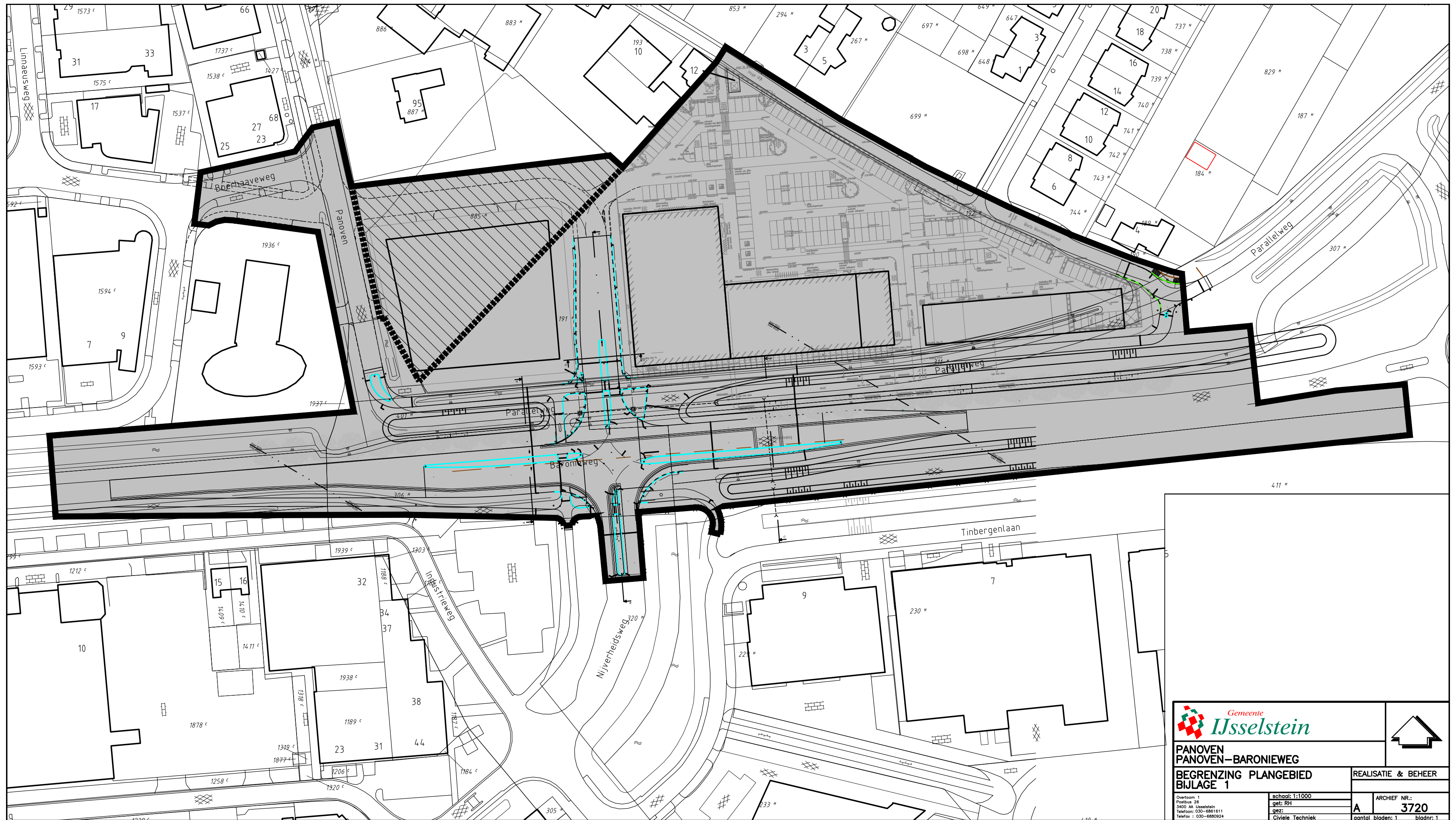


## **Bijlage 1**

### **Kaart exploitatiegebied**



|                                                                                                                     |  |                                                                                       |                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                |  |  |                                                                                                                     |
| <b>PANOVEN<br/>PANOVEN-BARONIEWEG</b>                                                                               |  |                                                                                       |                                                                                                                     |
| <b>BEGRENZING PLANGEBIED<br/>BIJLAGE 1</b>                                                                          |  |                                                                                       |                                                                                                                     |
| <small>Overtoom 1<br/>Postbus 20<br/>3400 AA IJsselstein<br/>Telefoon: 030-6861611<br/>Telefax: 030-6860924</small> |  | <small>schaal: 1:1000<br/>get: RH<br/>gez:<br/>Civiele Techniek</small>               | <b>REALISATIE &amp; BEHEER</b><br><br><small>ARCHIEF NR.:<br/><b>3720</b><br/>aantal bladen: 1    bladnr: 1</small> |

## **Bijlage 2**

### **Kaart grondgebruik**





Legenda

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

- B Bedrijf
- G Groen
- V Verkeer
- WA Water

Dubbelbestemmingen

- L-R Leiding - Riool
- WR-A1 Waarde - Archeologie 1
- WR-A2 Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduidingen

- WWT wetgevingzone - verwezenlijking in naaste toekomst

Functieaanduidingen

- (bs1) bedrijf tot en met categorie 1
- (bs2) bedrijf tot en met categorie 2
- (bs3.1) bedrijf tot en met categorie 3.1
- (bs3.2) bedrijf tot en met categorie 3.2
- (dh) detailhandel
- (h) horeca

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [sba-arg] specifieke bouwaanduiding - afhankelijkheidsrelatie gebouwen
- [sba-ogo] specifieke bouwaanduiding - complex gewijze ontwikkeling

Maatvoeringen

- 70% maximum bebouwingspercentage (%)
- 10 maximum bouwhoogte (m)

Te verwerven gronden

- Nog te verwerven



PANOVEN  
PANOVEN-BARONIEWEG  
GRONDGEBRUIKSKAART  
BIJLAGE 2

Overtoom 1  
Schaal 26  
J. van IJsselstein  
Telefoon: 030-6861611  
Telefax: 030-6860124

schaal: 1:1000  
get: RH  
gez: C  
Civiele Techniek

REALISATIE & BEHEER

ARCHIEF NR.:  
A 3721  
aantal bladen: 1 bladnr: 1



## **Bijlage 3**

### **Taxatierapport inbrengwaarden**



## TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde in het kader van Afdeling 6.4  
van de wet ruimtelijke ordening inzake  
het projectplan Panoven-Baronieweg



Dossier: Gemeente IJsselstein  
De heer W. Pijnappel  
Postbus 26  
3400 AA IJsselstein

Rapportnummer: Versie 2.2 SH2014/IBW/IJsselstein

Datum: 20 mei 2015

**Inhoudsopgave:**

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Algemeen</b>                                                    | <b>3</b>  |
| 1.1 Opdrachtgever                                                     | 3         |
| 1.2 Opdrachtnemer/taxateur                                            | 3         |
| 1.3 Onafhankelijkheid taxateur                                        | 3         |
| 1.4 Taxatieobject                                                     | 3         |
| 1.5 Doel van de taxatie                                               | 3         |
| 1.6 Taxatiebasis                                                      | 3         |
| 1.7 Belang                                                            | 3         |
| 1.8 Opnamedatum en peildatum                                          | 4         |
| 1.9 Informatie ten grondslag                                          | 4         |
| 1.10 Aansprakelijkheid                                                | 4         |
| 1.11 Publicatie                                                       | 5         |
| 1.12 Conformiteit RICS Red Book 2014                                  | 5         |
| 1.13 Valuta en omzetbelasting                                         | 5         |
| <b>2. Kadastrale gegevens, eigendom, zakelijke rechten en gebruik</b> | <b>6</b>  |
| 2.1 Titelonderzoek                                                    | 6         |
| 2.2 Kadastrale gegevens                                               | 6         |
| 2.3 Eigendom                                                          | 6         |
| 2.4 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen                   | 7         |
| 2.5 Overige zakelijke rechten                                         | 7         |
| 2.6 Publiekrechtelijke beperkingen                                    | 7         |
| 2.7 Overige informatie uit kadastrale recherche                       | 7         |
| <b>3. Omschrijving, ligging, locatie en verwachting markt</b>         | <b>9</b>  |
| 3.1 Toestand van opstallen, installaties en voorzieningen             | 9         |
| 3.2 Toestand van bodem en grondwater                                  | 9         |
| 3.3 Ligging                                                           | 10        |
| 3.4 Macro economische beschouwing                                     | 11        |
| 3.5 Beschrijving van de vastgoedmarkt                                 | 12        |
| 3.6 Verwachtingen ten aanzien van de vastgoedmarkt                    | 13        |
| 3.7 Beschrijving van de grondmarkt                                    | 14        |
| <b>4. Ruimtelijk beleid, bestemming en gebruik</b>                    | <b>16</b> |
| 4.1 Planinformatie                                                    | 16        |
| 4.2 Vigerend plan en bestemming                                       | 16        |
| 4.3 Toekomstige bestemming                                            | 17        |
| 4.4 Exploitatieplan Panoven-Baronieweg                                | 20        |
| 4.5 Verwachtingen ten aanzien van het ruimtelijk beleid               | 20        |
| <b>5. Overwegingen ten aanzien van de wijze van waarderen</b>         | <b>21</b> |
| 5.1 Inleiding                                                         | 21        |
| 5.2 Toelichting op artikel 6.2.3 b, c en d Bro                        | 21        |
| 5.3 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde                       | 22        |
| 5.4 Eliminatie bestemming waarvoor onteigend wordt (Ow 40c)           | 22        |
| 5.5 Egalisatie (Ow 40d)                                               | 23        |
| 5.6 Bijzondere (on)geschiktheid                                       | 25        |
| 5.7 Gebruikswaarde                                                    | 25        |
| 5.8 Waarderingsmethoden                                               | 25        |
| 5.9 Comparatieve methode                                              | 28        |
| 5.10 Residuele methode                                                | 34        |
| <b>6. Waardering</b>                                                  | <b>38</b> |
| 6.1 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken               | 38        |
| 6.2 Eindoordeel deskundige                                            | 38        |
| <b>7. Omschrijving per rechthebbende</b>                              | <b>39</b> |
| 7.1 De gemeente IJsselstein                                           | 39        |
| 7.2 Familie Spelt                                                     | 39        |
| <b>8. Ondertekening</b>                                               | <b>39</b> |
| <b>BIJLAGEN</b>                                                       | <b>40</b> |



## **1. Algemeen**

---

### **1.1 Opdrachtgever**

De opdrachtgever van deze taxatie betreft de gemeente IJsselstein, Postbus 26 te 3400 AA IJsselstein, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W. Pijnappel.

### **1.2 Opdrachtnemer/taxateur**

De heer ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE, beëdigd makelaar in en register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij de stichting VastgoedCert in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer BV01.131.005.SV, tevens lid van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 1273721. Handelend in opdracht van Steenhuijs Chartered Valuation Surveyors BV, gevestigd te 5211 TL 's-Hertogenbosch, Brede Haven 6 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Maastricht onder nummer 54065852.

### **1.3 Onafhankelijkheid taxateur**

De taxateur verklaart dat hij niet betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

### **1.4 Taxatieobject**

De te taxeren percelen zijn gelegen in het plangebied 'Panoven-Baronieweg' te IJsselstein.

### **1.5 Doel van de taxatie**

Het doel van deze taxatie is aan opdrachtgever inzicht verschaffen in de inbrengwaarden, ten behoeve van het vaststellen van het exploitatieplan Panoven-Baronieweg, waarin de zienswijzen van belanghebbenden alsmede wijzigingen in de onteigeningsleer (eliminatiebeginselen) zijn verwerkt. Een eerder rapport is opgeleverd in december 2014 (versie 1.3).

### **1.6 Taxatiebasis**

De taxatiebasis omvat de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

### **1.7 Belang**

Het te taxeren belang omvat de eigendom.

### **1.8 Opnamedatum en peildatum**

Op 9 september 2014 zijn de betreffende percelen vanaf de openbare weg bezichtigd. Met géén van de mogelijke belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken.

De taxatie is verricht naar prijspeil 12 mei 2015. Doorgaans wordt als peildatum voor het bepalen van de inbrengwaarde de datum gehanteerd van vaststelling van het exploitatieplan door de gemeenteraad. Vanwege het feit dat deze datum in de toekomst ligt is de datum 12 mei 2015 aangehouden.

Indien tussen 12 mei 2015 en het vaststellen van het exploitatieplan een grote tijdsspanne ontstaat, adviseert ondergetekende een actualisatie van dit rapport.

### **1.9 Informatie ten grondslag**

De taxatie is gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie. Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Voor zover mogelijk heeft taxateur de geleverde informatie getoetst. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/ of onvolledig is geweest.

De navolgende informatie was beschikbaar:

- taxatierapport Kendes Rentmeesters & Adviseurs (AG versie 3 d.d. 30 juni 2014);
- berekening RGW (AG versie 2 d.d. 30 juni 2014);
- taxatierapport Kendes Rentmeesters & Adviseurs H 195 d.d. april 2014;
- ontwerp exploitatieplan Panoven-Hogedijk d.d. 7 juli 2014;
- ontwerp bestemmingsplan Panoven-Hogedijk d.d. 11 februari 2015;
- bezwaar zienswijze ontwerp exploitatieplan d.d. 26 augustus 2014;
- ontwerp exploitatieplan Panoven-Baronieweg te IJsselstein, versie 001, 23 december 2014;
- zienswijzen van de familie Spelt, d.d. 31 maart 2015 en 21 april 2015;
- kengetallenkompas Bouwkosten 2014 zoals uitgegeven door IGG Bointon de Groot;
- vastgoed exploitatiewijzer 2014 zoals uitgegeven door BIM Media;
- planschaderisicoanalyse d.d. 24 april 2015 zoals opgesteld door Buro Van Montfoort;
- parkeerbeleidsplan IJsselstein 2007;
- kadastrale gegevens betrokken percelen;
- notariële akten betrokken percelen.

### **1.10 Aansprakelijkheid**

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en genoemd doel. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard.

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (Allianz, polisnummer SF997244062, gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd. Dit betreft maximaal € 2.500.000 per geval en € 5.000.000 maximaal per jaar.



