

TAXATIERAPPORT

Perceelsgedeelte grond (H 195) gelegen in het deelgebied
Fase 2 van het bestemmingsplan "Panoven Hogedijk"
te IJsselstein

Veenendaal, april 2014

Inhoud

1.	Opdracht	3
1.1	Opdrachtgever.....	3
1.2	Taxateur.....	3
1.3	Object	3
1.4	Belang	3
1.5	Taxatiebasis.....	3
1.6	Doel van de taxatie	4
1.7	Opname.....	4
1.8	Taxatiedatum.....	4
1.9	Aansprakelijkheid.....	4
1.10	Publicatie.....	4
1.11	Algemene voorwaarden.....	4
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	5
2.1	Algemene uitgangspunten	5
2.2	Bijzondere uitgangspunten.....	6
3.	Beschrijving.....	7
3.1	Kadastrale aanduiding	7
3.2	Eigendom	7
3.3	Zakelijke rechten	7
3.4	Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en vergunningen	7
3.5	Publiekrechtelijke beperkingen.....	7
3.6	Bestemming	8
3.7	Ligging.....	8
3.8	Gebruik.....	9
3.9	Beschrijving.....	9
4.	Overwegingen.....	10
5.	Conclusie	13
6.	Waardering.....	14
6.1	Vermogensschade/grondwaarde	14
6.2	Inkomensschade.....	14
6.3	Bijkomende schaden	14

Bijlagen

- Fotoweergave
- Kadastrale informatie
- Bestemmingsplangegevens

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Door de Gemeente IJsselstein, postadres: Postbus 26, 3400 AA IJsselstein, te dezer zake vertegenwoordigd door de heer W. Pijnappel, is aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV te Veenendaal schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

1.2 Taxateur

Deze taxatie is verricht door de heer J.C.M. van de Leemkolk, als rentmeester NVR en registertaxateur (LV02.111.0976 en BV02.111.2354) verbonden aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV te Veenendaal.

1.3 Object

Het getaxeerde omvat een perceelsgedeelte grond, gelegen in het deelgebied "Fase 2" van het bestemmingsplan "Panoven Hogedijk" te IJsselstein.

1.4 Belang

Het te taxeren belang omvat de eigendom, vrij van huur en gebruik en de eventuele schadeloosstelling tengevolge van de verwerving van dit perceelsgedeelte.

1.5 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de marktwaaarde.

De marktwaaarde is het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld. De taxatie is verricht op basis van kennis, ervaring en intuïtie.

1.6 Doel van de taxatie

Opdrachtgever wenst inzicht te krijgen in de hoogte van de aan de eigenaren toekomende vergoeding c.q. schadeloosstelling in het kader van de verwerving van het onderhavige perceelsgedeelte, ten behoeve van de realisering van het bestemmingsplan.

1.7 Opname

Het object is op 2 juli 2013 door taxateur in ogenschouw genomen vanaf de openbare weg, zonder in contact te treden met eigenaren.

1.8 Taxatiedatum

De taxatie is verricht naar prijspeil april 2014. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

1.9 Aansprakelijkheid

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.10 Publicatie

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

1.11 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2010.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennis genomen van kadastrale uittreksels. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

2.1.2 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. 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.

2.1.3 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 taxaties 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.

2.1.4 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 bestemming en/of het huidige gebruik in weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

2.1.5 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin het object is gelegen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen

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

2.1.7 Omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

2.2 Bijzondere uitgangspunten

N.v.t.

3. Beschrijving

3.1 Kadastrale aanduiding

Het object is gelegen in de bebouwde kom van de gemeente IJsselstein en is kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren
IJsselstein	H	195	0.79.50 ha	0.37.40 ha

3.2 Eigendom

Blijkens het bijgevoegde kadastrale uittreksel berust de eigendom belast met gebruik en bewoning van het perceel H 195 voor 1/3 deel bij de heer Adriaan Jan Spelt, geboren 19 november 1954, wonende Hoge Dijk 15 te 3401 RD IJsselstein, voor 1/3 deel bij mevrouw Gerritje Spelt, geboren 30 november 1959, wonende Lekdijk Oost 6 te 3411 MN Lopik, gehuwd met de heer G.G.M. Dolmans en voor 1/3 deel bij mevrouw Antoinette Agatha Spelt, geboren 7 juni 1964, wonende Johann Knoopstraat 21 te 3040 AT IJsselstein.

Het recht van gebruik en bewoning berust bij mevrouw Corsina Verweij, geboren op 20 november 1926 te Putten, wonende Panoven 95 te 3401 RB IJsselstein.

3.3 Zakelijke rechten

Op het perceel zijn geen zakelijke rechten ingeschreven.

3.4 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en vergunningen

Naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vergunningen, inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Uitgangspunt voor deze waardering is dat eventuele erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en vergunningen alsmede inschrijvingen en beslagen geen invloed hebben op de waarde van het getaxeerde.

3.5 Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

3.6 Bestemming

Het betreffende perceelsgedeelte is gelegen in het bestemmingsplan "Panoven c.a." van de gemeente IJsselstein, vastgesteld door de gemeenteraad op 1 september 1983 en goedgekeurd door gedeputeerde Staten van Utrecht op 5 juni 1984.

