025	cf. opgave gemeente Oss	1,0	post	238.533	238.533	238.533	-	-
-	-	-		-	-	-	-	-
Onderzoekskosten nog te maken in 2026	cf. opgave gemeente Oss	1,0	post	245.504	245.504	-	245.504	245.504
Onderzoekskosten nog te maken in 2027	cf. opgave gemeente Oss	1,0	post	385.000	385.000	-	385.000	385.000
Totalen				**869.037**	**869.037**	**238.533**	**630.504**	**630.504**

B) BODEMSANERING OPENBARE RUIMTE (bijlage IV Ob-kostensoort A6)

Omschrijving 1	Bron	Aantal		Prijs per Eenheid	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Bodemsanering gelegen in fase 1	cf. onderzoek Antea Group inclusief VTU over sanering	1,0	post	185.000	185.000	-	185.000	185.000
-	-	-		-	-	-	-	-
Totalen					**185.000**	**-**	**185.000**	**185.000**

C) GRONDWERKEN EN VOORZIENINGEN OPENBARE RUIMTE (bijlage IV Ob-kostensoorten A6 en A8)

Omschrijving 1	Bron	Aantal		Prijs per Eenheid	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
A) Hoofdplanstructuur (bouwrijp en woonrijp maken openbare ruimte)					**44.398.585**			
Bouwkosten Deelraming Veld 1 1 Fietstunnel Fase 1	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	2.428.312	2.428.312	-	2.428.312	2.428.312
Bouwkosten Deelraming Veld 2 en 1 2 Fase 1	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	418.635	418.635	-	418.635	418.635
Bouwkosten Deelraming Veld 3 Fase 1	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	518.256	518.256	-	518.256	518.256
Bouwkosten Deelraming Veld 4 Fase 1	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	601.312	601.312		601.312	601.312
Bouwkosten Deelraming Veld 5 Fase 1	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	866.918	866.918		866.918	866.918
Bouwkosten Deelraming Veld 6 Fase 1	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	697.856	697.856		697.856	697.856
Bouwkosten Deelraming Veld 7 Noord en zuid van onderd Fase 1	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	1.079.082	1.079.082		1.079.082	1.079.082
Bouwkosten Deelraming Veld 7 Onderdoorgang spoor Fase 1	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	17.891.258	17.891.258		17.891.258	17.891.258
	-	-		-	-		-	-
OR hoofdstruct. Snelverkeer BRM Fase 2	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	1.725.216	1.725.216		1.725.216	1.725.216
OR hoofdstruct. Snelverkeer BRM Fase 2A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	24.442	24.442		24.442	24.442
OR hoofdstruct. Snelverkeer BRM Fase 2B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	18.493	18.493		18.493	18.493
OR hoofdstruct. Snelverkeer BRM Fase 2C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	146.071	146.071		146.071	146.071
OR hoofdstruct. Snelverkeer BRM Fase 2D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	918.175	918.175		918.175	918.175
OR hoofdstruct. Snelverkeer BRM Fase 2E	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	87.336	87.336		87.336	87.336
OR hoofdstruct. Snelverkeer BRM Fase 2F	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	346.950	346.950		346.950	346.950
OR hoofdstruct. Snelverkeer BRM Fase 3A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-		-	-
OR hoofdstruct. Snelverkeer BRM Fase 3B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-		-	-
OR hoofdstruct. Snelverkeer BRM Fase 3C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	233.599	233.599		233.599	233.599
OR hoofdstruct. Snelverkeer BRM Fase 4A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	1.884	1.884		1.884	1.884
OR hoofdstruct. Snelverkeer BRM Fase 4B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	1.570	1.570		1.570	1.570
OR hoofdstruct. Snelverkeer BRM Fase 4C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	14.903	14.903		14.903	14.903
OR hoofdstruct. Snelverkeer BRM Fase 4D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-		-	-
OR hoofdstruct. Snelverkeer BRM Fase 4E	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-		-	-
	-	-		-	-		-	-
OR hoofdstruct. Snelverkeer WRM Fase 1	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-		-	-
OR hoofdstruct. Snelverkeer WRM Fase 2	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	2.076.651	2.076.651		2.076.651	2.076.651
OR hoofdstruct. Snelverkeer WRM Fase 2A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	37.705	37.705		37.705	37.705
OR hoofdstruct. Snelverkeer WRM Fase 2B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	85.799	85.799		85.799	85.799
OR hoofdstruct. Snelverkeer WRM Fase 2C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	181.781	181.781		181.781	181.781
OR hoofdstruct. Snelverkeer WRM Fase 2D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	1.602.712	1.602.712		1.602.712	1.602.712
OR hoofdstruct. Snelverkeer WRM Fase 2E	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	111.963	111.963		111.963	111.963
OR hoofdstruct. Snelverkeer WRM Fase 2F	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	463.815	463.815		463.815	463.815
OR hoofdstruct. Snelverkeer WRM Fase 3A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	58.136	58.136		58.136	58.136
OR hoofdstruct. Snelverkeer WRM Fase 3B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	91.846	91.846		91.846	91.846
OR hoofdstruct. Snelverkeer WRM Fase 3C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	356.846	356.846		356.846	356.846
OR hoofdstruct. Snelverkeer WRM Fase 4A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	101.366	101.366		101.366	101.366
OR hoofdstruct. Snelverkeer WRM Fase 4B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	89.859	89.859		89.859	89.859
OR hoofdstruct. Snelverkeer WRM Fase 4C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	66.603	66.603		66.603	66.603
OR hoofdstruct. Snelverkeer WRM Fase 4D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-		-	-
OR hoofdstruct. Snelverkeer WRM Fase 4E	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
	-	-		-	-	-	-	-
OR hoofdstructuur F&V Fase 1	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
OR hoofdstructuur F&V Fase 2	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
OR hoofdstructuur F&V Fase 2A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	83.203	83.203	-	83.203	83.203
OR hoofdstructuur F&V Fase 2B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	749.972	749.972	-	749.972	749.972
OR hoofdstructuur F&V Fase 2C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	56.557	56.557	-	56.557	56.557
OR hoofdstructuur F&V Fase 2D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	891.559	891.559	-	891.559	891.559
OR hoofdstructuur F&V Fase 2E	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	106.346	106.346	-	106.346	106.346
OR hoofdstructuur F&V Fase 2F	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	174.267	174.267	-	174.267	174.267
OR hoofdstructuur F&V Fase 3A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	547.144	547.144	-	547.144	547.144
OR hoofdstructuur F&V Fase 3B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	1.562.846	1.562.846	-	1.562.846	1.562.846
OR hoofdstructuur F&V Fase 3C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	453.889	453.889	-	453.889	453.889
OR hoofdstructuur F&V Fase 4A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	270.151	270.151	-	270.151	270.151
OR hoofdstructuur F&V Fase 4B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	456.385	456.385	-	456.385	456.385
OR hoofdstructuur F&V Fase 4C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	231.392	231.392	-	231.392	231.392
OR hoofdstructuur F&V Fase 4D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	80.338	80.338	-	80.338	80.338
OR hoofdstructuur F&V Fase 4E	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
			Totaalpost	-	-	-	-	-
OR hoofdstructuur Groen Fase 1	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
OR hoofdstructuur Groen Fase 2	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	5.086	5.086	-	5.086	5.086
OR hoofdstructuur Groen Fase 2A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	110.997	110.997	-	110.997	110.997
OR hoofdstructuur Groen Fase 2B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	581.615	581.615	-	581.615	581.615
OR hoofdstructuur Groen Fase 2C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	427.548	427.548	-	427.548	427.548
OR hoofdstructuur Groen Fase 2D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	606.386	606.386	-	606.386	606.386
OR hoofdstructuur Groen Fase 2E	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	148.189	148.189	-	148.189	148.189
OR hoofdstructuur Groen Fase 2F	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	393.312	393.312	-	393.312	393.312
OR hoofdstructuur Groen Fase 3A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	287.735	287.735	-	287.735	287.735
OR hoofdstructuur Groen Fase 3B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	1.298.578	1.298.578	-	1.298.578	1.298.578
OR hoofdstructuur Groen Fase 3C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	566.566	566.566	-	566.566	566.566
OR hoofdstructuur Groen Fase 4A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	71.081	71.081	-	71.081	71.081
OR hoofdstructuur Groen Fase 4B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	505.539	505.539	-	505.539	505.539
OR hoofdstructuur Groen Fase 4C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	386.554	386.554	-	386.554	386.554
OR hoofdstructuur Groen Fase 4D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
OR hoofdstructuur Groen Fase 4E	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
B) Ontwikkelvelden (bouwrijp maken openbare ruimte)					**6.463.187**			
Ontwikkelveld 1 Fase 2C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	353.736	353.736	-	353.736	353.736
Ontwikkelveld 2 Fase 2C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	376.465	376.465	-	376.465	376.465
Ontwikkelveld 3 Fase 2F	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	132.269	132.269	-	132.269	132.269
Ontwikkelveld 4 Fase 2A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	433.180	433.180	-	433.180	433.180
Ontwikkelveld 5 Fase 3A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	237.186	237.186	-	237.186	237.186
Ontwikkelveld 6 Fase 3A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	151.392	151.392	-	151.392	151.392
Ontwikkelveld 7 Fase 4A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	168.899	168.899	-	168.899	168.899
Ontwikkelveld 8 Fase 4A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	212.089	212.089	-	212.089	212.089
Ontwikkelveld 9 Fase 2B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	6.897	6.897	-	6.897	6.897
Ontwikkelveld 10 Fase 2B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	4.553	4.553	-	4.553	4.553
Ontwikkelveld 11 Fase 2B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	13.407	13.407	-	13.407	13.407
Ontwikkelveld 12 Fase 2B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
Ontwikkelveld 13 Fase 2B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
Ontwikkelveld 14 Fase 4B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
Ontwikkelveld 15 Fase 4B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
Ontwikkelveld 16 Fase 3B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
Ontwikkelveld 17 Fase 3B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
Ontwikkelveld 18 Fase 3B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
Ontwikkelveld 19 Fase 3B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
Ontwikkelveld 20* Fase 2	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	156.383	156.383	-	156.383	156.383
Ontwikkelveld 20** Fase 4E	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	841.885	841.885	-	841.885	841.885
Ontwikkelveld 21* Fase 2	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	189.538	189.538	-	189.538	189.538
Ontwikkelveld 21** Fase 4D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	462.478	462.478	-	462.478	462.478
Ontwikkelveld 22 Fase 4C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	855.605	855.605	-	855.605	855.605
Ontwikkelveld 23 Fase 3C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	627.996	627.996	-	627.996	627.996
Ontwikkelveld 24 Fase 3C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	407.866	407.866	-	407.866	407.866
Ontwikkelveld 25 Fase 2E	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	404.152	404.152	-	404.152	404.152
Ontwikkelveld 26 Fase 2D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	24.180	24.180	-	24.180	24.180
Ontwikkelveld 27 Fase 2D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	28.269	28.269	-	28.269	28.269
Ontwikkelveld 28 Fase 2D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	121.737	121.737	-	121.737	121.737
Ontwikkelveld 29 Fase 2D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	113.080	113.080	-	113.080	113.080
Ontwikkelveld 30 Fase 2D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	139.945	139.945	-	139.945	139.945
Ontwikkelveld 31 Fase 2D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
Ontwikkelveld 32 Fase 3B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-

KOSTEN ONDER KOSTENSOORTENLIJST RUBRIEK A

Projectnaam: Amsteleind-Zuid
Deelgebied: Zuid
Variant: Ontwerp

Versie: v.01
Datum: 18-8-2026
Projectleider(s): Projectleider:
Status: Status:

DETAILUITWERKINGEN RAMING KOSTEN ONDER KOSTENSOORTENLIJST RUBRIEK A

C) Ontwikkelvelden (woonrijp maken openbare ruimte)					**12.811.478**			
Ontwikkelveld 1 Fase 2C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	478.675	478.675	-	478.675	478.675
Ontwikkelveld 2 Fase 2C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	673.237	673.237	-	673.237	673.237
Ontwikkelveld 3 Fase 2F	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	249.079	249.079	-	249.079	249.079
Ontwikkelveld 4 Fase 2A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	885.937	885.937	-	885.937	885.937
Ontwikkelveld 5 Fase 3A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	482.686	482.686	-	482.686	482.686
Ontwikkelveld 6 Fase 3A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	398.376	398.376	-	398.376	398.376
Ontwikkelveld 7 Fase 4A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	400.382	400.382	-	400.382	400.382
Ontwikkelveld 8 Fase 4A	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	510.590	510.590	-	510.590	510.590
Ontwikkelveld 9 Fase 2B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	232.506	232.506	-	232.506	232.506
Ontwikkelveld 10 Fase 2B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	163.248	163.248	-	163.248	163.248
Ontwikkelveld 11 Fase 2B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	426.548	426.548	-	426.548	426.548
Ontwikkelveld 12 Fase 2B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
Ontwikkelveld 13 Fase 2B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
Ontwikkelveld 14 Fase 4B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
Ontwikkelveld 15 Fase 4B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
Ontwikkelveld 16 Fase 3B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
Ontwikkelveld 17 Fase 3B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
Ontwikkelveld 18 Fase 3B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
Ontwikkelveld 19 Fase 3B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
Ontwikkelveld 20* Fase 2	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	217.632	217.632	-	217.632	217.632
Ontwikkelveld 20** Fase 4E	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	1.620.207	1.620.207	-	1.620.207	1.620.207
Ontwikkelveld 21* Fase 2	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	257.776	257.776	-	257.776	257.776
Ontwikkelveld 21** Fase 4D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	794.027	794.027	-	794.027	794.027
Ontwikkelveld 22 Fase 4C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	1.428.018	1.428.018	-	1.428.018	1.428.018
Ontwikkelveld 23 Fase 3C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	1.236.918	1.236.918	-	1.236.918	1.236.918
Ontwikkelveld 24 Fase 3C	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	706.000	706.000	-	706.000	706.000
Ontwikkelveld 25 Fase 2E	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	693.976	693.976	-	693.976	693.976
Ontwikkelveld 26 Fase 2D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	35.903	35.903	-	35.903	35.903
Ontwikkelveld 27 Fase 2D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	75.816	75.816	-	75.816	75.816
Ontwikkelveld 28 Fase 2D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	290.233	290.233	-	290.233	290.233
Ontwikkelveld 29 Fase 2D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	287.978	287.978	-	287.978	287.978
Ontwikkelveld 30 Fase 2D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	265.728	265.728	-	265.728	265.728
Ontwikkelveld 31 Fase 2D	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
Ontwikkelveld 32 Fase 3B	cf. raming Nimas	1,0	Totaalpost	-	-	-	-	-
D) Verminderingen					**-14.957.693**			
Bouwkosten Deelraming Veld 1 1 Fietstunnel Fase 1	percentage conform opgave Goudappel	41,29%	perc. Niet-toerekenbaar	2.428.312	1.002.650-	-	1.002.650-	1.002.650-
Bouwkosten Deelraming Veld 2 en 1 2 Fase 1	percentage conform opgave Goudappel	66,71%	perc. Niet-toerekenbaar	418.635	279.271-	-	279.271-	279.271-
Bouwkosten Deelraming Veld 3 Fase 1	percentage conform opgave Goudappel	66,71%	perc. Niet-toerekenbaar	518.256	345.728-	-	345.728-	345.728-
Bouwkosten Deelraming Veld 4 Fase 1	percentage conform opgave Goudappel	66,71%	perc. Niet-toerekenbaar	601.312	401.135-	-	401.135-	401.135-
Bouwkosten Deelraming Veld 5 Fase 1	percentage conform opgave Goudappel	62,96%	perc. Niet-toerekenbaar	866.918	545.812-	-	545.812-	545.812-
Bouwkosten Deelraming Veld 6 Fase 1	percentage conform opgave Goudappel	62,96%	perc. Niet-toerekenbaar	697.856	439.370-	-	439.370-	439.370-
Bouwkosten Deelraming Veld 7 Noord en zuid van onderd Fase 1	percentage conform opgave Goudappel	62,96%	perc. Niet-toerekenbaar	1.079.082	679.390-	-	679.390-	679.390-
Bouwkosten Deelraming Veld 7 Onderdoorgang spoor Fase 1	percentage conform opgave Goudappel	62,96%	perc. Niet-toerekenbaar	17.891.258	11.264.336-	-	11.264.336-	11.264.336-
Totalen					**48.715.556**	**-**	**48.715.556**	**48.715.556**

D) KOSTEN COMPENSATIE VERLOREN GEGANE NATUURWAARDEN CS — **(bijlage IV Ob-kostensoort A7)**

Totalen	-	-	-	-	-

E) KOSTEN WERKEN CS BEREIKEN EN IN STAND HOUDEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN GOEDE OMGEVINGSKWALITEIT — **(bijlage IV Ob-kostensoort A9)**

Omschrijving 1	Bron	Eenheid	Aandeel Toerekenbaar	Prijs per Eenheid	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
- Stelpost landschapskwaliteitsverbetering	1% van nominale grondopbrengsten	1%	perc. -	95.024.001	950.240	-	950.240	950.240
Totalen					**950.240**	**-**	**950.240**	**950.240**

F) VOORZIENINGEN GRONDEN BUITEN HET KOSTENVERHAALSGEBIED — **(Bijlage IV Ob-kostensoort A8)**

Omschrijving 1	Omschrijving 2	Eenheid		Prijs per Eenheid	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Parkway Noord	percentage ptp cf. advies Goudappel			**8.244.175**	-	-	-	-
Inbrengwaarde noord	uit inbrengwaarde overzicht werk 1: noord	25,04%	perc. Toerekenbaar	1.524.697	381.784	381.784	-	-
Bouwkosten Deelraming Segment 3 Parkway bp	cf. raming Nimas inclusief VTU	25,04%	perc. Toerekenbaar	5.316.520	1.331.257	-	1.331.257	1.331.257
Bouwkosten Deelraming Segment 3 Rotonde nr. 3	cf. raming Nimas inclusief VTU	25,04%	perc. Toerekenbaar	1.402.958	351.301	-	351.301	351.301
-	-	-		-	-	-	-	-
Parkway Zuid	percentage ptp cf. advies Goudappel	-		**9.751.815**	-	-	-	-
Inbrengwaarde zuid	uit inbrengwaarde overzicht werk 2: zuid	16,47%	perc. Toerekenbaar	1	0	0	-	-
Bouwkosten Deelraming Segment 1 Herstructurering Heih	cf. raming Nimas inclusief VTU	16,47%	perc. Toerekenbaar	9.751.814	1.605.636	-	1.605.636	1.605.636
-	-	-		-	-	-	-	-
Riolering	-			**4.241.736**	-	-	-	-
Bouwkosten Deelraming Kosten rioolpersgemaal	cf. raming Nimas inclusief VTU	100%	perc. Toerekenbaar	219.255	219.255	-	219.255	219.255
Bouwkosten Deelraming Kosten persleiding vuilwater ri	cf. raming Nimas inclusief VTU	100%	perc. Toerekenbaar	4.022.481	4.022.481	-	4.022.481	4.022.481
Totalen					**7.911.714**	**381.784**	**7.529.930**	**7.529.930**

G) VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING WERKEN OPENBARE RUIMTE — **(bijlage IV Ob- kostensoort A10)**

Omschrijving 1	Bron	Totaal		Grondslag bedrag	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Voorbereiding, toezicht uitvoering werken sloop en opruimen openbare ruimte	Plankostenscan 2026-II	€ 68.787	totaal bedrag aan VTU	68.788	68.788	-	68.788	68.788
Voorbereiding, toezicht uitvoering werken voorbelasten en grondwerk openbare ruimte	Plankostenscan 2026-II	€ 494.830	totaal bedrag aan VTU	494.831	494.831	-	494.831	494.831
Voorbereiding, toezicht uitvoering werken bouw- en woonrijp maken openbare ruimte	Plankostenscan 2026-II	€ 4.533.078	totaal bedrag aan VTU	4.533.078	4.533.078	-	4.533.078	4.533.078
Totaal aan plankosten uit plankostenscan	-	€ 5.096.695	totaal bedrag aan VTU	-	-	-	-	-
VTU over uitgeefbaar gebied	-				-	-	-	-
Vermindering sloopkosten VTU uitgeefbaar gebied	Plankostenscan 2026-II	1,00	aftrekpost naar 7B uitgeefbaar	€ -28.695	28.695-	-	28.695-	28.695-
Vermindering bouwrijp maken VTU uitgeefbaar gebied	Plankostenscan 2026-II	1,00	aftrekpost naar 7B uitgeefbaar	€ -195.972	195.972-	-	195.972-	195.972-
					-		-	-
VTU over verminderingen					-	-	-	-
Bouwkosten Deelraming Veld 1 1 Fietstunnel Fase 1	Plankostenscan 2026-II	7,12%	perc vtu	1.002.650-	71.381-	-	71.381-	71.381-
Bouwkosten Deelraming Veld 2 en 1 2 Fase 1	Plankostenscan 2026-II	7,12%	perc vtu	279.271-	19.882-	-	19.882-	19.882-
Bouwkosten Deelraming Veld 3 Fase 1	Plankostenscan 2026-II	7,12%	perc vtu	345.728-	24.613-	-	24.613-	24.613-
Bouwkosten Deelraming Veld 4 Fase 1	Plankostenscan 2026-II	7,12%	perc vtu	401.135-	28.558-	-	28.558-	28.558-
Bouwkosten Deelraming Veld 5 Fase 1	Plankostenscan 2026-II	7,12%	perc vtu	545.812-	38.858-	-	38.858-	38.858-
Bouwkosten Deelraming Veld 6 Fase 1	Plankostenscan 2026-II	7,12%	perc vtu	439.370-	31.280-	-	31.280-	31.280-
Bouwkosten Deelraming Veld 7 Noord en zuid van onderd Fase 1	Plankostenscan 2026-II	7,12%	perc vtu	679.390-	48.368-	-	48.368-	48.368-
Bouwkosten Deelraming Veld 7 Onderdoorgang spoor Fase 1	Plankostenscan 2026-II	7,12%	perc vtu	11.264.336-	801.940-	-	801.940-	801.940-
Totalen					**3.807.150**	**-**	**3.807.150**	**3.807.150**

H) OPSTELLEN OMGEVINGSPLAN OF BOPA — **(bijlage IV-Ob kostensoort A1)**

Omschrijving 1	Bron	Totaal		Grondslag bedrag	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Opstellen gemeentelijke plannen	Plankostenscan 2026-II	1,0	totaalpost cf. plankostenscan	1.423.491	1.423.491	-	1.423.491	1.423.491
Totalen					**1.423.491**	-	**1.423.491**	**1.423.491**

I) PLANKOSTEN (GEMEENTELIJKE APPARAATSKOSTEN) — **(bijlage IV Ob-kostensoort A14)**

Omschrijving 1	Omschrijving 2			Prijs per Eenheid	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Planontwikkelingskosten	Plankostenscan 2026-II	1,0	totaalpost cf. plankostenscan	2.685.721	2.685.721	-	2.685.721	2.685.721
Totalen					**2.685.721**	-	**2.685.721**	**2.685.721**

J) TIJDELIJK BEHEER — **(bijlage IV Ob-kostensoort A4)**

Totalen	-	-	-	-	-

K) NADEELCOMPENSATIE — **(bijlage IV Ob-kostensoort A11)**

Omschrijving 1	Omschrijving 2	Aantal		Prijs per Eenheid	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	Prognose gefaseerd
Risicoanalyse nadeelcompensatie Amsteleind-Zuid	cf. rapportage SAOZ	1,0	totaalpost	750.000	750.000	-	750.000	750.000
Totalen					**750.000**	-	**750.000**	**750.000**

L) NIET TERUGVORDERBARE BTW CS — **(bijlage IV Ob - kostensoort A11)**

Totalen	-	-	-	-	-

M) RENTEKOSTEN — **(bijlage IV Ob- kostensoort A13)**

Omschrijving 1	Omschrijving 2	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)
Historische rentekosten	-	12.324	12.324
Totalen		**12.324**	**12.324**

TOTALE KOSTEN

	Totaal nominaal	Realisatie (boekwaarde)	Prognose nominaal	
Totale kosten	**90.605.250**	**23.927.659**	**66.677.592**	OK

KOSTEN ONDER KOSTENSOORTENLIJST RUBRIEK B

Projectnaam: Amsteleind-Zuid
Deelgebied: Zuid
Variant: Ontwerp

Versie: v.01
Datum: 18-8-2026
Projectleider(s): Projectleider:
Status: Status:

DETAILUITWERKINGEN RAMING KOSTEN ONDER KOSTENSOORTENLIJST RUBRIEK B

INBRENGWAARDEN UITGEEFBAAR GEBIED **(bijlage IV Ob-kostensoorten B1 tm B4)**

Eigenaar/object	Oppervlak [m²]	Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort B1 bijlage IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort B1 bijlage IV Ob)	Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten, beperkte rechten etc (Kostensoortenlijst B2 bijlage IV Ob)	Bijkomende schaden ingeval van onteigeningss chadeloos-stelling (Kostensoort gelijst A2+B1	Kosten van sloop etc (Kostensoortenlijs t B3 bijlage IV Ob)	Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppvwater (Kostensoortenlijst B4 bijlage IV Ob)	Kosten voorbereiding en toezicht over kosten B2 tot en met B4 (Kostensoorten lijst B5 bijlage	Totale inbrengwaarde	Inbrengw. bovenwijks	Aandeel niet toerekenbaar	Aandeel niet toerekenbaar	Totaal nominaal
Eigendom 1.1	5 m²	0	0	-	-	-	31	6	37		0%	0,00	37
Eigendom 1.2	16.449 m²	5.389.233	-	-	-	186.295	110.142	25.770	5.711.441		0%	0,00	5.711.441
Eigendom 1.3	0 m²	-	-	-	-	-	-	-	-			0,00	-
Eigendom 1.4	6.047 m²	273.600	350.450	-	-	41.889	40.488	8.665	715.091			0,00	715.091
Eigendom 1.5	1 m²	0	0	-	-	-	4	1	5			0,00	5
Eigendom 2	7.552 m²	-	490.911	-	-	-	50.566	9.251	550.729			0,00	550.729
Eigendom 3	2.444 m²	-	158.847	-	-	-	16.363	2.993	178.203			0,00	178.203
Eigendom 4	1.339 m²	333.927	-	-	-	28.361	8.969	2.492	373.748			0,00	373.748
Eigendom 5	1.109 m²	269.814	-	-	-	36.961	7.422	2.467	316.665			0,00	316.665
Eigendom 6	10.136 m²	-	658.784	-	-	-	67.870	12.417	739.070			0,00	739.070
Eigendom 7	4.827 m²	-	313.845	-	-	-	32.321	5.913	352.079			0,00	352.079
Eigendom 8	4.019 m²	-	261.322	-	-	28.064	26.911	5.766	322.062			0,00	322.062
Eigendom 9	4.378 m²	-	284.563	-	-	-	29.315	5.363	319.241			0,00	319.241
Eigendom 10	3.271 m²	-	212.649	-	-	1.019	21.905	4.038	239.612			0,00	239.612
Eigendom 11	2.968 m²	19.627	178.921	-	-	9.968	19.873	3.935	232.324			0,00	232.324
Eigendom 12	1.256 m²	-	81.705	-	-	11.408	8.413	1.882	103.407			0,00	103.407
Eigendom 13	427 m²	-	27.787	-	-	624	2.862	542	31.815			0,00	31.815
Eigendom 14	1.451 m²	-	94.339	-	-	2.410	9.713	1.849	108.311			0,00	108.311
Eigendom 15	662 m²	-	43.089	-	-	1.725	4.434	863	50.112			0,00	50.112
Eigendom 16	614 m²	-	39.891	-	-	8.407	4.114	1.005	53.417			0,00	53.417
Eigendom 17	2.329 m²	-	151.126	-	-	7.502	15.591	3.078	177.297			0,00	177.297
Eigendom 18	364 m²	-	23.891	-	-	2.437	2.437	519	29.284			0,00	29.284
Eigendom 19	9.918 m²	-	644.802	-	-	42.804	66.411	13.435	767.452			0,00	767.452
Eigendom 20	7.873 m²	-	511.761	-	-	9.879	52.719	9.941	584.301			0,00	584.301
Eigendom 21	8.941 m²	1.065.564	-	-	378.399	139.162	59.869	15.151	1.658.144			0,00	1.658.144
Eigendom 22	609 m²	210.527	-	-	-	44.513	4.077	2.089	261.206			0,00	261.206
Eigendom 23	0 m²	-	-	-	-	-	-	-	-			0,00	-
Eigendom 24	0 m²	-	-	-	-	-	-	-	-			0,00	-
Eigendom 25	0 m²	-	-	-	-	-	-	-	-			0,00	-
Eigendom 26	0 m²	-	-	-	-	-	-	-	-			0,00	-
Eigendom 27.1	0 m²	-	-	-	-	-	-	-	-			0,00	-
Eigendom 27.2	0 m²	-	-	-	-	-	-	-	-			0,00	-
Eigendom 28	2.964 m²	444.322	-	-	57.235	69.284	19.844	5.720	596.404			0,00	596.404
Eigendom 29	14.155 m²	-	920.007	-	-	-	94.782	17.340	1.032.129			0,00	1.032.129
Eigendom 30	6.342 m²	-	412.286	-	-	-	42.464	7.769	462.519			0,00	462.519
Eigendom 31	5.534 m²	1.100.120	-	-	-	59.873	37.054	8.585	1.205.632			0,00	1.205.632
Eigendom 32	2.613 m²	811.581	-	-	-	53.774	17.498	4.823	887.676			0,00	887.676
Eigendom 33	3.030 m²	289.323	147.901	-	-	45.274	20.287	5.077	507.863			0,00	507.863
Eigendom 34	4.467 m²	111.678	216.634	-	-	36.995	29.910	6.588	401.805			0,00	401.805
Eigendom 35	3.644 m²	-	236.893	-	-	1.807	24.402	4.519	267.622			0,00	267.622
Eigendom 36	4.538 m²	419.996	223.961	-	-	49.814	30.384	7.054	731.209			0,00	731.209
Eigendom 37	412 m²	-	26.763	-	-	-	2.756	504	30.024			0,00	30.024
Eigendom 38	108 m²	-	7.023	-	-	-	724	132	7.879			0,00	7.879
Eigendom 39	26 m²	-	1.716	-	-	-	177	32	1.925			0,00	1.925
Eigendom 40	18 m²	-	1.145	-	-	-	118	22	1.284			0,00	1.284
Eigendom 41	128 m²	-	8.298	-	-	-	855	156	9.310			0,00	9.310
Eigendom 42.1	7 m²	-	454	-	-	-	47	9	509			0,00	509
Eigendom 42.2	537 m²	-	34.885	-	-	-	3.593	657	39.135			0,00	39.135
Eigendom 43.1	11 m²	-	741	-	-	-	76	14	831			0,00	831
Eigendom 43.2	178 m²	-	11.578	-	-	-	1.195	219	12.991			0,00	12.991
Eigendom 44.1	85 m²	-	5.526	-	-	-	569	104	6.200			0,00	6.200
Eigendom 44.2	685 m²	-	44.517	-	-	-	4.586	839	49.941			0,00	49.941
Eigendom 45.1	27 m²	-	1.739	-	-	-	179	33	1.951			0,00	1.951
Eigendom 45.2	0 m²	-	-	-	-	-	-	-	-			0,00	-
Eigendom 46.1	41 m²	-	2.636	-	-	-	272	50	2.957			0,00	2.957
Eigendom 46.2	382 m²	-	24.792	-	-	-	2.557	468	27.816			0,00	27.816
Eigendom 47	115 m²	-	7.477	-	-	-	770	141	8.388			0,00	8.388
Eigendom 48.1	0 m²	-	-	-	-	-	-	-	-			0,00	-
Eigendom 48.2	516 m²	-	33.555	-	-	-	3.455	632	37.641			0,00	37.641
Eigendom 49	0 m²	-	-	-	-	-	-		-			0,00	-
Eigendom 50	14 m²	-	888	-	-	-	91	17	996			0,00	996
Eigendom 51	286 m²	-	18.595	-	-	-	1.914	350	20.860			0,00	20.860
Eigendom 52.1	1.753 m²	-	113.915	-	-	-	11.736	2.147	127.798			0,00	127.798
Eigendom 52.2	397 m²	-	25.809	-	-	-	2.659	486	28.955			0,00	28.955
Eigendom 53	410 m²	-	26.656	-	-	-	2.744	502	29.902			0,00	29.902
Eigendom 54	537 m²	-	34.874	-	-	-	3.593	657	39.124			0,00	39.124
Eigendom 55	247 m²	-	16.045	-	-	-	1.652	302	17.999			0,00	17.999
Eigendom 56	11 m²	-	715	-	-	-	74	13	803			0,00	803
Eigendom 57.1	495 m²	-	32.183	-	-	-	3.314	606	36.103			0,00	36.103
Eigendom 57.2	986 m²	-	64.087	-	-	-	6.603	1.208	71.898			0,00	71.898
Eigendom 58	0 m²	-	-	-	-	-	-		-			0,00	-
Eigendom 59	171 m²	-	11.116	-	-	-	1.146	210	12.472			0,00	12.472
Eigendom 60	683 m²	-	44.375	-	-	-	4.571	836	49.782			0,00	49.782
Eigendom 61	477 m²	-	31.005	-	-	-	3.193	584	34.782			0,00	34.782
Eigendom 62	1.520 m²	-	98.791	-	-	1.726	10.178	1.914	112.609			0,00	112.609
Eigendom 63	998 m²	-	64.908	-	-	-	6.685	1.223	72.816			0,00	72.816
Eigendom 64	0 m²	-	-	-	-	-	-	-	-			0,00	-
Eigendom 65	209 m²	-	13.550	-	-	-	1.398	256	15.204			0,00	15.204
Eigendom 66	375 m²	-	24.375	-	-	-	2.509	459	27.343			0,00	27.343
Eigendom 67	13 m²	-	841	-	-	-	87	16	943			0,00	943
Eigendom 68	591 m²	-	38.385	-	-	-	3.955	724	43.063			0,00	43.063
Eigendom 69	0 m²	-	-	-	-	-	-	-	-			0,00	-
Eigendom 70	258 m²	446.834	-	-	-	30.658	1.727	1.241	480.459			0,00	480.459
Totalen	**159.979 m²**	**11.186.147**	**7.560.324**	**-**	**435.633**	**952.634**	**1.071.204**	**224.667**	**21.430.609**	**-**	**-**		**21.430.609**

Bijlage 41 - Uitgiftepijsadvies

Uitgiftenprijzenadvies

Amsteleind Zuid

Gemeente Oss

1 september 2026
Concept



CONCEPT

HEIDEWEG
- taxatie & advies -



Opdrachtgever	: Gemeente Oss
Opdracht	: Amsteleind Zuid
Deskundige	: 5.1.2e
Datum	: 1 september 2026
Status	: Concept
Projectnummer	: 000796

CONCEPT

5.1.2e
5.1.2e
T: 5.1.2e
E: info@heideweg.nl
www.heideweg.nl
KVK : 781.793.27
IBAN: 5.1.2f
BTW : 6:230b

HEIDEWEG
- taxatie & advies -

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Inhoudsopgave

1. SAMENVATTING EN OVERWEGING 4
2. OPDRACHT 6
2.1. Opdrachtgever 6
2.2. Opdrachtnemer 6
2.3. Deskundige(n) 6
2.4. Opdrachtverstrekking 7
2.5. Onafhankelijkheid 7
2.6. Type advies 7
2.7. Te waarderen belang 7
2.8. Adviesbasis 7
2.9. Informatiebronnen 8
2.10. Peildatum 8
2.11. Versies 8
2.12. Aansprakelijkheid 8
2.13. Conformiteit NRVT/EVS/IVS 8
2.14. Publicatie 8
2.15. Van toepassing zijnde tuchtrecht 9
2.16. Algemene voorwaarden 9
3. UITGANGSPUNTEN 10
3.1. Algemene uitgangspunten 10
3.2. Bijzondere uitgangspunten 11
4. OMSCHRIJVING PLANGEBIED 13
4.1. Ligging van het plangebied 13
4.2. Bereikbaarheid 14
4.3. Beoogde ontwikkeling 15
4.4. Overzicht ontwikkelcategorieën 16
5. MARKTONTWIKKELINGEN 21
5.1. De Nederlandse Economie 21
5.2. Marktvisie wonen Nederland (koop) 22
5.3. Marktvisie wonen Nederland (Huur) 23
5.4. Marktvisie wonen Regionaal (koop) 25
5.5. Marktvisie commercieel 26
5.6. Maatschappelijk (niet-commercieel) 27
6. UITGIFTEPRIJZENADVIES ALGEMEEN 28
6.1. Leeswijzer 28
6.2. Inleiding 28
6.3. Gebruikte methode 29
7. WONEN 31
7.1. Inleiding 31
7.2. Programma 31
7.3. Uitgangspunten waardering 32
7.4. Sociale huur 32
7.5. Middenhuur 35
7.6. Betaalbare koop 37
7.7. Vrije sector/ dure koop 42
7.8. Stichtingskosten (grondgebonden) 50

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

7.9. STICHTINGSKOSTEN (APPARTEMENTEN) 51
7.10. BIJKOMENDE BOUWKOSTEN 52
7.11. CONCLUSIE GRONDPRIJSADVIES WONEN 54
8. PARKEREN 57
8.1. INLEIDING 57
8.2. REFERENTIETRANSACTIES KOOP 57
8.3. REFERENTIETRANSACTIES HUUR 57
8.4. BRUTO AANVANGSRENDEMENTEN (BAR) 58
8.5. V.O.N-PRIJS PER PARKEERPLAATS 58
8.6. STICHTINGSKOSTEN PARKEERPLAATSEN 58
9. OVERIGE FUNCTIES 60
9.1. INLEIDING 60
9.2. SUPERMARKT 60
9.3. DETAILHANDEL EN HORECA COMMERCIEEL 64
9.4. OVERIGE FUNCTIES (COMPARATIEF) 65
9.5. CONCLUSIE OVERIGE FUNCTIES 68
10. FINAAL ADVIES 69
10.1. SCHATTINGSONZEKERHEID 69
10.2. FINAAL ADVIES 70

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

1. Samenvatting en overweging

In dit adviesrapport wordt geadviseerd over de hoogte van de marktconforme grondprijs per prijscategorie en type. Omdat er een groot aantal aannames zijn gedaan bij het opstellen van het advies en de bijbehorende berekeningen, wordt de kans zéér aannemelijk geacht dat de praktijk zal afwijken bij eventuele toekomstige gronduitgiften. Dit advies is geschikt voor de opdrachtgever en haar interne doeleinden en geeft een indicatie van de marktconforme grondprijzen per categorie. Geadviseerd wordt om deze geadviseerde grondprijzen met enige voorzichtigheidsmarge te gebruiken in grondexploitaties en/of andere ramingen. Op het moment dat de definitieve vastgoedprogramma's en beleidsmatige kaders bekend zijn wordt geadviseerd om de ramingen te herzien.

Woonvelden Amsteleind, Oss

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Grondprijs per m²	BVO/Kavel	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
Velden normaal	1a	Sociale huur	Appartement	2-kamer	84	50 m²	68 m²		€ -	BVO	€ 23.000,00	
	1b	Sociale huur	Rug aan rug	nader te duiden	10	60 m²	78 m²	85 m²	€ -	Kavel	€ 25.000,00	
	1c	Sociale huur	Tussenwoning	nader te duiden	69	75 m²	97 m²	100 m²	€ 250,00	Kavel	€ 25.000,00	
	1d	Middenhuur	Appartement	2-kamer	14	55 m²	75 m²		€ 524,24	BVO	€ 39.500,00	17,07%
	1e	Middenhuur	Appartement	3-kamer	39	65 m²	87 m²		€ 682,59	BVO	€ 59.000,00	21,86%
	2a	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	46	80 m²	107 m²		€ 602,68	BVO	€ 64.500,00	19,64%
	2b	Vrije sector	Appartement	3-kamer	11	110 m²	147 m²		€ 371,16	BVO	€ 54.500,00	13,31%
	2c	Betaalbare koop	Tussenwoning	(3,90m 3 bouwlagen)	74	90 m²	118 m²	90 m²	€ 952,02	Kavel	€ 85.500,00	25,60%
	2d	Vrije sector	Tussenwoning	(5,10m 3 bouwlagen)	82	115 m²	149 m²	100 m²	€ 917,62	Kavel	€ 92.000,00	23,27%
	2e	Vrije sector	Tussenwoning	(5,40m 3 bouwlagen)	28	127 m²	163 m²	105 m²	€ 910,05	Kavel	€ 95.500,00	22,76%
	2f	Vrije sector	Hoekwoning normaal	(5,10m 3 bouwlagen)	66	115 m²	149 m²	120 m²	€ 835,97	Kavel	€ 100.500,00	24,26%
	2g	Vrije sector	Hoekwoning groot	(5,40m 3 bouwlagen)	43	127 m²	163 m²	120 m²	€ 821,54	Kavel	€ 98.500,00	22,63%
	2h	Vrije sector	Twee-onder-een-kapwoning		30	155 m²	207 m²	235 m²	€ 528,78	Kavel	€ 124.500,00	22,30%
	2i	Vrije sector	Bouwkavel		31	0 m²	0 m²	550 m²	€ 450,00	Kavel	€ 247.500,00	
		Omschrijving	Type woning		627	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Prijs per m²	BVO/Kavel	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
In het bos	3a	Betaalbare koop	Tussenwoning in het bos	(3,90m 3 bouwlagen)	17	90 m²	118 m²	84 m²	€ 807,02	Kavel	€ 68.000,00	21,31%
	3b	Vrije sector	Tussenwoning in het bos	(5,10m 3 bouwlagen)	5	115 m²	149 m²	94 m²	€ 622,82	Kavel	€ 59.000,00	16,21%
	3c	Vrije sector	Hoekwoning in het bos	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	94 m²	€ 771,69	Kavel	€ 73.000,00	18,48%
	3d	Vrije sector	Hoekwoning in het bos	(5,40m 3 bouwlagen)	13	127 m²	163 m²	94 m²	€ 760,71	Kavel	€ 72.000,00	17,27%
	3e	Vrije sector	2^1-kap in het bos		32	155 m²	207 m²	84 m²	€ 813,85	Kavel	€ 68.000,00	13,67%
	3f	Vrije sector	Bouwkavel in het bos		21	175 m²	224 m²	85 m²	€ 1.093,10	Kavel	€ 93.000,00	16,91%
		Omschrijving	Type woning		94	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Prijs per m²	BVO/Kavel	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
Veld 26	4a	Vrije sector	Tussenwoning veld 26	(3,90m 3 bouwlagen)	20	90 m²	118 m²	75 m²	€ 903,86	Kavel	€ 68.000,00	21,31%
	4b	Vrije sector	Hoekwoning veld 26	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	120 m²	€ 477,70	Kavel	€ 57.500,00	15,28%
					26							
Totaal					**747**							

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Ruggengraat Amsteleind, Oss

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)	Grondprijs per m²	BVO/Kavel	Grondprijs per woning	Grondquote
Ruggengraat	A1	Sociale huur	Appartement	3-kamer	32	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	A1	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	26	65 m²	90 m²	€ 647,62	BVO	€ 58.500,00	20,15%
	A1	Vrije sector	Appartement	3-kamer	24	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	16,31%
	A2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	25	65 m²	90 m²	€ 647,62	BVO	€ 58.500,00	20,15%
	A2	Vrije sector	Appartement	3-kamer	35	105 m²	140 m²	€ 423,35	BVO	€ 59.500,00	14,38%
	A3	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	126	65 m²	90 m²	€ 511,80	BVO	€ 46.000,00	16,38%
	A3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	18	106 m²	140 m²	€ 374,60	BVO	€ 52.500,00	12,97%
	A4	Sociale huur	Appartement	3-kamer	87	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	A4	Vrije sector	Appartement	3-kamer	22	105 m²	140 m²	€ 423,35	BVO	€ 59.500,00	14,38%
	B1	Middenhuur	Appartement	2-kamer	125	55 m²	75 m²	€ 557,09	BVO	€ 42.000,00	17,24%
	B2	Sociale huur	Appartement	3-kamer	47	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	B2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	50	65 m²	90 m²	€ 643,90	BVO	€ 58.000,00	19,67%
	B2	Vrije sector	Appartement	3-kamer	16	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	15,36%
	B2	Betaalbare koop	Stadswoning	2-kamer	21	59 m²	75 m²	€ 962,18	BVO	€ 72.000,00	28,43%
	B3	Sociale huur	Appartement	3-kamer	92	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	B3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	21	106 m²	140 m²	€ 458,17	BVO	€ 64.000,00	16,31%
	B4	Sociale huur	Appartement	3-kamer	68	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	C1	Betaalbare koop	Appartement	2-kamer	61	65 m²	89 m²	€ 717,01	BVO	€ 64.000,00	22,21%
	C1	Vrije sector	Appartement	3-kamer	6	106 m²	140 m²	€ 458,17	BVO	€ 64.000,00	15,36%
	C1	Betaalbare koop	Stadswoning	2-kamer	20	59 m²	75 m²	€ 962,18	BVO	€ 72.000,00	28,43%
	C2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	41	65 m²	90 m²	€ 591,06	BVO	€ 53.500,00	18,39%
	C2	Vrije sector	Stadswoning	4-kamer	19	128 m²	160 m²	€ 531,12	BVO	€ 85.000,00	18,90%
	C3	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	27	65 m²	89 m²	€ 717,01	BVO	€ 64.000,00	22,21%
	C3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	32	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	16,31%
	C3	Vrije sector	Stadswoning	4-kamer	12	128 m²	160 m²	€ 531,12	BVO	€ 85.000,00	18,90%
Totaal					**1053**						

Overige functies

		Omschrijving	Type		Aantal		BVO (m²)			Grondprijs per parkeerplaats (afgerond)	
Parkeren	4a	Parkeren onder bebc	Op maaiveld		608		27,50 m²	€ -461,07	BVO	€ -12.679,55	€ -7.709.163,64
	4b	Parkeren geheel verc	In kelder		401		27,50 m²	€ -956,07	BVO	€ -26.292,05	€ -10.543.110,23
	4c	Parkeren half verdie	- 1,5 m		1		27,50 m²	€ -516,07	BVO	€ -14.192,05	€ -14.192,05
	4d	Gebouwd parkeren	Parkeerhub		405		25,00 m²	€ -408,18	BVO	€ -10.204,55	€ -4.132.840,91
		Omschrijving			1415	VVO (m²)	BVO (m²)				
Overige functies	5a	Supermarkt	Commercieel		1	3.150 m²	3.580 m²	€ 1.435,00	BVO		€ 5.137.300,00
	5b	Detailhandel	Commercieel		1	2.204 m²	2.505 m²	€ 220,00	BVO		€ 551.100,00
	5c	Horeca	Commercieel		1	774 m²	880 m²	€ 220,00	BVO		€ 193.600,00
	5e	Kantoren klein & Cor	Commercieel		1	1.361 m²	1.547 m²	€ 250,00	BVO		€ 386.750,00
	5f	Sport	Commercieel		1	2.561 m²	2.910 m²	€ 225,00	BVO		€ 654.750,00
	5g	Eerstelijns zorg	Maatschappelijk		1	2.094 m²	2.380 m²	€ 275,00	BVO		€ 654.500,00
	5h	Ontmoeten en welzij	Maatschappelijk		1	550 m²	625 m²	€ 175,00	BVO		€ 109.375,00

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

2. Opdracht

2.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	: Gemeente Oss
Adres	: Raadhuisplein 2
Postcode	: 5341 GM
Plaats	: Oss
Telefoon	: 14 0412

2.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Heideweg taxatie & advies
Contactpersoon	5.1.2e
Adres	5.1.2e
Postcode	5.1.2e
Plaats	's-Hertogenbosch
Telefoon	5.1.2e
E-mail	5.1.2e

2.3. Deskundige(n)

Deskundige	5.1.2e BBA RT taxateur RT111386741 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed) en NVM
Assistent adviseur	5.1.2e
Onafhankelijkheid	Deskundige verklaart dat zij geheel onafhankelijk is van de opdrachtgever en dat er geen b anden b estaan t ussen d e o pdrachtgever en d e deskundige die de s chijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundige in twijfel moet worden getrokken. Voorts verklaart deskundige eerder geen taxatie of advies te hebben uitgebracht met betrekking tot het object. Zie verder paragraaf 2.5. Deskundige verklaart dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Heideweg BV het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een m inimaal a andeel v ertegenwoordigt in de totale inkomsten u it h onoraria, waardoor Heideweg BV niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.
Opmerking	In dit advies wordt deskundige in enkelvoud beschreven ook indien dit advies door twee of meer deskundigen is opgesteld waarbij alsdan voor deskundige de meervoudsvorm deskundigen moet worden gelezen. De deskundige heeft actuele lokale en nationale kennis van de specifieke markt en beschikt over de vaardigheden en het inzicht om dit advies vakbekwaam uit te voeren. Onderhavige uitgifteprijzenadvies dient te worden verricht in de kamer 'groot zakelijk vastgoed' van het NRVT, gelet op het r esiduele aspect van het a dvies. Deskundige is niet i ngeschreven i n l aatstgenoemde kamer m aar verklaart over v oldoende k ennis, ervaring e n lo kale be kendheid t e be schikken o m het onderhavig advies te k unnen verrichten.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

2.4. Opdrachtverstrekking

Op 8 april 2025 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Vervolgens heeft de opdrachtgever in juli na het uitbrengen van het eerste concept, verzocht het grondprijsadvies aan te passen aan de hand van de nieuwe woonagenda van Oss 2025 - 2027[1]. Daarna is in februari 2026 nogmaals gevraagd om een aanpassing aan de hand van de nieuwste ontwerpdocumenten en cijfers.

Het doel van de opdracht is inzicht te geven in de marktconforme uitgifteprijs van de in de toekomst voorgenomen gronduitgifte van de verschillende uitgifte categorieën binnen de gebiedsontwikkeling Amsteleind te Oss.

2.5. Onafhankelijkheid

Heideweg merkt op dat zij ten opzichte van de gemeente Oss niet als volledig ongebonden kan worden aangemerkt. Heideweg verricht namelijk tevens verwervingswerkzaamheden voor de gemeente, onder meer binnen het ontwikkelgebied Amsteleind-Oost. Deze bestaande zakelijke relatie is bij de aanvaarding en uitvoering van de onderhavige opdracht onderkend en wordt omwille van transparantie uitdrukkelijk vermeld. Bij de verwervingen betreft het overigens wel een andere deskundige van kantoor Heideweg.

Deskundige verklaart dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van het advies van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Heideweg het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%[2] vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Heideweg niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

Alles overwegende is deskundige van mening op dat zijn waardeoordeel in dit advies onafhankelijk is.

2.6. Type advies

Onderhavig advies betreft een uitgifteprijzenadvies. De precieze juridische en technische afbakening van de toekomstig te realiseren onroerende zaken zijn bij deskundige thans nog niet bekend. Er is in onderhavig geval géén sprake van een zogenoemde professionele taxatiedienst (PTD) conform de richtlijnen van het NRVT. Dit advies is enkel bestemd voor de opdrachtgever (gemeente Oss) en haar interne doeleinden. Aan de gepresenteerde (indicatieve) waarden kan géén waarde worden ontleend in het economische en maatschappelijke verkeer.

2.7. Te waarderen belang

Het te waarderen belang omvat de volledige eigendom van de toekomstig uitgeefbare gronden.

2.8. Adviesbasis

In dit rapport hanteert deskundige de adviesbasis het begrip **marktwaarde**. Hierbij is aangesloten bij de definitie conform de European Valuation Standers (EVS), 2020, Nederlandse vertaling, te weten:

"Het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op het waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."

[1] Vastgesteld op 19 juni 2025

[2] Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT 2020

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

2.9. Informatiebronnen

Voor het uitvoeren van deze waardering is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

Informatie:	Bron:
Kadastraal uittreksel en kaart	www.kadaster.nl
Bijbehorende akte(n)	www.kadaster.nl
Planologie	www.omgevingsloket.nl
Informatie over bodem en grondwater	www.bodemloket.nl
Oss Amsteleind Zuid_22 mei expertsessie	Gemeente Oss
fv260618_Kavelopp_subcat	Gemeente Oss
fv260612_A3_3500_KV_Uitgiftecat_Conept	Gemeente Oss
26903 Oss Ruggengraat A3 20260527	Gemeente Oss
20260513 Woningen Globaal	Gemeente Oss

2.10. Peildatum

De peildatum is de datum waarop het adviesopinie van toepassing is. Dit is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de geadviseerde grondwaarden van de verschillende uitgiftecategorieën. Dit uitgifteprijzenadvies is verricht per peildatum **1 september 2026**.

2.11. Versies

Deskundige heeft voor de volledigheid de historische adviezen inzichtelijk gemaakt.

#	Kenmerk	Type	Status	Peildatum	Verzenddatum
1	000796	Volledige	Concept	1 april 2025	6 juni 2025
2	000796	Volledige	Concept	1 april 2025	29 oktober 2025
3	000796	Volledige	Concept	1 september 2026	1 september 2026

2.12. Aansprakelijkheid

Door Heideweg B.V. wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de offerte/opdrachtbevestiging.

2.13. Conformiteit NRVT/EVS/IVS

Dit uitgifteprijzenadvies betreft zogenoemde 'specifiek overeengekomen werkzaamheden' conform de richtlijnen van het NRVT. Wel voldoet het zoveel mogelijk aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book (IVS) 2022, alsmede de EVS 2020. De deskundige verklaart dat hij op de hoogte is van en dat hij heeft gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT (d.d. 10 oktober 2019), Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing.

2.14. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Heideweg. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien. Er kan alleen toestemming voor publicatie worden verleend. Indien daarbij wordt geborgd dat er geen maatschappelijk vertrouwen aan het advies wordt verleend. Tevens dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het advies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

2.15. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundige is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundige is aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in §1.4).

2.16. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Heideweg B.V. is van toepassing de algemene voorwaarden van de NVM voor professionele opdrachtgevers.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

3. Uitgangspunten

3.1. Algemene uitgangspunten

3.1.1. Ontvangen informatie

In het kader van deze opdracht wordt ervan uitgegaan dat alle door opdrachtgever of derden verstrekte informatie juist is. Daarnaast wordt aangenomen dat er geen bijzondere bepalingen of omstandigheden zijn die niet vermeld zijn door de opdrachtgever en wel de waarde kunnen beïnvloeden.

3.1.2. Titelonderzoek

In het kader van deze opdracht heeft deskundige geen of zeer beperkt titelonderzoek uitgevoerd voor het te waarderen object. Er is in dit onderzoek gekeken naar de met het object verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd. Uitgangspunt voor deze opdracht is dat de informatie voortkomend uit het kadastrale bericht en de opgevraagde akte(s) actueel en volledig is. Er wordt tevens aangenomen dat er geen beperkingen zijn op basis van titel die de waarde kunnen beïnvloeden die niet vindbaar zijn in de openbare registers.

3.1.3. Toestand van bodem en grondwater

In het kader van dit advies is géén onderzoek verricht naar de milieu-hygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Tenzij expliciet anders aangegeven geldt er als uitgangspunt voor het advies dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

3.1.4. Omgevingsplaninformatie

In het kader van deze opdracht is het omgevingsplan niet geraadpleegd op www.omgevingswet.overheid.nl.

3.1.5. Publiekrechtelijke beperkingen

De deskundige heeft in het kader van dit advies géén kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor het advies geldt dat er géén publiekrechtelijke beperkingen aanwezig zijn op de toekomstig uitgeefbare gronden welke de waarde kunnen beïnvloeden. Bij deskundige is het bekend dat er op een gedeelte van de gronden in het gebied thans een voorkeursrecht geldt, doch gelet op de aard van de opdracht en het stadium van de ontwikkeling wordt dit niet uiteengezet.

3.1.6. Valuta en omzetbelasting

Alle in het advies genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

3.2. Bijzondere uitgangspunten

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

- Opdrachtgever heeft verzocht om te adviseren bij de hoogte van de marktconforme uitgifteprijzen bij alle toekomstig uitgeefbare het uitgangspunt dat de gronden beschikken over een **onherroeppelijke omgevingsvergunning** (dus juridisch uitgeefbaar) voor verschillende ontwikkelcategorieën;

- Opdrachtgever heeft verzocht om te adviseren bij de hoogte van de marktconforme uitgifteprijzen bij alle toekomstig uitgeefbare gronden te waarderen met het uitgangspunt dat de gronden zich eveneens in technisch bouwrijpe staat bevinden. Hetla atstgenoemde betekent dat alle geprognotisseerde voorzieninge zoals infrastructuur, groenvoorzieningen, waterberging etc. zijn gerealiseerd. Maar onder technisch bouwrijp wordt ook volstaan dat de gronden op de uitgiftedatum beschikken over de mogelijkheid tot aansluiting op het stroomnet.

- Bij het advies wordt eveneens het (bijzondere) uitgangspunt genomen dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zowel juridisch als technisch mogelijk wordt gemaakt.

- De levering van de gronden is pas beoogd in de toekomst, de waardering van de gronden is echter per peildatum. Het is niet mogelijk een advies uit te voeren met een peildatum welke in de toekomst ligt.

- Voor het adviseren omtrent de hoogte van de marktconforme uitgifteprijzen wordt rekening gehouden met de door opdrachtgever aangeleverde stukken, waaruit blijkt welke ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie mogelijk zijn. Zoals aangegeven zit de ontwikkeling nog in de initiatiefase, wat betekent dat de uitgangspunten (in overleg met opdrachtgever) kunnen wijzigen gedurende het adviesproces.

- Voorts zal bij het uitbrengen van de eerste conceptrapportage enkel rekening worden gehouden met de reeds ontvangen stukken waarop de uitgangspunten van de voorgenomen ontwikkeling kunnen worden gebaseerd. Zoals in het punt hierboven aangegeven kunnen er gedurende het adviesproces uitgangspunten wijzigingen welke effect hebben op de waardering.

- Bij het adviseren in de hoogte van de marktconforme uitgifteprijs van de uitgeefbare gronden binnen de toekomstige ontwikkelvelden wordt de marktwaarde per peildatum bepaald, er wordt uitdrukkelijk géén rekening gehouden met een beoogde gefaseerde afname en het mogelijk effect daarvan op de geadviseerde bedragen per uitgiftecategorie.

Gelet op het feit dat de opdrachtgever de onroerende zaak alleen maar zal gaan verkopen/uitgeven op het moment dat de bijzondere uitgangspunten zijn vervuld, zal deskundige de waarde zonder bijzondere uitgangspunten niet bepalen.

Op basis van de praktijkhandreikingen van het NRVT dienen bijzondere uitgangspunten te voldoen aan de volgende voorwaarden:

a) Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de professionele taxatiedienst.
b) Indien een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd, is de Register Deskundige gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen.
c) De Register Deskundige benoemt alle voor de Professionele Taxatiedienst relevante bijzondere uitgangspunten in het deskundigenadvies en voorziet deze van een toelichtende verklaring met motivatie waarom het uitgangspunt redelijk is.
d) Ook neemt de Register Deskundige in de toelichting op de waardering in het deskundigenadvies de

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

marktwaarde zonder bijzonder(e) uitgangspunt(en) op.

In het algemeen wordt verder opgemerkt dat deskundige van de praktijkhandreiking gemotiveerd mogen afwijken.

Met betrekking tot sub a) wordt opgemerkt dat
de plannen die voor de taxatie als uitgangspunt worden gehanteerd concrete plannen zijn die kunnen worden uitgewerkt op het moment dat de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk is. Gelet op de ligging en de locatie zien de deskundig op voorhand geen aanleiding om te veronderstellen dat de voorgenomen ontwikkeling op basis van ruimtelijke en functionele aspecten niet mogelijk zou zijn. Ondanks het feit dat de bestemming nog niet is vastgesteld, is deskundige van oordeel dat deze uitwerking relevant is voor het doel van de waardering en derhalve als geldig uitgangspunt gehanteerd kan worden.

Met betrekking tot sub b) ziet deskundige op basis van bovenstaande geen aanleiding om de realiteit, relevantie en geldigheid in twijfel te trekken,

Aan de onder sub c) genoemde voorwaarde wordt in deze paragraaf voldaan.

Met betrekking tot sub d) wordt opgemerkt dat de opdrachtgever de onroerende zaak of een gedeelte daarvan alleen zal vervreemden indien de bijzondere voorwaarden zijn vervuld. De opdrachtgever is ermee bekend dat de bijzondere voorwaarden een waarde verhogend effect hebben. Gelet op vorenstaande heeft het toevoegen van de waarde zonder bijzondere uitgangspunten geen meerwaarde. Ter voorkoming van een verkeerde lezing zal bij de finale waardering bij herhaling worden aangegeven dat het een waardering betreft op basis van bijzondere uitgangspunten.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

4. Omschrijving plangebied

4.1. Ligging van het plangebied

Amsteleind ligt aan de westelijke rand van Oss, ingeklemd tussen de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen en de ontsluitingsweg Heihoekstraat-Kleinussenstraat. Deze infrastructuurlijnen vormen een duidelijke scheiding tussen het stedelijke gebied in het zuiden en oosten en het landelijke gebied in het noordwesten.

Het toekomstige plangebied beslaat ongeveer 9,2 hectare en wordt momenteel voornamelijk agrarisch gebruikt, met enkele vrijstaande woningen. Langs de oude bebouwingslinten bevinden zich agrarische bedrijvigheden, woningen en enkele niet-agrarische bedrijven.

Ondanks de ligging aan de stadsrand is Amsteleind is stadscentrum en andere voorzieningen goed bereikbaar. Dichtbij liggen de wijkcentra Wolfskooi (Ussen) en De Ruwert (Ruwaard), en ook de stations Oss-West en Oss Centraal zijn gemakkelijk te bereiken. Daarnaast zullen er in het plangebied ook een groot aantal commerciële en maatschappelijke voorziening worden gerealiseerd.

Het projectgebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de verhoogde spoorlijn, terwijl de Heihoekstraat-Kleinussenstraat de oostelijke grens vormt. In het noorden loopt de Brandstraat als overgang naar het buitengebied, en in het westen wordt de grens bepaald door de Beekschehoevestraat, Amsteleindstraat en een perceelsloot tussen Amsteleindstraat en Brandstraat.



Begrenzing plangebied Amsteleind (bron: gemeente Oss)

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

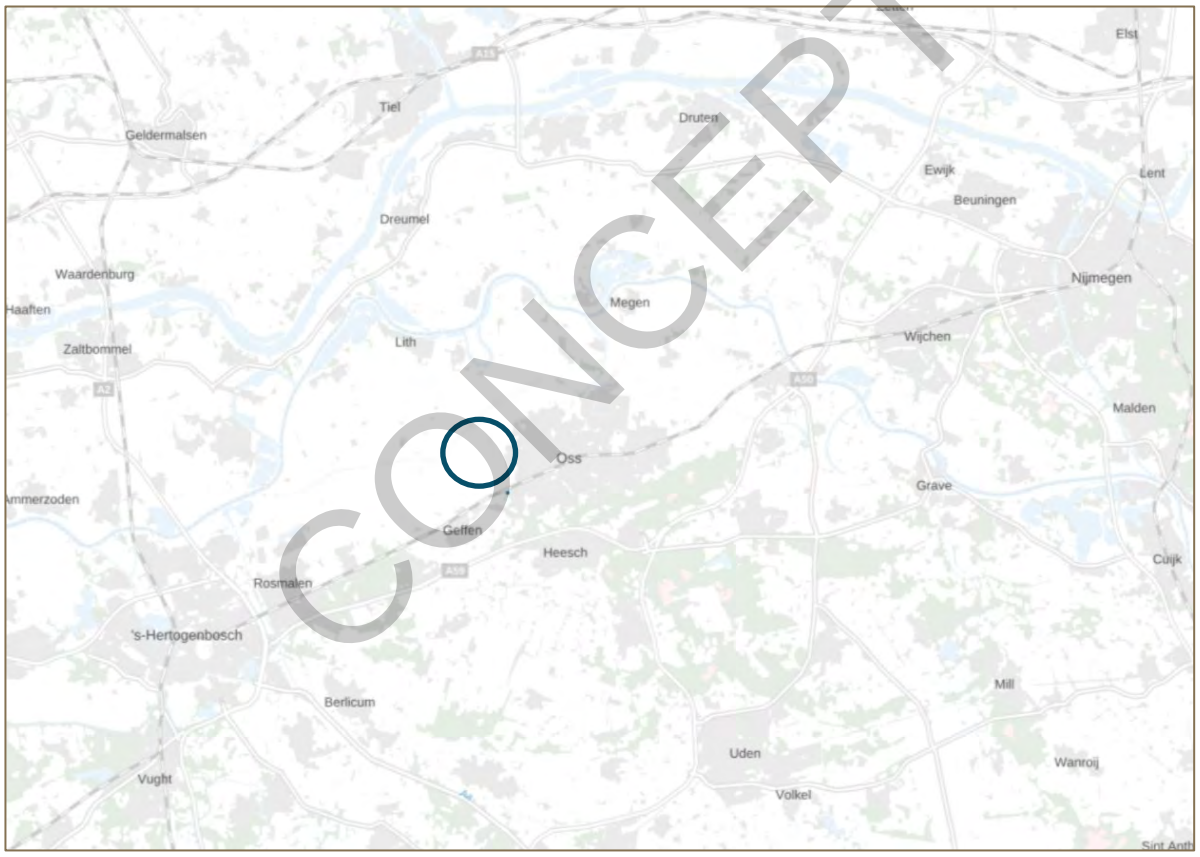
4.2. Bereikbaarheid

Amsteleind ligt aan de westelijke rand van Oss en is goed bereikbaar via zowel het wegennet als het openbaar vervoer. De locatie heeft directe verbindingen met diverse uitvalswegen, stations en stedelijke voorzieningen. De op- en afritten van de A50 (Eindhoven – Nijmegen) ligt op 5 kilometer afstand en de A59 ('s-Hertogenbosch – Waalwijk) op 7 kilometer. Ook ligt de provinciale weg N329, op slechts 2 kilometer van het plangebied, deze (snel)wegen eenvoudig te bereiken. Binnen Oss wordt het gebied ontsloten door de Heihoekstraat en Kleinussenstraat.

Ook met het openbaar vervoer is Amsteleind goed bereikbaar. Station Oss-West ligt op circa 2 kilometer afstand, waardoor het binnen 7 minuten fietsen te bereiken is. Station Oss Centraal bevindt zich op ongeveer 4 kilometer afstand en is binnen 12 minuten per fiets bereikbaar. Beide stations bieden treinverbindingen naar 's-Hertogenbosch (15 minuten), Nijmegen (20 minuten) en Utrecht (40 minuten). Daarnaast zijn er diverse busverbindingen die Oss en de omliggende regio bedienen.

Voor fietsers en voetgangers zijn er goede verbindingen naar het stadscentrum van Oss, dat op ongeveer 4 kilometer afstand ligt en in 15 minuten per fiets bereikbaar is. Daarnaast liggen de wijkcentra Wolfskooi (Ussen) en De Ruwert (Ruwaard) binnen een straal van 2,5 kilometer. Het gebied sluit bovendien aan op bestaande en geplande fietsroutes.

CONCEPT



Ligging plangebied in de regio (bron: www.maps.google.nl)

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

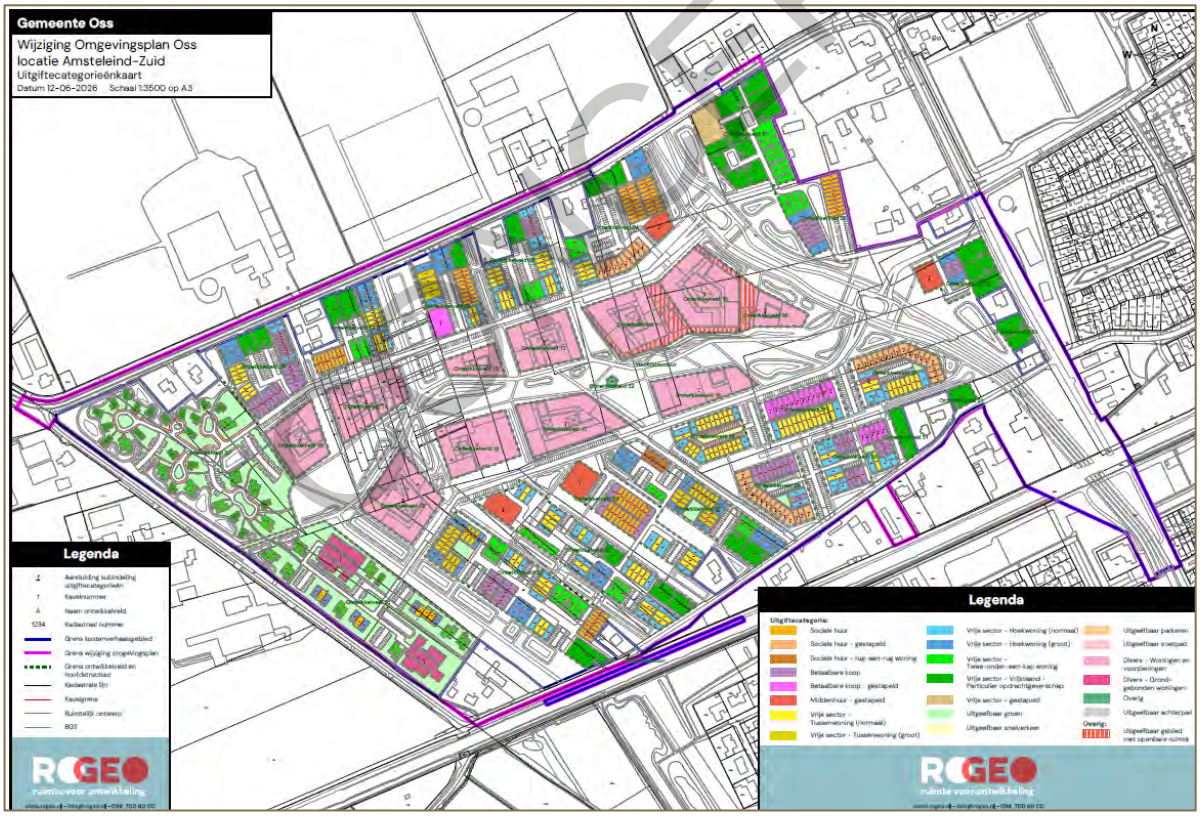
4.3. Beoogde ontwikkeling

4.3.1. Algemene opzet

Amsteleind Zuid betreft een omvangrijke woningbouwontwikkeling aan de westzijde van Oss, nabij station Oss West. De voorliggende stedenbouwkundige uitwerking gaat uit van circa 1.800 woningen, verdeeld over zes onderscheidende woonbuurten: Amsteleindstraat, Heihoek, Ruggengraat, Oostenakker, In de Bus en In het Bos. Welke verder zijn verdeeld over 33 ontwikkelvelden. Binnen de zes buurten wordt gevarieerd in woningtypologie, bebouwingsdichtheid en ruimtelijke uitstraling. De hoogste dichtheden en belangrijkste voorzieningen zijn voorzien langs de centraal gelegen Ruggengraat en nabij het station.

De bestaande landschappelijke en cultuurhistorische structuren vormen een belangrijk uitgangspunt voor de planopzet. Historische verkavelingsrichtingen en aanwezige houtwallen worden geïntegreerd in een samenhangende groenstructuur met onder meer een centraal park, boszones, wadi's en een zo genoemde Parkway. Daarbij wordt ingezet op een klimaatadaptieve en natuurinclusieve inrichting, met ruimte voor waterberging, biodiversiteit en eetbare beplanting.

De wijk krijgt een fijnmazig netwerk van fiets- en wandelverbindingen en wordt gekoppeld aan de omliggende infrastructuur en het openbaar vervoer. Parkeren wordt zoveel mogelijk binnen bouwblokken, op achtererven en in geïntegreerde parkeerhubs opgelost. Naast woningbouw voorziet het plan in commerciële en maatschappelijke voorzieningen, sport-, speel- en verblijfsfuncties. Hiermee wordt beoogd een groene, bereikbare en gedifferentieerde woonwijk te realiseren waarin landschap, mobiliteit en stedelijke voorzieningen integraal met elkaar zijn verbonden.



Omgevingsplanschets (bron: Gemeente Oss)

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

4.3.2. Functies binnen het plangebied

Binnen het plangebied wordt een ruime mix van voorzieningen beoogd. Buiten de voorziene ca. 1.800 woningen worden er diverse andere functies binnen het plangebied voorzien. Vooralsnog is het document "Oss Amsteleind Zuid_22 mei expertsessie" het leidende document voor onderhavige rapportage.

Wonen

Het uitgangspunt voor het woningbouwprogramma naar prijssegmenten volgt uit de Oss Woonagenda:

- 30% sociale huurwoningen (tot de alsdan geldende sociale huurgrens);
- 10% middeldure huurwoningen (tot de alsdan geldende liberalisatiegrens);
- 40% (betaalbare koopwoningen);
- 20% programma in de vrije sector (dure koop of dure huur);

Binnen de genoemde categorieën bestaat eveneens een prijssegmentering met verschillende prijsgrenzen. De genoemde maximale VON-prijzen (Vrij Op Naam) gaan uit van een ontwikkeling volgens de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Als ontwikkelende partijen op gebied van duurzaamheid een stap extra zetten dan zijn er conform collegebesluit van 19-03-2024 opslagen in de VON-prijs mogelijk:

Type	Huurprijsgrens	V.O.N-prijsgrens
Sociale huur	€ 932,93 per maand	n.v.t.
Middenhuur	€ 1228,07 per maand	n.v.t
Betaalbare koop	n.v.t.	Max. € 420.000,00 v.o.n.
Vrije sector	n.v.t.	n.v.t

4.4. Overzicht ontwikkelcategorieën

In onderhavige opdracht worden de onderstaande categorieën uitgewerkt. Ten behoeve van de leesbaarheid is in de verdere uitwerking onderscheid gemaakt tussen de woningen binnen de Ruggengraat en de woningen in de overige woonvelden.



Verdeling Ruggengraat en overige woonvelden (bron: Gemeente Oss)

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

4.4.1. Ruggengraat

Binnen de Ruggengraat wordt een gemengd stedelijk vastgoedprogramma voorzien, waarbij de hoogbouwcomplexen hoofdzakelijk bestaan uit appartementen, aangevuld met commerciële en maatschappelijke functies in de plinten. Het woningbouwprogramma omvat in totaal 1.053 woningen, verdeeld over de deelobjecten A1 tot en met A4, B1 tot en met B4 en C1 tot en met C3. Door de gemeente Oss zijn oppervlakten BVO aangeleverd voor de ruggengraat, zoals te zien in onderstaande afbeelding.

Het woonprogramma bestaat uit 326 sociale huurwoningen, 125 middenhuurwoningen, 397 betaalbare koopwoningen en 205 vrije sectorwoningen. Daarmee behoort circa 81% van het programma tot de sociale huur, middenhuur of betaalbare koop. De woningen worden overwegend uitgevoerd als appartementen. Daarnaast zijn binnen enkele deelobjecten stadswoningen voorzien.