### **1.11 Publicatie**

Steenhuijs Chartered Valuation Surveyors BV is ermee bekend dat dit taxatierapport inbrengwaarde onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan Panoven-Baronieweg en als zodanig een openbaar karakter krijgt.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

### **1.12 Conformiteit RICS Red Book 2014**

De onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht conform in Nederland voorgeschreven wettelijke procedures, waarop de internationale taxatiestandaarden volgens het RICS Red Book in beginsel niet gebaseerd zijn. Deze taxatie wijkt derhalve deels af van deze standaarden, hetgeen past in de uitzonderingsregeling als genoemd in PS 1 sub 6 van de RICS-taxatiestandaarden, januari 2014.

### **1.13 Valuta en omzetbelasting**

Alle bedragen in dit rapport zijn in euro's (€).

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

## 2. Kadastrale gegevens, eigendom, zakelijke rechten en gebruik

### 2.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennis genomen van kadastrale uittreksels. Naar beslagen is geen specifiek onderzoek verricht anders dan de kadastrale recherche. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van de percelen.

### 2.2 Kadastrale gegevens

Het object is kadastraal als volgt bekend:

| Nr. | Kadastrale gemeente | Sectie | Nummer | Kadastrale            | Waarvan in het plangebied   |
|-----|---------------------|--------|--------|-----------------------|-----------------------------|
| 1   | IJsselstein         | C      | 2124   | 63.508 m <sup>2</sup> | 2.482 m <sup>2</sup>        |
| 2   | IJsselstein         | H      | 191    | 13.855 m <sup>2</sup> | 13.855 m <sup>2</sup>       |
| 3   | IJsselstein         | H      | 192    | 136 m <sup>2</sup>    | 136 m <sup>2</sup>          |
| 4   | IJsselstein         | H      | 885    | 4.900 m <sup>2</sup>  | 3.740 m <sup>2</sup>        |
| 5   | IJsselstein         | H      | 304    | 4.510 m <sup>2</sup>  | 1.832 m <sup>2</sup>        |
| 6   | IJsselstein         | H      | 311    | 11.590 m <sup>2</sup> | 4.174 m <sup>2</sup>        |
| 7   | IJsselstein         | H      | 401    | 1.930 m <sup>2</sup>  | 1.930 m <sup>2</sup>        |
| 8   | IJsselstein         | C      | 1299   | 4.360 m <sup>2</sup>  | 8 m <sup>2</sup>            |
| 9   | IJsselstein         | C      | 1974   | 6.832 m <sup>2</sup>  | 1.765 m <sup>2</sup>        |
| 10  | IJsselstein         | H      | 306    | 3.920 m <sup>2</sup>  | 3.491 m <sup>2</sup>        |
| 11  | IJsselstein         | H      | 320    | 3.130 m <sup>2</sup>  | 292 m <sup>2</sup>          |
| 12  | IJsselstein         | H      | 411    | 10.810 m <sup>2</sup> | 117 m <sup>2</sup>          |
| 13  | IJsselstein         | H      | 798    | 25.110 m <sup>2</sup> | 2.472 m <sup>2</sup>        |
| 14  | IJsselstein         | H      | 869    | 6.174 m <sup>2</sup>  | 5.175 m <sup>2</sup>        |
|     | <b>Totaal</b>       |        |        |                       | <b>41.469 m<sup>2</sup></b> |

### 2.3 Eigendom

Blijkens het kadastrale register is het eigendom in het plangebied verdeeld over twee eigenaren.

Percelen 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 en 14: de gemeente IJsselstein

Blijkens de bijgevoegde kadastrale uittreksels berust de eigendom van deze percelen bij de gemeente IJsselstein.

Perceel 4: IJsselstein H 195: thans overgegaan in IJsselstein H 885, 886 en 887

Blijkens de bijgevoegde kadastrale kaart (met voorlopige kadastrale grens) met bijbehorende uittreksel (met voorlopige kadastrale oppervlakte) valt enkel het perceel met nummer 885 binnen het plangebied en dient derhalve enkel dit perceel in deze waardering te worden betrokken. Het eigendom belast met gebruik en bewoning berust:

- voor 1/3 deel bij de heer Adriaan Jan Spelt, geboren 19 november 1954, wonende Hoge Dijk 15 te 3401 RD IJsselstein, gehuwd met mevrouw K.J.A. Hogendoorn;

- 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 3404 AT IJsselstein.

Het recht van gebruik en bewoning berust bij mevrouw Corsina Verweij, geboren op 20 november 1926 te Putten, wonende Hoge Dijk 15 te 3401 RD IJsselstein. Uit de akte Hyp4 deel 53816 nummer 174 d.d. 28 december 2007 blijkt dat het recht van gebruik en bewoning is gevestigd onder de voorwaarde dat het recht eindigt bij overlijden en bij het metterwoon verlaten door de beperkt gerechtigde van de woning. Uit kadastrale recherche blijkt dat de woning (Panoven 95) per 21 januari 2015 is verkocht aan derden. Uit de kadastrale recherche blijkt eveneens dat mevrouw C. Verweij woonachtig is op Hoge Dijk 15 (zie hierboven), derhalve concludeert ondergetekende dat de vruchtgebruikster het pand metterwoon heeft verlaten waardoor het recht van gebruik en bewoning is komen te vervallen, echter dit is notarieel nog niet vastgelegd. Ondergetekende neemt een volle eigendoms-situatie als uitgangspunt voor zijn waardering.

## **2.4 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen**

Uit recherche bij het Kadaster blijken geen erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen. Tevens zijn tijdens de opname geen bijzonderheden hieromtrent gebleken. In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennis genomen van kadastrale uittreksels en bijbehorende notariële akten. Er is geen nader 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.

## **2.5 Overige zakelijke rechten**

Op het perceel IJsselstein H 191 is tot en met het einde jaar 2034 jaarlijks een belasting verschuldigd ter grootte van een bedrag van drie euro en zestig eurocent (€ 3,60) aan herinrichtingsrente.

## **2.6 Publiekrechtelijke beperkingen**

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

## **2.7 Overige informatie uit kadastrale recherche**

Blijkens de akte van verkrijging van 29 oktober 2009, is het object IJsselstein H 192 verkocht aan de gemeente IJsselstein. De overeengekomen koopsom was € 1.360,- (€ 10 per m<sup>2</sup>). Uit de akte van levering blijken geen ongebruikelijke afspraken.

Blijkens de akte van verkrijging van 21 december 2012, is het object IJsselstein H 191, in een a-b-c transactie verkocht aan de gemeente IJsselstein. Tussen partij A en partij B is een prijs overeengekomen van € 870.000,- (€ 62,79 per m<sup>2</sup>). Tussen partij B en de gemeente IJsselstein (partij C) is een prijs overeengekomen van € 1.020.792,- (€ 73,68 per m<sup>2</sup>).



In de koopovereenkomst is verder opgemerkt dat het een uitvloeisel is van een meeromvattende overeenkomst tussen verkoper B en koper. Voorts is door partijen aangegeven dat verkopers niet instaan voor ander gebruik dan grasland. Verkopers (A en B) verplichten zich onherroepelijk geen bezwaar in te dienen tegen de eventuele plannen van koper, met het recht van boete en schadevergoeding ingeval partijen zich hier niet aan houden.

De overige betrokken percelen zijn voortgekomen uit de ruilverkaveling Lopikerwaard, in het kadastrale register ingeschreven op 7 november 2002.

### 3. Omschrijving, ligging, locatie en verwachting markt

---

#### 3.1 Toestand van opstallen, installaties en voorzieningen

Er zijn géén opstallen en installaties op de percelen gelegen. De percelen bestaan uit omheinde graslanden en infrastructurele werken met bijbehorende voorzieningen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek.

#### 3.2 Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieu hygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid.

Deskresearch naar informatie over bodem en grondwater heeft navolgende opgeleverd:

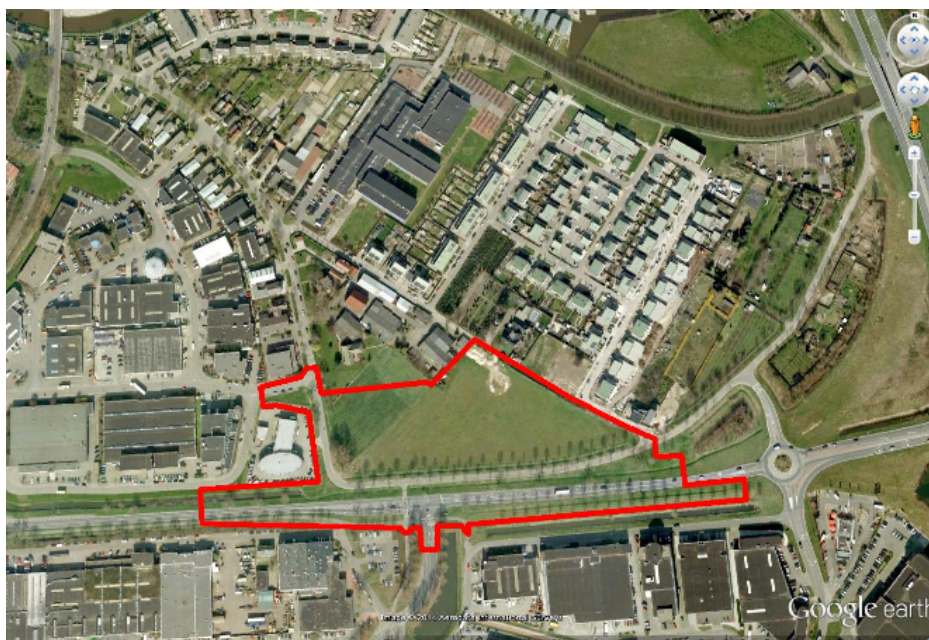
*Uit de kadastrale akte Hyp 4 dl 62361 nr. 198 blijkt navolgende met betrekking tot perceel IJsselstein H 191: 'Betreffende de eventuele verontreiniging in het verkochte is in opdracht van de verkoper reeds een bodem- en grondwateronderzoek verricht door AT MilieuAdvies B.V., zijnde een verkennend onderzoek NEN 5740, alsmede een verificatie bodemonderzoek eveneens verricht door AT MilieuAdvies B.V. Van deze onderzoeken zijn rapporten opgesteld onder kenmerk AT99145 gedateerd juli 1999 en kenmerk AT09072 gedateerd april 2009, uit welke rapporten blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het toekomstige gebruik. Koper is volledig bekend met de omvang en de inhoud van de verrichte onderzoeken en de daaraan verbonden conclusies.'*

Inzage bij Bodemloket.nl en de webkaart van Provincie Utrecht heeft geen informatie opgeleverd over de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse.

Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er géén 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.

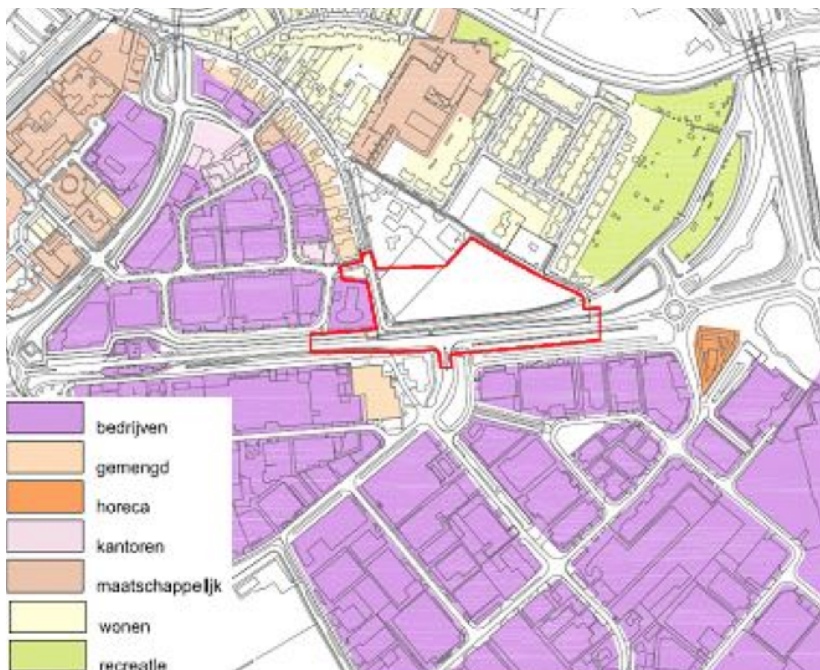
### 3.3 Ligging

De percelen zijn gelegen in de gemeente IJsselstein en zijn met rode lijn globaal aangegeven op onderstaande luchtfoto.



**Afbeelding 1 Luchtfoto met aanduiding ligging plangebied**

De percelen worden aan de noord-, oost- en westzijde begrensd door de wegen Panoven en Hoge Dijk en aan de zuidzijde de wegen Parallelweg en de Baronieweg.



**Afbeelding 2 Uitsnede functionele analyse IJsselstein Zuid Oost met globale aanduiding plangebied (rode lijn) (bron: Bestemmingsplan IJsselstein Zuid Oost)**



### **3.4 Macro economische beschouwing**

De ontwikkeling van het gebied Panoven-Baronieweg vindt plaats in een groter geheel van economische activiteiten in Nederland. Ter beoordeling van de potentie en ontwikkelsnelheid, alsmede het vastleggen van de economische situatie waarin de gedane keuzes en onderbouwingen hebben plaats gevonden, zal een beknopte weergave van het Nederlands economisch klimaat worden weergegeven.

De Nederlandse economie groeide in 2014 matig, maar het onderliggende herstel was een stuk sterker. De lagere gaswinning vormde een belangrijke rem op de groei. Vorig jaar lag de temperatuur in Nederland een stuk hoger dan normaal, wat leidde tot een lager gasverbruik. Hierdoor droeg de delfstoffsector in 2014 negatief bij aan de groei. In alle andere sectoren was wel sprake van groei. Dit verklaart ook waarom de consumptie in 2014 vrijwel gelijk is gebleven terwijl de detailhandel wel is gegroeid: de lagere gasconsumptie door het warmere weer heeft de totale consumptiegroei in 2014 geremd.