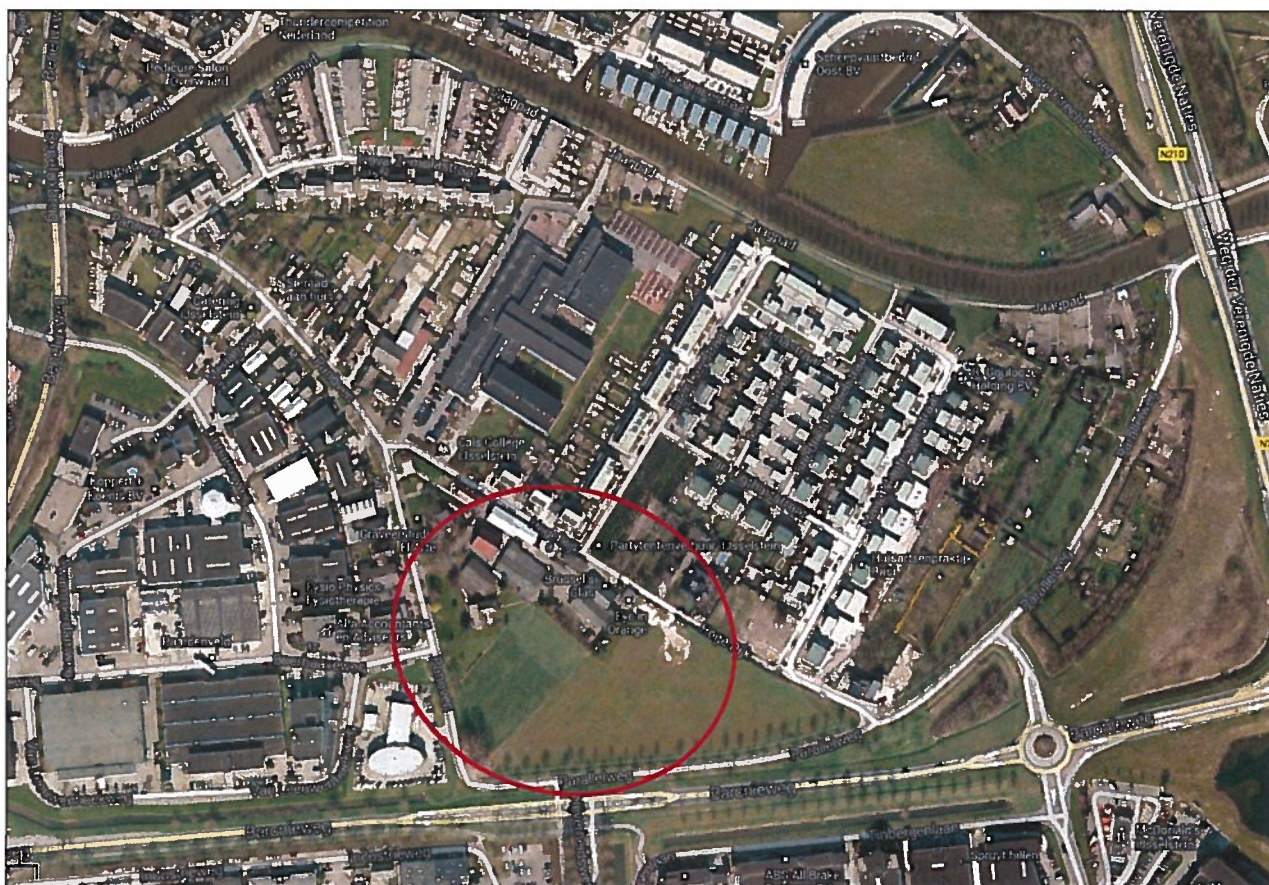
Het perceel heeft daarin de bestemming "Agrarisch productiegebied" en voor het meest noordelijk deel erf/tuin bij de bestemming "woondoeleinden".

Een kopie van het gedeelte van de plankaart, legenda en de relevante beschrijving zijn bij dit rapport gevoegd.

De gewenste bestemming is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan "Panoven Hogedijk" van de gemeente IJsselstein en de daarin voorziene bestemmingen zijn "Verkeer-Verblijf" en "Bedrijf". Een kopie van de plankaart is bij dit rapport gevoegd.

3.7 Ligging

Het getaxeerde is gelegen in de gemeente IJsselstein en is met de rode cirkel aangegeven op onderstaande luchtfoto.



De belendingen zijn als volgt:

- Noord-, oost en westzijde bedrijven c.a. aan Panoven en Hoge Dijk;
- Zuidzijde: Baronieweg en parallelweg.

3.8 Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik is bij de eigenaar.

3.9 Beschrijving

Het te taxeren gedeelte betreft een perceel grasland en een deel van een gazon, behorend bij het woonhuis plaatselijk bekend Panoven 95.

4. Overwegingen

De taxatiebasis omvat de marktwaarde waaronder in dit verband wordt verstaan het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

De term vastgoed wordt gebruikt omdat deze Standaarden zich concentreren op de waardebepaling van onroerende zaken en de daarop betrekking hebbende zakelijke rechten. Omdat deze Standaarden ook betrekking hebben op financiële verslaggeving, kan de term actief voor een algemene toepassing van de definitie in plaats van de term vastgoed worden gelezen.

De aanduiding het geschatte bedrag verwijst naar een in geld uitgedrukte prijs (gewoonlijk in de nationale valuta) die voor het vastgoed betaald moet worden in een zakelijke markttransactie, waarbij partijen een passende afstand tot elkaar houden. Marktwaarde wordt gemeten als de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijs kan worden verkregen op de dag waarop de waarde volgens de eerdergenoemde definitie wordt bepaald. Het is de gunstigste prijs die koper en verkoper redelijkerwijs kunnen verwachten. Deze schatting sluit met name een geschatte prijs uit die is beïnvloed door specifieke voorwaarden of omstandigheden, zoals een ongewone financiering, 'sale & leaseback-regelingen', speciale vergoedingen of kortingen die zijn toegekend door eenieder die bij de verkooptransactie betrokken is.

De zinsnede zou worden overgedragen verwijst naar het feit dat de waarde van vastgoed een geschat bedrag is en niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gekomen verkoopprijs. Het gaat hier om de prijs waarvan de 'markt' verwacht dat een transactie die aan alle elementen van de definitie van Marktwaarde voldoet op de dag waarop de waarde wordt bepaald, tot stand zou zijn gekomen.

De aanduiding op de waardepeildatum houdt in dat de geschatte Marktwaarde op dat bepaald tijdstip geldt. Doordat markten en marktomstandigheden kunnen veranderen, kan de eerder geschatte waarde op een ander tijdstip onjuist of misplaatst zijn. De prijs waartegen vastgoed wordt gewaardeerd, zal de werkelijke toestand en omstandigheden van de markt tot uitdrukking brengen, zoals die op de dag van de taxatie golden, niet eerder of later. De definitie gaat er ook van uit dat de eigenaarswisseling en de afwikkeling van de koopovereenkomst gelijktijdig plaatsvinden zonder enige prijsverandering, die daardoor anders tot stand zou kunnen komen.

De zinsnede tussen een bereidwillige koper betekent dat hij gemotiveerd is om te kopen, maar dat hij daartoe niet verplicht is. Hij is noch al te gretig, noch vastbesloten om het vastgoed tegen elke prijs te kopen. Hij laat zich evenmin leiden door de waan van de dag, noch door irreële verwachtingen in de markt. Hij gaat niet uit van een denkbeeldige of veronderstelde markt waarvan niet kan worden aangetoond of voorzien dat die bestaat. Hij zal geen hogere prijs betalen dan de markt verlangt. De verkoper behoort tot de groep die 'de markt' vormt. Een taxateur gaat niet uit van onrealistische veronderstellingen over marktomstandigheden en evenmin mag hij uitgaan van Marktwaarde op een niveau dat hoger ligt dan wat redelijkerwijs haalbaar is.

De zinsnede een bereidwillige verkoper betekent hij noch al te al te gretig is, noch gedwongen om tegen elke prijs te verkopen. Hij is evenmin bereid aan te dringen op een prijs die in de huidige markt niet redelijk kan worden geacht. De verkoper is gemotiveerd om het vastgoed onder de geldende marktvoorwaarden te verkopen voor de hoogst haalbare prijs op de (vrije) markt na een behoorlijke marketing, wat die prijs ook zal worden. De feitelijke omstandigheden beïnvloeden zijn overwegingen niet, omdat de verkoper in kwestie een "hypothetische" eigenaar is.