De sociale huurwoningen bestaan uit driekamerappartementen en de middenhuurwoningen uit tweekamerappartementen. Binnen de betaalbare koopsector worden hoofdzakelijk twee- en driekamerappartementen gerealiseerd, aangevuld met stadswoningen. De vrije sector bestaat voornamelijk uit ruimere driekamerappartementen en stadswoningen.

Naast de woonfunctie zijn in de hoogbouwcomplexen diverse overige functies opgenomen. Het commerciële programma omvat een supermarkt, reguliere detailhandel, horeca, kleinschalige kantoor- en commerciële dienstverlening en een sportvoorziening. Het maatschappelijke programma bestaat uit eerstelijnszorg en voorzieningen op het gebied van ontmoeting, welzijn en ambacht. Door deze functies in de plinten van de appartementengebouwen onder te brengen, krijgt de Ruggengraat tevens een centrumfunctie binnen Amsteleind Zuid.

CONCEPT

Ruggengraat Amsteleind, Oss

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	GBO (m²)	BVO (m²)
Ruggengraat		Sociale huur	Appartement	3-kamer	74 m²	100 m²
		Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	65 m²	90 m²
		Vrije sector	Appartement	3-kamer	106 m²	140 m²
		Middenhuur	Appartement	2-kamer	55 m²	75 m²
		Betaalbare koop	Stadswoning	2-kamer	59 m²	75 m²
		Vrije sector	Stadswoning	4-kamer	128 m²	160 m²

Overige functies

	Omschrijving				BVO (m²)
Parkeren	Parkeren onder bebouwing	Op maaiveld			27,50 m²
	Parkeren geheel verdiept	In kelder			27,50 m²
	Parkeren half verdiept	- 1,5 m			27,50 m²
	Gebouwd parkeren	Parkeerhub			25,00 m²
	Omschrijving			VVO (m²)	BVO (m²)
Overige functies	Supermarkt	Commercieel		3.150 m²	3.580 m²
	Detailhandel	Commercieel		2.204 m²	2.505 m²
	Horeca	Commercieel		774 m²	880 m²
	Kantoren klein & Com. Dienst.	Commercieel		1.361 m²	1.547 m²
	Sport	Commercieel		2.561 m²	2.910 m²
	Eerstelijns zorg	Maatschappelijk		2.094 m²	2.380 m²
	Ontmoeten en welzijn & ambacht	Maatschappelijk		550 m²	625 m²

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

HEIDEWEG
- taxatie & advies -

4.4.2. Parkeren Ruggengraat

Binnen de Ruggengraat wordt het parkeren grotendeels inpandig en uit het zicht opgelost. De parkeerplaatsen zijn verdeeld over de drie clusters en worden over meerdere bouwlagen gerealiseerd. In totaal zijn binnen de bouwblokken 1.013 parkeerplaatsen voorzien, exclusief de parkeerplaatsen onder het winkelcentrum.

Cluster A omvat 395 woningen en beschikt over 344 parkeerplaatsen binnen de afzonderlijke bouwblokken. Aanvullend zijn onder het winkelcentrum 401 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 70 parkeerplaatsen zijn bestemd voor bouwblok A2. Cluster B omvat 440 woningen en beschikt over 405 parkeerplaatsen binnen de bouwblokken, aangevuld met 51 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Binnen cluster C, dat uit 218 woningen bestaat, zijn 264 parkeerplaatsen binnen de bouwblokken en aanvullend 23 parkeerplaatsen op straat voorzien.

De woningen in bouwblok A2 beschikken over parkeerplaatsen in de parkeerkelder onder de supermarkt. Voor de overige bouwblokken wordt door deskundige het uitgangspunt gehanteerd dat, indien niet onder of in het eigen gebouw kan worden geparkeerd, de sociale huurwoningen niet over een eigen parkeerplaats beschikken. Vooralsnog wordt eveneens aangenomen dat de betaalbare koopwoningen in bouwblok A3 niet over een eigen parkeerplaats beschikken. Indien uit de definitieve planvorming blijkt dat dit niet het geval blijkt. Dan kan dit aanleiding geven tot het aanpassen van het advies.

Parkeer Totaal: 1013pp (excl. pp onder winkelcentrum)

Blok ID	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal per blok	
A1	49	52	52	29							182	
A2											0	
A3			103								103	Cluster A
A4			59								59	344
B1	85	54	54	30							223	
B2	93										93	
B3	63										63	Cluster B
B4	26										26	405
C1	97										97	
C2	72										72	Cluster C
C3	95										95	264
sutotaal per niveau	580	106	268	59							**1013**	

Parkeeroverzicht ruggengraat (bron: Gemeente Oss)

4.4.3. Overige Woonvelden

De overige woonvelden hebben een overwegend grondgebonden karakter. Het woonprogramma bestaat qua betaalbaarheidscategorieën uit 163 sociale huurwoningen, 53 middenhuurwoningen, 137 betaalbare koopwoningen en 394 vrijesectorwoningen. Daarmee behoort circa 47% van het programma tot de sociale huur, middenhuur of betaalbare koop en circa 53% tot de vrije sector.

In tegenstelling tot de Ruggengraat bestaat het programma voornamelijk uit grondgebonden woningen. In totaal zijn 295 tussenwoningen, 134 hoekwoningen, 62 twee-onder-een-kapwoningen, 52 vrije bouwkavels en 10 rug-aan-rugwoningen voorzien. Daarnaast maken 194 appartementen onderdeel uit van het programma. Deze appartementen zijn uitsluitend opgenomen in de reguliere woonvelden en bestaan uit sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en vrije sector.

De sociale huurcategorie omvat appartementen, rug-aan-rugwoningen en tussenwoningen. De middenhuur bestaat volledig uit twee- en driekamerappartementen. Binnen de betaalbare koopsector worden appartementen en tussenwoningen gerealiseerd. De vrije sector kent de grootste variatie en omvat appartementen, tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrije bouwkavels.

De woonvelden beschikken over twee bijzondere (niet-reguliere) woonmilieus. Deze maken onderdeel uit van de voornoemde woningaantallen en worden hierna nader beschreven.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Het woonmilieu In het Bos omvat 94 grondgebonden woningen, bestaande uit tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrije bouwkavels. Hiervan behoren 17 woningen tot de betaalbare koopsector en 77 woningen tot de vrije sector. De woningen worden gegroepeerd rondom een collectieve tuin en beschikken niet over een eigen oprit. De private eigendomssituatie blijft beperkt tot de grond onder de woning en een klein aangrenzend terras of een veranda. De omliggende tuin krijgt daarmee een gemeenschappelijk karakter, terwijl het parkeren buiten de individuele woonkavels wordt opgelost.

Ontwikkelveld 26 omvat 26 vrijesectorwoningen, verdeeld over tussen- en hoekwoningen. De woningen beschikken over een gezamenlijke tuin op de eerste verdieping, met de parkeervoorzieningen daaronder.

Woonvelden Amsteleind, Oss

#		Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)
Velden normaal	1a	Sociale huur	Appartement	2-kamer	84	50 m²	68 m²	
	1b	Sociale huur	Rug aan rug	nader te duiden	10	60 m²	78 m²	85 m²
	1c	Sociale huur	Tussenwoning	nader te duiden	69	75 m²	97 m²	100 m²
	1d	Middenhuur	Appartement	2-kamer	14	55 m²	75 m²	
	1e	Middenhuur	Appartement	3-kamer	39	65 m²	87 m²	
	2a	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	46	80 m²	107 m²	
	2b	Vrije sector	Appartement	3-kamer	11	110 m²	147 m²	
	2c	Betaalbare koop	Tussenwoning	(3,90m 3 bouwlagen)	74	90 m²	118 m²	90 m²
	2d	Vrije sector	Tussenwoning	(5,10m 3 bouwlagen)	82	115 m²	149 m²	100 m²
	2e	Vrije sector	Tussenwoning	(5,40m 3 bouwlagen)	28	127 m²	163 m²	105 m²
	2f	Vrije sector	Hoekwoning normaal	(5,10m 3 bouwlagen)	66	115 m²	149 m²	120 m²
	2g	Vrije sector	Hoekwoning groot	(5,40m 3 bouwlagen)	43	127 m²	163 m²	120 m²
	2h	Vrije sector	Twee-onder-een-kapwoning		30	155 m²	207 m²	235 m²
	2i	Vrije sector	Bouwkavel		31	0 m²	0 m²	550 m²
		Omschrijving	Type woning		627	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)
In het bos	3a	Betaalbare koop	Tussenwoning in het bos	(3,90m 3 bouwlagen)	17	90 m²	118 m²	84 m²
	3b	Vrije sector	Tussenwoning in het bos	(5,10m 3 bouwlagen)	5	115 m²	149 m²	94 m²
	3c	Vrije sector	Hoekwoning in het bos	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	94 m²
	3d	Vrije sector	Hoekwoning in het bos	(5,40m 3 bouwlagen)	13	127 m²	163 m²	94 m²
	3e	Vrije sector	2^1-kap in het bos		32	155 m²	207 m²	84 m²
	3f	Vrije sector	Bouwkavel in het bos		21	175 m²	224 m²	85 m²
		Omschrijving	Type woning		94	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)
Veld 26	4a	Vrije sector	Tussenwoning veld 26	(3,90m 3 bouwlagen)	20	90 m²	118 m²	75 m²
	4b	Vrije sector	Hoekwoning veld 26	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	120 m²
					26			

Overige functies

	Omschrijving
Openbaar gebied	Uitgeefbare achterpaden
	Uitgeefbaar gebied - Groen
	Uitgeefbaar gebied - Voetpad
	Uitgeefbaar gebied - Snelverkeer

CONCEPT

4.4.4. Parkeren overige Woonvelden

Voor de overige woonvelden wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het parkeren op reguliere wijze binnen of nabij de betreffende woonvelden wordt opgelost. Een uitzondering geldt voor woonveld 26 en de Boswoningen. Voor de tussen- en rijwoningen in Veld 26 wordt het uitgangspunt genomen dat zij beschikken over een aangewezen parkeerplaats. Voor de woningen in het Bos wordt het uitgangspunt genomen dat zij niet beschikken over een eigen parkeerplaats/oprit. Hierdoor parkeren zij op openbare parkeervelden.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

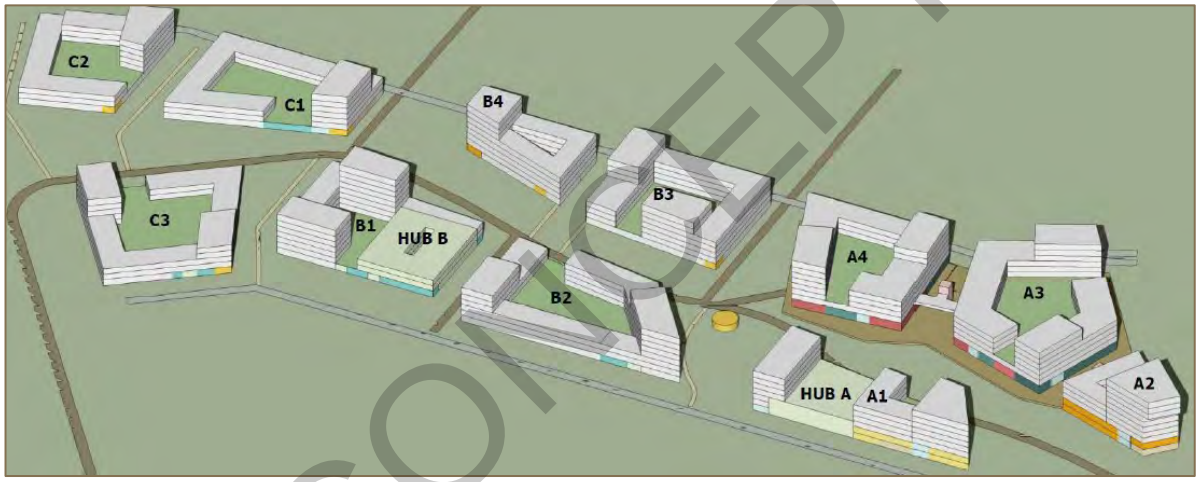
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

4.4.5. Impressies

Op de onderstaande verbeeldingen zijn impressies weergegeven. Deze geven een indruk van de kwaliteit en vormgeving van voorgenomen ontwikkelingen in het gebied.



Algemene planopzet (bron: Gemeente Oss)



Algemene opzet Ruggengraat (bron: Gemeente Oss)



Algemene opzet wonen in het bos (bron: Gemeente Oss)

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

5. Marktontwikkelingen

5.1. De Nederlandse Economie

De Nederlandse economie laat volgens het CPB[3] een gematigde maar stabiele groei zien, met een bbp-toename van circa 1,4% in 2026 en 1,1% in 2027. Deze groei wordt voornamelijk gedragen door consumptieve bestedingen van huishoudens en stijgende overheidsuitgaven, terwijl de internationale context gekenmerkt blijft door aanzienlijke onzekerheden.

De koopkrachtontwikkeling is op korte termijn positief, met een stijging van circa 1,4% in 2026 als gevolg van loongroei die de inflatie overtreft. Voor 2027 wordt echter een stabilisatie voorzien, doordat lastenverzwaringen de reële inkomensgroei neutraliseren. Inflatie beweegt richting de 2%, met opwaarts risico door recente energieprijsontwikkelingen.

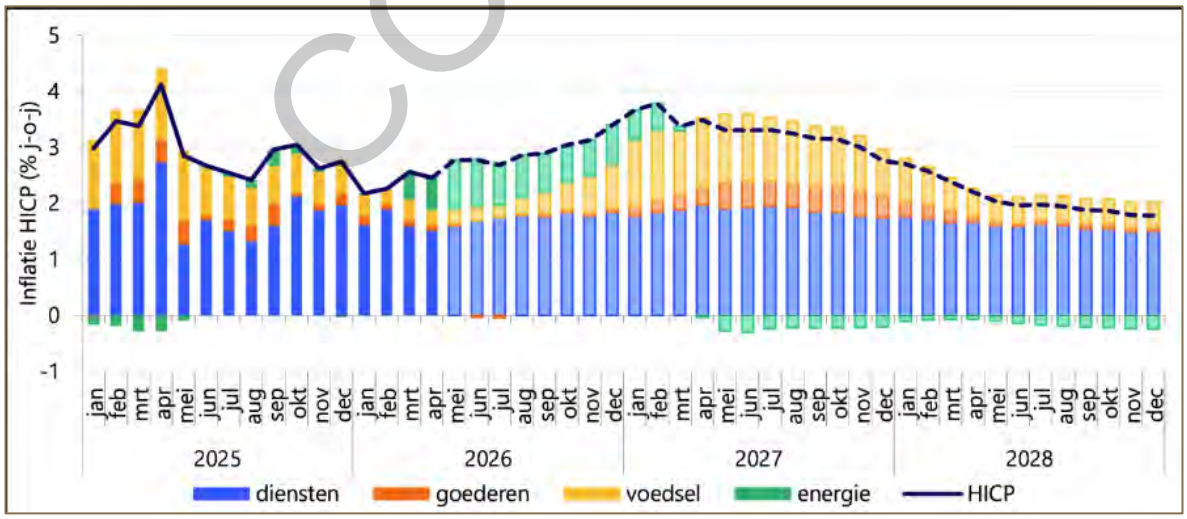
De overheidsfinanciën vertonen een verslechterend beeld. Het EMU-saldo loopt op van -1,6% bbp in 2025 naar circa -1,9% in 2027, mede door hogere uitgaven aan defensie, zorg en sociale zekerheid. Op langere termijn zet deze trend door, met een verwacht tekort van circa -3,1% bbp in 2034 als gevolg van structureel oplopende uitgaven zonder evenredige dekking.

De inflatie bedroeg volgens de Rabobank[4] in april 2,5% (HICP), lager dan verwacht en licht dalend ten opzichte van maart. Ondanks geopolitieke spanningen en hogere energieprijzen zijn deze effecten nog beperkt zichtbaar in de brede inflatie, met uitzondering van brandstofprijzen.

Vooruitkijkend wordt een oplopend inflatiebeeld voorzien, met gemiddeld circa 2,8% in 2026 en 3,3% in 2027. Met name energieprijzen zullen naar verwachting in de komende maanden sterker doorwerken, onder andere via duurdere nieuwe energiecontracten en stijgende brandstofprijzen.

De doorwerking naar voedselprijzen en kerninflatie treedt vertraagd op door contractstructuren, voorraden en productietijden, maar zal later in het jaar en richting 2027 duidelijker zichtbaar worden. Diensteninflatie blijft onder invloed van loongroei een opwaartse factor, hoewel recent neerwaarts is bijgesteld.

De koopkracht ontwikkelt zich in 2026 nog positief (+1,1%) door stevige loongroei, maar verslechtert in 2027 (-0,5%) als gevolg van hogere inflatie en toenemende fiscale lasten.



Inflatie (HICP) kwam in april 2026 uit op 2,5% (bron: Rabobank)

[3] https://www.cpb.nl/raming/centraal-economisch-plan-cep-2026

[4] https://www.rabobank.nl/kennis/d011524836-inflatiemonitor-2026q2-crisis-in-het-midden-oosten-nog-beperkt-zichtbaar-in-de-inflatiecijfers

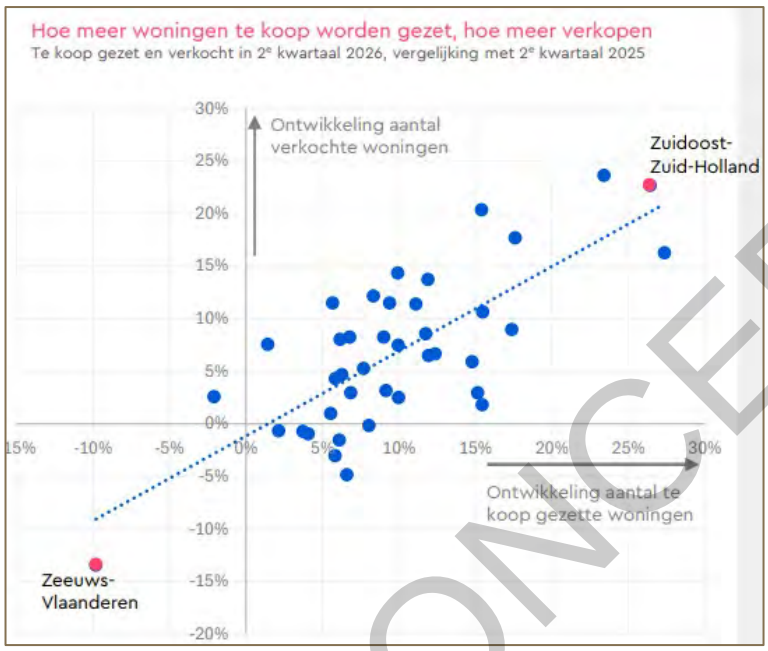
CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

5.2. Marktvisie wonen Nederland (koop)

NVM[5] heeft geconstateerd dat de Nederlandse koopwoningmarkt in het tweede kwartaal van 2026 minder overspannen is geworden, maar nog steeds als krap en dynamisch kan worden aangemerkt. Het sterk toegenomen woningaanbod biedt kopers meer keuzemogelijkheden en zorgt voor meer rust in het aankoopproces. Tegelijkertijd worden woningen nog steeds snel verkocht en blijft overbieden gebruikelijk.

In het tweede kwartaal zijn door NVM-makelaars 45.241 bestaande woningen verkocht. Dit is 29,4% meer dan in het voorgaande kwartaal en 6,6% meer dan in dezelfde periode van 2025. De verkoopgroei hangt direct samen met de instroom van nieuw aanbod. Er zijn circa 56.700 woningen te koop gezet, het hoogste aantal in één kwartaal sinds de start van de NVM-metingen in 1995. Ten opzichte van een jaar eerder betekent dit een stijging van 8,7%. Het hoge aantal aanmeldingen wordt mede veroorzaakt door seizoensinvloeden, uitponding van voormalige huurwoningen en een bredere doorstroming binnen de koopmarkt. Vooral het aantal aangeboden appartementen was met bijna 18.900 woningen uitzonderlijk hoog.



Correlatie aanmeldingen en verkopen (bron: NVM)

CONCEPT

Aan het einde van het kwartaal stonden circa 37.700 bestaande woningen te koop. Het aanbod nam daarmee met 20% toe op jaarbasis en met 30% ten opzichte van het eerste kwartaal. Ondanks deze verruiming bleef de landelijke NVM-krapte-indicator met 2,5 ruim onder de grenswaarde van 5 voor een krappe markt. Tussenwoningen vormden met een indicator van 1,8 het krapste marktsegment. Vrijstaande woningen kenden met 4,4 relatief de meeste keuze.

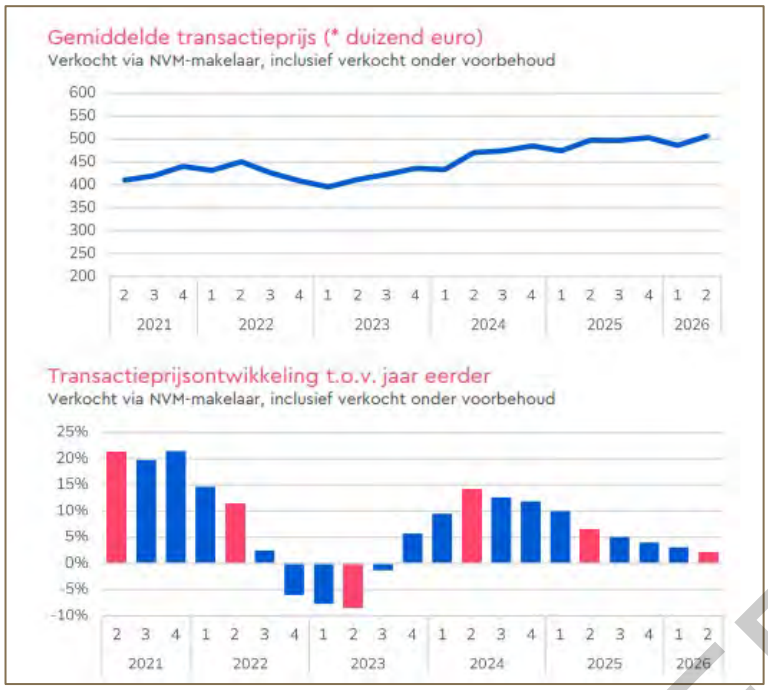
De landelijke transactieprijs van een bestaande woning bedroeg gemiddeld circa € 506.000,00 De prijs steeg met 3,4% ten opzichte van het voorgaande kwartaal en met 2,1% op jaarbasis. De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter kwam uit op € 4.798,00, een stijging van 2,6% ten opzichte van een jaar eerder. Daarmee is de prijsontwikkeling gematigder dan in de voorgaande jaren. Het grotere aanbod, waaronder veel relatief betaalbare uitpondwoningen, heeft een dempend effect op de prijsstijging.

Van de verkochte woningen werd 71% boven de laatste vraagprijs verkocht. Gemiddeld lag de transactieprijs 4,6% boven de laatste vraagprijs. Bij tussenwoningen werd in 80% van de transacties overboden, tegenover 73% bij hoekwoningen en appartementen en 48% bij vrijstaande woningen. De gemiddelde verkooptijd bedroeg 28 dagen. Energiezuinige en goed onderhouden woningen bleken aantoonbaar beter verkoopbaar.

[5] Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., & brainbay. (2026). *Analyse woningmarkt: 2e kwartaal 2026*.

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Woningen met energielabel E, F of G en woningen met achterstallig onderhoud werden minder vaak en gemiddeld langzamer verkocht.



Prijsstijging op jaarbasis (bron: NVM)

Regionaal waren de verschillen aanzienlijk. In 38 van de 40 COROP-regio's werden meer woningen te koop gezet dan een jaar eerder. De prijsontwikkeling was negatief in de Achterhoek, Groot-Amsterdam en Zeeuws-Vlaanderen. Overbieden kwam het vaakst voor in Utrecht, Oost-Zuid-Holland, Overig Groningen en Flevoland. Zeeuws-Vlaanderen kende daarentegen een relatief ruime markt, waarbij in minder dan een derde van de transacties boven de vraagprijs werd verkocht.

De nieuwbouwmarkt liet een afwijkend beeld zien. Het beschikbare aanbod steeg met 10% tot circa 20.600 woningen, het hoogste niveau sinds eind 2015. Daartegenover daalde het aantal verkopen met 7% tot circa 6.150 woningen. Het aanbod bestond voor 62% uit appartementen, terwijl NVM-makelaars juist tekorten signaleren aan betaalbare grondgebonden en levensloopbestendige woningen. De gemiddelde nieuwbouwprijs bedroeg circa € 500.000,00, 5,7% meer dan een jaar eerder. De gemiddelde prijs per vierkante meter steeg met 4,3% tot € 5.244. Volgens NVM wordt de nieuwbouwmarkt daardoor steeds sterker bepaald door betaalbaarheid, woningtype, woonoppervlakte en aansluiting op de concrete marktvraag.

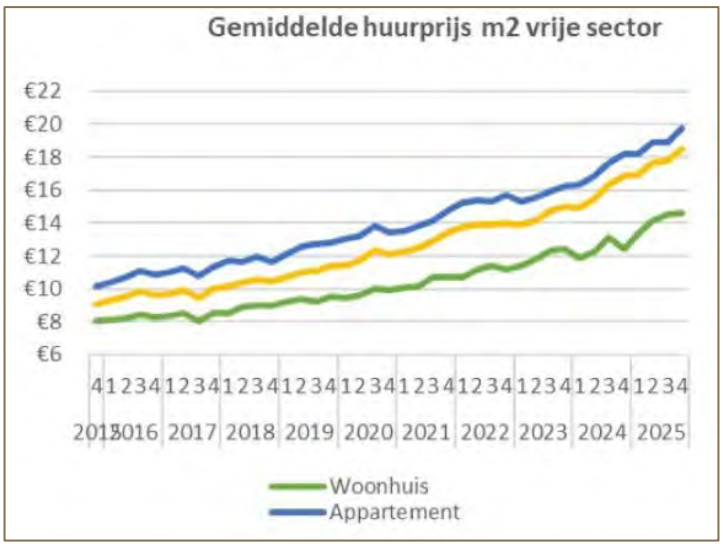
5.3. Marktvisie wonen Nederland (Huur)

Het NVM constateert dat de Nederlandse huurwoningmarkt in het vierde kwartaal van 2025 verder onder druk is komen te staan door een sterke afname van het aanbod in de vrije sector[6]. Het aantal verhuurtransacties daalde ten opzichte van een jaar eerder met circa 38%, voornamelijk als gevolg van uitpondingen, een terughoudend investeringsklimaat en achterblijvende nieuwbouwproductie. De structurele schaarste leidt tot een toenemende concurrentie tussen huurders, waarbij gemiddeld circa 45 reacties per woning worden geregistreerd.

[6] https://www.nvm.nl/nieuws/2026/zorgen-over-harde-daling-verhuurtransacties-en-verdere-instorting-van-huuraanbod/

CONCEPT

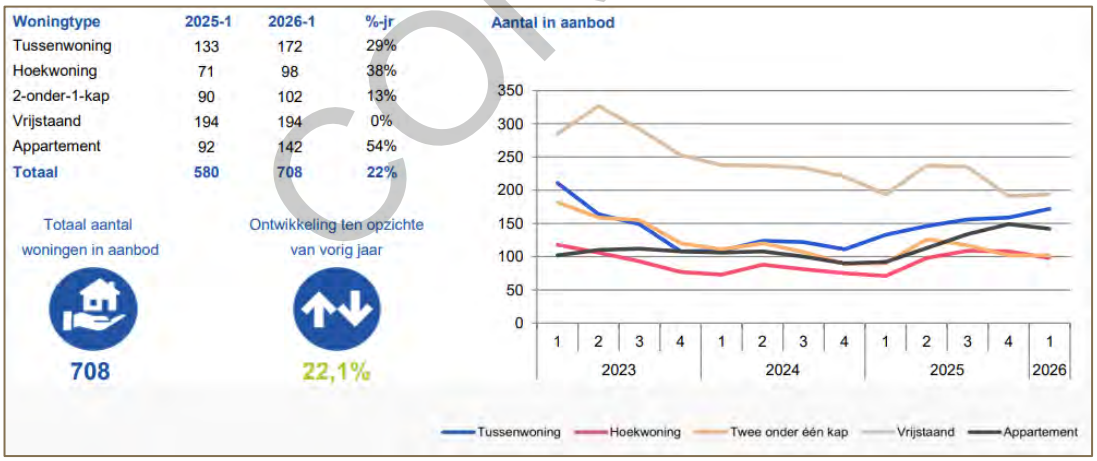
Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.



Aantal in aanbod (bron: NVM.nl)

Als gevolg van de beperkte beschikbaarheid zijn de huurprijzen verder gestegen. De gemiddelde huurprijs in de vrije sector bedraagt ultimo 2025 circa € 18,48 per m² per maand, waarbij appartementen gemiddeld circa € 19,75 per m² realiseren. De gemiddelde maandhuur bedraagt circa € 1.657,00 hetgeen neerkomt op een stijging van circa 10% op jaarbasis. Volgens NVM worden deze prijsstijgingen mede veroorzaakt door verduurzaming van de woningvoorraad, verbeterde woningkwaliteit en het verdwijnen van oudere huurwoningen door verkoop aan eigenaar-bewoners.

Daarnaast signaleert NVM dat wet- en regelgeving, waaronder de Wet betaalbare huur, de fiscale druk in box 3 en het verbod op tijdelijke huurcontracten, een negatief effect hebben op het investeringsklimaat. Hierdoor neemt het aanbod van middenhuur- en vrijesectorwoningen verder af. De verwachting onder makelaars en vastgoedmanagers is dat deze marktkrapte en de opwaartse druk op huurprijzen zich de komende periode zullen voortzetten.



Aantal in aanbod (bron: NVM.nl)

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

5.4. Marktvisie wonen Regionaal (koop)

NVM[7] heeft geconstateerd dat de woningmarkt voor bestaande koopwoningen in de COROP-regio Noordoost-Noord-Brabant, waartoe onder meer Oss behoort, in het tweede kwartaal van 2026 krap en dynamisch is gebleven. Het aantal verkopen groeide sterker dan landelijk, terwijl de prijsontwikkeling eveneens boven het Nederlandse gemiddelde lag. De mate van overbieding was daarentegen lager dan landelijk.

In het tweede kwartaal van 2026 zijn door NVM-makelaars 1.720 bestaande woningen verkocht. Dit is een stijging van 11,5% ten opzichte van dezelfde periode in 2025. Landelijk bedroeg de stijging 6,6%. Vooral het aantal verkochte tussenwoningen nam sterk toe, met 26% op jaarbasis. Het aantal transacties van twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen steeg met respectievelijk 13% en 11%. Bij appartementen bleef de groei beperkt tot 1%.

Aantal verkopen 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 2e kwartaal 2026	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
1.720	**11,5%**	**€ 529.000**	**3,2%**	**28**	**1,8%**	**59,0%**
45.241	6,6%	€ 506.000	2,1%	28	4,6%	71,1%

Overzicht transacties (bron: NVM)

De gemiddelde transactieprijs van een woning in Noordoost-Noord-Brabant bedroeg circa € 529.000,00. Dit is 3,2% meer dan een jaar eerder en circa € 23.000,00 boven het landelijke prijsniveau van € 506.000,00. De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter kwam uit op € 4.480, een stijging van 3,4% op jaarbasis. Vrijstaande woningen lieten met 7,6% de sterkste prijsstijging zien en werden gemiddeld verkocht voor € 790.000,00. De prijsontwikkeling van tussenwoningen bleef met 0,9% relatief beperkt. Voor appartementen bedroeg de gemiddelde transactieprijs € 390.000,00 een stijging van 1,8%.

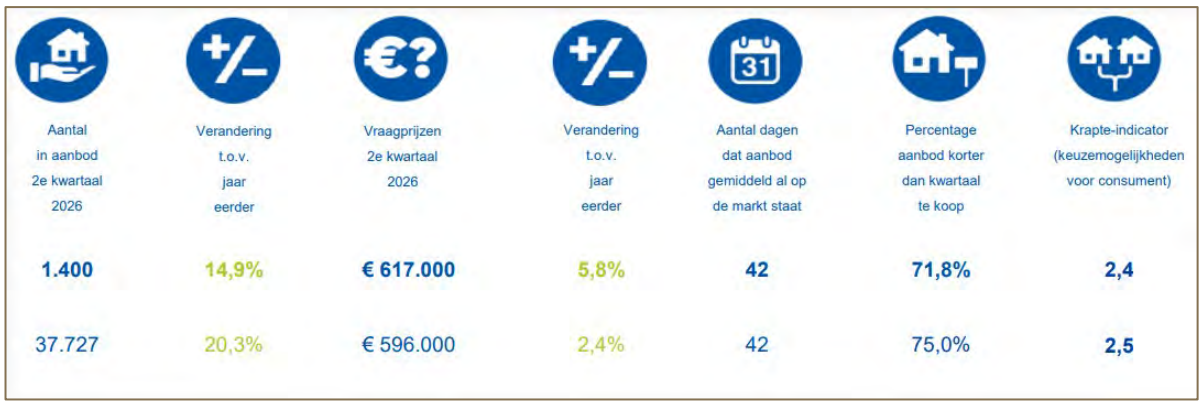
Woningen werden gemiddeld binnen 28 dagen verkocht, gelijk aan het landelijke gemiddelde. Tussenwoningen kenden met 23 dagen de kortste verkooptijd. Vrijstaande woningen stonden met gemiddeld 35 dagen het langst te koop. De gemiddelde transactieprijs lag 1,8% boven de laatste vraagprijs. Landelijk bedroeg dit verschil 4,6%. In totaal werd 59% van de woningen boven de laatste vraagprijs verkocht, tegenover 71,1% in Nederland. Bij tussenwoningen werd in 76% van de transacties overboden. Voor vrijstaande woningen bedroeg dit aandeel 36%.

Aan het einde van het kwartaal stonden circa 1.400 woningen te koop. Het aanbod nam daarmee met 14,9% toe ten opzichte van een jaar eerder. De sterkste aanbodgroei deed zich voor bij appartementen, met een stijging van 39%. Gedurende het kwartaal werden 2.035 woningen nieuw te koop gezet, 5,7% meer dan in het tweede kwartaal van 2025. De gemiddelde vraagprijs van het beschikbare aanbod bedroeg € 617.000,00 en lag 5,8% hoger dan een jaar eerder. De gemiddelde vraagprijs per vierkante meter steeg met 5,9% tot € 4.407,00.

[7] Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., & brainbay. (2026a). *Marktoverzicht Noordoost-Noord-Brabant: 2e kwartaal 2026*.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.



Aantal in aanbod 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 2e kwartaal 2026	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
1.400	**14,9%**	**€ 617.000**	**5,8%**	**42**	**71,8%**	**2,4**
37.727	20,3%	€ 596.000	2,4%	42	75,0%	**2,5**

Overzicht Aanbod (bron: NVM)

De NVM-krapte-indicator kwam uit op 2,4 en bleef daarmee gelijk aan een jaar eerder. De regionale woningmarkt was hiermee iets krapper dan de landelijke markt, die een indicator van 2,5 kende. Tussenwoningen vormden met een indicator van 1,4 het krapste marktsegment. Vrijstaande woningen kenden met 4,3 de ruimste markt. Deze woningen vertegenwoordigden 32% van het aanbod, maar slechts 18% van de transacties. Tussenwoningen vormden daarentegen 15% van het aanbod en 26% van de verkopen.

Samenvattend was in Noordoost-Noord-Brabant sprake van een bovengemiddelde groei van het transactievolume en de woningprijzen. Het toenemende aanbod zorgde voor meer keuzemogelijkheden, maar heeft nog niet geleid tot een evenwichtige markt. Vooral het segment tussenwoningen bleef zeer krap. Sinds het prijsdal in 2013 zijn de regionale woningprijzen cumulatief met circa 142% gestegen. Ten opzichte van 2000 bedraagt de prijsstijging circa 190%.

5.5. Marktvisie commercieel

NVM[8] heeft geconstateerd dat de Nederlandse markt voor commercieel vastgoed in het tweede kwartaal van 2026 een gedifferentieerd beeld laat zien. De bedrijfsruimtemarkt bleef veerkrachtig, de winkelmarkt functioneerde relatief stabiel en de kantorenmarkt werd gekenmerkt door een aanhoudende mismatch tussen kwalitatieve vraag en beschikbaar aanbod. Op de beleggingsmarkt bleef het transactievolume op peil, maar zorgden hogere rente, inflatie en geopolitieke onzekerheid voor oplopende rendementseisen.

Op de kantorenmarkt werd in het tweede kwartaal circa 173.500 m² opgenomen. Dit is 26% minder dan een jaar eerder en 36% minder dan in het voorgaande kwartaal. Over het gehele eerste halfjaar bedroeg de opname echter circa 433.000 m², 5% meer dan in dezelfde periode van 2025. Het beschikbare aanbod kwam uit op 4,30 miljoen m² en lag 4% hoger dan een jaar eerder. Vooral grotere kantoren vanaf 5.000 m² waren ruimer beschikbaar. De vraag concentreerde zich op moderne, duurzame kantoren op sterke locaties, waaronder locaties nabij openbaarvervoersknooppunten. Hierdoor nam het onderscheid tussen courant en secundair kantorenvastgoed verder toe.

De bedrijfsruimtemarkt liet een positiever beeld zien. In het tweede kwartaal werd circa 1,07 miljoen m² opgenomen, 20% meer dan een jaar eerder. Over het eerste halfjaar kwam de opname uit op circa 2,2 miljoen m², een stijging van 10%. Het aanbod nam evenwel sterker toe en bedroeg aan het einde van het kwartaal 10,81 miljoen m², 18% meer dan een jaar eerder. Vooral het aanbod van kleinschalige bedrijfsruimten en grootschalig logistiek vastgoed groeide. De beschikbaarheid van voldoende elektriciteitscapaciteit werd steeds bepalender voor de courantheid, verhuurbaarheid en waardeontwikkeling. Bedrijfsobjecten met voldoende stroomcapaciteit bleven schaars, terwijl verouderde objecten zonder adequate energievoorziening verder achteropraakten.

[8] Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., & brainbay. (2026a). *Marktoverzicht Ontwikkelingen commercieel vastgoed: 2e kwartaal 2026*.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Op de winkelmarkt werd circa 144.300 m² opgenomen. Dit is 3% meer dan een jaar eerder. Over het eerste halfjaar bedroeg de opname circa 283.000 m² en bleef deze nagenoeg gelijk aan dezelfde periode in 2025. Het aanbod kwam uit op 1,21 miljoen m², 6% minder dan een jaar eerder. De markt bleef daarmee relatief stabiel, maar retailers waren terughoudend als gevolg van het lage consumentenvertrouwen, druk op de marges en geopolitieke onzekerheid. De vraag naar winkelunits tussen 200 en 500 m² nam toe, terwijl grotere winkelobjecten relatief ruim beschikbaar bleven.

5.6. Maatschappelijk (niet-commercieel)

In Nederland is er sprake van een beperkte tot niet-bestaande marktwerking voor grond die geschikt en bestemd is voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, sportlocaties en buurtcentra etc. Deze specifieke gronden hebben een maatschappelijk doel, en de vraag naar dergelijke gronden komt voornamelijk van non-profitorganisaties of overheidsinstanties. Hierdoor ontbreekt vaak een breed concurrerend speelveld dat de grondprijzen kan beïnvloeden. De grondprijzen voor niet-commerciële Maatschappelijke voorzieningen zijn vaak een afgeleide van het grondprijsbeleid van de betreffende gemeente. Gemeenten hanteren grondprijsbeleid om maatschappelijke initiatieven te stimuleren, betaalbaar te houden en hun beleid op sociaal-economische doelen af te stemmen. Dit beleid bepaalt bijvoorbeeld vaste tarieven per vierkante meter voor maatschappelijke doeleinden, ongeacht de schaarste of marktwerking. De prijs wordt eerder gebaseerd op beleidsmatige keuzes en de maatschappelijke waarde van de voorziening dan op vraag en aanbod. Vaak wordt rekening gehouden met een lager kostenniveau voor maatschappelijke voorzieningen om deze financieel haalbaar te maken, bijvoorbeeld door lage grondprijzen vast te stellen.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

6. Uitgifteprijzenadvies algemeen

6.1. Leeswijzer

6.1.1. Opbouw en gebruik van waarderingshoofdstukken

In hoofdstuk 6 worden de algemene uitgangspunten en de toegepaste waarderingsmethoden toegelicht. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de comparatieve methode, de inkomstenbenadering en de residuele grondwaardemethode. Tevens wordt ingegaan op de toepasbaarheid en gevoeligheid van deze methoden binnen het onderhavige uitgifteprijzenadvies.

Hoofdstuk 7 behandelt het woningbouwprogramma. Achtereenvolgens worden de sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en vrije sector uitgewerkt. Per categorie worden het programma, de relevante markt- en beleidsreferenties, de opbrengstpotentie en de stichtingskosten onderbouwd. De hieruit voortvloeiende grondprijzen worden afzonderlijk gepresenteerd voor de Ruggengraat en de overige woonvelden, waaronder de afwijkende woonconcepten 'In het Bos' en 'Veld 26'. De gehanteerde codes verwijzen naar de bouwblokken, woonmilieus en woningtypen en vormen geen zelfstandige betaalbaarheidscategorieën.

In hoofdstuk 8 wordt het effect van parkeren op de grondwaarde inzichtelijk gemaakt. Aan de hand van koop- en huurreferenties worden de opbrengsten van parkeerplaatsen bepaald en afgezet tegen de stichtingskosten van parkeren op maaiveld, halfverdiept en volledig verdiept.

Hoofdstuk 9 ziet op de overige functies, waaronder supermarkten, detailhandel, horeca, commerciële dienstverlening, kleinschalige kantoren, commerciële sport, verstelijnszorg en niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen. Afhankelijk van de beschikbaarheid van marktgegevens worden deze functies residueel dan wel comparatief gewaardeerd. Ook wordt een waardering gegeven voor het toekomstige openbare gebied. De geadviseerde uitgifteprijzen worden aan het einde van ieder hoofdonderdeel samengevat; de onderliggende berekeningen en invoerparameters zijn opgenomen in de rekenbijlage.

6.2. Inleiding

Door opdrachtgever is verzocht een indicatie te geven van de marktconforme uitgifteprijzen van diverse te ontwikkelvastgoed-categorieën binnen het plangebied Amsteleind. Opdrachtgever heeft verzocht om het verschillende vastgoed-categorieën met de daarbij behorende – beleidsmatige prijsgrenzen te betrekken in het uitgifteprijzenadvies.

De in hoofdstuk 4 beschreven typologieën en bijhorende prijscategorieën hebben alle verschillende grondquotes en grondwaarden. Natuurlijk is dit laatstgenoemde eveneens sterk afhankelijk van de door de opdrachtgever gestelde minimale oppervlaktevereiste en in standhoudingstermijnen. Op basis van de comparatieve en residuele methode zullen deze grondprijzen in beeld worden gebracht.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

6.3. Gebruikte methode

In dit rapport is een analyse weergegeven van de factoren die bepalend zijn voor de waardes van het plangebied. Deze factoren worden hierna verwerkt tot een schatting van de waarde, waarbij gebruik gemaakt wordt van één of meerdere taxatiemethode(n). Deze taxatiemethoden zijn gebaseerd op de volgende taxatiebenadering:

1. De comparatieve benadering, waarbij het taxatieobject wordt vergeleken met soortgelijke objecten waarvan de transactiekenmerken beschikbaar zijn (de vergelijkingsmethode);
2. De inkomstenbenadering, waarbij wordt uitgegaan van de inkomsten van het object, verminderd met de exploitatiekosten. Samen met een uit de markt afgeleid rendement resulteert dit in een bepaling van de marktwaarde (NAR en/of DCF methode);
3. De kostenbenadering, waarbij wordt uitgegaan van de nieuwwaarde van het object gecorrigeerd voor technische en functionele veroudering, vermeerderd met de waarde van de grond. Deze benadering wordt vaak gehanteerd bij incourante objecten.

Bij de waardering van de onroerende zaak heeft de deskundige. gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode de DCF-methode en de residuele methode. Deze methoden zijn naar oordeel van de deskundige. het meest geschikt om de waarde te bepalen.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zo als de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

Bij de discounted-cash-flow-methode (DCF-methode), wordt de cashflow van de looptijd van de exploitatie van het vastgoedobject gemodelleerd. Dit wil zeggen dat de opbrengsten en kosten gerelateerd aan de exploitatie van het vastgoedobject voor een bepaalde exploitatieduur worden beschouwd. Deze cashflow wordt opgebouwd uit de som van de bruto huuropbrengst, de exploitatielasten, tussentijdse investeringen en de restwaarde van het vastgoedobject aan het einde van de exploitatieduur. De jaarlijkse cashflow wordt gekapitaliseerd tegen een marktconforme disconteringsvoet, die opgebouwd is uit rente en risico.

De residuele (grond) waarde methode wordt ook wel aangeduid als de 'top-down methode'. Deze is gebaseerd op het uitgangspunt dat de waarde van ontwikkelingsvastgoed wordt afgeleid van de waarde van het vastgoed na ontwikkeling, minus de kosten van het uitvoeren van die ontwikkeling, inclusief winst voor de ontwikkelende partij. Waarbij de globale formule hiervoor luidt als volgt:

Bruto ontwikkelwaarde - totale ontwikkelkosten (inclusief winst) = residuele (grond) waarde

De residuele methode kan op twee manieren worden toegepast waarbij wordt geredeneerd uit de grondexploitatie (GREX) of uit de vastgoedexploitatie (VEX). Ook kan een combinatie van deze methodieken in specifieke gevallen worden toegepast.

Wanneer wordt geredeneerd vanuit de vastgoedexploitatie (VEX), wordt uitgegaan van de waarde van het vastgoed na realisatie. De grondwaarde is hier het residu van de waarde van de afgeronde ontwikkeling minus alle ontwikkelkosten. Deze ontwikkelkosten betreffen onder meer; de kale (directe) bouwkosten, bijkomende bouwkosten, algemene kosten, winst en risico (ontwikkelaar) en eventuele financieringskosten.

Wanneer wordt geredeneerd vanuit de grondexploitatie (GREX) wordt de waarde van de bouwrijpe (technisch en juridisch) grond binnen een (ontwikkel)complex als vertrekpunt gebruikt. Waarbij de opbrengsten zowel vanuit comparatieve methode kunnen worden ingeschat (lees: vergelijken van transacties van bouwrijpe grondposities, maar eveneens vanuit de residuele benadering (VEX). Vervolgens moet rekening worden gehouden met de kosten welke gemaakt dienen te worden om de gronden technisch en juridisch bouwrijp te krijgen, dit betreffen veelal; (extensieve) verwervingen binnen het complex, kosten voor het woon- en bouwrijp maken, planontwikkelkosten, bovenwijkse kosten en eventuele financieringskosten en risico voorzieningen. Maar ook kunnen eventuele opbrengsten van de tijdelijke exploitatie worden meegenomen in de ze

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

berekening. Wanneer het gaat om een ontwikkeling die in de tijd wordt weggezet (fasering) kan ook de discounted cashflow methode en onderdeel zijn van deze berekening.

In de basisopstelling van de residuele grondwaarde berekening wordt de waarde afgeleid van de waarde van de opgeleverde ontwikkeling (netto) minus de ontwikkelingskosten (inclusief winst en risico). In zijn algemeenheid beschikken deze berekeningen over een hoge mate van gevoeligheid. Derhalve moet goed worden gekeken naar de mate van nauwkeurigheid van de geraamde opbrengsten en kosten.

6.3.1. Overweging gebruik residuele methode

Gezien de complexiteit en specifieke binnenstedelijke aard van de ontwikkeling welke geprognotiseerd is op de onroerende zaak acht deskundige de residuele waarde methode of 'top-down methode' een betrouwbare methode. Dit mede gelet op het feit dat referentietransacties van dergelijke locaties in fors mindere mate voorhanden zijn en vaak minder transparant.

In beginsel zijn taxateurs en deskundigen vaak terughoudend om een dergelijke methode in de praktijk te gebruiken, maar ook is deze methode onder specifieke omstandigheden, voor de waardebepaling goed bruikbaar. Zoals dit wordt beschreven in een uitspraak van de rechtbank Utrecht (ECLI:NL:RBUTR:2011:5864) waarin de rechtbank, in samenspraak met haar (taxatie)deskundige het volgende overweegt omtrent het toepassen van deze methodiek bij een stedelijke ontwikkeling;

"De rechtbank ziet in deze zaak geen aanleiding om de comparatieve methode als waarderingsmethodiek te hanteren. Hierbij neemt zij in overweging dat de deskundigen van oordeel zijn dat uit de door partijen genoemde vergelijkingstransacties in de omgeving geen valide conclusies getrokken kunnen worden. Dat de comparatieve methode in dezen minder geschikt lijkt, wordt ook ondersteund door 5.1.2e *die in genoemd deskundigenadvies over deze methode schrijft: In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat binnenstedelijke grondexploitaties sterk wisselende resultaten laten zien. Het toepassen van de comparatieve methode lijkt derhalve op voorhand lastig en zou veel bureauonderzoek naar binnenstedelijke projecten vergen. Ook dan is het nog de vraag of de gewenste transparantie gevonden wordt."*

Het bovengenoemde lijkt voor onderhavig dossier eveneens toepasbaar, doch zal rekening moeten worden gehouden met de invoer van een grote hoeveelheid gegevens die zelden absoluut of exact zijn. Bij het bepalen van de residuele waarde dient wel rekening gehouden te worden met de risico's en onzekerheden van deze methode. Zo heeft het Gerechtshof Den Haag in haar uitspraak van 29 januari 2019 (C/10/428853/HA ZA 13-730) aangegeven dat zelfs indien de residuele grondwaardeberekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen.

Deze uitspraak ligt in lijn met de IVS 410 Ontwikkelingsvastgoed. Daarin staat aangegeven dat de grondwaarde van ontwikkelingsvastgoed zeer gevoelig kan zijn voor wijzigingen in uitgangspunten of prognoses met betrekking tot de inkomsten of opbrengsten van het voltooide project of de ontwikkelingskosten die moeten worden gemaakt. Dit blijft het geval, ongeacht de gehanteerde methode of methoden, of hoe zorgvuldig de verschillende inputparameters ook worden onderzocht met betrekking tot de waardepeildatum.

6.3.2. Overweging toepasbaarheid comparatieve methode

In beginsel geniet in zijn algemeenheid de comparatieve of vergelijkingsmethode voor verschillende soorten waarderingen de voorkeur. Deze methode is echter het meest betrouwbaar op het moment dat er referentietransacties worden gevonden welke kunnen worden vergeleken op een gelijkwaardige bebouwingsdichtheid, bouwprogramma, stadium van de planvorming, kostenverhaal etc. In de praktijk verschillen deze referentietransacties bij binnenstedelijke ontwikkelingen vaak (sterk) van het taxatieobject. Hierdoor lijkt deze methode in veel gevallen vaak minder betrouwbaar c.q. geschikt voor dergelijke binnenstedelijke locaties.

In onderhavige casus moet er enkel worden geadviseerd over de waarde van de grondposities in uitgeefbare conditie in projectmatige uitgiften. Vergelijkingstransacties van dergelijke grondposities zijn nauwelijks

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

voorhanden. Dit gelet op het feit dat deze veel zijn opgenomen in anterieure overeenkomsten, in ruwe staat worden verworven of dat de uitgiften onderdeel uitmaken van een groter geheel. Wegens het ontbreken van referentietransacties lijkt in onderhavige geval – voor het bepalen van de waarde van de uitgeefbare gronden – de comparatieve methode fors minder geschikt.

Desalniettemin is de comparatieve methode bij uitstek geschikt voor het inschatten van de waarde van het vastgoed na realisatie (de vastgoedexploitatie), welke dient als input voor de residuele grondwaarde berekeningen.

7. Wonen

7.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de grondwaarde van het woningbouwprogramma uitgewerkt aan de hand van de verschillende betaalbaarheidscategorieën. Voorafgaand zijn de betaalbaarheidscategorieën gerangschikt. Achtereenvolgens worden de sociale huur, de middenhuur, de betaalbare koop en de vrije sector behandeld.

Per betaalbaarheidscategorie wordt eerst het betreffende woningprogramma beschreven. Vervolgens worden op basis van marktreferenties de huur- of verkoopwaarden V.O.N. onderbouwd. Daarna volgt een algemene paragraaf met de stichtingskosten per categorie. Daarna worden de algemene bijkomende kosten toegelicht. Uiteindelijk volgt per categorie en subtype een grondprijs.

7.2. Programma

Zoals eveneens benoemd in hoofdstuk 4 bevat het totale woningbouwprogramma voor Amsteleind Zuid 1.800 woningen. Hiervan behoren 489 woningen tot de sociale huur, 178 woningen tot de middenhuur, 534 woningen tot de betaalbare koop en 599 woningen tot de vrije sector. Voor sociale huur geldt een maximale aanvangshuur van € 932,93 per maand, voor middenhuur een bandbreedte van € 932,93 tot € 1.228,07 per maand en voor betaalbare koop een maximale koopsom van € 420.000,00 vrij op naam.

De sociale huur bestaat uit twee- en driekamerappartementen, rug-aan-rugwoningen en tussenwoningen. De middenhuur omvat uitsluitend twee- en driekamerappartementen. Binnen de betaalbare koop worden appartementen, stadswoningen en grondgebonden tussenwoningen gerealiseerd. De vrije sector kent de grootste productdifferentiatie en bestaat uit appartementen, stadswoningen, tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrije bouwkavels.

Binnen de woonmilieus In het Bos en Veld 26 worden afwijkende woonconcepten toegepast. De woningen In het Bos beschikken over beperkte private kavels en liggen rondom een collectieve tuin. In Veld 26 wordt uitgegaan van een gezamenlijke tuin op de eerste verdieping, met parkeervoorzieningen daaronder.

7.2.1. Nummering van de categorieën

De in de overzichten opgenomen codes zijn bedoeld om de verschillende bouwblokken, woonmilieus en programmavarianten herkenbaar te ordenen. Binnen de Ruggengraat verwijzen de codes A1 tot en met A4, B1 tot en met B4 en C1 tot en met C3 naar de afzonderlijke bouwblokken of ontwikkelobjecten. Binnen één bouwblok kunnen meerdere betaalbaarheidscategorieën en woningtypen voorkomen. De code A1 omvat bijvoorbeeld zowel sociale huur, betaalbare koop als vrije sector. De blokcode vormt daarom geen zelfstandige betaalbaarheidscategorie.

Voor de overige woonvelden bestaat de nummering uit een hoofdnummer en een letter. De 1-serie omvat het huurprogramma in de reguliere woonvelden, bestaande uit sociale huur en middenhuur. De 2-serie heeft betrekking op de koopwoningen in de reguliere woonvelden, waaronder betaalbare koop en vrije sector. De 3-serie betreft de woningtypen binnen het woonmilieu In het Bos en de 4-serie heeft betrekking op de woningen in Veld 26. De toegevoegde letter onderscheidt de afzonderlijke woningtypen en uitvoeringsvarianten binnen iedere hoofdgroep.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

7.3. Uitgangspunten waardering

Buiten de onder paragraaf 3.2 genoemde (bijzondere) uitgangspunten, wordt er in dit advies rekening gehouden met de navolgende uitgangspunten;

- Indien de bouwhoogten in een bouwveld in de ruggengraat verschillende hoogten hebben wordt aansluiting gezocht bij de hoogste bouwhoogte;
- De parkeernorm is wat betreft de ruggengraat bijna 1-op-1. Van de betaalbare koop appartemenenten in blok A3 wordt er rekening mee gehouden dat zij moeten parkeren in een parkeerhub;
- Uit het gemeentelijke beleid volgt dat sociale huurwoningen minimaal 25 jaar geborgd moeten blijven.

7.4. Sociale huur

In deze paragraaf wordt de sociale huurcategorie (tot max. € 932,93 per maand) uitgewerkt. Deskundige acht voor deze categorie de vergelijkingsmethode het meest geschikt. Dit mede gelet op het feit dat er vergelijkingstransacties voorhanden zijn van dergelijke grondposities. Alsmede door het feit dat dergelijke vastgoedexploitaties in veel gevallen niet residueel rond te rekenen zijn. In de komende paragrafen wordt derhalve ingegaan op verschillende beleidsmatige uitgifteprijzen en grondtransacties.

7.4.1. Woningtypen

De sociale huurcategorie omvat in totaal 489 woningen. Hiervan worden 326 woningen gerealiseerd binnen de Ruggengraat en 163 woningen in de reguliere woonvelden. Het programma bestaat uit appartementen en grondgebonden woningtypen.

Binnen de Ruggengraat worden 326 driekamerappartementen voorzien. Voor deze appartementen is een oppervlakte opgegeven door de gemeente Oss van 100 m² BVO. In de reguliere woonvelden bestaat het programma uit 84 tweekamerappartementen, 10 rug-aan-rugwoningen en 69 tussenwoningen. Conform opgave opdrachtgever hebben de tweekamerappartementen een oppervlakte van 50 m² GO en 68 m² BVO. De rug-aan-rugwoningen hebben een oppervlakte van 60 m² GO en 78 m² BVO, en de tussenwoningen 75 m² GO en 97 m² BVO.

7.4.2. Beleidsmatige grondprijzen

De gemeente Oss heeft beschikt over beleidsmatige grondprijzen voor sociale huurwoningen, welke zijn vergeleken met soortgelijke gemeenten in de regio. Uit de grondprijsbrief van de gemeente Oss is de navolgende tekst geciteerd:

Het is de corporatie niet toegestaan om binnen 25 jaar na aankoop van de grond de gebouwde woningen anders te gebruiken dan sociale huurwoning zonder voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en wethouders. Uitgangspunt voor grondgebonden woningen is een standaardkavel van ten hoogste 100 m². Sociale huurappartementen hebben een vaste prijs per eenheid, afhankelijk van het soort appartement.

Naast het beleid van de gemeente Oss heeft deskundige onderzoek verricht naar de (beleidsmatige) uitgifte van gronden in het sociale huursegment. De grondprijzen zijn excl. btw.

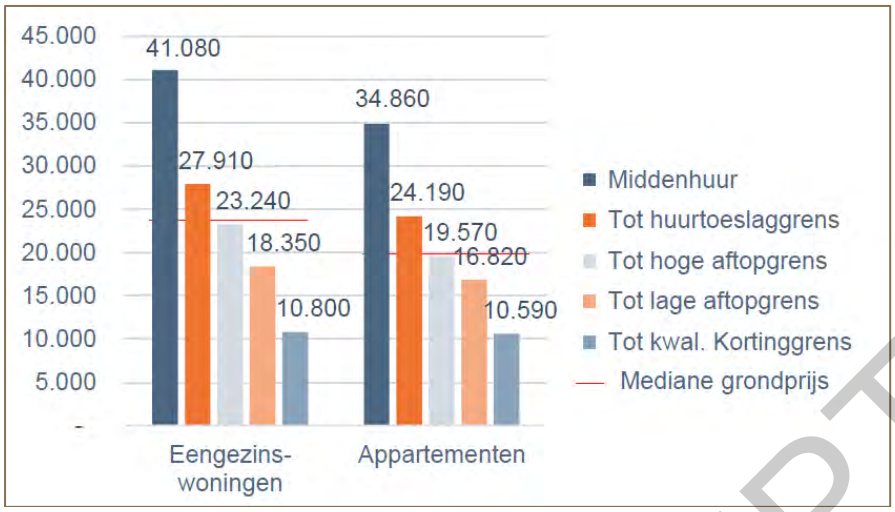
Gemeente	Jaar	Grondgebonden woningen	Meergezinswoningen
Oss	2026	€ 235,00 per m² kavel	Studio of één slaapkamer: € 17.750,00 Twee slaapkamers of meer: € 23.000,00
Eindhoven	2026	€ 26.075,00	Appartement tot de kwaliteitskortingsgrens: € 11.650 per woning Appartement tot de DAEB-grens: € 22.425 per woning
's-Hertogenbosch	2026	€ 23.120,00	€ 22.000,00
Nijmegen	2023	€ 26.606,00	€ 21.284,00
Tilburg	2026	€ 25.100,00	€ 20.062,00* (evt. stapelfactor)

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

7.4.3. Benchmark sociale woningbouw 2026

De Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2026[9] geeft inzicht in de door gemeenten gehanteerde grondprijzen voor sociale en middeldure huurwoningen. Voor 226 van de 342 Nederlandse gemeenten, overeenkomend met circa 66%, is een grondprijs voor sociale huurwoningen gevonden. De dataset omvat alle G4-gemeenten en 36 van de 40 G40-gemeenten. De benchmark heeft daarmee een brede landelijke dekking. Alle vermelde bedragen zijn exclusief btw en hebben prijspeil 2026.



Gemiddelde grondprijzen naar huurprijsklasse (€ per woning)

Van de gemeenten waarvoor zowel in 2025 als 2026 een grondprijs beschikbaar is, heeft 73% de grondprijs verhoogd. Deze verhogingen zijn doorgaans gekoppeld aan de inflatie of aan de ontwikkeling van de huurprijsgrenzen. De landelijke mediane grondprijs voor een sociale eengezinswoning bedraagt € 23.480 per woning. Wanneer wordt uitgegaan van woningen met een huur tot de hoge aftoppingsgrens, bedraagt de mediaan € 22.310 per woning. Voor gemeenten die een prijs per vierkante meter hanteren, bedraagt de mediaan € 210 per m² kavel.

Voor sociale huurappartementen bedraagt de mediane grondprijs € 19.960 per woning. Uitgaande van de grondprijzen die behoren bij de hoge aftoppingsgrens komt de mediaan uit op € 19.120 per woning. De mediane prijs per oppervlakte-eenheid bedraagt € 200 per m² BVO. In deze bedragen is geen rekening gehouden met een eventuele lagen- of stapelingsfactor.

7.4.4. Referentietransacties (sociaal)

Deskundige heeft onderzoek gedaan om te kunnen beoordelen of deze beleidsmatige grondprijzen eveneens in de praktijk worden gerealiseerd.

#	Periode	Akte van levering	Plaats	Metrage (m²)	Transactieprijs	€/ m²	€/ per woning
1.	2023 Q2	Hyp4 86342/51	Rosmalen	2.748 m²	€ 1.767.948,00	€ 643,36	€ 17.679,48
2.	2021 Q3	Hyp4 80754/55	Bergeijk	1.727 m²	€ 373.394,67	€ 216,21	€ 26.671,05
3.	2022 Q4	Hyp4 85562/155	Duizel	1.688 m²	€ 386.400,00	€ 228,91	€ 27.600,00
4.	2023 Q1	Hyp4 86168/54	Uden	4.805 m²	€ 1.324.541,04	€ 275,66	€ 29.400,00
5.	2024 Q2	Hyp4 88624/103	Nuland	1.588 m²	€ 226.000,00	€ 167,59	€ 22.600,00
6.	2021 Q4	Hyp4 82416/416	Valkenswaard	3.841 m²	€ 800.000,00	€ 208,28	€ 21.621,00
7.	2025 Q2	Hyp4 92210/67	Geffen	2.551 m²	€ 1.071.434,00	€ 420,00	€ 20.604,50

[9] Watkostdebouwvaneenhuurwoning. (2026, 12 juni). Benchmark gemeentelijke grondprijzen sociale huurwoningen 2026. https://www.watkostdebouwvaneenhuurwoning.nl/publicaties/benchmark-gemeentelijke-grondprijzen-sociale-huurwoningen-2026/

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

8.	2025 Q2	Hyp4 91603/163	Veghel	2.116 m²	€ 1.869,716,00	€ 879,35	€ 97.900,00
9.	2025 Q2	Hyp4 91055	Zeeland (NB)	943 m²	€ 206.919,65	€ 219,42	€ 29.559,95

Transactie 1: Betreft een grondtransactie in de nieuwbouwwijk de Groote Wielen te Rosmalen tussen gemeente 's-Hertogenbosch tezamen met Van de Klok Bouw & Ontwikkeling en Stichting Zayaz. Wanneer de verkoopprijs wordt teruggerekend naar prijs per appartement deze uit op (afgerond) € 17.679,50 per woning. Aan deze transactie is echter wel een ontwikkelovereenkomst gekoppeld, waardoor deze transactie niet een-op-een vergelijkbaar is.

Transactie 2: Betreft een grondtransactie in de nieuwbouwwijk Terlo – Even Buiten te Bergeijk tussen Gemeente Bergeijk en Woonstichting Woningbelang. Als de verkoopprijs wordt teruggerekend naar de prijs per woning betreft dit ca. € 26.670,00 per eenheid (eengezinswoning).

Transactie 3: Betreft een grondtransactie in de nieuwbouwwijk De Groene Aders te Duizel tussen Reuvers Projecten in Ontwikkeling B.V. en Woonstichting De Zaligheden. Als de verkoopprijs wordt teruggerekend naar de prijs per woning betreft dit € 27.600,00 per eenheid (zijnde, 3 levensloopbestendige en 11 eengezinswoningen).

Transactie 4: Betreft een grondtransactie in de nieuwbouwwijk de Ruiter in Uden. De transactie vindt plaats tussen de gemeente en stichting Area. Laatstgenoemde heeft hier 45 grondgebonden sociale huurwoningen gerealiseerd en hiervoor ten tijde van de transactie ca. € 29.400,00 per woning betaald.

Transactie 5: Betreft een grondtransactie in de nieuwbouwwijk Vinkelse Slagen te Vinkel. De transactie vindt plaats tussen de gemeente en stichting Mooiland. Laatstgenoemde heeft hier 10 grondgebonden sociale huurwoningen gerealiseerd en hiervoor ten tijde van de transactie ca. € 22.600,00 per woning betaald

Transactie 6: Betreft een transactie van een bouwrijpe grondpositie tussen de gemeente Valkenswaard (verkoper) en Stichting Woonbedrijf SWS (koper) voor de realisatie van een 37-tal sociale huurwoningen. Waarvan 23 appartementen en 14 grondgebonden.

Transactie 7: Betreft een transactie van een bouwrijpe grondpositie tussen de gemeente Oss (verkoper) en Stichting Mooiland (koper) voor de realisatie van een 52-tal sociale huurappartementen.

Transactie 8: Betreft een transactie van een bouwrijpe grondpositie tussen Van de Klok en Stichting AREA (koper) voor de realisatie van een 19-tal sociale grondgebonden huurwoningen. De forse grondprijs is waarschijnlijk te verklaren doordat de gronden zijn verkocht door een ontwikkelaar in een koop-aanneemconstructie. De grondprijs wordt echter wel expliciet benoemd in de akte.

Transactie 9: Betreft een transactie van een bouwrijpe grondpositie tussen de gemeente Maashorst (verkoper) en Stichting Mooiland (koper) voor de realisatie van een 7-tal sociale grondgebonden huurwoningen.

7.4.5. Conclusie sociale huur

Grondgebonden

De gemeente Oss hanteert thans een grondprijs voor sociale huurwoningen van € 235,00 per m² kavel. Het vorenstaande betekent dat dergelijke woningen een kaveloppervlak moeten hebben van minimaal 100 m² om tot een grondprijs van € 23.500,00 per woning te komen, zoals de grondprijs bij meergezinswoningen. De vraag is of in de praktijk deze kaveloppervlakten bij de sociale huurwoningen gehaald worden, de huidige trend laat zien dat woningen steeds meer beschikken over kleiner wordende kaveloppervlakten. Geadviseerd wordt om voor deze categorie een minimale kavelprijs te hanteren van € 25.000,00 en wanneer de kavels groter worden dan 100 m² een bijbetaling van € 235,00 per m² perceel. Op deze manier ligt de sociale grondprijs voor grondgebonden woningen in lijn met de gemeenten in de regio en de waargenomen referentietransacties.

Gestapeld

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

In tegenstelling tot de grondgebonden categorie is in het beleid van de gemeente Oss voor de meergezinswoningen naar mening van deskundige wel markconform en is de prijs per woning á € 23.000,00 goed passend binnen het gedane referentieonderzoek. Deskundige ziet geen reden om hiervan af te wijken.

Door de kleine differentiatie tussen deze twee categorieën toe te passen liggen de grondprijzen meer in lijn met de verschillen tussen grondgebonden en meergezinswoningen in andere gemeenten.

7.5. Middenhuur

In deze paragraaf wordt ingegaan op grondprijs voor de categorie middenhuurwoningen met een maximale huurprijsgrens van € 1.228,07 per maand. Door de opdrachtgever zijn voor deze categorie géén minimale oppervlakten van de woningen voorgeschreven, daarnaast bestaat er ook géén beleid van de gemeente Oss hoelang deze categorie in stand moet worden gehouden. Vooralsnog wordt aangenomen deze minimaal 15 jaar in stand moeten worden gehouden.

7.5.1. Woningtypen

De middenhuurcategorie omvat in totaal 178 appartementen, bestaande uit 125 tweekamerappartementen in de Ruggengraat en 53 appartementen in de reguliere woonvelden. Binnen de woonvelden gaat het om 14 tweekamerappartementen en 39 driekamerappartementen.

Voor de tweekamerappartementen in de Ruggengraat is door de gemeente Oss een oppervlakte opgegeven van 55 m² GO en 75 m² BVO. Deze oppervlakte vormt het uitgangspunt voor de middenhuurwoningen in de overige woonvelden. Voor driekamerappartementen wordt een oppervlakte gegeven van 65 m² GO en 87 m² BVO.

Code	Deelgebied	Woningtype	Subcategorie	Aantal	GO	BVO
B1	Ruggengraat	Appartement	2-kamer	125	55 m²	75 m²
1d	Reguliere woonvelden	Appartement	2-kamer	14	55 m²	75 m²
1e	Reguliere woonvelden	Appartement	3-kamer	39	65 m²	87 m²
Totaal				**178**		

7.5.2. Referentietransacties huurwoningen (meergezins)

Deskundige heeft onderzoek gedaan om te kunnen beoordelen of deze beleidsmatige huurprijzen (max € 1.228,07 per maand) eveneens in de praktijk worden gerealiseerd. In deze paragraaf wordt gekeken naar huurtransacties van appartementen in Oss. De gepresenteerde informatie is afkomstig uit het uitwisselingssysteem van de NVM.

Referenties huur appartementen:

#	Transactieperiode	Adres	Plaats	Bouwjaar	Energielabel	Oppervlakte GBO	Transactieprijs per maand	Huurprijs per m² GBO
1	02-06-2026	Hooghuisstraat 18h	Oss	2014	A	57 m²	€ 1.073,00	€ 18,82
2	21-01-2026	Bram van den Berghstraat 35	Oss		A	62 m²	€ 1.100,00	€ 17,74
3	04-03-2026	Monsterstraat 1a	Oss	2019	A	60 m²	€ 1.050,00	€ 17,50
4	12-01-2026	Oostwal 192g	Oss	2024	A+++	60 m²	€ 980,00	€ 16,33
5	12-05-2026	Sibeliuspark 49	Oss	2025		55 m²	€ 1.073,00	€ 19,51
6	27-05-2026	Walplein 15a	Oss	1926	A	48 m²	€ 1.100,00	€ 22,92
7	13-07-2026	Willibrordusweg 28d	Oss	2023	A+++	63 m²	€ 1.050,00	€ 16,67
8	20-04-2026	Oostwal 192F	Oss	2024	A+++	60 m²	€ 1.145,00	€ 19,08
9	11-02-2026	Oorlogsheldenplein 26	Oss	2020	A+	53 m²	€ 1.165,00	€ 21,98
10	13-07-2026	Willibrordusweg 28D	Oss	2023	A+++	63 m²	€ 1.175,00	€ 18,65
11	01-06-2026	Landbouwlaan 32K1	Berghem		A+++	66 m²	€ 1.378,00	€ 20,88

In Oss zijn de afgelopen periode nagenoeg géén nieuwbouwontwikkelingen gerealiseerd waarvan de huurprijzen openbaar zijn te herleiden uit het systeem van de NVM. Derhalve heeft deskundige eveneens huurtransacties beoordeeld van bestaand vastgoed. Uit het referentieonderzoek blijkt dat de liberalisatiegrens á € 1.228,07 alleen wordt gehaald door de appartementen van > 80 m² vvo en voornamelijk met een centrumligging. Wanneer wordt gekeken naar het actuele aanbod van huurwoningen, is dit eveneens

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

in Oss zéér beperkt. De vraag is derhalve of het getoonde onderzoek een correct beeld geeft van de huurmarkt in Oss. Vooralsnog wordt verwacht dat de appartementen met een gbo van 55 m² de huurgrens per maand niet halen. Voor deze woningtypen in de woonvelden wordt een huurprijs van € 1.050,00 per maand (á € 19,00 per m²) als marktconform geacht.
Voor de 3-kamer appartementen in de woonvelden van 65 m² wordt de middenhuur grens van € 1.228,07 aangehouden. Indien grotere woningtypen worden gerealiseerd zal er naar mening van deskundige als snel sprake zijn van afgetopte huurprijzen.

Voor de appartementen in de ruggengraat á 55 m² GO wordt een huurprijs van € 1.100,00 per maand marktconform geacht. Deze worden door de nabijheid van voorzieningen en de hoogte element van 9 verdiepingen als ietwat couranter beschouwd.

7.5.3. Bruto aanvangsrendementen (BAR)

De v.o.n.-prijzen van de woningen in het middenhuursegment dienen te worden bepaald aan de hand van de gekapitaliseerde huurprijzen genoemd in de voorgaande paragrafen. De kapitalisatiefactor is een afgeleide van een marktconform bruto aanvangsrendement. Een marktconform bruto aanvangsrendement wordt bepaald aan de hand van een 10-tal geanonimiseerde beleggingstransacties welke zijn weergegeven in het onderstaande overzicht. Nadere details van de onderstaande transacties kunnen in overleg worden verstrekt.

#	Periode	Locatie	Transactieprijs V.O.N.	Theoretische huur per jaar	Aantal app.	BAR range	Huurprijs per maand / eenh	Bouwjaar
1	Q4 2024	Zuid - Holland	€ 13.876.000,00	€ 600.268,00	41	4,33%	€ 1.220,06	2025
2	Q3 2024	Noord-Brabant	€ 4.300.000,00	€ 187.000,00	13	4,35%	€ 1.198,72	2025
3	Q3 2025	Gelderland	€ 11.984.000,00	€ 560.700,00	47	4,68%	€ 994,15	2026
4	Q1 2025	Utrecht	€ 37.000.000,00	€ 1.515.900,00	100	4,10%	€ 1.263,25	2025
5	Q4 2025	Zuid - Holland	€ 99.950.000,00	€ 4.330.000,00	257	4,33%	€ 1.404,02	2026
6	Q4 2025	Gelderland	€ 11.542.000,00	€ 494.400,00	44	4,28%	€ 936,36	2026
7	Q3 2025	Zuid - Holland	€ 43.250.000,00	€ 1.865.000,00	131	4,31%	€ 1.186,39	2025
8	Q4 2025	Zuid - Holland	€ 39.000.000,00	€ 1.886.000,00	142	4,84%	€ 1.106,81	2028
9	Q4 2025	Zuid - Holland	€ 53.385.000,00	€ 2.400.000,00	149	4,50%	€ 1.342,28	2029
10	Q4 2025	Noord-Brabant	€ 31.227.000,00	€ 1.342.320,00	94	4,30%	€ 1.190,00	2024

Het bovenstaande overzicht omvat veelal beleggingsreferenties van woningen in het middenhuursegment, de transacties hebben hoofdzakelijk plaatsgevonden in en rondom de grote steden van Noord-Brabant en in de Randstad. De bandbreedte van de gerealiseerde bruto aanvangsrendementen bevindt zich in de bandbreedte tussen de 4,10% en 4,84%, met een gemiddelde van circa 4,40%.