Dit jaar zal het negatieve effect van de lagere gaswinning wegvallen doordat de temperatuur naar verwachting normaliseert, wat een van de redenen is waarom de groei hoger uitvalt. Voor 2015 als geheel voorzien we een economische groei van 1¾%. Behalve de export zal ook de consumptie dit jaar bijdragen aan de groei. De goedkope euro geeft de export een steun in de rug. Daarnaast zijn de olieprijzen in de afgelopen maanden sterk gedaald. Het belangrijkste macro-economische gevolg daarvan is dat de inflatie nu negatief is, wat via een hoger reëel inkomen zal leiden tot meer consumptie. In 2016 vallen deze tijdelijke bestedingsimpulsen weliswaar weg, maar in het algemeen wordt er verwacht dat de onderliggende kracht van de economie tegen die tijd dusdanig groot is dat het BBP-volume ook in dat jaar met 1¾% zal toenemen (bron: Rabobank, kwartaal bericht 11 maart 2015).

De export nam in 2014 toe met 3,9%. Deze toename lag aanzienlijk hoger dan de groei van 2,2% in 2013. De aantrekkende uitvoer hing sterk samen met de betere groeicijfers in voor Nederland belangrijke handelspartners. De eurozone kroop in 2014 uit de recessie en groeide met 0,9%. Ook de BBP-groei van onze belangrijkste handelspartners buiten de eurozone, de VS en het VK, was in 2014 hoger dan in de jaren ervoor.

Voor 2015 wordt verwacht dat de uitvoer toeneemt met 5¼%. De economische groei in de eurozone zullen naar verwachting verder aantrekken. Daarnaast is de euro in de laatste maanden van vorig jaar sterk gedaald ten opzichte van de dollar en het pond, wat de Nederlandse goederen en diensten goedkoper maakt voor het buitenland en dus de export ondersteunt. In 2016 zal de uitvoer waarschijnlijk geen extra impuls krijgen van een waardedaling van de euro, maar is de economische groei van de belangrijkste handelspartners naar verwachting hoog genoeg voor een exportgroei van 5%. Wel zijn er neerwaartse risico's voor de Nederlandse export. Vooral een Grexit/Brexit of oploaiende geopolitieke spanningen tussen Rusland en het Westen zouden de handelsgroei dit jaar kunnen verminderen.

De Nederlandse inflatie -gemeten volgens de Europees vergelijkbare HICP–zal dit jaar negatief zijn. Al langere tijd stijgen de prijzen nauwelijks. Vorig jaar bedroeg de gemiddelde inflatie 0,3%, de laagste stand sinds we deze met de HICP meten (1997).

De zwakke prijsstijging in 2014 was breed gedragen, waardoor ook de kerninflatie exclusief huur in 2014 erg laag was (figuur 3). In de kerninflatie zijn de volatiele prijsbewegingen van energie, brandstof en voeding niet opgenomen. De huurprijsstijging is vrijwel volledig door overheidsregels bepaald. Daardoor geeft de kerninflatie exclusief huur een beter beeld van de onderliggende prijsdruk in de Nederlandse economie. De huidige lage kerninflatie wijst dan ook op de nog altijd zeer zwakke economische omstandigheden in Nederland (bron: Rabobank, kwartaal bericht 11 maart 2015).

In 2014 is het investeringsvolume beperkt toegenomen. Vooral in het laatste kwartaal van 2014 groeiden de investeringen sterk. Dit was echter tijdelijk van aard, vanwege de afloop van de verruimde schenkingsvrijstelling per januari 2015. Het zorgde voor een hoog aantal woningtransacties in december 2014, wat leidde tot een forse groei van de woninginvesteringen in het vierde kwartaal.

De Nederlandse arbeidsmarkt toonde in 2014 de eerste tekenen van herstel. Gemiddeld waren in 2014 weliswaar minder mensen aan het werk dan het jaar ervoor, maar in de laatste drie kwartalen groeide het aantal werkzame personen kwartaal-op-kwartaal. De stijging van de werkgelegenheid in het laatste kwartaal van 2014 was zelfs de hoogste sinds 2008.

Het is positief dat de economie in 2014 is gegroeid en dat die groei dit en volgend jaar zal versnellen en minder afhankelijk wordt van de uitvoer. Als de huidige situatie wordt vergeleken met die van 2008, dan wordt echter duidelijk dat er nog weinig reden tot tevredenheid is. Eind 2014 lag het niveau van het BBP nog ruim onder dat van 2008. Economen verwachten dat het BBP-volume pas begin 2016 weer op het niveau van voor de crisis zal staan. De bevolking is in de tussentijd echter ook gegroeid, waardoor het nationaal inkomen nu tussen meer mensen moet worden verdeeld. Als wordt gekeken naar het BBP per hoofd van de bevolking blijkt dan ook dat we eind 2016 nog steeds onder het niveau van voor de crisis zullen zitten. Het feit dat we acht jaar na de crisis nog niet het hetzelfde BBP per hoofd hebben als in 2008 geeft stof tot nadenken (bron: Rabobank, kwartaal bericht 11 maart 2015).

### **3.5 Beschrijving van de vastgoedmarkt**

De vastgoedmarkt is constant in beweging, wat zich ook uitdrukt in de uiteindelijke waardebeoordeling van een object. De waardebeoordeling van een object wordt gebaseerd op een momentopname van de markt. Daarnaast wordt de algehele toekomstverwachting meegenomen. Deze omvat echter een aantal onzekerheden. Er wordt hierbij uitgegaan van de toekomstverwachting van de markt zoals deze leeft op dit moment. De vastgoedmarkt heeft een cyclisch karakter in deze markt. Dit karakter wil zeggen dat er golfbewegingen plaatsvinden in zowel de algemene economie als in de in-elastische vraag en aanbod. Het kan voorkomen dat bij een investeringsbeslissing de marktsituatie heel anders is dan bij de oplevering van een object.

De huidige vastgoedmarkt bevindt zich momenteel in een gestabiliseerde twijfelachtig opgaande situatie. In de meeste deelmarkten is er sprake van een in de tijd opgebouwd hoog aanbod en lage vraag. Een positief feit is dat de vraag toeneemt en daarmee het transactievolume. Vooral de woningmarkt wordt thans als positief ontwikkelend omschreven, ook in de woning-beleggingsmarkt is een groeiend investeringsvolume te zien.

De Nederlandse kantorenmarkt werd in 2014 opnieuw geconfronteerd met een afnemende vraag van bedrijven naar kantoorruimte. Ook nam het aanbod van leegstaande en nog te verhuren gebouwen toe. Daar staat ook een aantal positieve signalen tegenover. Dat blijkt uit cijfers van NVM Business over de kantorenmarkt in ons land. Terwijl vorig jaar het direct beschikbare aanbod met 3,7% steeg tot circa 8,66 miljoen m<sup>2</sup>, daalde de verhuur en verkoop van kantoorruimte met 6% tot ongeveer 805.000 m<sup>2</sup>. Hoewel de kloof tussen vraag en aanbod opnieuw groter werd, was het wel opvallend dat aan de aanbodkant de toename van de leegstand minder groot was dan in voorgaande jaren. Ook opvallend was dat er voor het eerst in jaren een einde kwam aan de daling van de huurprijzen (bron: NVM, stand van zaken Kantorenmarkt 5 maart 2015).

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt, de markt voor productie- en opslagruimten, toont voorzichtige tekenen van herstel. De bescheiden groei van de Nederlandse economie in combinatie met de verbetering van het producentenvertrouwen vertaalde zich het afgelopen jaar in een grotere dynamiek op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt. Zowel het aantal transacties als het aantal vierkante meters dat werd verkocht of verhuurd lag substantieel hoger dan in 2013. Daarnaast stabiliseerden zowel de koop- als huurprijzen zich. Dit blijkt uit cijfers van NVM Business over de bedrijfsruimtemarkt in ons land. Gemeten in objecten vanaf 100 m<sup>2</sup> werd er in 2014 circa 4,3 miljoen m<sup>2</sup> bedrijfsruimte opgenomen. Een stijging van 18% ten opzichte van 2013. Er was vooral meer vraag naar logistieke bedrijfsruimten. De opname van logistiek vastgoed steeg met 15%. Desondanks nam het aanbod voor het zesde jaar op rij toe. Ook het aanbod van logistieke bedrijfsruimte steeg licht. Gemeten in objecten vanaf 100 m<sup>2</sup> stond eind 2014 circa 15,6 miljoen m<sup>2</sup> bedrijfsruimte te huur of te koop, een stijging van bijna 5% ten opzichte van 2013. Ook het aantal objecten dat werd aangeboden liet een stijging zien (bron: NVM, stand van zaken Bedrijfsruimtemarkt 5 maart 2015).

Ook in 2014 is geen eind gekomen aan de malaise op de Nederlandse winkelmarkt. Tekenend voor de situatie waren verschillende faillissementen van grote winkelketens. Bovendien werd de winkelmarkt geconfronteerd met een verdere verruiming van het aanbod. Uit cijfers van NVM Business blijkt dat het aanbod op de winkelmarkt in 2014 met bijna 10% groeide. Aan het eind van het jaar stond daardoor 2,45 miljoen m<sup>2</sup> winkelruimte te koop of te huur. Ook de leegstand liep verder op. Eind 2014 stond bijna 8% van de winkelvoorraad leeg. De Nederlandse winkelmarkt kwam nog verder in het nauw doordat consumenten minder uitgaven dan in het jaar ervoor, waardoor de detailhandelsomzet in 2014 verder afnam (bron: NVM, stand van zaken Winkelmarkt 5 maart 2015).

### **3.6 Verwachtingen ten aanzien van de vastgoedmarkt**

De verwachting is dat de vastgoedmarkt zich in de recente toekomst weer positief kan ontwikkelen. Een groei van het verschil tussen de lange termijn rente en de korte termijn rente is de voorbode van verbetering van de economie volgend jaar.

Voor 2015 wordt een toename voorzien van de bedrijfsinvesteringen, een stijging van de particuliere consumptie en een verbetering van de investeringen in woningen. Na jaren van tegenslag lijkt daarom het perspectief te verbeteren voor bedrijven die gericht zijn op de binnenlandse markt. De verwachte groei van de economie in 2015 zal nog wel grotendeels gedragen worden door de export. Bedrijfsinvesteringen zullen zich bovendien richten op procesverbetering. Uitbreiding van de huisvesting heeft bij veel bedrijven niet de hoogste prioriteit.



Van een generiek herstel op de kantorenmarkt is nog geen sprake. Toch zien we het aantal beleggingstransacties toenemen, zowel aan de onderkant, als aan de bovenkant van de markt. Aan de onderkant zijn kopers veelal Angelsaksische partijen die de kantoren tegen een flinke discount overnemen. Aan de top van de markt zijn het ook Duitse partijen die instappen tegen bijna weer ouderwetse aanvangsrendementen. De kantorenmarkt in het topsegment lijkt daarmee de ergste afwaarderingen achter de rug te hebben. Aan de onderkant dreigt verder waardeverlies, zeker als de discounts van de gedane transacties in de taxatiewaarde doorsijpelen. Het voorzichtige economische herstel biedt hier geen soelaas. Er zijn simpelweg te veel kantoren, zeker op secundaire locaties. Bovendien herstelt de werkgelegenheid zich nog maar beperkt (bron: Outlook Syntrus 2015).

De verwachting ten aanzien van de winkelmarkt is dat in 2015 de particuliere bestedingen zullen stijgen, wat een positief effect zal hebben op de winkelmarkt. Desondanks zijn de uitgangspunten voor de Nederlandse winkelmarkt nog altijd niet rooskleurig. De verwachting is dat het aanbod en de leegstand ook in 2015 verder zullen oplopen en dat de prijzen, met uitzondering van die in het A-segment, een daling zullen laten zien (bron: NVM, stand van zaken Winkelmarkt 5 maart 2015).

### **3.7 Beschrijving van de grondmarkt**

Gemeenten zijn veruit de meest dominante spelers op de markt voor grondposities. Samen bezitten de gemeenten ongeveer 75% van alle grond die beschikbaar is voor nieuwbouw van woningen, kantoren en bedrijfsterreinen. Slechts een kwart is in handen van projectontwikkelaars, bouwers en woningcorporaties.

Gemeenten zijn, door hun dominante positie, voor een belangrijk deel bepalend voor het tempo waarin de bouw kan herstellen van de crisis. In de bouw hebben duizenden mensen hun werk verloren doordat bestaande koopwoningen veelal goedkoper zijn dan nieuwbouw. Volgens kenners moeten de grondprijzen met 50% omlaag om de prijzen van nieuwbouw en bestaande woningen op gelijk niveau te krijgen. Gemeenten hebben hun grondprijzen net als bouwers en ontwikkelaars slechts met zo'n 20% afgewaardeerd.

Uit de plannen van gemeenten blijkt dat zij de komende vijf jaar grofweg een derde van hun totale grondpositie verwachten te verkopen. Twee derde volgt pas in de periode daarna. Het overaanbod van grond voor de woningmarkt, dat het grootst is in Flevoland, Overijssel en Zeeland, wordt geschat op 20% voor de komende vijf jaar. Op de markt voor bedrijventerreinen bieden alle gemeenten bij elkaar zelfs twee keer zoveel grond aan dan dat er verwachte vraag is (bron:FD, Gemeenten controleren bijna de gehele grondmarkt | 02 maart 2015).

De grondprijzdaling zet geleidelijk in. De gemiddelde prijzen van grondtransacties zijn in 2013 met ongeveer 10% gedaald ten opzichte van 2008. De grondprijzdaling van 10% is een orde van grootte die ook uit de gesprekken met gemeenten en marktpartijen terug is gekomen. Vaak worden prijsdalingen van tussen 10% en 20% genoemd. De ogenschijnlijk beperkte prijsreactie heeft de vraaguitval op de grondmarkt versterkt. Hier zijn verschillende oorzaken voor. In eerste instantie hebben grondtransacties betrekking op eerder gemaakte afspraken, waarbij de prijzen bij oplevering van de grond zijn vastgelegd.

Gemeenten zijn bovendien terughoudend met prijsverlagingen, omdat deze samengaan met afwaarderingen en de verliezen politiek gevoelig liggen. Daarnaast is er soms spanning wanneer lagere grondprijzen worden gehanteerd bij nieuwe projecten, terwijl hogere grondprijzen worden gehandhaafd in lopende projecten waarvoor eerder al contracten waren afgesloten.

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) stelt in het rapport 'Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid' dat vanaf 2015 de bouwsector enorm aantrekt. De woningbouwproductie zal in 2015 met 17% groeien en in de periode daarna, van 2016 tot en met 2019, groeit de bouwproductie gemiddeld met 10,5% per jaar.