De zinsnede in een zakelijke transactie betekent dat de partijen in geen bijzondere of speciale relatie tot elkaar staan (zoals moeder- en dochtermaatschappijen, of verhuurder en huurder), wat ertoe kan leiden dat het niveau van de prijs niet marktconform is, of afwijkt vanwege een element van bijzondere waarde (conform IVS). De transactie tegen Marktwaarde wordt verondersteld gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en ieder zelfstandig handelen.

De zinsnede na een behoorlijke marketing betekent dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs, in overeenstemming met de definitie van Marktwaaarde. De aanbiedingsperiode kan variëren naar de marktomstandigheden, maar moet voldoende zijn om het vastgoed onder de aandacht te brengen van een passend aantal potentiële kopers. De introductieperiode gaat aan de dag van de waardebepaling vooraf.

De zinsnede waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent veronderstelt dat de koper en verkoper redelijk ter zake kundig zijn met betrekking tot de aard en kenmerken van het vastgoed, zijn feitelijke en potentiële gebruiksmogelijkheden en dat zij op de hoogte waren van de marktsituatie toen het vastgoed werd gewaardeerd. Van elke partij wordt verder verondersteld dat zij met die kennis in haar eigen belang handelt en bedachtzaam streeft naar de beste prijs gezien haar positie als koper of verkoper in de transactie. Wat in de transactie prudent is, moet worden beoordeeld aan de hand van de dan geldende situatie en niet met de wijsheid achteraf. Het is niet noodzakelijkerwijs als lichtvaardig te beschouwen als een verkoper op een markt met dalende prijzen vastgoed verkoopt tegen een prijs die lager is dan eerdere marktniveaus. Net als in andere situaties van koop en verkoop op markten met wisselende prijzen, geldt ook in dergelijke gevallen dat de prudente koper of verkoper handelt in overeenstemming met de beste marktinformatie die op het moment beschikbaar is.

De zinsnede niet onder dwang houdt in dat elke partij gemotiveerd is de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of bijvoorbeeld door dwang door de financiële positie wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.

De vraag vooraf dient te worden beantwoord of in het onderhavige geval sprake kan zijn van een complex. Immers in een complex hebben alle gronden dezelfde (ruwe) bouwgrondwaarde.

In artikel 40 d lid 2 van de onteigeningswet is opgenomen dat onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatiegebrachte of te brengen zaken. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is, welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd.

Bij een complex zijn de volgende overwegingen van belang:

- een complex kan een of meer bestemmingsplannen omvatten, c.q. betrekking hebben op een gedeelte van een bestemmingsplan;
- een bestemmingsplan kan meerdere complexen omvatten;
- een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten;
- een complex kan meerdere bestemmingen omvatten;
- een complex kan uitsluitend onrendabele bestemmingen omvatten;
- een complex dient als een geheel te kunnen worden gerealiseerd
- een complex dient geografisch en functioneel een eenheid te vormen;
- een complex dient in de tijd gezien een samenhang te vertonen;
- een complex dient financiële samenhang te hebben.

Het bestemmingsplan "Panoven Hogedijk" kent een tweetal deelgebieden, daarnaast wordt een omgevingvergunning verleend voor de herinrichting en de "inprikkers" vanaf de Baronieweg (fase 3). Fase 4 ten noorden van fase 2 wordt aanzienlijk later ontwikkeld. Hiervoor is nog geen procedure gestart. Ondergetekende is van mening dat alle vier de fasen als een afzonderlijk complex kunnen worden beoordeeld.

Fase 1: anterieure overeenkomst gesloten ten behoeve van de bouw van een tweetal supermarkten;
Fase 2: bedrijfskavel; 70% bebouwbaar 10 meter hoog alsmede verkeersontsluiting richting Panoven;
Fase 3: Nieuwe verkeerssituatie Baronieweg en "inprikkers" naar "Panoven Hogedijk";
Fase 4: gedeelte ten noorden van fase 2 nog nader in te vullen.

De volgende gegevens zijn ontleend aan het conceptrapport van BBN adviseurs, projectnummer 5792, rapportnummer 003, versie 002, de dato 21 maart 2013.

De gronden gelegen in fase 2 beslaan een oppervlakte van $\pm 8.329 \text{ m}^2$, waarvan uitgeefbaar $\pm 2.936 \text{ m}^2$. Het overige, $\pm 5.393 \text{ m}^2$ is openbaar gebied met de functies verhardingen, water en groen, daarvan is ongeveer 2.500 m^2 als bestaande verharding te handhaven (Panoven, Boerhaveweg en Parallelweg).

De opbrengsten worden geraamd op € 1.000.000,-.

De kosten voor fase 2 exclusief grondkosten bedragen € 584.696,62, vermeerderd met de plankosten/algemeen naar rato van de oppervlakte € 177.191,02, resteert voor de grondverwerving € 1.000.000,- -/- € 584.696,62 -/- € 177.191,02 = € 238.112,35. Reeds verworven gedeelte van perceel H 191. 13.855 m^2 voor € 1.029.015,75 = € 74,27/ m^2 , in fase 2 $\pm 1.680 \text{ m}^2$ = € 124.773,60. Resteert aan grond in fase 2 voor nog te verweven en te ontwikkelen grond: 8.329 m^2 -/- 1.680 m^2 (reeds verworven en 2.500 m^2 verharding bestaand = 4.149 m^2 voor (€ 238.112,35 -/- € 124.773,60 = € 113.338,75. Dit is per m^2 € 27,31.

De werkelijke waarde is in deze echter vastgesteld met toepassing van de comparatieve methode. Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met vergelijkbare transacties in het plangebied, in de directe nabijheid daarvan of in anderszins vergelijkbare gebieden. Bij het bepalen van de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke plaatselijke omstandigheden, zoals de ligging, de grootte, de gebruiksmogelijkheden, de kwaliteit, de marktsituatie enzovoorts.

Bij vaststelling van de werkelijke waarde voor de gronden heeft ondergetekende rekening gehouden met de transactie van het naastgelegen perceel.

Perceel	verkoper	Koper	opp. perceel	koopsom	per m^2	datum
Sectie H nummer 191	Blom	gemeente	1.38.55 ha	€ 1.020.792,-	€ 73,67	24-12-2012

De juridische levering heeft plaats gevonden op 24 december 2012, echter de onderliggende koopovereenkomst dateert van april 2007. In deze koopovereenkomst is in de considerans opgenomen dat op 3 januari 2007 overeenstemming is bereikt over een prijs van € 62,80 per m^2 te vermeerderen met rente. Het bedrag van de koopsom van de juridische levering is de € 62,80 vermeerderd met de afgesproken rente. Sinds het sluiten van de koopovereenkomst (april 2007) zijn de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij het noodzakelijk is dat indien de gemeente geen eigenaar is of geen anterieure overeenkomst met de grondeigenaar heeft gesloten er verplicht een exploitatieplan dient worden opgesteld (art 6.12), waarbij verhaal van kosten mogelijk is geworden. Daarnaast zijn de marktomstandigheden als gevolg van de economische crisis dermate gewijzigd, dat ondergetekende een correctie van 20% op bovengenoemde prijs van € 62,80 per m^2 hanteert, zodat de waarde per m^2 wordt gesteld op € 50,-.