De genoemde beleggingstransacties hebben in veel gevallen betrekking op middenhuur complexen, hier wordt een gemiddeld bruto aanvangsrendement waargenomen van circa 4,40%. In onderhavig geval is er sprake van verschillende woningtypen qua aard en omvang. Deskundige schat in dat het bruto aanvangsrendement in Oss voor deze woningtypen gemiddeld ligt tussen de 4,00% en 4,50%. Deskundige schat het bruto aanvangsrendement in voor de middenhuurwoningen circa 4,50%.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

7.5.4. Conclusie middenhuur

Wanneer de input uit de voorgaande paragrafen worden gehanteerd in de (residuele)berekening resulteert dit in de navolgende VON-prijzen per woningtype:

Vastgoedexploitatie		Residuele methode *Middenhuur (t/m € 1.228,07 per maand)*		Residuele methode *Middenhuur (t/m € 1.228,07 per maand)*
1. Programma		1d	1e	Blok B1
Type woning		Appartement 2-kamer	Appartement 3-kamer	Appartement 2-kamer
Aantal		14	39	125
GBO (m²)		**55 m²**	**65 m²**	**55 m²**
Vormfactor		0,73	0,75	0,73
BVO (m²)		75 m²	87 m²	75 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	0 m²	0 m²
Aantal bouwlagen		4	4	9
2. Opbrengstenraming (huurwaardekapitalisatie)				
Markthuur / beleidsmatige huurprijs				
Huurprijs per maand		€ 1.050,00	€ 1.228,07	€ 1.100,00
Huurprijs per jaar	12 maanden	€ 12.600,00	€ 14.736,84	€ 13.200,00
Huurprijs per m² GBO (per maand)		€ 19,09	€ 18,89	€ 20,09
Bruto aanvangsrendement (BAR)		4,50%	4,50%	4,50%
Marktwaarde in verhuurde staat				
Marktwaarde VON		**€ 280.000,00**	**€ 327.485,33**	**€ 293.333,33**
Marktwaarde per m² GBO		€ 5.090,91	€ 5.038,24	€ 5.357,69
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 231.404,96**	**€ 270.649,04**	**€ 242.424,24**

7.6. Betaalbare koop

In deze paragraaf wordt ingegaan op prijsverschillen voor de categorie goedkope koopwoningen met een maximale prijs van € 420.000,00 V.O.N. daarnaast bestaat er ook géén beleid van de gemeente Oss hoelang dergelijke categorieën in stand moeten worden gehouden en/of welke bepaling er gelden bij de doorverkoop van dergelijke woningtypen. Beleidsmatig is de maximaal v.o.n.-prijs betreffende de goedkope categorie per 1 januari 2026 gemaximaliseerd op resp. € 350.000,00 V.O.N. en € 420.000,00 V.O.N. Om de toetsen of de maximale v.o.n. prijs in de praktijk bepaald kan worden bij de voorziene woningtypen en bijbehorende oppervlakten heeft adviseur een referentieonderzoek uitgevoerd binnen deze prijsrange.

7.6.1. Woningtypen

De categorie betaalbare koop omvat in totaal 534 woningen. Hiervan worden 397 woningen gerealiseerd binnen de Ruggengraat en 137 woningen in de overige woonvelden. Uitgaande van de landelijke betaalbaarheidsgrens voor 2026 betreft dit koopwoningen met een maximale koopsom van € 420.000,00 vrij op naam.

Code	Deelgebied	Woningtype	Subcategorie	Aantal	GBO	BVO	Kavel
A1/A2/A3/B2/C1/C2/C3	Ruggengraat	Appartement	3-kamer	295	65 m²	89-90 m²	n.v.t.
B2/C1	Ruggengraat	Stadswoning	2-kamer	41	59 m²	75 m²	n.v.t.
2a	Reguliere woonvelden	Appartement	3-kamer	46	80 m²	107 m²	n.v.t.
2c	Reguliere woonvelden	Tussenwoning	(3,90m beuk 3 bouwlagen)	74	90 m²	118 m²	90 m²
3a	In het Bos	Tussenwoning	(3,90m beuk 3 bouwlagen)	17	90 m²	118 m²	84 m²
Totaal				**473**			

Binnen de Ruggengraat bestaat het programma uit 356 appartementen en 41 stadswoningen. De appartementen omvatten 356 driekamerappartementen. Voor dit appartementstype is door de gemeente Oss een oppervlakte van 65 m² GBO en 90 m² BVO opgegeven. Opgemerkt wordt dat de woningen in Blok A3 niet allemaal beschikken over een parkeerplaats. Hierdoor wordt er bij deze volledige categorie rekening met dit gegeven gehouden. Dit omdat nog niet zeker is of hier de parkeerplaatsen toebedeeld gaan worden. De stadswoningen worden uitgevoerd als tweekamerwoning en hebben een oppervlakte van 59 m² GBO en 75 m² BVO.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

In de reguliere woonvelden zijn 46 drie kamerappartementen en 74 grondgebonden tussenwoningen voorzien. Voor de appartementen is conform opgave opdrachtgever uitgegaan van 80 m² GO en 107 m² BVO. De tussenwoningen bestaan conform opgave opdrachtgever uit drie bouwlagen en hebben een oppervlakte van 90 m² GO en 118 m² BVO. Binnen het woonmilieu In het Bos worden daarnaast 17 betaalbare tussenwoningen met dezelfde woningoppervlakte gerealiseerd. De private kavel is hier kleiner, omdat de woningen rondom een collectieve tuin worden gesitueerd en de kopers uitsluitend de grond onder de woning en een beperkt terras of een veranda verkrijgen.

7.6.2. Referentietransacties appartementen (betaalbaarheidsgrens € 420.000,00 v.o.n.)

Voor deze prijscategorie heeft deskundige onderzoek gedaan naar referentietransacties van nieuwbouwwoningen welke qua aard, type en prijs vergelijkbaar zijn met de gehanteerde woningtypen en de beleidsmatige aftoppingsgrens. Hierbij is enkel gekeken naar nieuwbouwprojecten in Oss. Indien er meerdere van hetzelfde woningtype zijn verkocht is ten behoeve van de leesbaarheid ervoor gekozen maar één of enkele van deze referenties op te nemen. De gepresenteerde informatie is afkomstig uit het uitwisselingssysteem van de NVM.

Referenties nieuwbouw appartementen

#	Transactieperiode	Adres/type	Plaats	Bouwjaar	Oppervlakte GBO	Parkeerplaats	Transactieprijs V.O.N.	Prijs per m² GBO
1	09-03-2026	Boterpoort | Appartement Type A	3	Oss	47 m²	Ja	€ 299.000,00	€ 6.361,70
2	08-01-2026	Boterpoort | Appartement Type B	1	Oss	55 m²	Ja	€ 319.000,00	€ 5.800,00
3	14-04-2026	Boterpoort | Appartement Type C	4	Oss	60 m²	Ja	€ 339.000,00	€ 5.650,00
4	13-01-2026	Boterpoort | Appartement Type D	14	Oss	69 m²	Ja	€ 377.000,00	€ 5.463,77
5	03-04-2026	Boterpoort | Appartement Type D	13	Oss	69 m²	Ja	€ 414.000,00	€ 6.000,00
6	09-09-2025	Rosso | 3 kamer appartement | blok A	132	Oss	77 m²	Ja	€ 359.000,00	€ 4.662,34
7	12-05-2026	Driek van Erpstraat	43	Oss	85 m²	Ja	€ 435.000,00	€ 5.117,65
8	08-05-2026	Driek van Erpstraat	43	Oss	85 m²	Ja	€ 439.000,00	€ 5.164,71
9	08-12-2025	Corellistraat	24	Oss	86 m²	Ja	€ 421.000,00	€ 4.895,35
10	03-07-2025	Rosso | 3 kamer appartement | blok A	139	Oss	88 m²	Ja	€ 422.000,00	€ 4.795,45
11	12-05-2026	Driek van Erpstraat	43	Oss	88 m²	Ja	€ 439.000,00	€ 4.988,64
12	13-02-2025	Rosso | 3 kamer appartement | blok B	229	Oss	93 m²	Ja	€ 438.000,00	€ 4.709,68
13	22-05-2026	Driek van Erpstraat	43	Oss	94 m²	Ja	€ 475.000,00	€ 5.053,19
14	11-06-2025	Rosso | 4 kamer appartement | blok A	144	Oss	95 m²	Ja	€ 454.000,00	€ 4.778,95
Gemiddelde:					**78 m²**			**€ 5.245,82**

Het bovengenoemde referentieoverzicht laat een aantal koop- en aanbodreferenties zien van verschillende nieuwbouwprojecten in Oss en de directe omgeving. Wanneer wordt gekeken naar het project Boterpoort waar de hoogste transactieprijzen per m² GBO worden waargenomen, kan worden geconcludeerd dat dit project zich midden in het centrum van Oss bevindt. De locatie verklaart de hoge(re) transactieprijzen. Deze appartementen beschikken niet over een eigen parkeerplaats, deze kunnen separaat worden gehuurd. Voor de overige projecten worden wat lagere transactieprijzen per m² gerealiseerd. Doch bevinden deze zich veelal nog op circa € 5.000,00 tot € 6.000,00 per m² GBO.

De betaalbare koopappartementen die in de ruggengraat worden voorzien hebben oppervlakte GBO van 65 of 66 m². Naar mening van deskundige wordt de maximale prijsgrens van dit type niet behaald in Amsteleind Zuid. Dit aangezien deze prijsgrens ook niet wordt behaald in het centrum van Oss, waar prijzen tussen de € 5.500,00 en € 6.000,00 per m² GBO liggen. Derhalve schaalt deskundige de m²-prijs af naar € 5.400,00 per m² GBO. Dit resulteert in een v.o.n.-prijs van circa € 350.000,00 v.o.n.
Zoals voornoemd beschikken de woningen in blok A3 niet allen over een parkeerplaats. Aangezien deze onderverdeling nog niet vaststaat is ervoor gemakshalve voor gekozen de volledige categorie af te schalen naar € 5.250,00 per m² GBO.

De betaalbare koopappartementen in de overige woonvelden beschikken over een oppervlakte van 80 m² GBO. De opbrengstpotentie voor deze appartementen wordt ingeschat op € 4.950,00 per m² GBO, wat resulteert in een v.o.n. prijs van € 395.000,00. Wederom is ervoor gekozen om deze categorie ietwat af te schalen ten opzichte van de referenties in het centrum van Oss.

Voor de 41 betaalbare koopstadswoningen in de blokken B2 en C1 zijn afzonderlijke markttransacties van goed vergelijkbare woningtypen slechts beperkt beschikbaar. Voor de waardering wordt daarom aansluiting

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

gezocht bij compacte nieuwbouwappartementen in Oss. De tweekamerwoningen hebben een oppervlakte van 59 m² GBO, zijn verdeeld over drie bouwlagen en beschikken niet over een zelfstandige kavel. Gelet op het beperkte gebruiksoppervlak wordt een relatief hoge eenheidsprijs van € 5.250,00 per m² GBO passend geacht. Dit resulteert in een indicatieve v.o.n.-prijs van € 307.125,00 per woning, waarmee de marktwaarde ruim onder de betaalbaarheidsgrens van € 420.000,00 v.o.n. blijft.

7.6.3. Referentietransacties grondgebonden rij- en tussenwoningen (betaalbaarheidsgrens € 420.000,00 v.o.n.)

Voor deze prijscategorie heeft deskundige onderzoek gedaan naar referentietransacties van nieuwbouwwoningen welke qua aard, type en prijs vergelijkbaar zijn met de gehanteerde woningtypen en de beleidsmatige aftoppingsgrens. Hierbij is enkel gekeken naar nieuwbouwprojecten in de gemeente Oss. Indien er meerdere van hetzelfde woningtype zijn verkocht is ten behoeve van de leesbaarheid ervoor gekozen maar één of enkele van deze referenties op te nemen. De gepresenteerde informatie is afkomstig uit het uitwisselingssysteem van de NVM.

Referenties tussenwoningen

#	Transactieperiode	Adres/project	Huisnr./bouwnr.	Plaats	Bouwjaar	Oppervlakte Perceel	Oppervlakte GBO	Transactieprijs V.O.N./K.K.	Prijs per m² GBO
1	25-03-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	20	Berghem	2027	86 m²	90 m²	€ 410.000,00	€ 4.555,56
2	08-04-2026	Eindwoning | Berghse Weide	24	Berghem	2027	113 m²	90 m²	€ 420.000,00	€ 4.666,67
3	26-03-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	41	Berghem	2027	104 m²	104 m²	€ 430.000,00	€ 4.134,62
4	07-04-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	8	Berghem	2027	116 m²	111 m²	€ 445.000,00	€ 4.009,01
5	17-06-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	35	Berghem	2027	116 m²	111 m²	€ 445.000,00	€ 4.009,01
6	07-04-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	8	Berghem	2027	116 m²	111 m²	€ 445.000,00	€ 4.009,01
7	05-01-2026	Tussenwoning	124	Geffen	2027	119 m²	125 m²	€ 450.000,00	€ 3.600,00
8	26-12-2025	Tussenwoning	126	Geffen	2027	119 m²	125 m²	€ 450.000,00	€ 3.600,00
9	20-03-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	9	Berghem	2027	116 m²	119 m²	€ 455.000,00	€ 3.823,53
10	20-03-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	9	Berghem	2027	116 m²	119 m²	€ 455.000,00	€ 3.823,53
11	02-06-2026	Eindwoning | Berghse Weide	7	Berghem	2027	141 m²	111 m²	€ 460.000,00	€ 4.144,14
12	18-06-2026	Eindwoning | type F	31	Berghem	2027	145 m²	111 m²	€ 460.000,00	€ 4.144,14
13	31-03-2026	Eindwoning | Berghse Weide	32	Berghem	2027	129 m²	111 m²	€ 465.000,00	€ 4.189,19
14	04-06-2026	Talmastraat	10	Oss	1966	158 m²	103 m²	€ 400.000,00	€ 3.883,50
15	27-02-2026	Koornstraat	21	Oss	1980	139 m²	139 m²	€ 427.000,00	€ 3.071,94
16	22-05-2026	De Meesterstraat	29	Oss	1968	173 m²	118 m²	€ 430.000,00	€ 3.644,07
17	02-03-2026	Hof van Fort	2	Oss	2022	108 m²	110 m²	€ 491.222,00	€ 4.465,65
18	06-08-2026	Hof van Fort	18	Oss	2022	120 m²	111 m²	€ 450.000,00	€ 4.054,05
Gemiddelde:							**112 m²**		**€ 3.990,42**

Bovengenoemde transacties betreffen hoofdzakelijk transacties van rij-/tussenwoningen zowel in nieuwbouwprojecten in de nabije regio (referenties 1 t/m 13). Voorts heeft de deskundige ook enkele referentietransacties van bestaande objecten in Oss toegevoegd (referenties 14 t/m 18). Dit omdat er geen nieuwbouwprojecten van rij- en tussenwoningen recentelijk zijn verkocht. Opgemerkt wordt dat deze transacties k.k. zijn.

Uitgangspunt voor de grondgebonden woningen is een gebruiksoppervlakte van circa 90 m² GBO. Uit de transacties (1 tot en met 13) blijkt dat het merendeel van de referenties de maximale v.o.n.-prijs van € 420.000,00 overstijgt. Voor woningen met een gebruiksoppervlakte van 80 tot 90 m² GBO bedraagt de gemiddelde transactieprijs circa € 4.000,00 per m² GBO. Daarbij wordt voor kleinere woningtypen binnen dit segment doorgaans een hogere prijs per vierkante meter waargenomen. Tevens kan niet worden uitgesloten dat enkele referenties reeds een beleidsmatig afgetopte transactieprijs betreffen.

Gelet op de beschikbare referentietransacties en het relatief beperkte woonoppervlak wordt voor een grondgebonden woning van circa 90 m² GBO een marktconforme opbrengst van € 405.000,00 v.o.n. haalbaar geacht. Dit komt overeen met circa € 4.500,00 per m² GBO.

De tussenwoningen In het Bos worden neerwaarts gecorrigeerd ten opzichte van reguliere tussenwoningen. Vooralsnog is onzeker hoe groot de vraag naar dit collectieve woonconcept in Oss is en of het aansluit bij de lokale woonvoorkeuren. Daarnaast zal het gerume tijd duren voordat daadwerkelijk sprake is van een volwaardig bos en de beoogde woonkwaliteit volledig aanwezig is. Deze onzekerheden rechtvaardigen naar mening van de deskundige een voorzichtigheidsafslag op de opbrengstwaarde. Derhalve worden deze tussenwoningen á 90 m² GBO ingeschat op € 385.000,00 v.o.n.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat bij voornoemde prijs van € 385.000,00 de eventuele aankoop van de collectieve tuin n iet is in begrepen. Indien d eze bijvoorbeeld mandelig eigendom of o nderdeel v an een vereniging van eigenaren gaat worden dan komt correctie aan de orde.

7.6.4. Conclusie betaalbare koop

Wanneer de input uit de voorgaande paragrafen worden gehanteerd in de (residuele)berekening resulteert dit in de navolgende VON-prijzen per woningtype:

Vastgoedexploitatie		Betaalbare koop	Betaalbare koop
1. Programma		2a	2c
Type woning		Appartement	Tussenwoning
Subcategorie		3-kamer	(3,90m 3 bouwlagen)
Aantal		46	74
GBO (m²)		80 m²	90 m²
Vormfactor		0,75	0,76
BVO (m²)		107 m²	118 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	90 m²
Aantal bouwlagen		3	0
2. Opbrengstenraming (comparatief)			
Marktwaarde in vrije staat			
Marktwaarde VON		**€ 396.000,00**	**€ 405.000,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 4.950,00	€ 4.500,00
Beleidsmatige prijsgrens			
Prijsgrens		€ 420.000,00	€ 420.000,00
Prijsaftopping (obv marktwaarde)		€ -	€ -
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 396.000,00**	**€ 405.000,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 4.950,00	€ 4.500,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 327.272,73**	**€ 334.710,74**

				Residuele methode
				Betaalbare koop (t/m € 420.000,00)
Blok A1		Blok A2	Blok A3	Blok B2
Appartement		Appartement	Appartement	Appartement
3-kamer		3-kamer	3-kamer	3-kamer
26		25	126	50
65 m²		**65 m²**	**65 m²**	**65 m²**
0,72		0,72	0,72	0,72
90 m²		90 m²	90 m²	90 m²
0 m²		0 m²	0 m²	0 m²
6		6	9	8
€ 349.920,00		**€ 349.920,00**	**€ 340.200,00**	**€ 349.920,00**
€ 5.400,00		€ 5.400,00	€ 5.250,00	€ 5.400,00
€ 420.000,00		€ 420.000,00	€ 420.000,00	€ 420.000,00
€ -		€ -	€ -	€ -
€ 349.920,00		**€ 349.920,00**	**€ 340.200,00**	**€ 349.920,00**
€ 5.400,00		€ 5.400,00	€ 5.250,00	€ 5.400,00
€ 289.190,08		**€ 289.190,08**	**€ 281.157,02**	**€ 289.190,08**

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Vastgoedexploitatie		Residuele methode		
		Betaalbare koop (t/m € 420.000,00)		
1. Programma		Blok C1	Blok C2	Blok C3
Type woning		Appartement	Appartement	Appartement
Subcategorie		3-kamer	3-kamer	3-kamer
Aantal		61	41	27
GBO (m²)		**66 m²**	**65 m²**	**66 m²**
Vormfactor		0,73	0,72	0,73
BVO (m²)		90 m²	90 m²	90 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	0 m²	0 m²
Aantal bouwlagen		3	6	3
2. Opbrengstenraming (comparatief)				
Marktwaarde in vrije staat				
Marktwaarde VON		**€ 354.780,00**	**€ 349.920,00**	**€ 354.780,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00
Beleidsmatige prijsgrens				
Prijsgrens		€ 420.000,00	€ 420.000,00	€ 420.000,00
Prijsaftopping (obv marktwaarde)		€ -	€ -	€ -
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 354.780,00**	**€ 349.920,00**	**€ 354.780,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 293.206,61**	**€ 289.190,08**	**€ 293.206,61**

Vastgoedexploitatie		Residuel
		Betaalbare koop
1. Programma		Blok B2	Blok C1
Type woning		Stadswoning	Stadswoning
Subcategorie		2-kamer	2-kamer
Aantal		21	20
GBO (m²)		**59 m²**	**59 m²**
Vormfactor		0,78	0,78
BVO (m²)		75 m²	75 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	0 m²
Aantal bouwlagen		3	3
2. Opbrengstenraming (comparatief)			
Marktwaarde in vrije staat			
Marktwaarde VON		**€ 307.125,00**	**€ 307.125,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 5.250,00	€ 5.250,00
Beleidsmatige prijsgrens			
Prijsgrens		€ 420.000,00	€ 420.000,00
Prijsaftopping (obv marktwaarde)		€ -	€ -
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 307.125,00**	**€ 307.125,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 5.250,00	€ 5.250,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 253.822,31**	**€ 253.822,31**

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Vastgoedexploitatie		Residuele methode Betaalbare koop
1. Programma		3a
Type woning		Tussenwoning in het bos
Subcategorie		(3,90m 3 bouwlagen)
Aantal		17
GBO (m²)		90 m²
Vormfactor		0,76
BVO (m²)		118 m²
Kaveloppervlakte (m²)		84 m²
2. Opbrengstenraming (comparatief)		
Marktwaarde in vrije staat		
Marktwaarde VON (afgerond)		€ **385.000,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 4.275,00
Beleidsmatige prijsgrens		
Prijsgrens		€ 420.000,00
Prijsaftopping (obv marktwaarde)		€ -
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		€ **385.000,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 4.277,78
VON-prijs (excl. btw)	21%	€ **318.181,82**

7.7. Vrije sector/ dure koop

In deze paragraaf wordt ingegaan op grondprijs voor de vrije sector c.q. dure koopwoningen. Dit zijn woningen in de prijscategorie vanaf € 420.000,00 V.O.N. Dit betreft de categorie met de grootste diversiteit aan woningtype.

7.7.1. Woningtypen

De v rije sector o mvat in t otaal 599 w oningen. H iervan w orden 2 05 w oningen g erealiseerd bin nen de Ruggengraat, 291 woningen in de reguliere woonvelden, 77 woningen binnen het woonmilieu In het Bos en 26 woningen in Veld 26. Het programma kent een ruime productdifferentiatie en bestaat uit appartementen, stadswoningen, tussenwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrije bouwkavels.

Code	Deelgebied	Woningtype	Subcategorie	Aantal	GBO	BVO	Kavel
A1/A2/A3/A4/B2/B3/C1/C3	Ruggengraat	Appartement	3-kamer	174	105-106 m²	140 m²	n.v.t.
C2/C3	Ruggengraat	Stadswoning	4-kamer	31	128 m²	160 m²	n.v.t.
2b	Reguliere woonvelden	Appartement	3-kamer	11	110 m²	147 m²	n.v.t.
2d	Reguliere woonvelden	Tussenwoning	3 bouwlagen, 5,10 m breed	82	115 m²	149 m²	100 m²
2e	Reguliere woonvelden	Tussenwoning	3 bouwlagen, 5,40 m breed	28	127 m²	163 m²	105 m²
2f	Reguliere woonvelden	Hoekwoning normaal	3 bouwlagen, 5,10 m breed	66	115 m²	149 m²	120 m²
2g	Reguliere woonvelden	Hoekwoning groot	3 bouwlagen, 5,40 m breed	43	127 m²	163 m²	120 m²
2h	Reguliere woonvelden	Twee-onder-een-kapwoning		30	155 m²	207 m²	235 m²
2i	Reguliere woonvelden	Bouwkavel		31			
3b	In het Bos	Tussenwoning	3 bouwlagen, 5,10 m breed	5	115 m²	149 m²	94 m²
3c	In het Bos	Hoekwoning normaal	3 bouwlagen, 5,10 m breed	6	115 m²	149 m²	94 m²
3d	In het Bos	Hoekwoning groot	3 bouwlagen, 5,40 m breed	13	127 m²	163 m²	94 m²
3e	In het Bos	Twee-onder-een-kapwoning		32	155 m²	207 m²	84 m²
3f	In het Bos	Bouwkavel		21	175 m²	224 m²	85 m²
4a	Veld 26	Tussenwoning	3 bouwlagen	20	90 m²	118 m²	75 m²
4b	Veld 26	Hoekwoning	3 bouwlagen, 5,10 m breed	6	115 m²	149 m²	120 m²
Totaal				**599**			

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Binnen de Ruggengraat zijn 174 driekamerappartementen en 31 vierkamerstadswoningen voorzien. De appartementen hebben een oppervlakte van 105 tot 106 m² GBO en 140 m² BVO. Voor de stadswoningen is conform opgave opdrachtgever uitgegaan van 128 m² GBO en 160 m² BVO.

In de reguliere woonvelden worden 11 driekamerappartementen gerealiseerd, aangevuld met 82 reguliere tussenwoningen, 28 grotere tussenwoningen, 66 reguliere hoekwoningen, 43 grotere hoekwoningen en 30 twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast zijn 31 vrije bouwkavels voorzien. De grondgebonden woningen variëren van 115 tot 155 m² GBO en van 149 tot 207 m² BVO. De bijbehorende kavels variëren van 100 tot 235 m². Voor de vrije bouwkavels is uitgegaan van een kaveloppervlakte van 550 m².

Voor de woonvelden in het Bos en Veld 26 gelden dezelfde uitgangspunten zoals eerder in de rapportage benoemd.

7.7.2. Referentietransacties vrije sector appartementen

Voor deze prijscategorie heeft deskundige onderzoek gedaan naar referentietransacties van nieuwbouwwoningen welke qua aard, type en prijs vergelijkbaar zijn met de gehanteerde woningtypen en de beleidsmatige aftoppingsgrens. Hierbij is enkel gekeken naar nieuwbouwprojecten in Oss. Indien er meerdere van hetzelfde woningtype zijn verkocht is ten behoeve van de leesbaarheid ervoor gekozen maar één van deze referenties op te nemen. De gepresenteerde informatie is afkomstig uit het uitwisselingssysteem van de NVM.

Referenties nieuwbouw appartementen

#	Transactieperiode	Adres/type	Plaats	Bouwjaar	Oppervlakte GBO	Parkeerplaats	Transactieprijs V.O.N.	Prijs per m² GBO
1	07-02-2025	Rosso - 3 kamer appartement | blok B	206	Oss	93 m²	Ja	€ 429.000,00	€ 4.612,90
2	13-02-2025	Rosso - 3 kamer appartement | blok B	213	Oss	93 m²	Ja	€ 432.000,00	€ 4.645,16
3	13-02-2025	Rosso - 3 kamer appartement | blok B	221	Oss	93 m²	Ja	€ 435.000,00	€ 4.677,42
4	26-05-2025	Rosso - stadsappartement | blok B	4	Oss	94 m²	Ja	€ 439.000,00	€ 4.670,21
5	26-05-2025	Rosso - stadsappartement | blok B	2	Oss	97 m²	Ja	€ 444.000,00	€ 4.577,32
6	26-05-2025	Rosso - 3 kamer appartement | blok B	237	Oss	98 m²	Ja	€ 466.000,00	€ 4.755,10
7	10-06-2025	Rosso - 4 kamer appartement | blok A	133	Oss	99 m²	Ja	€ 475.000,00	€ 4.797,98
8	15-05-2026	Driek van Erpstraat	43	Oss	96 m²	Ja	€ 485.000,00	€ 5.052,08
9	27-07-2026	Driek van Erpstraat	43	Oss	99 m²	Ja	€ 485.000,00	€ 4.898,99
10	26-05-2025	Rosso -4 kamer appartement | blok B	243	Oss	103 m²	Ja	€ 494.000,00	€ 4.796,12
11	12-12-2024	Rosso - 4 kamer appartement | blok A	153	Oss	100 m²	Ja	€ 499.000,00	€ 4.990,00
12	07-07-2026	Rosso -3-kamer appartement type A	69	Oss	95 m²	Ja	€ 520.000,00	€ 5.473,68
13	27-06-2026	Rosso -3-kamer appartement type A	70	Oss	95 m²	Ja	€ 520.000,00	€ 5.473,68
14	26-05-2025	Rosso -4 kamer appartement | blok A	110	Oss	117 m²	Ja	€ 543.000,00	€ 4.641,03
15	26-05-2025	Rosso - 4 kamer appartement | blok A	120	Oss	117 m²	Ja	€ 547.000,00	€ 4.675,21
16	03-07-2026	Rosso -3-kamer appartement type B	88	Oss	105 m²	Ja	€ 585.000,00	€ 5.571,43
Gemiddelde:					**100 m²**			**€ 4.894,27**

CONCEPT

Het bovengenoemde referentieoverzicht bevat koop- en aanbodreferenties van verschillende nieuwbouwappartementen in Oss. De waargenomen prijzen liggen globaal tussen € 4.600,00 en € 5.570,00 per m² GBO, met een gemiddelde van circa € 4.895,00 per m² GBO. De hoogste prijzen worden gerealiseerd bij kwalitatief hoogwaardige en gunstig gelegen appartementen. Voor de overige referenties ligt het prijsniveau overwegend rond € 4.600,00 tot € 5.000,00 per m² GBO.

De vrijesectorappartementen in de Ruggengraat hebben een oppervlakte van circa 105 tot 106 m² GBO. Gelet op de omvang van de appartementen, de ligging van Amsteleind Zuid buiten het centrum en het prijsniveau van de referenties acht deskundige een opbrengstwaarde van € 4.750,00 per m² GBO passend. Dit resulteert in een indicatieve v.o.n.-prijs van circa € 499.000,00 tot € 504.000,00 v.o.n. per appartement.

De vrijesectorappartementen in de overige woonvelden hebben een oppervlakte van circa 110 m² GBO. Vanwege de ligging buiten de Ruggengraat en het minder stedelijke woonmilieu wordt voor deze appartementen een lagere opbrengstwaarde van € 4.500,00 per m² GBO gehanteerd. Dit resulteert in een indicatieve v.o.n.-prijs van circa € 495.000,00 v.o.n. per appartement.

Afzonderlijke referenties van vergelijkbare stadswoningen binnen een hoogbouwblok zijn slechts beperkt beschikbaar. Voor de waardering wordt daarom aansluiting gezocht bij de grotere nieuwbouwappartementen in Oss. De stadswoningen hebben een oppervlakte van 128 m² GBO, zijn verdeeld over drie bouwlagen en

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

beschikken niet over een zelfstandige kavel. Door de grotere woningoppervlakte, de verdeling van het woonprogramma over meerdere verdiepingen en het afwijkende woningconcept wordt een lagere prijs per vierkante meter gehanteerd dan bij de appartementen. Deskundige acht een opbrengstwaarde van € 4.250,00 per m² GBO passend. Dit resulteert in een indicatieve v.o.n.-prijs van € 544.000,00 v.o.n. per stadswoning.

7.7.3. Referentietransacties grondgebonden vrijesectorwoningen

Voor deze prijscategorie heeft deskundige onderzoek gedaan naar referentietransacties van nieuwbouwwoningen welke qua aard, type en prijs vergelijkbaar zijn met de gehanteerde woningtypen en de beleidsmatige aftoppingsgrens. Hierbij is enkel gekeken naar nieuwbouwprojecten in een ruimere straal rondom Oss. Indien er meerdere van hetzelfde woningtype zijn verkocht is ten behoeve van de leesbaarheid ervoor gekozen maar maar één of enkele van deze referenties op te nemen. De gepresenteerde informatie is afkomstig uit het uitwisselingssysteem van de NVM.

Referenties rij- en tussenwoningen

#	Transactieperiode	Adres/project	Huisnr./bouwnr.	Plaats	Bouwjaar	Oppervlakte Perceel	Oppervlakte GBO	Transactieprijs V.O.N./K.K.	Prijs per m² GBO
1	16-06-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	40	Berghem	2027	104 m²	104 m²	€ 430.000,00	€ 4.134,62
2	11-07-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	10	Berghem	2027	116 m²	111 m²	€ 445.000,00	€ 4.009,01
3	07-04-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	8	Berghem	2027	116 m²	111 m²	€ 445.000,00	€ 4.009,01
4	10-07-2026	Tussenwoning | type G | Berghse Weide	10	Berghem	2027	116 m²	111 m²	€ 445.000,00	€ 4.009,01
5	01-04-2026	Tussenwoning | type E | Berghse Weide	36	Berghem	2027	106 m²	111 m²	€ 445.000,00	€ 4.009,01
6	05-01-2026	Rijwoning | 't Veld fase 4	125	Geffen	2027	126 m²	125 m²	€ 450.000,00	€ 3.600,00
7	26-12-2025	Tussenwoning | 't Veld fase 4	126	Geffen	2027		125 m²	€ 450.000,00	€ 3.600,00
8	20-03-2026	Tussenwoning | Berghse Weide	9	Berghem	2027	116 m²	119 m²	€ 455.000,00	€ 3.823,53
9	25-02-2026	Tussenwoning type S3 || 't Veld fase 4	140	Geffen	2027	135 m²	113 m²	€ 460.000,00	€ 4.070,80
10	09-04-2026	Tussenwoning type S1 | 't Veld fase 4	143	Geffen	2027	135 m²	113 m²	€ 460.000,00	€ 4.070,80
11	25-03-2026	Eindwoning | type F | Berghse Weide	42	Berghem	2027	123 m²	111 m²	€ 460.000,00	€ 4.144,14
12	07-01-2026	Tussenwoning type S2 | 't Veld fase 4	142	Geffen	2027	135 m²	113 m²	€ 465.000,00	€ 4.115,04
13	31-03-2026	Eindwoning | type F | Berghse Weide	32	Berghem	2027	129 m²	111 m²	€ 465.000,00	€ 4.189,19
14	15-04-2026	Hoekwoning type R1 | 't Veld fase 4	139	Geffen	2027	179 m²	113 m²	€ 480.000,00	€ 4.247,79
15	20-11-2025	Hoekwoning Kamillehof	28	Lithoijen	2025	255 m²	130 m²	€ 495.000,00	€ 3.807,69
16	12-09-2025	Hoekwoning Kamillehof	33	Lithoijen	2025	266 m²	117 m²	€ 495.000,00	€ 4.230,77
17	19-03-2026	Rijwoning | 't Veld fase 4	123	Geffen	2027	198 m²	168 m²	€ 599.000,00	€ 3.565,48
Gemiddelde:							**118 m²**		**€ 3.978,58**

Het bovengenoemde referentieoverzicht bevat recente transacties en aanbiedingen van nieuwbouwrijwoningen, tussenwoningen, eindwoningen en hoekwoningen in Berghem, Geffen en Lithoijen. Deze plaatsen liggen in de gemeente Oss en worden daarom voldoende vergelijkbaar geacht. De waargenomen prijzen liggen globaal tussen € 3.565,00 en € 4.250,00 per m² GBO.

Voor de reguliere tussenwoning met een oppervlakte van 115 m² GBO en een kavel van circa 100 m² wordt een opbrengstwaarde van € 4.150,00 per m² GBO gehanteerd. Dit resulteert in een indicatieve v.o.n.-prijs van € 477.250,00. Voor de grotere tussenwoning van 127 m² GBO op een kavel van circa 105 m² wordt de eenheidsprijs vanwege het grotere woonoppervlak afgebouwd naar € 4.000,00 per m² GBO. Dit leidt tot een indicatieve v.o.n.-prijs van € 508.000,00.

Hoekwoningen beschikken ten opzichte van tussenwoningen over een gunstigere hoekligging, meer daglichttoetreding, slechts één direct aangrenzende woning en een grotere kavel. Voor de reguliere hoekwoning van 115 m² GBO op een kavel van circa 120 m² wordt daarom een opbrengstwaarde van € 4.350,00 per m² GBO gehanteerd. Dit resulteert in een indicatieve v.o.n.-prijs van € 500.250,00.

Voor de grotere hoekwoning van 127 m² GBO wordt, overeenkomstig het afnemende marginale prijsniveau bij grotere woningen, een lagere eenheidsprijs van € 4.150,00 per m² GBO toegepast. De indicatieve v.o.n.-prijs komt daarmee uit op € 527.050,00. De gehanteerde waarden sluiten aan bij de bovenkant van de referentiebandbreedte, waarbij rekening is gehouden met het nieuwbouwkarakter, de hoekligging en de voorziene kwaliteit van Amsteleind Zuid.

Voor de vrijesectorwoningen In het Bos wordt aansluiting gezocht bij de waardering van de reguliere tussen- en hoekwoningen, waarop een neerwaartse correctie wordt toegepast. Deze correctie houdt verband met de beperkte private kavels van circa 94 m², de collectieve tuin, het ontbreken van een eigen oprit en de onzekerheid over de marktvraag naar dit woonconcept in Oss. Daarnaast zal het geruime tijd duren voordat

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

de beoogde bosrijke woonkwaliteit volledig aanwezig is. Voor de tussenwoning van 115 m² GBO wordt daarom € 3.800,00 per m² GBO gehanteerd, resulterend in een v.o.n.-prijs van € 437.000,00. Voor de hoekwoning van 115 m² GBO wordt uitgegaan van circa € 4.130,00 per m² GBO en een v.o.n.-prijs van € 475.000,00. De grotere hoekwoning van 127 m² GBO wordt gewaardeerd op circa € 3.945,00 per m² GBO, wat resulteert in een v.o.n.-prijs van € 501.000,00.

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat bij voornoemde prijzen voor vrije sectorwoningen in het Bos de eventuele aankoop van de collectieve tuin niet is inbegrepen. Indien deze bijvoorbeeld mandelig eigendom of onderdeel van een vereniging van eigenaren gaat worden dan komt correctie aan de orde.

Voor de vrijesectorwoningen in Veld 26 wordt aansluiting gezocht bij de reguliere tussen- en hoekwoningen, met een correctie voor de afwijkende planopzet. De woningen beschikken over een collectieve tuin op de eerste verdieping, waaronder de parkeerplaatsen zijn gesitueerd. Naar verwachting leidt dit tot een minder gangbare woningindeling, met de woonkamer aan de collectieve tuin en slaapvertrekken op de begane grond en/of zolder. Voor de tussenwoning van 90 m² GBO wordt uitgegaan van € 4.275,00 per m² GBO, resulterend in een v.o.n.-prijs van € 385.000,00. De hoekwoning van 115 m² GBO wordt gewaardeerd op € 3.950,00 per m² GBO en een v.o.n.-prijs van € 454.000,00. In deze waardering is rekening gehouden met de onzekerheid over de marktacceptatie van het woonconcept en het ontbreken van een volledig private tuin.

Daarnaast wordt vooralsnog geen rekening gehouden met een eventuele onrendabele top op parkeren die mogelijk bij de ontwikkeling in Veld 26 komt kijken. Hiervoor is gekozen omdat het concept niet volledig vast staat. Verderop in de rapportage worden 4 parkeertypen berekend. Deze kosten kunnen naderhand eventueel in de grondwaarde verrekend worden.

Referenties 2^1 kap woningen

#	Transactieperiode	Adres/project	Huisn bouwnr.	Plaats	Bouwjaar	Oppervlakte Perceel	Oppervlakte GBO	Transactieprijs V.O.N.	Prijs per m² GBO
1	31-03-2026	Tweekapper | Berghse Weide	14	Berghem	2027	196 m²	123 m²	€ 545.000,00	€ 4.430,89
2	01-05-2025	Twee-onder-een-kapwoning Kamillehof	34	Lithoijen	2025	318 m²	161 m²	€ 590.000,00	€ 3.664,60
3	04-03-2026	Twee-onder-een-kapwoning Kamillehof	35	Lithoijen	2025	358 m²	158 m²	€ 590.000,00	€ 3.734,18
4	07-05-2025	Twee-onder-een-kapwoning Ridderspoor	21	Lithoijen	2025	343 m²	150 m²	€ 605.000,00	€ 4.033,33
5	12-09-2025	Klaverwei	4	Geffen	2027	252 m²	152 m²	€ 610.000,00	€ 4.013,16
6	26-05-2025	Twee-onder-een-kapwoning Kamillehof	36	Lithoijen	2025	365 m²	169 m²	€ 610.000,00	€ 3.609,47
8	25-09-2025	Twee-onder-een-kapwoning Kamillehof	37	Lithoijen	2025	342 m²	158 m²	€ 610.000,00	€ 3.860,76
9	03-04-2026	Tweekapper | Berghse Weide	18	Berghem	2027	351 m²	152 m²	€ 680.000,00	€ 4.473,68
10	26-03-2026	Tweekapper | type J	17	Berghem	2027	319 m²	167 m²	€ 695.000,00	€ 4.161,68
11	17-03-2026	Twee-onder-een-kapwoning	102	Geffen	2027	280 m²	198 m²	€ 785.000,00	€ 3.964,65
12	26-03-2026	Twee-onder-een-kapwoning	104	Geffen	2027	282 m²	201 m²	€ 789.000,00	€ 3.925,37
Gemiddelde:						**310 m²**	**163 m²**		**€ 3.988,34**

Het referentieoverzicht toont transactieprijzen van circa € 545.000,00 tot € 789.000,00 v.o.n. en m² GBO-prijzen van circa € 3.650,00 tot € 4.475,00 per m² GBO. De voorziene twee-onder-een-kapwoningen beschikken over 155 m² GBO en een kavel van 235 m². Gelet op het relatief compacte woonoppervlak ten opzichte van een deel van de referenties, wordt aansluiting gezocht bij de bovenzijde van de waargenomen bandbreedte. Daar staat tegenover dat de kaveloppervlakte beperkter is dan bij de meeste vergelijkingsobjecten. Per saldo wordt een marktwaarde van € 4.350,00 per m² GBO reëel geacht, hetgeen resulteert in een afgeronde v.o.n.-prijs van € 674.250,00 per woning.

Voor de twee-onder-een-kapwoningen In het Bos wordt dezelfde waarderingsredenering gehanteerd als voor de overige boswoningen. Uitgaande van 155 m² GBO wordt een marktwaarde van € 3.900,00 per m² GBO aangehouden, resulterend in een afgeronde v.o.n.-prijs van € 605.000,00 per woning. Vrijstaande woningen in het Bos met een GBO van 175 m² worden ingeschat op € 3.800 per m² GBO, wat resulteert in een afgeronde v.o.n.-prijs van € 665.000,00 per woning. Deskundige kiest er voor deze categorie eveneens residueel uit te rekenen door de zeer beperkte kavel onder de woning. Waardoor deze niet te vergelijken valt met reguliere bouwkavels van vrijstaande woningen.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

7.7.4. Referenties bouwkavels

Voor het maken een inschatting van de grondprijs voor de vrijstaande woningen c.q. bouwkavels wordt met name gekeken naar referentietransacties van bouwkavels voor de realisatie van vrijstaande woningen. In Oss en de directe omgeving. De getoonde informatie is afkomstig uit het uitwisselingssysteem van de NVM.

Referenties bouwkavels

#	Transactiedatum	Adres/type	Huisnr.	Plaats	Oppervlakte Kavel	Transactieprijs V.O.N.	Prijs per m² GBO
1	20-01-2025	Kerkstraat - Kerkdwarsstraat kavel 5		Altforst	430 m²	€ 160.000	€ 372,09
2	26-11-2024	Appelhoek - Zelfbouwkavel	19	ALPHEN	487 m²	€ 184.000	€ 377,82
3	25-11-2024	Venpad Kavel 2		Schaijk	340 m²	€ 232.500	€ 683,82
4	22-06-2025	Haselcamp 6		Horssen	563 m²	€ 239.000	€ 424,51
5	20-03-2025	Molenstraat		Boven-Leeuwen	1.352 m²	€ 275.500	€ 203,77
6	08-01-2026	Bouwkavel	B	Heeswijk-Dinther	472 m²	€ 340.010	€ 720,36
7	14-01-2026	Peerheuvel Tiend		Heeswijk-Dinther	472 m²	€ 340.010	€ 720,36
8	04-09-2025	Bouwkavel	A	Heeswijk-Dinther	544 m²	€ 300.000	€ 551,47
9	16-12-2025	Bouwkavel Akkerwinde fase 3		Schaijk	468 m²	€ 319.000	€ 681,62
10	11-02-2025	Langwijkstraat		Lithoijen	1.310 m²	€ 250.000	€ 190,84
11	12-12-2025	Spijkerstraat		Beneden-Leeuwen	813 m²	€ 330.000	€ 405,90
12	22-04-2025	Populierenlaan		Velddriel	722 m²	€ 338.000	€ 468,14
13	30-09-2025	Bouwkavel Ridderspoor	27	Lithoijen	548 m²	€ 340.000	€ 620,44
14	22-12-2025	Spijkerstraat		Beneden-Leeuwen	847 m²	€ 340.000	€ 401,42
15	22-07-2025	De Rand		Deursen-Dennenburg	1.290 m²	€ 340.000	€ 263,57
16	17-02-2025	Bouwkavel A - vrijstaand		Vinkel	813 m²	€ 400.000	€ 492,00
17	20-01-2026	Bouwkavel twee onder een kapwoning	1	Vinkel	730 m²	€ 400.000	€ 547,95
18	20-01-2026	Bouwkavel twee onder een kapwoning	2	Vinkel	725 m²	€ 400.000	€ 551,72
19	27-03-2026	Kerkweg KAVEL 2		Heesch	805 m²	€ 467.500	€ 580,75
20	07-04-2025	Rijnstraat	18	Herpen	1.318 m²	€ 465.000	€ 352,81
21	27-03-2026	Kerkweg KAVEL 1		Heesch	912 m²	€ 487.500	€ 534,54
22	13-12-2024	Maasstraat		Heesch	1.550 m²	€ 525.000	€ 338,71
23	06-11-2025	Klein Kantje		Nistelrode	1.309 m²	€ 555.000	€ 423,99
24	17-11-2025	Bouwkavel vrijstaand	1	Vinkel	1.195 m²	€ 515.000	€ 430,96
25	17-12-2024	Laar		Berlicum	1.000 m²	€ 575.000	€ 575,00
26	30-03-2025	Monseigneur van den Hurklaan		Heesch	1.100 m²	€ 550.000	€ 500,00
27	12-08-2025	Laar bouwgrond		Berlicum	1.000 m²	€ 525.000	€ 525,00
Gemiddelde:					**856 m²**		**€ 479,24**

Het referentieoverzicht laat voor bouwkavels in Oss en de omliggende kernen een bandbreedte zien van circa € 190,00 tot € 720,00 per m² kavel, met een gemiddelde van circa € 479,00 per m². De ruime spreiding wordt verklaard door verschillen in ligging, kavelomvang, bebouwingsmogelijkheden en omgevingskwaliteit. De voorziene bouwkavels in Amsteleind Zuid hebben een perceeloppervlakte van circa 550 m² en zijn bestemd voor vrijstaande woningen.

De kavels worden relatief behoudend gewaardeerd, mede omdat de bouwkosten van individueel ontworpen vrijstaande woningen en villa's hoog zijn. Deze kosten beperken de financiële ruimte van kopers voor de grond en zijn daarmee van invloed op de afzetbaarheid. Rekening houdend met de referenties en de totale investeringslast wordt een grondwaarde van € 450,00 per m² exclusief btw marktconform geacht. Dit resulteert bij een kavel van 550 m² in een grondwaarde van € 247.500,00 exclusief btw.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

7.7.5. Conclusie vrije sector

Wanneer de input uit de voorgaande paragrafen worden gehanteerd in de (residuele)berekening resulteert dit in de navolgende VON-prijzen per woningtype:

Vastgoedexploitatie	
1. Programma	
Type woning	
Subcategorie	
Aantal	
GBO (m²)	
Vormfactor	
BVO (m²)	
Kaveloppervlakte (m²)	
Aantal bouwlagen	
2. Opbrengstenraming (comparatief)	
Marktwaarde in vrije staat	
Marktwaarde VON	
Marktwaarde per m² GBO	
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)	
VON-prijs per m² GBO	
VON-prijs (excl. btw)	21%

Residuele methode					
Vrije sector	Vrije sector				
2b	2d	2e	2f	2g	2h
Appartement 3-kamer	Tussenwoning (5,10m 3 bouwlagen)	Tussenwoning (5,40m 3 bouwlagen)	Hoekwoning normaal (5,10m 3 bouwlagen)	Hoekwoning groot (5,40m 3 bouwlagen)	Twee-onder-een-kapwoning
11	82	28	66	43	30
110 m²	115 m²	127 m²	115 m²	127 m²	155 m²
0,75	0,77	0,78	0,77	0,78	0,75
147 m²	149 m²	163 m²	149 m²	163 m²	207 m²
0 m²	100 m²	105 m²	120 m²	120 m²	235 m²
3	0	0	0	0	0
€ 495.000,00	**€ 477.250,00**	**€ 508.000,00**	**€ 500.250,00**	**€ 527.050,00**	**€ 674.250,00**
€ 4.500,00	€ 4.150,00	€ 4.000,00	€ 4.350,00	€ 4.150,00	€ 4.350,00
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ -	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
€ 409.090,91	**€ 394.421,49**	**€ 419.834,71**	**€ 413.429,75**	**€ 435.578,51**	**€ 557.231,40**

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Residuele methode				
Vrije sector				
3b	3c	3d	3e	3f
Tussenwoning in het bos	Hoekwoning in het bos	Hoekwoning in het bos	2^1-kap in het bos	Bouwkavel in het bos
(5,10m 3 bouwlagen)	(5,10m 3 bouwlagen)	(5,40m 3 bouwlagen)		
5	6	13	32	21
115 m²	115 m²	127 m²	155 m²	175 m²
0,77	0,77	0,78	0,75	0,78
149 m²	149 m²	163 m²	207 m²	224 m²
94 m²	94 m²	94 m²	84 m²	85 m²
€ 437.000,00	**€ 475.000,00**	**€ 501.000,00**	**€ 605.000,00**	**€ 665.000,00**
€ 3.800,00	€ 4.132,50	€ 3.942,50	€ 3.900,00	€ 3.800,00
€ 437.000,00	**€ 475.000,00**	**€ 501.000,00**	**€ 605.000,00**	**€ 665.000,00**
€ 3.800,00	€ 4.130,43	€ 3.944,88	€ 3.903,23	€ 3.800,00
€ 361.157,02	**€ 392.561,98**	**€ 414.049,59**	**€ 500.000,00**	**€ 549.586,78**

Vastgoedexploitatie		Residuele methode	
		Vrije sector	
1. Programma		4a	4b
Type woning		Tussenwoning veld 26	Hoekwoning veld 26
Subcategorie		(3,90m 3 bouwlagen)	(5,10m 3 bouwlagen)
Aantal		20	6
GBO (m²)		90 m²	115 m²
Vormfactor		0,76	0,77
BVO (m²)		118 m²	149 m²
Kaveloppervlakte (m²)		75 m²	120 m²
2. Opbrengstenraming (comparatief)			
Marktwaarde in vrije staat			
Marktwaarde VON		**€ 385.000,00**	**€ 454.000,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 4.275,00	€ 3.950,00
Beleidsmatige prijsgrens			
Prijsgrens		€ -	
Prijsaftopping (obv marktwaarde)		€ -	
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 385.000,00**	**€ 454.000,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 4.277,78	€ 3.947,83
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 318.181,82**	**€ 375.206,61**

CONCEPT

Vastgoedexploitatie		Residuele methode			
		Vrije Sector			
1. Programma		Blok B2	Blok B3	Blok C1	Blok C3
Type woning		Appartement	Appartement	Appartement	Appartement
Subcategorie		3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer
Aantal		16	21	6	32
GBO (m²)		**106 m²**	**106 m²**	**106 m²**	**106 m²**
Vormfactor		0,76	0,76	0,76	0,76
BVO (m²)		140 m²	140 m²	140 m²	140 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Aantal bouwlagen		6	7	7	6
2. Opbrengstenraming (comparatief)					
Marktwaarde in vrije staat					
Marktwaarde VON		**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 417.685,95**	**€ 417.685,95**	**€ 417.685,95**	**€ 417.685,95**

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Vastgoedexploitatie		Residuele methode *Vrije sector*	
1. Programma		Blok C2	Blok C3
Type woning		Stadswoning	Stadswoning
Subcategorie		4-kamer	4-kamer
Aantal		19	12
GBO (m²)		**128 m²**	**128 m²**
Vormfactor		0,80	0,80
BVO (m²)		160 m²	160 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	0 m²
Aantal bouwlagen		3	3
2. Opbrengstenraming (comparatief)			
Marktwaarde in vrije staat			
Marktwaarde VON		**€ 544.000,00**	**€ 544.000,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 4.250,00	€ 4.250,00
Beleidsmatige prijsgrens			
Prijsgrens			
Prijsaftopping (obv marktwaarde)		€ -	€ -
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 544.000,00**	**€ 544.000,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 4.250,00	€ 4.250,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 449.586,78**	**€ 449.586,78**

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

7.8. Stichtingskosten (grondgebonden)

Voor het bepalen van de te verwachten stichtingskosten van de verschillende woningbouwtypologieën is gebruikgemaakt van actuele kengetallen en ervaringscijfers uit bouwkostenkompas van Calcsoft, prijspeil 1 juli 2026. In de onderstaande tabellen worden de bouwkosten voor grondgebonden woningen gepresenteerd.

7.8.1. 3-laags tussen- en hoekwoningen



bouwkostenkompas
calcsoft bv

Seriematig 3 laags (schuin dak)
Geschakeld, nieuwbouw, woonfunctie
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.312,-	€ 1.153,-	€ 1.728,-
Bouwkosten / BIH	€ 498,-	€ 456,-	€ 625,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.492,-	€ 1.236,-	€ 2.200,-

Seriematig 3-laags (bron: bouwkostenkompas.nl)



bouwkostenkompas
calcsoft bv

Seriematig 3 laags (plat dak)
Geschakeld, nieuwbouw, woonfunctie
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Plat dak met bitumen afwerking. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.446,-	€ 1.277,-	€ 1.881,-
Bouwkosten / BIH	€ 493,-	€ 454,-	€ 611,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.626,-	€ 1.360,-	€ 2.353,-

Seriematig 3-laags (bron: bouwkostenkompas.nl)

De bovengenoemde categorieën gaan uit van woningen met een gemiddeld bruto vloeroppervlak van circa 110 tot 160 m². Dit ligt in lijn met de woningtypen welke worden gebruikt voor de doorrekening van de grondprijzen, welk bruto vloeroppervlak eveneens op maximaal ca. 160 m² ligt. Er wordt specifiek gekozen voor het type woning met een schuin dak. Bij het bepalen van de kale bouwkosten voor deze typen wordt eveneens aansluiting gezocht in de bandbreedte tussen de 'basis' en 'hoog' categorie. Waarbij voor de hoekwoningen in verhouding hogere bouwkosten worden gerekend in verband met het additionele geveloppervlak dat hier moet worden gerealiseerd. De kale bouwkosten voor deze woningtypen worden ingeschat tussen de € 1.500,00 en € 1.600,00 per m² BVO. Voor een nadere onderverdeling wordt verwezen naar de rekenbijlage.

7.8.2. 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen

De hier onder gepresenteerde kale bouwkosten zijn van toepassing op de 2-onder-1-kap woningen in de woonvelden. Daarnaast ook de vrijstaande woningen in het Bos.



2^1 kap (plat dak, garage geschakeld)
Twee onder een kap, nieuwbouw, woonfunctie
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

Twee onder één kap woningen met plat dak in een rij geschakeld door de garage. Enkele badkamer en standaard installatie, metselwerk met houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.690,-	€ 1.521,-	€ 2.076,-
Bouwkosten / BIH	€ 537,-	€ 499,-	€ 635,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.856,-	€ 1.590,-	€ 2.532,-

2^1kap (bron: bouwkostenkompas.nl)



2^1 kap (schuin, garage geschakeld)
Twee onder een kap, nieuwbouw, woonfunctie
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

Twee onder één kap woningen in een rij geschakeld door de garages. Woning heeft schuin dak met pannenbekleding. Enkele badkamer en standaard installatie, metselwerk met houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.540,-	€ 1.301,-	€ 1.823,-
Bouwkosten / BIH	€ 666,-	€ 580,-	€ 759,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.710,-	€ 1.374,-	€ 2.284,-

2^1kap (bron: bouwkostenkompas.nl)

Voor de doorrekening van dit woningtype wordt gekozen voor het type woning met een schuin dak en een geschakelde garage. Bij het bepalen van de kale bouwkosten voor deze typen wordt hier eveneens aansluiting gezocht in de bandbreedte tussen de 'basis' en 'hoog' categorie. De kale bouwkosten voor dit woningtype worden ingeschat op € 1.575,00 per m² BVO. Voor een nadere onderverdeling wordt verwezen naar de rekenbijlage.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.



Cataloguswoning (3 laags)
Vrijstaand, nieuwbouw, woonfunctie
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

Standaard woning in gestandaardiseerde maatvoering en detaillering. Symmetrische opzet, schuin dak met pannenbedekking. Metselwerk gevel, kunststof kozijnen, veel repetitie in gevelopeningen, standaard installatietechniek. Gasloos met individuele warmtepomp.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.496,-	€ 1.358,-	€ 1.789,-
Bouwkosten / BIH	€ 537,-	€ 503,-	€ 624,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.667,-	€ 1.431,-	€ 2.250,-

Cataloguswoning (3 laags)

Bij het bepalen van de kale bouwkosten voor dit type wordt hier eveneens aansluiting gezocht in de bandbreedte tussen de 'basis' en 'hoog' categorie. De kale bouwkosten voor dit woningtype worden ingeschat op € 1.525,00 per m² BVO. Voor een nadere onderverdeling wordt verwezen naar de rekenbijlage.

7.9. Stichtingskosten (appartementen)

Voor het bepalen van de te verwachten stichtingskosten van de verschillende woningbouwtypologieën is gebruikgemaakt van actuele kengetallen en ervaringscijfers uit bouwkostenkompas van Calcsoft, prijspeil 1 juli 2026. In de onderstaande tabellen worden de bouwkosten voor appartementen gepresenteerd. Waarbij rekening wordt gehouden met de maximale bouwhoogte van de te realiseren appartementenblokken/woontorens van 8 lagen.



Appartementenblok (tot 6 lagen)
Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 65-75 m² GO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.776,-	€ 1.567,-	€ 2.276,-
Bouwkosten / BIH	€ 594,-	€ 534,-	€ 725,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.962,-	€ 1.654,-	€ 2.752,-

Appartementenblok 6-lagen (bron: bouwkostenkompas.nl)



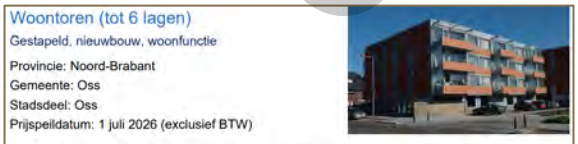
Appartementenblok (tot 10 lagen)
Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met collectieve warmtevoorziening. Woninggrootte gemiddeld ca. 70-80 m² GO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.787,-	€ 1.576,-	€ 2.277,-
Bouwkosten / BIH	€ 601,-	€ 540,-	€ 729,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.974,-	€ 1.664,-	€ 2.754,-

Appartementenblok 10-lagen (bron: bouwkostenkompas.nl)



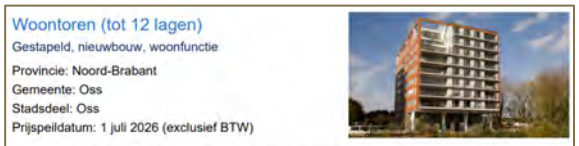
Woontoren (tot 6 lagen)
Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

Compact woonblok, max. 6 lagen. 4 woningen per laag. Eén lift per woonblok, intern vluchttrappenhuis. Bovenste laag veelal afwijkend. Buitenruimtes met aangehangen balkons. Decentrale installaties, aluminium kozijnen. Gasloos met collectieve warmtevoorziening. Woninggrootte gemiddeld ca. 80-90 m² GO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.593,-	€ 1.442,-	€ 2.064,-
Bouwkosten / BIH	€ 522,-	€ 483,-	€ 644,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.780,-	€ 1.530,-	€ 2.541,-

Woontoren 6-lagen (bron: bouwkostenkompas.nl)



Woontoren (tot 12 lagen)
Gestapeld, nieuwbouw, woonfunctie
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

Woontoren tot maximaal 12 lagen. Centrale kern met minimaal twee liften. Vier woningen per verdieping, ruim opgezette entreehal met toegangsbeveiliging. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gevelwasinstallatie. Gasloos met collectieve warmtevoorziening. Woninggrootte gemiddeld ca. 80-90 m² GO.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.826,-	€ 1.642,-	€ 2.329,-
Bouwkosten / BIH	€ 603,-	€ 553,-	€ 753,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.014,-	€ 1.732,-	€ 2.806,-

Woontoren 10-lagen (bron: bouwkostenkompas.nl)

In de bovengenoemde tabellen zijn de bouwkosten van de verschillende typen appartementencomplexen weergegeven. Het is nog niet precies bekend in welke vorm de appartementencomplexen in het gebied zullen worden gerealiseerd, wel is bekend dat deze maximale bouwhoogten van 6 tot 10 lagen zullen verkrijgen.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Wanneer wordt gekeken naar de gepresenteerde kosten ligt de bandbreedte hiervan tussen de € 1.600,00 per m² in de basis categorie en € 2.300,00 per m² in de hoge categorie. Ervaringscijfers en bouwkostenramingen van derden (onafhankelijke) partijen in andere soortgelijke ontwikkelingen laten zien dat de bouwkosten van dergelijke woningtypen in sommige gevallen meer neigen naar de bovenkant van deze genoemde bandbreedte. Daarnaast is deskundige van mening dat de vormfactoren boven de 80% in de praktijk bijna nooit worden gerealiseerd. In de doorrekening wordt rekening gehouden met een 4-tal verschillende appartementen met oppervlakten van resp., 65 m², 105 m² en 110 m² gebruiksoppervlak. Waarbij de gemiddelde kale bouwkosten per m² BVO veelal aflopen, naar mate het oppervlak van de te realiseren woning oploopt. De kale bouwkosten worden vooralsnog ingeschat tussen de € 1.800,00 en € 2.100,00 per m² BVO. Voor een nadere onderverdeling wordt verwezen naar de rekenbijlage.

De stadswoningen vallen tussen de categorie appartementen en reguliere rijwoningen in. Derhalve worden de kale bouwkosten van deze categorie ingeschat op € 1.700,00 en € 1.800,00.

7.10. Bijkomende bouwkosten

In de voorgaande paragrafen is per type een inschatting gemaakt van de kale bouwkosten. Hierop moeten nog opslagen worden gerekend, onder meer voor de bijkomende- en algemene kosten en het marktconforme winst en risico.

7.10.1. Bijkomende- en algemene kosten

De hoogte van de te hanteren bijkomende en algemene kosten verschillen op projectniveau. In het bouwkostenkompas zijn kengetallen opgenomen met betrekking tot deze bijkomende en algemene kosten. In de onderstaande tabel is hiervan een uitsnede opgenomen (zie volgende pagina):

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

BIJKOMENDE KOSTEN (NEN2699) WONINGBOUW Excl. grond-, inrichtings-, bijzondere bijkomende kosten en onvoorzien		BASIS	LAAG	HOOG
A	**Projectbegeleiding door de opdrachtgever**			
1	Projectbegeleiding door de opdrachtgever	PM	PM	PM
B	**Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)**	**9,8%**	**6,7%**	**17,3%**
1	Proces-/projectmanagement	1,5%	1,3%	2,2%
2	Programma van Eisen	-	-	0,2%
3	Architect	3,0%	2,5%	5,5%
4	Directievoering & Toezicht	1,5%	1,0%	2,0%
5	Constructeur	0,8%	0,5%	1,6%
6	Adviseur bouwfysica	0,5%	0,3%	0,8%
7	Grondmechanisch onderzoek en -advies	0,5%	0,3%	0,8%
8	Adviseur installaties	1,0%	0,5%	1,5%
9	Binnenhuisarchitect	PM	PM	PM
10	Opmeting van het terrein	-	-	0,1%
11	Point-cloud / as-is tekeningen	-	-	0,3%
12	Bouwkostendeskundige	0,5%	0,3%	1,0%
13	Aanbestedingsbegeleiding	0,3%	-	0,5
14	Juridisch advies	PM	PM	PM
15	Adviseur duurzaamheid	0,2%	-	0,5%
16	Duurzaamheid: assessment	-	-	0,3%
C	**Aansluitkosten**	**3,3%**	**2,1%**	**5,0%**
1	Net-aansluitingen werktuigbouwkundig - riolering & water	0,4%	0,3%	0,8%
2	Bijdrage aansluitkosten (BAK) stadsverwarming of WKO *Let op: BAK alleen indien van toepassing*	2,5%	1,5%	3,5%
3	Net-aansluitingen elektrotechnisch	0,4%	0,3%	0,7%
D	**Heffingen**	**2,0%**	**1,0%**	**5,0%**
1	Leges bouwaanvraag	2,0%	1,0%	5,0%
2	Precario	PM	PM	PM
E	**Verzekeringen**	-		
1	CAR	incl.	incl.	incl.
2	WA	incl.	incl.	incl.
F	**Risicoverrekening**	-	-	-
1	Afkoop van loon- en prijsstijgingen tot start bouw	PM	PM	PM
2	Verrekening van loon- en prijsstijgingen tijdens bouw	PM	PM	PM
3	Afkoop van overige risico's	PM	PM	PM
4	Risicoposten gerelateerd aan risicoanalyse	PM	PM	PM
G	**Kunst**	-	-	-
1	Kunst	PM	PM	PM
H	**Ontwikkelaarskosten**	**7,3%**	**3,5%**	**18,5%**
1	Bemiddeling en coördinatie	PM	PM	PM
2	Algemene kosten ontwikkeling	4,0%	1,5%	8,0%
3	Promotiekosten (project)	0,3%	-	0,5%
4	Verkooprisico	3,0%	2,0%	10,0%
I	**Verkoopkosten**	**1,2%**	**1,2%**	**2,7%**
1	Verkoopbrochure	0,2%	0,2%	0,7%
2	Makelaarskosten	0,5%	0,5%	1,2%
3	Notariskosten	0,5%	0,5%	0,8%
4	Splitsingsakte	PM	PM	PM
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN		**23,6%**	**14,5%**	**48,5%**

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

7.10.2. Winst en risico

Verder zal een opslag moeten worden gehanteerd voor het winst en risico. Hieronder wordt de vergoeding verstaan die aan de ontwikkelaar toekomt als winst bovenop de 'algemene' kosten genoemd in de voorgaande paragraaf. De hoogte van dit percentage hangt veelal af van het type ontwikkeling en de specifieke omstandigheden van een bepaald project. Deze opslagen kunnen onder meer bestaan uit:

- De omvang en complexiteit van het project;
- De complexiteit van de voorgenomen opstalontwikkeling (grondgebonden woningen of binnenstedenlijke woontorens);
- Het aantal deelnemende ontwikkelende- en bouwende partijen in een bepaald project of samenwerking;
- De risico's van het project (afzetrisico, onzekerheid met betrekking tot de waardeontwikkeling, bouwkostenontwikkeling, fysieke omgevingsfactoren);
- Het percentage en de hoogte van voorinvesteringen;
- De actuele marktomstandigheden;

Uit cijfers van het bouwkostenkompas blijkt dat deze percentages thans veelal tussen de 4,00% en 10,00%. Voor onderhavige ontwikkeling wordt het winst- risicopercentage ingeschat op percentages van 6%, 7% en 8% van de opbrengstpotentie. Het een en ander afhankelijk van het type woningen en bijbehorende betaalbaarheidscategorieën.

7.10.3. Conclusie bijkomende bouwkosten

Voor de doorrekening van de verschillende woningtypen wordt in de residuele grondwaarde berekening rekening gehouden met de volgende opslagen aan bijkomende bouwkosten.

Boven op de kale bouwkosten worden de volgende opslagen gehanteerd:

- 12,00% bijkomende kosten over de kale bouwkosten;
- 4,00% algemene kosten over de kale bouwkosten en bijkomende kosten;
- 6,00%/7,00%/8,00% winst & risico over de verkoopprijzen exlcusief btw;

Voor een nadere specificering van de kale bouwkosten en stichtingskosten wordt verwezen naar de residuele grondwaarde berekening in de bijlage.

7.11. Conclusie grondprijsadvies wonen

De doorrekening van de verschillende woningtypen leiden per categorie en type woning tot veschillende grondwaarden. Zoals reeds is aangegeven zijn er door de opdrachtgever géén minimale oppervlakten, instandhoudingstermijnen of andere eisen aan de te realiseren woonvormen gesteld. Derhalve is rekening gehouden met een aantal woningtypen welke zijn ingeschat aan de hand van de actuele marktomstandigheden. Let wel dat indien hier beleidsmatig wél regels voor worden opgesteld of de gestelde uitgangspunten in de praktijk afwijken met hetgeen hier onder is gepresenteerd, dit aanleiding kan geven om de geadviseerde grondprijs per type te herzien. Bij de doorrekening is aan de voorkant géén rekening gehouden met de grootschaligheid en de totale omvang van de uitgifte.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

7.11.1. Conclusie Ruggengraat

Op basis van de hiervoor uitgewerkte opbrengst- en kostenramingen zijn voor de verschillende woningcategorieën binnen de Ruggengraat residuele grondwaarden bepaald. In het navolgende overzicht worden de uitkomsten per bouwblok en woningtype samengevat. Voor een specificatie wordt verwezen naar de rekenbijlage.

Ruggengraat Amsteleind, Oss

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)	Grondprijs per m²	BVO/Kavel	Grondprijs per woning	Grondquote
Ruggengraat	A1	Sociale huur	Appartement	3-kamer	32	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	A1	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	26	65 m²	90 m²	€ 647,62	BVO	€ 58.500,00	20,15%
	A1	Vrije sector	Appartement	3-kamer	24	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	16,31%
	A2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	25	65 m²	90 m²	€ 647,62	BVO	€ 58.500,00	20,15%
	A2	Vrije sector	Appartement	3-kamer	35	105 m²	140 m²	€ 423,35	BVO	€ 59.500,00	14,38%
	A3	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	126	65 m²	90 m²	€ 511,80	BVO	€ 46.000,00	16,38%
	A3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	18	106 m²	140 m²	€ 374,60	BVO	€ 52.500,00	12,97%
	A4	Sociale huur	Appartement	3-kamer	87	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	A4	Vrije sector	Appartement	3-kamer	22	105 m²	140 m²	€ 423,35	BVO	€ 59.500,00	14,38%
	B1	Middenhuur	Appartement	2-kamer	125	55 m²	75 m²	€ 557,09	BVO	€ 42.000,00	17,24%
	B2	Sociale huur	Appartement	3-kamer	47	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	B2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	50	65 m²	90 m²	€ 643,90	BVO	€ 58.000,00	19,67%
	B2	Vrije sector	Appartement	3-kamer	16	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	15,36%
	B2	Betaalbare koop	Stadswoning	2-kamer	21	59 m²	75 m²	€ 962,18	BVO	€ 72.000,00	28,43%
	B3	Sociale huur	Appartement	3-kamer	92	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	B3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	21	106 m²	140 m²	€ 458,17	BVO	€ 64.000,00	16,31%
	B4	Sociale huur	Appartement	3-kamer	68	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	C1	Betaalbare koop	Appartement	2-kamer	61	65 m²	89 m²	€ 717,01	BVO	€ 64.000,00	22,21%
	C1	Vrije sector	Appartement	3-kamer	6	106 m²	140 m²	€ 458,17	BVO	€ 64.000,00	15,36%
	C1	Betaalbare koop	Stadswoning	2-kamer	20	59 m²	75 m²	€ 962,18	BVO	€ 72.000,00	28,43%
	C2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	41	65 m²	90 m²	€ 591,06	BVO	€ 53.500,00	18,39%
	C2	Vrije sector	Stadswoning	4-kamer	19	128 m²	160 m²	€ 531,12	BVO	€ 85.000,00	18,90%
	C3	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	27	65 m²	89 m²	€ 717,01	BVO	€ 64.000,00	22,21%
	C3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	32	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	16,31%
	C3	Vrije sector	Stadswoning	4-kamer	12	128 m²	160 m²	€ 531,12	BVO	€ 85.000,00	18,90%
Totaal					**1053**						

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

7.11.2. Conclusie Woonvelden

Op basis van de hiervoor uitgewerkte opbrengst- en kostenramingen zijn voor de verschillende woningcategorieën b innen d e w oonvelden r esiduele gr ondwaarden b epaald. I n het navolgende o verzicht worden de uitkomsten voor de reguliere woonvelden, de woningen In het Bos en Veld 26 per woningtype samengevat. Voor een specificatie wordt verwezen naar de rekenbijlage.