Vergeleken met 2008 ligt de productie een kwart lager en de woningnieuwbouw 40% lager. Dit jaar zal de nasleep van de crisis nog merkbaar zijn, met een dalende woningproductie van 7%. De grond-, weg-, en waterbouw stabiliseert dit jaar en de utiliteitsbouw groeit dit jaar licht met 1%. De utiliteitsbouw en de grond-, weg-, en waterbouw groeien de komende jaren minder sterk, met percentages rond de 2%.

Ook de bancaire crisis heeft effect op de opstartsnelheid van de bouwproductie. Banken zijn zeer terughoudend met het verstrekken van financieringen ten behoeve van bouwproducties en grondverwervingen. Het na-ijleffect van de economische crisis op de balansen van bouwbedrijven (afkalven van financiële zekerheden) zal het vertrouwen van de banken nog voorzichtig stemmen. Het beschikbaar komen van (externe) financiële middelen kan de bouwproductie in positieve zin doen versnellen. De Nederlandse banken, schrijven thans over een positieve verwachting en lichte stijgingen van woningwaarden (tussen 1 en 4% de komende vier jaar, afhankelijk van de bron). Op het moment van de waardepeildatum zullen banken slechts financieren als de resultaten van de bouwontwikkeling nagenoeg gegarandeerd zijn. Dan nog zullen zij voor een (ten aanzien van het verleden) beperkter aandeel van de totale investering financieren (lage leverage).

## 4. Ruimtelijk beleid, bestemming en gebruik

### 4.1 Planinformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente IJsselstein alsmede via de site van ruimtelijke plannen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

### 4.2 Vigerend plan en bestemming

#### 4.2.1 Bestemmingsplan Paardenveld, 1980

Een klein gedeelte van het plangebied valt onder de vigueur van het bestemmingsplan 'Paardenveld' vastgesteld op 24 april 1980 door de gemeenteraad. Het betrokken exploitatiegebied heeft de bestemmingen "groenvoorzieningen" en "weg" (zie pag. 6 ontwerp bestemmingsplan Panoven-Baronieweg).

#### 4.2.2 Bestemmingsplan Panoven C.A., 1983

Een gedeelte van de percelen vallen onder vigueur van het bestemmingsplan Panoven C.A., vastgesteld bij besluit van de Raad op 1 september 1983, goedgekeurd door GS op 5 juni 1984. Blijkens de plankaart van het vigerende plan zijn de betreffende percelen thans bestemd als "agrarisch productiegebied" en "verkeersdoeleinden A".

De voor "agrarisch productiegebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven. De 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".

#### 4.2.3 Bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost

Een gedeelte van het te taxeren gebied is gelegen in het bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost. Dit betreft het gebied aan de westkant, ter hoogte van Boerhaveweg/Panoven, aangegeven met de rode cirkel op de kaart.

De betreffende percelen vallen onder vigueur van bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost vastgesteld door de raad op 2 juli 2009.



Blijkens de plankaart van het vigerende plan zijn de betreffende percelen thans bestemd als "Enkelbestemming Groen", "Enkelbestemming Verkeer" en "Dubbel-bestemming Waarde – Archeologie – Hoog".

De op de plankaart voor "Enkelbestemming Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- paden, inritten, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- bij deze bestemming horende voorzieningen zoals wegen, inritten, verhardingen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen.

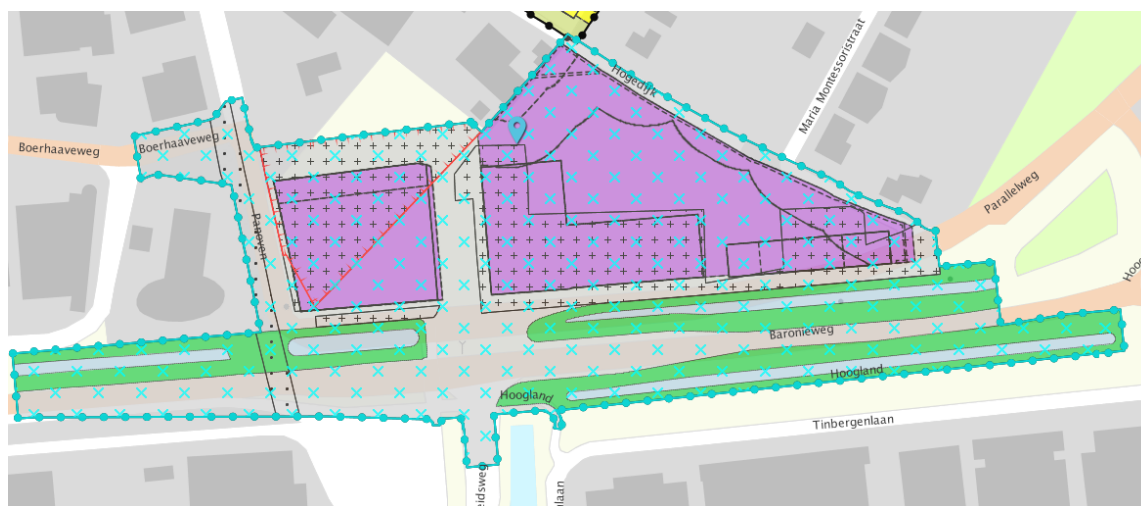
De op de plankaart voor "Enkelbestemming Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het verkeer;
- parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen en nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

De op de plankaart voor "Dubbelbestemming Waarden-Archeologische" aangewezen gronden zijn -bij wijze van dubbelbestemming- bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

#### 4.3 Toekomstige bestemming

In het ontwerpbestemmingsplan "Panoven-Baronieweg, thans in procedure, zijn verschillende bestemmingen van toepassing, onderstaand een uitsnede van de bijbehorende plankaart.



**Afbeelding 3 Uitsnede plankaart ontwerp bestemmingsplan Panoven-Baronieweg**

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1': bedrijven uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;



- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  - ter plaatse van de aanduiding 'horeca': maximaal 250 m2 bvo horecabedrijven als genoemd in categorie Ia en/of 1b van de Staat van Horeca-activiteiten alsmede maximaal 70 m2 terras;
  - zelfstandige kantoren zonder baliefunctie met een oppervlakte van ten hoogste 500 m2 bvo per vestiging, met dien verstande, dat:
    - ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" maximaal 200 m2 bvo aan zelfstandige kantoren zonder baliefunctie gerealiseerd mag worden op de verdieping, indien ter plaatse supermarkten worden gerealiseerd;
    - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - fase 1b" maximaal 950 m2 bvo aan zelfstandige kantoorruimte zonder baliefunctie gerealiseerd mag worden;
    - ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - fase 2" maximaal 1.500 m2 bvo aan zelfstandige kantoorruimte zonder baliefunctie gerealiseerd mag worden.
  - dienstverlening;
  - detailhandel in de vorm van productie gebonden detailhandel;
  - ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': detailhandel, met dien verstande dat:
    - supermarkten zijn toegestaan tot een totale bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 3.000 m2 en een bedrijfsvloeroppervlakte per supermarkt van ten hoogste 2.000 m2;
    - overige detailhandel, niet zijnde supermarkten, is toegestaan tot een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 370 m2;
    - detailhandel in volumineuze goederen niet is toegestaan;
- met bijbehorende wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

#### Afhankelijkheidsrelatie horeca

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca' mogen niet worden gebruikt ten behoeve van horecabedrijven als ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afhankelijkheidsrelatie gebouwen' gebouwen zijn gebouwd, dan wel krachtens omgevingsvergunning mogen worden gebouwd.

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het verkeer;
  - parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
  - water, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding dan wel voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

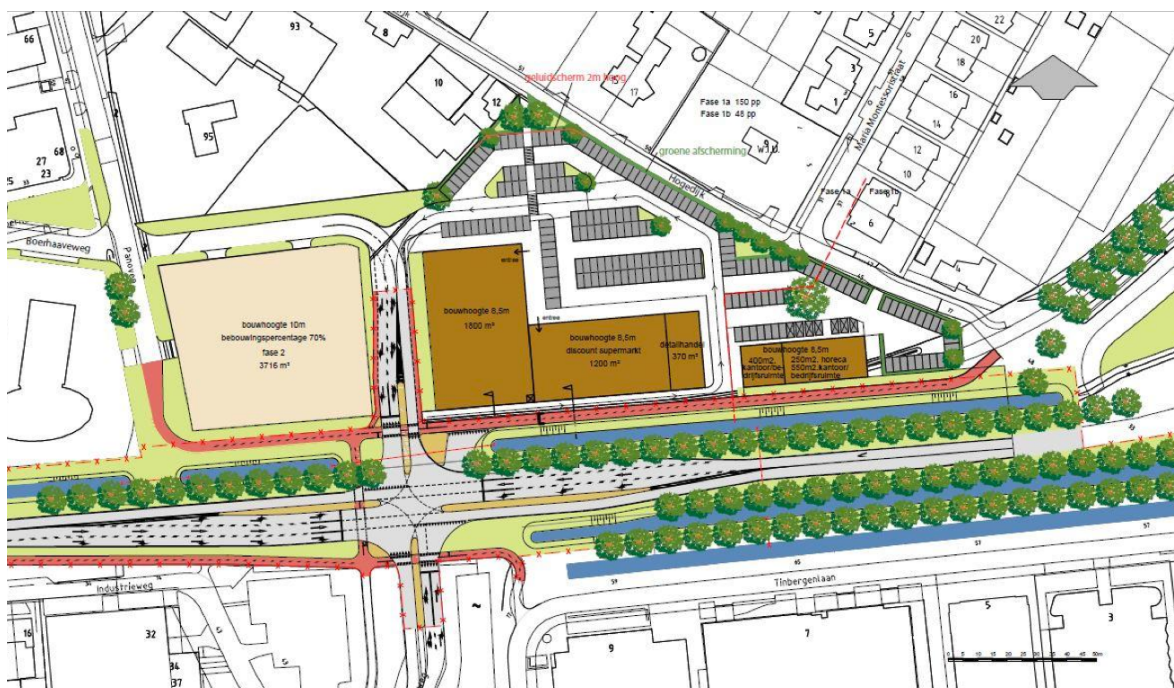
De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;  
met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

In het ontwerpbestemmingsplan Panoven-Baronieweg zijn o.a. arceringen opgenomen voor archeologische waarden en leidingen. Ook zijn er bouwvlakken, maatvoering, gebiedsaanduiding en verschillende functieaanduidingen weergegeven.

Voor een verdere beschrijving van het plangebied wordt kortheidshalve verwezen naar de toelichting bij het thans ontwerp bestemmingsplan Panoven-Baronieweg.

Het plangebied ten noorden van de Baronieweg wordt opgedeeld in twee plandelen. Op navolgende afbeelding is een voorlopige inrichtingsschets van het plangebied weergegeven



Plandeel 1 bestaat uit deel 1a en deel 1b. De gronden in deel 1 zijn bestemd voor bedrijvigheid. In deel 1a is maximaal 3.370 m<sup>2</sup> specifiek bestemd voor detailhandel. De detailhandel bestaat uit twee supermarkten (waarvan één discounter) en overige detailhandel, niet zijnde een supermarkt. De supermarkten hebben samen een oppervlakte van maximaal 3.000 m<sup>2</sup>. Daarnaast blijft er 370 m<sup>2</sup> over voor de overige detailhandel, niet zijnde een supermarkt. Op het dak van de supermarkt zal nog 200 m<sup>2</sup> kantoorruimte zonder baliefunctie gerealiseerd worden.

Deel 1b ligt ten oosten van deel 1a. In dit gebied wordt in het inrichtingsplan uitgegaan van 250 m<sup>2</sup> "lichte horeca", een terras van maximaal 70 m<sup>2</sup> en 950 m<sup>2</sup> kantoor en/of bedrijfsruimte.

Plandeel 2 is ten westen van de doorgetrokken Nijverheidsweg gelegen. Ook dit gebied is bestemd voor bedrijvigheid. In dit gebied mag maximaal 1.500 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte zonder baliefunctie gerealiseerd worden. De rest van de gronden mogen benut worden voor andere bedrijfsdoeleinden.

#### **4.4 Exploitatieplan Panoven-Baronieweg**

In het kader van deze taxatie heeft ondergetekende kennis genomen van het ontwerp exploitatieplan Panoven-Baronieweg van 23 december 2014.

#### **4.5 Verwachtingen ten aanzien van het ruimtelijk beleid**

De verwachting is dat het bestemmingsplan voor de zomer van 2015 wordt vastgesteld. Een deel van de aanpassingen aan de Baronieweg hebben reeds plaatsgevonden. De realisatie van 'plangebied 1a' van het exploitatieplan zal in 2015 ten uitvoer worden gebracht.

## **5. Overwegingen ten aanzien van de wijze van waarderen**

---

### **5.1 Inleiding**

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid I, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) tegen een nader te bepalen peildatum ten behoeve van het exploitatieplan Panoven-Baronieweg. Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- a) de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b) de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- c) de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d) de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

### **5.2 Toelichting op artikel 6.2.3 b, c en d Bro**

Ondergetekende heeft geconstateerd dat géén van de in het exploitatiegebied gelegen percelen zijn voorzien van opstallen die waarde vertegenwoordigen. Volgens ondergetekende komt de post als bedoeld in artikel 6.2.3 onder b derhalve op nihil.

Als onderdeel van het bepalen van de inbrengwaarde dienen ook de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten (6.2.3.c Bro), en de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (6.2.3.d Bro) in beschouwing worden genomen.

Ondergetekende heeft kennis genomen van het exploitatieplan waarin een post is opgenomen voor het bouwrijp maken, waarin begrepen het verleggen van kabels en leidingen, het verwijderen van de bestaande inrichting (bestrating, straatmeubilair, e.d.) en dempen van te verwijderen watergangen. Binnen de toekomstige uitgeefbare gebieden liggen geen kabels en leidingen die nog verlegd moeten worden. De opgenomen stelpost betreft de mogelijke verlegging van de riolering over een lengte van 50 m<sup>1</sup> en een oplossing voor de kruising van die verlegde riolering met een persriool en een strook kabels en leidingen aan de westkant van het plangebied (aansluiting Paardenveld). Deze kosten zijn opgegeven door een ter zake deskundige werknemer van BBN. Ondergetekende acht deze kosteninschatting realistisch.