5. Conclusie

Een eigenaar heeft recht op de hoogste van twee waarden of de waarde in het huidige gebruik of de waarde als grond voor een toekomstige ontwikkeling. De residuele grondwaarde bedraagt zoals hiervoor berekend op € 27,31, de comparatieve methode geeft een waarde van € 50,- per m², zodat de eigenaar recht heeft op deze laatste waarde.

6. Waardering

6.1 Vermogensschade/grondwaarde

Voor 3.740 m² à € 50,-/m² € 187.000,-

6.2 Inkomensschade

Het eventuele gemis aan inkomsten uit het betreffende perceelsgedeelte wordt volledig gecompenseerd door de rente van het vrijkomend kapitaal nihil

6.3 Bijkomende schaden

Bijdrage kosten deskundige bijstand volgens RWS tarief	€ 4.036,56
Afronding	€ <u>963,44</u>

Schadeloosstelling € 192.000,-

(zegge: één honderd twee ennegentig duizend euro)

Ondergetekende vertrouwt erop met dit advies te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de hem ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben geïnterpreteerd.

Aldus opgemaakt te Veenendaal op 11 april 2014.

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV

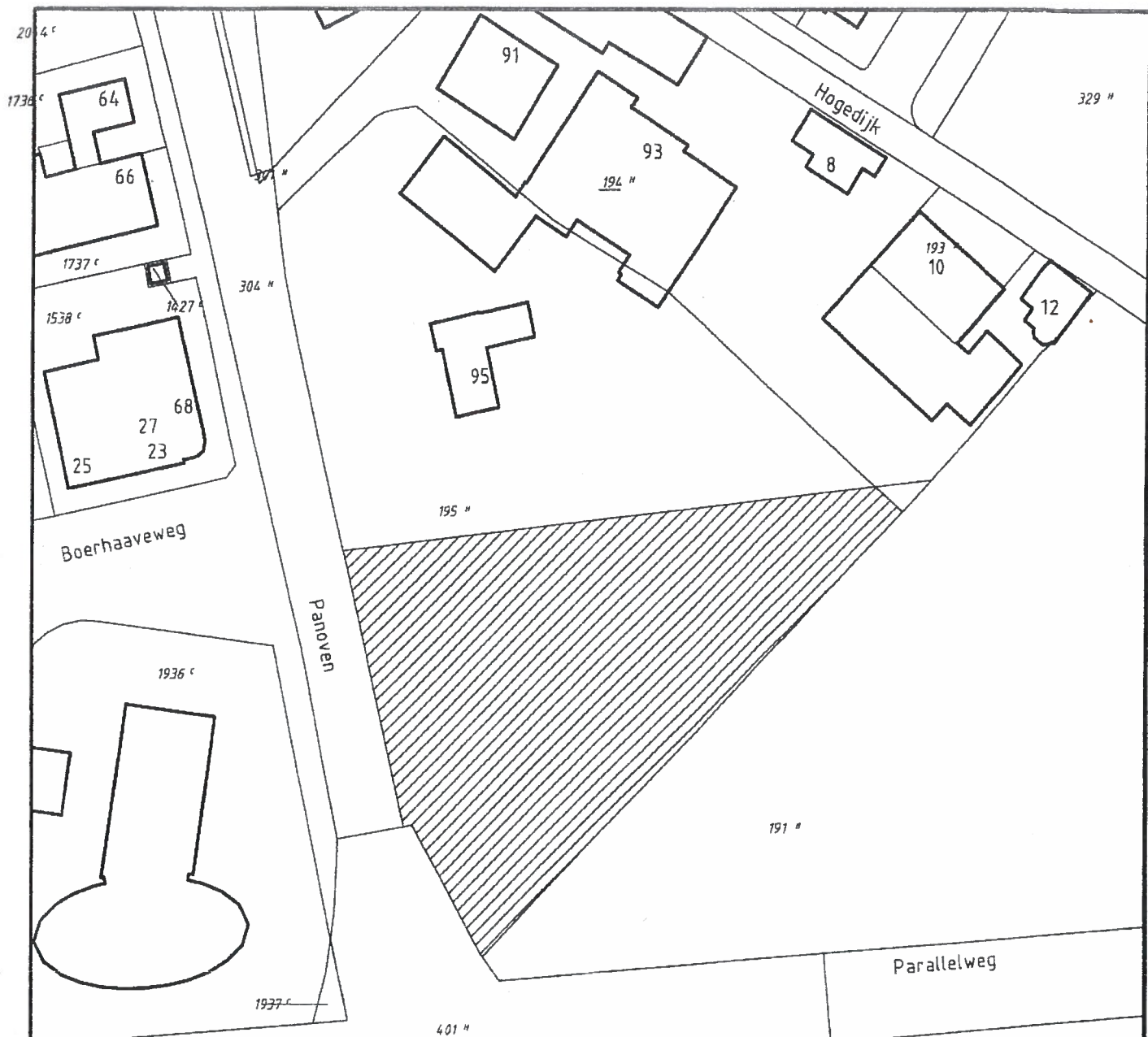


J.C.M. van de Leemkolk
rentmeester NVR / registertaxateur

Fotoweergave

Foto's





Behoort bij koopkontraat d.d.
De koper, De verkoper,



Sectie H nr. 195 ged. opp $\pm$ 3740 m² te kopen van: Fam. Spelt.