Woonvelden Amsteleind, Oss

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Grondprijs per m²	BVO/ Kavel	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
Velden normaal	1a	Sociale huur	Appartement	2-kamer	84	50 m²	68 m²		€ -	BVO	€ 23.000,00	
	1b	Sociale huur	Rug aan rug	nader te duiden	10	60 m²	78 m²	85 m²	€ -	Kavel	€ 25.000,00	
	1c	Sociale huur	Tussenwoning	nader te duiden	69	75 m²	97 m²	100 m²	€ 250,00	Kavel	€ 25.000,00	
	1d	Middenhuur	Appartement	2-kamer	14	55 m²	75 m²		€ 524,24	BVO	€ 39.500,00	17,07%
	1e	Middenhuur	Appartement	3-kamer	39	65 m²	87 m²		€ 682,59	BVO	€ 59.000,00	21,86%
	2a	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	46	80 m²	107 m²		€ 602,68	BVO	€ 64.500,00	19,64%
	2b	Vrije sector	Appartement	3-kamer	11	110 m²	147 m²		€ 371,16	BVO	€ 54.500,00	13,31%
	2c	Betaalbare koop	Tussenwoning	(3,90m 3 bouwlagen)	74	90 m²	118 m²	90 m²	€ 952,02	Kavel	€ 85.500,00	25,60%
	2d	Vrije sector	Tussenwoning	(5,10m 3 bouwlagen)	82	115 m²	149 m²	100 m²	€ 917,62	Kavel	€ 92.000,00	23,27%
	2e	Vrije sector	Tussenwoning	(5,40m 3 bouwlagen)	28	127 m²	163 m²	105 m²	€ 910,05	Kavel	€ 95.500,00	22,76%
	2f	Vrije sector	Hoekwoning normaal	(5,10m 3 bouwlagen)	66	115 m²	149 m²	120 m²	€ 835,97	Kavel	€ 100.500,00	24,26%
	2g	Vrije sector	Hoekwoning groot	(5,40m 3 bouwlagen)	43	127 m²	163 m²	120 m²	€ 821,54	Kavel	€ 98.500,00	22,63%
	2h	Vrije sector	Twee-onder-een-kapwoning		30	155 m²	207 m²	235 m²	€ 528,78	Kavel	€ 124.500,00	22,30%
	2i	Vrije sector	Bouwkavel		31	0 m²	0 m²	550 m²	€ 450,00	Kavel	€ 247.500,00	
		Omschrijving	Type woning		627	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Prijs per m²	BVO/Kav	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
In het bos	3a	Betaalbare koop	Tussenwoning in het bos	(3,90m 3 bouwlagen)	17	90 m²	118 m²	84 m²	€ 807,02	Kavel	€ 68.000,00	21,31%
	3b	Vrije sector	Tussenwoning in het bos	(5,10m 3 bouwlagen)	5	115 m²	149 m²	94 m²	€ 622,82	Kavel	€ 59.000,00	16,21%
	3c	Vrije sector	Hoekwoning in het bos	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	94 m²	€ 771,69	Kavel	€ 73.000,00	18,48%
	3d	Vrije sector	Hoekwoning in het bos	(5,40m 3 bouwlagen)	13	127 m²	163 m²	94 m²	€ 760,71	Kavel	€ 72.000,00	17,27%
	3e	Vrije sector	2^1-kap in het bos		32	155 m²	207 m²	84 m²	€ 813,85	Kavel	€ 68.000,00	13,67%
	3f	Vrije sector	Bouwkavel in het bos		21	175 m²	224 m²	85 m²	€ 1.093,10	Kavel	€ 93.000,00	16,91%
		Omschrijving	Type woning		94	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Prijs per m²	BVO/Kav	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
Veld 26	4a	Vrije sector	Tussenwoning veld 26	(3,90m 3 bouwlagen)	20	90 m²	118 m²	75 m²	€ 903,86	Kavel	€ 68.000,00	21,31%
	4b	Vrije sector	Hoekwoning veld 26	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	120 m²	€ 477,70	Kavel	€ 57.500,00	15,28%
					26							

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

8. Parkeren

8.1. Inleiding

Door de opdrachtgever is eveneens verzocht om naast de reguliere woning categorieën zonder parkeerplaats. Een inschatting te maken van de grondwaarde per categorie indien er een parkeerplaats aan de woningen wordt toegevoegd. Door opdrachtgever is verzocht om de drie varianten onder bebouwing op maaiveld, half verdiept en verdiept door te rekenen. De uitkomst van deze residuele grondwaarde wordt vervolgens door deskundige verrekent met de reguliere uitkomst. Als eerste dient er een inschatting te worden gemaakt van de opbrengsten per categorie.

8.2. Referentietransacties koop

Voor deze paragraaf heeft deskundige onderzoek gedaan naar verkochte parkeerplaatsen. Op basis van dezelfde uitgangspunten als de huurtransacties. De gepresenteerde informatie is afkomstig uit het uitwisselingssysteem van de NVM.

Parkeerplaatsen

#	Transactieperiode	Adres/type	Plaats	Type Perceel	Transactieprijs k.k.
1	Q1 2025	Derde Walstraat	Nijmegen	Overdekt in parkeergarage	€ 27.500,00
2	Q1 2023	Nieuwstraat 77	's-Hertogenbosch	Overdekt afgesloten terrein	€ 20.000,00
3	Q1 2022	Samuel Morsestraat 0	's-Hertogenbosch	Openlucht afgesloten terrein	€ 19.100,00
4	Q2 2025	Lochtenburg 10	Schijndel	Overdekt afgesloten terrein	€ 12.500,00
5	Q2 2025	Graafseweg 35	Nijmegen	Openlucht afgesloten terrein	€ 20.000,00
6	Q1 2025	Dominicushof 36	Tiel	Openlucht afgesloten terrein	€ 20.000,00

8.3. Referentietransacties huur

Voor deze paragraaf heeft deskundige onderzoek gedaan naar verhuurde parkeerplaatsen, geen garageboxen zijnde, in de omgeving. Aangezien soortgelijke transacties in Oss amper voorhanden zijn is er ook naar steden in de omgeving gekeken. De gepresenteerde informatie is afkomstig uit het uitwisselingssysteem van de NVM.

Parkeerplaatsen

#	Transactieperiode	Adres/type	Plaats	Type	Transactieprijs huur per maand
1	Q2 2023	Kanselierplein 0	's-Hertogenbosch	Overdekt in parkeergarage	€ 91,00
2	Q3 2024	Tussenweg 0	Druten	Overdekt in parkeergarage	€ 75,00
3	Q1 2023	Molenstraat 0	Veghel	Openlucht afgesloten terrein	€ 55,00
4	Q3 2024	Kronenburgersingel 0	Nijmegen	Openlucht afgesloten terrein	€ 92,00
5	Q2 2023	St. Annastraat	Nijmegen	Openlucht afgesloten terrein	€ 75,00

In de bovenstaande tabel zijn enkele verhuurtransacties van parkeerplaatsen in zowel ondergrondse parkeergarages a ls i n b ovengrondse (afgesloten) p arkeerterreinen. D e parkeerplaatsen zi jn allen i n het centrum gelegen. Uit de tabel is op te maken dat er logischerwijs voor parkeerplaatsen in de stadscentra van Nijmegen en 's-Hertogenbosch een hogere prijs per maand wordt betaald. Tevens zit er eveneens een verschil in een overdekte of openlucht parkeerplaats. In onderhavig geval zal elke categorie overdekt zijn. Deskundige is op basis van voornoemde referentietransactie van mening dat het huurniveau voor parkeerplaatsen in onderhavig project € 75,00 per maand kunnen opleveren. Hierbij wordt door deskundige geen onderscheid gemaakt in de categorieën aangezien deze allen overdekt zijn.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

8.4. Bruto aanvangsrendementen (BAR)

De v.o.n.-prijzen van de parkeerplaatsen dienen te worden bepaald aan de hand van de gekapitaliseerde huurprijzen genoemd in de voorgaande paragraaf. De kapitalisatiefactor is een afgeleide van een marktconform bruto aanvangsrendement. Transacties van solitaire parkeervoorzieningen zijn echter niet of in zéér beperkte mate voorhanden. Daarnaast zullen de – onderliggende – parkeervoorzieningen veelal in combinatie met de woonvoorzieningen worden verkocht in beleggingstransacties. Voor de middenhuur woningen is het bruto aanvangsrendement op 4,50% gesteld voor het merendeel van de woningtypen. Vooralsnog wordt hier aansluiting bij gezocht voor de doorrekening van de parkeervoorzieningen.

8.5. V.O.N-prijs per parkeerplaats

Het uitgevoerde referentie onderzoek laat géén kooptransacties in Oss zien, over het algemeen worden parkeerplaatsen immers vaak verkocht in combinatie met woningen of andere functies. De bandbreedte van de gevonden transacties ligt tussen de € 12.500,00 en € 27.500,00 per parkeerplaats, sterk afhankelijk van de locatie en het type parkeervoorziening. Parkeerplaatsen in een gebouwde parkeergarage laten doorgaans de hoogste transactieprijzen per m² zien. Op basis van de huurwaardekapitalisatie en een huurprijs van € 75,00 per maand wordt een V.O.N.-prijs/ opbrengstpotentie van € 20.000,00 V.O.N. per parkeerplaats berekend. Dit ligt in lijn met de gevonden referentietransacties. Hierbij wordt opgemerkt dat er weliswaar sprake is van gebouwde en overdekte parkeervoorzieningen, welke doorgaans hogere prijzen per stuk laten zien dan parkeervoorzieningen op een niet overdekt terrein. Doch ligt het plangebied in een omgeving/gebied waar thans de druk op de parkeermarkt niet zo hoog is dat – met name particulieren – bereidwillig zijn dergelijke bedragen te betalen voor separate parkeervoorzieningen. Wanneer er schaarste wordt gecreëerd en woning-eigenaren en de gebruikers van de commerciële functies worden genoodzaakt om parkeerplaatsen aan te huren of kopen, acht deskundige het realistisch dat de parkeerplaatsen – per peildatum – een waarde vertegenwoordigen van € 20.000,00 V.O.N. Omdat er in veel gevallen sprake is van parkeerplaatsen welke ondergeschikt zijn aan de woningen, wordt het uitgangspunt genomen dat de verkoop c.q. verhuur van deze plaatsen niet in het regime van de omzetbelasting valt.

8.6. Stichtingskosten parkeerplaatsen

8.6.1. Kale bouwkosten

Voor het bepalen van de t.e.v. verwachten stichtingskosten van de verschillende parkeervarianten is gebruikgemaakt van actuele kengetallen en ervaringscijfers uit bouwkostenkompas van Calcsoft, prijspeil 1 juli 2026. In de onderstaande tabellen worden de bouwkosten gepresenteerd.



Onder bebouwing (vanaf 1.000 m²)
Gecombineerd met bebouwing, nieuwbouw, parkeergarages
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

Kleinschalige bovengrondse garage onder bebouwing, tot 2 lagen. Betonconstructie met dubbele T-liggers. Vloerafwerking met coating, gevel voorzien van roosters, TL-verlichting, noodventilatie, kaartlezer met slagboom. Excl. vrije-plek signalering en aanduiding.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 745,-	€ 690,-	€ 989,-
Bouwkosten / BIH	€ 233,-	€ 220,-	€ 303,-
Herbouwkosten / m²	€ 702,-	€ 647,-	€ 944,-

Onder bebouwing (bron: bouwkostenkompas.nl)



Half verdiept (vanaf 750 m²)
Gecombineerd met bebouwing, nieuwbouw, parkeergarages
Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)

Grootschalige half verdiepte garage onder bebouwing. Betonnen keerwanden, betonconstructie met prefab liggers. Vloerafwerking met coating. Gevel met roosters, TL-verlichting, noodventilatie, kaartlezer met slagboom. Excl. vrije-plek signalering en aanduiding.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 847,-	€ 786,-	€ 1.167,-
Bouwkosten / BIH	€ 273,-	€ 258,-	€ 368,-
Herbouwkosten / m²	€ 732,-	€ 671,-	€ 1.043,-

Half verdiept (bron: bouwkostenkompas.nl)

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.



Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 1.025,-	€ 918,-	€ 1.254,-
Bouwkosten / BIH	€ 337,-	€ 308,-	€ 404,-
Herbouwkosten / m²	€ 920,-	€ 814,-	€ 1.143,-

Geheel verdiept (bron: bouwkostenkompas.nl)



Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 895,-	€ 849,-	€ 1.069,-
Bouwkosten / BIH	€ 327,-	€ 318,-	€ 381,-
Herbouwkosten / m²	€ 804,-	€ 760,-	€ 972,-

Bovengronds v anaf 4 l agen (bron: bouwkostenkompas)

Omdat het nog niet bekend is in welke vorm de parkeervoorzieningen onder de bebouwing wordt gerealiseerd zijn e en 3-tal varianten b ekeken. D it b etreffen d e parkeerplaatsen o nder b ebouwing (maaiveld), d e ha lf verdiepte p arkeerplaatsen en d e geheel v erdiepte p arkeerplaatsen. W elke k ale b ouwkosten i n d e bandbreedte liggen tussen de € 900,00 en € 1.250,00 per m² BVO. Op basis van ervaringscijfers worden deze kengetallen voor dergelijke parkeervoorzieningen aan de voorkant als behoudend beoordeeld. Derhalve is ook voor deze functies aansluiting gezocht in de bandbreedte tussen de 'basis' en de 'hoge' variant. Voor de volledige verdiepte kelder wordt een prijs buiten de bandbreedte aangehouden. Dit op basis van algemene kennis- en er varingscijfers en b ij d eskundige b ekende b ouwkostenramingen v an geheel v erdiepte parkeergarages. Omdat de precieze kenmerken en eigenschappen van de locatie thans nog niet bekend zijn de kale bouwkosten zijn vastgesteld op resp. € 900,00, € 950,00 en € 1.350,00 per m² BVO. Waar de standaard oppervlakte van een parkeerplaats op 27,5 m² BVO wordt geschat.

8.6.2. Bijkomende bouwkosten

Voor de doorrekening van de verschillende typen parkeerplaatsen wordt in de residuele grondwaarde berekening rekening gehouden met de volgende opslagen aan bijkomende bouwkosten. Voor de opbouw van deze bijkomende bouwkosten wordt verwezen naar paragraaf 0.

Boven op de kale bouwkosten worden de volgende opslagen gehanteerd:

- 10,00% bijkomende kosten over de kale bouwkosten;
- 4,00% algemene kosten over de kale bouwkosten en bijkomende kosten;
- 8,00% winst & risico over de verkoopprijzen exlcusief btw;

Voor een nadere specificering wordt verwezen naar de rekenbijlage.

Onrendabele top parkeren

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

9. Overige functies

9.1. Inleiding

Door opdrachtgever zijn naast de voornoemde wooncategorieën ook enkele overige functies uitgevraagd. In onderstaande paragrafen worden de navolgende functies uitgewerkt:

- Supermarkten;
- Detailhandel;
- Horeca;
- Commerciële dienstverlening & kleinschalige kantoren;
- Sport commercieel
- Eerstelijns Zorg
- Ontmoeten en welzijn & ambacht maatschappelijk niet-commercieel

9.2. Supermarkt

9.2.1. Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op het uitgifteprijzenadvies van de voorziene supermarktontwikkelingen in het plangebied. Conform opdrachtgever hebben deze supermarktvoorzieningen een gemiddelde oppervlakte van ca. 3.580 m² BVO en deze zullen zich waarschijnlijk bevinden in een winkelplint onder appartementen. In de onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de marktconforme uitgifteprijs van deze functies aan de hand van de vergelijkingsmethode en een residuele grondwaarde berekening.

9.2.2. Referentietransacties (grond)

In de onderstaande tabel bevinden zich bij het kadaster geregistreerde transacties van supermarktlocaties in voornamelijk zuid Nederland. Opgemerkt wordt dat het voornamelijk nieuwbouw- en of uitbreiding zijn van bestaand solitaire supermarkten.

#	Leverdatum	Adres	Oppervlakte Perceel	Oppervlakte BVO	Transactieprijs k.k.	Prijs per m² Perceel	Prijs per m² BVO
1	20-3-2025	Pastoor Poellplein, Gemert	118 m²	114 m²	€ 172.500,00	€ 1.461,86	€ 1.513,16
2	27-10-2022	Julianaplein 8, Zetten	423 m²	395 m²	€ 1.300.000,00	€ 3.073,29	€ 3.291,14
3	9-4-2021	Schoonstraat 8, Heesch	1.349 m²	900 m²	€ 1.409.000,00	€ 1.044,48	€ 1.565,56
4	19-12-2024	Kreverplein 1, Tilburg	440 m²	380 m²	€ 430.000,00	€ 977,27	€ 1.131,58
5	3-4-2025	Noordgeest 20, Bergen op Zoom	120 m²	120 m²	€ 400.000,00	€ 3.333,33	€ 3.333,33
6	5-7-2024	Odijkerweg 1-13, Driebergen	5.404 m²	1.600 m²	€ 2.480.250,00	€ 458,97	€ 1.550,16

In de directe omgeving hebben recentelijk weinig transacties plaatsgevonden, hierdoor is er ook gekeken naar ietwat verouderde transacties. Doch kijgt men enigszins een goed beeld van de ontwikkelingen in dit segment. Opgemerkt wordt wel dat de uitgangspunten voor nieuwbouwprojecten sterk uiteen te lopen, waarbij in vrijwel alle situaties andere factoren en randvoorwaarden een rol spelen. Ditzelfde geldt voor de ligging van deze projecten, die per situatie natuurlijk verschillend is. Opvallend is dat er weinig verschil lijkt te zijn tussen volledig nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen van bestaande gebouwen. Beide volgen grotendeels de zelfde trends en vertonen nauwelijks significante afwijkingen ten opzichte van elkaar. Tegelijkertijd is er wel een enigszins stijgende lijn zichtbaar in de prijs per m² BVO.

Tevens merkt deskundige op dat er geen transacties met appartementen erboven kunnen worden uitgelicht, aangezien dergelijke transacties lastig te filteren zijn. Dit heeft te maken met dat er een transactieprijs wordt genoemd voor het gehele object.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

9.2.3. Referenties huurwaarde supermarkten

De huurprijs bij de supermarkten is sterk afhankelijk van de te verwachten omzet en de locatie. In de markt wordt vaak de vuistregel gehanteerd dat een dergelijke supermarkt de gemiddelde weekomzet aan huisvestingslasten kan betalen.

De waarde van de supermarkten is van diverse factoren afhankelijk. Hierbij spelen onder andere de volgende factoren mee:

- Grootte (supermarkten streven naar vergroting van hun winkelvloeroppervlakte om de consument tegemoet te komen) (Distrifood, 2021);
- Kwaliteit van de huurder;
- Type supermarkt (full-service, buurtsuper, value for money, service discount, merken discount, hard discount, waarbij de service supermarkt de hoogste huur betaalt);
- Grootte van het verzorgingsgebeid;
- Bestedingsindex;
- Concurrentie;
- Parkeervoorzieningen (met in achtneming de entreezijde t.o.v. parkeerplaatsen);
- Uitstraling;
- Gebouwkwaliteit.

In de navolgende tabel wordt de huur in euro's per m² vvo gepresenteerd, zoals deze volgt uit de 'Benchmark Supermarkten 2024' d.d. april 2025 opgesteld door Marshoek. Het is bij deskundige niet bekend wat de gemiddelde weekomzet van de supermarkt gaat zijn, de huurprijzen per m² geven een indicatie van de markt.

5.1 HUUR PER M² VVO

In onderstaande tabel wordt de huur in euro's per m² VVO gepresenteerd.

	2023	2024	Index
Categorie A: gemiddelde weekomzet <€100.000	€ 155	€ 163	105,5
Categorie B: gemiddelde weekomzet €100.000-€300.000	€ 241	€ 248	102,7
Categorie C: gemiddelde weekomzet >€300.000	€ 284	€ 298	104,8
Branchetotaal	**€ 259**	**€ 269**	**103,8**

Uitsnede huur in euro's per m² vvo (bron: www.marshoek.nl)

Kijkend naar de regio's in heel Nederland zijn er grote verschillen. Nederland is verdeeld in drie regio's, namelijk Noord/Oost, Midden/Zuid en West. In onderstaande tabel zijn de onderlinge verschillen per regio weergegeven.

	Noord/Oost	Midden/Zuid	West
Aantal winkels	50	128	150
Consumentenomzet	€ 163.883	€ 209.744	€ 204.862
Brutowinst	24,1%	23,7%	24,0%
Loonkosten	7,8%	7,8%	7,9%
Dekkingsbijdrage	9,3%	8,8%	9,0%
Resultaat	3,9%	3,7%	3,7%
Verzuim in % van loonkosten	2,6%	3,6%	3,3%
Huur per m²	€ 180	€ 192	€ 222
Omzet per m²	€ 165	€ 187	€ 198
Gem. besteding	€ 20,79	€ 21,55	€ 18,59
Klantaantallen	7.489	9.180	10.291

Regionale verschillen (bron: Benchmark supermarkten 2021)

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Het plangebied is gelegen in het regiogebied Midden/Zuid. Ongeacht het gegeven dat er minder winkels zijn en minder klantaantallen ten opzichte van West er op basis van consumentenomzet en gemiddelde besteding hoger scoort. De huurprijs per vierkante meter bedraagt in het regiogebied gemiddeld € 192,00 per m² in 2021. Eveneens is er kennisgenomen van een aantal huurtransacties van supermarktlocaties, dit betreffen de volgende:

#	Periode	Functie en locatie	VVO (m²)	Huurprijs	€ / m²
1.	2020	Albert Heijn, Vlietskant 4, Leerdam	1.655	€ 278.040,00	**€ 168,00 / m²**
Betreft de actuele huur, contractverlenging voor 10 jaar met ingangsdatum 1 januari 2020.					
2.	2023	Jumbo Supermarkt, Amer 13, Tilburg	1.826	€ 241.032,00	**€ 132,00 / m²**
Betreft de actuele huur, huurcontract afgesloten voor 9 jaar en 11 maanden met ingangsdatum 1 maart 2023. De supermarkt vormt een onderdeel van winkelcentrum De Blaak.					
3.	2021	Jumbo Supermarkt, Bloemenstraat 11, Heteren	1.179	€ 183.600,00	**€ 155,73 / m²**
4.	2022	Jumbo Supermarkt, Auerschootseweg 17, Bakel	2.110	€ 328.195,00	**€ 155,54 / m²**
Betreft de huur van een supermarktlocatie in Bakel.					
5.	2024	Prado 1, 2907ZG, Capelle aan den IJssel	1.117	€ 145.210,00	**€ 130,00 / m²**

Uit de referenties blijkt dat er sprake is van een bandbreedte in huurwaarden. Ook is niet bekend welke omzet deze locatie kan genereren in verhouding met andere supermarktlocatie. Derhalve wordt voor de markthuur aansluiting gezocht bij een gemiddelde huurwaarde uit het huurprijsonderzoek van het Benchmark rapport, met enige voorzichtigheid wordt deze ingeschat op **€ 200,00 per m² vvo.**

9.2.4. Bruto aanvangsrendementen (BAR)

De beleggingswaarde van de supermarkten wordt mede bepaald door het Bruto Aanvangsrendement (BAR). In de onderstaande tabel zijn enkele recente beleggingstransacties van winkels weergeven, deze informatie is afkomstig uit het beleggingsregister van STIVAD.

Periode	Stad	Adres/Object	Koper	Koopprijs	BAR (Range)
Q3, 2024	Vlissingen	WKC Albert Heijn XL	NP Investm.	€ 18.325.000	6.5% - 7.0%
Q3, 2024	Heerenveen	WKC Nieuwe Weme	Hoge Dennen	€ 11.100.000	5.5% - 6.0%
Q4, 2024	Utrecht	Gagelhof	Nova Capital	€ 10.350.000	6.5% - 7.0%
Q4, 2024	Rotterdam	De Meent	Marcan	€ 10.100.000	6.5% - 7.0%
Q1, 2024	Renkum	Wilgenpas (supermarkt)	Bouwinvest	€ 4.720.000	5,5% - 6,0%
Q2, 2024	Rotterdam	A. van Stolkw. (DIY store)	Intergamma	€ 21.250.000	5,75% - 6,25%

Gelet op het feit dat het een nieuwbouwontwikkeling zal gaan betreffen op een gunstige locatie met een relatief groot afzetgebied. Wordt voor het bepalen van de bruto aanvangsrendement aansluiting gezocht bij de onderkant van de genoemde bandbreedte en wordt dit ingeschat op **5,50%.**

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

9.2.5. Stichtingskosten

Voor het bepalen van de te verwachten stichtingskosten van de verschillende woningbouwtypologieën is gebruikgemaakt van actuele kengetallen en ervaringscijfers uit bouwkostenkompas van Calcsoft, prijspeil 1 juli 2026. In de onderstaande tabellen worden de bouwkosten voor supermarkten gepresenteerd.

Supermarkt (buurtniveau)

Supermarkt, nieuwbouw, winkel- / horecafunctie

Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)



Eenvoudig enkellaags winkelpand. Lichte stalen constructie met een gevel van sandwichpanelen. Een deel is afgeschermd voor magazijn en kantine. Laad- en losruimte aan de achterzijde van het gebouw (buiten). Casco opgeleverd, zonder installaties.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 805,-	€ 748,-	€ 943,-
Bouwkosten / BIH	€ 199,-	€ 188,-	€ 228,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.228,-	€ 1.101,-	€ 1.500,-

Winkelstraat met bovenwoningen

Winkelcentrum, nieuwbouw, winkel- / horecafunctie

Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Oss
Stadsdeel: Oss
Prijspeildatum: 1 juli 2026 (exclusief BTW)



Winkelgebied met winkels op begane grond en gestapelde woningen tot vier lagen. Winkels dieper dan de woningen. Opgangen met portiek en galerij aan achterzijde. Winkels worden casco opgeleverd met basisinstallaties. Woningen gasloos met individuele warmtepompen.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.621,-	€ 1.427,-	€ 2.053,-
Bouwkosten / BIH	€ 516,-	€ 468,-	€ 628,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.812,-	€ 1.597,-	€ 2.281,-

Voor de kale bouwkosten wordt aansluiting gezocht bij een kostenniveau dat is gelegen tussen dat van een reguliere supermarkt en dat van een winkelstraat met bovenwoningen. Een reguliere supermarkt kent doorgaans een relatief eenvoudige, grotendeels enkelvoudige bouwkundige opzet, terwijl bij winkels met bovenwoningen sprake is van een complexere gestapelde constructie, hogere eisen aan de draagstructuur, ontsluiting, brandveiligheid en scheiding van functies. Gelet op de aard, omvang en bouwkundige complexiteit van het onderhavige object wordt een kostenniveau tussen beide referentietypen passend en marktconform geacht. In de residuele berekening is derhalve gerekend met € 1.300,00 per m² BVO.

9.2.6. Conclusie grondprijs

Wanneer de bovengenoemd inputparameters worden doorgevoerd in de residuele grondwaarde berekening resulteert dit in een residuele grondwaarde van (afgerond) € 1.435,00 per m² BVO. Dit ligt in lijn met de referentietransacties genoemd in het referentieoverzicht. In sommige gevallen ligt dit echter hoger, maar gelet op het binnenstedelijke karakter van de ontwikkeling en de hoge(re) bouwkosten welke hier veelal mee gemoeid gaan wordt dit door deskundige als realistisch geacht. Wel wordt opgemerkt dat het afnemen van gebouwde parkeervoorzieningen invloed zou kunnen hebben op de geadviseerde uitgifteprijs. Bij de gevonden referentietransacties is er immers veelal sprake van maaiveld parkeren. Welke overigens wel in veel door de initiatiefnemers moeten worden aangelegd. Op het moment van uitgifte wordt geadviseerd om te beoordelen of er moet zijn van een afslag op de genoemde grondwaarde van € 1.435,00 per m² BVO aan de hand van het aantal (gebouwde) parkeervoorzieningen dat moet worden afgenomen.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

9.3. Detailhandel en Horeca commercieel

9.3.1. Inleiding

In deze paragraaf wordt de grondwaarde voor de commerciële functies detailhandel en horeca residueel bepaald. Daarbij worden de geraamde beleggingswaarde van het te realiseren vastgoed en de bijbehorende stichtingskosten t egen el kaar a fgezet. D eskundige i s van m ening da t de tailhandel e n h oreca bin nen Amsteleind-Oost wat betreft opbrengstpotentie en stichtingskosten niet wezenlijk van elkaar zullen verschillen. Beide f uncties worden da arom o p h oofdlijnen a an de h and van de zelfde u itgangspunten gewaardeerd.

9.3.2. Referentietransacties huur commerciële ruimten

Als input voor de residuele grondwaarde berekening voor de commerciële ruimten is onderzoek gedaan naar huurreferenties van verschillende typen commerciële ruimten in Oss en de omliggende kernen. Waarbij veelal is gezocht naar relatief kleinschalige ruimten. Verwacht wordt dat in onderhavige enkel in beperkte mate dergelijke voorzieningen zullen worden gerealiseerd met verhuurbare vloeroppervlakten tot maximaal circa 500 m². Onderstaande informatie is afkomstig uit het uitwisselingssysteem van de NVM.

Datum tekenen contract	Straat	Nummer	Toev.	Plaats	Gebruik	Oppervlakte m² VVO	Prijs per m²	Totale huurprijs per jaar
2025-06-17	Angelenweg	131		Oss	Kantoorruimte	162 m²	€ 240,74	€ 39.000,00
2024-07-05	Spoorlaan	44		Oss	Kantoorruimte	87 m²	€ 179,00	€ 15.573,00
2025-02-28	De Schakel	5		Oss	Winkelruimte	154 m²	€ 86,00	€ 13.244,00
2025-08-01	Galliërsweg	41	A	Oss	Kantoorruimte	400 m²	€ 85,00	€ 34.000,00
2025-03-19	Heuvelstraat	11		Oss	Winkelruimte	250 m²	€ 150,00	€ 37.500,00
2025-07-10	Kerkstraat	2		Oss	Winkelruimte	120 m²	€ 125,00	€ 15.000,00
2025-06-16	Kromstraat	77		Oss	Winkelruimte	174 m²	€ 89,00	€ 15.486,00
2025-06-20	Kruisstraat	20	A	Oss	Winkelruimte	125 m²	€ 144,00	€ 18.000,00
2025-01-22	Landweerstraat-Zuid	109		Oss	Kantoorruimte	220 m²	€ 155,00	€ 34.100,00
2024-12-20	Lauwersmeer	11		Oss	Kantoorruimte	325 m²	€ 110,00	€ 35.750,00
2025-04-01	Lekstraat	16		Oss	Kantoorruimte	382 m²	€ 50,00	€ 19.100,00
2025-06-30	Molenstraat	62		Oss	Kantoorruimte	340 m²	€ 150,00	€ 51.000,00
2025-11-01	Obrechtstraat	43		Oss	Kantoorruimte	200 m²	€ 114,00	€ 22.800,00
2024-11-29	Singel	1940-1945		Oss	Kantoorruimte	130 m²	€ 222,00	€ 28.860,00

De gevonden huurreferenties laten een bandbreedte zien welke grofweg ligt tussen de € 85,00 en € 240,00 per m² VVO per jaar. De gerealiseerde huurprijzen zijn in het geval van deze commerciële voorzieningen sterk afhankelijk van het te realiseren verhuurbare vloeroppervlak, de ligging en indeling van de ruimten. Deze zijn thans n og n iet be kend. O pvallen is bij de rgelijke r uimten da n e r in veel g evallen n iet pe r de finitie w ordt gekeken naar een prijs per m² maar naar een 'prijs per maand'. Deskundige verwacht dat dit in lijn ligt met de voorgenomen ontwikkelingen in het gebied. Hier zullen enkel kleinschalige commerciële- en horecaruimten worden voorzien welke veelal ondergeschikt zijn aan de supermarktfuncties. Denk hierbij aan cafetaria, lunchrooms, dr ogisterijen e n s lijters. R ekening h oudend m et be perkte verhuurbare vloeroppervlakten v an deze ruimten welke gemiddeld circa 100 tot 150 m² zullen bedragen, wordt de marktconforme huurprijs voor deze functies ingeschat op € 180,00 per m² vvo. Wanneer van de functies wordt afgeweken en er bijvoorbeeld grotere fastfoodketens of andere winkelvoorzieningen worden gerealiseerd zou dit aanleiding kunnen geven om het huurprijsadvies te herzien.

9.3.3. Bruto aanvangsrendement

Uit publicaties van Achmea real Estate en Kroespaternotte[10] blijkt de de Nederlandse retailvastgoedmarkt een duidelijk h erstel laat zien, waarbij verbeterde be zettingsgraden, s tabiliserende h uurprijzen e n g unstigere financieringsvoorwaarden leiden tot hernieuwde belangstelling van beleggers. De bruto-aanvangsrendementen lo pen da arbij s terk u iteen naar g elang de lo catie, het retailformat, d e huurcontractduur e n de kwaliteit van de h uurder. In 2026 liggen de aanvangsrendementen voor prime A1-winkellocaties doorgaans tussen 4,0% en 5,5%.

Voor s ecundaire w inkelstraten, r egionale w inkelcentra e n P DV/GDV-locaties l iggen d e r endementen doorgaans t ussen 7 ,0% en 10,0% o f ho ger; v oor m iddelgrote en gr ote w inkelcentra w erd i n 2 025 een

[10] KroesePaternotte. (2026, 18 juli). Wat zijn de typische aanvangsrendementen voor retailvastgoed in Nederland in 2026? KroesePaternotte

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

bandbreedte van circa 8,0% tot 10,0% waargenomen. Het verschil tussen prime en secundair retailvastgoed is daarmee aanzienlijk. Locatiekwaliteit, passantenstromen, bezettingsgraad, resterende huurtermijn, herverhuurbaarheid en toekomstig huurgroeipotentieel zijn daarom in belangrijke mate bepalend voor het te hanteren bruto-aanvangsrendement.

Voor de commerciële ruimten in Amsteleind-Oost acht deskundige een bruto-aanvangsrendement van 7,0% passend. Hoewel geen sprake is van een bestaande prime retaillocatie met bewezen passantenstromen, betreft het toekomstig nieuwbouwvastgoed met een moderne uitstraling en naar verwachting beperkte onderhoudsrisico's. Daarnaast ontstaat door de realisatie van een omvangrijk woningbouwprogramma in de directe omgeving een lokaal verzorgingsgebied.

9.3.4. Conclusie grondprijs

Wanneer de bovengenoemd inputparameters worden doorgevoerd in de residuele grondwaarde berekening resulteert dit in een residuele grondwaarde van (afgerond) € 220,00 per m² BVO.

9.4. Overige functies (comparatief)

9.4.1. Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op het grondwaardeadvies voor de functies 'Kantoren klein', 'Sport Commercieel', 'Eerstelijns Zorg' en 'Ontmoeten en welzijn & ambacht maatschappelijk'. Wanneer deze functies residueel worden doorgerekend leidt dit in veel gevallen tot – fors – negatieve grondwaarden per functie. Negatieve grondwaarden zijn in veel gevallen irrealistisch, tenzij het gaat om verplichte functies zoals parkeren, daar is in sommige gevallen sprake van een onrendabele top welke wordt gecompenseerd door de meer lucratieve functies. Naar mening van deskundige moet erd erhalve worden gekeken naar referentietransacties van dergelijke functies, alsmede naar beleidsmatige uitgifteprijzen van de verschillende gemeente in de regio.

9.4.2. Referenties grondtransacties maatschappelijk/kantoren

In de onderstaande tabel is in verkorte vorm een overzicht opgenomen van verschillende grondtransacties van zowel kantoor- als maatschappelijke functies. De genoemde informatie is afkomstig uit gegevens van het kadaster, op verzoek zijn de akten van levering beschikbaar.

Referenties grondprijzen
Maatschappelijk/kantoren

#	Transactiedatum	Adres	Functie	Oppervlakte perceel	Oppervlakte BVO	Transactieprijs per jaar ex. btw	Transactieprijs per m² perceel	Transactieprijs per m² BVO
1	15-3-2024	Wisent 12, Rosmalen	Kantoor	4.422 m²	3.605 m²	€ 1.855.450,00	€ 419,60	€ 514,69
2	21-7-2023	Rithmeesterpark, Breda	Kantoor	3.913 m²	2.110 m²	€ 1.048.430,48	€ 267,94	€ 496,89
3	6-3-2021	Schansdijk, Zevenbergen	Kantoor	3.734 m²	€ 7.788,00	€ 3.169.421,49	€ 848,80	€ 406,96
4	10-5-2023	Professor Bellefroidstraat, Nijmegen	Com. Zorg	4.014 m²	€ 3.755,00	€ 1.773.241,00	€ 441,76	€ 472,23
5	3-10-2022	Voorburglaan 72, Wageningen	Maatschappelijk	1.396 m²	€ 3.140,00	€ 589.841,53	€ 422,52	€ 187,85
6	30-11-2023	Hoge Brake 100 e.v., Nuenen	Maatschappelijk	650 m²	€ 1.260,00	€ 245.000,00	€ 376,92	€ 194,44
7	1-10-2021	Grotebrugse Grintweg 225, Tiel	Maatschappelijk	4.381 m²	€ 780,00	€ 789.215,00	€ 180,14	€ 1.011,81
8	1-11-2021	Rietpad, Rosmalen	Maatschappelijk	25.180 m²	€ 16.700,00	€ 4.000.000,00	€ 158,86	€ 239,52

In de voorgaande tabel zijn een aantal transacties opgenomen van zowel kantoor- als maatschappelijke locaties. De bandbreedte van de gevonden transacties loopt hierbij een normuiteen. Wel be treffen alle bovengenoemde transacties zelfstandig te ontwikkelen locaties voor de genoemde functies. Daarbij geldt in veel gevallen dat wanneer de FSI (Floor Space Index) groter is dan 1 de prijs per m² BVO leidend is en wanneer de FSI lager is dan 1, de prijs per m² kavel. Deskundige acht het niet realistisch dat er in het plangebied sprake zou zijn van zelfstandig te ontwikkelen kantoor- of commercieel-/maatschappelijke voorzieningen. Deze zullen in beperkte mate en in kleinschalige vorm worden voorzien.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

9.4.3. Beleidsmatige uitgifteprijzen (commercieel) maatschappelijk

De gemeente Oss heeft in haar grondprijzenbeleid de functie maatschappelijk opgenomen. Deze bedraagt € 125,00 per m² kavel. Wanneer dit in het perspectief wordt geplaatst van de bovengenoemde transacties is dit aan de lage kant. Alleen zijn dit natuurlijk sec. maatschappelijke functies (veelal zonder winstoogmerk). Om een beeld te krijgen van de beleidsmatige grondprijzen in de regio is eveneens onderzoek gedaan naar het beleid van andere gemeenten. De uitgifteprijzen zijn excl. btw.

Gemeente	Jaar	Commercieel	Niet-commercieel	Zorg
Tilburg	2026	Taxatie, met een minimum van € 150 per m² bvo dan wel € 150 per m² uitgeefbaar terrein als dat groter is dan m² bvo	€ 150 per m² bvo met minimum € 150 per m² uitgeefbaar terrein.	Taxatie, met een minimum van € 305 per m² bvo dan wel € 305 per m² uitgeefbaar terrein als dat groter is dan m² bvo.
Eindhoven	2026	€ 260,00 per m² bvo	€ 185,00 per m² bvo	-
Best	2025	-	€ 231,00 per m² bvo	-
Helmond	2026	-	€ 210,00 per m² bvo	-
Son en Breugel	2026	€ 258,00 per m² bvo	€ 180,00 per m² bvo	-
Zaltbommel	2026	-	€ 196,00 per m² bvo	-

De beleidsmatige uitgifteprijzen in van de gemeente in de regio liggen in de hoofdzaak rond de € 200,00 per m² perceel/bvo. In veel gevallen gaat het hier om sec. maatschappelijke functies. Wanneer de maatschappelijke grondprijs van de gemeente Oss wordt vergeleken lijkt deze verhoudingsgewijs laag te zijn, wanneer dit wordt vergeleken met andere beleidsmatige grondprijzen in Noord – Brabant. De lagere grondprijzen kunnen worden verklaard doordat deze gemeente geen uitsplitsing maken tussen commerciële en niet-commerciële maatschappelijke ontwikkelingen.

9.4.4. Conclusie grondprijs kantoren-/bedrijf

Zoals aangegeven zijn de kantoorfuncties in het plangebied – in veel gevallen – niet rendabel door te rekenen. Rekenkundig zou dit betekenen dat voor deze functies een negatieve grondwaarde van toepassing zou zijn. Dit wordt naar mening van deskundige echter niet als realistisch beschouwd. Er zijn immers – weliswaar beperkte mate – referentietransacties voorhanden voor gronden welke geschikt zijn voor solitaire kantoorontwikkelingen. Dit betreffen echter zelfstandig te ontwikkelen kavels/kantoren, op locaties welke meer geschikt zijn voor de realisatie van deze zelfstandige kantoren. Deskundige verwacht niet dat er zelfstandige kantoorobjecten van omvang in het gebied zullen worden gerealiseerd, deze zullen in kleinere vorm zijn en een meer ondergeschikt zijn aan de overige functies. Deskundige is daarom van mening dat meer kan worden aangesloten bij het niveau van de beleidsmatige uitgifteprijzen en de maatschappelijke transacties. Weliswaar met een iets commerciëlere tint, de grondprijs voor de kantoor-/bedrijfsfuncties wordt op basis van het vorenstaande ingeschat op € 250,00 per m² BVO excl. btw.

9.4.5. Conclusie sport commercieel

De categorie commerciële sportvoorzieningen is door de opdrachtgever vooralsnog niet nader geconcretiseerd. Deskundige gaat er daarom van uit dat het hoofdzakelijk zal gaan om functies zoals sportscholen, fysiotherapiepraktijken en vergelijkbare commercieel geëxploiteerde sport- en gezondheidsvoorzieningen. Rechtstreeks vergelijkbare grondtransacties voor dergelijke functies zijn nagenoeg niet voorhanden. Op basis van de comparatieve methode wordt daarom aansluiting gezocht bij het grondwaardenniveau van kleinschalige kantoorfuncties. Gelet op de doorgaans lagere opbrengstpotentie en de grotere ruimtebehoefte acht deskundige voor commerciële sportvoorzieningen een iets lager niveau passend en concludeert hij op een grondwaarde van € 225,00 per m² BVO, exclusief btw.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

9.4.6. Conclusie grondprijs commercieel (zorg)

Door opdrachtgever is niet gedefinieerd welke typen functies er binnen onderhavig categorie vallen. Er is sprake van een commerciële functie, weliswaar met een zorg tint. Verwacht wordt dat deze functies mogelijk ook in de maatschappelijke hoek kunnen vallen. Daarom ziet deskundige aanleiding om aansluiting te zoeken bij de maatschappelijke transacties en uitgifteprijzen en wordt de grondprijs voor deze functie ingeschat op € 275,00 per m² BVO excl. btw.

9.4.7. Conclusie maatschappelijk niet-commercieel

Voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen hanteert de gemeente Oss beleidsmatig een grondprijs van € 125,00 per m² kavel. Uit vergelijking met omliggende gemeenten blijkt dat dit niveau relatief laag is; de gehanteerde uitgifteprijzen liggen veelal tussen circa € 150,00 en € 231,00 per m² BVO dan wel uitgeefbaar terrein, met een zwaartepunt rond € 200,00. Hoewel rekening wordt gehouden met het niet-commerciële karakter en de doorgaans beperkte opbrengstcapaciteit van deze functies, acht deskundige een opwaartse bijs telling ten opzichte van het gemeentelijke prijsniveau gerechtvaardigd. Op basis van de comparatieve methode wordt de grondwaarde voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen daarom vastgesteld op € 175,00 per m² BVO, exclusief btw.

9.4.8. Openbaar gebied

Opdrachtgever heeft tevens verzocht een grondwaarde toe te kennen aan de gronden die zijn bestemd voor achterpaden, groenvoorzieningen, voetpaden en snelverkeer. Voor dergelijke gronden bestaat vanwege hun openbare functie geen reguliere marktwerking. De kosten voor aanleg, inrichting, beheer en onderhoud zijn doorgaans hoger dan de rechtstreeks aan deze gronden toe te rekenen opbrengsten. In de praktijk worden dergelijke gronden veelal tussen (semi-)overheidsorganisaties overgedragen voor een symbolisch bedrag van € 1,00 de massa. Ook komt het regelmatig voor dat een ontwikkelaar de ingerichte openbare ruimte na voltooiing van een ontwikkeling voor dit bedrag aan de gemeente teruglevert. Deskundige waardeert de betreffende gronden daarom op € 1,00 de massa.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

9.5. Conclusie overige functies

In het overzicht hieronder worden de grondprijzen van de overige functies gepresenteerd. Voor een specificatie wordt verwezen naar de rekenbijlage.

Vastgoedexploitatie	Residuele methode		
1. Programma	5a	5b	5c
Type/Omschrijving	Supermarkt	Detailhandel	Horeca
Functie	Commercieel	Commercieel	Commercieel
M² VVO	3.150 m²	2.204 m²	774 m²
Vormfactor	0,88	0,88	0,88
M² BVO	**3.580 m²**	**2.505 m²**	**880 m²**
4. Residuele grondwaarde			
Grondwaarde (excl. btw)	**€ 5.142.741,60**	**€ 547.941,84**	**€ 192.490,55**
per bvo	€ 1.436,52	€ 218,74	€ 218,74
Conclusie per type (afgerond)	**€ 1.435,00**	**€ 220,00**	**€ 220,00**
Totaal per type	€ 5.137.300,00	€ 551.100,00	€ 193.600,00

Vastgoedexploitatie	Comparatief			
1. Programma	5e	5f	5g	5h
Type/Omschrijving	Kantoren klein & Com. Dienst.	Sport	Eerstelijns zorg	Ontmoeten en welzijn & ambacht
Functie	Commercieel	Commercieel	Maatschappelijk	Maatschappelijk
M² VVO	1.361 m²	2.561 m²	2.094 m²	550 m²
Vormfactor	0,88	0,88	0,88	0,88
M² BVO	**1.547 m²**	**2.910 m²**	**2.380 m²**	**625 m²**
4. Residuele grondwaarde				
Grondwaarde (excl. btw)	**€ 386.750,00**	**€ 654.750,00**	**€ 654.500,00**	**€ 109.375,00**
per bvo	€ 250,00	€ 225,00	€ 275,00	€ 175,00
Conclusie per type (afgerond)	**€ 250,00**	**€ 225,00**	**€ 275,00**	**€ 175,00**
Totaal per type	€ 386.750,00	€ 654.750,00	€ 654.500,00	€ 109.375,00

	Omschrijving	VVO (m²)	BVO (m²)	Grondprijs per m² BVO (afgerond)	Grondprijs totaal per type (afgerond)
Openbaar gebied	Uitgeefbare achterpaden				€ 1,00 de massa
	Uitgeefbaar gebied - Groen				€ 1,00 de massa
	Uitgeefbaar gebied - Voetpad				€ 1,00 de massa
	Uitgeefbaar gebied - Snelverkeer				€ 1,00 de massa

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

10. Finaal advies

10.1. Schattingsonzekerheid

in het geval bij het adviseren omtrent de hoogte van de marktconforme uitgifteprijzen. Een waardering blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden.
- De marktomstandigheden zijn op dit moment voor veel mensen en bedrijven onzeker. Enerzijds is er een hoge inflatie, die door de ECB wordt bestreden middels renteverhogingen. Hierdoor is het lenen van geld een stuk duurder geworden en is de leencapaciteit afgenomen. Deze inflatie en mogelijke recessie zorgen ervoor dat behoudzaam wordt geïnvesteerd. Op korte termijn worden hier dan ook geen veranderingen in voorzien zo dat de omstandheden onzeker blijven. Naast deze algemene marktomstandigheden is de woningmarkt ook aan sterke veranderingen onderhevig. Als gevolg van de wijzigingen in wet- en regelgeving is het voor beleggers veel minder interressant om te investeren in huurwoningen. Kleinere beleggers verkopen hun woningen en grote beleggers bouwen geen nieuwe woningen meer. Voor nieuwbouw-koopwoningen geldt dat de bouwkosten aanzienlijk harder zijn gestegen dan de opbrengsten, waardoor naast de verkoopbaarheid ook de haalbaarheid van ontwikkelingen onder druk staat. Zowel de kopers als ontwikkelaars zijn hierdoor terughoudend;
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde waarderingsmethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere waardering rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak[11] in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur[12]. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard[13].

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie, waardering of waarde advies rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting.

Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak[14] in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur[15]. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard[16].
Bij onderhavige waardering wordt door de deskundige opgemerkt dat de schattingsonzekerheid als gevolg van onzekerheden met betrekking tot het feit dat elke aanname in meerdere of mindere mate effect heeft op de uitkomst van de waardering. Toekomstige toe- of afname van opbrengsten, bekostiging of de termijn waarop de uitgifte kan plaatsvinden kunnen resulteren in een hogere of lagere residuele (grond)waarde.

Bij de residuele (grond)waardemethode kunnen bepaalde invoervariabelen, zeker cumulatief, leiden tot grote wijzigingen in de uitkomst. Sommige van deze invoervariabelen kunnen geschat worden met een redelijke

[11] Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362
[12] Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebepaling is niet ongewoon.
[13] Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn.
[14] Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362
[15] Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebepaling is niet ongewoon.
[16] Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn.

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

mate van objectiviteit en zekerheid, maar bij andere variabelen staat een deskundige oftaxateur voor onzekerheden.

De deskundige wijst erop dat, ondanks het feit dat de berekeningen met de grootst mogelijke zorgvuldigheid zijn opgesteld de kans aanwezig is dat een grotere taxatieonzekerheid dat de genoemde 'acceptabele' bandbreedte van 10% bestaat. Met name vanwege het feit dat er nog een grote mate van onzekerheid is over de vormgeving van het uiteindelijke vastgoedprogramma.

10.2. Finaal advies

In de voorgaande hoofdstukken en paragrafen geadviseerd over de hoogte van de marktconforme grondprijs per prijscategorie en type. Omdat er een groot aantal aannames zijn gedaan bij het opstellen van het advies en de bijbehorende berekeningen, wordt de kans zéér aannemelijk geacht dat de praktijk zal afwijken bij eventuele toekomstige gronduitgiften. Dit advies is geschikt voor de opdrachtgever en haar interne doeleinden en geeft een indicatie van de marktconforme grondprijzen per categorie.

Woonvelden Amsteleind, Oss

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Grondprijs per m²	BVO/Kavel	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
Velden normaal	1a	Sociale huur	Appartement	2-kamer	84	50 m²	68 m²		€ -	BVO	€ 23.000,00	
	1b	Sociale huur	Rug aan rug	nader te duiden	10	60 m²	78 m²	85 m²	€ -	Kavel	€ 25.000,00	
	1c	Sociale huur	Tussenwoning	nader te duiden	69	75 m²	97 m²	100 m²	€ 250,00	Kavel	€ 25.000,00	
	1d	Middenhuur	Appartement	2-kamer	14	55 m²	75 m²		€ 524,24	BVO	€ 39.500,00	17,07%
	1e	Middenhuur	Appartement	3-kamer	39	65 m²	87 m²		€ 682,59	BVO	€ 59.000,00	21,86%
	2a	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	46	80 m²	107 m²		€ 602,68	BVO	€ 64.500,00	19,64%
	2b	Vrije sector	Appartement	3-kamer	11	110 m²	147 m²		€ 371,16	BVO	€ 54.500,00	13,31%
	2c	Betaalbare koop	Tussenwoning	(3,90m 3 bouwlagen)	74	90 m²	118 m²	90 m²	€ 952,02	Kavel	€ 85.500,00	25,60%
	2d	Vrije sector	Tussenwoning	(5,10m 3 bouwlagen)	82	115 m²	149 m²	100 m²	€ 917,62	Kavel	€ 92.000,00	23,27%
	2e	Vrije sector	Tussenwoning	(5,40m 3 bouwlagen)	28	127 m²	163 m²	105 m²	€ 910,05	Kavel	€ 95.500,00	22,76%
	2f	Vrije sector	Hoekwoning normaal	(5,10m 3 bouwlagen)	66	115 m²	149 m²	120 m²	€ 835,97	Kavel	€ 100.500,00	24,26%
	2g	Vrije sector	Hoekwoning groot	(5,40m 3 bouwlagen)	43	127 m²	163 m²	120 m²	€ 821,54	Kavel	€ 98.500,00	22,63%
	2h	Vrije sector	Twee-onder-een-kapwoning		30	155 m²	207 m²	235 m²	€ 528,78	Kavel	€ 124.500,00	22,30%
	2i	Vrije sector	Bouwkavel		31	0 m²	0 m²	550 m²	€ 450,00	Kavel	€ 247.500,00	
		Omschrijving	Type woning		627	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Prijs per m²	BVO/Kavel	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
In het bos	3a	Betaalbare koop	Tussenwoning in het bos	(3,90m 3 bouwlagen)	17	90 m²	118 m²	84 m²	€ 807,02	Kavel	€ 68.000,00	21,31%
	3b	Vrije sector	Tussenwoning in het bos	(5,10m 3 bouwlagen)	5	115 m²	149 m²	94 m²	€ 622,82	Kavel	€ 59.000,00	16,21%
	3c	Vrije sector	Hoekwoning in het bos	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	94 m²	€ 771,69	Kavel	€ 73.000,00	18,48%
	3d	Vrije sector	Hoekwoning in het bos	(5,40m 3 bouwlagen)	13	127 m²	163 m²	94 m²	€ 760,71	Kavel	€ 72.000,00	17,27%
	3e	Vrije sector	2^1-kap in het bos		32	155 m²	207 m²	84 m²	€ 813,85	Kavel	€ 68.000,00	13,67%
	3f	Vrije sector	Bouwkavel in het bos		21	175 m²	224 m²	85 m²	€ 1.093,10	Kavel	€ 93.000,00	16,91%
		Omschrijving	Type woning		94	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Prijs per m²	BVO/Kavel	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
Veld 26	4a	Vrije sector	Tussenwoning veld 26	(3,90m 3 bouwlagen)	20	90 m²	118 m²	75 m²	€ 903,86	Kavel	€ 68.000,00	21,31%
	4b	Vrije sector	Hoekwoning veld 26	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	120 m²	€ 477,70	Kavel	€ 57.500,00	15,28%
					26							
Totaal					**747**							

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Ruggengraat Amsteleind, Oss

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)	Grondprijs per m²	BVO/Kavel	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
Ruggengraat	A1	Sociale huur	Appartement	3-kamer	32	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	A1	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	26	65 m²	90 m²	€ 647,62	BVO	€ 58.500,00	20,15%
	A1	Vrije sector	Appartement	3-kamer	24	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	16,31%
	A2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	25	65 m²	90 m²	€ 647,62	BVO	€ 58.500,00	20,15%
	A2	Vrije sector	Appartement	3-kamer	35	105 m²	140 m²	€ 423,35	BVO	€ 59.500,00	14,38%
	A3	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	126	65 m²	90 m²	€ 511,80	BVO	€ 46.000,00	16,38%
	A3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	18	106 m²	140 m²	€ 374,60	BVO	€ 52.500,00	12,97%
	A4	Sociale huur	Appartement	3-kamer	87	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	A4	Vrije sector	Appartement	3-kamer	22	105 m²	140 m²	€ 423,35	BVO	€ 59.500,00	14,38%
	B1	Middenhuur	Appartement	2-kamer	125	55 m²	75 m²	€ 557,09	BVO	€ 42.000,00	17,24%
	B2	Sociale huur	Appartement	3-kamer	47	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	B2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	50	65 m²	90 m²	€ 643,90	BVO	€ 58.000,00	19,67%
	B2	Vrije sector	Appartement	3-kamer	16	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	15,36%
	B2	Betaalbare koop	Stadswoning	2-kamer	21	59 m²	75 m²	€ 962,18	BVO	€ 72.000,00	28,43%
	B3	Sociale huur	Appartement	3-kamer	92	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	B3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	21	106 m²	140 m²	€ 458,17	BVO	€ 64.000,00	16,31%
	B4	Sociale huur	Appartement	3-kamer	68	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	C1	Betaalbare koop	Appartement	2-kamer	61	65 m²	89 m²	€ 717,01	BVO	€ 64.000,00	22,21%
	C1	Vrije sector	Appartement	3-kamer	6	106 m²	140 m²	€ 458,17	BVO	€ 64.000,00	15,36%
	C1	Betaalbare koop	Stadswoning	2-kamer	20	59 m²	75 m²	€ 962,18	BVO	€ 72.000,00	28,43%
	C2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	41	65 m²	90 m²	€ 591,06	BVO	€ 53.500,00	18,39%
	C2	Vrije sector	Stadswoning	4-kamer	19	128 m²	160 m²	€ 531,12	BVO	€ 85.000,00	18,90%
	C3	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	27	65 m²	89 m²	€ 717,01	BVO	€ 64.000,00	22,21%
	C3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	32	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	16,31%
	C3	Vrije sector	Stadswoning	4-kamer	12	128 m²	160 m²	€ 531,12	BVO	€ 85.000,00	18,90%
Totaal					**1053**						

Overige functies

		Omschrijving	Type		Aantal		BVO (m²)			Grondprijs per parkeerplaats (afgerond)	
Parkeren	4a	Parkeren onder bebouwing	Op maaiveld		608		27,50 m²	€ -461,07	BVO	€ -12.679,55	
	4b	Parkeren geheel verdiept	In kelder		401		27,50 m²	€ -956,07	BVO	€ -26.292,05	
	4c	Parkeren half verdiept	- 1,5 m		1		27,50 m²	€ -516,07	BVO	€ -14.192,05	
	4d	Gebouwd parkeren	Parkeerhub		405		25,00 m²	€ -408,18	BVO	€ -10.204,55	
		Omschrijving			1415	VVO (m²)	BVO (m²)				
Overige functies	5a	Supermarkt	Commercieel		1	3.150 m²	3.580 m²	€ 1.435,00	BVO		
	5b	Detailhandel	Commercieel		1	2.204 m²	2.505 m²	€ 220,00	BVO		
	5c	Horeca	Commercieel		1	774 m²	880 m²	€ 220,00	BVO		
	5e	Kantoren klein & Com. Dienst.	Commercieel		1	1.361 m²	1.547 m²	€ 250,00	BVO		
	5f	Sport	Commercieel		1	2.561 m²	2.910 m²	€ 225,00	BVO		
	5g	Eerstelijns zorg	Maatschappelijk		1	2.094 m²	2.380 m²	€ 275,00	BVO		
	5h	Ontmoeten en welzijn & ambacht	Maatschappelijk		1	550 m²	625 m²	€ 175,00	BVO		

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

Bijlagen

1. Rekenbladen Ruggengraat
2. Rekenbladen Woonvelden
3. Ontwerpdocument

CONCEPT

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

BIJLAGE 1

CONCEPT

Residuele berekening

Uitgifteprijzen Ruggengraat Amsteleind te Oss

HEIDEWEG
- taxatie & advies -

Algemeen

Opdrachtgever:	**Gemeente Oss**
Project:	**Uitgifteprijzen Amsteleind**
Dossier:	**000796**
Opsteller:	[redacted]
Printdatum:	**1 september 2026**
Modelversie:	**Versie juli 2026**



CONCEPT

Ruggengraat Amsteleind, Oss

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)	Grondprijs per m²	BVO/Kavel	Grondprijs per woning	Grondquote
Ruggengraat	A1	Sociale huur	Appartement	3-kamer	32	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	A1	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	26	65 m²	90 m²	€ 647,62	BVO	€ 58.500,00	20,15%
	A1	Vrije sector	Appartement	3-kamer	24	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	16,31%
	A2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	25	65 m²	90 m²	€ 647,62	BVO	€ 58.500,00	20,15%
	A2	Vrije sector	Appartement	3-kamer	35	105 m²	140 m²	€ 423,35	BVO	€ 59.500,00	14,38%
	A3	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	126	65 m²	90 m²	€ 511,80	BVO	€ 46.000,00	16,38%
	A3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	18	106 m²	140 m²	€ 374,60	BVO	€ 52.500,00	12,97%
	A4	Sociale huur	Appartement	3-kamer	87	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	A4	Vrije sector	Appartement	3-kamer	22	105 m²	140 m²	€ 423,35	BVO	€ 59.500,00	14,38%
	B1	Middenhuur	Appartement	2-kamer	125	55 m²	75 m²	€ 557,09	BVO	€ 42.000,00	17,24%
	B2	Sociale huur	Appartement	3-kamer	47	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	B2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	50	65 m²	90 m²	€ 643,90	BVO	€ 58.000,00	19,67%
	B2	Vrije sector	Appartement	3-kamer	16	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	15,36%
	B2	Betaalbare koop	Stadswoning	2-kamer	21	59 m²	75 m²	€ 962,18	BVO	€ 72.000,00	28,43%
	B3	Sociale huur	Appartement	3-kamer	92	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	B3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	21	106 m²	140 m²	€ 458,17	BVO	€ 64.000,00	16,31%
	B4	Sociale huur	Appartement	3-kamer	68	74 m²	100 m²	€ 230,00	BVO	€ 23.000,00	
	C1	Betaalbare koop	Appartement	2-kamer	61	65 m²	89 m²	€ 717,01	BVO	€ 64.000,00	22,21%
	C1	Vrije sector	Appartement	3-kamer	6	106 m²	140 m²	€ 458,17	BVO	€ 64.000,00	15,36%
	C1	Betaalbare koop	Stadswoning	2-kamer	20	59 m²	75 m²	€ 962,18	BVO	€ 72.000,00	28,43%
	C2	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	41	65 m²	90 m²	€ 591,06	BVO	€ 53.500,00	18,39%
	C2	Vrije sector	Stadswoning	4-kamer	19	128 m²	160 m²	€ 531,12	BVO	€ 85.000,00	18,90%
	C3	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	27	65 m²	89 m²	€ 717,01	BVO	€ 64.000,00	22,21%
	C3	Vrije sector	Appartement	3-kamer	32	106 m²	140 m²	€ 486,59	BVO	€ 68.000,00	16,31%
	C3	Vrije sector	Stadswoning	4-kamer	12	128 m²	160 m²	€ 531,12	BVO	€ 85.000,00	18,90%
Totaal					**1053**						

Overige functies

		Omschrijving	Type		Aantal		BVO (m²)			Grondprijs per parkeerplaats (afgerond)	
Parkeren	4a	Parkeren onder bebo	Op maaiveld		608		27,50 m²	€ -461,07	BVO	€ -12.679,55	€ -7.709.163,64
	4b	Parkeren geheel verd	In kelder		401		27,50 m²	€ -956,07	BVO	€ -26.292,05	€ -10.543.110,23
	4c	Parkeren half verdiep	- 1,5 m		1		27,50 m²	€ -516,07	BVO	€ -14.192,05	€ -14.192,05
	4d	Gebouwd parkeren	Parkeerhub		405		25,00 m²	€ -408,18	BVO	€ -10.204,55	€ -4.132.840,91
		Omschrijving			1415	VVO (m²)	BVO (m²)				
Overige functies	5a	Supermarkt	Commercieel		1	3.150 m²	3.580 m²	€ 1.435,00	BVO		€ 5.137.300,00
	5b	Detailhandel	Commercieel		1	2.204 m²	2.505 m²	€ 220,00	BVO		€ 551.100,00
	5c	Horeca	Commercieel		1	774 m²	880 m²	€ 220,00	BVO		€ 193.600,00
	5e	Kantoren klein & Cor	Commercieel		1	1.361 m²	1.547 m²	€ 250,00	BVO		€ 386.750,00
	5f	Sport	Commercieel		1	2.561 m²	2.910 m²	€ 225,00	BVO		€ 654.750,00
	5g	Eerstelijns zorg	Maatschappelijk		1	2.094 m²	2.380 m²	€ 275,00	BVO		€ 654.500,00
	5h	Ontmoeten en welzij	Maatschappelijk		1	550 m²	625 m²	€ 175,00	BVO		€ 109.375,00

CONCEPT

1- Residuele Grondwaarde, Sociaal- & Middenhuur

Opdrachtgever:	Gemeente Oss
Project:	Uitgifteprijzen Amsteleind
Dossier:	000796
Adviesdatum:	1-9-2026
Status:	Concept

Vastgoedexploitatie		Residuele methode					
		Sociale huur					*Middenhuur (t/m € 1.228,07 per maand)*
1. Programma		Blok A1	Blok A4	Blok B2	Blok B3	Blok B4	Blok B1
Type woning		Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement
Subcategorie		3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	2-kamer
Aantal		32	87	47	92	68	125
GBO (m²)		**74 m²**	**74 m²**	**74 m²**	**74 m²**	**74 m²**	**55 m²**
Vormfactor		0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	0,73
BVO (m²)		100 m²	100 m²	100 m²	100 m²	100 m²	75 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Aantal bouwlagen		7	8	5	7	8	9
2. Opbrengstenraming (huurwaardekapitalisatie)							
Markthuur / beleidsmatige huurprijs							
Huurprijs per maand		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.100,00
Huurprijs per jaar	12 maanden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 13.200,00
Huurprijs per m² GBO (per maand)		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 20,09
Bruto aanvangsrendement (BAR)		4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Marktwaarde in verhuurde staat							
Marktwaarde VON		**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 293.333,33**
Marktwaarde per m² GBO		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.357,69
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 242.424,24**
3. Bouwkosten							
Kale bouwkosten		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 157.500,00
Directe bouwkosten per m² BVO							**€ 2.100,00**
Opslagen							
Bijkomende bouwkosten (over kale bouwkosten)	12,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 18.900,00
Algemene kosten (over VON excl. btw)	4,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.696,97
Winst & Risico (over VON excl. btw)	6,00%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 14.545,45
3a. Financieringskosten							
Bouwtijd		18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden
Bouwrente		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Voorverkoop (%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%
Rente over kale bouwkosten		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente over opslagen		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3b. Stichtingskosten							
Kale bouwkosten (totaal)		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 157.500,00
Biikomende bouwkosten (totaal)		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 43.142,42
Stichtingskosten per m² BVO		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.675,23
% opslagen van kale bouwkosten							27,39%
Totaal stichtingskosten (excl. btw)		**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 200.642,42**
4. Residuele grondwaarde							
Residuele grondwaarde per woning							
Residuele grondwaarde (excl. btw)		**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 41.781,82**
grondquote (over VON excl. btw)							**17,24%**
per m² kavel		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
per m² BVO		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 557,09
Beleidsmatige grondprijs per woning							
Beleidsmatige grondprijs		*€ 23.000,00*	*€ 23.000,00*	*€ 23.000,00*	*€ 23.000,00*	*€ 23.000,00*	*€ 17.750,00*
Conclusie grondprijs per woning (afgerond)		**€ 23.000,00**	**€ 23.000,00**	**€ 23.000,00**	**€ 23.000,00**	**€ 23.000,00**	**€ 42.000,00**
Totale grondwaarde (excl. btw)		**€ 736.000,00**	**€ 2.001.000,00**	**€ 1.081.000,00**	**€ 2.116.000,00**	**€ 1.564.000,00**	**€ 5.250.000,00**
afgerond		€ 736.000,00	€ 2.001.000,00	€ 1.081.000,00	€ 2.116.000,00	€ 1.564.000,00	€ 5.250.000,00

CONCEPT

2 - Residuele Grondwaarde, Betaalbare koop

Opdrachtgever:	Gemeente Oss
Project:	Uitgifteprijzen Amsteleind
Dossier:	000796
Adviesdatum:	1-9-2026
Status:	Concept

Vastgoedexploitatie		Residuele methode *Betaalbare koop (t/m € 420.000,00)*						
1. Programma		Blok A1	Blok A2	Blok A3	Blok B2	Blok C1	Blok C2	Blok C3
Type woning		Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement
Subcategorie		3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer
Aantal		26	25	126	50	61	41	27
GBO (m²)		**65 m²**	**65 m²**	**65 m²**	**65 m²**	**66 m²**	**65 m²**	**66 m²**
Vormfactor		0,72	0,72	0,72	0,72	0,73	0,72	0,73
BVO (m²)		90 m²	90 m²	90 m²	90 m²	90 m²	90 m²	90 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Aantal bouwlagen		6	6	9	8	3	6	3
2. Opbrengstenraming (comparatief)								
Marktwaarde in vrije staat								
Marktwaarde VON		**€ 349.920,00**	**€ 349.920,00**	**€ 340.200,00**	**€ 349.920,00**	**€ 354.780,00**	**€ 349.920,00**	**€ 354.780,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.250,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00
Beleidsmatige prijsgrens								
Prijsgrens		€ 420.000,00	€ 420.000,00	€ 420.000,00	€ 420.000,00	€ 420.000,00	€ 420.000,00	€ 420.000,00
Prijsafstopping (obv marktwaarde)		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 349.920,00**	**€ 349.920,00**	**€ 340.200,00**	**€ 349.920,00**	**€ 354.780,00**	**€ 349.920,00**	**€ 354.780,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.250,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.400,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 289.190,08**	**€ 289.190,08**	**€ 281.157,02**	**€ 289.190,08**	**€ 293.206,61**	**€ 289.190,08**	**€ 293.206,61**
3. Bouwkosten								
Kale bouwkosten		€ 175.500,00	€ 175.500,00	€ 180.000,00	€ 180.000,00	€ 171.000,00	€ 180.000,00	€ 171.000,00
Directe bouwkosten per m² BVO		**€ 1.950,00**	**€ 1.950,00**	**€ 2.000,00**	**€ 2.000,00**	**€ 1.900,00**	**€ 2.000,00**	**€ 1.900,00**
Opslagen								
Bijkomende bouwkosten (over kale bouwkosten)	12,00%	€ 21.060,00	€ 21.060,00	€ 21.600,00	€ 21.600,00	€ 20.520,00	€ 21.600,00	€ 20.520,00
Algemene kosten (over VON excl. btw)	4,00%	€ 11.567,60	€ 11.567,60	€ 11.246,28	€ 11.567,60	€ 11.728,26	€ 11.567,60	€ 11.728,26
Winst & Risico (over VON excl. btw)	7,00%	€ 20.243,31	€ 20.243,31	€ 19.680,99	€ 20.243,31	€ 20.524,46	€ 20.243,31	€ 20.524,46
3a. Financieringskosten								
Bouwtijd		18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden
Bouwrente		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Voorverkoop (%)		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Rente over kale bouwkosten		€ 1.567,94	€ 1.567,94	€ 1.608,14	€ 1.608,14	€ 1.527,74	€ 1.608,14	€ 1.527,74
Rente over opslagen		€ 965,81	€ 965,81	€ 959,53	€ 975,68	€ 964,02	€ 975,68	€ 964,02
3b. Stichtingeskosten								
Kale bouwkosten (totaal)		€ 175.500,00	€ 175.500,00	€ 180.000,00	€ 180.000,00	€ 171.000,00	€ 180.000,00	€ 171.000,00
Bijkomende bouwkosten (totaal)		€ 55.404,66	€ 55.404,66	€ 55.094,95	€ 55.994,73	€ 55.264,48	€ 55.994,73	€ 55.264,48
Stichtingskosten per m² BVO		€ 2.565,61	€ 2.565,61	€ 2.612,17	€ 2.622,16	€ 2.514,05	€ 2.622,16	€ 2.514,05
% opslagen van kale bouwkosten		31,57%	31,57%	30,61%	31,11%	32,32%	31,11%	32,32%
Totaal stichtingskosten (excl. btw)		**€ 230.904,66**	**€ 230.904,66**	**€ 235.094,95**	**€ 235.994,73**	**€ 226.264,48**	**€ 235.994,73**	**€ 226.264,48**
4. Residuele grondwaarde								
Residuele grondwaarde per woning								
Residuele grondwaarde (excl. btw)		**€ 58.285,42**	**€ 58.285,42**	**€ 46.062,07**	**€ 53.195,35**	**€ 66.942,13**	**€ 53.195,35**	**€ 66.942,13**
grondquote (over VON excl. btw)		**20,15%**	**20,15%**	**16,38%**	**18,39%**	**22,83%**	**18,39%**	**22,83%**
per m² kavel		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
per m² BVO		€ 647,62	€ 647,62	€ 511,80	€ 591,06	€ 743,80	€ 591,06	€ 743,80
Conclusie grondprijs per woning		**€ 58.285,42**	**€ 58.285,42**	**€ 46.062,07**	**€ 53.195,35**	**€ 66.942,13**	**€ 53.195,35**	**€ 66.942,13**
Totale grondwaarde (excl. btw)		**€ 1.515.420,96**	**€ 1.457.135,53**	**€ 5.803.821,28**	**€ 2.659.767,67**	**€ 4.083.469,88**	**€ 2.181.009,49**	**€ 1.807.437,49**
afgerond		€ 1.515.500,00	€ 1.457.000,00	€ 5.804.000,00	€ 2.660.000,00	€ 4.083.500,00	€ 2.181.000,00	€ 1.807.500,00

CONCEPT

2 - Residuele Grondwaarde, Vrije sector

Opdrachtgever:	Gemeente Oss
Project:	Uitgifteprijzen Amsteleind
Dossier:	000796
Adviesdatum:	1-9-2026
Versie:	C5
Status:	Concept