Voor de kosten van het vrijmaken van rechten en lasten als bedoeld onder 6.2.3.c van de nog te verwerven objecten heeft ondergetekende enkel kennis genomen van het recht van gebruik en bewoning zoals opgegeven in het kadastrale bericht (§2.3).



Uitgangspunt is bij de taxatie dan ook geweest, dat in geval van pachters/huurders deze door de eigenaren schadeloos zijn/worden gesteld en er derhalve geen specifieke vergoedingen behoeven te worden betaald aan pachters/huurders. Volledigheidshalve merkt ondergetekende op dat hij als uitgangspunt voor zijn waardering heeft genomen dat het recht van gebruik en bewoning is komen te vervallen, e.e.a zoals omschreven bij §2.3.

### **5.3 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde**

In artikel 6.13, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien géén sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

De gemeente IJsselstein heeft aan ondergetekende aangegeven een verzoekbesluit in het kader van een mogelijke onteigening in voorbereiding te hebben t.a.v. het perceel IJsselstein H 195, thans vernummerd naar IJsselstein H 885. De intentie van het college van Burgemeester en Wethouders is om het verzoekbesluit door de gemeenteraad gelijktijdig of kort na het vaststellen van het exploitatieplan en dito bestemmingsplan te laten nemen. Ondergetekende is zich bewust dat er een ernstige mate van terughoudendheid betracht moet worden bij het opnemen van een volledige schadeloosstelling als inbrengwaarde. Echter, op basis van voornoemde feiten en omstandigheden is ondergetekende van oordeel dat het aannemelijk is dat de gronden op onteigeningsbasis worden verworven, daar de onderhandelingen met de eigenaar dusdanig ver zijn gevorderd dat een onteigening aanstaande is<sup>1</sup>. Daarnaast is er geen sprake van een waardering van een toekomstige bestemming daar de inbrengwaarde wordt bepaald op basis van het huidige nieuwe bestemmingsplan met een overeenkomstige peildatum gelijk aan datum vaststelling bestemmingsplan. Ondergetekende is daarom van mening dat de inbrengwaarde van het perceel H 885 gelijk dient te zijn aan de waarde op onteigeningsbasis.

Voor de onbebouwde gemeentelijke eigendommen in het plan is ondergetekende uitgegaan van de onteigeningswaarde overeenkomstig artikel 40b, lid 2 OW: de prijs tot stand gekomen bij een veronderstelde transactie tussen de onteigende als verkoper (die geen gebruik maakt van de omstandigheid, dat de ander juist over zijn goed de beschikking moet verkrijgen) en de onteigenaar als koper (die niet dreigt met het dwangmiddel van onteigening). Voor de onbebouwde, nog te verwerven kavel is ondergetekende uitgegaan van een volledige schadeloosstelling, hetgeen overeenkomst met de werkelijke waarde vermeerderd met bijkomende kosten (ter vervanging).

### **5.4 Eliminatie bestemming waarvoor onteigend wordt (Ow 40c)**

In artikel 40c Ow is het zogenoemde eliminatiebeginsel neergelegd. De strekking hiervan is dat bij de waardebepaling met het (plan van het) werk waarvoor wordt onteigend geen rekening gehouden mag worden.

---

<sup>1</sup> ABRS 9 februari 2011, LJN: BP3699 (Beverwijk), ABRS 13 april 2011, LJN: BQ1060 (Weert) en ABRS 25 september 2013, ECLI:RVS:2013:1213 (Huizen).

Discussie is in dit kader al geruime tijd gaande over de vraag of onder zo een (plan van het) werk ook het bestemmingsplan moet worden verstaan op basis waarvan in voorkomende gevallen wordt onteigend. Gelet op het arrest van de Hoge Raad van 5 september 2003 (ECLI:NL:HR:2003:AI0871) dient voor toepassing van de eliminatieregel sprake te zijn van een werk dat door de gemeente als onteigenaar of een ander overheidsorgaan wordt uitgevoerd.

Evidente duidelijkheid in antwoord over de vragen of, dan wel hoe artikel 40c in relatie tot een nieuw bestemmingplan op basis waarvan wordt onteigend moet worden beschouwd, is er (nog) niet. Niet in rechtspraak in hoogste aanleg (van de Hoge Raad) en ook niet van de wetgever. Er is sprake van een nog niet geheel uitgekristalliseerd onderwerp.

Illustratief is naar de mening van de taxateur dienaangaande bijvoorbeeld de annotatie EWJ de Groot bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (BR2015/46) d.d. 18 februari 2015 met zaaknummer 201404016/1/R6:

*'In zijn uitspraak van 18 februari 2015 (201404016/1/R6) maakt de Afdeling duidelijk dat de eliminatieregel alleen dan van toepassing is als er sprake is van werken die de overheid zelf realiseert. Alleen van dat soort werken behoeven de eigenaren noch de lasten te ondervinden, noch de vruchten te plukken aldus de Afdeling.*

*Dit betekent dat diegene die beschikt over grond met een woningbouwbestemming recht heeft op de waarde daarvan als de onteigenende partij niet zelf zorg draagt voor de realisatie van de woningbouwbestemming, maar dat overlaat aan een private partij. Met deze uitspraak schept de Afdeling enige duidelijkheid in een verward land. De verwarring zal echter eerst volledig opgeheven zijn, nadat ook de Hoge Raad dit oordeel heeft onderschreven. Naar verwachting zal over het standpunt van de Hoge Raad medio dit jaar duidelijkheid ontstaan.'*

Gelet op deze uitspraak van de Afdeling dient in de voorliggende situatie geen eliminatie van (de waarde vermeerderende invloed van) het bestemmingsplan te worden toegepast.

#### Conclusie eliminatiebeginsel

In onderhavig geval betreft het niet de gemeente welke het werk zal uitvoeren, maar een derde. Ondergetekende is van mening dat op basis van voorgaande in het onderhavige geval geen plaats is voor eliminatie van het nieuwe planologische regime bij de waardebepaling.

### **5.5 Egalisatie (Ow 40d)**

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatie-regel welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatie-beginsel als één geheel moet worden beschouwd.

Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd gezien samenhang dient te vertonen<sup>2</sup>. Binnen een complex kan onder omstandigheden sprake zijn van verschillende 'complex-prijzen' bijvoorbeeld vanwege de fasering waarin exploitatie plaatsvindt.

#### Complex-afbakening

Ten opzichte van Ow 40d moet ondergetekende beoordelen of er sprake is van één of meerdere complexen binnen het exploitatieplangebied.

#### *Complex Baronieweg*

Ten aanzien van de perceelsgedeelten van de bestaande wegen Baronieweg, Panoven en Boerhaveweg ziet ondergetekende deze als een separaat complex<sup>3</sup>. Het betreft in het exploitatieplangebied te handhaven functies, die ook ten dienste staan aan andere gebieden.

#### *Complex Panoven*

Het overige deel in het exploitatieplangebied heeft elementen om twee complexen te maken:

- plandeel 1 (a en B) en infrastructuur; en
- plandeel 2.

Met name de functionele organisatie doet het bestaansrecht van twee complexen vermoeden. Beide plandelen kunnen afzonderlijk van elkaar worden uitgevoerd, met dien verstande dat plandeel 1 reeds de infrastructurele voorzieningen nodig heeft om bereikbaarheid te garanderen. Uitsluitend het paarse westelijke plandeel (plandeel 2) op de bestemmingsplankaart is theoretisch als een zelfstandig complex op basis van functionele organisatie aan te duiden. Voorts is er een andere fasering voorzien voor plandeel 1 ten opzichte van de latere plandeel 2. Er zijn in de afweging van complexen echter ook andere elementen te betrekken die ondergetekende doen besluiten om te kiezen voor slechts één complex voor plandeel 1 en 2 (en infrastructuur).

De navolgende feiten pleiten ervoor om het noordelijk plangebied als één complex te behandelen:

- de bestemmingsplangrens en de exploitatieplangrens zijn identiek;
- de natuurlijke begrenzing van dit plangebied, kenmerkt zich als een weide met aan de oost- en westrand stukjes infrastructuur, hetgeen thans als één geheel oogt;
- het gehele plan wordt door uitgifte aan één ontwikkelaar gerealiseerd;
- beide plandelen afhankelijk zijn van het realiseren van dezelfde infrastructuur in het complex (aansluiting Baronieweg naar Panoven);
- in financiële zin is er een samenhang, omdat de kosten voor planontwikkeling, bouwrijpmaken en infrastructuur (naar rato) gedeeld worden door beide plandelen.

---

<sup>2</sup> Artikel Bouwrecht d.d. 11 november 1995, Complexen en complicaties, Mr. E. van der Schans

<sup>3</sup> Zie ook: ECLI:NL:HR:2008:BD2407, Euregioweg Enschede

Het feit dat het plan als één complex door betrokkenen wordt behandeld en slechts één ontwikkelaar het plan organisatorisch gaat realiseren doet ondergetekende doorslaggevend besluiten het noordelijk deel als één complex te behandelen.

De in de exploitatie betrokken percelen zijn te kwalificeren als ruwe bouwgrond voor een thans bekende nog niet definitieve bestemming, waarbij het gebied thans bestaat uit grasland en infrastructuur.

## **5.6 Bijzondere (on)geschiktheid**

Beoordeeld dient te worden of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging. Hierbij kan worden gedacht aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen waarin nutsvoorzieningen reeds aanwezig zijn. Vanwege een hoge mate van technische en juridische bouwrijpheid kunnen deze gronden in beginsel onttrokken worden aan het vereveningsstelsel van artikel 40d van de Ontheffingswet, hetgeen kan leiden tot een hogere werkelijke waarde. De beperkte omvang van het plan, met een gelijke ligging aan de openbare weg maken dat voor specifieke percelen in het plan geen sprake is van een hogere mate van bouwrijpheid dan andere. Van een voorstrook in ontheffingsrechtelijke zin is derhalve geen sprake.

Nu ervoor gekozen is de Baronieweg als afzonderlijk complex te behandelen, is er binnen het complex Panoven naar het oordeel van ondergetekende geen aanleiding om aan (gedeelten van) percelen een bijzondere geschiktheid toe te dichten, welke in ontheffingsrechtelijke zin moet leiden tot een hogere inbrengwaarde.

## **5.7 Gebruikswaarde**

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet brengt met zich mee dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van een toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde). In de navolgende paragrafen zal ondergetekende beide waardebasis's onderzoeken.

## **5.8 Waarderingsmethoden**

De taxatiemethoden bieden de taxateur de mogelijkheid om de waardering rekenkundig te onderbouwen. De getaxeerde waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van een of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat de waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijkste kenmerken: ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, ontbreken van consumentensoevereiniteit en emotionele binding. Deze kenmerken maken het de taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de marktkenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode.

Voor de bepaling van de waarde zijn meerdere methodieken toe te passen. De gebruikelijke en meest geëigende waarderingsmethoden voor waardering van ruwe bouwgrond zijn de vergelijkende methode, de grondquotemethodiek en de residuele waarde methode.



#### De vergelijkende methode (comparatieve benadering)

Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in de directe nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts.

Welke objectiveringsgronden zijn er voor de comparatieve methode:

- binnenstedelijk;
- fysiek ruwe bouwgrond;
- hoogrenderende functie supermarkt en lager renderende functie bedrijven met kantoor;
- beperkte oppervlakte (< 2ha);
- gelegen aan drukke rondweg (Baronieweg).

#### De grondquotemethode

In de grondquotemethode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage van de verkoopprijs van het vastgoed als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen. Deze quote wordt vaak bepaald door een vergelijking met referentieprojecten en wordt voornamelijk toegepast bij grote bouwprojecten. Nadeel kan zijn dat in het geval van hogere bouwkosten ook de v.o.n.-prijs en daarmee de grondprijs stijgt. Consequentie is dat de grondquote dan een rem vormt op de kwaliteit van de woningbouw. Een alternatief om dit nadeel te vermijden is het jaarlijks opnieuw residueel bepalen van de grondquote. De grondquote is vooral geschikt voor grotere plangebieden met homogene productie eenheden, waarbij een vergelijking tussen plangebieden plaatsvindt op niveau van de grondquote. Dit betekent voor onderhavig plan dat de grondquotemethodiek zich niet goed laat vergelijken. Ondergetekende zal de grondquote residueel berekenen op basis van de residuele methode, maar slechts als uitkomst van die methode voor dit plangebied presenteren.

#### De residuele methode

De residuele waarde methode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Bij de waardebepaling volgens de residuele methode wordt de waarde van de percelen ruwe bouwgrond in de huidige staat gerelateerd aan de waarde ervan na ontwikkeling. De taxateur brengt alle kosten en een winst- en risicodekking in mindering op de opbrengsten van de ontwikkeling. Aldus worden, als residu, de verwervingskosten verkregen die een koper kan spenderen om deze (vooraf geprognosticeerde) winst/risicodekking te behalen, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

De waarde van het vastgoedobject na realisatie staat in nauwe relatie met de bebouwingsmogelijkheden, die weer afhankelijk zijn van de fysieke, de juridische en de commerciële kwaliteit van de grond.

Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een 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 deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.

Ondanks dat er in de Onteigeningsleer terughoudend met de residuele methode wordt omgegaan, meent ondergetekende dat deze om de navolgende redenen in deze casus goed toepasbaar is:

A. Het eerste argument is gelegen in de Onteigeningswet. Ingevolge artikel 40d, eerste lid, sub a., wordt bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak rekening gehouden *'met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden'*.

Deze wettekst verwijst expliciet naar de omslag van baten en lasten voor zover een redelijk handelend verkoper en koper er in de markt rekening mee houden.

De residuele methode is bij uitstek de methode die de verwachtingen van die baten en lasten weergeeft, c.q. weergeeft hoe een redelijk handelend koper en verkoper verwachten dat de exploitatie van het complex zal resulteren.

B. Op 19 december 2001 werd door de Vereniging Nederlandse Gemeenten, Neprom, NVM, het Ministerie van VROM en diverse marktpartijen het convenant gemeentelijk grondprijsbeleid ondertekend<sup>4</sup>. Hierin is afgesproken dat de residuele grondprijsmethode wordt gehanteerd bij het bepalen van de grondwaarde voor ontwikkelingsgebieden.<sup>5</sup>

C. In februari 2012 is het Platform Taxateurs en Accountants (PTA) door de NBA met medewerking van VastgoedCert opgericht. De oprichting vloeit voort uit een van de aanbevelingen uit de Publieke Managementletter 'Zeg waar het op staat' van de NBA (juni 2011): "Wees transparant in de waardering". De leden van het PTA zitten "à titre personnel" in het platform en vertegenwoordigen geen brancheorganisatie.