Gemeente
IJsselstein



PAARDENVELD
PANOVEN PARALLELWEG

Grondaankoop

REALISATIE & BEHEER

Overtoom 1
Postbus 26
3400 AA IJsselstein
Telefoon: 030-6861611
Telefax : 030-6880924

schaal: 1:1000
get: F. Boere
gez:
Civiele Techniek

A4

ARCHIEF NR.:

1881 G

Startdatum: 20130320

Wijzigingsdatum : 20130320

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: IJSSELSTEIN H 195 25-6-2013
Panoven 95 3401 RB IJSSELSTEIN UT 9:03:27
Uw referentie: HvdL
Toestandsdatum: 24-6-2013

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: IJSSELSTEIN H 195
Grootte: 79 a 50 ca
Coördinaten: 132290-447568
Omschrijving kadastraal object: WONEN MET BEDRIJFVIGHEID TERREIN (INDUSTRIE)
Locatie: Panoven 95
3401 RB IJSSELSTEIN UT
Jaar: 2004
Ontstaan op: 8-11-2002

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75224 d.d. 9-8-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

**Gerechtigde
1/3****EIGENDOM BELAST MET GEBRUIK EN BEWONING**

De heer Adriaan Jan Spelt
Hoge Dijk 15
3401 RD IJSSELSTEIN UT
Geboren op: 19-11-1954
Geboren te: IJSSELSTEIN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 53928/179 d.d. 21-1-2008
Eerst genoemde object in
brondocument: IJSSELSTEIN H 195
Recht ontleend aan: HYP4 53816/174 d.d. 31-12-2007
Eerst genoemde object in
brondocument: IJSSELSTEIN H 195

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Krijntje Johanna Adriana Hogendoorn
Hoge Dijk 15
3401 RD IJSSELSTEIN UT
Geboren op: 29-06-1957
Geboren te: LOPIK
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: HYP4 53928/179 d.d. 21-1-2008

Kadaster

Betreft: IJSSELSTEIN H 195
Panoven 95 3401 RB IJSSELSTEIN UT
Uw referentie: HvdL
Toestandsdatum: 24-6-2013

25-6-2013
9:03:27

Gerechtigde**GEBRUIK EN BEWONING**

Mevrouw Corsina Verweij

Panoven 95

3401 RB IJSSELSTEIN UT

Geboren op:

20-11-1926

Geboren te:

PUTTEN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:

HYP4 53816/174 d.d. 31-12-2007

Eerst genoemde object in

IJSSELSTEIN H 195

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 13102/46 reeks UTRECHT

d.d. 25-2-2004

Eerst genoemde object in

IJSSELSTEIN H 195

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 12903/1 reeks UTRECHT d.d. 8-11-2002

Eerst genoemde object in

IJSSELSTEIN H 195

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van

HYP4 53928/179 d.d. 21-1-2008

belang:

HYP4 12979/150 reeks UTRECHT

d.d. 29-4-2003

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD

Ontleend aan:

HYP4 53928/179 d.d. 21-1-2008

Betreft: IJSSELSTEIN H 195
Panoven 95 3401 RB IJSSELSTEIN UT
Uw referentie: HvdL
Toestandsdatum: 24-6-2013

25-6-2013
9:03:27

Gerechtigde
1/3

EIGENDOM BELAST MET GEBRUIK EN BEWONING

Mevrouw Gerritje Spelt

Lekdijk Oost 6

3411 MN LOPIK

Geboren op: 30-11-1959

Geboren te: IJSSELSTEIN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 53928/179 d.d. 21-1-2008

Eerst genoemde object in
brondocument: IJSSELSTEIN H 195

Recht ontleend aan: HYP4 53816/174 d.d. 31-12-2007

Eerst genoemde object in
brondocument: IJSSELSTEIN H 195

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer Gijsbertus Gerarda Maria Dolmans

Lekdijk Oost 6

3411 MN LOPIK

Geboren op: 28-06-1963

Geboren te: IJSSELSTEIN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: HYP4 53928/179 d.d. 21-1-2008

Gerechtigde
1/3

EIGENDOM BELAST MET GEBRUIK EN BEWONING

Mevrouw Antoinette Agatha Spelt

Johann Knoopstraat 21

3404 AT IJSSELSTEIN UT

Geboren op: 07-06-1964

Geboren te: IJSSELSTEIN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 53928/179 d.d. 21-1-2008

Eerst genoemde object in
brondocument: IJSSELSTEIN H 195

Recht ontleend aan: HYP4 53816/174 d.d. 31-12-2007

Eerst genoemde object in
brondocument: IJSSELSTEIN H 195

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD

Ontleend aan: HYP4 53928/179 d.d. 21-1-2008

Betreft: IJSSELSTEIN H 195
Panoven 95 3401 RB IJSSELSTEIN UT
Uw referentie: HvdL
Toestandsdatum: 24-6-2013

25-6-2013
9:03:27

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Relevante bestemmingsplan gegevens



GEMEENTE IJSELSTEIN



BESTEMMINGSPLAN
PANOVEN C.A.

1983/120.

G.S. 5-6-1984
afdr. no. 5 by 20/130

September 1983

PAR. II. BESTEMMINGSBEPALINGEN.

Artikel 3. Woondoeleinden.

1. De op de kaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor eengezinshuizen (Ea, Eb en Ec) met de daarbij behorende erkers, uitbouwen, bijgebouwen, "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" en tuinen.
2. De in lid 1 genoemde eengezinshuizen Ea tot en met Ec dienen gebouwd te worden met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de eengezinshuizen dienen gebouwd te worden binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen; het bebouwingsoppervlak mag volledig bebouwd worden; de bebouwingsgrens mag maximaal 80 cm door ondergeschikte bouwdelen zoals luifels, balkons etc. overschreden worden;
 - b. de eengezinshuizen Ea en Ec dienen aaneengesloten gebouwd te worden; voor het aantal eengezinshuizen Eb, dat maximaal aangegebouwd mag worden geldt het op de kaart aangegeven aantal;
 - c. voor de minimum voorgevelbreedtes van de eengezinshuizen gelden de op de kaart aangegeven maten;
 - d. voor de minimaal en maximaal toegestane goothoogten van de eengezinshuizen gelden de op de kaart aangegeven hoogten;
 - e. voor het maximum aantal eengezinshuizen dat binnen de bebouwingsgrenzen gebouwd mag worden, geldt het op de kaart aangegeven getal.
3. De in lid 1 genoemde erkers, uitbouwen en bijgebouwen dienen gebouwd te worden binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen, dan wel daar waar zij blijkens de kaart zijn toegestaan.
4. In afwijking van het in lid 3 bepaalde mogen erkers ook elders gebouwd worden, mits:
 - a. van erkers aan de voorgevel de breedte maximaal 45% van deze gevel is, de diepte ten hoogste 1.25 m en de afstand tot de langs de voorgevel lopende perceelsgrens minimaal 2.00 m.;
 - b. van erkers aan de zijgevel de breedte maximaal 2.00 m, de diepte ten hoogste 1.25 m en de afstand tot zijdelingse perceelsgrens minimaal 1.50 m is.
5. Naast het bepaalde in lid 3 dienen uitbouwen en bijgebouwen voorts gebouwd te worden met inachtneming van de volgende regels:
 - a. voor de maximaal toegestane goothoogten van de uitbouwen, vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen gelden de op de kaart aangegeven hoogten;
 - b. voor het gedeelte van de zone "bijgebouwen toegestaan" dat max. per perceel bebouwd mag worden geldt het op de kaart aangegeven percentage, met dien verstande dat bij een eengezinshuis de oppervlakte van een garage maximaal 24 m² mag zijn en van de andere bijgebouwen maximaal 18 m² of 42 m² in totaal;
 - c. bij de berekening van het sub b genoemde percentage en/of de maximale oppervlaktes worden de onder het overgangsrecht vallende dan wel de op grond daarvan te bouwen bijgebouwen (art. 24 en 25 meegerekend).
6. De hoogte van de in lid 1 genoemde "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" mag maximaal 2.50 m bedragen.
De oppervlakte hiervan mag niet meer bedragen dan 10 m².
7. 1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het oprichten van een hobbykas, een tuinberging en/of een als gebouw