Vastgoedexploitatie		Residuele methode																
		Betaalbare koop (t/m € 420.000,00)							*Vrije Sector*									
1. Programma		Blok A1	Blok A2	Blok A3	Blok B2	Blok C1	Blok C2	Blok C3	Blok A1	Blok A2	Blok A3	Blok A4	Blok B2	Blok B3	Blok C1	Blok C3
Type woning		Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement	Appartement
Subcategorie		3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer	3-kamer
Aantal		26	25	126	50	61	41	27	24	35	18	22	16	21	6	32
GBO (m²)		65 m²	65 m²	65 m²	65 m²	65 m²	65 m²	65 m²	**106 m²**	**105 m²**	**106 m²**	**105 m²**	**106 m²**	**106 m²**	**106 m²**	**106 m²**
Vormfactor		0,72	0,72	0,72	0,72	0,73	0,72	0,73	0,76	0,75	0,76	0,75	0,76	0,76	0,76	0,76
BVO (m²)		90 m²	90 m²	90 m²	90 m²	89 m²	90 m²	89 m²	140 m²	140 m²	140 m²	140 m²	140 m²	140 m²	140 m²	140 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Aantal bouwlagen		6	6	9	8	3	6	3	7	10	8	9	6	7	7	6
2. Opbrengstenraming (comparatief)																
Marktwaarde in vrije staat																
Marktwaarde VON		**€ 351.000,00**	**€ 351.000,00**	**€ 341.250,00**	**€ 357.500,00**	**€ 347.750,00**	**€ 351.000,00**	**€ 347.750,00**	**€ 505.400,00**	**€ 498.750,00**	**€ 489.440,00**	**€ 498.750,00**	**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.250,00	€ 5.500,00	€ 5.350,00	€ 5.400,00	€ 5.350,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.600,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 351.000,00**	**€ 351.000,00**	**€ 341.250,00**	**€ 357.500,00**	**€ 347.750,00**	**€ 351.000,00**	**€ 347.750,00**	**€ 505.400,00**	**€ 498.750,00**	**€ 489.440,00**	**€ 498.750,00**	**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**	**€ 505.400,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 5.400,00	€ 5.400,00	€ 5.250,00	€ 5.500,00	€ 5.350,00	€ 5.400,00	€ 5.350,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.600,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00	€ 4.750,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 290.082,64**	**€ 290.082,64**	**€ 282.024,79**	**€ 295.454,55**	**€ 287.396,69**	**€ 290.082,64**	**€ 287.396,69**	**€ 417.685,95**	**€ 412.190,08**	**€ 404.495,87**	**€ 412.190,08**	**€ 417.685,95**	**€ 417.685,95**	**€ 417.685,95**	**€ 417.685,95**
3. Bouwkosten																
Kale bouwkosten		€ 176.041,67	€ 176.041,67	€ 180.555,56	€ 180.555,56	€ 169.178,08	€ 180.555,56	€ 169.178,08	€ 266.000,00	€ 269.500,00	€ 269.500,00	€ 269.500,00	€ 266.000,00	€ 269.500,00	€ 269.500,00	€ 266.000,00
Directe bouwkosten per m² BVO		**€ 1.950,00**	**€ 1.950,00**	**2.000,00**	**€ 2.000,00**	**€ 1.900,00**	**€ 2.000,00**	**€ 1.900,00**	**€ 1.900,00**	**€ 1.925,00**	**€ 1.925,00**	**€ 1.925,00**	**€ 1.900,00**	**€ 1.925,00**	**€ 1.925,00**	**€ 1.900,00**
Opslagen																
Bijkomende bouwkosten (over kale bouwkosten)	12,00%	€ 21.125,00	€ 21.125,00	€ 21.666,67	€ 21.666,67	€ 20.301,37	€ 21.666,67	€ 20.301,37	€ 31.920,00	€ 32.340,00	€ 32.340,00	€ 32.340,00	€ 31.920,00	€ 32.340,00	€ 32.340,00	€ 31.920,00
Algemene kosten (over VON excl. btw)	4,00%	€ 11.603,31	€ 11.603,31	€ 11.280,99	€ 11.818,18	€ 11.495,87	€ 11.603,31	€ 11.495,87	€ 16.707,44	€ 16.487,60	€ 16.179,83	€ 16.487,60	€ 16.707,44	€ 16.707,44	€ 16.707,44	€ 16.707,44
Winst & Risico (over VON excl. btw)	7,00%	€ 20.305,79	€ 20.305,79	€ 19.741,74	€ 20.681,82	€ 20.117,77	€ 20.305,79	€ 20.117,77	€ 29.238,02	€ 28.853,31	€ 28.314,71	€ 28.853,31	€ 29.238,02	€ 29.238,02	€ 29.238,02	€ 29.238,02
3a. Financieringskosten																
Bouwtijd		18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden
Bouwrente		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Voorverkoop (%)		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Rente over kale bouwkosten		€ 1.572,78	€ 1.572,78	€ 1.613,11	€ 1.613,11	€ 1.511,46	€ 1.613,11	€ 1.511,46	€ 3.564,72	€ 3.611,62	€ 3.611,62	€ 3.611,62	€ 3.564,72	€ 3.611,62	€ 3.611,62	€ 3.564,72
Rente over opslagen		€ 968,79	€ 968,79	€ 962,50	€ 989,48	€ 948,35	€ 978,69	€ 948,35	€ 2.133,59	€ 2.128,54	€ 2.105,35	€ 2.128,54	€ 2.133,59	€ 2.145,10	€ 2.145,10	€ 2.133,59
3b. Stichtingskosten																
Kale bouwkosten (totaal)		€ 176.041,67	€ 176.041,67	€ 180.555,56	€ 180.555,56	€ 169.178,08	€ 180.555,56	€ 169.178,08	€ 266.000,00	€ 269.500,00	€ 269.500,00	€ 269.500,00	€ 266.000,00	€ 269.500,00	€ 269.500,00	€ 266.000,00
Bijkomende bouwkosten (totaal)		€ 55.575,66	€ 55.575,66	€ 55.265,00	€ 56.769,26	€ 54.374,82	€ 56.167,55	€ 54.374,82	€ 83.563,77	€ 83.421,07	€ 82.551,51	€ 83.421,07	€ 83.563,77	€ 84.042,18	€ 84.042,18	€ 83.563,77
Stichtingskosten per m² BVO		€ 2.565,61	€ 2.565,61	€ 2.612,17	€ 2.628,83	€ 2.510,67	€ 2.622,16	€ 2.510,67	€ 2.496,88	€ 2.520,86	€ 2.514,65	€ 2.520,86	€ 2.496,88	€ 2.525,30	€ 2.525,30	€ 2.496,88
% opslagen van kale bouwkosten		31,57%	31,57%	30,67%	31,44%	32,14%	31,11%	32,14%	31,41%	30,95%	30,63%	30,95%	31,41%	31,18%	31,18%	31,41%
Totaal stichtingskosten (excl. btw)		**€ 231.617,33**	**€ 231.617,33**	**235.820,55**	**€ 237.324,81**	**€ 223.552,90**	**€ 236.723,11**	**€ 223.552,90**	**€ 349.563,77**	**€ 352.921,07**	**€ 352.051,51**	**€ 352.921,07**	**€ 349.563,77**	**€ 353.542,18**	**€ 353.542,18**	**€ 349.563,77**
4. Residuele grondwaarde																
Residuele grondwaarde per woning																
Residuele grondwaarde (excl. btw)		**€ 58.465,31**	**€ 58.465,31**	**€ 46.204,24**	**€ 58.129,73**	**€ 63.843,80**	**€ 53.359,54**	**€ 63.843,80**	**€ 68.122,18**	**€ 59.269,01**	**€ 52.444,35**	**€ 59.269,01**	**€ 68.122,18**	**€ 64.143,77**	**€ 64.143,77**	**€ 68.122,18**
grondquote (over VON excl. btw)		**20,15%**	**20,15%**	**16,38%**	**19,67%**	**22,21%**	**18,39%**	**22,21%**	**16,31%**	**14,38%**	**12,97%**	**14,38%**	**16,31%**	**15,36%**	**15,36%**	**16,31%**
per m² kavel		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
per m² BVO		€ 647,62	€ 647,62	€ 511,80	€ 643,90	€ 717,01	€ 591,06	€ 717,01	€ 486,59	€ 423,35	€ 374,60	€ 423,35	€ 486,59	€ 458,17	€ 458,17	€ 486,59
Conclusie grondprijs per woning		**€ 58.465,31**	**€ 58.465,31**	**€ 46.204,24**	**€ 58.129,73**	**€ 63.843,80**	**€ 53.359,54**	**€ 63.843,80**	**€ 68.122,18**	**€ 59.269,01**	**€ 52.444,35**	**€ 59.269,01**	**€ 68.122,18**	**€ 64.143,77**	**€ 64.143,77**	**€ 68.122,18**
Totale grondwaarde (excl. btw)		**€ 1.520.098,18**	**€ 1.461.632,87**	**€ 5.821.734,31**	**€ 2.906.486,70**	**€ 3.894.471,57**	**€ 2.187.741,00**	**€ 1.723.782,50**	**€ 1.634.932,38**	**€ 2.074.415,45**	**€ 943.998,35**	**€ 1.303.918,28**	**€ 1.089.954,92**	**€ 1.347.019,17**	**€ 384.862,62**	**€ 2.179.909,84**
afgerond		€ 1.520.000,00	€ 1.461.500,00	€ 5.821.500,00	€ 2.906.500,00	€ 3.894.500,00	€ 2.187.500,00	€ 1.724.000,00	€ 1.635.000,00	€ 2.074.500,00	€ 944.000,00	€ 1.304.000,00	€ 1.090.000,00	€ 1.347.000,00	€ 385.000,00	€ 2.180.000,00

CONCEPT

3- Residuele Grondwaarde, Stadswoningen

Opdrachtgever:	Gemeente Oss
Project:	Uitgifteprijzen Amsteleind
Dossier:	000796
Adviesdatum:	1-9-2026
Versie:	C5
Status:	Concept

Vastgoedexploitatie		Residuele methode			
		Betaalbare koop		*Vrije sector*	
1. Programma		Blok B2	Blok C1	Blok C2	Blok C3
Type woning		Stadswoning	Stadswoning	Stadswoning	Stadswoning
Subcategorie		2-kamer	2-kamer	4-kamer	4-kamer
Aantal		21	20	19	12
GBO (m²)		**59 m²**	**59 m²**	**128 m²**	**128 m²**
Vormfactor		0,78	0,78	0,80	0,80
BVO (m²)		75 m²	75 m²	160 m²	160 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Aantal bouwlagen		3	3	3	3
2. Opbrengstenraming (comparatief)					
Marktwaarde in vrije staat					
Marktwaarde VON		**€ 307.125,00**	**€ 307.125,00**	**€ 544.000,00**	**€ 544.000,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 5.250,00	€ 5.250,00	€ 4.250,00	€ 4.250,00
Beleidsmatige prijsgrens					
Prijsgrens		€ 420.000,00	€ 420.000,00		
Prijsaftopping (obv marktwaarde)		€ -	€ -	€ -	€ -
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 307.125,00**	**€ 307.125,00**	**€ 544.000,00**	**€ 544.000,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 5.250,00	€ 5.250,00	€ 4.250,00	€ 4.250,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 253.822,31**	**€ 253.822,31**	**€ 449.586,78**	**€ 449.586,78**
3. Bouwkosten					
Kale bouwkosten		€ 135.000,00	€ 135.000,00	€ 272.000,00	€ 272.000,00
Directe bouwkosten per m² BVO		**€ 1.800,00**	**€ 1.800,00**	**€ 1.700,00**	**€ 1.700,00**
Opslagen					
Bijkomende bouwkosten (over kale bouwkosten)	12,00%	€ 16.200,00	€ 16.200,00	€ 32.640,00	€ 32.640,00
Algemene kosten (over VON excl. btw)	4,00%	€ 10.152,89	€ 10.152,89	€ 17.983,47	€ 17.983,47
Winst & Risico (over VON excl. btw)	8,00%	€ 20.305,79	€ 20.305,79	€ 35.966,94	€ 35.966,94
3a. Financieringskosten					
Bouwtijd		18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden
Bouwrente		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Voorverkoop (%)		100%	100%	70%	70%
Rente over kale bouwkosten		€ -	€ -	€ 3.645,13	€ 3.645,13
Rente over opslagen		€ -	€ -	€ 2.372,67	€ 2.372,67
3b. Stichtingskosten					
Kale bouwkosten (totaal)		€ 135.000,00	€ 135.000,00	€ 272.000,00	€ 272.000,00
Bijkomende bouwkosten (totaal)		€ 46.658,68	€ 46.658,68	€ 92.608,21	€ 92.608,21
Stichtingskosten per m² BVO		€ 2.422,12	€ 2.422,12	€ 2.278,80	€ 2.278,80
% opslagen van kale bouwkosten		34,56%	34,56%	34,05%	34,05%
Totaal stichtingskosten (excl. btw)		**€ 181.658,68**	**€ 181.658,68**	**€ 364.608,21**	**€ 364.608,21**
4. Residuele grondwaarde					
Residuele grondwaarde per woning					
Residuele grondwaarde (excl. btw)		**€ 72.163,64**	**€ 72.163,64**	**€ 84.978,57**	**€ 84.978,57**
grondquote (over VON excl. btw)		**28,43%**	**28,43%**	**18,90%**	**18,90%**
per m² kavel		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
per m² BVO		€ 962,18	€ 962,18	€ 531,12	€ 531,12
Conclusie grondprijs per woning		**€ 72.163,64**	**€ 72.163,64**	**€ 84.978,57**	**€ 84.978,57**
Totale grondwaarde (excl. btw)		**€ 1.515.436,36**	**€ 1.443.272,73**	**€ 1.614.592,83**	**€ 1.019.742,84**
afgerond		€ 1.515.500,00	€ 1.443.500,00	€ 1.614.500,00	€ 1.019.500,00

CONCEPT

4 - Residuele Grondwaarde, Parkeren

Opdrachtgever:	Gemeente Oss
Project:	Uitgifteprijzen Amsteleind
Dossier:	000796
Adviesdatum:	1-9-2026
Versie:	C5
Status:	Concept

Vastgoedexploitatie		Residuele methode			
		Parkeren			
1. Programma		4a	4b	4c	4d
Type		Parkeren onder bebouwing Op maaiveld	Parkeren geheel verdiept In kelder	Parkeren half verdiept - 1,5 m	Gebouwd parkeren Parkeerhub
Aantal		608	401	1	405
BVO (m²)		**27,50 m²**	**27,50 m²**	**27,50 m²**	**25,00 m²**
2. Opbrengstenraming (huurwaardekapitalisatie)					
Markthuur / beleidsmatige huurprijs					
Huurprijs per maand		€ 75,00	€ 75,00	€ 75,00	€ 75,00
Huurprijs per jaar	12 maanden	€ 900,00	€ 900,00	€ 900,00	€ 900,00
Bruto aanvangsrendement (BAR)		4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Marktwaarde in verhuurde staat					
Marktwaarde VON		**€ 20.000,00**	**€ 20.000,00**	**€ 20.000,00**	**€ 20.000,00**
Marktwaarde per m² BVO		€ 727,27	€ 727,27	€ 727,27	€ 800,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 16.528,93**	**€ 16.528,93**	**€ 16.528,93**	**€ 16.528,93**
3. Bouwkosten					
Kale bouwkosten		€ 24.750,00	€ 37.125,00	€ 26.125,00	€ 22.500,00
Directe bouwkosten per m² BVO		**€ 900,00**	**€ 1.350,00**	**€ 950,00**	**€ 900,00**
Opslagen					
Bijkomende bouwkosten (over kale bouwkosten)	10,00%	€ 2.475,00	€ 3.712,50	€ 2.612,50	€ 2.250,00
Algemene kosten (over VON excl. btw)	4,00%	€ 661,16	€ 661,16	€ 661,16	€ 661,16
Winst & Risico (over VON excl. btw)	8,00%	€ 1.322,31	€ 1.322,31	€ 1.322,31	€ 1.322,31
3a. Financieringskosten					
Bouwtijd		12 maanden	12 maanden	12 maanden	12 maanden
Bouwrente		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Voorverkoop (%)		100%	100%	100%	100%
Rente over kale bouwkosten		€ -	€ -	€ -	€ -
Rente over opslagen		€ -	€ -	€ -	€ -
3b. Stichtingskosten					
Kale bouwkosten (totaal)		€ 24.750,00	€ 37.125,00	€ 26.125,00	€ 22.500,00
Bijkomende bouwkosten (totaal)		€ 4.458,47	€ 5.695,97	€ 4.595,97	€ 4.233,47
Stichtingskosten per m² BVO		€ 1.062,13	€ 1.557,13	€ 1.117,13	€ 1.069,34
% opslagen van kale bouwkosten		18,01%	15,34%	17,59%	18,82%
Totaal stichtingskosten (excl. btw)		**€ 29.208,47**	**€ 42.820,97**	**€ 30.720,97**	**€ 26.733,47**
4. Residuele grondwaarde					
Residuele grondwaarde per woning					
Residuele grondwaarde (excl. btw)		**€ -12.679,55**	**€ -26.292,05**	**€ -14.192,05**	**€ -10.204,55**
grondquote (over VON excl. btw)		**-76,71%**	**-159,07%**	**-85,86%**	**-61,74%**
per m² kavel		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
per m² BVO		€ -461,07	€ -956,07	€ -516,07	€ -408,18
Beleidsmatige grondprijs per woning					
Beleidsmatige grondprijs		€ -	€ -	€ -	€ -
Conclusie grondprijs per woning		**€ -12.679,55**	**€ -26.292,05**	**€ -14.192,05**	**€ -10.204,55**
Totale grondwaarde (excl. btw)		**€ -7.709.163,64**	**€ -10.543.110,23**	**€ -14.192,05**	**€ -4.132.840,91**
afgerond		€ -7.709.200,00	€ -10.543.100,00	€ -14.200,00	€ -4.132.800,00

CONCEPT

5 - Residuele Grondwaarde, Overige functies

Opdrachtgever:	Gemeente Oss
Project:	Uitgifteprijzen Amsteleind
Dossier:	000796
Adviesdatum:	1-9-2026
Status:	Concept

Vastgoedexploitatie		Residuele methode			Comparatief			
1. Programma		5a	5b	5c	5e	5f	5g	5h
Type/Omschrijving		Supermarkt	Detailhandel	Horeca	Kantoren klein & Com. Dienst.	Sport	Eerstelijns zorg	Ontmoeten en welzijn & ambacht
Aantal		0	0	0	0	0	0	0
Functie		Commercieel	Commercieel	Commercieel	Commercieel	Commercieel	Maatschappelijk	Maatschappelijk
M² VVO		3.150 m²	2.204 m²	774 m²	1.361 m²	2.561 m²	2.094 m²	550 m²
Vormfactor		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
M² BVO		**3.580 m²**	**2.505 m²**	**880 m²**	**1.547 m²**	**2.910 m²**	**2.380 m²**	**625 m²**
M³								
Kavel								
2. Opbrengstgegevens								
Markthuur per m² VVO		€ 200,00	€ 180,00	€ 180,00	€ -	€ -	€ -	€ -
Markthuur per jaar		€ 630.080,00	€ 396.792,00	€ 139.392,00				
Incentive		0%	0%	0%		€ -	€ -	
Bruto aanvangsrendement (BAR)		5,50%	7,00%	7,00%		€ -	€ -	€ -
Aftopping								
Marktwaarde excl. btw (na realisatie)		**€ 11.456.000,00**	**€ 5.668.457,14**	**€ 1.991.314,29**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Marktwaarde per m² VVO (na realisatie)		€ 3.636,36	€ 2.571,43	€ 2.571,43				
3. Bouwkosten								
Kale bouwkosten totaal		**€ 4.654.000,00**	**€ 3.795.075,00**	**€ 1.333.200,00**	€ -	€ -	€ -	€ -
Kale bouwkosten per m² BVO		€ 1.300,00	€ 1.515,00	€ 1.515,00	€ -			
Bijkomende kosten	11,50%	€ 535.210,00	€ 436.433,63	€ 153.318,00	€ -	€ -	€ -	€ -
Algemene kosten over de kale bouwkosten en bijk. Kosten	4,00%	€ 207.568,40	€ 169.260,35	€ 59.460,72	€ -	€ -	€ -	€ -
Winst & Risico over de beleggingswaarde	8,00%	€ 916.480,00	€ 453.476,57	€ 159.305,14	€ -	€ -	€ -	€ -
3a. Financieringskosten								
Bouwtijd		18 maanden	18 maanden	18 maanden	6 maanden	6 maanden	6 maanden	6 maanden
Bouwrente		6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
Voorverkoop (%)		100%	0%	0%	100%	75%	90%	75%
Financieringskosten opslag		€ -	€ 169.528,52	€ 59.554,93	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente over bijk. kosten		€ -	€ 96.741,24	€ 33.984,95	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal bijkomende kosten		€ 1.659.258,40	€ 1.325.440,30	€ 465.623,74	€ -	€ -	€ -	€ -
3b. Stichtingskosten								
Stichtingskosten (excl. btw)		**€ 6.313.258,40**	**€ 5.120.515,30**	**€ 1.798.823,74**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Per m² BVO		€ 1.763,48	€ 2.044,12	€ 2.044,12	€ -	€ -	€ -	
per m³		#DELING.DOOR.0!	#DELING.DOOR.0!	#DELING.DOOR.0!	#DELING.DOOR.0!	#DELING.DOOR.0!	#DELING.DOOR.0!	
Stichtingskosten (incl. btw)		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
4. Residuele grondwaarde								
Minimale grondprijs		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondwaarde (incl. btw)		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Grondwaarde (excl. btw)		**€ 5.142.741,60**	**€ 547.941,84**	**€ 192.490,55**	**€ 386.750,00**	**€ 654.750,00**	**€ 654.500,00**	**€ 109.375,00**
per m² kavel		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
per bvo		€ 1.436,52	€ 218,74	€ 218,74	€ 250,00	€ 225,00	€ 275,00	€ 175,00
Uitkomst < Sociale grondprijs		NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE	NEE
Conclusie per type (afgerond)		**€ 1.435,00**	**€ 220,00**	**€ 220,00**	**€ 250,00**	**€ 225,00**	**€ 275,00**	**€ 175,00**
Totaal per type		€ 5.137.300,00	€ 551.100,00	€ 193.600,00	€ 386.750,00	€ 654.750,00	€ 654.500,00	€ 109.375,00

CONCEPT

BIJLAGE 2

CONCEPT

Residuele berekening

Uitgifteprijzen Woonvelden Amsteleind te Oss

HEIDEWEG
- taxatie & advies -

Algemeen

Opdrachtgever:	**Gemeente Oss**
Project:	**Uitgifteprijzen Amsteleind**
Dossier:	**000796**
Opsteller:	[redacted]
Adviesdatum	**1 september 2026**
Modelversie:	**Versie juli 2026**



CONCEPT

Woonvelden Amsteleind, Oss

	#	Omschrijving	Type woning	Subcategorie	Aantal	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Grondprijs per m²	BVO/ Kavel	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
Velden normaal	1a	Sociale huur	Appartement	2-kamer	84	50 m²	68 m²		€ -	BVO	€ 23.000,00	
	1b	Sociale huur	Rug aan rug	nader te duiden	10	60 m²	78 m²	85 m²	€ -	Kavel	€ 25.000,00	
	1c	Sociale huur	Tussenwoning	nader te duiden	69	75 m²	97 m²	100 m²	€ 250,00	Kavel	€ 25.000,00	
	1d	Middenhuur	Appartement	2-kamer	14	55 m²	75 m²		€ 524,24	BVO	€ 39.500,00	17,07%
	1e	Middenhuur	Appartement	3-kamer	39	65 m²	87 m²		€ 682,59	BVO	€ 59.000,00	21,86%
	2a	Betaalbare koop	Appartement	3-kamer	46	80 m²	107 m²		€ 602,68	BVO	€ 64.500,00	19,64%
	2b	Vrije sector	Appartement	3-kamer	11	110 m²	147 m²		€ 371,16	BVO	€ 54.500,00	13,31%
	2c	Betaalbare koop	Tussenwoning	(3,90m 3 bouwlagen)	74	90 m²	118 m²	90 m²	€ 952,02	Kavel	€ 85.500,00	25,60%
	2d	Vrije sector	Tussenwoning	(5,10m 3 bouwlagen)	82	115 m²	149 m²	100 m²	€ 917,62	Kavel	€ 92.000,00	23,27%
	2e	Vrije sector	Tussenwoning	(5,40m 3 bouwlagen)	28	127 m²	163 m²	105 m²	€ 910,05	Kavel	€ 95.500,00	22,76%
	2f	Vrije sector	Hoekwoning normaal	(5,10m 3 bouwlagen)	66	115 m²	149 m²	120 m²	€ 835,97	Kavel	€ 100.500,00	24,26%
	2g	Vrije sector	Hoekwoning groot	(5,40m 3 bouwlagen)	43	127 m²	163 m²	120 m²	€ 821,54	Kavel	€ 98.500,00	22,63%
	2h	Vrije sector	Twee-onder-een-kapwoning		30	155 m²	207 m²	235 m²	€ 528,78	Kavel	€ 124.500,00	22,30%
	2i	Vrije sector	Bouwkavel		31	0 m²	0 m²	550 m²	€ 450,00	Kavel	€ 247.500,00	
		Omschrijving	Type woning		627	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Prijs per m²	BVO/Ka	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
In het bos	3a	Betaalbare koop	Tussenwoning in het bos	(3,90m 3 bouwlagen)	17	90 m²	118 m²	84 m²	€ 807,02	Kavel	€ 68.000,00	21,31%
	3b	Vrije sector	Tussenwoning in het bos	(5,10m 3 bouwlagen)	5	115 m²	149 m²	94 m²	€ 622,82	Kavel	€ 59.000,00	16,21%
	3c	Vrije sector	Hoekwoning in het bos	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	94 m²	€ 771,69	Kavel	€ 73.000,00	18,48%
	3d	Vrije sector	Hoekwoning in het bos	(5,40m 3 bouwlagen)	13	127 m²	163 m²	94 m²	€ 760,71	Kavel	€ 72.000,00	17,27%
	3e	Vrije sector	2^1-kap in het bos		32	155 m²	207 m²	84 m²	€ 813,85	Kavel	€ 68.000,00	13,67%
	3f	Vrije sector	Bouwkavel in het bos		21	175 m²	224 m²	85 m²	€ 1.093,10	Kavel	€ 93.000,00	16,91%
		Omschrijving	Type woning		94	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Prijs per m²	BVO/Ka	Grondprijs per woning (afgerond)	Grondquote
Veld 26	4a	Vrije sector	Tussenwoning veld 26	(3,90m 3 bouwlagen)	20	90 m²	118 m²	75 m²	€ 903,86	Kavel	€ 68.000,00	21,31%
	4b	Vrije sector	Hoekwoning veld 26	(5,10m 3 bouwlagen)	6	115 m²	149 m²	120 m²	€ 477,70	Kavel	€ 57.500,00	15,28%
					26							
Totaal					**747**							

CONCEPT

1 - Residuele Grondwaarde, Sociaal- & Middenhuur

Opdrachtgever:	Gemeente Oss
Project:	Uitgifteprijzen Amsteleind
Dossier:	000796
Adviesdatum:	1-9-2026
Status:	Concept

Vastgoedexploitatie		Residuele methode				
		Sociale huur (t/m € 932,93 per maand)			*Middenhuur (t/m € 1.228,07 per maand)*	
1. Programma		1a	1b	1c	1d	1e
Type woning		Appartement 2-kamer	Rug aan rug	Tussenwoning	Appartement 2-kamer	Appartement 3-kamer
Aantal		84	10	69	14	39
GBO (m²)		**50 m²**	**60 m²**	**75 m²**	**55 m²**	**65 m²**
Vormfactor		0,74	0,77	0,77	0,73	0,75
BVO (m²)		68 m²	78 m²	97 m²	75 m²	87 m²
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	85 m²	100 m²	0 m²	0 m²
Aantal bouwlagen		4	0	0	4	4
2. Opbrengstenraming (huurwaardekapitalisatie)						
Markthuur / beleidsmatige huurprijs						
Huurprijs per maand		€ -	€ -	€ -	€ 1.050,00	€ 1.228,07
Huurprijs per jaar	12 maanden	€ -	€ -	€ -	€ 12.600,00	€ 14.736,84
Huurprijs per m² GBO (per maand)		€ -	€ -	€ -	€ 19,09	€ 18,89
Bruto aanvangsrendement (BAR)		4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Marktwaarde in verhuurde staat						
Marktwaarde VON		**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 280.000,00**	**€ 327.485,33**
Marktwaarde per m² GBO		€ -	€ -	€ -	€ 5.090,91	€ 5.038,24
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 231.404,96**	**€ 270.649,04**
3. Bouwkosten						
Kale bouwkosten		€ -	€ -	€ -	€ 150.684,93	€ 164.666,67
Directe bouwkosten per m² BVO		**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 2.000,00**	**€ 1.900,00**
Opslagen						
Bijkomende bouwkosten (over kale bouwkosten)	12,00%	€ -	€ -	€ -	€ 18.082,19	€ 19.760,00
Algemene kosten (over VON excl. btw)	4,00%	€ -	€ -	€ -	€ 9.256,20	€ 10.825,96
Winst & Risico (over VON excl. btw)	6,00%	€ -	€ -	€ -	€ 13.884,30	€ 16.238,94
3a. Financieringskosten						
Bouwtijd		18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden
Bouwrente		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Voorverkoop (%)		100%	100%	100%	100%	100%
Rente over kale bouwkosten		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente over opslagen		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3b. Stichtingskosten						
Kale bouwkosten (totaal)		€ -	€ -	€ -	€ 150.684,93	€ 164.666,67
Bijkomende bouwkosten (totaal)		€ -	€ -	€ -	€ 41.222,69	€ 46.824,90
Stichtingskosten per m² BVO		€ -	€ -	€ -	€ 2.547,14	€ 2.440,29
% opslagen van kale bouwkosten					27,36%	28,44%
Totaal stichtingskosten (excl. btw)		**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 191.907,62**	**€ 211.491,57**
4. Residuele grondwaarde						
Residuele grondwaarde per woning						
Residuele grondwaarde (excl. btw)		**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 39.497,34**	**€ 59.157,47**
grondquote (over VON excl. btw)					**17,07%**	**21,86%**
per m² kavel		n.v.t.	€ -	€ -	n.v.t.	n.v.t.
per m² BVO		€ -	€ -	€ -	€ 524,24	€ 682,59
Beleidsmatige grondprijs per woning						
Beleidsmatige grondprijs		*€ 23.000,00*	*€ 25.000,00*	*€ 25.000,00*	*€ 17.750,00*	*€ 23.000,00*
Conclusie grondprijs per woning		**€ 23.000,00**	**€ 25.000,00**	**€ 25.000,00**	**€ 39.500,00**	**€ 59.000,00**
Totale grondwaarde (excl. btw)		**€ 1.932.000,00**	**€ 250.000,00**	**€ 1.725.000,00**	**€ 553.000,00**	**€ 2.301.000,00**
afgerond		€ 1.932.000,00	€ 250.000,00	€ 1.725.000,00	€ 553.000,00	€ 2.301.000,00

CONCEPT

2 - Residuele Grondwaarde, Betaalbare koop & Vrije sector

Opdrachtgever:	Gemeente Oss
Project:	Uitgifteprijzen Amsteleind
Dossier:	000796
Adviesdatum:	1-9-2026
Status:	Concept

Vastgoedexploitatie		Residuele methode								
		Betaalbare koop	Vrije sector	Betaalbare koop	Vrije sector					
1. Programma		2a	2b	2c	2d	2e	2f	2g	2h	2i
Type woning		Appartement	Appartement	Tussenwoning	Tussenwoning	Tussenwoning	Hoekwoning normaal	Hoekwoning groot	Twee-onder-een-kapwoning	Bouwkavel
Subcategorie		3-kamer	3-kamer	(3,90m 3 bouwlagen)	(5,10m 3 bouwlagen)	(5,40m 3 bouwlagen)	(5,10m 3 bouwlagen)	(5,40m 3 bouwlagen)		
Aantal		46	11	74	82	28	66	43	30	31
GBO (m²)		80 m²	110 m²	90 m²	115 m²	127 m²	115 m²	127 m²	155 m²	0 m²
Vormfactor		0,75	0,75	0,76	0,77	0,78	0,77	0,78	0,75	0
BVO (m²)		107 m²	147 m²	118 m²	149 m²	163 m²	149 m²	163 m²	207 m²	
Kaveloppervlakte (m²)		0 m²	0 m²	90 m²	100 m²	105 m²	120 m²	120 m²	235 m²	550 m²
Aantal bouwlagen		3	3	0	0	0	0	0	0	0
2. Ondrenensteramine /comparatief)										
Marktwaarde in vrije staat										
Marktwaarde VON		**€ 396.000,00**	**€ 495.000,00**	**€ 405.000,00**	**€ 477.250,00**	**€ 508.000,00**	**€ 500.250,00**	**€ 527.050,00**	**€ 674.250,00**	**€ -**
Marktwaarde per m² GBO		€ 4.950,00	€ 4.500,00	€ 4.500,00	€ 4.150,00	€ 4.000,00	€ 4.350,00	€ 4.150,00	€ 4.350,00	€ 450,00
Beleidsmatige prijsgrens										
Prijsgrens		€ 420.000,00	€ -	€ 420.000,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Prijsaftopping (obv marktwaarde)		€ -		€ -						€ -
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 396.000,00**	**€ -**	**€ 405.000,00**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
VON-prijs per m² GBO		€ 4.950,00	€ -	€ 4.500,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 327.272,73**	**€ 409.090,91**	**€ 334.710,74**	**€ 394.421,49**	**€ 419.834,71**	**€ 413.429,75**	**€ 435.578,51**	**€ 557.231,40**	**€ -**
3. Bouwkosten										
Kale bouwkosten		€ 202.666,67	€ 271.333,33	€ 189.473,68	€ 231.493,51	€ 248.301,28	€ 238.961,04	€ 256.442,31	€ 325.500,00	
Directe bouwkosten per m² BVO		**€ 1.900,00**	**€ 1.850,00**	**€ 1.600,00**	**€ 1.550,00**	**€ 1.525,00**	**€ 1.600,00**	**€ 1.575,00**	**€ 1.575,00**	
Opslagen										
Bijkomende bouwkosten (over kale bouwkosten)	12,00%	€ 24.320,00	€ 32.560,00	€ 22.736,84	€ 27.779,22	€ 29.796,15	€ 28.675,32	€ 30.773,08	€ 39.060,00	€ -
Algemene kosten (over VON excl. btw)	4,00%	€ 13.090,91	€ 16.363,64	€ 13.388,43	€ 15.776,86	€ 16.793,39	€ 16.537,19	€ 17.423,14	€ 22.289,26	€ -
Winst & Risico (over VON excl. btw)	7,00%	€ 22.909,09	€ 28.636,36	€ 23.429,75	€ 27.609,50	€ 29.388,43	€ 28.940,08	€ 30.490,50	€ 39.006,20	€ -
3a. Financieringskosten										
Bouwtijd		18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden
Bouwrente		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Voorverkoop (%)		100%	70%	100%	100%	100%	100%	90%	70%	100%
Rente over kale bouwkosten		€ -	€ 3.636,19	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.145,54	€ 4.362,09	€ -
Rente over opslagen		€ -	€ 2.125,22	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 718,70	€ 2.749,84	€ -
3b. Stichtingskosten										
Kale bouwkosten (totaal)		€ 202.666,67	€ 271.333,33	€ 189.473,68	€ 231.493,51	€ 248.301,28	€ 238.961,04	€ 256.442,31	€ 325.500,00	€ -
Bijkomende bouwkosten (totaal)		€ 60.320,00	€ 83.321,42	€ 59.555,02	€ 71.165,58	€ 75.977,97	€ 74.152,60	€ 80.550,96	€ 107.467,39	€ -
Stichtingskosten per m² BVO		€ 2.465,50	€ 2.418,10	€ 2.102,91	€ 2.026,50	€ 1.991,64	€ 2.096,50	€ 2.069,72	€ 2.095,00	
% opslagen van kale bouwkosten		29,76%	30,71%	31,43%	30,74%	30,60%	31,03%	31,41%	33,02%	
Totaal stichtingskosten (excl. btw)		**€ 262.986,67**	**€ 354.654,75**	**€ 249.028,71**	**€ 302.659,09**	**€ 324.279,25**	**€ 313.113,64**	**€ 336.993,26**	**€ 432.967,39**	**€ -**
4. Residuele grondwaarde										
Residuele grondwaarde per woning										
Residuele grondwaarde (excl. btw)		**€ 64.286,06**	**€ 54.436,16**	**€ 85.682,04**	**€ 91.762,40**	**€ 95.555,46**	**€ 100.316,12**	**€ 98.585,25**	**€ 124.264,02**	**€ 247.500,00**
grondopzote (over VON excl. btw)		**19,64%**	**13,21%**	**25,60%**	**23,27%**	**22,76%**	**24,26%**	**22,63%**	**22,30%**	-
per m² kavel		n.v.t.	n.v.t.	€ 952,02	€ 917,62	€ 910,05	€ 835,97	€ 821,54	€ 528,78	€ 450,00
per m² BVO		€ 602,68	€ 371,16	€ 723,54	€ 614,41	€ 586,88	€ 671,68	€ 605,48	€ 601,28	
Beleidsmatige grondprijs per woning										
Beleidsmatige grondprijs		€ 23.000,00	€ 23.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00	€ -
Conclusie grondprijs per woning		**€ 64.286,06**	**€ 54.436,16**	**€ 85.682,04**	**€ 91.762,40**	**€ 95.555,46**	**€ 100.316,12**	**€ 98.585,25**	**€ 124.264,02**	**€ 247.500,00**
Totale grondwaarde (excl. btw)		**€ 2.957.158,79**	**€ 598.797,75**	**€ 6.340.470,64**	**€ 7.524.516,53**	**€ 2.675.552,79**	**€ 6.620.863,64**	**€ 4.239.165,64**	**€ 3.727.920,49**	**€ 7.672.500,00**
afgerond		€ 2.957.000,00	€ 599.000,00	€ 6.340.500,00	€ 7.524.500,00	€ 2.675.500,00	€ 6.621.000,00	€ 4.239.000,00	€ 3.728.000,00	€ 7.672.500,00

CONCEPT

3 - Residuele Grondwaarde, Wonen in het bos

Opdrachtgever:	Gemeente Oss
Project:	Uitgifteprijzen Amsteleind
Dossier:	000796
Adviesdatum:	1-9-2026
Status:	Concept

Vastgoedexploitatie		Residuele methode					
		Betaalbare koop	Vrije sector				
1. Programma		3a	3b	3c	3d	3e	3f
Type woning		Tussenwoning in het bos	Tussenwoning in het bos	Hoekwoning in het bos	Hoekwoning in het bos	2^1-kap in het bos	Bouwkavel in het bos
Subcategorie		(3,90m 3 bouwlagen)	(5,10m 3 bouwlagen)	(5,10m 3 bouwlagen)	(5,40m 3 bouwlagen)		
Aantal		17	5	6	13	32	21
GBO (m²)		90 m²	115 m²	115 m²	127 m²	155 m²	175 m²
Vormfactor		0,76	0,77	0,77	0,78	0,75	0,78
BVO (m²)		118 m²	149 m²	149 m²	163 m²	207 m²	224 m²
Kaveloppervlakte (m²)		84 m²	94 m²	94 m²	94 m²	84 m²	85 m²
2. Opbrengstenraming (comparatief)							
Marktwaarde in vrije staat							
Marktwaarde VON (afgerond)		**€ 385.000,00**	**€ 437.000,00**	**€ 475.000,00**	**€ 501.000,00**	**€ 605.000,00**	**€ 665.000,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 4.275,00	€ 3.800,00	€ 4.132,50	€ 3.942,50	€ 3.900,00	€ 3.800,00
Beleidsmatige prijsgrens							
Prijsgrens		€ 420.000,00					
Prijsaftopping (obv marktwaarde)		€ -					
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 385.000,00**	**€ 437.000,00**	**€ 475.000,00**	**€ 501.000,00**	**€ 605.000,00**	**€ 665.000,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 4.277,78	€ 3.800,00	€ 4.130,43	€ 3.944,88	€ 3.903,23	€ 3.800,00
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 318.181,82**	**€ 361.157,02**	**€ 392.561,98**	**€ 414.049,59**	**€ 500.000,00**	**€ 549.586,78**
3. Bouwkosten							
Kale bouwkosten		€ 189.473,68	€ 231.493,51	€ 238.961,04	€ 256.442,31	€ 325.500,00	€ 342.147,44
Directe bouwkosten per m² BVO		**€ 1.600,00**	**€ 1.550,00**	**€ 1.600,00**	**€ 1.575,00**	**€ 1.575,00**	**€ 1.525,00**
Opslagen							
Bijkomende bouwkosten (over kale bouwkosten)	12,00%	€ 22.736,84	€ 27.779,22	€ 28.675,32	€ 30.773,08	€ 39.060,00	€ 41.057,69
Algemene kosten (over VON excl. btw)	4,00%	€ 12.727,27	€ 14.446,28	€ 15.702,48	€ 16.561,98	€ 20.000,00	€ 21.983,47
Winst & Risico (over VON excl. btw)	8,00%	€ 25.454,55	€ 28.892,56	€ 31.404,96	€ 33.123,97	€ 40.000,00	€ 43.966,94
3a. Financieringskosten							
Bouwtijd		18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden	18 maanden
Bouwrente		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Voorverkoop (%)		100%	100%	70%	70%	70%	70%
Rente over kale bouwkosten		€ -	€ -	€ 3.202,36	€ 3.436,63	€ 4.362,09	€ 4.585,19
Rente over opslagen		€ -	€ -	€ 2.076,53	€ 2.204,66	€ 2.714,35	€ 2.932,13
3b. Stichtingskosten							
Kale bouwkosten (totaal)		€ 189.473,68	€ 231.493,51	€ 238.961,04	€ 256.442,31	€ 325.500,00	€ 342.147,44
Bijkomende bouwkosten (totaal)		€ 60.918,66	€ 71.118,06	€ 81.061,65	€ 86.100,32	€ 106.136,44	€ 114.525,42
Stichtingskosten per m² BVO		€ 2.114,42	€ 2.026,18	€ 2.142,76	€ 2.103,81	€ 2.088,56	€ 2.035,46
% opslagen van kale bouwkosten		32,15%	30,72%	33,92%	33,57%	32,61%	33,47%
Totaal stichtingskosten (excl. btw)		**€ 250.392,34**	**€ 302.611,57**	**€ 320.022,69**	**€ 342.542,63**	**€ 431.636,44**	**€ 456.672,86**
4. Residuele grondwaarde							
Residuele grondwaarde per woning							
Residuele grondwaarde (excl. btw)		**€ 67.789,47**	**€ 58.545,45**	**€ 72.539,29**	**€ 71.506,96**	**€ 68.363,56**	**€ 92.913,92**
grondquote (over VON excl. btw)		**21,31%**	**16,21%**	**18,48%**	**17,27%**	**13,67%**	**16,91%**
per m² kavel		€ 807,02	€ 622,82	€ 771,69	€ 760,71	€ 813,85	€ 1.093,10
per m² BVO		€ 572,44	€ 392,00	€ 485,70	€ 439,18	€ 330,79	€ 414,13
Conclusie grondprijs per woning (afgerond)		**€ 68.000,00**	**€ 59.000,00**	**€ 73.000,00**	**€ 72.000,00**	**€ 68.000,00**	**€ 93.000,00**
Totale grondwaarde (excl. btw)		**€ 1.156.000,00**	**€ 295.000,00**	**€ 438.000,00**	**€ 936.000,00**	**€ 2.176.000,00**	**€ 1.953.000,00**
afgerond		€ 1.156.000,00	€ 295.000,00	€ 438.000,00	€ 936.000,00	€ 2.176.000,00	€ 1.953.000,00

CONCEPT

4 - Residuele Grondwaarde, Veld 26

Opdrachtgever:	Gemeente Oss
Project:	Uitgifteprijzen Amsteleind
Dossier:	000796
Adviesdatum:	1-9-2026
Status:	Concept

Vastgoedexploitatie		Residuele methode Vrije sector	
1. Programma		4a	4b
Type woning		Tussenwoning veld 26	Hoekwoning veld 26
Subcategorie		(3,90m 3 bouwlagen)	(5,10m 3 bouwlagen)
Aantal		20	6
GBO (m²)		90 m²	115 m²
Vormfactor		0,76	0,77
BVO (m²)		118 m²	149 m²
Kaveloppervlakte (m²)		75 m²	120 m²
2. Opbrengstenraming (comparatief)			
Marktwaarde in vrije staat			
Marktwaarde VON		**€ 385.000,00**	**€ 454.000,00**
Marktwaarde per m² GBO		€ 4.275,00	€ 3.950,00
Beleidsmatige prijsgrens			
Prijsgrens		€ -	
Prijsaftopping (obv marktwaarde)		€ -	
VON-prijs (marktwaarde / beleidsmatig)		**€ 385.000,00**	**€ 454.000,00**
VON-prijs per m² GBO		€ 4.277,78	€ 3.947,83
VON-prijs (excl. btw)	21%	**€ 318.181,82**	**€ 375.206,61**
3. Bouwkosten			
Kale bouwkosten		€ 189.473,68	€ 238.961,04
Directe bouwkosten per m² BVO		**€ 1.600,00**	**€ 1.600,00**
Opslagen			
Bijkomende bouwkosten (over kale bouwkosten)	12,00%	€ 22.736,84	€ 28.675,32
Algemene kosten (over VON excl. btw)	4,00%	€ 12.727,27	€ 15.008,26
Winst & Risico (over VON excl. btw)	8,00%	€ 25.454,55	€ 30.016,53
3a. Financieringskosten			
Bouwtijd		18 maanden	18 maanden
Bouwrente		6,00%	6,00%
Voorverkoop (%)		100%	70%
Rente over kale bouwkosten		€ -	€ 3.202,36
Rente over opslagen		€ -	€ 2.019,46
3b. Stichtingskosten			
Kale bouwkosten (totaal)		€ 189.473,68	€ 238.961,04
Bijkomende bouwkosten (totaal)		€ 60.918,66	€ 78.921,94
Stichtingskosten per m² BVO		€ 2.114,42	€ 2.128,43
% opslagen van kale bouwkosten		32,15%	33,03%
Totaal stichtingskosten (excl. btw)		**€ 250.392,34**	**€ 317.882,98**
4. Residuele grondwaarde			
Residuele grondwaarde per woning			
Residuele grondwaarde (excl. btw)		**€ 67.789,47**	**€ 57.323,63**
grondquote (over VON excl. btw)		**21,31%**	**15,28%**
per m² kavel		€ 903,86	€ 477,70
per m² BVO		€ 572,44	€ 383,82
Beleidsmatige grondprijs per woning			
Beleidsmatige grondprijs		*€ 25.000,00*	*€ 25.000,00*
Conclusie grondprijs per woning		**€ 67.789,47**	**€ 57.323,63**
Totale grondwaarde (excl. btw)		**€ 1.355.789,47**	**€ 343.941,78**
afgerond		€ 1.356.000,00	€ 344.000,00

CONCEPT

BIJLAGE 3

CONCEPT



22 mei 2026

Amsteleind Zuid

ter voorbereiding expertsessie 1 juni 2026

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Ontwikkelvisie Amsteleind (Zuid)



Proefverkaveling gemeente Oss - 2025



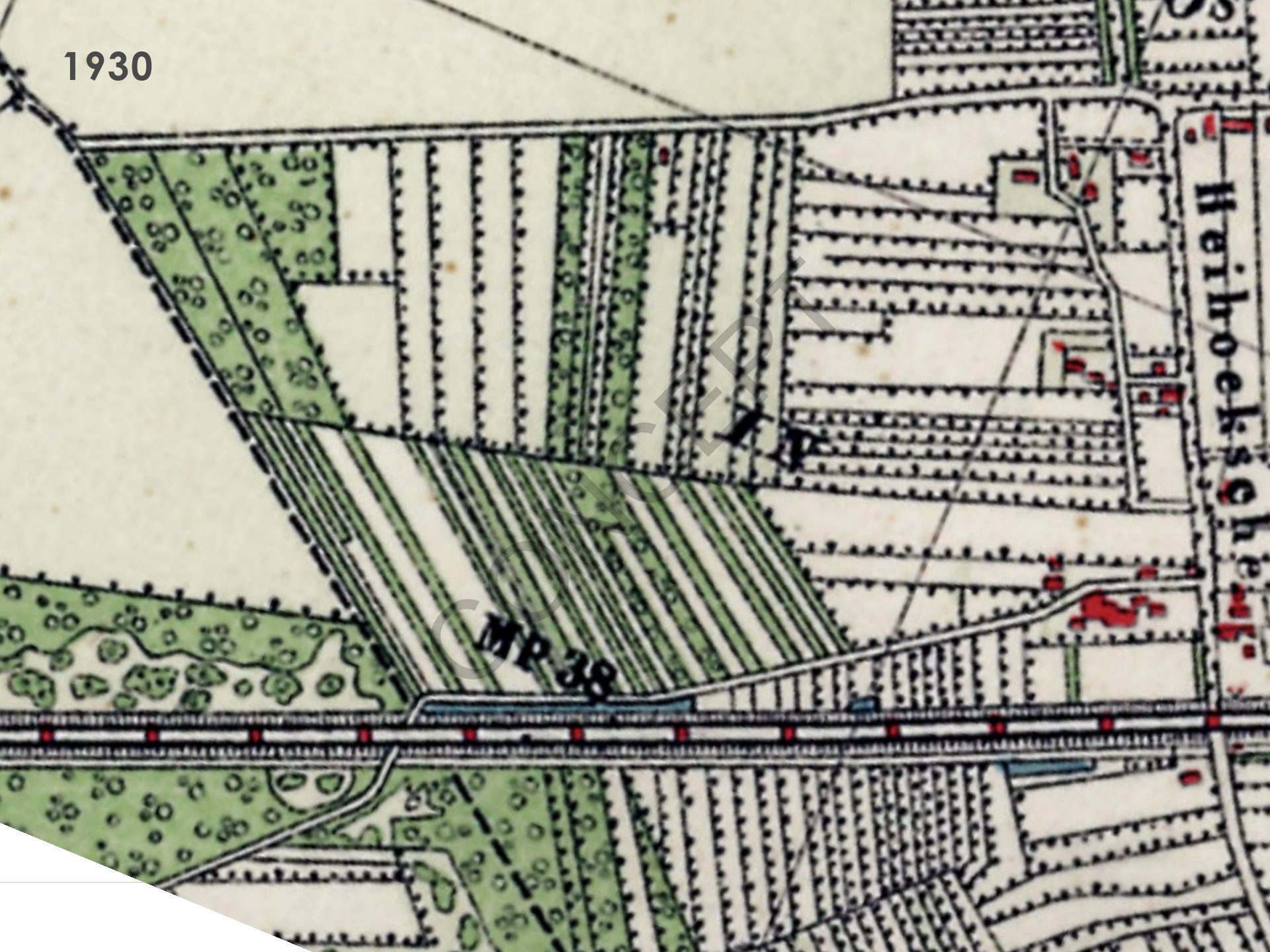
CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

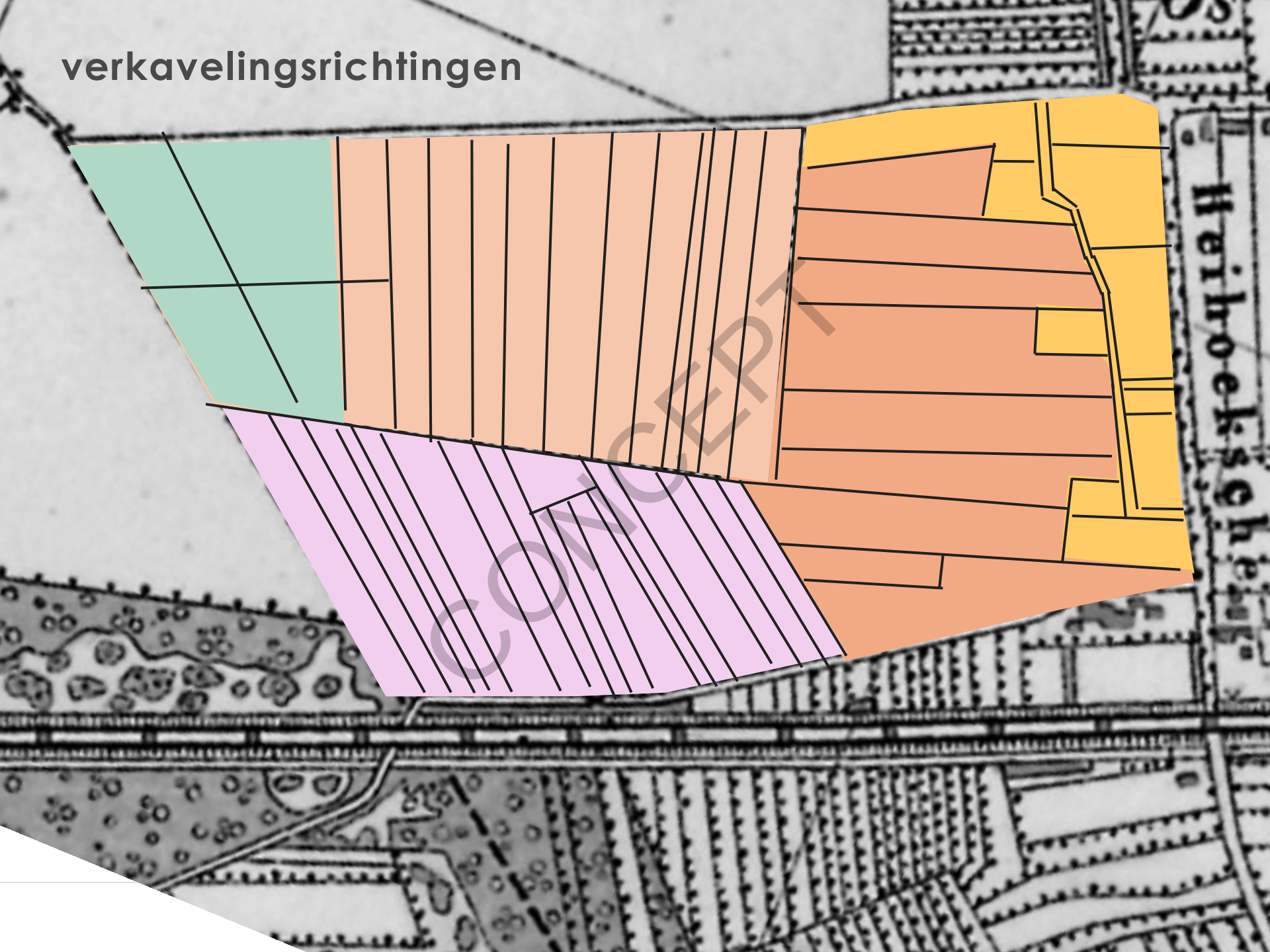


1

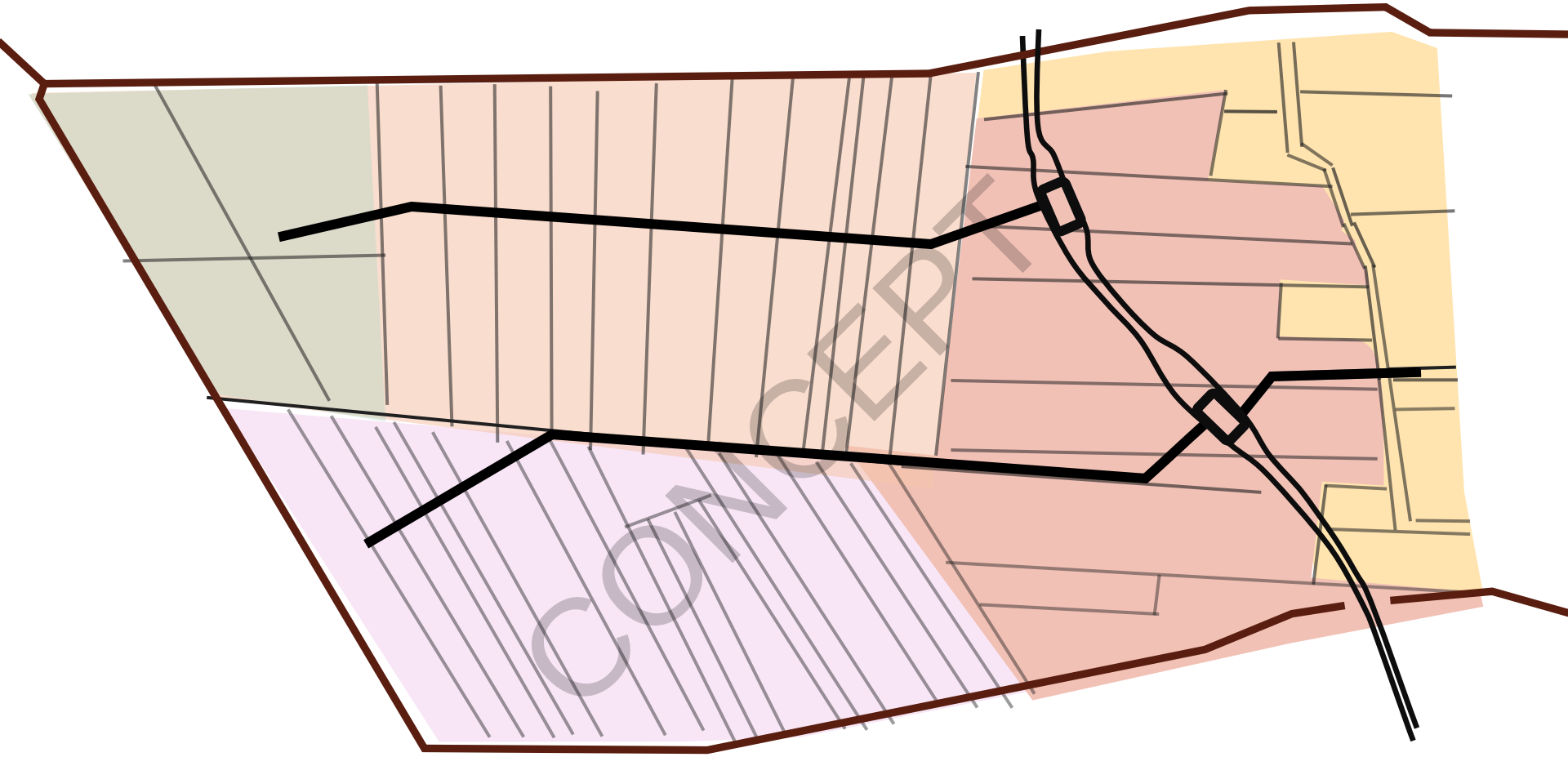
planstructuur


1930
MP 38
Heiboekse

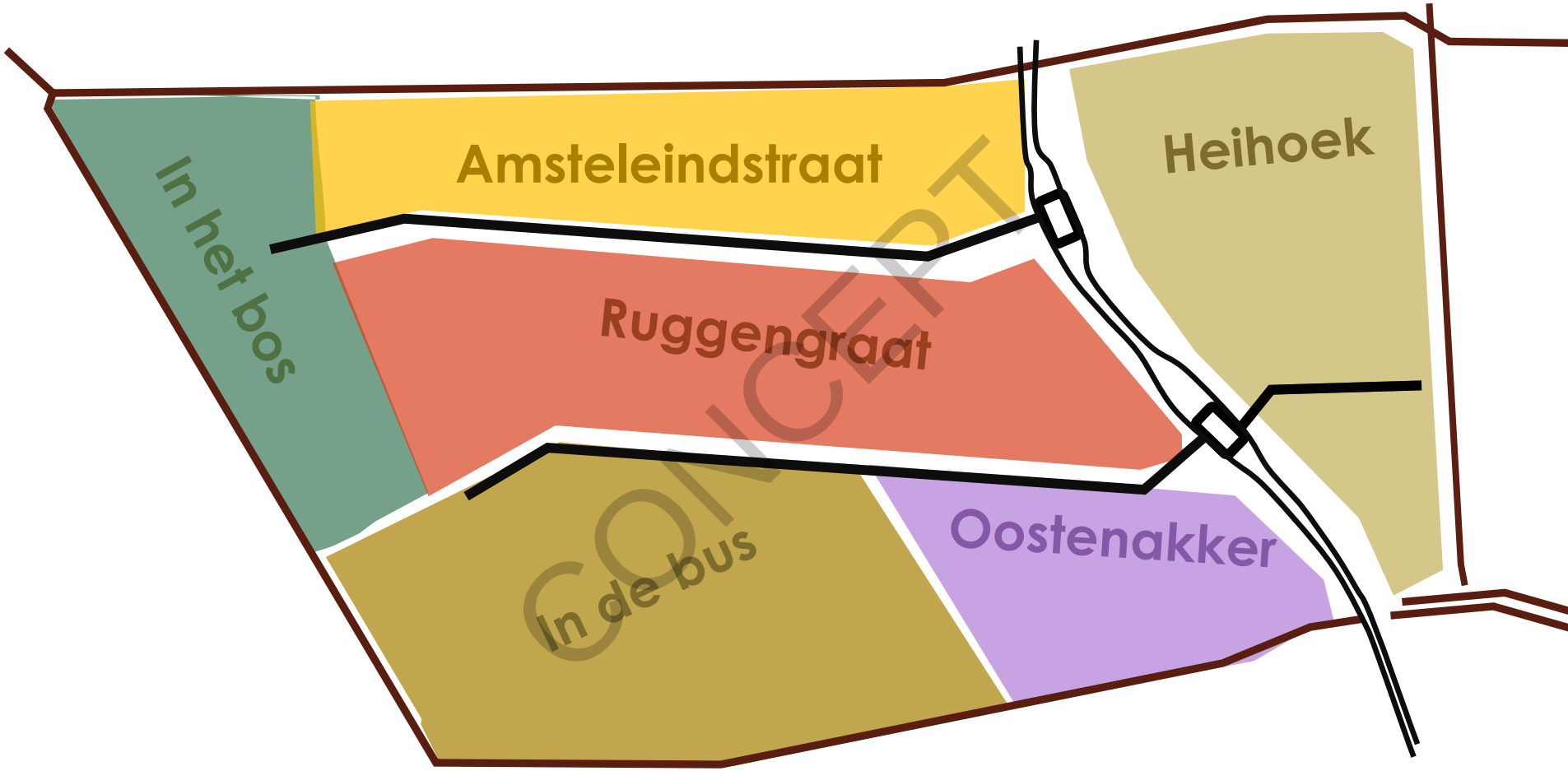
verkavelingsrichtingen



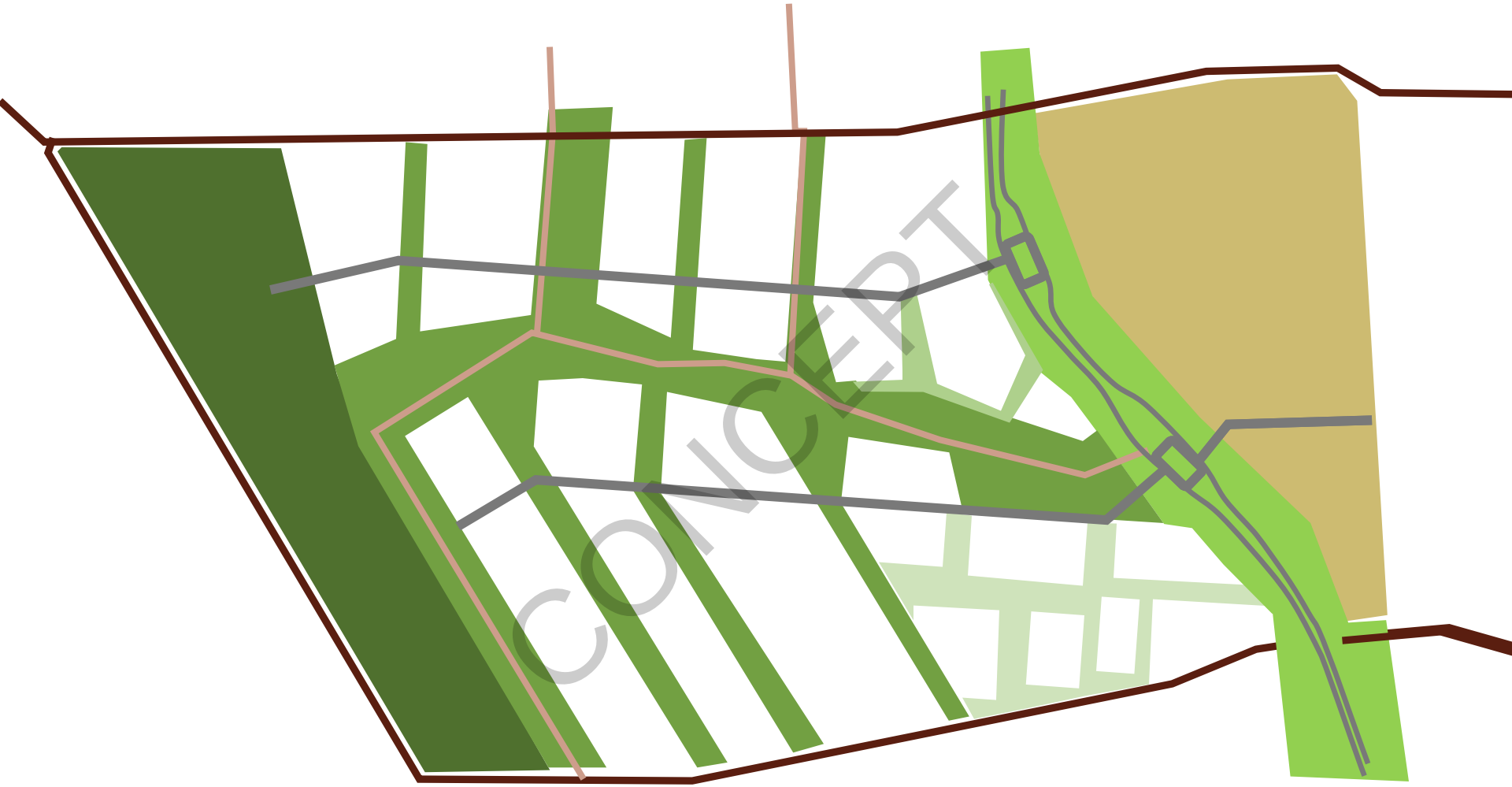
Verkavelingsrichtingen + ontsluitingsstructuur



Zes buurten

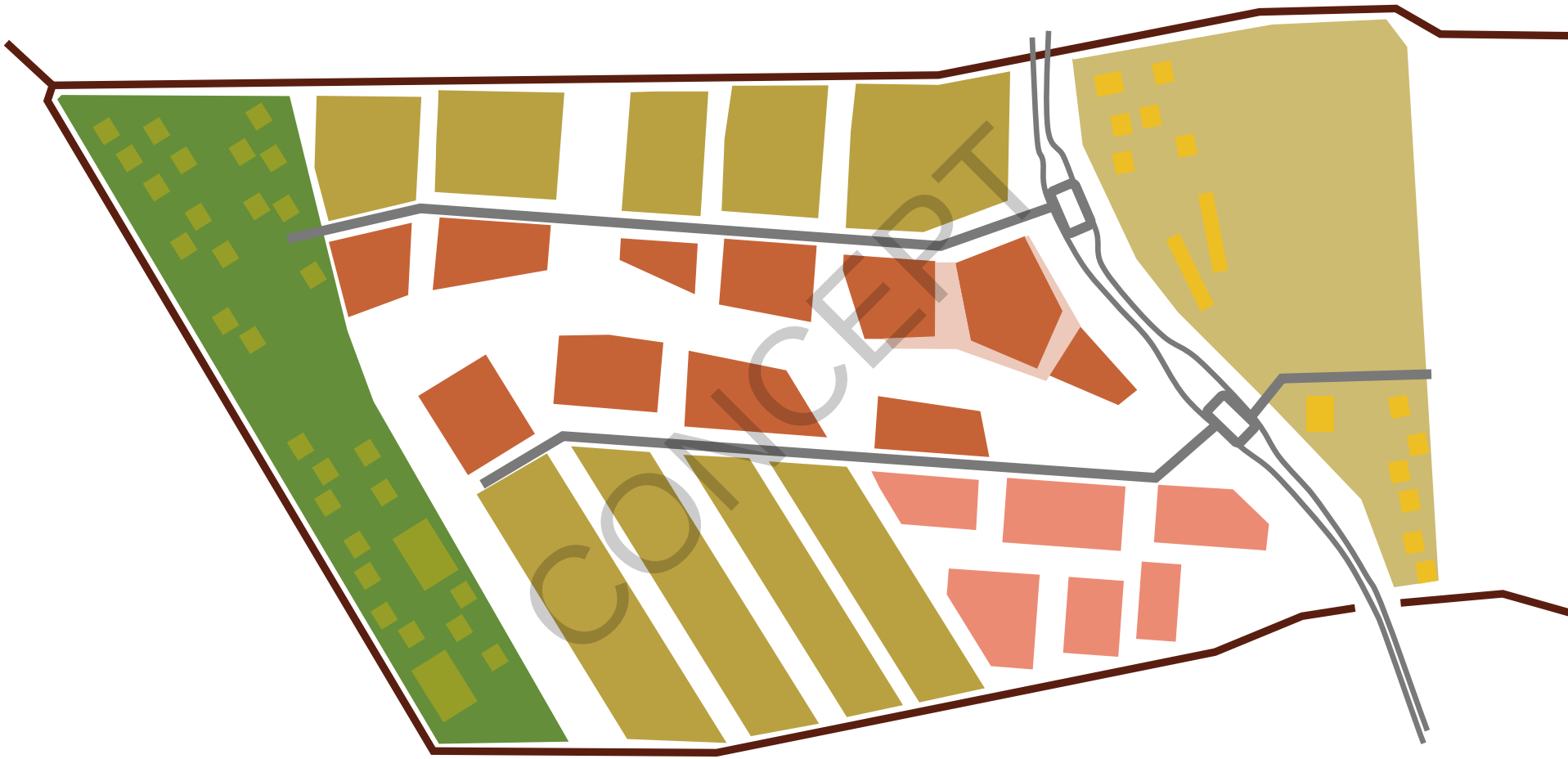

In het bos
Amsteleindstraat
Heihoek
Ruggengraat
In de bus
Oostenakker
CONCEPT

Groenstructuur



- Houtwallen bepalen structuur en haken aan op omgeving
- Centraal park uit het midden 'geërodeerd'
- Bos en Parkway met eigen 'kleur'

Bebouwingsstructuur



- Ruggengraat vormt 'koppen' op omgeving
- Gerende ruimtes houden park breed
- Centraliteit en dichtheid nabij station

Verkavelingsbeeld stavaza 12 mei 2026



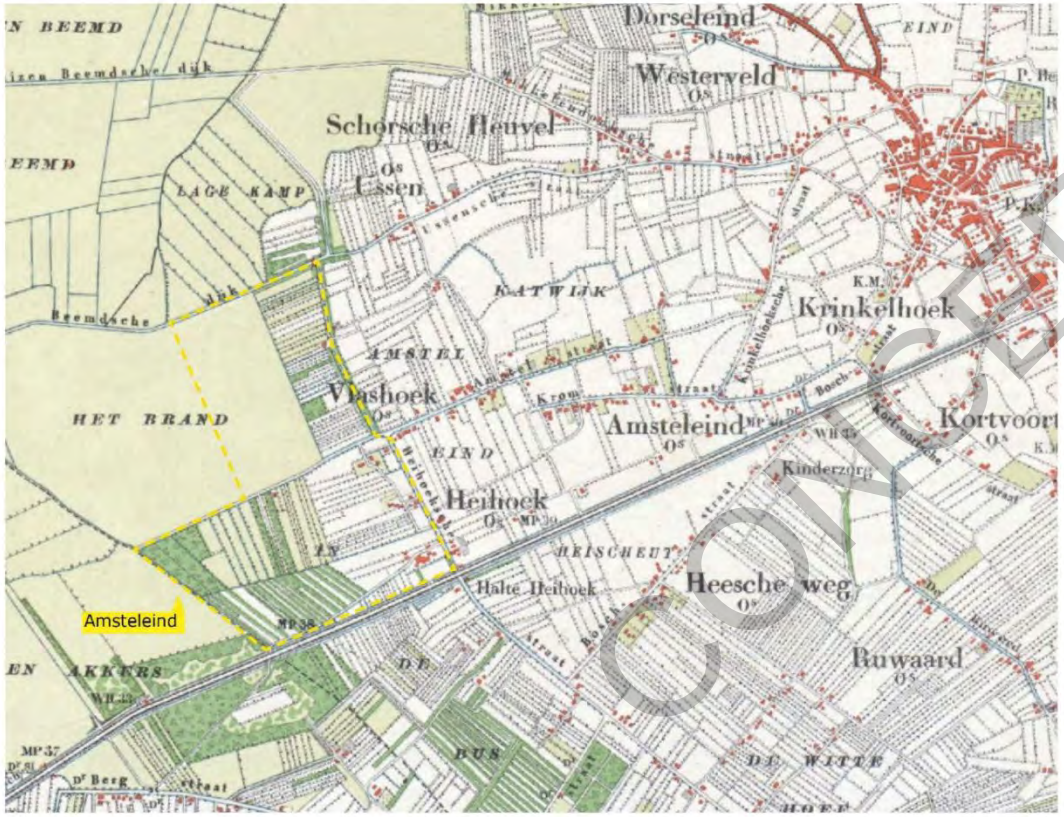
wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Landschapstructuur



CONCEPT

Van een agrarisch naar een eetbaar landschap



Situatie omstreeks 1925: Amsteleind aan de rand van het akkergebied rondom Oss dat dan nog voornamelijk bestaat uit een 'spinnenweb' van bebouwingslinten

'In de Bus'

De gronden tussen de Amsteleindstraat en de Oostenakkerstraat zijn al van oudsher in (agrarisch) gebruik, aan de westzijde begrensd door de Beekschehoevestraat. Dit gebied - bestaande uit veel smalle, langgerekte percelen - vormde onderdeel van het gebied 'In de bus'. 'Bus' komt van 'bos'. Deze percelen zullen 'oudtijds met geboomte of kreupelhout begroeid zijn geweest of in de nabijheid van dergelijke percelen gelegen zijn geweest'. Vooral in het westelijk deel van dit gebied tussen Amsteleindstraat en Oostenakkerstraat is op de historische kaarten veel van dit 'geboomte en kreupelhout' te zien.