Het eerste project van het PTA was gericht op het formuleren van aanbevelingen ter verbetering van het taxatieproces en het opstellen van meer transparante taxatierapporten zodat gebruikers van taxatierapporten meer waarde daaraan kunnen ontlenen. In haar advies uit 2012<sup>6</sup> is de aanbeveling opgenomen om altijd twee methoden toe te passen en de uitkomsten daarvan met elkaar te vergelijken. De combinatie maakt de taxatie sterker.

D. De leverage van externe financiering is beperkt beschikbaar in de markt. Banken zullen van ontwikkelaars op dit moment een nauwkeurige exploitatiebegroting eisen, waaruit blijkt dat er voldoende garanties zijn, dat de te verstrekken financiering binnen gestelde afspraken wordt afgelost.

---

<sup>4</sup> De prijs van kwaliteit, Handreiking voor gemeentelijk grondprijsbeleid bij woningbouw; VNG, NEPROM, NVM, Ministerie van VROM; Den Haag, april 2006 (evaluatie van de uitwerking van het Convenant Gemeentelijk Grondprijsbeleid);

<sup>5</sup> De prijs van kwaliteit, Handreiking voor gemeentelijk grondprijsbeleid bij woningbouw; VNG, NEPROM, NVM, Ministerie van VROM; Den Haag, april 2006 (evaluatie van de uitwerking van het Convenant Gemeentelijk Grondprijsbeleid);

<sup>6</sup> Goed gewaardeerd vastgoed, 28 aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten, Platform Taxateurs en Accountants, [www.NBA.nl](http://www.NBA.nl)

Het ontbreken van een exploitatieberekening zal leiden tot een afwijzing van de financieringsaanvraag, waardoor het plan geheel met eigen middelen moet worden voor-gefinancierd met lagere rendementen op het eigen geïnvesteerde vermogen. Marktpartijen doen derhalve zaken op basis van exploitatieberekeningen, gelijk te stellen aan residuele methoden.

E. Nu het bestemmingsplan binnenkort wordt vastgesteld, zijn de belangrijkste opbrengstbepalende factoren bekend. De optimale aanwending van de gronden zal vallen binnen de bebouwingsmogelijkheden die de publiekrechtelijke regels stelt aan het gebied.

#### Conclusie:

Ondergetekende past in deze taxatie twee waarderingmethoden toe: de comparatieve benadering en de residuele methode. De grondquote zal slechts als resultante van de residuele methode worden gepresenteerd (in het residueel rekenmodel in bijlage), maar niet nader worden vergeleken met andere plangebieden wegens de heterogeniteit van het plan Panoven-Baronieweg.

### **5.9 Comparatieve methode**

De comparatieve benadering kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties te vergelijken met het vastgoedobject dat getaxeerd moet worden. Dat houdt dus in dat -voor zover mogelijk- de verschillende transacties en het te taxeren vastgoedobject met elkaar vergelijkbaar gemaakt moeten worden. Door de gerealiseerde transacties in de vergelijking te betrekken ontstaat er een sterke marktrelatie.

#### *5.9.1 Binnen het plangebied*

Primair volgt een vergelijking met transacties binnen het plangebied. In §2.7 heeft ondergetekende reeds verslag gedaan van de twee transacties ingezien via het kadaster gelegen binnen het plangebied.

1. De eerste betreft een aankoop van 'slechts' 136 m<sup>2</sup> in 2009 voor € 10 per m<sup>2</sup>. Het betreft een smalle strook in het perceel gelegen langs de Hogedijk, met door vorm, omvang en ligging nauwelijks gebruiksmogelijkheden.

2. De tweede transactie binnen het plangebied betreft een aankoop door de gemeente IJsselstein in een a-b-c transactie. In de koopovereenkomst is verder opgemerkt dat het een uitvloeisel is van een meeromvattende overeenkomst tussen verkoper B en koper (bouwclaimovereenkomst). Uit de akte blijkt dat verkopers (A en B) en koper weten dat de gemeente IJsselstein het perceel koopt met 'het plan' er retail op te ontwikkelen. De verkoper heeft daarbij, naast de grondprijs, ook andere aanspraken van de gemeente verworven waaronder het recht om te bouwen, etc. Deze aanspraken vertegenwoordigen ook een waarde. Deze waarde is uitermate lastig vast te stellen maar kan substantieel van invloed zijn. De ABC-constructie heeft zijn oorsprong in 2007 toen verkoper A en koper B een grondprijs van € 62,80 per m<sup>2</sup> acceptabel achten. De juridische levering heeft 5,5 jaar later plaatsgevonden en over de tussenliggende periode is een rentevergoeding betaald.

Buiten het feit dat deze transactie geen goede basis geeft voor het hanteren van de comparatieve methode zou verondersteld mogen worden dat de inbrengwaarde toeneemt in tijd. Het plan waarvoor de grond wordt aangekocht is in de tussenliggende tijd steeds concreter geworden en het moment van realisatie komt dichterbij. Hierdoor zijn er minder risico's (bijvoorbeeld dat het plan in zijn geheel niet door gaat) en minder renteverliezen waar een potentiële (ontwikkellende) koper rekening hoeft te houden. Daartegenover heeft tussen het feitelijke beslismoment 2007 en de waardepeildatum van dit rapport een zwaardere economische crisis voorgedaan, waarin zowel de bancaire als vastgoedbranche stevig getroffen zijn (zie ook marktverkenning). Een volledige uitval van handel op de grondmarkt en een default in de financierbaarheid van grondaankopen heeft een negatief effect op prijsvorming. De effecten van beide bewegingen (meer zekerheid wegens timing in planproces en minder zekerheid wegens hogere financieringsrisico's) zijn onvoldoende in geld te duiden in de huidige markt. De nieuwe vastgoed realiteit is hiervoor nog teveel ongewis.

Voorts heeft ondergetekende geconstateerd dat de grond die gekocht werd, niet overeenkomt met het gebied van de toekomstig te verstrekken bouwmogelijkheid. Het vergelijkbaar maken van deze transactie heeft anderszins veel overeenkomsten met de later te behandelen residuele methode. Bij vergelijken is er een bottom up benadering en bij residueel een top down benadering. Kortom deze transactie heeft teveel waarde beïnvloedende en niet volledig transparante factoren in zich.

De referenties binnen het plangebied bieden onvoldoende houvast om louter middels de vergelijkende methode tot een indicatie voor de waarde te komen.

#### *5.9.2 Referenties Buiten het plangebied*

Nu het plangebied Panoven-Baronieweg een 'inbreidingslocatie' betreft, gelegen binnen een bebouwd gebied, naast woonwijk en bedrijventerrein en langs een doorgaande weg, is het vinden van referente transacties buiten het plangebied een behoorlijke opgave. 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 zeer veel bureau-onderzoek naar binnenstedelijke projecten vergen. Ook dan is het nog de vraag of de gewenste transparantie gevonden wordt. Er zijn gegevens nodig over de verdichting (te ontwikkelen programma in oppervlakten), de verwachte bouwkwaliteit (huur/koop, goedkoop/duur), de locatie specifieke eigenschappen (bijzondere (on)geschiktheid) en andere variabelen om de gevonden referente transacties geheel vergelijkbaar te maken.

Ondergetekende heeft vergelijkingen gevonden bij onder andere de navolgende transacties en taxaties:

#### RUWE BOUWGROND

Onteigening Vianen - Gaasperwaard (bedrijventerrein)

De rechtbank Midden-Nederland heeft op 23 juli 2014 vonnis gewezen met betrekking tot de gewezen eigendommen van Marbus Beheer BV en De Kamper Ontwikkeling BV. De complexwaarde voor het bedrijventerrein van 36,5 hectare is door de rechtbank bepaald op € 30,- per m<sup>2</sup>. (C/16/231607/HA ZA 07-1057).



De standaard kavels variëren in grootte van 2.500 m<sup>2</sup> tot 7.500 m<sup>2</sup>. De uitgifteprijsen liggen in de bandbreedte van: 200 tot 222 euro (excl. BTW, prijspeil 1 juli 2014) per vierkante meter, afhankelijk van de zone en het kavelnummer. De prijzen worden jaarlijks geïndexeerd. Het bedrijventerrein is veel groter en als uitleggebiet te kwalificeren. De uitgifteprijs bouwrijp komt wel overeen met de prijsrange waarvoor in IJsselstein bouwgrond wordt uitgegeven. Ondergetekende acht de ruwe bouwgrondwaarde van Panoven-Baronieweg hoger wegens snellere ontwikkeling, kleiner plangebied, binnenstedelijke ontwikkeling en hoogwaardigere bestemmingsdoelen.

Transacties Elburg - Broeklanden Fase II (bedrijventerrein)

- a. Levering per 9-2-2012 van Railinfratrust BV en ProRail BV aan de Gemeente Hattem van enkele percelen landbouwgrond nabij de Hilsdijk te Hattem, kadastraal bekend gemeente Hattem, sectie G, nummers 8, 9, 12, 13, 14 en 68 (alle gedeeltelijk), gezamenlijk groot 0.62.03 ha. De koopsom bedroeg € 14,32 per m<sup>2</sup>.
- b. Levering per 1-12-2011 van de heren A.S. van der Velde en G.J. van der Velde aan de Gemeente Hattem van een perceel landbouwgrond nabij de Zuiderzeestraatweg te Hattem, kadastraal bekend gemeente Hattem, sectie G, nummer 14 (gedeeltelijk), ter grootte van 1.09.13 ha. De koopsom bedroeg € 17,-- per m<sup>2</sup>.

Ondergetekende acht de ruwe bouwgrondwaarde van Panoven-Baronieweg hoger wegens snellere ontwikkeling, kleiner plangebied, binnenstedelijke ontwikkeling en hoogwaardigere bestemmingsdoelen.

Transacties Barneveld - Harselaar Driehoek (bedrijventerrein)

- a. Op 11 september 2013 is in het gebied Harselaar Driehoek een perceel verkocht ter grootte van 26.080 m<sup>2</sup> tegen een koopsom van € 1.100.000,-. Hetgeen leidt tot een gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> van € 42,18.
- b. Op 16 december 2013 is in het gebied Harselaar Driekhoek een perceel verkocht ten grote van 105.665 m<sup>2</sup> tegen een koopsom van € 3.750.000,-. Hetgeen leidt tot een gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> van € 35,49,-. Deze transactie ligt in de onmiddellijke nabijheid van een reeds gerealiseerd bedrijventerrein. Hoewel op deze kavel, behalve de aanleg van een voorgenomen fietspad, geen bedrijfsmatige activiteiten zijn gepland, ligt het in de rede dat deze grond in de nabije toekomst bij deze bedrijventerrein wordt betrokken.

Ondergetekende acht de ruwe bouwgrondwaarde van Panoven-Baronieweg hoger wegens snellere ontwikkeling, kleiner plangebied, binnenstedelijke ontwikkeling en hoogwaardigere bestemmingsdoelen.

Transactie Hendrik-Ido-Ambacht - Ambachtszoom Fase 1 (bedrijventerrein)

Overdracht per 5 september 2011 van percelen landbouwgrond gelegen nabij de Gorzenweg en Langeweg te Heineoord, gemeente Binnenmaas met een totale oppervlakte van 29.54.70 hectare voor en koopsom van € 23,80 per m<sup>2</sup>. Verkoper is de gemeente Binnenmaas en koper is Bedrijvenpark Hoeksche Waard CV. Koper heeft de percelen aangekocht ten behoeve van de realisatie van bedrijventerrein Hoeksche Waard.

Ondergetekende acht de ruwe bouwgrondwaarde van Panoven-Baronieweg hoger wegens snellere ontwikkeling, kleiner plangebied, binnenstedelijke ontwikkeling en hoogwaardigere bestemmingsdoelen.

Transactie Nieuwkoop - Schoterbroek (wonen, bedrijven en overige)

Levering op 10 april 2008 door J. Ravenstein c.s. aan gemeente Nieuwkoop van 31.55.83 ha cultuurgrond voor een koopsom van € 18.934.980 (= gemiddeld € 60 per m<sup>2</sup>). Blijkens de akte van levering zijn de gronden bestemd voor de woningbouw, bedrijfsterrein, maatschappelijke doeleinden, sport- en recreatieve voorzieningen, culturele doeleinden en/of andere vormen van niet agrarisch gebruik. Van voornoemde oppervlakte wordt circa 10 ha (bruto) aangewend voor de uitbreiding van bedrijfsterrein Schoterbroek te Nieuwveen. Omdat de koopsom verder niet is gespecificeerd moet het er voor worden gehouden dat voor het bedrijfsterrein gemiddeld minder dan € 60 per m<sup>2</sup> is betaald en voor het toekomstige woongebied (plangebied De Verwondering) gemiddeld meer dan € 60 per m<sup>2</sup>. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze transactie zich heeft voor gedaan voor het uit breken van de crisis waardoor ondergetekende daarom minder gewicht toekent voor deze referentie in zijn uiteindelijke weging later in dit rapport.

Concluderend stelt ondergetekende dat bij bovenstaande transacties dient te worden opgemerkt dat deze transacties in uitbreidingsgebieden zijn gelegen. Deze overweging neemt ondergetekende uiteindelijk mee in zijn slotoverweging aangezien binnenstedelijke ontwikkelingen doorgaans over een grotere bebouwingsdichtheid beschikken en daardoor een hoger verdienpotentieel met zich meebrengen wat kan resulteren in een hogere ruwe bouwgrondprijs.