- aan te merken volière buiten de zone bijgebouwen toegestaan, mits:
- a. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 4 m²;
 - b. de totale hoogte niet meer bedraagt dan 2,75 m.
2. De sub 1 bedoelde vrijstelling voor het plaatsen van tuinbergingen wordt slechts verleend indien de zone bijgebouwen toegestaan is gelegen tussen de voorgevel van een woning en de weg; geen vrijstelling wordt verleend voor het plaatsen van de sub 1 genoemde gebouwen op gronden gelegen tussen de voorgevel van een woning en de weg.
3. De sub 1 bedoelde gebouwen worden voor het bepalen van het aantal m² aan bijgebouwen dat op grond van lid 5 is toegestaan niet meegerekend.

Artikel 4. Bedrijfsdoeleinden.

1. De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor nijverheid, industrie, ambacht en handel zijnde geen detailhandel met de daartoe nodige bedrijfsgebouwen, dienstwoningen met bijgebouwen, "bouwwerken, geen gebouwen zijnde", parkeervoorzieningen, opslagplaatsen, erven, tuinen en toegangswegen met dien verstande, dat bedrijven zoals deze staan vermeld in de hierbijbehorende bijlage A en A"-inrichtingen" ingevolge de Wet Geluidhinder" niet zijn toegestaan.
2. De in lid 1 genoemde gebouwen dienen gebouwd te worden met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. de gebouwen dienen gebouwd te worden binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen; voor het gedeelte van het gebied gelegen binnen de bebouwingsgrenzen dat bebouwd mag worden geldt het op de kaart aangegeven percentage;
 - b. voor de maximaal toegestane goothoogte van de bedrijfsgebouwen geldt de op de kaart vermelde maat;
 - c. per bedrijf mag maximaal één dienstwoning gebouwd worden; de goothoogte van de dienstwoning mag maximaal 4.00 m bedragen;
 - d. de inhoud van een dienstwoning mag maximaal 500 m³ zijn;
 - e. de oppervlakte van de bijgebouwen mag per dienstwoning maximaal 40 m² zijn;
 - f. de goothoogte van de bijgebouwen mag maximaal 2.50 zijn;
 - g. burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in sub b tot een maximum goothoogte van 9.00 meter;
 - h. de afstand tussen de gebouwen onderling dient tenminste 5.00 m te bedragen.
3. De hoogte van de in lid 1 genoemde "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" mag maximaal 3.00 m bedragen.

Artikel 5. Ambachtelijke bedrijven.

1. De op de kaart voor ambachtelijke bedrijven aangewezen gronden zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijven, uitgezonderd detailhandelsbedrijven en garagebedrijven met daartoe nodige bedrijfsgebouwen en kantoren en daarbij behorende "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" en open terreinen.
2. De in lid 1 genoemde gebouwen moeten geheel worden gebouwd binnen de daartoe op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen.

- aan extra controle, waardoor de aanwezigheid van een tweede arbeidskracht constant vereist is;
- h. de aard, omvang en continuïteit van het bedrijf zodanig is, dat huisvesting van een tweede arbeidskracht in een woning op de bedrijfsgrond noodzakelijk is, terwijl zodanige woning nog niet beschikbaar is, of na de tervisielegging van het ontwerpplan beschikbaar is geweest;
 - c. de goothoogte van de woning maximaal 4.50 m en de inhoud maximaal 450 m³ mag bedragen;
 - d. de woning op een afstand van maximaal 40 meter vanaf de voor-gevel(lijn) van de eerste bedrijfswoning en minimaal 15 m uit het hart van de weg wordt geplaatst wanneer het meest doelmatige agrarische gebruik het onmogelijk maakt de woning binnen het aangegeven bouwperceel te plaatsen;
 - e. de woning een uitweg heeft via de bestaande uitrit;
 - f. de Hoofdingenieur-Directeur voor de Landinrichting, Grond- en Bosbeheer gehoord is en van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.
6. Indien een agrarisch bedrijf of een grondgebonden agrarisch bedrijf, na de tervisielegging van het ontwerpplan de beschikking heeft gehad over één of meer agrarische bedrijfswoningen, welke door bedrijfssplitsing of enige transactie niet meer tot het bedrijf behoort, wordt het bouwplan van een nieuwe woning aangemerkt als bouwplan van een tweede of daaropvolgende bedrijfswoning.
7. Het bepaalde in lid 6 is niet van toepassing bij vervanging van een agrarische bedrijfswoning in de volgende gevallen:
- a. indien de bedrijfswoning wegens de onbruikbare staat waarin deze verkeert, voor afbraak in aanmerking komt en binnen een half jaar na oprichting van een nieuwe woning is afgebroken;
 - b. indien de bedrijfswoning tengevolge van een calamiteit is verwoest, binnen 2 jaar een bouwvergunning is aangevraagd en genoemde woning binnen zes maanden na oprichting van de nieuwe woning geheel zal zijn afgebroken;
 - c. indien de bedrijfswoning wordt ingericht tot een bedrijfsgebouw.

Artikel 7. Agrarisch produktiegebied.

1. De op de kaart voor agrarisch produktiegebied aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven.
2. Op de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend het volgende gebouwd worden:
 - a. per agrarisch bedrijf één doorloopmelkstal en/of één schuilgelegenheid met een totale gezamenlijke oppervlakte van 50 m² en een nokhoogte van 3 m', genoemde doorloopmelkstal of schuilgelegenheid dient op een afstand van tenminste 500 m van het agrarisch bouwperceel waar de betreffende doorloopmelkstal of schuilgelegenheid bijhoort, gelegen te zijn;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inbegrip van standen voor bijenkorven, met een maximum hoogte van 2.50 m, die blijkens aard en indeling rechtstreeks ten dienste staan van agrarische bedrijven.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de in lid 2 sub a vermelde afstand, doch uitsluitend in die gevallen waarin de bij een agrarisch bedrijf behorende gronden alle zijn gelegen binnen een afstand van 500 m van het agrarisch bouwperceel.

- gegeven bebouwingsgrenzen; het bebouwingsoppervlak mag volledig bebouwd worden;
- b. de goothoogte van de dienstwoning mag maximaal 3 m zijn; de inhoud maximaal 500 m³;
 - c. voor de maximaal toegestane goothoogte van de overige gebouwen geldt de op de kaart aangegeven hoogte;
 - d. de hoogte van de "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" mag maximaal 3.50 m zijn.