CONCEPT

Ruimte voor successie



CEPT



1ste jaar

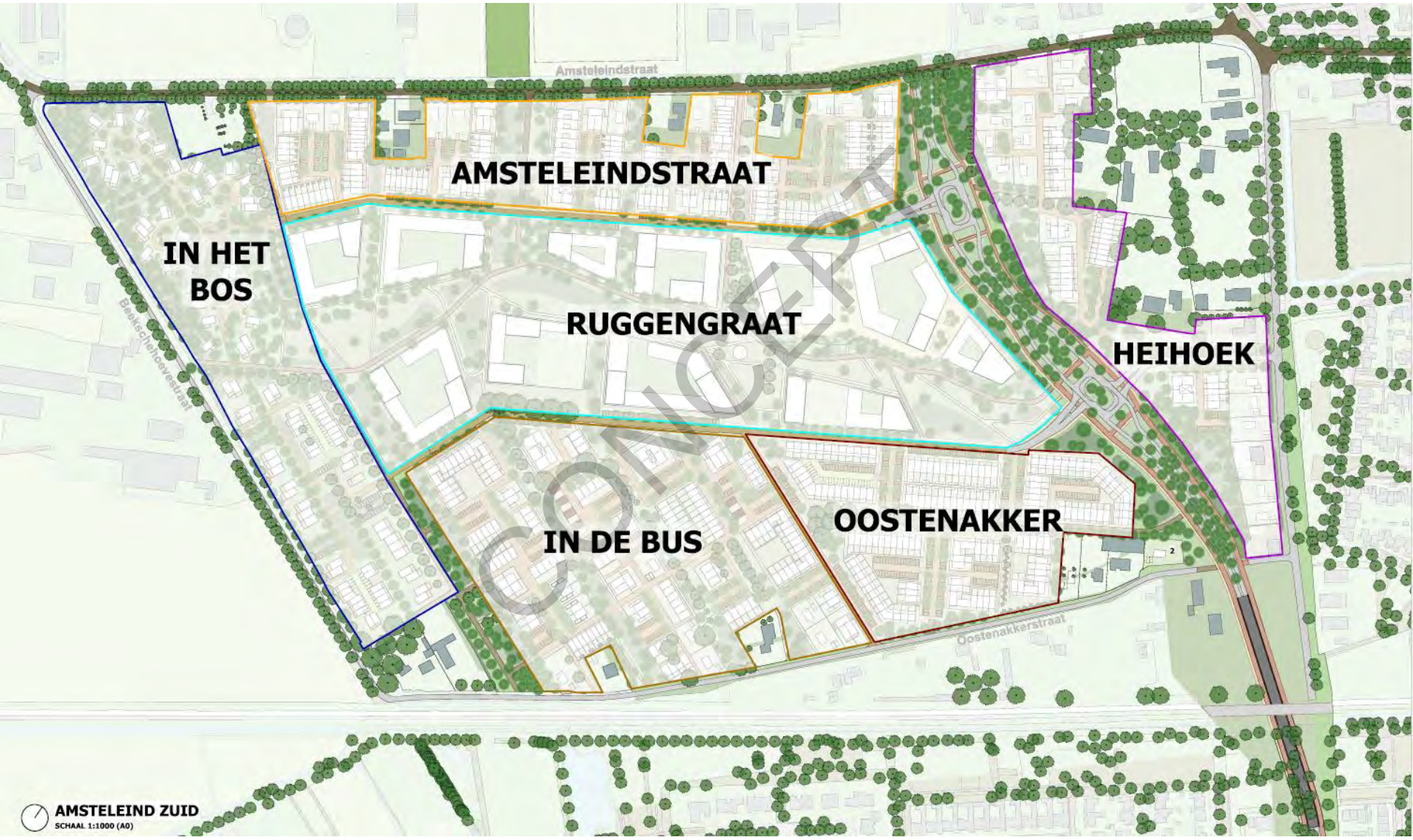


5de jaar



13 jaar

Woonmilieus



wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Isometrie

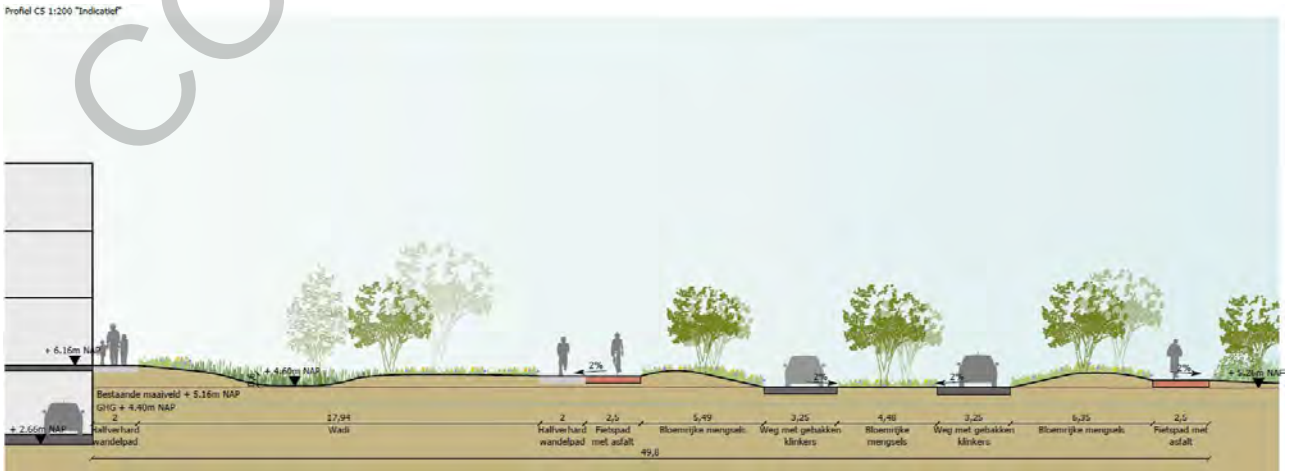
- 1800 woningen
- Differentiatie in dichtheid
- Nabijheid station Oss-West
- Wijkgedachte 2.0



Parkway







CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Heihoek

Groen karakter, erfontsluiting met parkeerkoffers








CONCEPT

Amsteleindstraat

Landschapsstructuur met wadi's, parkeren op achtererf, mix van woningen













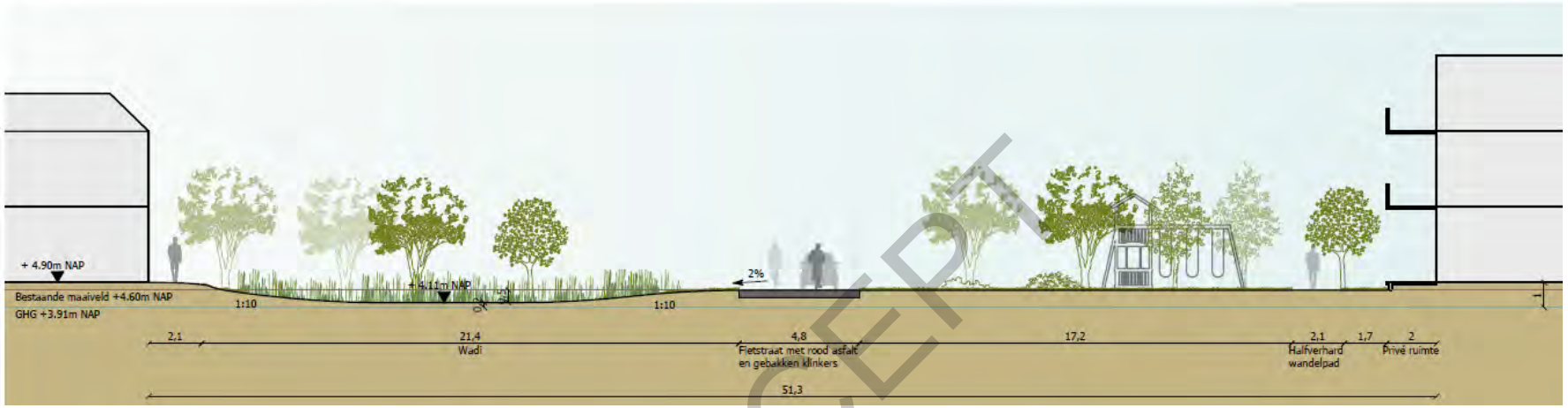
CONCEPT

Amsteleindstraat

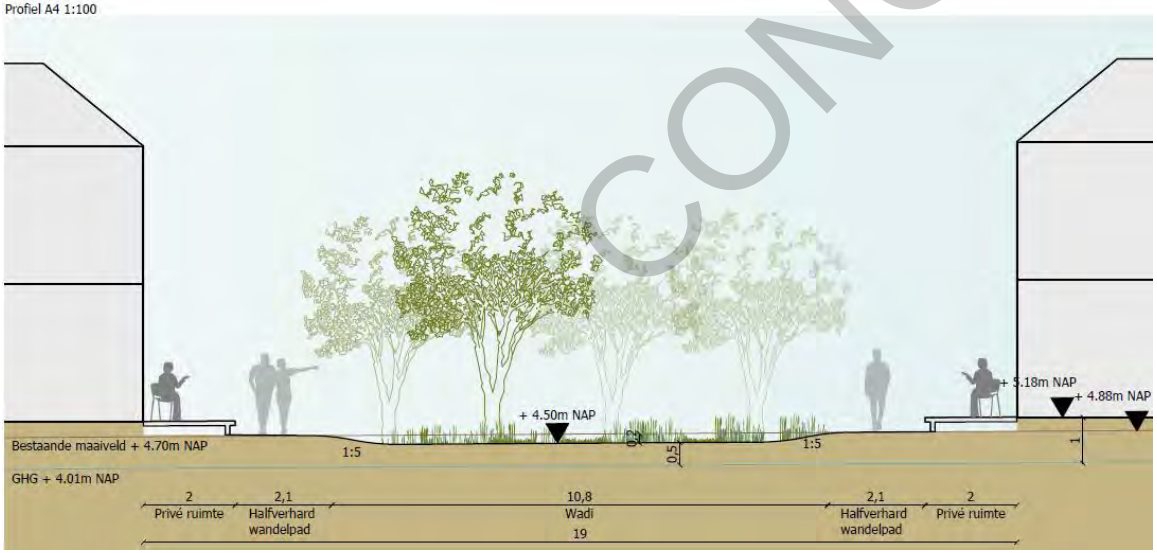


Amsteleindstraat

Profiel A3 1:200



Profiel A4 1:100





CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

In het Bos

Woonmilieus



Samen rondom een open plek in het bos











COMCEPT

In het Bos



CONCEPT

In de bus

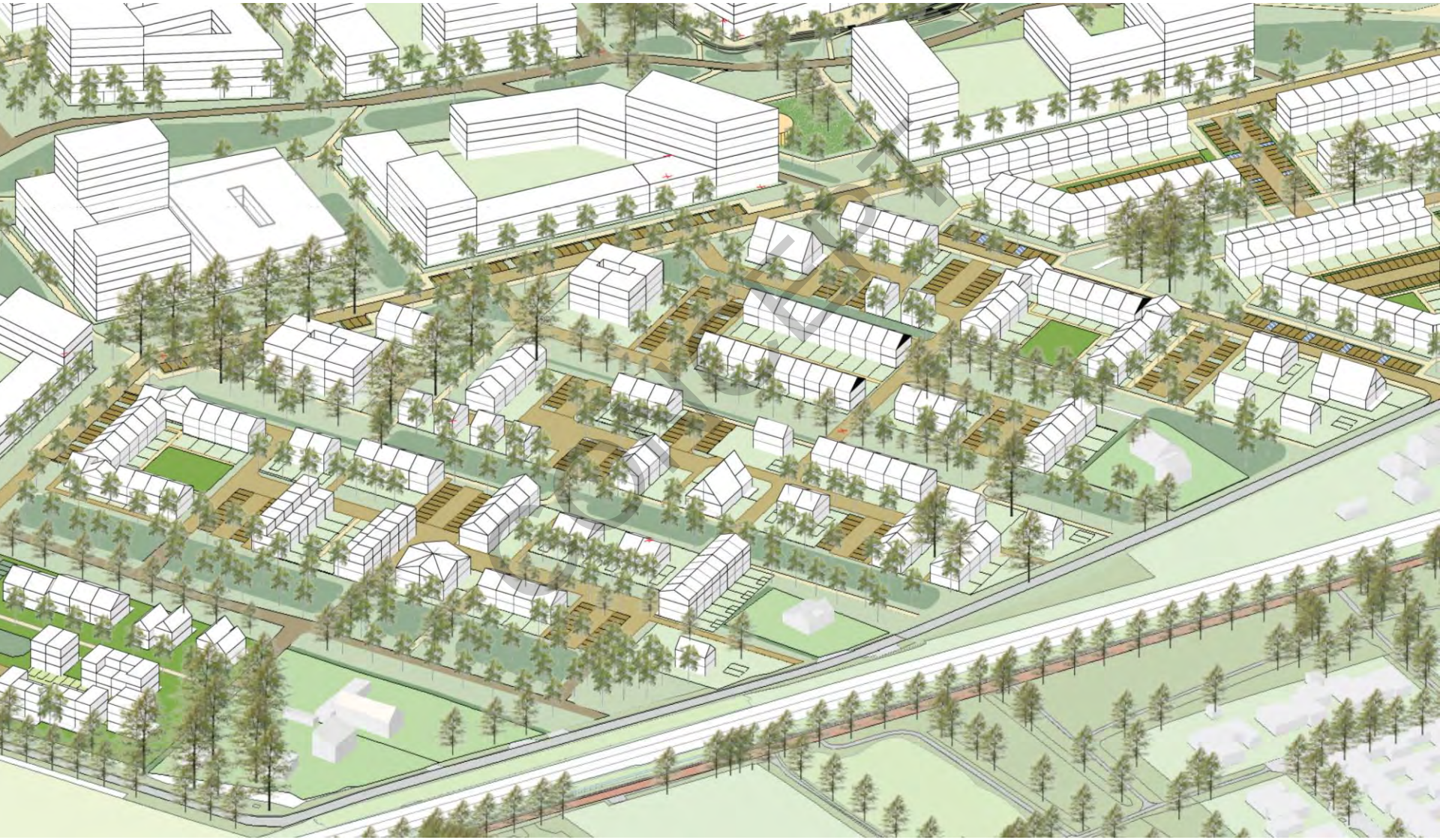






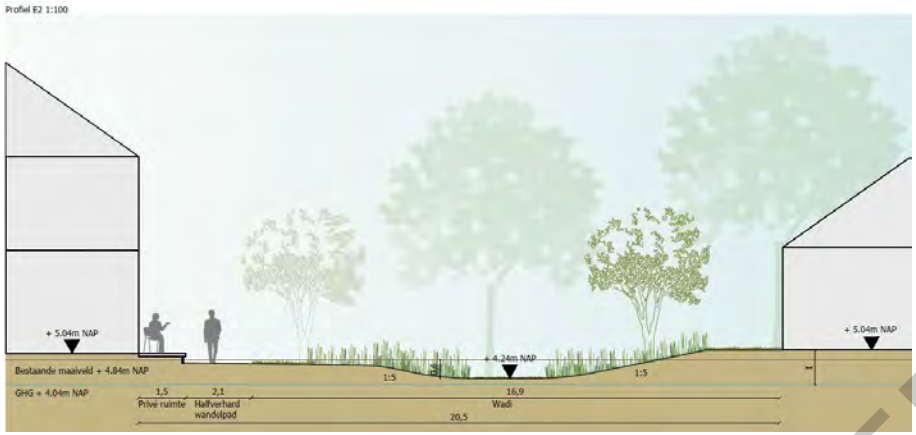
CONCEPT

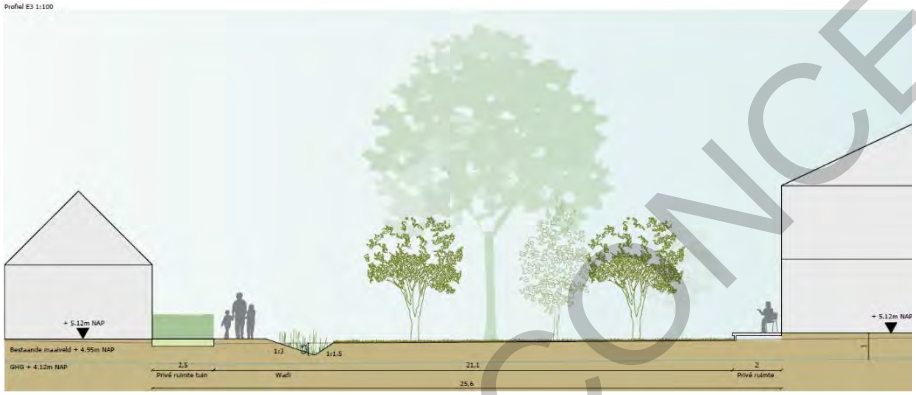
In de Bus

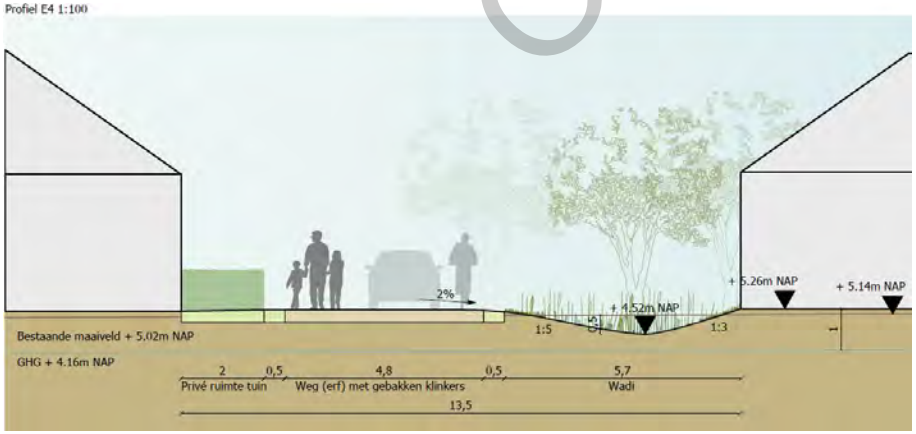


CONCEPT

In de Bus













CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Oostenakker



wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Oostenakker



CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Oostenakker

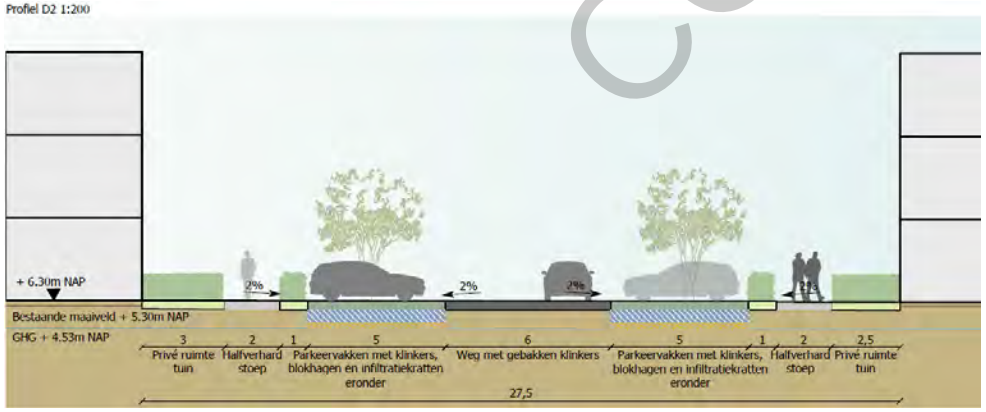




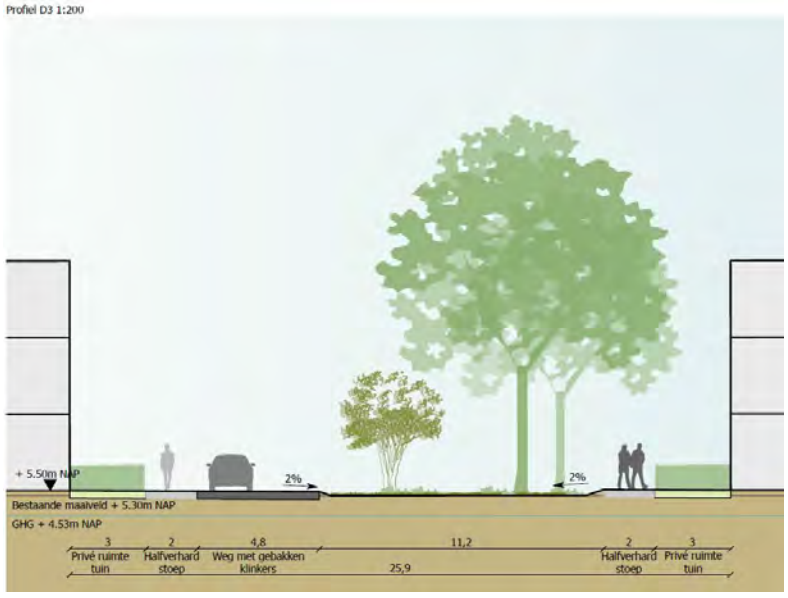




Profiel D2 1:200



Profiel D3 1:200



CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Ruggengraat

Principes Algemeen Bouwblokken:

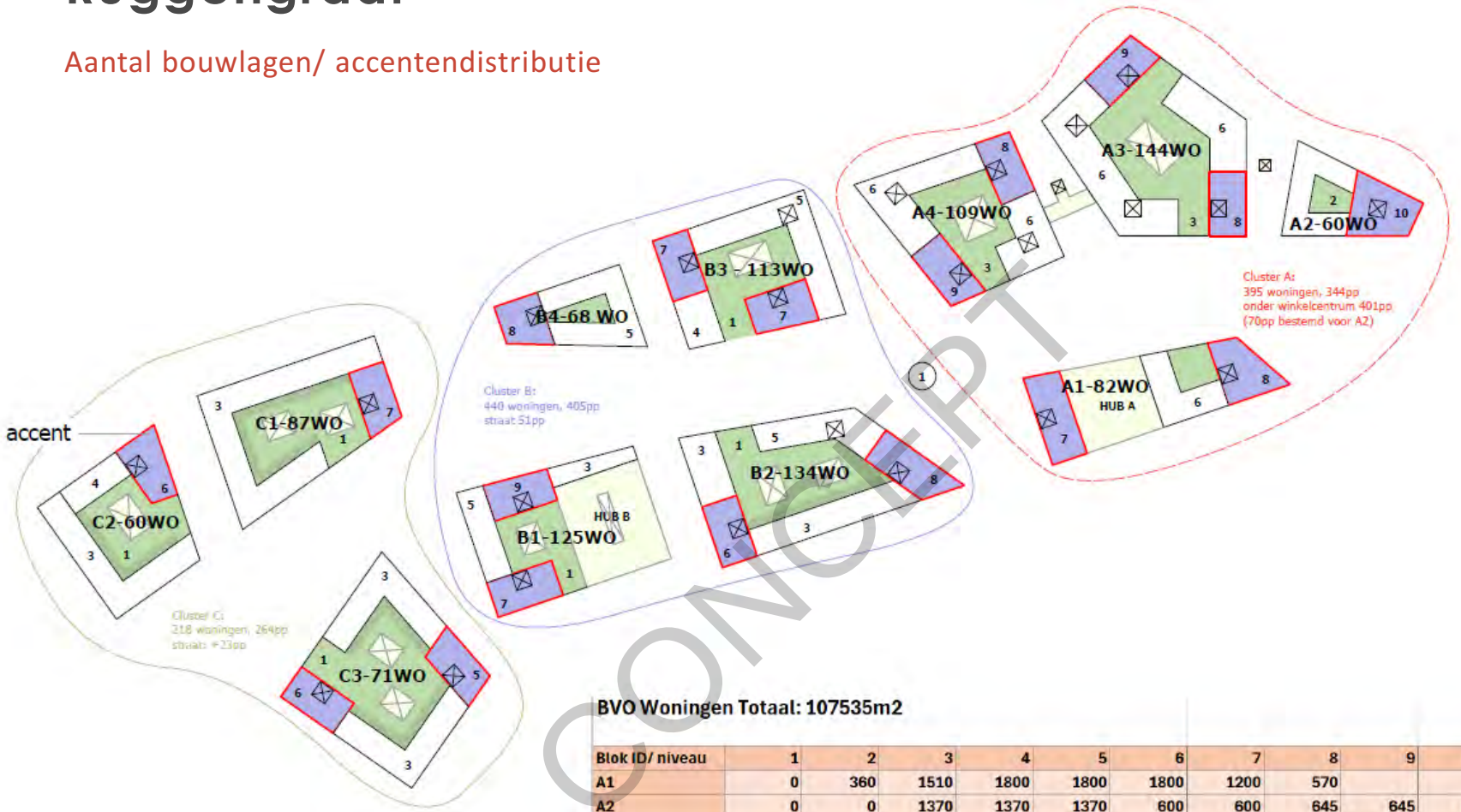
- Alle bouwblokken zijn gesloten blokken met een opening richting het park.
- Parkeervoorzieningen bevinden zich binnen de bouwblokken.
- Levendige plint met woningen en openbare programmafuncties.
- Groene binnenhoven met vides voor de parkeerventilatie.
- Bebouwingsdichtheid loopt af van het winkelcentrum naar het bos.
- Ieder bouwblok wordt geaccentueerd door hoogteaccenten.
- Woontorens zijn geschakeerd om vrij uitzicht en zontoetreding te waarborgen.



CONCEPT

Ruggengraat

Aantal bouwlagen/ accentendistributie



CONCEPT

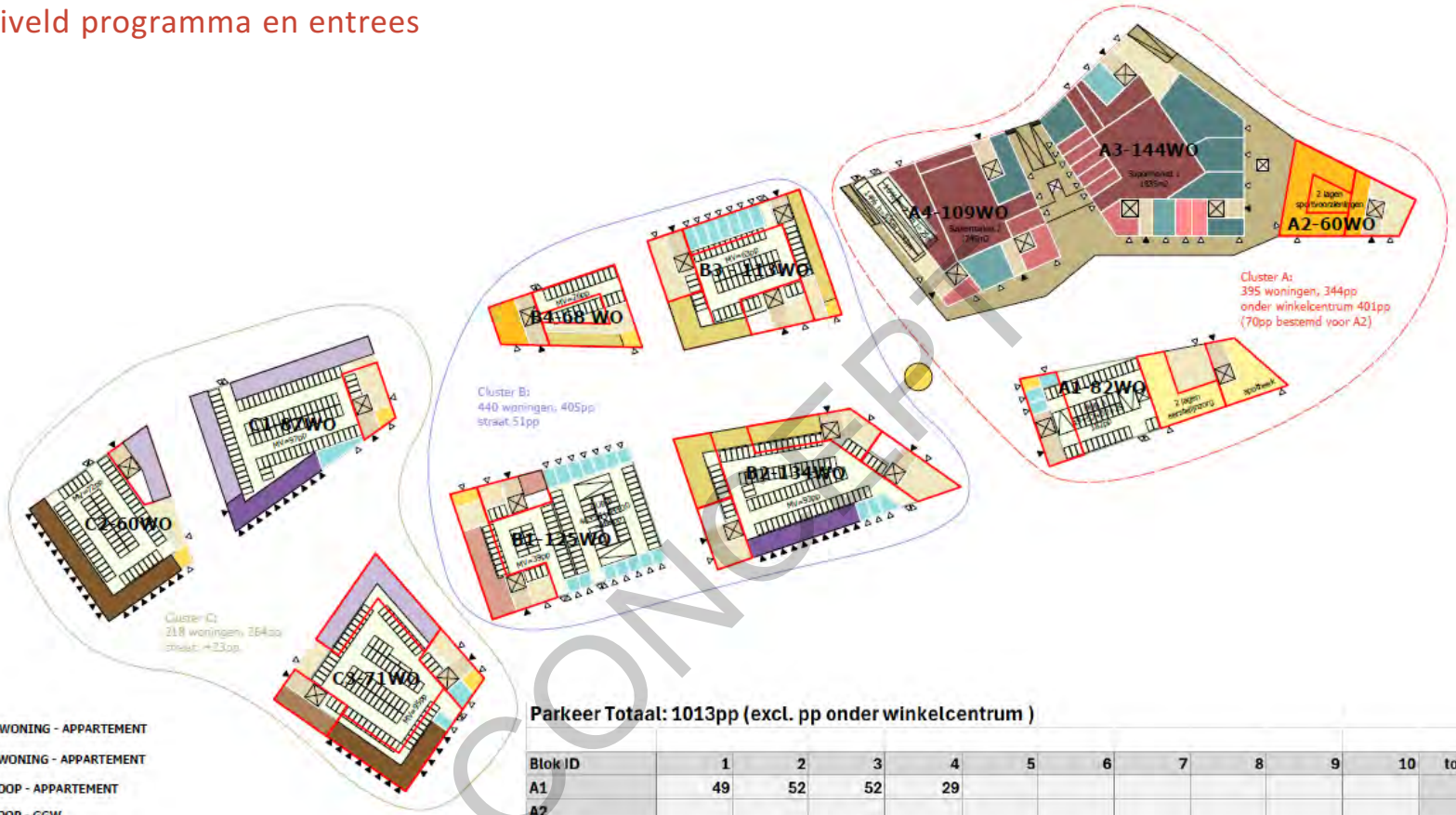
BVO Woningen Totaal: 107535m2

Blok ID/ niveau	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal per blok
A1	0	360	1510	1800	1800	1800	1200	570			9040
A2	0	0	1370	1370	1370	600	600	645	645	645	7245
A3	0	0	2280	3160	3160	3160	915	915	470		14060
A4	0	0	1570	2650	2650	2650	940	940	480		11880
B1	460	1705	1705	1420	1420	930	930	450	450		9470
B2	1140	3120	3120	1770	1770	1030	580	580			13110
B3	685	2490	2490	2490	2120	940	940				12155
B4	195	1355	1355	1355	1355	410	410	410			6845
C1	1300	2410	2410	445	445	445	445				7900
C2	1010	1975	1975	840	480	480					6760
C3	1390	2705	2705	910	910	450					9070
sutotaal per niveau	6180	16120	22490	18210	17480	12895	6960	4510	2045	645	107535

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Ruggengraat

Maaiveld programma en entrees



- SOCIALE HUURWONING - APPARTEMENT
- MIDDEN HUURWONING - APPARTEMENT
- BETAALBARE KOOP - APPARTEMENT
- BETAALBARE KOOP - GGW
- VRIJE SECTOR - APPARTEMENT
- VRIJE SECTOR - GGW
- WONINGEN - GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE
- WONINGEN - FIETSENSTALLING
- WONINGEN - PARKEER
- SPORT 2830m2
- EERSTELIJNZORG 2400m2
- ONTMOETEN EN WELZIJN 505m2
- KLEINE BEDRIJVEN EN KANTOREN 1530m2

Parkeer Totaal: 1013pp (excl. pp onder winkelcentrum)

Blok ID	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	totaal per blok	
A1	49	52	52	29							182	
A2											0	
A3			103								103	Cluster A
A4			59								59	344
B1	85	54	54	30							223	
B2	93										93	
B3	63										63	Cluster B
B4	26										26	405
C1	97										97	
C2	72										72	Cluster C
C3	95										95	264
sutotaal per niveau	580	106	268	59							**1013**	

CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Ruggengraat

Landschap









Shared space fiets en voetgangers



Schaduw op langzaamverkeer routes *(Olympic Parc Stratford, Vogt Landschafsarchitecten).*





speelbeek

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Ruggengraat

Woonmilieus











CONCEPT

Ruggengraat

Massa – richting noord



Ruggengraat

Parkeerhubs geïntegreerd in bouwblokken









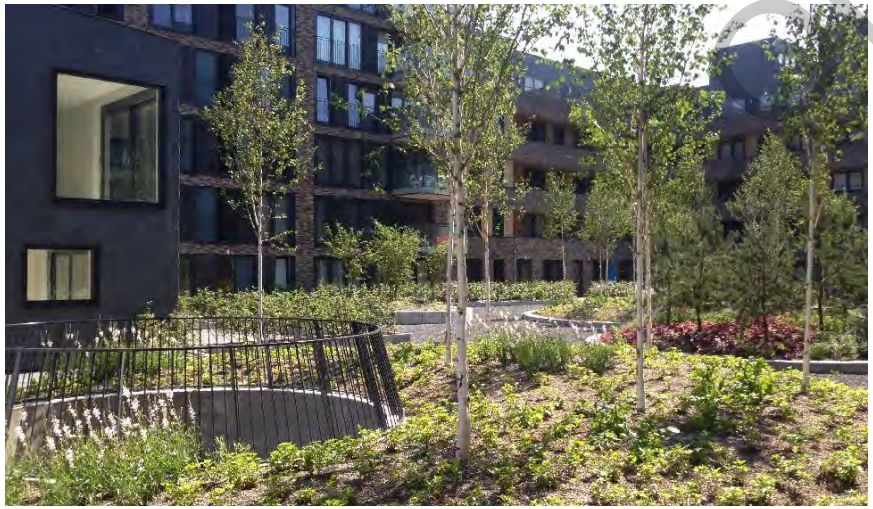
CONCEPT

Ruggengraat

Parkeerdek referenties









CONCEPT

Ruggengraat centrum





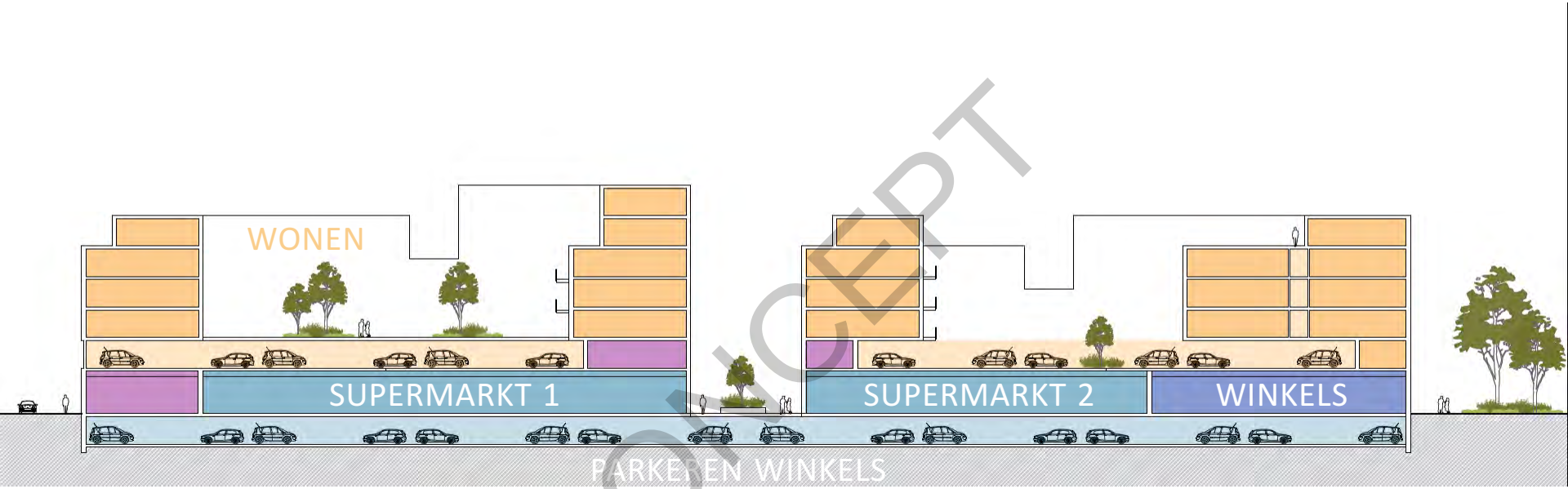




CONCEPT

Ruggengraat

Parkeerprincipe centrum



CONCEPT

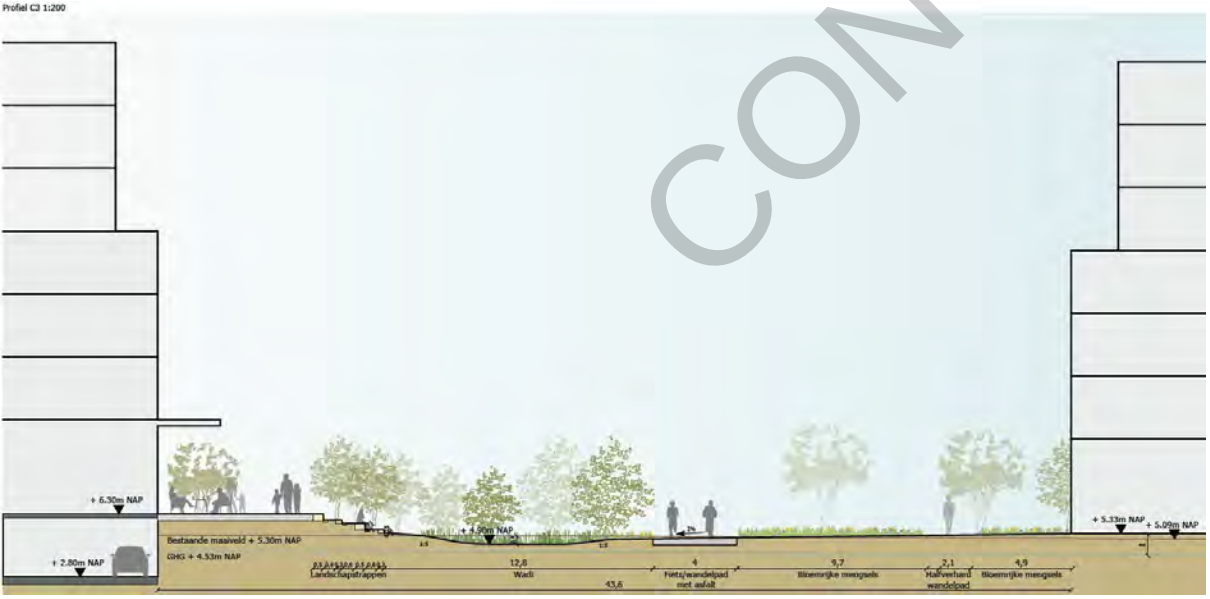
Ruggengraat

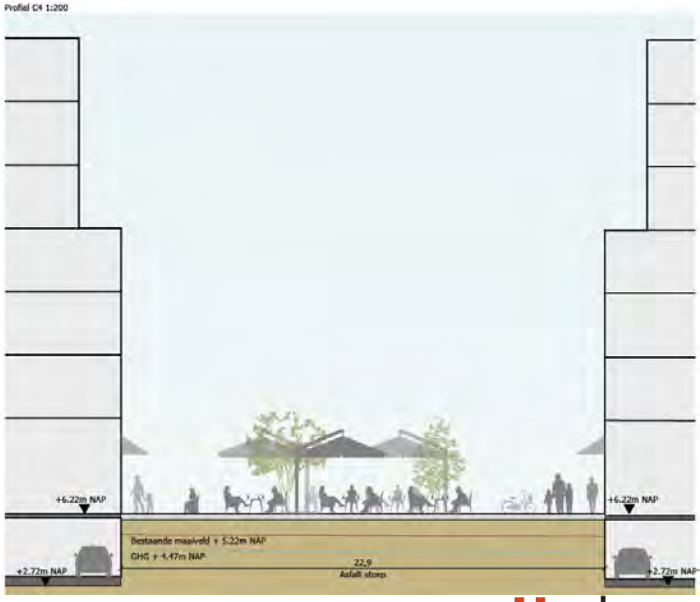










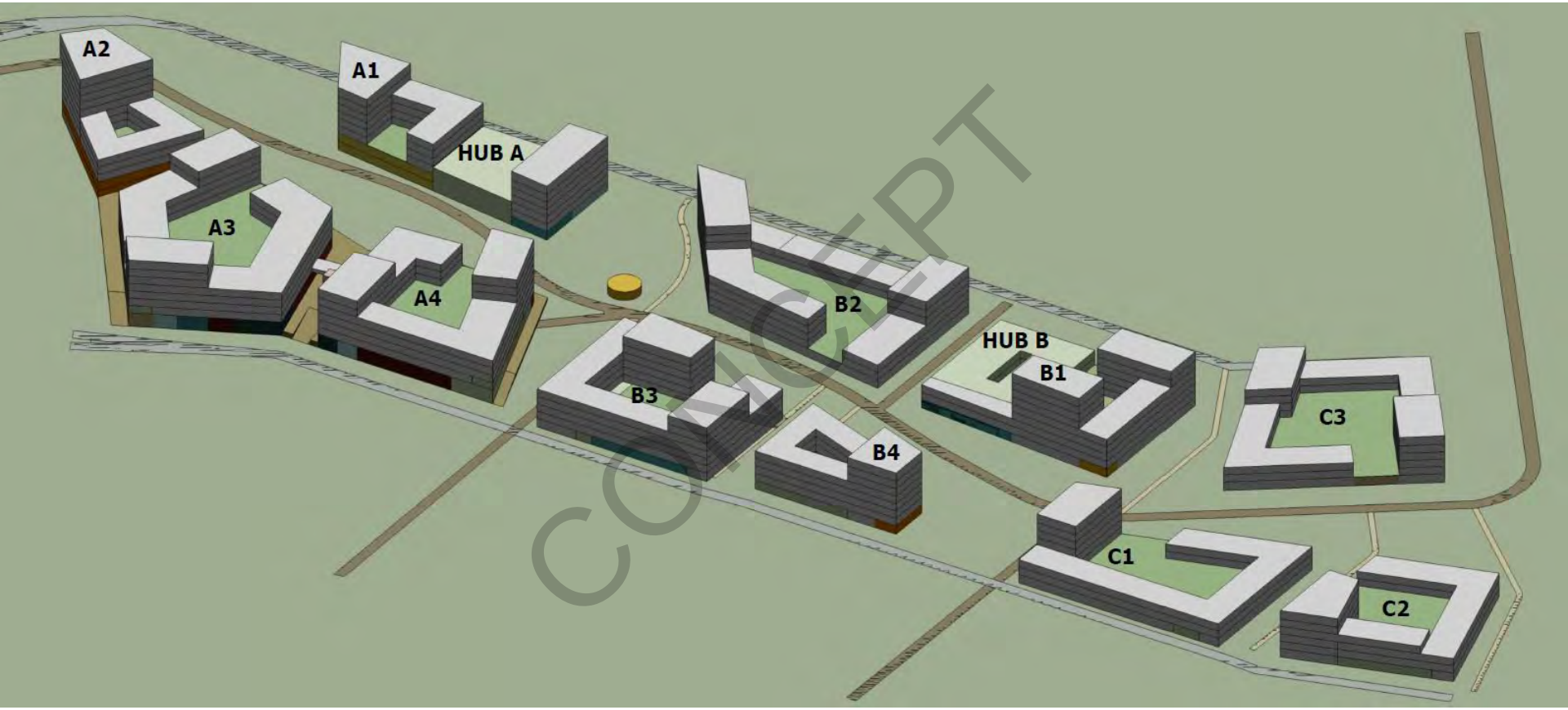


CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Ruggengraat

Massa – richting zuid



CONCEPT

Ruggengraat

Massa - ooghoogte



CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Ruggengraat

Massa - ooghoogte





CONCEPT

Ruggengraat

Massa - ooghoogte





CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Ruggengraat

Massa - ooghoogte



CONCEPT

wUrck
architectuur stedenbouw landschap


ZOEKGEBIED SCHOLEN
Amsteleindstraat
Beekschehoevestraat
Oostenakkerstraat
AMSTELEIND ZUID (2026.05.08)
SCHAAL 1:1000 (A0)



AMSTELEIND ZUID (2026.05.07)
SCHAAL 1:1000 (A0)

wurck
architectuur stedenbouw landschap

Woningen per woonmilieu

Code	Huur /Koop	Omschrijving	Type woning	GBO (m²)	BVO (m²)	Kavel (m²)	Aantal woningen (gewenst)	BOS		AMSTELEINDSTRAAT					HEIHOEK			OOSTENAKKER					IN DE BUS				RUGGENGRAAT			BUITEN RUGGENGRAAT TOTAAL	RUGGEN GRAAT TOTAAL	PLAN TOTAAL	GROND GEBONDEN	APPARTEMENT
								A	B	A	B	C	D	E	A	B	C	A	B	C	D	E	A	B	C	D	A	B	C					
1	Huur	Sociale huurwoning	Appartement	74 m²	100	n.v.t.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	119	207	0	0	326	326		
2	Huur	Sociale huurwoning	Grondgebonden	110m²	141	100m²		0	0	0	8	9	0	38	0	10	0	0	0	34	0	24	6	0	16	10	0	0	0	155	0	155		
		Sociale huurwoningen	27%				486	0	0	0	8	9	0	38	0	10	0	0	0	34	0	24	6	0	16	10	119	207	0	155	326	481	155	326
3	Huur	Middenhuurwoning	2-kamer appartement	50 m²	68	n.v.t.		0	0	0	0	0	0	7	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62	0	14	62	76		
3	Huur	Middenhuurwoning	3-kamer appartement	65 m²	87	n.v.t.		0	0	0	0	0	0	8	0	0	8	0	0	0	0	0	0	13	10	0	0	63	0	39	63	102		
4	Huur	Middenhuurwoning	Tussenwoning (klein)	53 m²	75	80 m²		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Huur	Middenhuurwoning	Tussenwoning (normaal)	90 m²	118	110 m²		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Middeldure huurwoningen	10%				180	0	0	0	0	0	0	15	0	0	15	0	0	0	0	0	0	13	10	0	0	125	0	53	125	178	0	178
5	Koop	Betaalbare koop (tot 405)	2-kamer appartement	50 m²	68	n.v.t.		0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40	20	10	11	70	81		
6	Koop	Betaalbare koop (tot 405)	Tussenwoning (klein1)	53 m²	75	80 m²		0	0	8	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	10	10	31	41		
6	Koop	Betaalbare koop (tot 405)	Tussenwoning (klein2)	65 m²	87	90 m²		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	0	5	12	11	0	0	4	0	0	0	0	56	0	56		
		Betaalbare koopwoningen (Goedkope)	10%				180	0	0	8	0	13	0	0	0	0	0	24	0	5	12	11	0	0	4	0	40	41	20	77	101	178		
5	Koop	Betaalbare koop (tot 405)	3-kamer appartement (1)	65 m²	89	n.v.t.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71	25	58	0	154	154		
5	Koop	Betaalbare koop (tot 405)	3-kamer appartement (2)	80 m²	107	n.v.t.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	66	5	61	0	132	132		
6	Koop	Betaalbare koop (tot 405)	Tussenwoning (midden)	90 m²	118	110 m²		17	0	13	0	2	7	0	0	0	6	3	0	0	0	10	2	12	0	0	0	0	10	72	10	82		
		Betaalbare koopwoningen (Middeldure)	20%				360	17	0	13	0	2	7	0	0	0	6	3	0	0	0	10	2	12	0	0	0	137	30	129	72	296	368		
		Betaalbare koopwoningen	30%				540	17	0	21	0	15	7	0	0	0	6	3	24	0	5	22	13	12	0	4	0	177	71	149	149	397	546	179	367
7	Koop	Vrije sector	4-kamer appartement	110 m²	141	n.v.t.		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52	16	19	0	87	87		
7	Koop	Vrije sector	4-kamer appartement (incl. parkeren)	110 m²	141	n.v.t.		0	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47	21	19	11	87	98		
8	Koop	Vrije sector	Tussenwoning (normaal)	115 m²	149	125 m²		0	0	5	7	0	13	4	0	0	0	11	24	0	3	0	7	14	4	0	0	0	28	92	28	120		
8	Koop	Vrije sector	Tussenwoning (groot)	127 m²	163	150 m²		5	0	0	0	4	0	0	0	0	0	3	4	6	0	0	12	0	0	12	0	0	0	46	0	46		
9	Koop	Vrije sector	Hoekwoning (normaal)	115 m²	149	150 m²		0	0	4	4	2	8	2	0	0	0	0	0	0	9	2	6	14	4	0	0	0	3	55	3	58		
9	Koop	Vrije sector	Hoekwoning (groot)	127 m²	163	175 m²		19	0	3	3	5	4	3	0	2	2	0	0	4	0	0	10	3	0	12	0	0	0	70	0	70		
10	Koop	Vrije sector	2-onder-1-kap woning		207	250 m²		16	14	0	2	0	2	2	6	2	0	0	0	0	0	0	6	6	0	4	0	0	0	60	0	60		
11	Koop	Vrije sector	Vrijstaand			500 m²		1	22	2	2	1	1	2	10	0	5	0	0	0	0	0	1	3	0	2	0	0	0	52	0	52		
		Vrije sector	33%				594	41	36	14	18	12	28	13	27	4	7	14	28	10	12	2	42	40	8	30	99	37	69	386	205	591	406	185
						TOTAAL	1800	58	36	35	26	36	35	66	27	20	25	38	28	49	34	39	60	53	38	40	395	440	218	743	1053	1796	740	1056

CONCEPT

Grondgebruikskaart



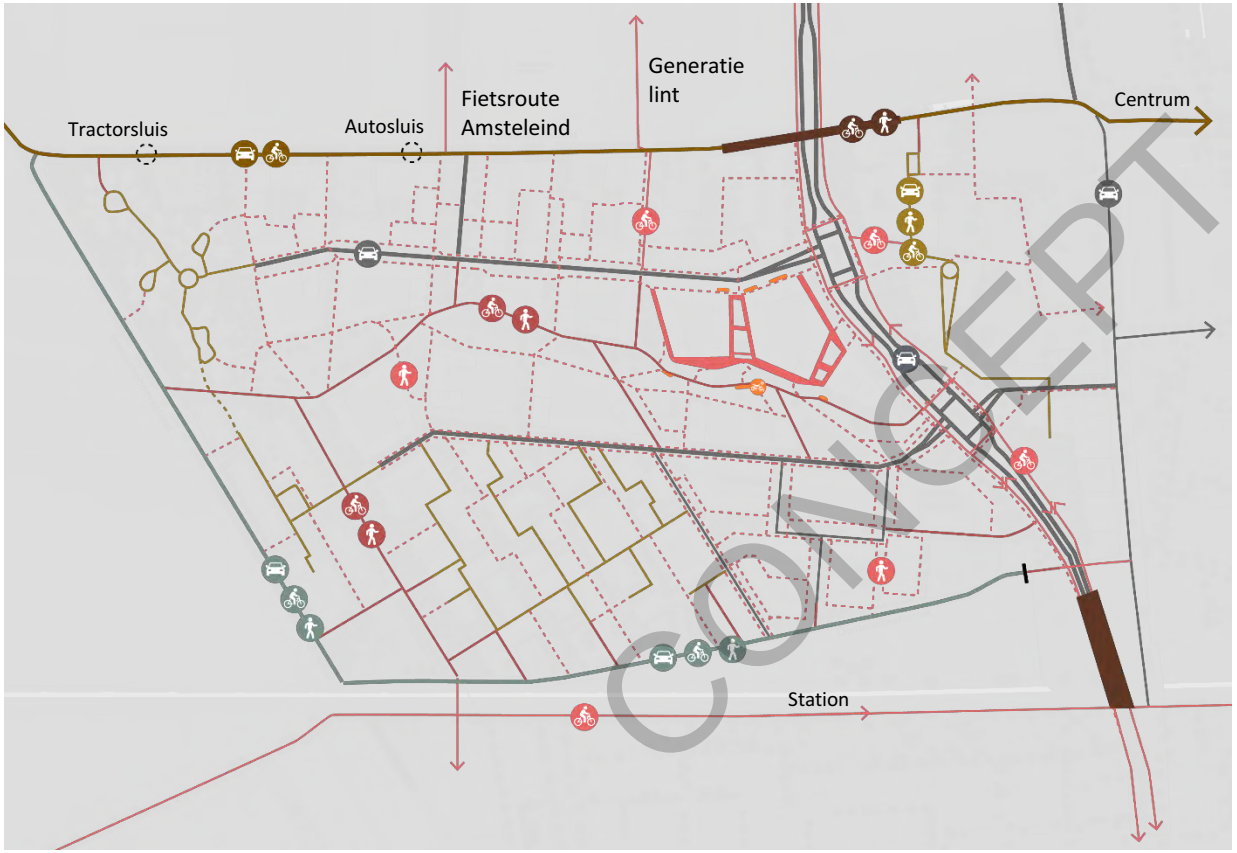
wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Grondgebruikskaart

		m2	%
	Totaal	**398,596**	**100**
	Uitgeefbaar	155,405	39
	Kavels	131,413	33
	Mandelig	23,992	6
	Verharding	102,092	26
	Verharding asfalt	25,077	6
	Verharding klinkers	56,876	14
	Halfverharding	17,356	4
	Verharding grasbeton	2,783	1
	Groen + water	141,099	35
	Groen	100,524	25
	Wadi	40,575	10

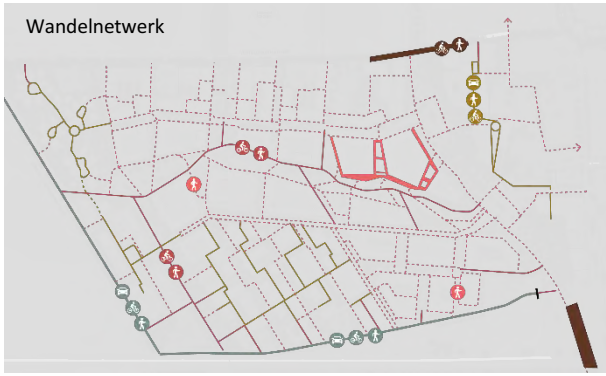
CONCEPT

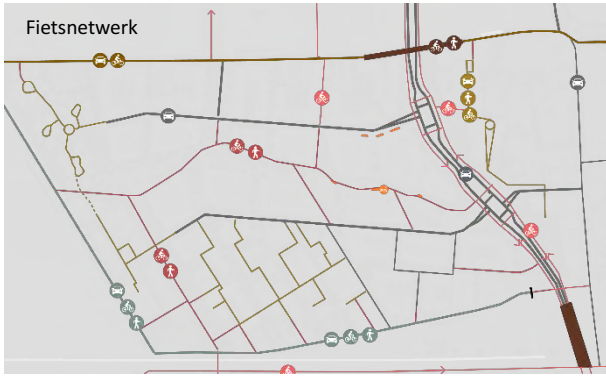
Mobiliteit: Fiets, wandel en autoroutes



Fietsnetwerk

- Tunnel
- Woonerf
- Kalamiteitroute
- Fietstraat







wUrck
architectuur stedenbouw landschap

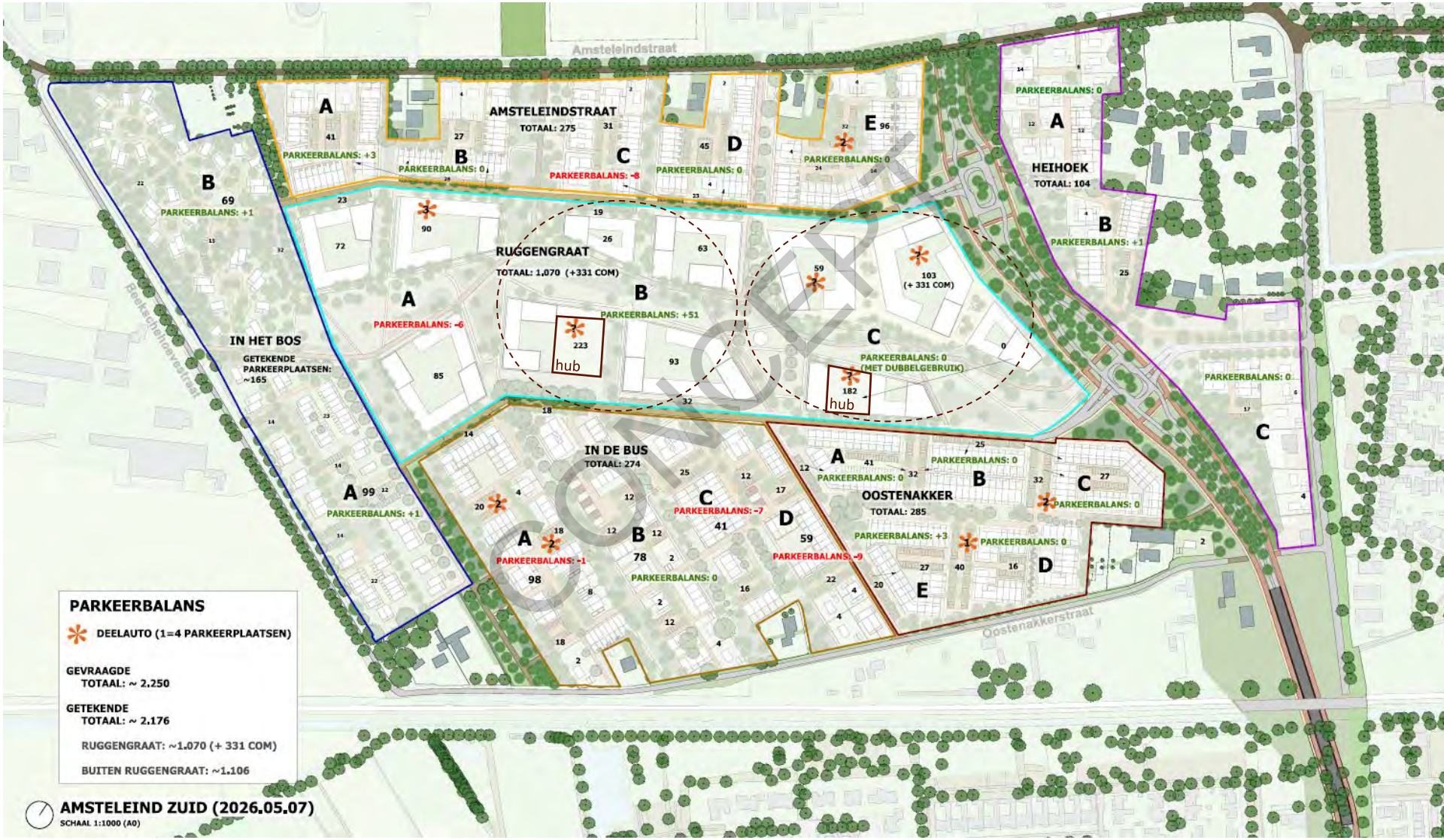
Afstand van afval punten



Aantal per woning nog te bepalen

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Parkeerbalans



wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Woningcategorieën



wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Waterberging



Landschapsprogramma



Woonmilieus beeldskwaliteit

Wat zijn de belangrijkste beeldbepalende woonmilieus?

Waar bieden wij meer vrijheid aan de ontwikkelaars/particulieren?

Welke aspecten vindt de welstand belangrijk en voor welke gebied?



wUrck
architectuur stedenbouw landschap



wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Amsteleind Zuid

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 7, 31, 75, 84
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2
Burgerlijk wetboek 6	Art. 6:230b BW	Dit gegeven hoeft volgens art. 6:230b BW alleen verstrekt te worden aan de afnemer van de verleende diensten.	2

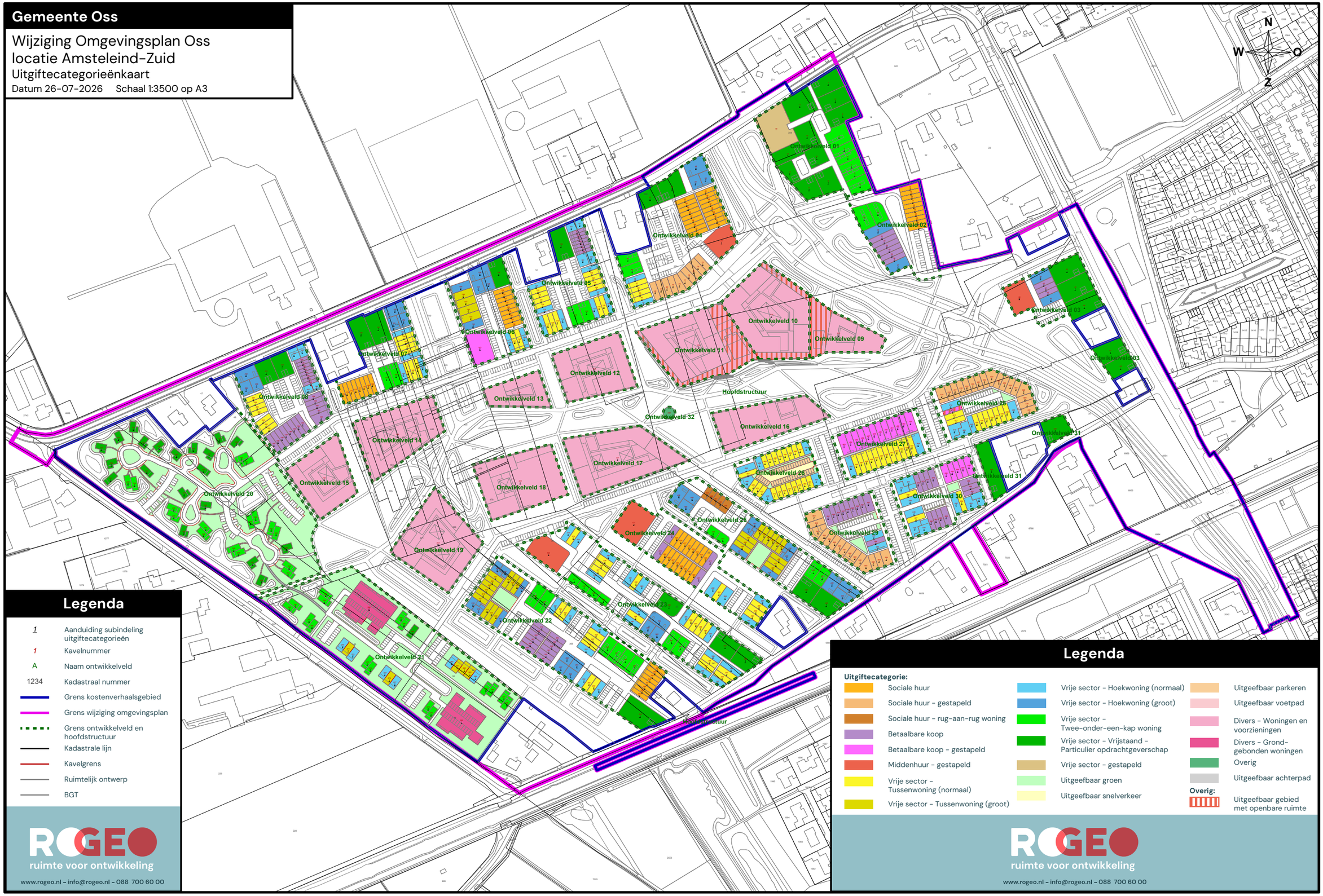
Bijlage 42 – Kaart uitgifte categorieën

Gemeente Oss

Wijziging Omgevingsplan Oss
locatie Amsteleind-Zuid

Uitgiftecategorieënkaart

Datum 26-07-2026 Schaal 1:3500 op A3



Legenda

1	Aanduiding subindeling uitgiftecategorieën
1	Kavelnummer
A	Naam ontwikkelveld
1234	Kadastraal nummer
	Grens kostenverhaalsgebied
	Grens wijziging omgevingsplan
	Grens ontwikkelveld en hoofdstructuur
	Kadastrale lijn
	Kavelgrens
	Ruimtelijk ontwerp
	BGT

ROGEO
ruimte voor ontwikkeling

www.rogeo.nl - info@rogeo.nl - 088 700 60 00

Legenda

Uitgiftecategorie:

- Sociale huur
- Sociale huur - gestapeld
- Sociale huur - rug-aan-rug woning
- Betaalbare koop
- Betaalbare koop - gestapeld
- Middenhuur - gestapeld
- Vrije sector - Tussenwoning (normaal)
- Vrije sector - Tussenwoning (groot)
- Vrije sector - Hoekwoning (normaal)
- Vrije sector - Hoekwoning (groot)
- Vrije sector - Twee-onder-een-kap woning
- Vrije sector - Vrijstaand - Particulier opdrachtgeverschap
- Vrije sector - gestapeld
- Uitgeefbaar groen
- Uitgeefbaar snelverkeer
- Uitgeefbaar parkeren
- Uitgeefbaar voetpad
- Divers - Woningen en voorzieningen
- Divers - Grond-gebonden woningen
- Overig
- Uitgeefbaar achterpad

Overig:

- Uitgeefbaar gebied met openbare ruimte

ROGEO
ruimte voor ontwikkeling

www.rogeo.nl - info@rogeo.nl - 088 700 60 00

Bijlage 43 - Totaaloverzicht kosten-opbrengsten in tijd

KASSTROOM KOSTEN

Projectnaam: Amsteleind-Zuid

Deelgebied: Zuid

Variant: Ontwerp

KASSTROOM - NOMINAAL

NOMINALE KOSTEN		Kostenstijging		Totaal						Realisatie	Prognose	Prognose												
Omschrijving	2026	2027 t/m 2028	Jaar > 2029	Nominaal	2021	2022	2023	2024	2025	(boekwaarde)	nominaal	gefaseerd	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
INBRENGWAARDE OVER ONDERDEEL A	4,00%	3,00%	2,00%	23.295.017						23.295.017																	
INBRENGWAARDE OVER ONDERDEEL B	4,00%	3,00%	2,00%	21.430.609						21.430.609																	
A) ONDERZOEKSKOSTEN	4,00%	3,00%	2,00%	869.037	54.550	10.443	125.725	14.130	33.685	238.533	630.504	630.504	245.504	385.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) BODEMSANERING OPENBARE RUIMTE	4,00%	3,00%	2,00%	185.000	-	-	-	-	-	-	185.000	185.000	-	-	185.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) GRONDWERKEN EN VOORZIENINGEN OPENBARE RUIMTE	4,00%	3,00%	2,00%	48.715.556	-	-	-	-	-	-	48.715.556	48.715.556	-	-	849.668	5.700.199	7.533.145	2.997.648	2.179.744	3.067.433	4.342.668	4.523.247	3.505.886	1.895.568	3.259.502	5.828.494	3.032.355
D) KOSTEN COMPENSATIE VERLOREN GEGANE NATUURWAA	4,00%	3,00%	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) KOSTEN WERKEN CS BEREIKEN EN IN STAND HOUDEN FYS	4,00%	3,00%	2,00%	950.240	-	-	-	-	-	-	950.240	950.240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	950.240
F) VOORZIENINGEN GRONDEN BUITEN HET KOSTENVERHAAL	4,00%	3,00%	2,00%	7.911.714	-	-	-	-	-	381.784	7.529.930	7.529.930	-	-	-	3.764.965	3.764.965	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G) VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING WERKEN OPE	4,00%	3,00%	2,00%	3.807.150	-	-	-	-	-	-	3.807.150	3.807.150	-	3.807.150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H) OPSTELLEN OMGEVINGSPLAN OF BOPA	4,00%	3,00%	2,00%	1.423.491	-	-	-	-	-	-	1.423.491	1.423.491	-	1.423.491	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I) PLANKOSTEN (GEMEENTELIJKE APPARAATSKOSTEN)	4,00%	3,00%	2,00%	2.685.721	-	-	-	-	-	-	2.685.721	2.685.721	-	2.685.721	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
J) TUDELIJK BEHEER	4,00%	3,00%	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K) NADEELCOMPENSATIE	4,00%	3,00%	2,00%	750.000	-	-	-	-	-	-	750.000	750.000	-	-	-	-	-	-	375.000	-	-	-	-	-	-	-	375.000
L) NIET TERUGVORDERBARE BTW CS	4,00%	3,00%	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M) RENTEKOSTEN				12.324	518	1.146	2.461	3.836	4.363	12.324		-															
TOTALEN NOMINAAL				**112.035.859**	**55.068**	**11.588**	**128.186**	**17.966**	**38.049**	**45.358.267**	**66.677.592**	**66.677.592**	**245.504**	**8.301.361**	**1.034.668**	**9.465.164**	**11.298.110**	**2.997.648**	**2.554.744**	**3.067.433**	**4.342.668**	**4.523.247**	**3.505.886**	**1.895.568**	**3.259.502**	**5.828.494**	**4.357.595**
TOTAAL REELE KOSTEN				**125.356.848**						**45.358.267**		**79.998.581**	**250.366**	**8.761.960**	**1.124.839**	**10.547.171**	**12.841.443**	**3.475.272**	**3.021.035**	**3.699.846**	**5.342.756**	**5.676.220**	**4.487.525**	**2.474.848**	**4.340.709**	**7.917.097**	**6.037.492**
KOSTENSTIJGING				**13.320.989**									**4.862**	**460.599**	**90.171**	**1.082.008**	**1.543.333**	**477.624**	**466.291**	**632.413**	**1.000.088**	**1.152.973**	**981.639**	**579.280**	**1.081.207**	**2.088.603**	**1.679.898**

KASSTROOM - REËEL

REËLE KOSTEN	Totaal	Boekwaarde					Realisatie	Prognose	Prognose														
Omschrijving	reële waarde	2021	2022	2023	2024	2025	(boekwaarde)	reële waarde	gefaseerd	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
INBRENGWAARDE OVER ONDERDEEL A	23.295.017						23.295.017																	
INBRENGWAARDE OVER ONDERDEEL B	21.430.609						21.430.609																	
A) ONDERZOEKSKOSTEN	895.261	54.550	10.443	125.725	14.130	33.685	238.533		656.728	250.366	406.362	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) BODEMSANERING OPENBARE RUIMTE	201.123	-	-	-	-	-			201.123	-	-	201.123	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) GRONDWERKEN EN VOORZIENINGEN OPENBARE RUIMTE	60.030.934	-	-	-	-	-	-		60.030.934	-	-	923.716	6.351.815	8.562.180	3.475.272	2.577.590	3.699.846	5.342.756	5.676.220	4.487.525	2.474.848	4.340.709	7.917.097	4.201.359
D) KOSTEN COMPENSATIE VERLOREN GEGANE NATUURWAARDEN CS	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) KOSTEN WERKEN CS BEREIKEN EN IN STAND HOUDEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN GOEDE OMGEVINGSKWALITEIT	1.316.567	-	-	-	-	-	-		1.316.567	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.316.567
F) VOORZIENINGEN GRONDEN BUITEN HET KOSTENVERHAALSGEBIED	8.856.403	-	-	-	-	-	381.784		8.474.619	-	-	-	4.195.356	4.279.263	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G) VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING WERKEN OPENBARE RUIMTE	4.018.389	-	-	-	-	-	-		4.018.389	-	4.018.389	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H) OPSTELLEN OMGEVINGSPLAN OF BOPA	1.502.473	-	-	-	-	-	-		1.502.473	-	1.502.473	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I) PLANKOSTEN (GEMEENTELIJKE APPARAATSKOSTEN)	2.834.737	-	-	-	-	-	-		2.834.737	-	2.834.737	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
J) TUDELIJK BEHEER	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K) NADEELCOMPENSATIE	963.011	-	-	-	-	-	-		963.011	-	-	-	-	-	-	443.445	-	-	-	-	-	-	-	519.566
L) NIET TERUGVORDERBARE BTW CS	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M) RENTEKOSTEN	12.324	518	1.146	2.461	3.836	4.363	12.324		-															
TOTALEN REËEL	**125.356.848**	55.068	11.588	128.186	17.966	38.049	**45.358.267**	-	**79.998.581**	**250.366**	**8.761.960**	**1.124.839**	**10.547.171**	**12.841.443**	**3.475.272**	**3.021.035**	**3.699.846**	**5.342.756**	**5.676.220**	**4.487.525**	**2.474.848**	**4.340.709**	**7.917.097**	**6.037.492**

KASSTROOM - CONTANT

CONTANTE KOSTEN	Totaal	Boekwaarde					Realisatie	Prognose	Prognose														
Omschrijving	contant	2021	2022	2023	2024	2025	(boekwaarde)	contant	gefaseerd	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
INBRENGWAARDE OVER ONDERDEEL A	23.295.017						23.295.017																	
INBRENGWAARDE OVER ONDERDEEL B	21.430.609						21.430.609																	
A) ONDERZOEKSKOSTEN	880.901	54.550	10.443	125.725	14.130	33.685	238.533		642.368	247.899	394.469	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B) BODEMSANERING OPENBARE RUIMTE	191.408	-	-	-	-	-			191.408	-	-	191.408	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C) GRONDWERKEN EN VOORZIENINGEN OPENBARE RUIMTE	50.645.175	-	-	-	-	-	-		50.645.175	-	-	879.100	5.926.486	7.832.197	3.116.649	2.266.276	3.189.205	4.515.064	4.702.812	3.645.064	1.970.818	3.388.898	6.059.875	3.152.734
D) KOSTEN COMPENSATIE VERLOREN GEGANE NATUURWAARDEN CS	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E) KOSTEN WERKEN CS BEREIKEN EN IN STAND HOUDEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN GOEDE OMGEVINGSKWALITEIT	987.963	-	-	-	-	-	-		987.963	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	987.963
F) VOORZIENINGEN GRONDEN BUITEN HET KOSTENVERHAALSGEBIED	8.210.638	-	-	-	-	-	381.784		7.828.854	-	-	-	3.914.427	3.914.427	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G) VOORBEREIDING EN TOEZICHT UITVOERING WERKEN OPENBARE RUIMTE	3.900.782	-	-	-	-	-	-		3.900.782	-	3.900.782	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
H) OPSTELLEN OMGEVINGSPLAN OF BOPA	1.458.500	-	-	-	-	-	-		1.458.500	-	1.458.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I) PLANKOSTEN (GEMEENTELIJKE APPARAATSKOSTEN)	2.751.772	-	-	-	-	-	-		2.751.772	-	2.751.772	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
J) TUDELIJK BEHEER	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K) NADEELCOMPENSATIE	779.774	-	-	-	-	-	-		779.774	-	-	-	-	-	-	389.887	-	-	-	-	-	-	-	389.887
L) NIET TERUGVORDERBARE BTW CS	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M) RENTEKOSTEN	12.324	518	1.146	2.461	3.836	4.363	12.324		-															
TOTALEN CONTANT	**114.544.863**	55.068	11.588	128.186	17.966	38.049	**45.358.267**	-	**69.186.596**	**247.899**	**8.505.523**	**1.070.508**	**9.840.913**	**11.746.624**	**3.116.649**	**2.656.162**	**3.189.205**	**4.515.064**	**4.702.812**	**3.645.064**	**1.970.818**	**3.388.898**	**6.059.875**	**4.530.583**

KASSTROOM OPBRENGSTEN

Projectnaam: Amsteleind-Zuid

Deelgebied: Zuid

Variant: Ontwerp

KASSTROOM - NOMINAAL

NOMINALE OPBRENGSTEN	Opbrengstenstijging			Totaal	Realisatie	Prognose	Prognose	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Omschrijving	2026	2027 t/m 2028	Jaar > 2029	nominaal	(boekwaarde)	nominaal	gefaseerd															
OPBRENGSTEN GRONDUITGIFTE UITGEEFBAAR GEBIED	4,00%	3,50%	2,00%	95.024.001	-	95.024.001	95.024.001	-	-	-	4.436.254	10.544.299	7.254.360	6.551.609	9.488.632	8.180.014	8.165.718	15.365.961	13.095.520	7.582.785	4.358.849	-
SUBSIDIES EN BIJDRAGEN RIJK	4,00%	3,50%	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUBSIDIES EN BIJDRAGEN PROVINCIE	4,00%	3,50%	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALEN NOMINAAL				**95.024.001**	**-**	**95.024.001**	**95.024.001**	**-**	**-**	**-**	**4.436.254**	**10.544.299**	**7.254.360**	**6.551.609**	**9.488.632**	**8.180.014**	**8.165.718**	**15.365.961**	**13.095.520**	**7.582.785**	**4.358.849**	**-**
TOTAAL REËLE OPBRENGSTEN				**118.771.067**	**-**		**118.771.067**	**-**	**-**	**-**	**4.991.494**	**12.101.300**	**8.492.070**	**7.822.807**	**11.556.290**	**10.161.762**	**10.346.883**	**19.859.808**	**17.263.873**	**10.196.343**	**5.978.437**	**-**
INKOMSTENSTIJGING				**23.747.066**				**-**	**-**	**-**	**555.240**	**1.557.001**	**1.237.710**	**1.271.198**	**2.067.658**	**1.981.748**	**2.181.165**	**4.493.847**	**4.168.353**	**2.613.558**	**1.619.588**	**-**

KASSTROOM - REËEL

REËLE OPBRENGSTEN	Totaal	Realisatie	Prognose	Prognose	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Omschrijving	reële waarde	(boekwaarde)	reële waarde	gefaseerd															
OPBRENGSTEN GRONDUITGIFTE UITGEEFBAAR GEBIED	118.771.067	-		118.771.067	-	-	-	4.991.494	12.101.300	8.492.070	7.822.807	11.556.290	10.161.762	10.346.883	19.859.808	17.263.873	10.196.343	5.978.437	-
SUBSIDIES EN BIJDRAGEN RIJK	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUBSIDIES EN BIJDRAGEN PROVINCIE	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALEN REËEL	**118.771.067**	**-**	**-**	**118.771.067**	**-**	**-**	**-**	**4.991.494**	**12.101.300**	**8.492.070**	**7.822.807**	**11.556.290**	**10.161.762**	**10.346.883**	**19.859.808**	**17.263.873**	**10.196.343**	**5.978.437**	**-**

KASSTROOM - CONTANT

CONTANTE OPBRENGSTEN	Totaal	Realisatie	Prognose	Prognose	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Omschrijving	contant		contant	gefaseerd															
OPBRENGSTEN GRONDUITGIFTE UITGEEFBAAR GEBIED	99.757.794	-		99.757.794	-	-	-	4.657.254	11.069.583	7.615.749	6.877.989	9.961.326	8.587.516	8.572.508	16.131.444	13.747.897	7.960.535	4.575.993	-
SUBSIDIES EN BIJDRAGEN RIJK	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUBSIDIES EN BIJDRAGEN PROVINCIE	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALEN CONTANT	**99.757.794**	**-**	**-**	**99.757.794**	**-**	**-**	**-**	**4.657.254**	**11.069.583**	**7.615.749**	**6.877.989**	**9.961.326**	**8.587.516**	**8.572.508**	**16.131.444**	**13.747.897**	**7.960.535**	**4.575.993**	**-**

-

Bijlage 44 – Raming bodemsanering

Bijlage 1 Kostenraming uit te voeren bodemonderzoeken

Locatienaam	Nummer in historisch bodemonderzoek	oppervlakte locatie	Onderzoeksstrategie conform NEN 5740	Aanvullende parameters NEN 5740	Asbestonderzoek meegeraamd	Aantal boringen	Aantal peilbuizen	Aantal analyses grond	aantal asbestanalyses grond	aantal asbestanalyses puin
Oostenakkerstraat 2 (Kadastraal perceel 6952+6953)	n.v.t.	4700	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	17	1	5	3	
Oostenakkerstraat 4E (Kadastraal perceel 7051)	11+12	1800	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	12	1	5	2	
Helhoekstraat 29 (Kadastraal perceel 29)	3	440	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	4	1	3	1	
Oostenakkerstraat 1 (Kadastraal perceel 30)	n.v.t.	885	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	6	1	5	1	
Oostenakkerstraat ong (Kadastraal perceel 50)	n.v.t.	710	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	6	1	5	1	
Oostenakkerstraat 3 bebouwd deel (Kadastraal perceel 31)	10	3400	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	14	1	5	3	
Oostenakkerstraat 3 onbebouwd deel (Kadastraal perceel 31)	n.v.t.	14700	ONV-NL	n.v.t.	nee	23	3	7		
Oostenakkerstraat ong (Kadastraal perceel 32)	n.v.t.	4270	ONV-NL	n.v.t.	nee	14	1	3		
Oostenakkerstraat 7 bebouwd deel (Kadastraal perceel 33)	n.v.t.	5400	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	18	1	5	3	
Oostenakkerstraat 7 onbebouwd deel (Kadastraal perceel 33)	n.v.t.	18250	ONV-NL	n.v.t.	nee	26	3	7		
Oostenakkerstraat ong (Kadastraal perceel 34)		785	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	6	1	5	1	
Oostenakkerstraat ong (Kadastraal perceel 35+37+343+38 (excl potentieel puinpad)	n.v.t.	12700	ONV-NL	n.v.t.	nee	21	2	5		
Potentieel puinpad Kadastraal perceel 38	n.v.t.	100	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5897	3	1	2		1
Oostenakkerstraat 7D (Kadastraal perceel 342)	n.v.t.	760	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	6	1	5	1	
Oostenakkerstraat ong (Kadastraal perceel 39)	n.v.t.	4015	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	17	1	5	3	
Oostenakkerstraat 9 bebouwd deel (Kadastraal perceel 53 en 367)	n.v.t.	2350	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	4	1	3	3	
Oostenakkerstraat 9 onbebouwd deel (Kadastraal perceel 53, 367 en 368)	n.v.t.	11450	ONV-NL	n.v.t.	nee	20	2	6		
Oostenakkerstraat 11 (Kadastraal perceel 42 en 52)	15	9885	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	22	2	6	4	
Oostenakkerstraat 13 (Kadastraal perceel 43)	16	2460	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	13	1	5	3	
Beekschehoevestraat ong. (Kadastraal perceel 44)	n.v.t.	5220	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	18	1	5	3	
Beekschehoevestraat ong. (Kadastraal perceel 45)	39	6890	ONV-NL (recent onderzoek zonder bijzonderheden)	n.v.t.	nee	15	1	4		
Beekschehoevestraat/Amsteleindstraat (kadastraal perceel 4+5)	n.v.t.	36675	ONV-NL	n.v.t.	nee	43	5	11		
Amsteleindstraat 150 (Kadastraal perceel 1+2+6)	18	8730	VED-HE-NL	arseen, vluchtige aromaten	ja, NEN 5707	21	2	6	4	
Amsteleindstraat 148 (Kadastraal perceel 46+47+48)	n.v.t.	4600	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	17	1	5	3	
Amsteleindstraat 144 (Kadastraal perceel 7+ bebouwd deel 8)	n.v.t.	3150	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	14	1	5	3	
Amsteleindstraat ong (Kadastraal perceel 419 t/m 478)	n.v.t.	32700	ONV-NL	n.v.t.	nee	39	4	9		
Amsteleindstraat 138 bebouwd (Kadastraalperceel 11)	n.v.t.	2000	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	13	1	5	3	
Amsteleindstraat 138 onbebouwd (Kadastraalperceel 11)	21	6535	ONV-NL	n.v.t.	nee	15	1	4		
Amsteleindstraat ong (Kadastraal perceel 442)	n.v.t.	22220	ONV-NL	n.v.t.	nee	30	3	7		
Amsteleindstraat 134 (Kadastraalperceel 12)	n.v.t.	1490	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	8	1	5	2	
Amsteleindstraat 132 bedrijf (Kadastraalperceel 441)	n.v.t.	7900	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	21	2	5	4	
Amsteleindstraat 132 (Kadastraalperceel 13)	n.v.t.	1165	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	8	1	5	2	
Amsteleindstraat 130 bebouwd (Kadastraalperceel 15	22	4950	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	17	1	5	3	
Amsteleindstraat 130 onbebouwd (Kadastraalperceel 15	23	7510	ONV-NL	n.v.t.	nee	17	2	5		
Amsteleindstraat 128 (Kadastraal perceel 358)	n.v.t.	436	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	4	1	3	1	
Amsteleindstraat 128 bedrijf bebouwd (Kadastraal perceel 359)	23	4614	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	17	1	5	3	
Amsteleindstraat 128 bedrijf onbebouwd (Kadastraal perceel 359)	23	4770	ONV-NL	n.v.t.	nee	14	1	3		
Amsteleindstraat 126 (Kadastraal perceel 17)	n.v.t.	10050	VED-HE-NL	PFAS	ja, NEN 5707	22	2	6	4	
Amsteleindstraat 122 (Kadastraal perceel 344)	29	2770	VED-HE-NL	n.v.t. activiteiten vinden niet op dit perceel plaats	ja, NEN 5707	13	1	5	3	
Amsteleindstraat 122A (Kadastraal perceel 345)	29	7950	VED-HE-NL	vluchtige aromaten	ja, NEN 5707	21	2	6	4	
Helhoekstraat achter 11 (Kadastraal perceel 294+512)	24	52265	ONV-NL	n.v.t.	nee	57	6	13		
Helhoekstraat 11 (Kadastraal 509+510+511)	24	10925	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	23	2	6	4	
Helhoekstraat 13 bebouwd (Kadastraal 27+409)	n.v.t.	13200	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	21	4	7	5	
Helhoekstraat 13 onbebouwd (Kadastraal 27+409)	n.v.t.	18978	ONV-NL	n.v.t.	nee	27	3	7		
Helhoekstraat onbebouwd (Kadastraal 6954)	n.v.t.	4880	ONV-NL	n.v.t.	nee	14	1	3		
Spoorzone spoor Oss 's-Hertogenbosch	2, 5, 6, 8, 10 en 38	3570	VED-HE-NL	PFAS, OCB, asbest	ja, NEN 5707	14	1	5	3	
Helhoeksingel groen voor realisatie nieuwe overgang	8	4450	ONV-NL	n.v.t.	nee	14	1	3		
Helhoeksingel ten zuiden van spoor	2, 8, 34	2700	VED-HE-NL	PFAS, OCB, asbest	ja, NEN 5897	4	1	3		3
Helhoekstraat ten noorden van spoor	2	2300	VED-HE-NL	PFAS, asbest	ja, NEN 5897	13	1	5		3
Helhoekstraatl groen voor Helhoek	1, 2	1000	VED-HE-NL	PFAS, vluchtige aromaten, VOCl	ja, NEN 5707	8	1	5	2	
Helhoekstraat berm west	32	2165	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	13	1	5	3	
Helhoekstraat berm oost	32	1950	VED-HE-NL	n.v.t.	ja, NEN 5707	12	1	5	2	
Amsteleindstraat	19	950 meter	VED-HE-L	n.v.t.	ja, NEN 5897	19	2	5		3
Amsteleindstraat noordelijke berm	19	950 meter	VED-HE-L	n.v.t.	ja, NEN 5707	19	2	5	3	
Amsteleindstraat zuidelijke berm	19	950 meter	VED-HE-L	n.v.t.	ja, NEN 5707	19	2	5	3	
Oostenakkerstraat	3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16	770 meter	VED-HE-L	n.v.t.	ja, NEN 5897	16	2	5		3
Oostenakkerstraat noordelijke berm	3, 10, 15, 16	770 meter	VED-HE-L	n.v.t.	ja, NEN 5707	16	2	5	3	
PFAS a gemeen			ONV-NL	uitvoering met boringen overige locaties				46		

Bijlage 2 Kostenraming uit te voeren waterbodemonderzoeken

Locatienummer	Onderzoeksstrategie NEN5720	lengte in m/oppervlakt in m2	aantal vakken	Aantal analyses waterbodempakket A+PFAS
1	Lintvormig water normale inspanning	Circa 1.760	4	8
2	Lintvormig water normale inspanning	Circa 250	1	2
3	Lintvormig water normale inspanning	Circa 80	1	2
4	Lintvormig water normale inspanning	Circa 100	1	2
5	Lintvormig water normale inspanning	Circa 350	1	2
6	Lintvormig water normale inspanning	Circa 150	1	2
7	Lintvormig water normale inspanning	Circa 40	1	2
8	Lintvormig water normale inspanning	Circa 190	1	2
9	Lintvormig water normale inspanning	Circa 70	1	2
10	Lintvormig water normale inspanning	Circa 70	1	2
11	Lintvormig water normale inspanning	Circa 40	1	2
12	Lintvormig water normale inspanning	Circa 25	1	2
13	Lintvormig water normale inspanning	Circa 135	1	2
14	Overig water	Circa 100	1	2
15	Overig water	Circa 340	2	4
16	Overig water	Circa 80	1	2

Bijlage 3 Tekening plangebied met ligging bekende verontreinigingscontouren

Oss

Legenda

Onderzoeksgebied

Amsteleind Zuid

Verontreinigingscontouren boven interventiewaarde

Heihoeksingel

Spoorzone

0 100 200 300 400 500 m

Kaart: TopoPlus, © SPOTinfo

OPDRACHTGEVER
gemeente Oss

PROJECTOMSCHRIJVING
Kostenindicatie Amsteleind Zuid

KAARTTITEL
Tekening plangebied met ligging bekende verontreinigingscontouren

KAARTNUMMER
0499146.100-PLAN1

SCHAAL
1:4.000

FORMAAT
A3

DATUM
04-08-2026

BLAD IN BLADEN
1 van 1

STATUS
definitief

WIJZ.NR
D0

www.anteagroup.nl

anteagroup

C:\Users\d11596\OneDrive - Antea Group\0499146 OP Amsteleind Zuid - Bodem\QGIS Terreindex\20260119 QGIS Terreindex.qgz

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al bijna 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

www.anteagroup.nl

Copyright © 2026
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.