BOUWRIJPE GROND VOOR RETAIL

Daar de residuele grondwaarde op basis van een zogenaamde "Top-Down benadering" later in dit rapport wordt uiteengezet heeft ondergetekende als controlemiddel voor zijn berekening getracht aansluiting te zoeken bij de grondmarkt voor supermarkten. Het residueel model gaat uit van de gehele bouwkolom van ruwe bouwgrond tot bouw- en beleggingsfase. De eindwaarde als belegging is de maximaal voortbrengende opbrengst. In de bouwkolom is er echter een tussenfase waarin marktpartijen zaken doen, dat is de grondmarkt voor bouwrijpe gronden. In het toegepaste residuele model (van het Taxatiemanagementinstituut) is de resultante tussen maximale opbrengst minus bouwkosten te toetsen aan de grondmarkt voor bouwkeuzes. Ondergetekende heeft deze toets vooral gedaan op de hoogst renderende bestemming retail. De uitgifte bedrijventerreinen in IJsselstein is rond de € 210 per m<sup>2</sup>. Voor kantoren is door een totale default van de kantorenmarkt in crisistijd geen bouwgrond transactie bekend. Er is bij de transacties sprake van een prijs als bouwrijpe grond, d.w.z. de kosten voor bouw- en woonrijpe staat zijn reeds gemaakt en er is geen procesrisico meer met betrekking tot de planologische status.

Transactie Vlaardingen - grond voor supermarkt (Aldi)

Een particuliere belegger uit Utrecht heeft een perceel grond aan de Wiardi Beckmansingel gekocht van de gemeente Vlaardingen. Op het perceel zal een nieuwe Aldi Supermarkt vestiging van 1.282 m2 worden gerealiseerd. De nog te realiseren supermarkt zal in het vierde kwartaal van 2012 worden opgeleverd en is voor 10 jaar verhuurd aan Aldi. Het betreft een kavel aan de dr. Wiardi Beckmansingel 67 te Vlaardingen. De koopsom is € 970.000 exclusief BTW (€756,63 €/m2), transportdatum 29 mei 2012. Geleverd is slechts de 'footprint' van het te realiseren gebouw. De parkeerplaatsen en infrastructuur is reeds anders voorzien.

Transactie Sittard - grond voor supermarkt met eigen parkeerplaats (Nettorama)

De nieuwe vestiging van supermarkt Nettorama aan de De Limpensstraat in Sittard, met een vloeroppervlak van circa 1.600 vierkante meter en 120 eigen parkeerplaatsen. De bouw van de super aan de De Limpensstraat heeft ongeveer een jaar in beslag genomen. Het oude filiaal van Nettorama aan de Rijksweg-Noord in Sittard gaat voorgoed op slot. Merwehave koopt (12-8-2013) van de gemeente Sittard bouwgrond voor € 1.075.000 exclusief BTW, totaal perceel 7.807 m2 (137,70 €/m2 perceel en € 671,88 per m2 te bouwen vloeroppervlakte).

Transactie Heerhugowaard - grond voor parkeerplaatsen en supermarkt (Aldi)

Bij de vestiging van een nieuwe Aldi supermarkt aan de Berckheidelaan zal de huidige Aldi supermarkt aan de Middenweg opgeheven worden. Er wordt voorzien in een nieuw parkeerterrein voor ca. 125 parkeerplaatsen. Dit parkeerterrein zal onder verantwoording van en voor rekening van de reeds aanwezige DEKA-markt aangelegd worden. Volgens het collegebesluit van 21 mei 2013 is de koopsom bepaald op € 2.508.750 exclusief BTW. Aan Aldi wordt 1.175 m2 BVO verkocht en aan Dreef Beheer BV (Deka-markt) 3.668 m2 verkocht (gemiddeld 518,02 €/m2).

Transactie Almere - grond voor supermarkt, overige detailhandel en parkeren (AH)

Op 13 december 2014 is de akte verleden tussen de gemeente Almere en Flevoland Invest BV (Weernekers). De totale verkochte kavel is ongeveer 3.000 m2.

Koper is aan de gemeente een koopprijs verschuldigd van totaal een miljoen € 1.568.175,00 gebaseerd op de realisatie van:

- a. Een supermarkt, max. 2.000 m2 BVO a € 431,59/m2 BVO (€ 863.175,00);
- b. een slijterij, max.100 m2 BVO a € 750,00/m2 BVO (€ 75.000,00);
- c. Een inpandige laad- en loshof, max. 300 m2 BVO a € 600,00/m2 BVO, (€ 180.000,00)
- d. een drogisterij, max. 250 m2 BVO a € 750,00/m2 BVO (€ 187.500,00);
- e. winkelruimte, max. 200 m2 BVO a € 750,00/m2 BVO (€ 150.000,00);
- f. entree/passage max. 150 m2 BVO a € 750,00/m2 BVO (€ 112.500,00).

De koopsom is vrij van omzet- en overdrachtsbelasting.

2. Koper is voor de aanleg van 135 parkeerplaatsen in het aangrenzende openbaar gebied, een bedrag verschuldigd van € 337.500,00 (€ 2.500,00 per parkeerplaats), te vermeerderen met omzetbelasting.'

Concluderend kan worden gesteld dat deze retailontwikkelingen allen solitaire vestigingen betreffen al dan niet met parkeervoorziening dan wel met enige aanvullende detailhandelsactiviteiten. In het onderhavige geval is sprake van een gemengde bestemming c.q. gebruiksvorm, hierdoor dient er een afwaardering plaats te vinden, daar een marktpartij het risico op minder renderende bestemmingen (bedrijf/kantoor/ontsluitingswegen) tot uiting zal laten komen in zijn risico opslag, e.e.a. gezien het verminderde opbrengend vermogen van zijn ontwikkeling en de vergrote kans op leegstand. Deze variabelen resulteren uiteindelijk in een lagere koopsom voor de grond.

## LANDBOUWGROND

### Transacties landbouwgrond

Hoewel mogelijk minder relevant voor de werkelijke waarde van de onderhavige percelen, heeft ondergetekende toch een analyse gemaakt van landbouwgrond-transacties in de regio. Dit omdat met name bij het begroten van de bijkomende schade begroot moet worden welke bijkomende kosten voor de eigenaar zich voordoen. Een onderdeel hiervan zijn de overdrachtsbelasting en notariskosten, die een relatie hebben tot de waarde van het hypothetisch te transporteren vastgoed. Een analyse van agrarische transacties in het tweede half jaar van 2014 levert voor de regio rondom IJsselstein een prijsbeeld op van tussen de € 4,60 en € 5,90 per m<sup>2</sup> landbouwgrond. Transacties zijn onderzocht in Bergambacht, IJsselstein, Abcoude, Liemeer, Eemnes, Breukelen, Harmelen, De Ronde Venen, Nieuwkoop, Oudewater, Woerden.

Ondergetekende gaat ervan uit dat bij vervanging van het grasland gezocht wordt naar landbouwgrond dicht tegen de kern van IJsselstein. Daarnaast zal het een kleiner perceel betreffen, waardoor volgens ondergetekende de waarde aan de bovenzijde van de bandbreedte gezocht moet worden, dan niet net iets erover heen.

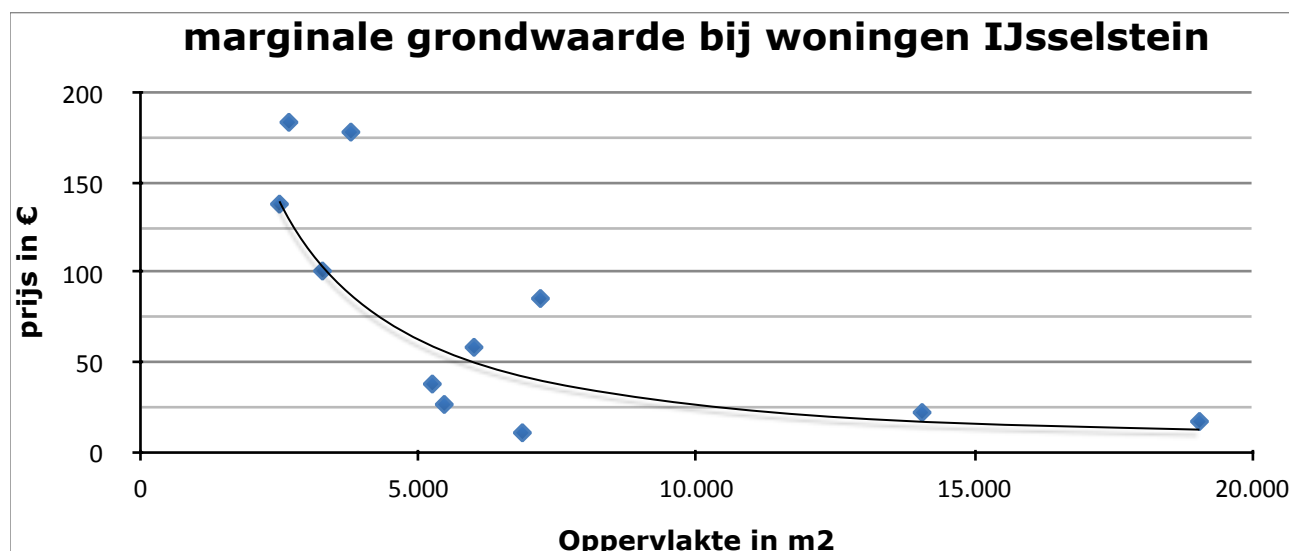
### Verkeersdoeleinden

De gronden met verhardingen en openbare voorzieningen die verkeersfacilitair zijn, zijn geen economisch goed, immers er zijn geen opbrengsten te genereren uit de investering. Nu in §5.4 reeds betoogd, ondergetekende meent op basis van de laatste jurisprudentie de bestemming 'waarvoor onteigend wordt' niet weg te denken (geen toepassing eliminatiebeginsel), plaatst de uitgangspunten voor de gronden met verkeersdoeleinden in een ander daglicht. De huidige 'verkeersgronden' worden feitelijk volgens het exploitatieplan (deels) geschikt gemaakt als bouwkwavel en vallen daarom binnen het complex. De gronden met daarin de toekomstige functie verkeer zijn waarschijnlijk niet verkoopbaar aangezien deze economisch geen voordeel opleveren. Gezien de toepassing van de complexbenadering worden zowel de verwachte kosten als de potentiële opbrengsten uitgesmeerd over het totaal. Voor wat betreft de gronden waarop reeds infra aanwezig is, waarvan het toekomstig gebruik niet gaat wijzigen wordt deze grond ingebracht voor € 1,- de massa per kadastraal perceel.

### Waarde als onderdeel huiskavel van een woonhuis (gebruikswaarde)

Ter analyse van de gebruikswaarde heeft ondergetekende de weilanden gezien als onderdeel van huiskavels. Er zijn diverse woningen in de omgeving (aan)gelegen of aan de overzijde van de weg, waarvoor deze gronden een toegevoegde waarde vertegenwoordigen. Daarmee is een andere verkaveling mogelijk en zijn alle graslanden gelijk in rang gelegen.

Om de waarde van weilanden in agrarische bestemming behorende bij woningen te waarderen heeft ondergetekende onderzoek gedaan naar transacties van woningen in de gemeente IJsselstein met kavels tussen 2.500 en 20.000 m<sup>2</sup> groot. Dit heeft geleid tot 11 referentietransacties. Deze transacties zijn geïndexeerd naar de peildatum en aan de opstellen met erf en ondergrond is een hypothetische waarde toegekend. Daarmee blijft de waarde van de 'extra' grond over.



Deze analyse levert een behoorlijke spread van referenties. De trendlijn vertegenwoordigt niet alle transacties. Ondergetekende taxeert de graslanden in huidige functie en ligging op € 45 per m<sup>2</sup>.

### **5.10 Residuele methode**

De residuele waardemethode is in principe alleen toepasbaar bij de waardebepaling van een perceel grond met een mogelijkheid tot projectontwikkeling. De residuele waardemethode is een zogenaamde top down benadering, waarbij de prijs van de ruwe bouwgrond het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de uitgeefbare gronden de totale productiekosten zijn afgetrokken.

De residuele waarde wordt verkregen door de stichtingskosten exclusief de prijs voor de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij de verwerving van de grond. De waarde van het vastgoedobject na realisatie staat in nauwe relatie met de bebouwingsmogelijkheden, die weer afhankelijk zijn van de fysieke, de juridische en de commerciële kwaliteit van de grond.



Zoals in §5.4 reeds betoogd, meent ondergetekende op basis van de laatste jurisprudentie de bestemming 'waarvoor onteigend wordt' niet weg te denken, er bestaat een concreet bestemmingsplan met voldoende houvast waarlangs opbrengsten en kosten tegen elkaar afgezet kunnen worden. De redelijk handelend koper van ruwe bouwgrond ter plaatse, is daarom in staat om met grote zekerheid te kunnen voorspellen welke ontwikkelingen op het perceel toegelaten kunnen worden. Ondergetekende geeft daarom onderstaand een uiteenzetting van de variabelen zoals deze zijn opgenomen in het rekenmodel welke een redelijk denkend en handelend koper in het vrije verkeer zou toepassen.

Inputvariabelen verband houdende met rekenmodel "complex Panoven", te weten plandeel 1 en 2 met de daarbij behorende infrastructuur betreffen 3.370 m<sup>2</sup> detailhandel, bestaande uit twee supermarkten (totaal 3.000 m<sup>2</sup>) en 370 m<sup>2</sup> overige detailhandel, niet zijnde een supermarkt. Op het dak van de supermarkt bestaat de mogelijkheid 200 m<sup>2</sup> kantoor zonder baliefunctie te realiseren. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid 250 m<sup>2</sup> "lichte horeca" te realiseren met een terras van 70 m<sup>2</sup>. Tevens kan er in totaal 950 m<sup>2</sup> kantoor en/of bedrijfsruimte gerealiseerd worden. Tot de complex behoort eveneens een bovengronds parkeervoorziening (op maaiveld) welke in totaal plaats biedt aan 208 auto's.

Wat betreft plandeel 2 zijn er kaders gesteld waarbinnen een ontwikkeling dient plaats te vinden. Deze kaders zijn vastgelegd in de bestemmingsplan-voorschriften en ondergetekende gaat daarom uit van een ontwikkeling van 1500 m<sup>2</sup> kantoor zonder baliefunctie (verdeeld over drie lagen) en 2.718 m<sup>2</sup> aan bedrijfsunits. Hierbij dienen op basis van de gemeentelijke voorschriften 58 parkeerplaatsen te worden betrokken. De opgegeven metrages betreffen allen bruto vloeroppervlakten.