Artikel 10. Trafo.

1. De op de kaart voor trafo aangewezen gronden zijn bestemd voor een transformatorhuisjes met daarbij behorende "bouwwerken, geen gebouwen zijnde".
2. De in lid 1 genoemde bouwwerken dienen gebouwd te worden met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. het transformatorhuisje dient gebouwd te worden binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsgrenzen;
 - b. voor de maximaal toegestane goothoogte van het transformatorhuisje geldt de op de kaart aangegeven hoogte;
 - c. de hoogte van "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" mag maximaal 3.50 m zijn.

Artikel 11. Groenvoorzieningen.

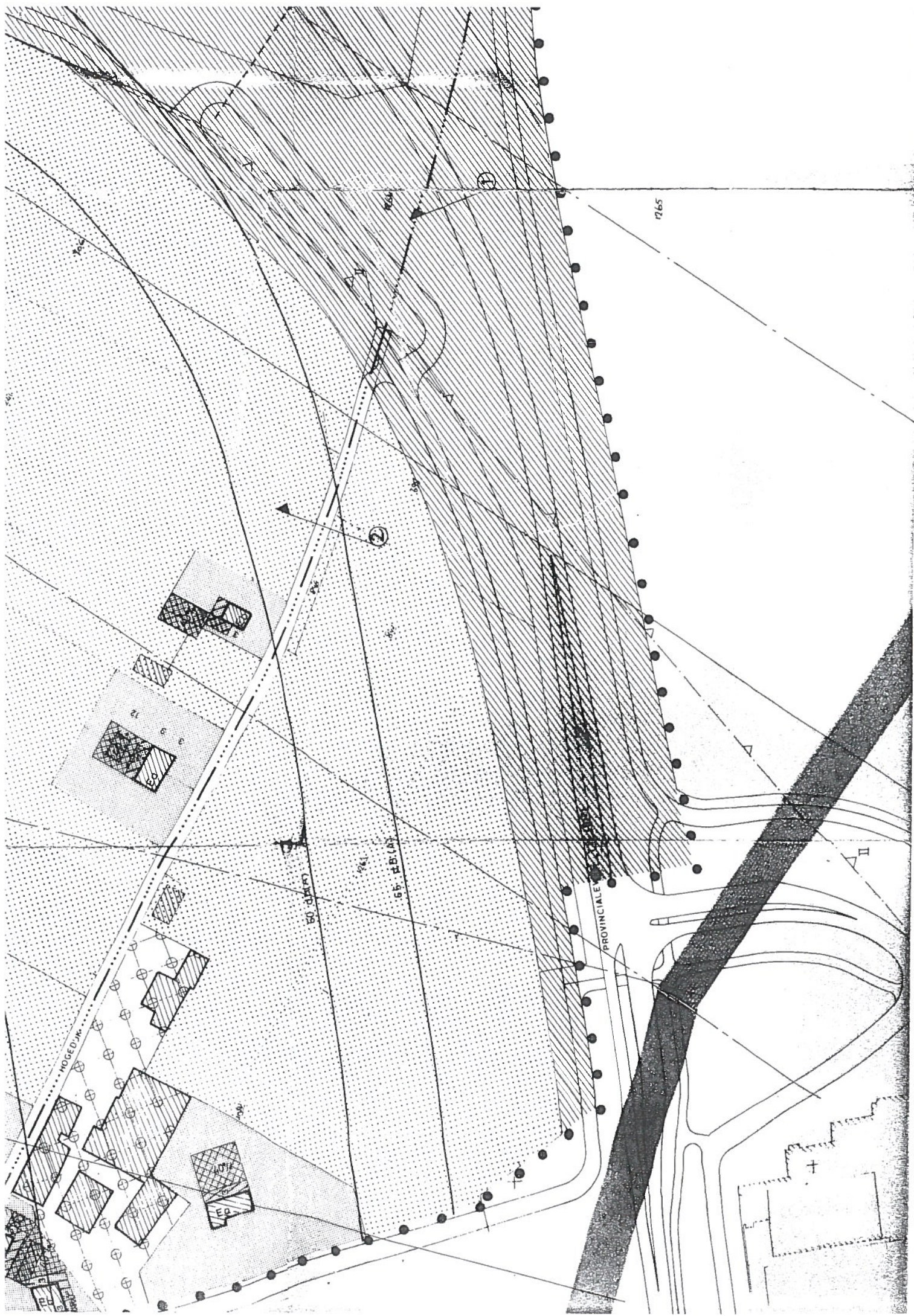
1. De op de kaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenstroken, plantsoenen, houtwallen, bermen, waterpartijen, voet- en fietspaden met de daarbij behorende "bouwwerken, geen gebouwen zijnde".
2. De hoogte van de in lid 1 genoemde "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" mag maximaal 3.50 m bedragen.

Artikel 12. Verkeersdoeleinden-A.

1. De op de kaart voor Verkeersdoeleinden-A aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, bermsloten, taluds, picknickplaatsen en groenvoorzieningen met de daarbij behorende "bouwwerken, geen gebouwen zijnde".
2. Op deze gronden mogen uitsluitend "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" noodzakelijk voor de geleiding van het verkeer, de bewegwijzering de verkeersveiligheid, de verkeersaanwijzing de geluidsafscherming en de verkeerswaarneming, gebouwd worden met een maximale hoogte van 12.00 m..
3. Vestiging van verkooppunten voor motorbrandstoffen op de gronden met deze bestemming is niet toegestaan.

Artikel 13. Verkeersdoeleinden-B (in hoofdzaak voetgangers en fietsers).

1. De op de kaart voor verkeersdoeleinden-B (in hoofdzaak voetgangers en fietsers) aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, fiets- en voetpaden, uitritten en beplantingsstroken met de daarbij behorende "bouwwerken, geen gebouwen zijnde".
2. Op deze gronden mogen uitsluitend "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" noodzakelijk voor de geleiding van het verkeer, de verkeersveiligheid alsmede straatmeubilair, zoals banken gebouwd worden met een maximum hoogte van 4.50 m.



BESTEMMINGEN

Gronden bestemd voor woondoeleinden:

aanduiding	omschrijving	aantal aaneen.	min. voorgevel – breedte	gothoogte.	
				min.	max.
Ea	eengezinshuizen	max. 2	5.00	2.50	3.50
Eb	eengezinshuizen	max. 2	5.00	2.50	4.50
Ec	eengezinshuizen	aaneengesloten	4.50	2.50	4.50



uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

3.00



bijgebouwen toegestaan

aangebouwd
vrijstaand

3.00

2.50

Gronden bestemd voor :



ambachtelijke bedrijven (A inrichtingen ingevolge de
wet geluidhinder uitgesloten)

5.50



bedrijfsdoeleinden. (A inrichtingen ingevolge de
wet geluidhinder uitgesloten)

7.00



agrarisch produktiegebied.



agrarische bedrijven (bouwperceel.)