Bijlage 45 – Plankostenscan

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Rekenmodel behorende bij de Omgevingsregeling kostenverhaal plankosten met en zonder tijdvak 2026-II

Dit rekenmodel kan worden toegepast bij omgevingsplannen, projectbesluiten en omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten
Het rekenmodel bevat de nieuwe, geïndexeerde tarieven op basis van de Cao gemeenten vanaf 1 juli 2026 t/m 31 december 2026.

Model 2026 versie 1.4

Plankostenregels bij kostenverhaal Met tijdvak

Vragenlijst

	Datum	12-8-2026
	Gemeente:	Oss
	Projectnaam:	Amstelveind-Zuid
	Kostenverhaalsoebied:	Totaal

Kostenverhaalmethode

0	Wat is de toegepaste kostenverhaalmethode?	Met tijdvak	Bij integrale gebiedsontwikkeling liggen tijdvak en eindbeeld in het omgevingsplan vast

Algemeen

Projectkenmerken

1	Wat is de loootijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit? De voorbereidingstijd wordt door het systeem zelf berekend	13.5	laar	De totale loootijd van het project is dan 15.5 laar
2	Wat is de omvang van het kostenverhaalsoebied? Exclusief te handhaven percelen	403.949	m2	40.394896 ha.
3	Wat voor een kostenverhaalsoebied is het?	Uitleglocatie		Kostenverhaalsgebied, niet zijnde historisch gebied, buiten de bebouwde kom waarin > 70% van de gronden onbebouwd is waarbij kassen als onbebouwd beschouwd worden.
4	Betreft het een herstructurerinos/transformatie oooave?	Nee, het betreft geen herstructurerinos/transformatie opgave		
5	Wat zijn de (maximaal) beoode kostenverhaalsolichtioe bouwactiviteiten?			
	Woonfunctie	1.800		Aantal
	Bedrijven		m2	Uitoefbaar
	Overige commerciële voorzieninoen	11.905	m2	bvo
	Niet commerciële voorzieninoen	2.785	m2	bvo
	De dichtheid is:	48.2		Wooneouivalent oer ha.: Stedelijk woon-werkmilieu
6	Hoeveel m2 openbaar gebied wordt in het kostenverhaalsgebied aangelegd?	243.970	m2	60,4% Openbaar gebied (groen, verharding en water)
a	Hoeveel hiervan is m2 verharding?	91.755	m2	37,6% Verharding
b	Dus is hiervan m2 groen/water	152.215	m2	62,4% Groen/Water

Planontwikkeling

7	Zijn de volgende onderzoeken nodig voor het kostenverhaalsgebied?	Ja	Beoordelingsplicht Milieu Effect Rapportage (MER)
		Nee	Nader onderzoek luchtkwaliteit
		Ja	Aanvullend archeologisch onderzoek
8	Worden de volgende stedenbouwkundige producten opgesteld?	Ja	Stedenbouwkundig plan
		Ja	Beeldkwaliteitsplan
		Ja	Inrichtingsplan openbare ruimte

Omgevingsrecht

9	Welk type plan wordt opgesteld?	Omgevingsplan	Gemeente past het omgevingsplan aan om bouwactiviteiten mogelijk te maken
10	Is het te wijzioen Omoevinosolan of nieuwe Omoevinosolan oroter dan het kostenverhaalsoebied?	Ja	
	Zo ja, wat is de verhouding in oooervlakte ten oozichte van dit Omoevinosolan?	92	% Van het totale Omoevinosolan

Inbreng en verwerving van onroerende zaken

		Waardering via Wet WOZ		Via onafhankelijke taxatie	
11	Hoeveel waardebealinoen moeten er worden verricht?		totaal	70	totaal
a	Waarvan aantal onbebouwde percelen		stuks	41	stuks
b	Waarvan aantal bebouwde percelen	0	stuks	29	stuks
12	Hoeveel onroerende zaken is de oemeente van plan daadwerkelijk te verwerven?	69	totaal		
a	Waarvan onbebouwde percelen	41	stuks		
b	Waarvan oebouwen met een woonfunctie	11	stuks		
c	Waarvan oebouwen met een industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie	1	stuks		
d	Waarvan bijzondere objecten	16	stuks		
13	Van hoeveel huur/pacht/ontbindinoen is sprake?	0	stuks		
14	Indien er met een onteioeninosplan wordt oewerkt				
a	Voor hoeveel onroerende zaken wordt een onteioeninosbeschikkino voorbereid?	1	stuks		
b	In hoeveel van die oevallen komt het tot een bekrachtinosprocedure onteioeninosbeschikkino?	1	stuks		
15	Wordt of is een voorkeursrecht oevestiod?	Ja			

Civiele en cultuurtechniek

Slopen

16	Is sprake van sloop van onroerende zaken?	Ja		
a	Zo ja, hoeveel m3 moet er oesloopt worden?	111728.00	m3	
b	Hoeveel procent van de te sloopen onroerende zaken bevat aoarische bedrijven/kassen?	93	%	
	Hoeveel procent van de te sloopen onroerende zaken bevat overige onroerende zaken?	7	%	
c	In hoeveel bestekken worden deze m3 oesloopt?	14.00		7.981 m3 oemiddeld oer bestek
d	Is er sprake van asbest in de te sloopen onroerende zaken?	Ja		
e	Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te sloopen m3 is sprake van asbest?	5	%	
f	Op welke wijze wordt het sloopen aanbesteed?	Procentuele verdeling		
	Onderhands		%	
	Openbaar	100	%	
	Europees		%	

Oohoogen /voorbelasten

17	Is sprake van oohoogino danwel voorbelastino?	Ja		
a	Wordt er inteoraal of partieel oooehoogd?	Partieel		
b	In hoeveel deelolannen/fasen wordt er ooohoogd/voorbelast?	16.00	deelolan/fase	
c	Wat is de oemiddelde te verwachten zettinostijd?	0.50	laar	
d	Wat is de oemiddelde hoogte van de voorbelastino?	0.00	m1	

Bouw en woonrijmaken

18	Is sprake van bouw-en of woonrijmaken?	Ja		
a	Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijmaken aanbesteed?	Procentuele verdeling		
	Onderhands		%	
	Openbaar		%	
	Europees	100	%	
b	Is er sprake van bodemsanerino?	Ja		
c	Zo ja, in hoeveel procent van het kostenverhaalsoebied is hier sprake van?	0.0006	%	

AANTEKENINGEN

1 aantekeninoen
JB: uitoaande einde tidvak dec 2040 (conform oooave financiële fasering oemeente)

2 aantekeninoen
RV: conform versnidinoen fc260706 Versnidinoen

3 aantekeninoen
JB: raadsbesluit 21092017 is bebouwde komgrens wve vastgesteld. Gebied ligt voor overgrote deel buiten bebouwde kom.

4 aantekeninoen

5 aantekeninoen
JB: oooave m2 bvo commerciele en niet commerciele functie baoss fc260712a kavelsoov/subcateoorie
RV: aantal woninoen conform versnidinoen (bronbestand: fc260612a Kavelsoo subcat)

6 aantekeninoen
RV: conform versnijdingen fc260706_Versnijdingen
RV: geluidwerende maatregelen ook onderdeel van openbaar gebied
JB: oppv geluidwerende voorz 1201 m2 is onderdeel van groen/water

7 aantekeninoen
JB: geen aanvullend onderzoek nodig luchtkwal, wel nader arch onderzoek nodig (telef opgave daan hollemans 050826)

8 aantekeninoen
JB: er is uitgegaan van het opstellen van een inrichtingsplan openbare ruimte (conform regels bouw- en woonrijmaken)

9 aantekeninoen

10 aantekeninoen
JB: voloens oooave Siora Averdonk 17 iuli 2026. zie kaart kostenverhaalsoebied voor orens omoevinosolanoebied.

11 aantekeninoen
RV: uitgaande van 29 eigendommen met bebouwing conform bronbestand (bs260612 aandl
JB: in totaal is sprake van 70 eigenaren in het oebied.

12 aantekeninoen
RV: bronbestand (bs260612 aandl

13 aantekeninoen
JB: reactie gemeente 28/7 voorafoing uitgegaan van 0 huur- en pachtontbindingen

14 aantekeninoen
JB: uit tax ibw volgt dat 2 eigendommen zijn oetaxeerd oo basis van schadeloosstelling onteioenino. Oo basis van oooave oemeente 28 iuli voorafnoo u

15 aantekeninoen

16 aantekeninoen
RV: conform versnijdingen sloop (bronbestand: bs260612-pand)

JB: uit taks ibw volgt dat in sommige oevallen asbestverdachtheid bestaat. Geen nadere info beschikbaar. Vraag inoevuld met ia en uitgegaan van 5% va

17 aantekeninoen
JB: uit nimas ramino volgt dat aartieel moet worden oooehoogd. Toelichtino plankostenreoelino niet duidelijk. Likt erop dat oohoogen oelijk wordt gesteld aan voorbelasten en dat is niet juist.
uit nimasramino oronddeoot volgt dat circa 92155 m3 afgevoerd wordt naar oronddeoot. Verder is er geen informatie over de afte graven hoogte. Uitgeoo
er is sprake van een fase indelino naar 16 deelgebieden

18 aantekeninoen
JB: informatie bodemsanerino antwa ontvangen 4 aug 2026. 2 spots zijn in totaal 240 m2 (oooave RCoeci. Dit is 0.6 promille van de oooervlakte van het k

Plankostenregels bij kostenverhaal Met tijdvak

Productenlijst

Invloedsfactoren :		omschrijving:
I Ligging kostenverhaalsgebied	0%	*Uitleglocatie*
II Type opgave	0%	*Nee, het betreft geen herstructurerings/transformatie opgave*
III Verwervingssituatie	2%	*1 onteigeningsbeschikking(en)*
IV Type programma	9%	*Woonfunctie Overige commerciële voorzieningen Niet commerciële voorzieningen*
V Onderzoeken	10%	*Beoordelingsplicht Milieu Effect Rapportage (MER) Aanvullend archeologisch onderzoek Bodem onderzoek*
VI Woon-werkmilieu	-5%	*Stedelijk*

Producten/werkzaamheden		Disciplines	Waarde	Uren of bedrag	Tarief	Complexiteit	Totaal in Euro's	€ 9.205.907	Totaal in uren 60.809	
1 Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied								**€ 1.423.491**	**8.865**	
1.1 Opstellen van een scenario t.b.v. vaststellen kostenplafond bij organische gebiedsontwikkeling										
Invloedsfactoren (I tm V)	Opstellen scenario	Stedenbouw, Civiele techniek, Beleidsa	100%	0	€ 160	121%	€ -		-	Bekijk Staffel
		Projectmanagement	10%	0	€ 181	121%	€ -		-	
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	0	€ 126	121%	€ -		-	
								€ -	-	
1.1 A. Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan										
Invloedsfactoren (I tm V)	Opstellen en vaststellen omgevingsplan	Omgevingsrecht jurist	100%	552	€ 160	121%	€ 106.867		668	Bekijk Staffel
		Projectmanagement	22	1,5	€ 181	121%	€ 7.227		40	
		Stedenbouw	22	2	€ 160	121%	€ 8.518		53	
		Planeconomie	22	0,25	€ 160	121%	€ 1.065		7	
		Beleidsafdelingen	22	2	€ 160	121%	€ 8.518		53	
		Communicatie	22	1	€ 140	121%	€ 3.727		27	
								€ 135.923	848	
	Opstellen regels kostenverhaal	Grondzaken en planeconomie	100%	345	€ 160	121%	€ 66.792		417	Bekijk Staffel
		Projectmanagement	10%	345	€ 181	121%	€ 7.556		42	
								€ 74.348	459	
1.1 B. Opstellen en vaststellen projectbesluit of verlenen omgevingsvergunning voor een BOPA										
Invloedsfactoren (I tm V)	Opstellen en vaststellen projectbesluit of verlenen omgevingsvergunning voor een BOPA	Omgevingsrecht jurist	0%	460	€ 160	121%	€ -		-	Bekijk Staffel
		Projectmanagement	22	0	€ 181	121%	€ -		-	
		Stedenbouw	22	0	€ 160	121%	€ -		-	
		Planeconomie	22	0	€ 160	121%	€ -		-	
		Beleidsafdelingen	22	0	€ 160	121%	€ -		-	
		Communicatie	22	0	€ 140	121%	€ -		-	
								€ -	-	
	Opstellen regels kostenverhaal	Grondzaken en planeconomie	0%	230	€ 160	121%	€ -		-	Bekijk Staffel
		Projectmanagement	10%	0	€ 181	121%	€ -		-	
								€ -	-	
1.2 Stedenbouwkundig plan										
Invloedsfactoren (I, II, IV, V, VI)	Uur per gebouw met een woonfunctie (aantal woningen)	Stedenbouw	1800	2,50	€ 160	114%	€ 820.800		5.130	Bekijk Staffel
	Uur per 100 m2 grond/bvo met andere bouwactiviteiten dan woningbouw	Stedenbouw	146,9	0,50	€ 160	114%	€ 13.397		84	
		Projectmanagement	35	6	€ 181	114%	€ 43.331		239	
		Planeconomie	35	4	€ 160	114%	€ 25.536		160	
		Communicatie	35	2	€ 140	114%	€ 11.172		80	
		Civiele techniek	35	4	€ 160	114%	€ 25.536		160	
		Landmeten/vastgoedinformatie	35	0,5	€ 126	114%	€ 2.514		20	
								€ 942.286	5.872	
1.3 Beeldkwaliteitsplan										
Invloedsfactoren (IV)	Uur per gebouw met een woonfunctie (aantal woningen)	Stedenbouw	1800	0,80	€ 160	109%	€ 251.136		1.570	Bekijk Staffel
	Uur per 100 m2 grond/bvo met andere bouwactiviteiten dan woningbouw	Stedenbouw	146,9	0,25	€ 160	109%	€ 6.405		40	
		Projectmanagement	21	2,5	€ 181	109%	€ 10.358		57	
		Planeconomie	21	0,75	€ 160	109%	€ 2.747		17	
		Landmeten/vastgoedinformatie	21	0,1	€ 126	109%	€ 288		2	
								€ 270.934	1.686	
2 Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan								**€ 7.782.416**	**51.944**	
2.1 A. Taxatie inbrengwaarde percelen	*Via onafhankelijke taxatie*									
Invloedsfactoren (n.v.t.)	Uur per onbebouwd perceel	Taxateur	41	1	€ 160	100%	€ 6.560		41,00	
	Uur per bebouwd perceel	Taxateur	29	2,0	€ 160	100%	€ 9.280		58,00	
	Ambtelijke begeleiding onderzoek	Planeconomie	1	16	€ 160	100%	€ 2.560		16,00	
		Projectmanagement	5%	115	€ 181	100%	€ 1.041		5,75	
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	115	€ 126	100%	€ 145		1,15	
								€ 19.586	**122**	
	Via Wet WOZ									
	Uur per onbebouwd perceel	Planeconomie/grondzaken	0	0,25	€ 160	100%	€ -		-	
	Uur per bebouwd perceel	Planeconomie/grondzaken	0	0,25	€ 160	100%	€ -		-	
		Projectmanagement	5%	0	€ 181	100%	€ -		-	
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	0	€ 126	100%	€ -		-	
								€ -	-	
	Hertaxatie inbrengwaarde (vijfjaarlijks)	Taxateur	2	€ 19.586		100%	€ 39.171		244	
								€ 39.171	244	
2.1 B. Taxatie en aankoop onroerende zaak										
Invloedsfactoren (n.v.t.)	Uur per onbebouwde perceel	Grondzaken	41	24	€ 160	100%	€ 157.440		984	
	Uur per gebouw met een woonfunctie	Grondzaken	11	48	€ 160	100%	€ 84.480		528	
	Uur per gebouw met een industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie	Grondzaken	1	80	€ 160	100%	€ 12.800		80	
	Uur per gebouw met een industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie in herstructurering	Grondzaken	0	100	€ 160	100%	€ -		-	
	Uur per bijzonder object	Grondzaken	16	80	€ 160	100%	€ 204.800		1.280	
	Uur per bijzonder object in herstructurering	Grondzaken	0	100	€ 160	100%	€ -		-	
	Uur per huur/pachtontbinding	Grondzaken	0	48	€ 160	100%	€ -		-	
		Projectmanagement	10%	2872	€ 181	100%	€ 51.983		287	
		Planeconomie	5%	2872	€ 160	100%	€ 22.976		144	
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	2872	€ 126	100%	€ 3.619		28,7	
								€ 538.098	3.332	
2.1 C. Onteigenen van onroerende zaken										
Invloedsfactoren (n.v.t.)	Uur per procedure van de voorbereiding van een onteigeningsbeschikking	Grondzaken	1	134	€ 160	100%	€ 21.440		134	
	Uur per bekrachtigingsprocedure onteigeningsbeschikking	Grondzaken	1	50	€ 160	100%	€ 8.000		50	
	Vast bedrag advocaatkosten per onteigeningsbeschikking	Advocatuur	1	€ 38.056		100%	€ 38.056			
		Projectmanagement	10%	184	€ 181	100%	€ 3.330		18	
		Planeconomie	5%	184	€ 160	100%	€ 1.472		9	
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	184	€ 126	100%	€ 232		1,8	
								€ 72.530	213	
2.1 D. Vestigen voorkeursrecht										
Invloedsfactoren (n.v.t.)	Uur voor vestiging voorkeursrecht	Grondzaken	1	60	€ 160	100%	€ 9.600		60	
		Projectmanagement	10%	60	€ 181	100%	€ 1.086		6	
		Planeconomie	5%	60	€ 160	100%	€ 480		3	
		Landmeten/vastgoedinformatie	1%	60	€ 126	100%	€ 76		0,6	
								€ 11.242	70	
2.2 Inrichtingsplan openbare ruimte										
Invloedsfactoren (I, II, IV, V)	Uur per 100 m2 verharding	Stedenbouw, civiele techniek	918	2	€ 160	119%	€ 349.403		2.184	
	Uur per 100 m2 groen/water	Stedenbouw, civiele techniek	1522	1	€ 160	119%	€ 289.817		1.811	
		Projectmanagement	22	2,5	€ 181	119%	€ 11.846		65	
		Planeconomie	22	1,25	€ 160	119%	€ 5.236		33	
		Communicatie	22	2,5	€ 140	119%	€ 9.163		65	
		Landmeten/vastgoedinformatie	22	0,25	€ 126	119%	€ 825		7	
								€ 666.291	4.165	
2.3 Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken										
Invloedsfactoren (I, II, IV, V)	a. Slopen	Ingenieursbureau	1	€ 57.804	€ 1	119%	€ 68.787		537	
	b. Ophogen/voorbelasten	Ingenieursbureau	1	€ 494.830	€ 1	100%	€ 494.830			
	c. Bouw en woonrijpmaken	Ingenieursbureau	1	€ 3.809.310	€ 1	119%	€ 4.533.078		34.971	
								€ 5.096.695	35.508	
2.4 Algemene en financiele verantwoording en aansturing van het project inclusief bestuurlijke besluitvorming										
Invloedsfactoren (I t/m V)	a. Projectmanagement uur per jaar - verantwoording	Projectmanagement	15,50	100	€ 181	121%	€ 339.466		1.876	Bekijk Staffel
	b. Projectassistentie uur per jaar - verantwoording	Projectassistentie	15,50	50	€ 126	121%	€ 118.157		938	
	c. Financieel management uur per jaar - verantwoording	Planeconomie	15,50	100	€ 160	121%	€ 300.080		1.876	Bekijk Staffel
	d. Projectmanagement - aansturing	Projectmanagement	567,00	1,75	€ 181	121%	€ 217.313		1.201	Bekijk Staffel
	e. Projectassistentie - aansturing	Projectassistentie	567,00	0,875	€ 126	121%	€ 75.639		600	
	f. Planeconomie - aansturing	Planeconomie	567,00	0,875	€ 160	121%	€ 96.050		600	
	g. Stedenbouw - aansturing	Stedenbouw	567,00	0,875	€ 160	121%	€ 96.050		600	
	h. Civiele techniek - aansturing	Civiele techniek	567,00	0,875	€ 160	121%	€ 96.050		600	
								€ 1.338.803	8.291	

Plankostenregels bij kostenverhaal Met tijdvak

Resultaat

Datum	12-8-2026	
Gemeente:	Oss	
Projectnaam:	Amsteleind-Zuid	
Kostenverhaalsgebied:	Totaal	

		Uren		Euro's
	Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied	**8.865**	**€**	**1.423.491**
1.1	A. Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan	1.307	€	210.271
1.2	Stedenbouwkundig plan	5.872	€	942.286
1.3	Beeldkwaliteitsplan	1.686	€	270.934
	Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan	**51.944**	**€**	**7.782.416**
2.1	Inbreng en verwerving van onroerende zaken (A t/m D)	3.980	€	680.627
2.2	Inrichtingsplan openbare ruimte	4.165	€	666.291
2.3	Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken	35.508	€	5.096.695
2.4	Algemene en financiele verantwoording en aansturing van het project inclusief bestuurlijke besluitvorming	8.291	€	1.338.803
	Totaal kostenverhaal	***60.809***	***€***	***9.205.907***

Resultaat per discipline*

Verwerving	3.459	€	591.627
Stedenbouw	9.474	€	1.515.917
Ruimtelijke Ordening	1.085	€	173.659
Civiele en cultuur techniek	38.265	€	5.537.891
Landmeten/vastgoedinformatie	61	€	7.698
Communicatie	172	€	24.062
Management	5.375	€	888.333
Planeconomie	2.864	€	458.201
Beleidsafdelingen	53	€	8.518
Totaal kostenverhaal	***60.809***	***€***	***9.205.907***

* In de productenlijst zijn sommige uren gegroepeerd geraamd, in deze verdeling is voor die gevallen een globale verdeling naar de betreffende disciplines toegepast.

Plankostenregels bij kostenverhaal Met tijdvak

Kernoutput

Datum	12-8-2026
Gemeente:	Oss
Projectnaam:	Amsteleind-Zuid
Kostenverhaalsgebied:	Totaal
Soort kostenverhaalsgebied	Uitleglocatie

Projectkenmerken

Looptijd project	**16**	**jaar**
Omvang kostenverhaalsgebied	**403.949**	**m2**
Uitgeefbaar terrein	**159.979**	**m2**
Openbaar gebied	**243.970**	**m2**
Programma wonen	1.800	WEQ
Programma niet wonen (WEQ)	147	WEQ
Programma totaal (WEQ)	**1.947**	**WEQ**
WEQ / jaar	**126**	**WEQ/jaar**
Dichtheid	**48**	**WEQ/ha.**
Complexiteit (invloedfactoren I t/m V)	**121**	**%**

Resultaat indicatoren

	Uren		Euro's
Totaal kostenverhaal per WEQ	**31**	**€**	**4.728**
Totaal kostenverhaal per jaar	**3.923**	**€**	**593.929**
Gemiddeld uurtarief		**€**	**151**

Bijlage 46 - Concept risicoanalyse nadeelcompensatie

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE NADEELCOMPENSATIE OMGEVINGSWET

met betrekking tot Project Amsteleind, deelgebied Amsteleind Zuid

opdracht	20260347
status	concept
datum	20 juli 2026
adviseur	5.1.2e
referentie	Indirect – Omgevingsplan

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM
T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3
2 PLANGEBIED....9
3 PLANOLOGIE 13
4 TE BEOORDELEN ONTWIKKELING 15
5 WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER 20
6 VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER 23
7 OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID 37
8 ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU 44
9 SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU 48
10 BEOORDELING CLUSTERS 50
11 CONCLUSIE....62
12 BRONNEN 63

1 INLEIDING

Opdracht

Gemeente Oss heeft de SAOZ te Rotterdam op 23 juni 2026, opdracht gegeven om een risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet op te stellen met betrekking tot het project Amsteleind, deelgebied Amsteleind Zuid.

Opdrachtgever

Gemeente Oss, vertegenwoordigd door 5.1.2e .

Opdrachtnemer

De stichting Adviesbureau Onroerende Zaken gevestigd te Rotterdam aan het Kruisplein 484. SAOZ is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41126679.

De gevraagde juridische beoordeling en het doel van de risicoanalyse

Voor het plangebied is een plan in voorbereiding dat voorziet in de ontwikkeling van een woongebied met circa 1.800 woningen en diverse daarbij behorende voorzieningen (voor sport, zorg, ontmoeten, welzijn en kleine bedrijvigheid en kantoren).

Het doel van de risicoanalyse is om antwoord te krijgen op de vraag of de voorgenomen ontwikkeling nadeel in de vorm van nadeelcompensatie in de zin van de Omgevingswet voor de omgeving met zich kan brengen. Indien dat het geval is, is het ook belangrijk om globaal en indicatief inzicht te krijgen in de financiële omvang van het schaderisico. Gelet op de aard van de ontwikkeling dient de risicoanalyse zich te richten op de effecten voor de onroerende zaken gelegen in de omgeving van het plangebied. We noemen dit “indirecte schade”.

De risicoanalyse gaat in op de gevolgen van (omgevingsplan) deelgebied Amsteleind Zuid. Effecten vanuit de (beoogde) ontwikkelingen deelgebied Amsteleind Noord of straks deelgebied Kleinussen worden in beginsel niet in de beoordeling betrokken.

De risicoanalyse is nodig als onderbouwing voor de toepassing van de wettelijke kostenverhaalsplicht.

CONCEPT

Onderwerp van de risicoanalyse

De beoordeling heeft betrekking op het plangebied zoals weergegeven op de navolgende afbeelding.



Figuur 1 Globale ligging plangebied

Wij beoordelen de effecten bij woningen in de omgeving van het plangebied en van woningen die -min of meer- te midden van het plangebied zijn gelegen en die op een overgelegde eigendommenkaart (van 27-05-2026) zonder kleur zijn weergegeven. Dit betreffen de woningen:

Noordzijde plangebied	
Amsteleindstraat 130, Oss	
Amsteleindstraat 134, Oss	
Amsteleindstraat 144, Oss	+ 144 MZ
Amsteleindstraat 148, Oss	
Amsteleindstraat 150, Oss	
Oostzijde plangebied	
Heihoekstraat 11, Oss	
Heihoekstraat 13, Oss	+ 13 MZ

Zuidzijde plangebied	
Heihoekstraat 15, Oss	
Oostenakkerstraat 3, Oss	
Oostenakkerstraat 3a, Oss	
Oostenakkerstraat 7, Oss	
Oostenakkerstraat 9, Oss	
Oostenakkerstraat 11, Oss	
Oostenakkerstraat 13, Oss	+ 13 UNIT

Eventuele effecten op objecten binnen project Amsteleind-Zuid onderling en op objecten gelegen op gronden van andere fases van project Amsteleind (gelegen ten noorden van het plangebied) beoordelen wij niet.

CONCEPT

Omgevingswet

Op het project zal het schadevergoedingsstelsel zoals neergelegd in hoofdstuk 15 van de Omgevingswet van toepassing zijn. Ten opzichte van het jarenlang toegepaste planschadevergoedingsstelsel uit de WRO en de Wro is de beoordeling beduidend anders. Dit heeft gevolgen voor de peildatum van de vergelijking en de inschatting van het risico, de vergelijking van de oude en de nieuwe situatie, de voorzienbaarheid en het normaal maatschappelijk risico. Wij merken verder op dat wij alleen het risico beoordelen op effecten voor de waarde van omliggende objecten (vermogensschade). Het risico op andere vormen van schade, waarvan wij hieronder enkele voorbeelden noemen, kunnen wij doorgaans niet beoordelen omdat die vormen van nadeel afhankelijk zijn van de wijze van uitvoering, toekomstig onzekere omstandigheden, civiele aspecten, financiële gegevens van derden en eventuele afspraken met derden:

- Inkomensschade;
- Tijdelijke inkomensschade door bouwactiviteiten;
- Fysieke schade;
- Tijdelijke derving van woongenot door bouwactiviteiten;
- Kostenverhaal.

Bijzondere uitgangspunten

Deze hebben betrekking op te hanteren ficties en zijn bijvoorbeeld van toepassing als de verzochte marktwaarde niet overeenkomt met de huidige situatie. De inschatting van het risico wordt dan gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum. Op basis van de ontvangen informatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten van toepassing:

- De opdracht betreft de beoordeling van de gevolgen van het wijzigen van de feitelijke situatie;
- We gaan uit van de van opdrachtgever ontvangen gegevens;
- Een Omgevingsplan leidt op zichzelf niet tot risico op indirecte schade. Hierop gebaseerde vergunningen of bouwactiviteiten mogelijk wel. Wij veronderstellen dat de gehele ontwikkeling ineens mogelijk wordt gemaakt en wordt gerealiseerd. Wij houden dus geen rekening met eventuele fasering van de beoogde nieuwbouwplannen;

CONCEPT

- We schatten het mogelijke nadeelcompensatierisico in als gevolg van de verandering op de peildatum;
- Gegeven de aard van de opdracht dienen wij geen contact op te nemen met de eigenaren en/of gebruikers van de te beoordelen onroerende zaken. Hierdoor is een opname vanaf het terrein of een inpandige inspectie niet mogelijk. Wij inspecteren de onroerende zaken globaal en voor zover mogelijk vanaf de openbare weg en maken ook gebruik van diverse digitale bronnen.

Specifiek overeengekomen werkzaamheden en de afbakening van het gebruik

De werkzaamheden van de deskundige bestaan onder andere uit een risicoanalyse nadeelcompensatie en het schatten van de eventuele waardedaling van vastgoed. Dit is geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVT. In algemene zin zijn deze werkzaamheden te omschrijven als advisering. De risicoanalyse is alleen bedoeld voor intern gebruik door de opdrachtgever. De verspreiding van de risicoanalyse nadeelcompensatie is beperkt tot de contactpersonen die werkzaam zijn bij opdrachtgever en personen die nadrukkelijk geautoriseerd zijn, om te voorkomen dat aan de rapportage in het maatschappelijke en economische verkeer ruimer vertrouwen wordt ontleend dan door de specifieke opdracht wordt gerechtvaardigd.

Voor zover wettelijk verplicht mag de risicoanalyse (mits volledig geanonimiseerd) in het kader van de vaststelling / besluitvorming van het omgevingsplan openbaar gemaakt worden.

De risicoanalyse betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever gestelde vragen, het is geen schadestaat waarin de omvang van een vergoeding zou worden vastgesteld, want het advies betreft geen procedure, het kan ook niet worden beschouwd als een beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in nadeelcompensatie, want bij een volledige behandeling van een concrete claim, het horen van de betrokken partijen en een volledige taxatie, kunnen nieuwe feiten aan het licht komen, het mag niet worden gebruikt buiten de context van de risicoanalyse, het kan niet worden gebruikt voor doelen waarvoor het niet is bestemd, het mag niet worden gebruikt ten behoeve van aan- en verkoopbeslissingen, jaarverslaglegging en kredietverlening.

De risicoanalyse met eventuele bijlagen wordt niet verstrekt aan of gedeeld met derden. Bij gebruik door derden, gebruik buiten de context of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt

CONCEPT

geen aansprakelijkheid aanvaard.

Benodigde expertise

Ten aanzien van de Omgevingswet heeft zich op het terrein van nadeelcompensatie op grond van hoofdstuk 15 Omgevingswet nog geen jurisprudentie gevormd. De deskundige zal putten uit zijn kennis van de schaderegeling van de Omgevingswet en zijn kennis van het bestuursrechtelijke schadevergoedingsrecht in breder verband. De deskundige verklaart dat hij op de hoogte is van de jurisprudentie met betrekking tot het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht en periodiek en stelselmatig de ontwikkelingen in de wetgeving en de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op dit terrein volgt. Bij de waardebepaling van de wettelijke taxatie speelt ook kennis, ervaring en intuïtie van de deskundige een rol. Dit is binnen de rechtspraak een geaccepteerd gegeven. In diverse gerechtelijke procedures is dit bevestigd en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit meermaals benoemd.
Samenvattend:

- Het waardebegrip kan afwijken;
- Het juridische kader van nadeelcompensatie (hoofdstuk 15 Omgevingswet) vormt een zeer belangrijk onderdeel van de beoordeling maar hierop heeft zich nog geen jurisprudentie gevormd.

Gesprek

Het dossier is op 14 juli 2026 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door 5.1.2e. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige 5.1.2e 5.1.2e Daarbij kwam het volgende aan de orde:

Diverse te beoordelen objecten beschikken over gronden die later tot het plangebied behoren. Wij beoordelen de effecten op de delen die in eigendom blijven bij derden. Hierbij worden ook de effecten betrokken van ontwikkelingen op gronden die thans (nog) in eigendom zijn van deze derden.

Bij diverse woonobjecten is thans sprake van een bedrijfsmatige / agrarische bestemming. Deze bestemming zal omgezet worden naar een woonbestemming. De woonobjecten wijzigen dan van een “bedrijfswoning” naar “burgerwoning”. Op verzoek van opdrachtgever

CONCEPT

kennen wij bij de beoordeling een surplus toe van 20% van de “waarde van de bedrijfswoning c.a.”. Dit betreft de objecten:

- Amsteleindstraat 148 bedrijfswoning
- Amsteleindstraat 150 bedrijfswoning
- Heihoekstraat 11 agrarische bedrijfswoning
- Heihoekstraat 13 agrarische bedrijfswoning
- Oostenakkerstraat 7 agrarische bedrijfswoning

Amsteleindstraat 27 A t/m F liggen (naar verwachting) in plangebied Amsteleind, Kleinussen. Amsteleindstraat 29 ligt in plangebied Amsteleind, Amsteleind Noord. Deze objecten laten we in de clusters buiten beschouwing.

Van concept naar definitief

Het concept van de risicoanalyse nadeelcompensatie is op 20 juli 2026 aan opdrachtgever gemaild. Opdrachtgever heeft op *

CONCEPT

2 PLANGEBIED

Beschrijving feitelijke situatie

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 11 juli 2026 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



Figuur 2 Luchtfoto Pdok met globale contouren plangebied

Het plangebied wordt begrensd door:

- verspreid gelegen woningen en door de openbare weg Amsteleindstraat met daarachter een agrarisch gebied met agrarische gronden en verspreid gelegen (agrarische) bedrijven, woningen en bedrijven in het noorden. Op een deel van de gronden ten noorden van de Amsteleindstraat wordt nieuwbouw beoogd (voor de deelgebieden van project Amsteleind: Amsteleind Noord en Amsteleind Kleinussen) in het noorden;
- verspreid gelegen woningen en door de Heihoekstraat met daarachter een woonwijk (in de kern van Oss) in het oosten;

- verspreid gelegen woningen en de Oostenakkerstraat met daarachter verspreid gelegen woningen en enkele agrarische gronden en een spoorlijn in het zuiden;
- en de Beekschehoevestraat 10 met daarachter agrarische gronden, enkele agrarische bedrijven en een reguliere woning in het westen.

Op het moment van de opname bestond het plangebied overwegend uit agrarisch gebied (agrarische gronden).



Figuur 3 Deel agrarische gronden bezien vanaf de Beekschehoevestraat en Oostenakkerstraat

Verder zien wij binnen het plangebied (naast agrarische gronden en woningen) de navolgende bedrijven:

- agrarische bedrijvigheid / veehouderij bij Amsteleindstraat 132 en Heihoekstraat 11



Figuur 4 Luchtfoto van Amsteleindstraat 132 en Heihoekstraat 11



Figuur 5 Foto vanaf de openbare weg richting Amsteleindstraat 132 en Heihoekstraat 11

- agrarische bedrijvigheid / veehouderij bij Heihoekstraat 13 en Oostenakkerstraat 7 (achtererf).



Figuur 6 Luchtfoto Heihoekstraat 13 en Oostenakkerstraat 7



Figuur 7 Foto vanaf de openbare weg van / richting Heihoekstraat 13 en Oostenakkerstraat 7

- een transportbedrijf bij Amsteleindstraat 122A en een loon- en grondverzetbedrijf bij Amsteleindstraat 148-150.



Figuur 8 Luchtfoto Amsteleindstraat 122A en Amsteleindstraat 148-150

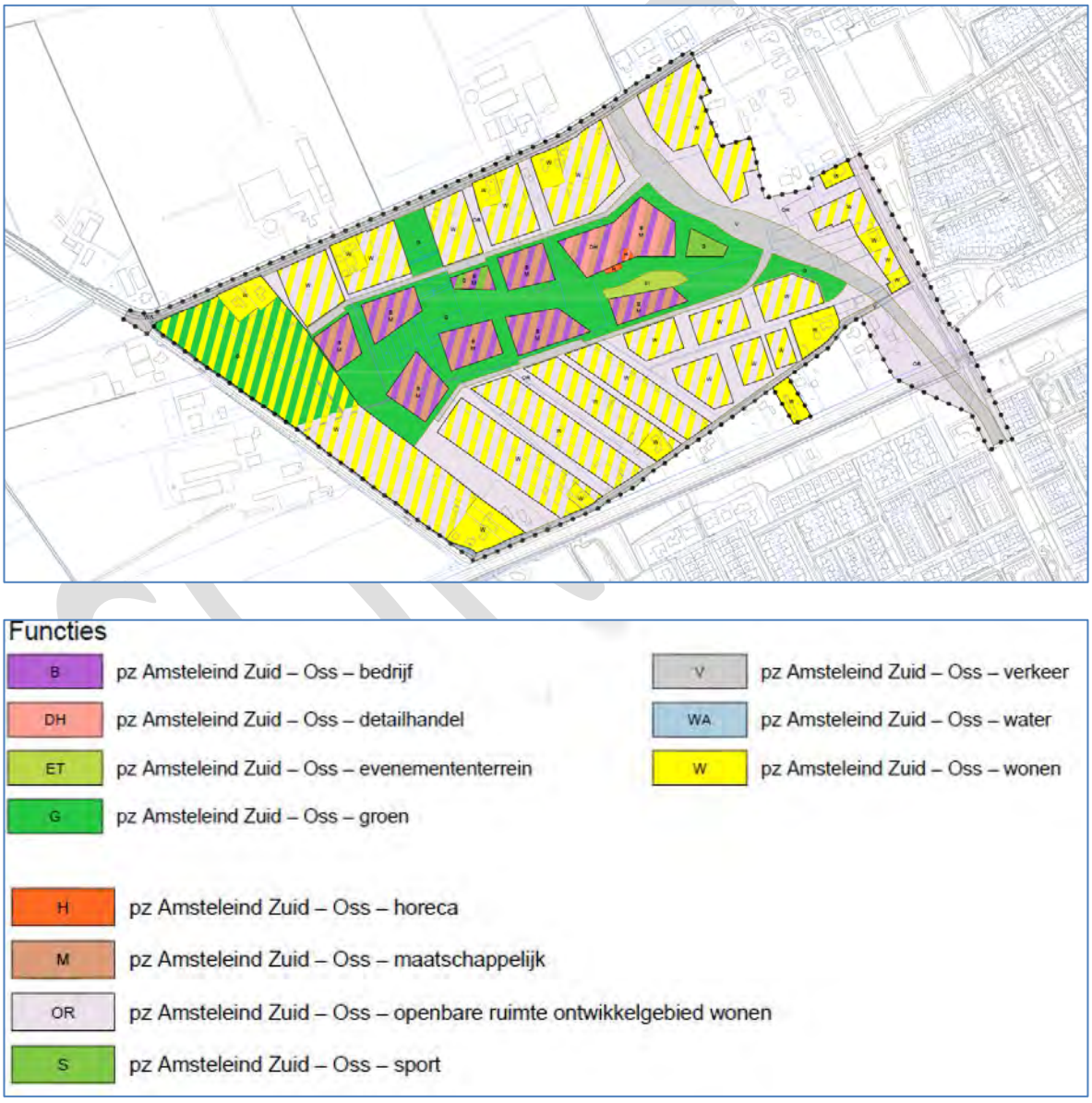


Figuur 9 Foto vanaf de openbare weg van / richting Amsteleindstraat 122A, 148 + 150

CONCEPT

3 PLANOLOGIE

Het project wordt planologisch mogelijk gemaakt door middel van een (wijziging van het) omgevingsplan. Dat plan vormt zelf geen grondslag voor indirecte schade. Die grondslag wordt pas gevormd door de op basis van dat plan te verlenen omgevingsvergunning(en). Wij gaan er van uit dat de wijziging van het omgevingsplan de voor het project te verlenen omgevingsvergunning(en) rechtstreeks mogelijk maakt en dat het daarom omgevingsvergunning(en) betreft voor een “omgevingsplanactiviteit” (OPA).



Figuur 10 Concept verbeelding en legenda functies

Bij omgevingsvergunningen voor een “OPA” geldt de feitelijke situatie ten tijde van de vergunningverlening als maatstaf voor de vergelijking c.q. de beoordeling van de consequenties van het project voor omwonenden. Wij gaan er van uit dat het de huidige feitelijke situatie zal betreffen, die is beschreven in hoofdstuk 2 van dit advies.

Om deze reden is het nu nog geldende planologische regime dat wordt gevormd door het tijdelijk deel van het omgevingsplan voor de te maken vergelijking niet relevant.

Wij benadrukken dat indien en voor zover de te slopen bebouwing gesloopt zal zijn voorafgaand aan de verlening van de voor het project benodigde omgevingsvergunning(en), naar de huidige inzichten mogelijk van een andere feitelijke situatie uitgegaan zal moeten worden (namelijk: braakliggend gebied). Dit scenario valt buiten de reikwijdte van dit onderzoek.

CONCEPT

4 TE BEOORDELEN ONTWIKKELING

De ontwikkeling zal mogelijk worden gemaakt door middel van omgevingsvergunningen voor omgevingsplanactiviteiten. Op het moment dat deze risicoanalyse nadeelcompensatie wordt uitgebracht, zijn die omgevingsvergunningen nog niet verleend.

Het kan zijn dat met de omgevingsvergunningen niet alle mogelijkheden qua gebruik en bebouwing worden benut die de wijziging van het omgevingsplan biedt. Voor de beoordeling gaan wij ervan uit dat de (globale) situatie, zoals beschreven in het Stedenbouwkundig plan (d.d. 12 mei 2026) zal worden vergund.

Wij gaan uit van de volgende (globale) nieuwe situatie.

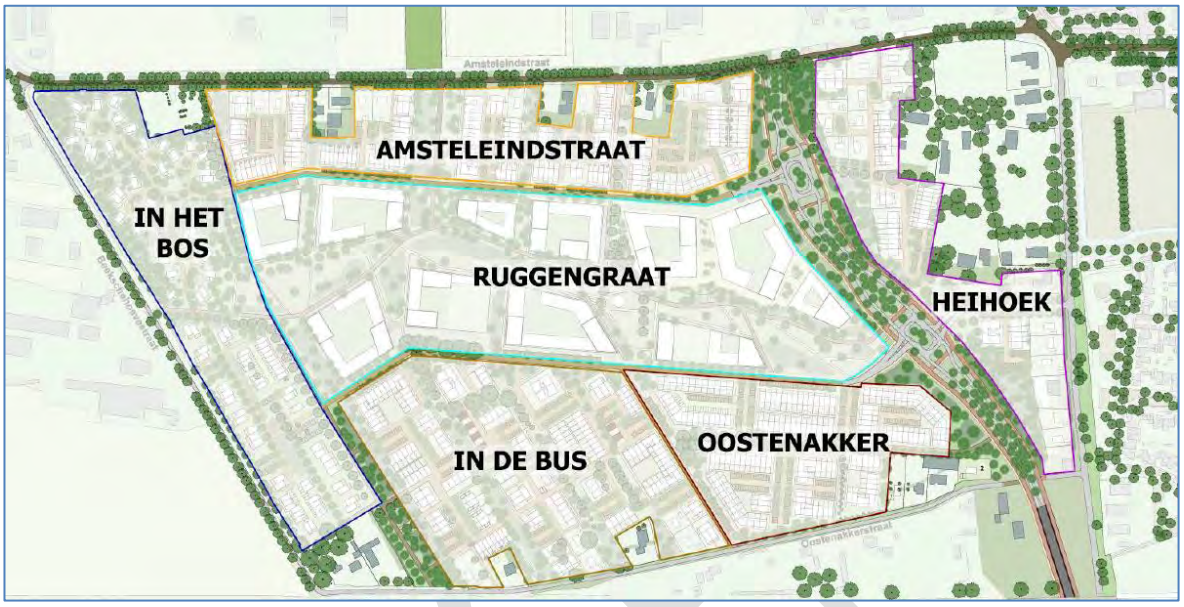


Figuur 11 Verkavelingsbeeld

In totaal worden er ± 1.800 woningen en wijkfuncties (zoals voor supermarkten, winkels, kleine bedrijven en kantoren, sport, eerstelijns zorg, ontmoeten en welzijn) gerealiseerd. Zie verder de navolgende globale uitwerking per plandeel.

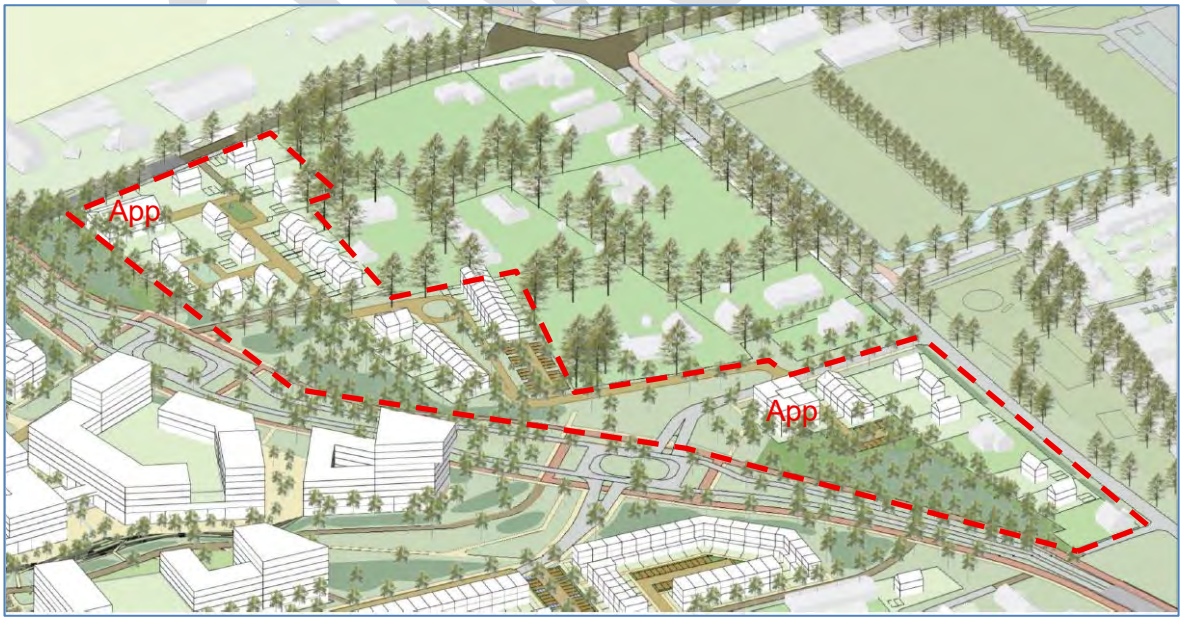
Beknopte samenvatting nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden:



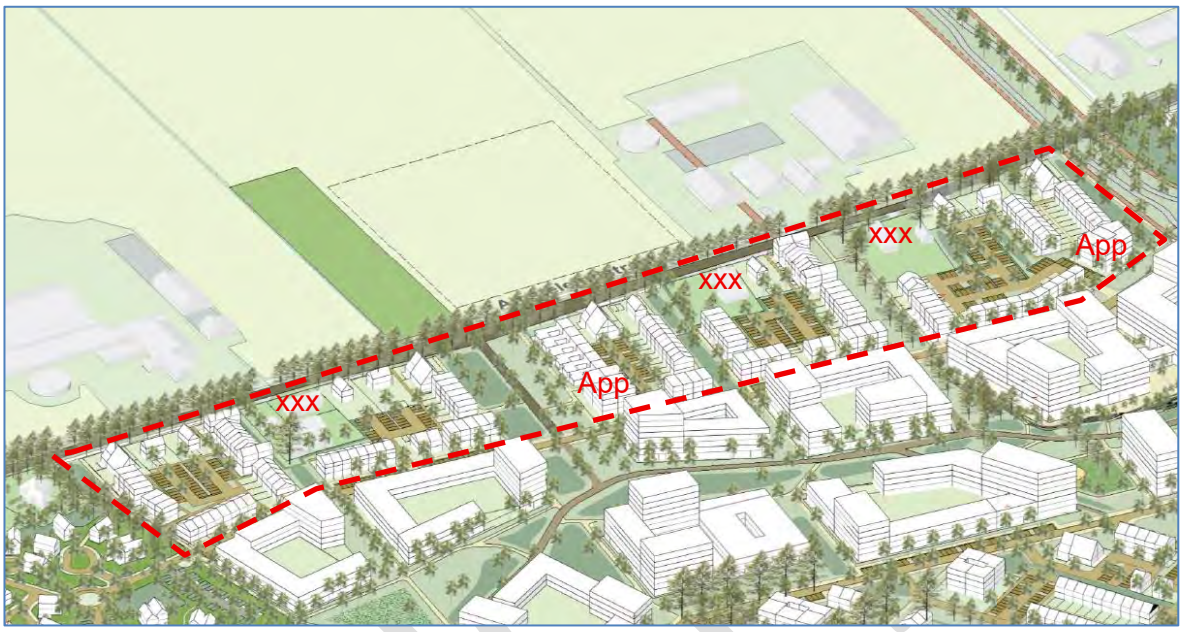
Figuur 12 Deelgebieden

Deelgebied Heihoek: Wij zien voornamelijk grondgebonden woningen en enkele (maximaal 4-laagse) appartementencomplexen. De woningbouw bestaan grotendeels uit woningen met twee of drie bouwlagen (inclusief kap).



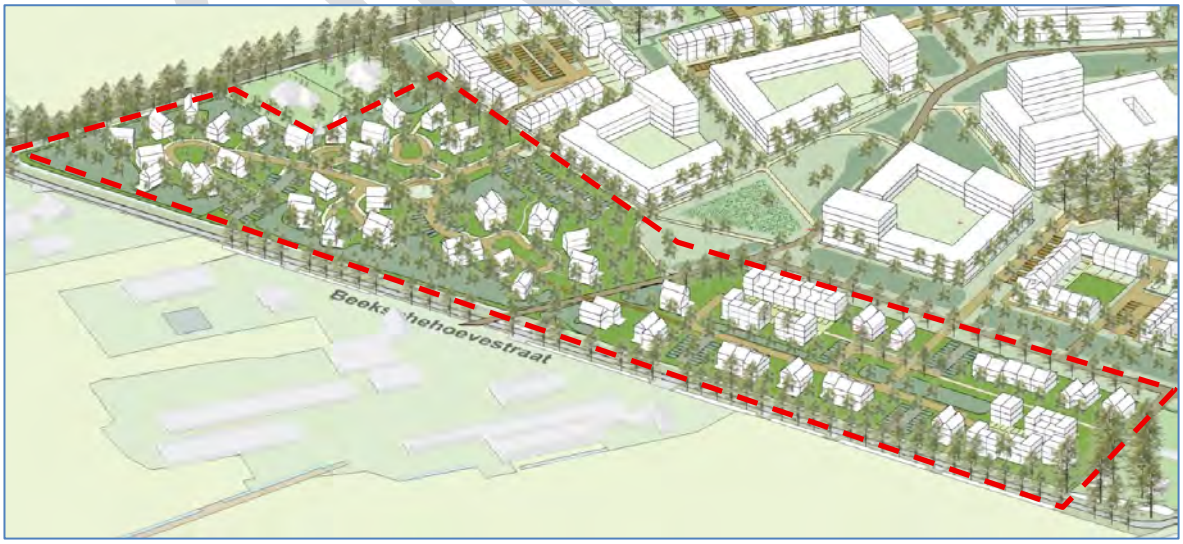
Figuur 13 3D Impressie deelgebied Heihoek

Deelgebied Amsteleindstraat: Wij zien in dit deelgebied voornamelijk woningbouw bestaande uit twee, drie of vier bouwlagen (inclusief kap). Het betreft met name grondgebonden woningen en enkele (maximaal 4-laagse) appartementencomplexen.



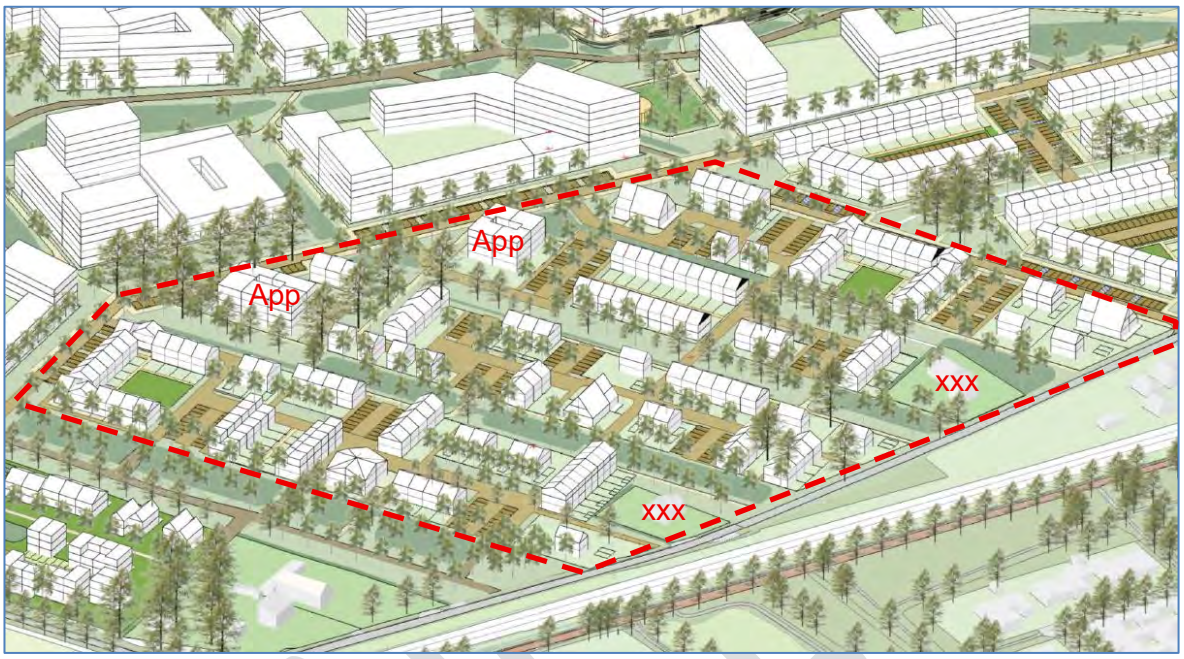
Figuur 14 3D Impressie deelgebied Amsteleindstraat

Deelgebied In het Bos: Wij zien in dit deelgebied voornamelijk uitsluitend grondgebonden woningen bestaande uit 2 en 3 bouwlagen (inclusief kap).



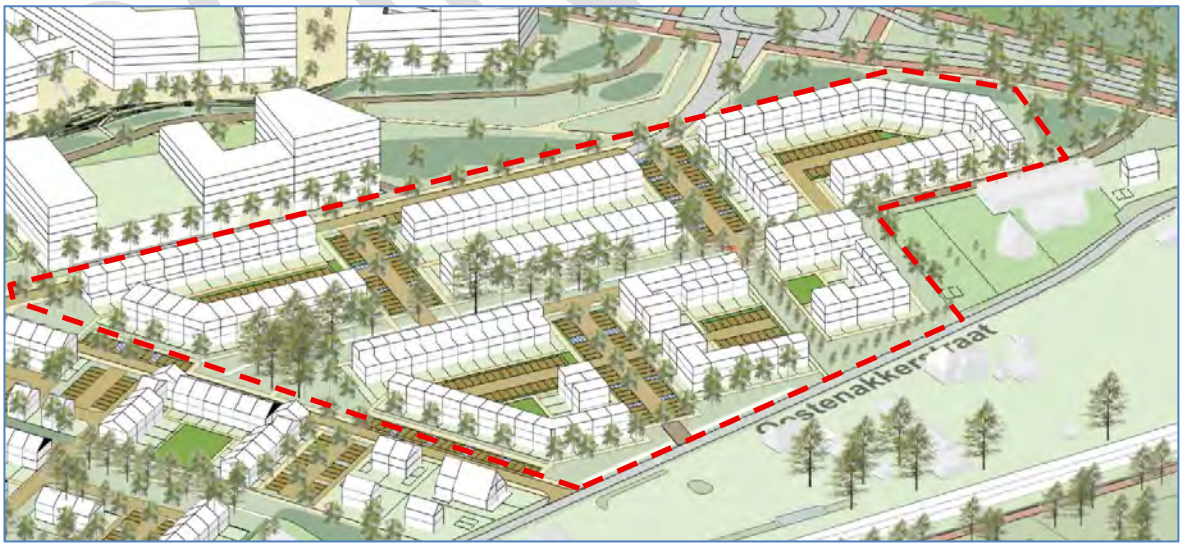
Figuur 15 3D Impressie deelgebied In het Bos

Deelgebied In de Bus: Wij zien in dit deelgebied voornamelijk grondgebonden woningbouw bestaande uit 2 en 3 bouwlagen (inclusief kap). Ook zien wij een tweetal appartementencomplexen (bestaande uit 4 bouwlagen).



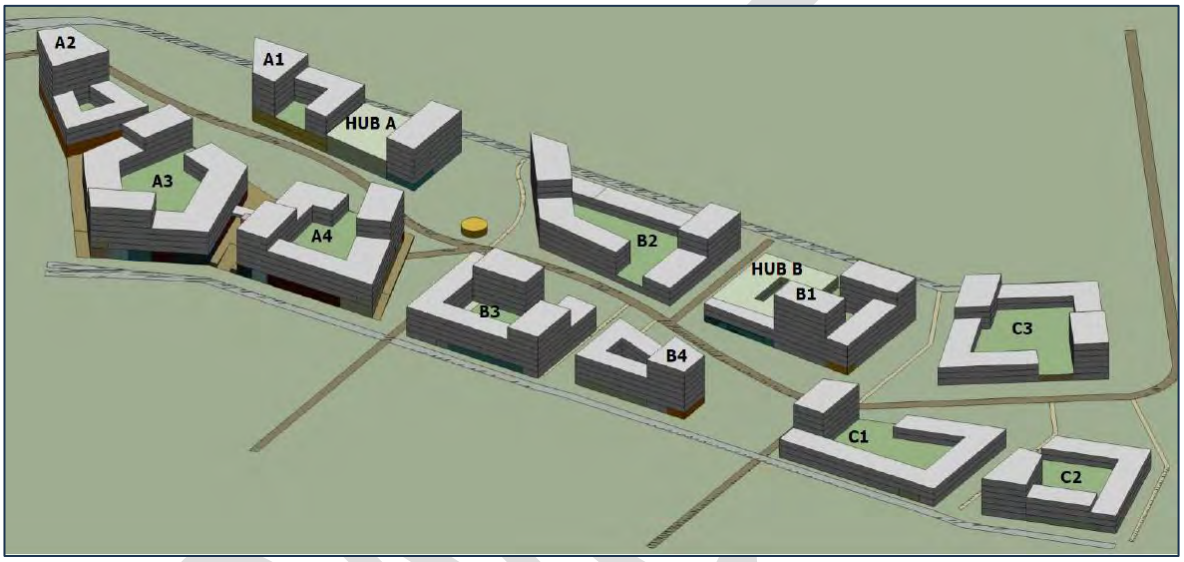
Figuur 16 3D Impressie deelgebied In de Bus

Deelgebied Oostenakker: Wij zien in dit deelgebied met name grondgebonden woningbouw bestaande uit 3 bouwlagen.

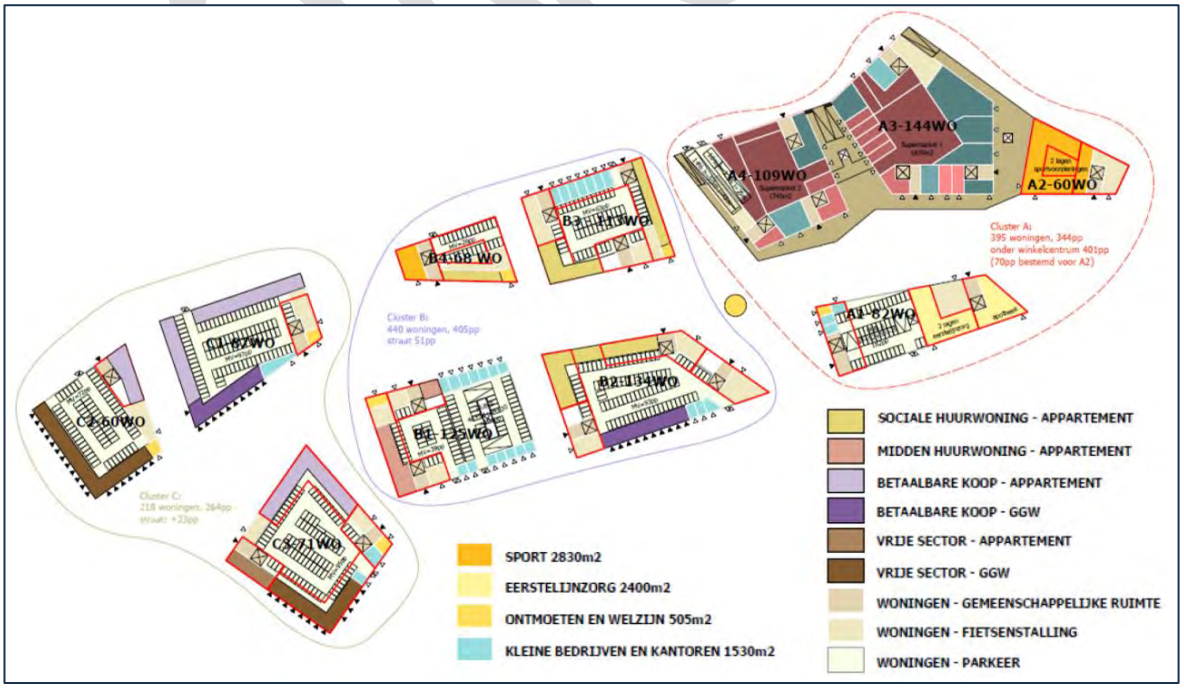

Figuur 17 3D Impressie deelgebied Oostenakker

Deelgebied Ruggengraat Wij zien in dit deelgebied voornamelijk gestapelde bebouwing en enkele grondgebonden woningen (bij de complexen C2 en C3 op navolgende figuur) . Het aantal bouwlagen bij de appartementencomplexen varieert van 3 tot 10 bouwlagen.

Naast woningbouw is in dit deelgebied ook ruimte voor andere wijkfuncties zoals voor supermarkten, winkels, kleine bedrijven en kantoren, sport, eerstelijns zorg, ontmoeten en welzijn.



Figuur 18 Bouwmassa Deelgebied Ruggengraat



Figuur 19 Maaiveldprogramma's en entrees

5 WETGEVING EN BEOORDELINGSKADER

De kern voor de beoordeling van het risico op nadeelcompensatie in de zin van de Omgevingswet wordt gevormd door de vergelijking tussen de feitelijke situatie op het moment van kennis geven van het verlenen van de omgevingsvergunning en de situatie die zal ontstaan door de omgevingsvergunning. De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor schadevergoeding ten titel van nadeelcompensatie is vastgelegd in de Omgevingswet. De schade kan bestaan uit “directe schade” (schade door een nadelige wijziging van de aanwendingsmogelijkheden van het eigen object) en “indirecte schade” (schade door een nadelige wijziging van aanwendingsmogelijkheden op omliggende gronden van derden). Een mengvorm betreft “hybride schade. Dat is indirecte schade met directe trekken.

Omgevingswet

Het onderwerp nadeelcompensatie is geregeld in hoofdstuk 15 (Financiële bepalingen). In artikel 15.1 worden de potentiële schadeoorzaken genoemd, waarvan de belangrijkste zijn:

- een regel in het omgevingsplan, voor zover deze leidt tot een wijziging van de eigen aanwendingsmogelijkheden van gronden en/of opstallen (“directe schade”);
- een omgevingsvergunning (“indirecte schade”);
- een projectbesluit (“indirecte schade”).

Artikel 15.2 bepaalt dat immateriële schade, waaronder de (al dan niet tijdelijke) derving van woongenot, niet afzonderlijk voor vergoeding in aanmerking komt. De Omgevingswet is op dit punt niet anders c.q. “ruimhartiger” dan het planschadestelsel.

Artikel 15.4 bepaalt dat als voor een activiteit die is toegestaan op grond van onder meer een omgevingsplan geen omgevingsvergunning is vereist, een aanvraag om schadevergoeding kan worden ingediend als:

- degene die de activiteit gaat verrichten aan het bevoegd gezag informatie over die activiteit heeft verstrekt en het bevoegd gezag kennis heeft gegeven van die informatie, volgens de regels die daarvoor gelden;
- of met de activiteit is begonnen.