4.50



agrarisch hulpbedrijf.

5.50

W dienstwoning

4.00



opslagterrein rijkswaterstaat.

6.00



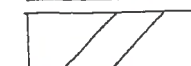
waterstaatsdoeleinden tevens verkeersdoeleinden



groenvoorziening.



verkeersdoeleinden A.



verkeersdoeleinden B. (in hoofdzaak voetgangers en fietsers)

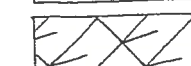


water



trafo.

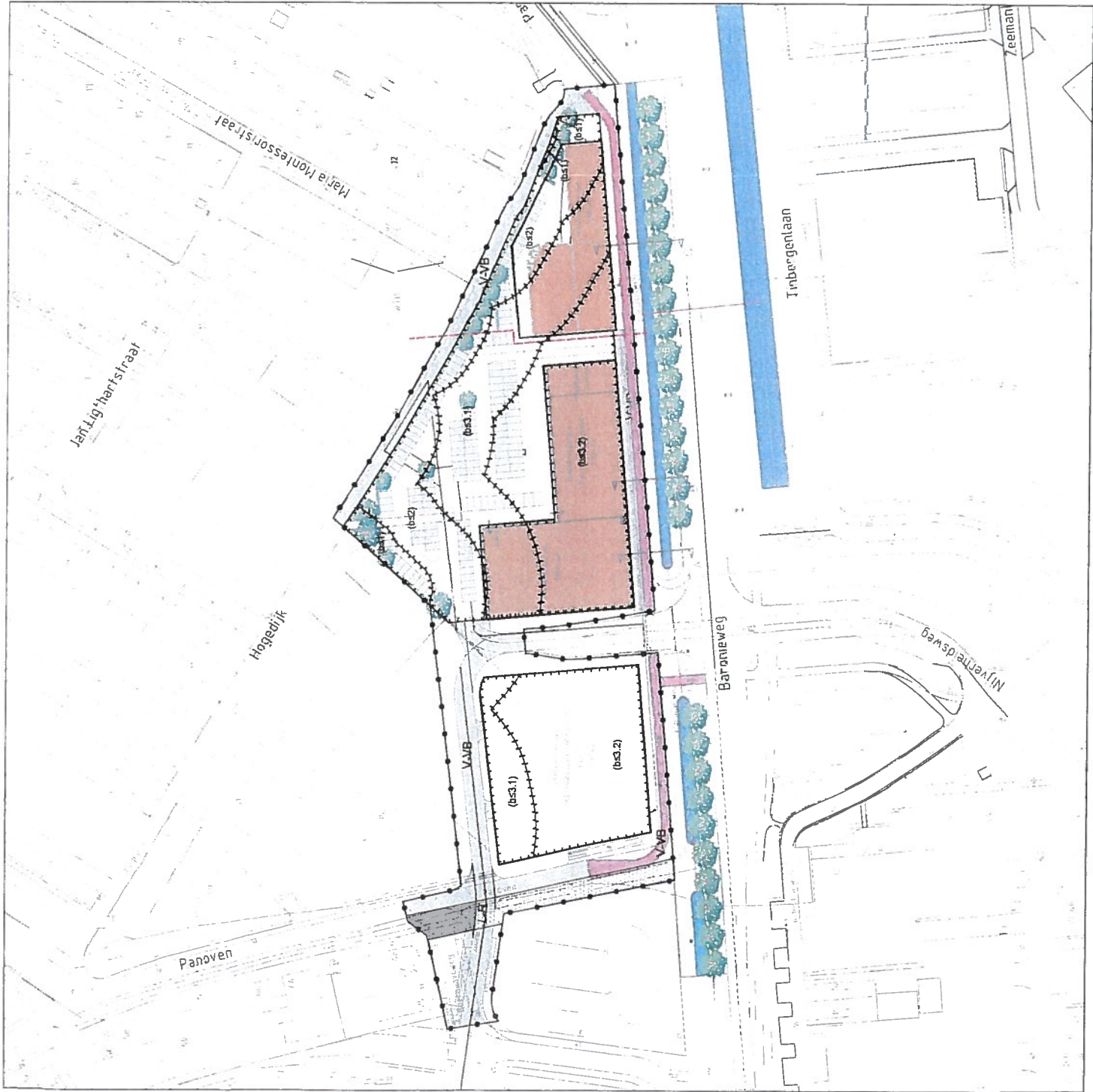
3.00



groentetuinen.



wijzigingsbevoegdheid „bos“



LEGENDA

PLANGEBIED



BESTEMMINGEN

Bedrijf

B

V-VB

Verkeer - Verbij

L-R

Leiding - Rood

AANDUIDINGEN

bedrijf tot en met categorie 1

(bs1)

bedrijf tot en met categorie 2

(bs2)

bedrijf tot en met categorie 3.1

(bs3.1)

bedrijf tot en met categorie 3.2

(bs3.2)

detailhandel

(dh)

bouwvlak

(b)

maximum bouwhoogte (m)

(m)

maximum bebouwingspercentage (%)

(p)

VERKLARING

glbr- en kadastrale gegevens



SAB Project 478 6800 A. Arnhem T 026 357 52 11 | WWW.SAB.NL



bedrijfsnaam **PANOVEN-HOGEDIJK, IJSSELSTEIN**

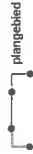
schets 1 1000 datum 30-05-2013
 formaat A2 datum ontgrond 01-11-2012
 projectnummer 110201 voorwerp 30-05-2013
 tekenaar 1 tekenaar 30-05-2013
 getuige 1 getuige 30-05-2013
 info@schets.nl NL INFO 00000000000000000000

gemeente **GEMEENTE IJSSELSTEIN**



LEGENDA

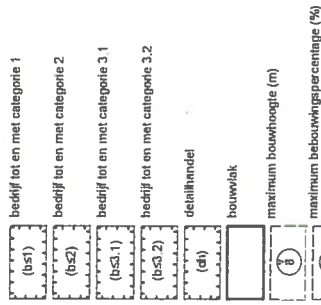
PLANGEBIED



BESTEMMINGEN



AANDUIDINGEN



VERKLARING



gite- en kadastrale gegevens



bestemmingsplan PANOVEN-HOGEDIJK, IJSSELSTEIN

schied 1 1970 datum 30.05.2013
formaat A2 datum ontwerp 01.11.2012
projectnummer 110201 voorbeeld 30.05.2013
naam van de ontwerper
naam van de ontwerper
naam van de ontwerper

GEMEENTE IJSSELSTEIN