CONCEPT

Uitgangspunten beoordeling

De voor de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet belangrijkste uitgangspunten voor de beoordeling van “indirecte schade” zijn:

- Omgevingsplannen, wijzigingen daarvan en TAM-IMRO-omgevingsplannen zijn geen grondslag voor “indirecte schade”. Niet dat plan, maar de daarop gebaseerde omgevingsvergunningen zullen namelijk de schadeveroorzakende maatregelen zijn als het om “indirecte planschade” gaat;
- Dat betekent, dat pas geclaimd zal kunnen worden nadat de omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van het project onherroepelijk is geworden;
- Bij de vergelijking dient uit te worden gegaan van de oude feitelijke situatie en hetgeen op grond van de omgevingsvergunning dan wel de feitelijke activiteit kan worden c.q. wordt gerealiseerd;
- Actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een aanvrager ten tijde van de aankoop van zijn object kon weten, behoudens in het geval de aanvrager tot koop is overgegaan van een tot woning bestemde onroerende zaak na de vaststelling of wijziging van het (TAM-IMRO) omgevingsplan waarop de ontwikkeling is gebaseerd;
- Bij “indirecte schade” in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak wordt een deel ter grootte van 4% van de waarde van deze onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade aangemerkt als behorend tot het normale maatschappelijke risico als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

Fasering bij meerdere omgevingsvergunningen

De ontwikkeling zal planologisch mogelijk gemaakt worden door middel van een (wijziging van het) omgevingsplan waarbij sprake kan zijn van meerdere als schadeoorzaak te beschouwen omgevingsvergunningen. Dit kan vragen meebrengen over de verdeling van de eventuele schade en / of het normaal maatschappelijk risico over de verschillende omgevingsvergunningen. De beantwoording van die vragen kan complex en arbitrair zijn en verstrekkende juridische gevolgen hebben.

Om die reden past de beantwoording van die vragen niet bij het doel en karakter van een risicoanalyse. In deze risicoanalyse beoordelen wij de ontwikkeling daarom als één te vergunnen project. Wij gaan niet in op eventuele verdeelvraagstukken ten aanzien van het

nadeel en het normaal maatschappelijk risico. Indien de vergunningverlening uiteindelijk gefaseerd plaatsvindt, kan de uitkomst anders zijn en is dit rapport niet onverkort van toepassing. Zie in dit verband ook artikel 15.7 lid 2 Omgevingswet.

Op eventuele risico's op nadeelcompensatie die ontstaan tussen objecten van verschillende faseringen (binnen het plangebied onderling) kunnen wij niet ingaan omdat die eventuele fasering tijdens het samenstellen van dit advies onbekend is. Wij sluiten een dergelijk risico op voorhand niet uit. In dit kader verwijzen wij speciaal nog naar het onderwerp "risicoaanvaarding" (zie hoofdstuk 7) en de genoemde uitzonderingsregel.

CONCEPT

6 VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

Beschikbare informatie

In het algemeen kan er sprake zijn van een onzekerheidsmarge als gevolg van de informatievoorziening. In dat kader merken wij op dat:

- de huidige feitelijke situatie eenduidig lijkt;
- de totale invulling van de beoogde planologie op hoofdlijnen eenduidig is.

Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte schade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten.

Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald door een vergelijking van de (legale) feitelijke situatie met hetgeen op grond van (de wijziging van) het omgevingsplan kan en zal worden gerealiseerd.

Wij merken op dat wij op dit moment de feitelijke situatie op het moment dat de omgevingsvergunning(en) verleend zal/zullen worden niet kennen. Daarom hanteren wij de feitelijke situatie op het moment van opstellen van deze risicoanalyse nadeelcompensatie als uitgangspunt. De invulling van het begrip “feitelijke situatie” zal naar onze verwachting sterk onderhevig zijn aan rechterlijke uitspraken. Eventuele wijzigingen tussen de peildatum van deze risicoanalyse nadeelcompensatie en de feitelijke situatie op het moment dat de omgevingsvergunning(en) wordt / worden verleend, kunnen zoals eerder gesteld, gevolgen hebben voor de uitkomst.

Thans is er sprake van een min of meer open agrarisch gebied met enkele andere functies. Wij zien in dit kader:

- agrarische bedrijvigheid / veehouderij bij Amsteleindstraat 132, Heihoekstraat 11, Heihoekstraat 13 en bij Oostenakkerstraat 7 (achtererf);
- een transportbedrijf bij Amsteleindstraat 122A;
- een loon- en grondverzetbedrijf bij Amsteleindstraat 148-150;

CONCEPT

- enkele verspreid gelegen woningen.

De nieuwe situatie bestaat in essentie uit een woongebied met grondgebonden woningen en appartementencomplexen van 3 tot en met 10 bouwlagen hoog. De hogere gebouwen zijn vrij centraal binnen het plangebied gelegen. Diverse complexen krijgen ook andere functies (zoals detailhandel/supermarkten, kleinschalige bedrijvigheid, kantoren, zorg-, ontmoetings- en sport). Ook deze complexen liggen vrij centraal binnen het plangebied.

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een verandering.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen. Het gaat bij dit aspect om de mate waarin men van zich af kan kijken (kwantitatief uitzicht). De kwaliteit van het uitzicht weegt mee bij het aspect “karakter van het plangebied”.

Op hoofdlijnen bezien wordt een min of meer open agrarisch gebied omgevormd tot een woongebied met grondgebonden woningen en (appartementen)complexen tot en met 10 bouwlagen hoog.

Afhankelijk van de situering kan het toe- of afnemen bij individuele woningen in de omgeving.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het gebruiksgenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

CONCEPT

Op hoofdlijnen bezien wordt een min of meer open agrarisch gebied omgevormd tot een woongebied met grondgebonden woningen en (appartementen)complexen tot en met 10 bouwlagen hoog.

Afhankelijk van de situering kan de schaduwwerking toe- of afnemen bij individuele woningen in de omgeving en kan de bezonning wijzigen.

Karakter van het plangebied

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van het plangebied onderzoeken wij of en in hoeverre het karakter van het plangebied zelf wijzigt (bijvoorbeeld van park naar woonwijk) en of en in hoeverre de ontwikkeling lijkt om de omgeving daarvan.

Op hoofdlijnen bezien wordt een min of meer open agrarisch gebied omgevormd tot een woongebied met grondgebonden woningen en (appartementen)complexen en diverse wijkfuncties (zoals winkels/supermarkten, kleinschalige bedrijvigheid, kantoren, zorg- en sportfaciliteiten).

Voor diverse objecten in de omgeving wijzigt de ligging aan de rand van de bebouwde kom nabij / aangrenzend aan een agrarisch gebied naar een meer ingesloten ligging (te midden van een woonwijk). Dit kan afhankelijk van de ligging nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van het uitzicht.

Afhankelijk van de situering kan het karakter van het plangebied voor- of nadelig wijzigen voor de individuele woningen in de omgeving.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

CONCEPT

In de nieuwe situatie zullen er meer mensen in het plangebied aanwezig zijn en ontstaat er vanaf andere hoogtes zicht op de omgeving. Afhankelijk van de ligging kan de privacy van bij woningen in de omgeving afnemen.

Windhinder

Bij hoogbouw kan de windsituatie op het maaiveld veranderen.

Er is sprake van hoogbouw binnen het plangebied (tot ± 35 meter hoog - uitgaande van 10 bouwlagen, een bouwhoogte van 3 meter per bouwlaag en 5 meter extra voor een hogere bouwlaag in de plint en een dankrand). Deze hoogbouw komt echter meer centraal binnen het plangebied (deelgebied Ruggengraat) en op ruime afstand van de te beoordelen woningen. Wij verwachten dat er geen sprake zal zijn van een relevante wijziging van de windsituatie bij de objecten in de omgeving van het plangebied.

Hinder

Het mogelijk maken van nieuwe gebruiksfuncties, met de daaraan inherente vormen van overlast zoals bijvoorbeeld geluid, geur, licht, stof en trilling, kan gevolgen hebben voor de waarde van een nabij gelegen object. De hinder kan worden beperkt of kan juist toenemen. Hetzelfde geldt voor het aanpassen van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan gaan we uit van de ruimtelijk relevante gevolgen en van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot nadeelcompensatie.

Thans is er sprake van hinder van. Er is sprake van een rustig buitengebied met enkele hinder veroorzakende factoren in de vorm van:

- agrarische bedrijvigheid / veehouderij bij:
    - Amsteleindstraat 132;
    - Heihoekstraat 11;
    - Heihoekstraat 13;
    - Oostenakkerstraat 7 (achtererf).
- bedrijvigheid -> van een transportbedrijf bij Amsteleindstraat 122A;
- bedrijvigheid -> van een loon- en grondverzetbedrijf bij Amsteleindstraat 148-150;
- aan wonen gerelateerde vormen van hinder van enkele woningen.

CONCEPT

In de nieuwe situatie is er sprake van hinder door het gebruik van ± 1.800 woningen en bijbehorende wijkvoorzieningen.

Afhankelijk van de situering kan de hinder toe- of afnemen bij individuele woningen in de omgeving.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

In de huidige situatie is er sprake van verkeer van, naar en op agrarische gronden en van en naar enkele agrarische bedrijven, diverse woningen, een transportbedrijf en van en naar een loon- en grondverzetbedrijf.

In de nieuwe situatie is er sprake van verkeer van, naar en binnen een woongebied met 1.800 woningen en bijbehorende wijkvoorzieningen.

Er is sprake van een duidelijke toename van verkeer van, naar en binnen het plangebied.

Wij veronderstellen dat bij de bouw en het gebruik voldaan moet worden aan bepaalde parkeernormen waardoor de parkeerdruk op de omgeving niet relevant zal wijzigen. In het toegezonden stedenbouwkundigplan staat op pagina 53 het volgende vermeld:



Wij merken op dat er per deelgebied wel sprake kan zijn van een voor- of nadelige parkeerbalans.

Milieu

Indien nieuwe milieugevoelige functies, zoals woningbouw, nabij bestaande bedrijvigheid worden gerealiseerd kan dit van invloed zijn op de mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken.

In de onderhavige situatie gaat het onder meer om een min of meer agrarisch gebied naar een woongebied. Door het realiseren van milieugevoelige functies, zoals woningbouw, nabij bestaande bedrijvigheid kan de feitelijke bedrijfsvoering worden belemmerd en bestaat ook de mogelijkheid dat planologische mogelijkheden die nog niet zijn benut worden beperkt. Er kan in beginsel zowel sprake zijn van inkomensschade als van vermogensschade (waardedaling van het vastgoed).

Opzet advies

Bij bedrijfsmatig gebruikte objecten maken wij een onderscheid tussen:

1. de bestaande bedrijfsactiviteiten (inkomensschade);
2. de toekomstige gebruiksmogelijkheden (inkomensschade);
3. het onroerend goed (vermogenschade).

Inkomensschade is schade als gevolg van een belemmering in de bestaande exploitatie van bedrijven. Dit heeft betrekking op de exploitant, de gebruiker van het vastgoed. Conform de opdracht gaan wij niet in op het aspect “inkomensschade”.

Vermogensschade bestaat uit waardevermindering van vastgoed. Dit treft de eigenaar of de zakelijk gerechtigde tot het betrokken vastgoed.

<u>Ad1, inkomensschade huidige exploitatie</u>

Conform de opdracht gaan wij niet in op het aspect “inkomensschade”.

We hanteren het uitgangspunt dat bedrijven in de omgeving de exploitatie zonder het nemen van maatregelen voort kunnen zetten, zodat schade in de zin van “inkomensschade” voor de eigenaren/exploitanten niet aan de orde zal zijn.

CONCEPT

Ad2, inkomensschade toekomstige exploitatie

Schade in de zin van inkomensschade als gevolg van gemiste toekomstige inkomsten als gevolg van het wegvallen van (meer rendabele) gebruiksvormen komt bij de huidige stand van de jurisprudentie binnen het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht niet afzonderlijk voor vergoeding in aanmerking, omdat die al geacht wordt vertaald te zijn in de waarde van de betreffende onroerende zaak: zie o.a. ABRS 16 maart 2005 inzake "Wyckerveste" en ABRS 17 september 2008 inzake Amersfoort.

Ad3, vermogenschade

In deze risicoanalyse zorgt de te beoordelen verandering voor een mogelijk risico met betrekking tot de waarde van het vastgoed oftewel “vermogensschade”. Onderzocht zal moeten worden, of en in hoeverre het geconstateerde nadeel daadwerkelijk leidt tot een lagere waarde van het object. Belangrijk is aan welk gebruik het betrokken object zijn “hoogste waarde” ontleent. Dit betekent, dat het vervallen van minder profijtelijke aanwendingsmogelijkheden van een object niet leidt tot een lagere waarde, en daarmee evenmin tot te vergoeden nadeel.

Brochure Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG

Voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten nabij woningen werd veelal als leidraad gehanteerd de “Brochure Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG. Deze brochure bood bij het classificeren van een plangebied twee mogelijkheden:

- Rustige woonwijk;
- Gemengd gebied.

De keuze voor een classificatie als “rustige woonwijk” of “gemengd gebied” heeft gevolgen voor de te hanteren richtafstanden. Deze bijbehorende afstanden geven wij als volgt weer:

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m¹	0 m¹
2	30 m¹	10 m¹
3.1	50 m¹	30 m¹
3.2	100 m¹	50 m¹
4.1	200 m¹	100 m¹

CONCEPT

4.2	300 m¹	200 m¹

Het betrof minimumafstanden, gemeten vanaf de uiterste grens van de gevel van de woning (inclusief hetgeen vergunningvrij gebouwd kan worden) tot aan de grens van de bestemming die bedrijven toelaat. Bij een rustige woonwijk is bijvoorbeeld milieucategorie 2 toegestaan vanaf 30 m¹.

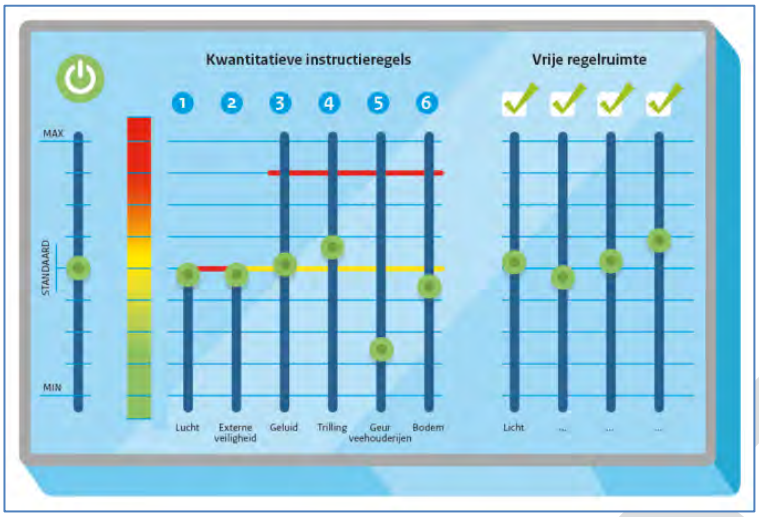
De Omgevingswet, activiteiten en milieuzonering

De oude systematiek van categorisering van milieucategorieën in bestemmingsplannen c.q. de daarbij behorende “Staat van Bedrijfsactiviteiten”, gebaseerd op de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG (2009), is in de systematiek van de Omgevingswet niet zonder meer bruikbaar. In het rapport “Milieuzonering nieuwe stijl” (mei 2019; VNG) wordt ten aanzien van de regulering van toegelaten vormen van bedrijvigheid een relatie gelegd met de beschikbare milieuruimte op het gebied van met name geluid en geur. Om gemeenten hierbij te helpen heeft de VNG de in oktober 2024 de handreiking Activiteiten en milieuzonering gepubliceerd. Dit is de opvolger van de uitgaven Bedrijven en milieuzonering 2009 en Milieuzonering nieuwe stijl uit 2019. De handreiking kan worden gebruikt voor het opnemen van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen in het omgevingsplan. Ook kan de handreiking gebruikt worden bij het reguleren van milieuhinderlijke activiteiten.

<u>Afwegingsruimte decentrale overheden</u>

Volgens het Ministerie van Infrastructuur en Milieu hebben de decentrale overheden met de Omgevingswet meer afwegingsruimte voor het stellen van kwaliteitsnormen voor het milieu. Het Rijk stelt hiervoor inhoudelijke kaders in de vorm van instructieregels. Die kunnen een standaardnorm en een bandbreedte meegeven.

CONCEPT



Het bovenstaande “mengpaneel” laat zien dat niet van lucht en externe veiligheid kan worden afgeweken, maar dat een gemeente bij andere aspecten in bepaalde mate maatwerk kan leveren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan geluid en geur. Voor sommige aspecten, zoals licht, zijn er geen instructieregels en hebben gemeenten vrije regelruimte.

<u>Belangrijke punten</u>

De nieuwe VNG-handreiking “Activiteiten en milieuzonering” verschilt op een aantal belangrijke punten van de eerdere publicatie “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009:

1. **Nieuwe systematiek**: De nieuwe handreiking introduceert een systematiek die beter aansluit bij de integratie van ruimte en milieu onder de Omgevingswet. Dit betekent dat er geen gebruik meer wordt gemaakt van vaste richtafstanden en een Lijst van activiteiten, maar van zones met oplopende beschikbare milieugebruiksruimte per activiteit.
2. **Milieugebruiksruimte**: De nieuwe handreiking biedt hulpmiddelen voor het inschatten van de benodigde milieugebruiksruimte van activiteiten. Dit helpt bij het voorkomen van inefficiënt ruimtegebruik en vermindert het risico op ongewenste cumulatie van milieuhinderlijke activiteiten in woongebieden.
3. **Samenwerking tussen disciplines**: De integratie van ruimte en milieu vereist meer samenwerking tussen ruimtelijke en milieudisciplines. De nieuwe handreiking is ontworpen om deze samenwerking te bevorderen.
4. **Flexibiliteit en toepasbaarheid**: De nieuwe handreiking is flexibeler en beter toepasbaar op verschillende soorten bedrijventerreinen en werkterreinen, inclusief gebieden met functiemenging.

CONCEPT

Er zijn de volgende soorten gebieden: bedrijventerreinen, andere werkterreinen (niet zijnde bedrijventerrein) en woongebieden.

In het kader van de Omgevingswet zullen de regelingen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan moeten worden omgezet in een regeling voor het definitieve omgevingsplan. Uitgangspunt, volgens de handreiking, is om dit zo beleidsneutraal mogelijk te doen. Hiervoor is het noodzakelijk om, zoals gebruikelijk was, in de ruimtelijke ordening onder de Wro, een onderscheid te maken in twee soorten woongebieden: gemengde gebieden met wonen en rustige woongebieden.

Er zijn in hoofdzaak twee manieren om milieuhinderlijke activiteiten en milieugevoelige activiteiten ten opzichte van elkaar in te passen. Het mengen van milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten (in gemengd gebied) en het scheiden van milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten. Het scheiden van milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten gebeurt door:

1. uitwaartse milieuzonering;
2. inwaarts zoneren.

In het omgevingsplan wordt rekening worden gehouden met (de eventuele cumulatie van) het geluid en de geur door (alle) activiteiten op milieugevoelige gebouwen.

Bij de inwaartse zonering is het uitgangspunt voor de zonering van geluid de basiswaarde voor een milieuhinderlijke activiteit van 50 dB(A) etmaalwaarde op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

Uitgangspunt voor de zonering van geur is een basiswaarde voor geur door een milieuhinderlijke activiteit van 0,5 ouE/m3 als 98 percentiel en 2 ouE/m3 als 99,9 percentiel op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

<u>Hulpmiddel bij het inschatten van de milieugebruiksruimte</u>
Volgens de handreiking is de lijst sinds 2009 niet geactualiseerd en geeft de lijst, met getransponeerde zones voor geluid en geur, slechts een indicatie.

CONCEPT

Richtafstand	Positie	Zones geluid		Zones geur
Tabel VNG- 2009	Tabel VNG-2024	Rustig woongebied	Gemengd gebied met wonen	
0 of 10 m	FM (functie-menging)	-	-	-
30 m	1	beperkt	basis	basis (> 30 m)
50 m	2	beperkt (> 50 m)	basis	basis (> 50 m)
100 m	3	basis	basis (> 50 m)	verruimd (> 100 m)
200 m	4	verruimd	verruimd (>100 m)	maatwerk (>200 m)
300 m en hoger	IT (industrie-terrein)	-	-	-

In de handreiking is de voorgaande transponeringstabel opgenomen.

In de praktijk

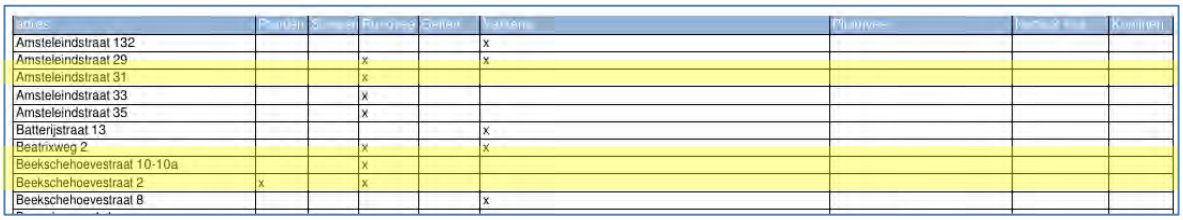
De handreiking zal in de praktijk wordt uitgeprobeerd en wij maken thans gebruik van zowel de oude systematiek als de nieuw handreiking. Dat doen wij ook omdat de oude “Staten van bedrijfsactiviteiten” deel zijn gaan uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Hierna nemen wij voor een rustige woonwijk de verzoening op met betrekking tot de richtafstanden en de zones.

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Zones geluid	Zones geur
1	10 m¹		
2	30 m¹	beperkt	Basis >30 m1
3.1	50 m¹	Beperkt > 50 m1	Basis > 50 m1
3.2	100 m¹	Basis	Verruimd > 100 m1
4.1	200 m¹	Verruimd	Maatwerk > 200 m1
4.2	300 m¹		

In bestemmingsplan “Buitengebied-Oss 2020” zijn de voor “Agrarisch met waarden – Landschap” aangewezen gronden bestemd voor (agrarische) bedrijven (inclusief een veehouderij vanwege de aanduiding “specifieke vorm van agrarsch veehouderij -).

CONCEPT



adres	Paarden	Schapen	Rundvee	Geiten	Varkens	Pluimvee	Nertsen of fret	Konijnen
Amsteleindstraat 132					x			
Amsteleindstraat 29			x		x			
Amsteleindstraat 31			x					
Amsteleindstraat 33			x					
Amsteleindstraat 35			x					
Batterijstraat 13					x			
Beatrixweg 2			x		x			
Beekschehoevestraat 10-10a			x					
Beekschehoevestraat 2	x		x					
Beekschehoevestraat 8					x			

Figuur 20bijlage bestemmingsplan 7 (met toegelaten soort veehouderij binnen bouwvlak) Fragment

en die kunnen vallen in categorie tot en met:

- categorie 3.2 Amsteleindstraat 31 (rundvee binnen het bouwvlak);
- categorie 3.2 Beekeschehoevestraat 2 (rundveehouderij en paarden binnen het bouwvlak);
- categorie 3.2 Beekeschehoevestraat 10 (rundvee binnen het bouwvlak)

Voor Amsteleindstraat 31 zien wij -naast reuliere beprerkingen ten aanzien van het gebruik – ook extra beperkingen vanwege de aanduiding “'overige zone - beperking veehouderij”.

In de clusters schatten wij globaal in of wij risico’s verwachten bij deze objecten. Naast de afstand tot de beoogde woningen speelt ook de afstand tot bestaande woningen mogelijk een rol.

Voor wat betreft de mogelijke vermogensschade merken wij op dat wij conform de opdracht het nadeelcompensatierisico alleen zullen duiden. De eventuele waardedaling wordt niet ingeschat.

Overige schadefactoren

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie laten wij buiten beschouwing:

- Inkomensschade;
- Tijdelijke inkomensschade door bouwactiviteiten;
- Fysieke schade;
- Tijdelijke derving van woongenot door bouwactiviteiten;
- Kostenverhaal.

Reden hiervoor is dat deze vormen van nadeel afhankelijk zijn van de wijze van uitvoering, toekomstig onzekere omstandigheden, civiele aspecten, financiële gegevens van derden en eventuele afspraken met derden.

CONCEPT

Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

In deze zaak hebben de te onderscheiden delen van de ontwikkeling verschillende effecten op de omgeving. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van het plangebied en het soort vastgoed, kan per saldo een nadelig of gunstig effect ontstaan. Bij de clusters maken wij, bezien vanuit de te beïnvloeden objecten, een concrete beoordeling.

Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om nadeelcompensatie is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de omgevingsvergunning eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse nadeelcompensatie beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.

Cluster	Adres	
1	Objecten nabij de noordzijde van het plangebied	
	Amsteleindstraat 27 Amsteleindstraat 31 Amsteleindstraat 31A Amsteleindstraat 33	Amsteleindstraat 130 Amsteleindstraat 134 Amsteleindstraat 144 + 144 MZ Amsteleindstraat 148 Amsteleindstraat 150
2	Objecten nabij de oost/noordoostzijde van het plangebied	
	Amsteleindstraat 114 Amsteleindstraat 116 Amsteleindstraat 118 Amsteleindstraat 122	Heihoekstraat 1A Heihoekstraat 3 Heihoekstraat 7 Heihoekstraat 9 Heihoekstraat 11 Heihoekstraat 13 + 13 MZ
3	Objecten nabij de zuidzijde van het plangebied	
	Oostenakkerstraat 4 Oostenakkerstraat 4D Oostenakkerstraat 4E Oostenakkerstraat 6 Oostenakkerstraat 8	Heihoekstraat 15 Oostenakkerstraat 3 Oostenakkerstraat 3a Oostenakkerstraat 7 Oostenakkerstraat 7

CONCEPT

		Oostenakkerstraat 11 Oostenakkerstraat 13 + 13 UNIT
4	Objecten nabij de westzijde van het plangebied	
	Beekschehoevestraat 2, Geffen Beekschehoevestraat 6 + 6 MW, Geffen Beekschehoevestraat 8, Geffen Beekschehoevestraat 10, Geffen Beekschehoevestraat 10A, Geffen	
5	Objecten ten oosten van plangebied en de Heihoekweg	
6	Agrarische gronden	

* Amsteleindstraat 27 A t/m F liggen (naar verwachting) in plangebied Amsteleind, Kleinussen. Amsteleindstraat 29 ligt in plangebied Amsteleind, Amsteleind Noord. Deze objecten laten we in de clusters buiten beschouwing

De overige objecten liggen op ruimere afstand van het plangebied en/of worden in duidelijke mate van het plangebied gescheiden waardoor wij hier geen relevante nadelen meer verwachten die het normaal maatschappelijk risico zullen overstijgen.

CONCEPT

7 OVERWEGINGEN VERGOEDBAARHEID

Actieve risicoaanvaarding

Op grond van artikel 15.5 Omgevingswet kan het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol spelen.

In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de verlening van een omgevingsvergunning ten behoeve van een ontwikkeling sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

Een uitzondering daarop wordt gevormd door artikel 15.5 onder a. Omgevingswet dat bepaalt, dat aan de aanvrager, die een woning heeft gekocht na de vaststelling of wijziging van het (TAM-IMRO) omgevingsplan waarop de voorgenomen omgevingsvergunning is gebaseerd, geen actieve risicoaanvaarding mag worden tegengeworpen.

Deze uitzondering kan zich in het onderhavige geval voordoen, omdat de ontwikkeling eerst planologisch mogelijk zal worden gemaakt door middel van een (wijziging van het) omgevingsplan. Omdat objecten tot het verlenen van de omgevingsvergunning(en) nog verkocht kunnen worden is het niet verstandig om eventuele beslissingen af te laten hangen van het onderwerp actieve risicoaanvaarding.

Uiteraard is het wel zinvol alle relevante beleidsstukken en de bekendmakingen daarvan te verzamelen.

In het kader van een eerdere advisering over dit onderwerp en het totaal project Amsteleind benoemden wij het navolgende:

Structuurvisie 2020

De Structuurvisie 2020 heeft vanaf 11 mei 2006 ter inzage gelegen. Er is een publicatie beschikbaar.

Op pagina 40 van de structuurvisie staat de ontwikkeling “Oss West” benoemd. Dit gaat over de gronden van plan Amsteleind.

CONCEPT

Oss West

Het gebied ten westen van de stad Oss is geschikt om op de langere termijn (na 2015) woongebieden aan de stad Oss toe te voegen die hecht verbonden zijn met de stad. Het gebied is gelegen op de flank van de zandruggen en binnen de stedelijke regio van Waalboss. De ligging in het potentieel natte en wat lagere deel van de flank maakt het noodzakelijk om in de ontwikkeling van de wijken extra aandacht te besteden aan maatregelen voor een voldoende drooglegging en aan voldoende waterberging/afvoer. Gezien deze hydrologische en de landschappelijke achtergrond zal bij deze nieuwe wijken water meer ruimte krijgen en meer beeldbepalend zijn. Dit verruimt tevens de bandbreedte aan woonmilieus in Oss. De wijken zijn zodanig geprojecteerd dat zij voor een belangrijk deel buiten de delen van de flank liggen die functioneren als leefgebied voor kwetsbare soorten. De noordelijke begrenzing van de beoogde nieuwe westelijke uitbreidingen wordt gevormd door de omgeving van de Gewandeweg.

De nieuwe wijken aan de westzijde van Oss zijn goed te ontsluiten door gebruik te maken van een verzwaarde en verlengde Heihoeksingel. Deze sluit aan op de (deels aan te passen) Gewandeweg en de Ruwaardsingel, beide onderdeel van het stedelijke hoofdwegennet. Voor een deel van de voorzieningen kunnen de bewoners gebruik maken van wat aanwezig is in de aanliggende bestaande wijken. Het draagvlak voor deze voorzieningen, met name detailhandel, wordt op deze wijze ondersteund. Een nadere studie zal moet uitwijzen wat de effekten zijn voor de bestaande en een eventueel nieuwe voorzieningenstructuur. Van belang is de nieuwe wijken en de bestaande wijken met hun voorzieningen voor fietsverkeer goed op elkaar aan te sluiten.
Daarbij kan gebruik gemaakt worden van de aanwezige linten, die in de bestaande wijken opgenomen zijn in groene scheggen. Deze groene scheggen, zoals nu aanwezig in Oijense Zij, Mikkeldonk en Ussen, zullen ook bij de nieuwe uitleg worden toegepast. De bestaande en nieuwe scheggen en een parkzone dwars daarop zullen een netwerk van groen en water vormen dat een ruimtelijk en functioneel verband vormt met het buitengebied (waaronder de Geledingszone). Binnen de scheggen en de parkzone is ruimte voor sport en spel. Op geëigende plaatsen binnen de nieuwe groene ruimte is op een beperkte schaal plaats voor bijzondere bebouwing.





Overwegingen SAOZ

Binnen het plangebied van Amsteleind kon een woongebied worden verwacht. Wij zien wel verschillen qua opzet tussen de beschrijving uit de structuurvisie en de huidige opzet van plan Amsteleind.

Structuurvisie Buitengebied Oss 2015

De Structuurvisie 2020 heeft vanaf 1 oktober 2015 ter inzage gelegen. Er is een publicatie beschikbaar.

Op pagina 227 en verder van de structuurvisie staat de ontwikkeling “Oss-West” benoemd. Dit gaat over de gronden van plan Amsteleind. Op pagina 229 staat de Visie Oss West:

“Om het oorspronkelijke landschap beter herkenbaar te maken is het gewenst in de zuidoost hoek en dichtbij de stadsrand de nog aanwezige slagenverkaveling met hakhoutsingels te beplanten. Deze kleinschalige verkaveling vormt een fraai contrast met de grote openheid van de aangrenzende polder. Grootschalige bebouwing is dicht bij de stadsrand minder gewenst. Enige verdichting van de bebouwingslinten is ruimtelijk voorstelbaar. Het is hierbij belangrijk dat de doorzichten op het er achter gelegen landschap aanwezig blijven. Grote agrarische bedrijfsgebouwen die dichtbij de stad liggen zouden vervangen kunnen worden door woningbouw. Vooral aan de zuidkant van de

bebouwingsconcentratie zou de landschappelijke structuur van de dekzandrand versterkt moeten worden door het aanbrengen van houtsingels. In de toekomst verandert dit gebied mogelijk door de komst van de stedelijke uitbreiding Oss-West". (einde citaat)

De navolgende visiekaart (zonder legenda) is weergegeven.



De rode onderbroken belijning op voorgaande figuur betreft de globale ligging van de gronden van Amsteleind en hebben wij zelf aangebracht.

<u>Overwegingen SAOZ</u>

Binnen het plangebied van Amsteleind kon enige verdichting van bebouwingslinten worden verwacht alsmede vervangende woningbouw ter plaatse van grote agrarische bedrijfsgebouwen.

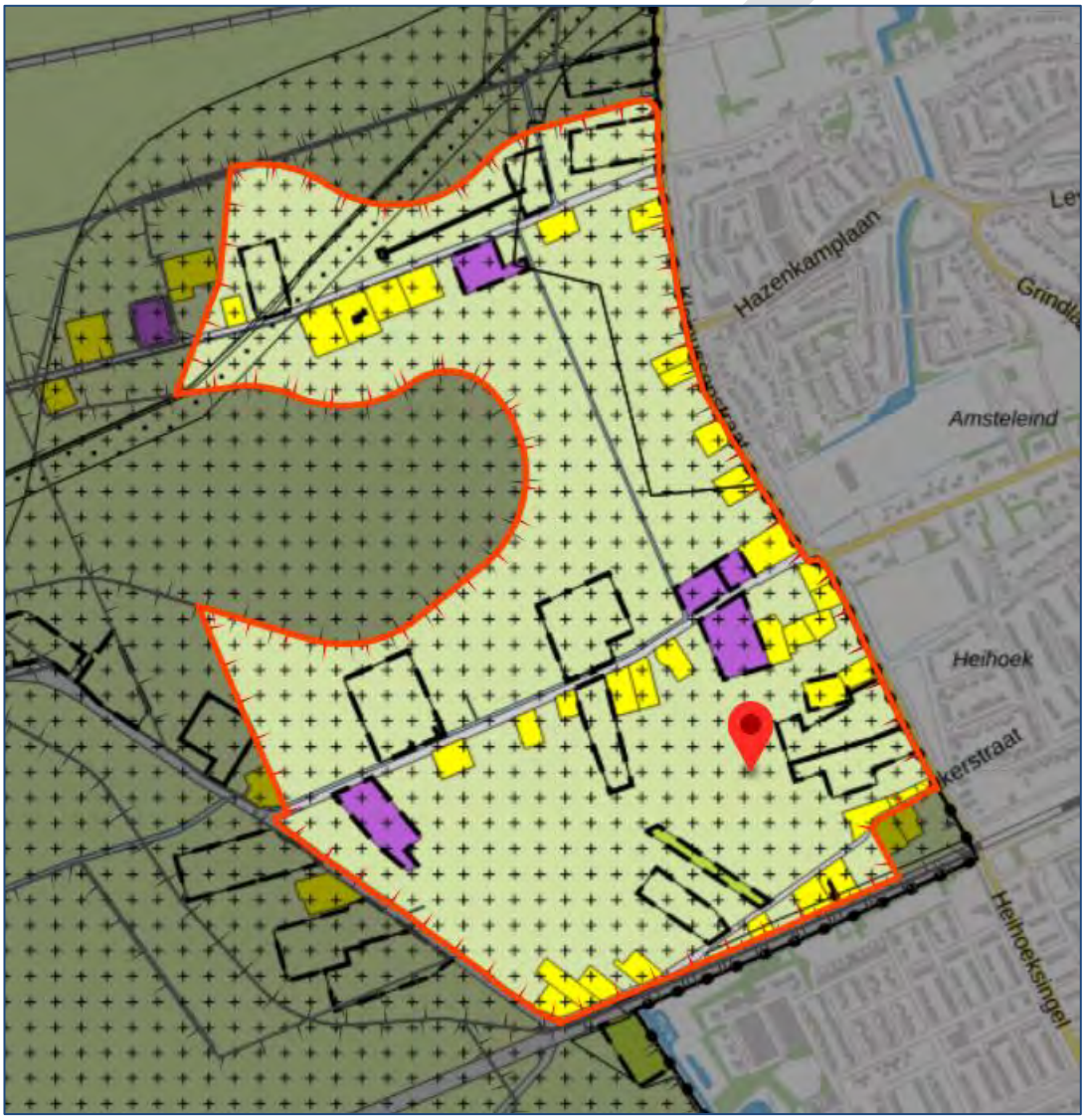
Over de strekking/uitleg van de zin "In de toekomst verandert dit gebied mogelijk door de komst van de stedelijke uitbreiding Oss-West" kan worden gediscussieerd. Dit kan enerzijds opgevat worden als "bevestiging van stedelijke uitbreiding in het gebied Oss-West". Anderzijds wordt grootschalige stedelijke uitbreiding niet benoemd onder het kopje

“Visie Oss-West”.

Bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020

Het bestemmingsplan is op 16 april 2020 vastgesteld en heeft vanaf 11 juni ter inzage gelegen. Er is een publicatie beschikbaar.

Op een groot deel van de gronden is een wijzigingsbevoegdheid van toepassing.



Figuur 21 Gronden waarop wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft

Met deze wijzigingsbevoegdheid waren burgemeester en wethouders -onder voorwaarden- bevoegd de bestemming van gronden te wijzigen in de bestemming 'Wonen' dan wel binnen de bestemming 'Wonen' een (andere) aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op te

nemen dan wel een bestemmingsvlak 'Wonen' te splitsen in meerdere bestemmingsvlakken 'Wonen' voor de realisering van nieuwe woningen met erf en tuin. Hierbij mocht er geen sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

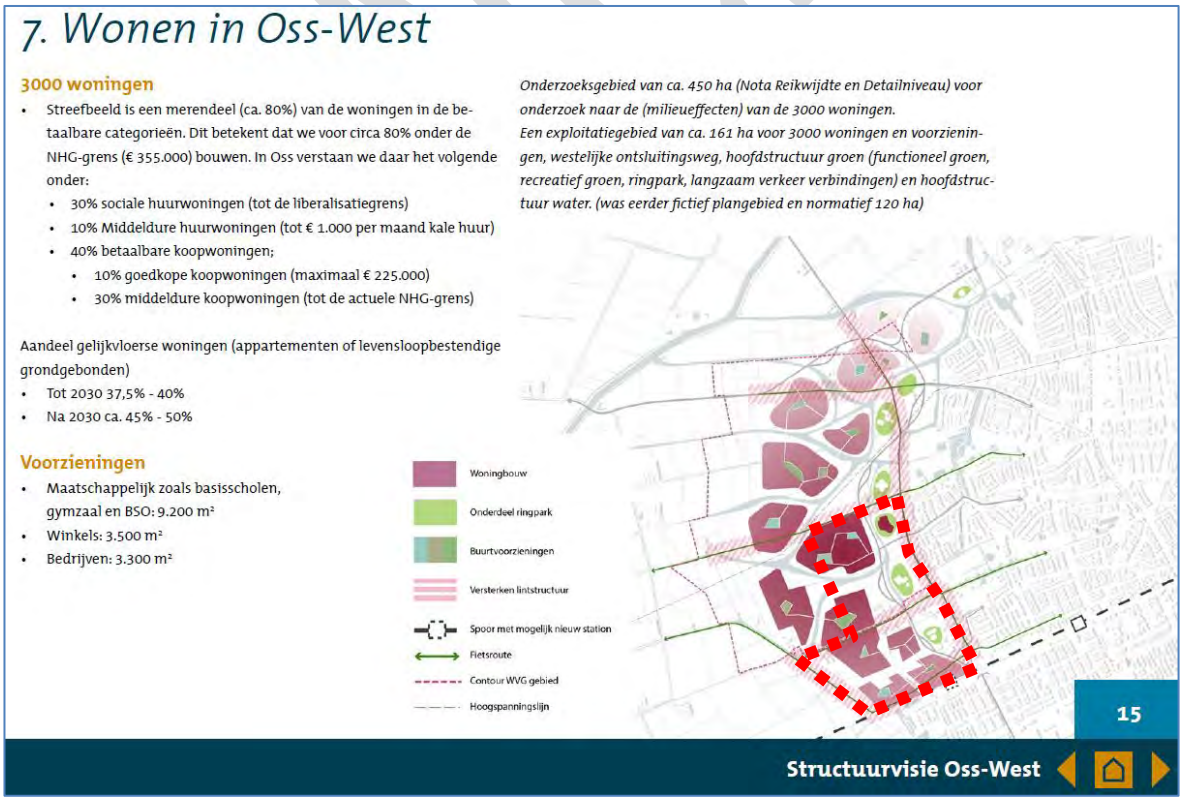
Overwegingen SAOZ

Binnen het plangebied van Amsteleind kon op basis van de wijzigingsbevoegdheid de toevoeging van diverse woningen worden verwacht. Het gaat hierbij niet om “een stedelijke ontwikkeling“.

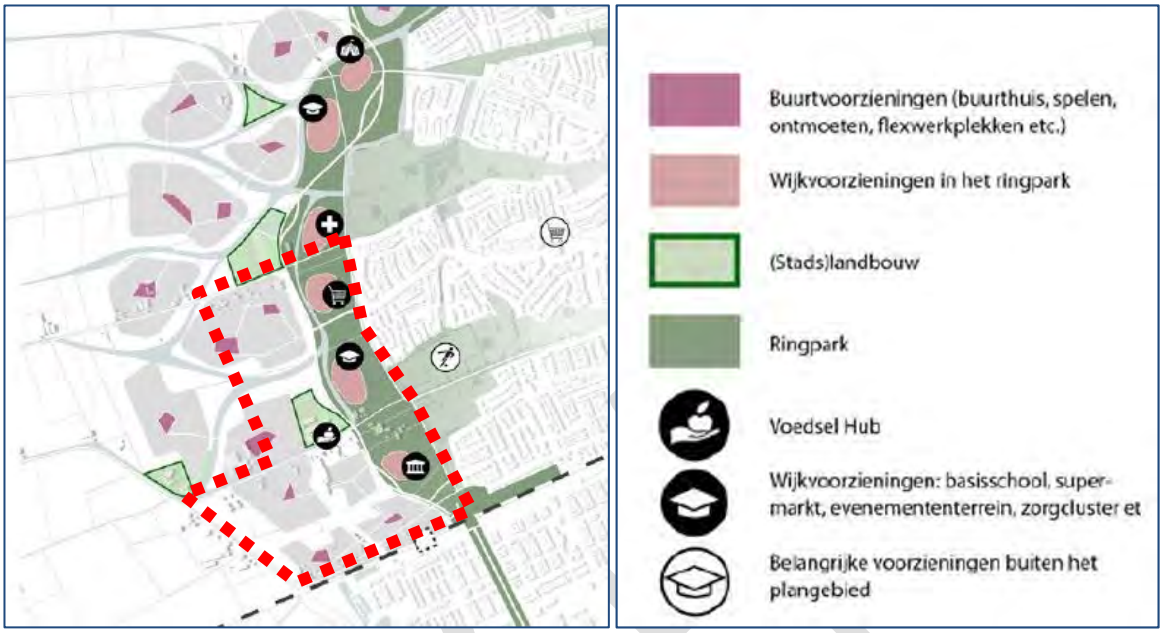
Structuurvisie Oss-West

De Structuurvisie 2020 heeft vanaf 10 maart 2022 ter inzage gelegen. Er is een publicatie beschikbaar.

Deze visie omvat een 52 pagina’s tellend document en gaat in essentie in op de transformatie van de gronden van Amsteleind en/of andere gronden aan de westzijde van de kern van Oss van “agrarisch gebied” naar een stedelijk gebied. Op pagina 15 van de structuurvisie staat het navolgende:



De rode onderbroken belijning op voorgaande figuur betreft de globale ligging van de gronden van Amsteleind en hebben wij zelf aangebracht.



Figuur 22 Fragment kaart en legenda mogelijke voorzieningen

Overwegingen SAOZ

Binnen het plangebied van Amsteleind kon een woongebied worden verwacht. Wij zien wel enige verschillen qua opzet tussen de beschrijving uit de structuurvisie en de huidige opzet van plan Amsteleind.

Conclusie algemeen SAOZ

Uit voornoemde beleidsvoornemens blijkt dat op de gronden van Amsteleind vanaf 11 mei 2006 rekening dient te worden gehouden met - enige verdichting met toevoeging van enkele woningen.

Pas vanaf 10 maart 2022 zijn er stukken (gepubliceerd) die ingaan op grootschalige herontwikkeling (van agrarisch gebied naar woongebied).

Vanwege uitzonderingen binnen de Omgevingswet met betrekking tot actieve risicoaanvaarding, vermogensschade en woningen is het niet verstandig om eventuele beslissingen af te laten hangen van het onderwerp actieve risicoaanvaarding.

Anderszins verzekerd zijn

Als schade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige verslechtering is opgenomen. Er zijn uiteraard ook andere afspraken denkbaar.

Normaal maatschappelijk risico

Op de eventuele waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in het nadeel.

In artikel 15.7 Omgevingswet is ter zake van schade die bestaat uit waardevermindering van een onroerende zaak die wordt veroorzaakt door een besluit op grond waarvan een of meer activiteiten is of zijn toegestaan buiten de locatie waar de onroerende zaak is gelegen of door een maatregel die buiten die locatie wordt getroffen, een vast deel ter grootte van **vier procent** van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade aangemerkt als behorend tot het normale maatschappelijke risico als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Wij zullen dit bij de clusters verwerken.

CONCEPT

8 ALGEMENE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU

Definitie waardebegrip wettelijke taxatie

In vergelijking met een reguliere taxatie die bijvoorbeeld wordt opgesteld ten behoeve van het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering wijkt een waardering voor de beoordeling van nadeelcompensatie op verschillende onderdelen af. Ook is er sprake van een ander waardebegrip. Bij een reguliere taxatie wordt de marktwaarde geschat. De marktwaarde is “het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”. Wij merken op dat er bij nadeelcompensatie in beginsel geen sprake hoeft te zijn van “markwaarde”. Het betreft een zogenaamde “wettelijke taxatie”. Bij de bepaling van de waarde in het kader van de beoordeling van nadeelcompensatie is namelijk maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk vóór de kennisgeving van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Met bijvoorbeeld illegale situaties of subjectieve gevoelens wordt geen rekening gehouden.

Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de kennisgeving van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning plaats vindt, hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de inschatting van het nadeelcompensatierisico.

De manier waarop het risico op nadeelcompensatie wordt ingeschat

Het gaat binnen het kader van deze risicoanalyse nadeelcompensatie om het inschatten van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte vergelijking. Hierbij zijn voor de inschatting van het nadeel in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen vergunningverlening;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen vergunningverlening.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de vergelijking tussen de huidige feitelijke situatie en hetgeen vergund wordt. De specifieke factoren die de uitkomst van de vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in deze risicoanalyse nadeelcompensatie besproken

aspecten, zijn daarvoor het belangrijkst. Het gaat om “de Delta”. Dat is een indicatie van de verandering van de waarde. De bedragen zijn dus niet te gebruiken als marktwaarde.

Wij merken op dat wij de objecten in de omgeving niet van binnen hebben gezien en, voor zover mogelijk, enkel vanaf de openbare weg hebben bekeken. Uitgangspunt van de inschatting van het waardeniveau is dat, voor zover niet waargenomen, de objecten nabij het plangebied courant zijn ingedeeld, een goed voorzieningenniveau hebben en dat de objecten goed zijn onderhouden.

Verontreiniging

In het kader van de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen in de bodem of grondwater, of naar materialen die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde kunnen beïnvloeden. Wij hanteren het uitgangspunt dat zich ter plaatse van het plangebied en de omgeving geen bodemverontreiniging heeft voorgedaan die sanering noodzakelijk zou kunnen maken, dat in de grond geen belemmerende zaken aanwezig zijn die het gebruik belemmeren zoals infrastructuur, tanks, buizen, kabels, leidingen, funderingsresten en dergelijke en dat in het gewaardeerde object geen asbesthoudende materialen of andere materialen zijn verwerkt die kunnen leiden tot saneringskosten.

Funderingsproblematiek

In het kader van de risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet is geen onderzoek verricht naar de toestand van de funderingen. Wij hanteren het uitgangspunt dat ter plaatse en rondom het plangebied geen funderingsproblemen zijn.

Onzekerheid van de inschatting

Er is bij een reguliere waardering altijd sprake van de gebruikelijke onnauwkeurigheid. Wij wijzen er voor de duidelijkheid op dat “De Prijs” van een object geen gegeven is. Een bepaalde waarde is een menselijke schatting (van die prijs) waaraan een zekere marge van onzekerheid verbonden is. De onzekerheidsmarge wordt allereerst bepaald door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt zelve, nog zonder dat daarbij de invloed van de menselijke schattingen wordt betrokken. Ten tweede wordt de bandbreedte vergroot door de menselijke factor. In de literatuur worden afwijkingsmarge van +/- 10% genoemd. Bij bijzondere waarde-inschattingen, zoals de onderhavige, kan de bandbreedte door

CONCEPT

omstandigheden nog groter zijn.

De inschatting van het schaderisico betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever gestelde vragen. Adviseurs kunnen verschillend denken over een waarde of over de impact van waarde drukkende effecten.

Speciaal merken wij op dat wij de objecten in de omgeving, in tegenstelling tot de reguliere werkwijze bij een formele nadeelcompensatiebeoordeling/-taxatie, niet van binnen hebben gezien en enkel van de straatzijde hebben bekeken. Er is niet met de eigenaren en/of gebruikers van de objecten gesproken. Er is sprake van een indicatieve schatting van het waardeniveau van de objecten in de omgeving van het plangebied. Voor zover de werkzaamheden bestaan uit een schatting van de waarde van vastgoed, merken wij op, dat het geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVT omvat.

Geldigheid en geldigheidsduur van deze risicoanalyse nadeelcompensatie
De geldigheid van deze risicoanalyse nadeelcompensatie hangt nauw samen met de beoordeelde en in deze risicoanalyse opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op nadeelcompensatie in de vorm van vermogensschade. Mede omdat de omgevingsvergunning nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het project;
- Veranderingen in de omgeving van het project;
- Tussentijdse wijzigingen van het project;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak/vorming van jurisprudentie;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen en vorming van jurisprudentie kan deze periode variëren.

CONCEPT

Bedrijfsmatige objecten en bedrijfswoningen

Bij de beoordeling van planschade onder het “oude planschadestel” was bij de beoordeling van de aard en ernst van de planologische wijziging alsmede bij de taxatie van de daardoor mogelijk ontstane schade de bestemming van de te beoordelen onroerende zaak van belang. Niet het feitelijke gebruik, doch de bestemming daarvan op de peildatum was in dat verband doorslaggevend (vergelijk ABRvS 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1671, Haaren en ABRvS 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:143 Utrechtse Heuvelrug). Een bedrijfsmatig object ontleende zijn waarde in hoge mate aan de aanwendingsmogelijkheden ervan. Zaken als uitzicht, geluid en privacy speelden bij het bedrijf als zodanig slechts een ondergeschikte rol, althans voor zover deze de exploitatie (de productiviteit en/of de bedrijvigheid) als zodanig niet wezenlijk nadelig werden beïnvloeden en zich ook anderszins ten aanzien van het bedrijfsgedeelte geen nadelen van betekenis voordeden (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 30 mei 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA6002, Drimmelen).

Het voorgaande nam niet weg dat een bedrijfswoning in beginsel door een planologische mutatie een waardevermindering kon ondergaan welke op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking kwam.

Wij verwachten dat soortgelijke overwegingen ook bij nadeelcompensatie onder de Omgevingswet van toepassing zijn. Dit nemen wij dan ook als uitgangspunt van deze beoordeling.

CONCEPT

9 SPECIFIEKE OVERWEGINGEN WAARDENIVEAU

Opname

De te beoordelen objecten waren voor een deel niet goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Dit vanwege de afstand van de objecten tot de openbare weg, afschermend groen en/of afschermende bebouwing. Enig verhoogd risico is hier aan de orde.

Soort vastgoed

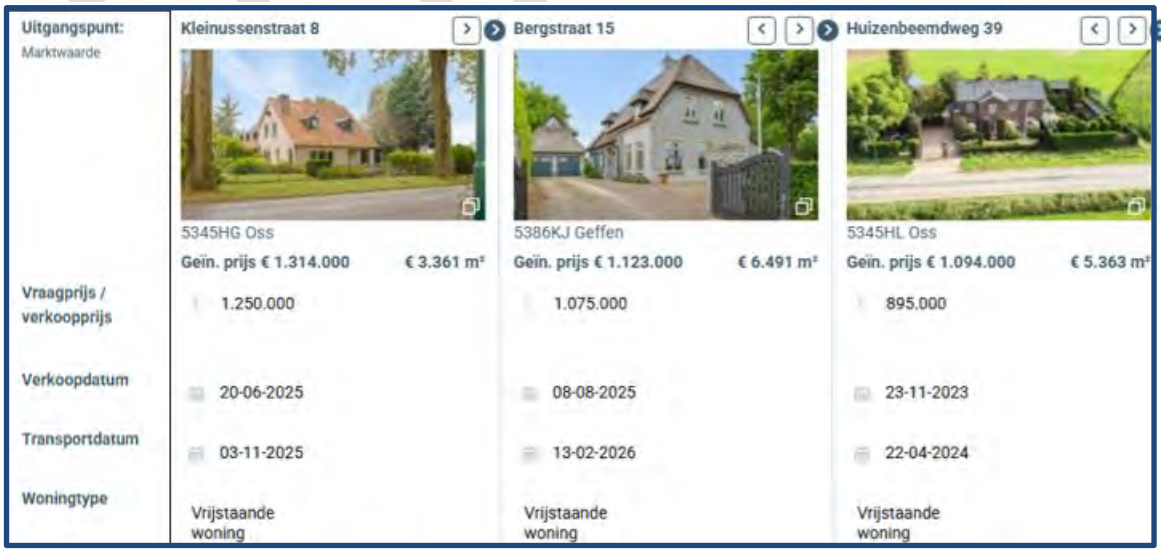
De te beoordelen objecten hebben geen repeterend karakter. De bouwaard (en mogelijk de kwaliteit) verschilt per object. De waarde hangt relatief sterk af van de individuele omstandigheden die vanaf de straatzijde niet tot lastig zijn in te schatten.

Aanbod

Wij hebben met behulp van Funda bekeken of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. Tijdens de advisering en opname is met name de woning Kleinussen opgevallen. Deze woning is reeds verkocht. Voor nadere informatie zie Provadie.

Geraadpleegde bronnen voor de inschatting van het waardeniveau

Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata en Provadie. Via Provadie vonden wij de navolgende objecten:



Via Kadata vonden wij de volgende transacties:

Datum verkoop	Adres	Koop-som	Bouw-jaar	Type woning	Inhoud Wonen in m²	Opp. perceel in m²	Met meer o.g. verkocht
19-12-25	AMSTELEINDSTRAAT 27 A	1.180.000	1984	V	663	1480	J
19-12-25	AMSTELEINDSTRAAT 27 A	1.180.000	1984	V	663	1312	J
02-12-24	AMSTELEINDSTRAAT 11	1.450.000	1890	V	980	1478	N
14-06-24	AMSTELEINDSTRAAT 23 D	615.000	1986	V	390	498	J
13-01-21	AMSTELEINDSTRAAT 33	493.500	1940	V	450	5090	N
03-04-23	AMSTELEINDSTRAAT 104	1.100.000	1920	V	1358	1673	N
01-06-22	AMSTELEINDSTRAAT 126	610.000	1900	V	531	10050	N
05-06-23	HEIHOEKSTRAAT 6	600.000	1956	V	900	1346	N
13-07-21	HEIHOEKSTRAAT 3	475.000	1954	V	onbekend	7195	N
21-09-21	OOSTENAKKERSTRAAT 1	770.000	1955	V	980	885	N

Werkwijze

Zoals eerder vermeld hebben wij de objecten vanaf de openbare weg bekeken. De objecten waren niet allemaal even goed zichtbaar. De objecten hebben geen repeterend karakter. De waarde hangt relatief sterk af van de individuele omstandigheden die vanaf de straatzijde niet tot lastig zijn in te schatten.

Voor de uitgangspunten van het waardeniveau conform de huidige feitelijke situatie zoeke wij aansluiting bij de laatst bekende WOZ-waarde en corrigeren deze met + 15% vanwege de waardestijging nadien en een opslag vanwege “extra onzekerheid”.

Prijsindex bestaande koopwoningen

Perioden	Prijsindex verkoopprijzen			Ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder		
	Nederland	Zuid-Nederland (LD)	Noord-Brabant (PV)	Nederland	Zuid-Nederland (LD)	Noord-Brabant (PV)
	2020=100			%		
2025 1e kwartaal	146,0	147,2	147,8	10,9	11,5	11,8
2025 2e kwartaal	148,7	149,9	150,8	9,7	10,4	10,8
2025 3e kwartaal	151,4	152,4	153,2	7,8	8,4	8,5
2025 4e kwartaal	152,2	153,3	153,9	6,2	6,6	6,4
2026 1e kwartaal	153,6	155,2	156,2	5,2	5,4	5,7

Bron: CBS

Figuur 23 Ontwikkeling prijzen bestaande koopwoningen Q1 2025, Nederland, regio Zuid en provincie (CBS)

10 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres	
1	Objecten nabij de noordzijde van het plangebied*	
	Amsteleindstraat 27 Amsteleindstraat 31 Amsteleindstraat 31A Amsteleindstraat 33	Amsteleindstraat 130 Amsteleindstraat 134 Amsteleindstraat 144 + 144 MZ Amsteleindstraat 148 Amsteleindstraat 150

Deze woningen / bedrijfswoningen en een agrarisch bedrijf liggen ten noorden van het plangebied.

De objecten aan de zuidzijde van de Amsteleindstraat (oneven huisnummers) zijn (met name) met de voorgevels op het plangebied gericht en worden van het plangebied gescheiden door de openbare weg (al dan niet in combinatie met tussen gelegen woningen/bedrijven.

De objecten aan de noordzijde van de Amsteleindstraat (even huisnummers) zijn (met name) met de achter- en/of de zijgevels op het plangebied gericht en grenzen aan het plangebied. Deze objecten beschikken voor een deel over gronden die later tot het plangebied behoren. Met dit gegeven houden wij geen rekening bij de beoordeling. Wij gaan doen alsof deze “toekomstige ontwikkelgronden” niet tot de te beoordelen woningen behoren.



Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

De objecten in deze cluster liggen nabij het noordelijk deel van het plangebied waar thans sprake is van een agrarisch gebied met enkele woningen, een transportbedrijf en een loon-

en grondverzetbedrijf.

In de nieuwe situatie is er het noordelijk deel van het plangebied sprake van een woongebied met grondgebonden woningen en enkele appartementencomplexen. De hoogbouw van plandeel Ruggengraat komt op wat ruimere afstand te liggen.

Afhankelijk van de situering ondervinden de woningen in deze cluster nadelen van de aspecten uitzicht, schaduw (hooguit beperkt), karakter van de bestemming (nadelig gewijzigde situeringswaarde) en privacy. Ook kan de hinder (waaronder hinder van verkeer toenemen).

De objecten die thans nabij de bedrijvigheid zijn gelegen ondervinden mogelijk voordelen van de aspecten situeringswaarde (voordelig gewijzigde situeringswaarde) hinder (waaronder hinder van verkeer toenemen).

Amsteleindstraat 148 en 150

Bij de beoordeling van de objecten Amsteleindstraat 148 en 150 houden wij rekening met een omzetting van de bestemming van “bedrijfswoning’’ naar “burgerwoning”. Zie hoofdstuk 1. Bij deze objecten resteert -rekening houdend met een forfaitair surplus van 20% van de bedrijfswoningwaarde (zie hoofdstuk 1)- naar verwachting geen relevant nadeel.

Agrarisch bedrijf

Voor het agrarische bedrijf Amsteleindstraat 31 (waarbij wij opmerken dat rundvee mag worden gehouden binnen het bouwvlak) overwegen wij dat dit bedrijf reeds (globaal) is gelegen tegenover een bestaande burgerwoning. Schuin tegenover zijn thans 2 bedrijfswoningen gesitueerd. Deze woningen zijn globaal gelegen aan de zuidzijde van dit object. Ook het plangebied ligt ten zuiden van het agrarisch bedrijf.

Wij verwachten dat de beoogde woningbouw niet zal resulteren in een duidelijke verdergaande beperking van de bedrijfsmatige aanwendingsmogelijkheden van dit object. Geringe verschillen sluiten wij niet uit. Bijvoorbeeld omdat de tegenovergelegen bedrijfswoningen “burgerwoningen” worden en de aspecten hierdoor anders gewogen worden bij een wijziging van het agrarisch bedrijf. Wij adviseren dit aspect zekerheidshalve

CONCEPT

nader te onderzoeken. Hierbij dient ook te worden onderzocht in hoeverre de bestaande bedrijfsvoering wordt belemmerd.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat de voornoemde onroerende zaken (woningen/bedrijfswoningen) een nadeel zullen ondervinden van de betreffende ontwikkeling. Voor het agrarische bedrijf adviseren wij een nader onderzoek.

Inschatting risico

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige feitelijke situatie, schatten wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de verandering indicatief op € 6.000.000,--.

Gelet op de uitkomst van de vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de verandering dalen. Het door ons geschatte vergoedbare nadeel is afgerond als volgt opgebouwd:

Cluster 1			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Schade risico €**
7	450.000	240.000	210.000
Agrarisch bedrijf			Nader onderzoek
Totaal			**210.000**

CONCEPT

2	Objecten nabij de oost/noordoostzijde van het plangebied	
	Amsteleindstraat 114 Amsteleindstraat 116 Amsteleindstraat 118 Amsteleindstraat 122	Heihoekstraat 1A Heihoekstraat 3 Heihoekstraat 7 Heihoekstraat 9 Heihoekstraat 11 Heihoekstraat 13 + 13 MZ

Deze woningen/bedrijfswoningen liggen ten noordoosten / oosten van het plangebied en zijn veelal met de achter- en of zijgevels daarop gericht. De objecten Amsteleindstraat 114 en 116 en Heihoekstraat 3 en 7 worden van het plangebied gescheiden door tussengelegen woningen c.a. De overige objecten grenzen in meer of mindere mate aan het plangebied.







Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

De objecten in deze cluster liggen nabij het oostelijk deel van het plangebied waar thans sprake is van een agrarische percelen en een agrarisch gebied.

In de nieuwe situatie is er in het oostelijk deel van het plangebied sprake van een woongebied met grondgebonden woningen en een appartementencomplex. De hoogbouw van plandeel Ruggengraat komt op ruimere afstand te liggen.

Afhankelijk van de situering ondervinden de woningen in deze cluster nadelen van de aspecten uitzicht, schaduw (hooguit beperkt), karakter van de bestemming (nadelig gewijzigde situeringswaarde) en privacy. Ook kan de hinder (waaronder hinder van verkeer toenemen).

De objecten die thans nabij de bedrijvigheid zijn gelegen ondervinden mogelijk voordelen van de aspecten situeringswaarde (voordelig gewijzigde situeringswaarde) en hinder.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat de voornoemde onroerende zaken (woningen/bedrijfswoningen) een nadeel zullen ondervinden van de betreffende ontwikkeling. Voor het agrarische bedrijf adviseren wij een nader onderzoek.

Heihoekstraat 11 en 13 / 13MZ

Bij de beoordeling van de objecten Heihoekstraat 11 en 13 houden wij rekening met een omzetting van de bestemming van “agrarische bedrijfswoning’’ naar “burgerwoning”. Zie hoofdstuk 1. Bij deze objecten resteert -rekening houdend met een forfaitair surplus van 20% van de bedrijfswoningwaarde (zie hoofdstuk 1)- naar verwachting geen relevant nadeel.

Inschatting risico

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige feitelijke situatie, schatten wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de verandering indicatief op € 7.540.000,--.

Gelet op de uitkomst van de vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de verandering dalen. Het door ons geschatte vergoedbare nadeel is afgerond als volgt opgebouwd:

Cluster 2			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Schade risico €**
8	390.000	301.600	88.400
Afronding			1.600
Totaal			**90.000**

CONCEPT

luster	Adres	
3	Objecten nabij de zuidzijde van het plangebied	
	Oostenakkerstraat 4 Oostenakkerstraat 4D Oostenakkerstraat 4E Oostenakkerstraat 6 Oostenakkerstraat 8	Heihoekstraat 15 Oostenakkerstraat 3 Oostenakkerstraat 3a Oostenakkerstraat 7 Oostenakkerstraat 9 Oostenakkerstraat 11 Oostenakkerstraat 13 + 13 UNIT

Deze woningen/bedrijfswoningen liggen ten zuiden van het plangebied en zijn veelal met de voor- of achtergevels daarop gericht. De objecten aan de noordzijde van de Oostenakkerstraat (oneven huisnummers) grenzen aan het plangebied. De objecten ten zuiden van de Oostenakkerstraat (even huisnummers) worden van het plangebied gescheiden door een smalle openbare weg (en al dan niet door tegenover gelegen woningen).



Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

De objecten in deze cluster liggen nabij het zuidelijk deel van het plangebied waar thans sprake is van een agrarisch gebied, een agrarisch perceel en een woning.

In de nieuwe situatie is er in het oostelijk deel van het plangebied sprake van een woongebied met grondgebonden woningen. De hoogbouw van plandeel Ruggengraat komt op ruimere afstand te liggen.

Afhankelijk van de situering ondervinden de woningen in deze cluster nadelen van de aspecten uitzicht, karakter van de bestemming (nadelig gewijzigde situeringswaarde) en privacy. Ook kan de hinder (waaronder hinder van verkeer toenemen).

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een nadeel ondervinden van de betreffende ontwikkeling.

Oostenakkerstraat 7

Bij de beoordeling van het object Oostenakkerstraat 7 houden wij rekening met een omzetting van de bestemming van “agrarische bedrijfswoning’’ naar “burgerwoning”. Zie hoofdstuk 1. Bij dit object resteert -rekening houdend met een forfaitair surplus van 20% van de bedrijfswoningwaarde (zie hoofdstuk 1)- naar verwachting geen relevant nadeel.

Inschatting risico

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige feitelijke situatie, schatten wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de verandering indicatief op € 9.300.000,--.

Gelet op de uitkomst van de vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de verandering dalen. Het door ons geschatte vergoedbare nadeel is afgerond als volgt opgebouwd:

Cluster 3			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Schade risico €**
11	700.000	372.000	328000
Afronding			2.000
Totaal			**330.000**

Cluster	Adres
4	Objecten nabij de westzijde van het plangebied
	Beekschehoevestraat 2, Geffen Beekschehoevestraat 6 + 6 MW, Geffen Beekschehoevestraat 8, Geffen Beekschehoevestraat 10, Geffen Beekschehoevestraat 10A, Geffen

Deze woningen en agrarische objecten liggen ten westen van het plangebied en zijn met de voorgevels daarop gericht. De objecten worden van het plangebied gescheiden door de smalle openbare weg Beekschehoevestraat.



Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

De objecten in deze cluster liggen nabij het westelijk deel van het plangebied waar thans sprake is van een agrarisch gebied.

In de nieuwe situatie is er in het westelijk deel van het plangebied sprake van een woongebied met grondgebonden woningen. De hoogbouw van plandeel Ruggengraat komt op ruimere afstand te liggen.

Afhankelijk van de situering ondervinden de woningen in deze cluster nadelen van de aspecten uitzicht, schaduw (hooguit beperkt), karakter van de bestemming (nadelig gewijzigde situeringswaarde) en privacy. Ook kan de hinder (waaronder hinder van verkeer toenemen).

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een nadeel ondervinden van de betreffende ontwikkeling.

De objecten Beekschehoevestraat 2 en 10 omvatten agrarische objecten met bedrijfsopstallen. Wij merken in dit kader op dat bij de Beekeschehoevestraat 2 zowel paarden als rundvee mogen worden gehouden binnen het bouwvlak en dat bij Beekeschehoevestraat 10 rundvee mag worden gehouden binnen het bouwvlak.

Nabij deze objecten komen woningen te liggen op thans agrarische gronden. Nabij deze objecten zijn ook reeds bestaande woningen gelegen (Beekschehoevestraat 6/6a en Beekschehoevestraat 8).

De beoogde woningbouw kan mogelijk resulteren in een verdergaande beperking van de bedrijfsmatige aanwendingsmogelijkheden van deze objecten. Wij adviseren dit aspect nader te onderzoeken. Hierbij dient ook te worden onderzocht in hoeverre de bestaande bedrijfsvoering wordt belemmerd.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken een nadeel zullen ondervinden van de betreffende ontwikkeling.

Inschatting risico

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige feitelijke situatie, schatten wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten (woningen/bedrijfswoningen) vóór de verandering indicatief op € 3.200.000,--.

Gelet op de uitkomst van de vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de verandering dalen. Het door ons geschatte vergoedbare nadeel is afgerond als volgt opgebouwd:

Cluster 4			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Schade risico €**
5	215.000	128.000	87.000
2 agrarische bedrijven			Nader onderzoek
Afronding			3.000
Totaal			**85.000**

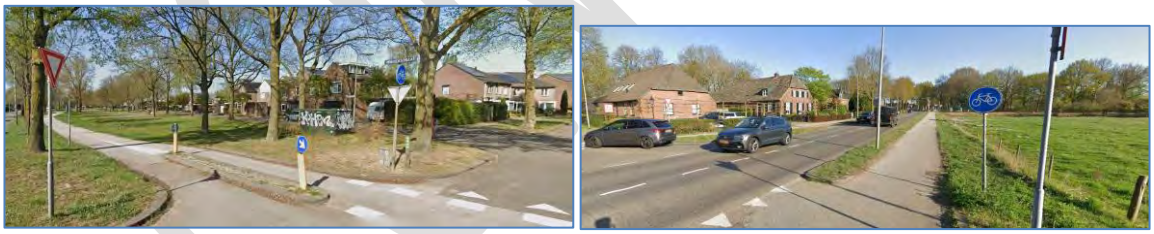
CONCEPT

Cluster	Adres
5	Objecten aan de oostzijde van het plangebied en ten oosten van de Heihoekweg)

Ten oosten van de Heihoekweg zijn diverse woningen gelegen:



Figuur 24 BAG-kaart met woonobjecten blauw omlijnd



Figuur 25 Foto's Google Street View

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

Deze woningen liggen thans nabij het oostelijk deel van het plangebied. Langs de Heihoekweg is sprake van agrarische percelen met bedrijfswoningen en bedrijfsopstallen. Een deel is onbebouwd.

In de nieuwe situatie is hier sprake van woonbebouwing en een ontsluitingsweg. De hoogbouw van plandeel Ruggengraat komt op ruime afstand te liggen.

Afhankelijk van de situering ondervinden de woningen in deze cluster mogelijk nadelen van (vooral) de aspecten karakter van de bestemming (nadelig gewijzigde situeringswaarde) en hinder van verkeer. De aan agrarische bedrijven gerelateerde vormen van hinder zullen verdwijnen.

Rekening houdend met het voorgaande zijn wij van mening, dat voornoemde onroerende zaken hooguit een beperkt nadeel ondervinden van de betreffende ontwikkeling.

Dit nadeel kan het normaal maatschappelijk risico bij 3 woningen overstijgen.

Inschatting risico

Rekening houdend met de plaatselijke omstandigheden en de huidige feitelijke situatie, schatten wij het gezamenlijke waardeniveau van de onderhavige objecten vóór de verandering indicatief op € 3.000.000,--.

Gelet op de uitkomst van de vergelijking en de hiervoor behandelde overwegingen, zal het waardeniveau ná de verandering dalen. Het door ons geschatte vergoedbare nadeel is afgerond als volgt opgebouwd:

Cluster 5			
Aantal te treffen woningen	**Waarde vermindering €**	**Maatschappelijk risico (aftrekbaar) €**	**Schade risico €**
3	150.000	120.000	30.000
Totaal			**30.000**

CONCEPT

Cluster	Adres
6	Agrarische gronden

Nabij het plangebied liggen diverse agrarische gronden.



Figuur 26 Luchtfoto met daarop het plangebied weergegeven

Samenvatting van de vergelijking voor deze cluster

In de praktijk zien wij dat op agrarische gronden nabij een woningbouwplan een “spuitzone” wordt gelegd. Binnen deze zone mogen (bepaalde) gewasbeschermingsmiddelen niet meer gebruikt worden. Dit kan leiden tot een verminderde productie/opbrengst en een waardedaling van deze gronden.

Inschatting risico

Rekening houdend met het type vastgoed duiden wij deze nadelen en berekenen dit verder niet.

11 CONCLUSIE

In deze risicoanalyse nadeelcompensatie hebben wij onze inschatting gegeven met betrekking tot de voorgenomen planologische wijziging. Het op basis van artikel 15.1 Omgevingswet te vergoeden nadeelcompensatierisico schatten wij voor de nabijgelegen woningen globaal en indicatief op:

Cluster	Adressen (woningen)	Nadeelcompensatie risico bij woningen €
1	Woningen nabij de noordzijde van het plangebied	210.000
2	Woningen nabij de oost/noordoostzijde van het plangebied	90.000
3	Woningen nabij de zuidzijde van het plangebied	330.000
4	Woningen nabij de westzijde van het plangebied	85.000
5	Woningen aan de oostzijde van het plangebied en ten oosten van de Heihoekweg)	30.000
6	Agrarische gronden	nvt
Totaal		745.000
Afronding		5.000
Totaal na afronding		**750.000**

Bij 3 agrarische objecten signaleren wij aandachtspunten. Zie cluster 1 en 4. Dit is ook aan de orde bij agrarische gronden nabij het plangebied waar een zogenaamde “spuitzone” van toepassing is in de nieuwe planologie (zie cluster 6).

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

5.1.2e

Algemeen directeur

5.1.2e

Taxateur | Adviseur

12 BRONNEN

Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse nadeelcompensatie Omgevingswet hebben wij de volgende stukken van opdrachtgever gebruikt:

- Bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020;
- Concept plankaart beoogd Omgevingsplan;
- Eigendommenkaart 27-05-20266-05-27 (concept – ontvangen van opdrachtgever);
- Structuurvisie 2020;
- Structuurvisie Buitengebied Oss 2015;
- Structuurvisie Oss-West;
- Document Stedenbouwkundig plan Amsteleind Zuid (d.d. 12 ei 2026 van wUrck).

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Google Street View;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- Website Omgevingswet.overheid.nl (het Omgevingsloket);
- BAG-viewer;
- PDOK-viewer;
- Provadie (marktgegevens wonen);
- Reguliere verkoopsites zoals www.funda.nl;
- Informatie “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG;
- Publicaties van het CBS.

CONCEPT

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 7, 57, 62