De residuele methode is cijfermatig toegelicht in de bijlage. De navolgende variabelen behoeve nadere toelichting:

- a. De bouwkosten zijn bepaald op basis van de Vastgoedexploitatiewijzer 2014 en het Kengetallenkompas Bouwkosten 2014 met daarbij aannamen van ondergetekende.
- b. De planontwikkelingskosten worden begroot op 2% van de stichtingskosten. De honoraria voor de architect / constructeur wordt begroot op 5,4%. De leges zijn bepaald op 3,12%. Algemene bedrijfskosten bedragen naar schatting 3%. Daarnaast dienen de gebouwde ruimten te worden verkocht waarvoor doorgaans een makelaar wordt ingeschakeld, de hiermee gepaard gaande kosten bedragen naar verwachting 1%. Het renteverlies waarmee is gerekend bedraagt over de stichtingskosten 6% en de winst / risico opslag zoals deze is gehanteerd voor de ontwikkelaar bedraagt 10%. Het renteverlies wordt overigens beperkt daar in de berekening wordt uitgegaan dat men pas start met bouwen zodra 80% is verkocht. Ook het is het realistisch te veronderstellen dat een ontwikkelaar een post onvoorzien opneemt van circa 5% van de totale stichtingskosten.
- c. Voor de onderbouwing van de bouw- en woonrijpmaakkosten is gebruik gemaakt van de gegevens uit het exploitatieplan en de daarbij aangegeven toerekening (proportionaliteit) naar het complex.

- d. De kosten voor de totale aanpassing van de infrastructuur ter plaatse van de Baronieweg zijn begroot op € 966.000,-. Hiervan is blijkens opgave van BBN<sup>7</sup> circa 13% toe te rekenen aan de uitgifte van de bedrijfskavels (€ 130.000,-). Daarnaast houdt 19% verband met de aansluiting op de Panoven-Hogedijk kruising (€ 49.450,-) en herinrichting van het kruispunt op de Baronieweg (€ 31.003,-). Ondergetekende neemt als uitgangspunt voor zijn waardering dat de kosten behorende bij het complex de totale proportioneel toegerekende som aan infrastructurele aanpassing bedraagt van € 210.453,-.
- e. Daarnaast is er door Buro Van Montfoort een planschaderisicoanalyse opgesteld waaruit een mogelijke schadepost blijkt ad. € 11.200,-. Ondergetekende neemt dit bedrag over uit de risicoanalyse en brengt dit daarom in mindering op de opbrengsten.
- f. De kosten ontwikkeling wordt begroot op jaar 1: 1,63%, voor jaar 2: 2,38% en voor jaar 3 2,38% en volgen daarmee de verwachtingen van het Bureau Documentatie Bouwwezen.
- g. De bruto vloeroppervlakten voor de berekening is gegeven door de maatvoeringen opgegeven in het bestemmingsplan. Ondergetekende heeft deze vertaald naar verhuurbare- en winkeloppervlakten op basis van normen uit de 'Kengetallenkompas Bouwkosten'.
- h. Het oppervlakte benodigd voor parkeerterrein is berekend naar aanleiding van het parkeernormenbesluit van de gemeente IJsselstein.
- i. Er is een risico-inschatting meegewogen voor de ontwikkeling van plandeel 1b en 2 (ABRvS, 12 juni 2013, 2011/0216/1/T1).
- j. De timing van ontwikkeling voor plandeel 2 is afhankelijk van markt en eigendomsverkrijging. De gemeente IJsselstein zal een onteigeningsprocedure daarvoor opstarten welke voldoet voor toepassing van de Crisis- en Herstelwet, waardoor er een versnelde behandeling kan worden verwacht. Het eigendom zal naar inschatting over circa 1,5 jaar na peildatum worden verkregen. Daarna vindt bouw- en woonrijpmaken plaats, waarna verkoop van bouwgrond kan plaatsvinden. Na waardepeildatum duurt het nog circa 2 jaren voordat de verkoopopbrengst van deze grond wordt toegevoegd aan het planresultaat.
- k. Wegens slechte financierbaarheid van ontwikkelprojecten is een ruime winst/risico-opslag gerekend. De potentiële ontwikkelaar zal ook zonder bancaire leverage zijn eigen investeringen willen laten renderen.
- l. In het bedrag van de exploitatiebijdrage zijn de kosten opgenomen die een ontwikkelaar zal moeten betalen aan de gemeente. Deze plankosten zijn, zoals opgenomen in de het ontwerp exploitatieplan d.d. 3 december 2014, geraamd aan de hand van de uitkomsten van de laatst beschikbare versie van de plankostenscan, zijnde ontwerpregeling 2010. De uitkomsten van de scan geven een maximum aan de raming van de plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. De definitieve versie van de plankostenscan was ten tijde van het opstellen van dit exploitatieplan nog niet beschikbaar. Naar verluidt zullen in de definitieve versie geen wijzigingen meer plaatsvinden. Mocht dit wel het geval zijn dan wordt bij een toekomstige herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen zo nodig aangepast.

---

<sup>7</sup> Gebaseerd op onderzoek naar verwachte verkeersintensiteit

De plankostenscan berekent alleen de plankosten die van toepassing zijn en rechtstreeks toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied. Conform de plankostenscan bedragen de maximaal te verhalen plankosten € 431.314.

Als gevolg van deze inputvariabelen wordt er een totale verkoopopbrengst begroot ad. € 14.026.668 (NCW: € 12.235.000,-). Derhalve resteert na aftrek van alle kosten een residuele waarde kosten koper van het complex Panoven ad. € 2.090.000,- (€113/m<sup>2</sup>). Na bouwrijp maken van de twee bouwvlakken is er een grondwaarde bij uitgifte van begroot € 3.895.121,- exclusief BTW.

## 6. Waardering

---

### 6.1 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken

In de conclusiefase komt ondergetekende aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waardeanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

Ondergetekende acht de complexwaarde de hoogste waarde (afgezet tegen een gebruikswaarde). De vergelijkingen in ruwe bouwgrond laten een zuinige range zien tussen € 17 en € 60 per m<sup>2</sup> ruwe bouwgrond, waarbij de hoogste is ingegeven door inmenging van diverse bestemmingen, waaronder wonen. Commercieel gezien is een retailontwikkeling interessant. Uitgifteprijsen liggen vaak hoger dan voor woningbouwgrond. Daarentegen zijn er binnen het complex ook diverse gebruiksvormen aanwezig welke minder renderen (kantoor/bedrijfsruimte en verkeer) en daardoor vanuit ontwikkel- danwel beleggingsoogpunt minder interessant zijn. Op basis van ruwe bouwgrondprijs vergelijking acht ondergetekende een waarde van € 95 per m<sup>2</sup> in het complex haalbaar. Hiermee wordt ook recht gedaan aan de lastige binnenplanse vergelijking.

De residuele methode levert een door de ontwikkelmarkt maximaal te betalen koopsom, teneinde ingeschatte winst/risicomarges te behalen. De uitkomst van deze methode levert een indicatie voor de maximale koopsom ruwe bouwgrond (€ 113/ m<sup>2</sup> in het complex). Ondergetekende acht het realistisch dat ontwikkelaars de ontransparante vastgoedmarkt benutten om in hun handelen een grotere marge te realiseren en in het spel van loven en bieden niet het achterste van hun tong te laten zien, danwel prijs te geven.

De hierbij behorende berekening is aangehecht als bijlage.

De complexwaarde is geschat op € 95,00 per m<sup>2</sup> voor de percelen gelegen in het complex. Voor wat betreft de overige percelen in het exploitatieplan, niet gelegen in het complex, thans reeds in gebruik en in de toekomst ook in gebruik als verkeersdoel, wordt aangesloten bij het gebruik om deze gronden in te brengen tegen € 1,- de massa.

### 6.2 Eindoordeel deskundige

Aldus concluderend per peildatum 15 mei 2015 op:

*Inbrengwaarde inclusief bijkomende schaden* € 1.761.415,=  
*Zegge: eenmiljoen zeventhonderd eenenzestigduizend vierhonderd vijftien euro*

(Voor een volledig per eigenaar gesplitst waarderingsoverzicht zie bijlage.)



## 7. Omschrijving per rechthebbende

---

### 7.1 De gemeente IJsselstein

De gemeente IJsselstein heeft in totaal 3.77.29 m<sup>2</sup> grond liggen in het exploitatiegebied. Hiervan is 14.684 m<sup>2</sup> gelegen in het complex en 24.268 m<sup>2</sup> verkeersdoeleinden (bermen, lossing, wegen en aanhorigheden). De oppervlakte gelegen in het complex is getaxeerd op € 95,00 per m<sup>2</sup> en het resterende deel heeft een waarde van € 1 de massa. Voor de gemeente zijn er géén bijkomende schaden begroot. De totale inbrengwaarde van de gemeente is daarmee € 1.394.981,-.

### 7.2 Familie Spelt

De onverdeelde eigendom van de familie Spelt betreft een perceel grasland gelegen naast ander eigendommen en onderdeel van een huiskavel. De totale oppervlakte benodigd is 3.740 m<sup>2</sup>, getaxeerd op basis van de complexbenadering, op € 95,- per m<sup>2</sup>. De bijkomende kosten voor aankoop vervangende grond en deskundigenkosten zijn begroot op € 11.134 inclusief BTW (zie uitsplitsing in bijlage).

De totale inbrengwaarde van de familie Spelt is derhalve € 366.434,-.

## 8. Ondertekening

---

Taxateur verklaart gehandeld te hebben te goeder trouw en naar beste weten en kunnen.

Taxateur 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 vastgesteld 20 mei 2015 te 's-Hertogenbosch,



Bart Huijts



## **BIJLAGEN**

## **Bijlage: kadastrale kaarten en uittreksel**

# 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 C 2124 gedeeltelijk                  | 9-10-2014 |
|                 | Jan van der Heydenweg 244 3401 RJ IJSSELSTEIN UT | 10:27:50  |
| Uw referentie:  | IBW IJsselstein                                  |           |
| Toestandsdatum: | 8-10-2014                                        |           |

---

**Kadastraal object**

|                                 |                                                     |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Kadastrale aanduiding:          | <u>IJSSELSTEIN C 2124 gedeeltelijk</u>              |
| Omschrijving kadastraal object: | POLITIE - BRANDWEER WEGEN                           |
| Locatie:                        | Jan van der Heydenweg 244<br>3401 RJ IJSSELSTEIN UT |
| Ontstaan op:                    | 27-6-2014                                           |
| Ontstaan uit:                   | <u>IJSSELSTEIN C 2124</u>                           |

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente IJsselstein kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente IJsselstein.

---

|                 |                                                                                     |                       |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Betreft:        | IJSSELSTEIN C 2124 gedeeltelijk<br>Jan van der Heydenweg 244 3401 RJ IJSSELSTEIN UT | 9-10-2014<br>10:27:50 |
| Uw referentie:  | IBW IJsselstein                                                                     |                       |
| Toestandsdatum: | 8-10-2014                                                                           |                       |

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Gemeente IJsselstein  
Overtoom 1  
3401 BK IJSSELSTEIN UT  
Postadres:

Postbus: 26  
3400 AA IJSSELSTEIN UT  
IJSSELSTEIN

Zetel:

Recht ontleend aan:  
Eerst genoemde object in  
brondocument:  
Recht ontleend aan:  
Eerst genoemde object in  
brondocument:

HYP4 6160/20 reeks UTRECHT d.d. 21-4-1989  
IJSSELSTEIN C 1769  
  
84 ISS00/9067 d.d. 1-10-1987  
IJSSELSTEIN C 1390

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 64994/31 d.d. 3-10-2014  
HYP4 5690/1 reeks UTRECHT d.d. 22-10-1987  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5717/5 reeks UTRECHT d.d. 26-11-1987  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5725/35 reeks UTRECHT d.d. 3-12-1987  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5736/26 reeks UTRECHT  
d.d. 18-12-1987  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5753/66 reeks UTRECHT d.d. 5-1-1988  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5753/67 reeks UTRECHT d.d. 5-1-1988  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5818/11 reeks UTRECHT d.d. 29-3-1988  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5849/9 reeks UTRECHT d.d. 3-5-1988  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5893/3 reeks UTRECHT d.d. 28-6-1988  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

Betreft: IJSSELSTEIN C 2124 gedeeltelijk 9-10-2014  
Jan van der Heydenweg 244 3401 RJ IJSSELSTEIN UT 10:27:50  
Uw referentie: IBW IJsselstein  
Toestandsdatum: 8-10-2014

---

**Gerechtigde****ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**N.V. Stedin Netten Utrecht

Blaak 8

3011 TA ROTTERDAM

Postadres:

Postbus: 49

3000 AA ROTTERDAM

Zetel:

ROTTERDAM

KvK-nummer:

30094357 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 6690/15 reeks UTRECHT

d.d. 17-1-1991

TBV KABELLEGGING

---

**Gerechtigde****ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**N.V. Stedin Netten Utrecht

Blaak 8

3011 TA ROTTERDAM

Postadres:

Postbus: 49

3000 AA ROTTERDAM

Zetel:

ROTTERDAM

KvK-nummer:

30094357 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 6744/15 reeks UTRECHT

d.d. 4-4-1991

---

**Gerechtigde****ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**N.V. Stedin Netten Utrecht

Blaak 8

3011 TA ROTTERDAM

Postadres:

Postbus: 49

3000 AA ROTTERDAM

Zetel:

ROTTERDAM

KvK-nummer:

30094357 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 5835/55 reeks UTRECHT

d.d. 19-4-1988

ZOALS SCHETSMATIG IS AANGEGEVEN OP AANGEHECHTE SITUATIETEKENIN  
G NUMMER 25.



---

|                 |                                                                                     |                       |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Betreft:        | IJSSELSTEIN C 2124 gedeeltelijk<br>Jan van der Heydenweg 244 3401 RJ IJSSELSTEIN UT | 9-10-2014<br>10:27:50 |
| Uw referentie:  | IBW IJsselstein                                                                     |                       |
| Toestandsdatum: | 8-10-2014                                                                           |                       |

---

**Gerechtigde****OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**N.V. Stedin Netten Utrecht

Blaak 8

3011 TA ROTTERDAM

Postadres:

Postbus: 49

3000 AA ROTTERDAM

Zetel:

ROTTERDAM

KvK-nummer:

30094357 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 8857/14 reeks UTRECHT

d.d. 23-1-1996

---

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.

# 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 191        | 7-9-2014 |
|                 | Hoge Dijk IJSSELSTEIN UT | 11:08:57 |
| Uw referentie:  | Ijsselstein              |          |
| Toestandsdatum: | 4-9-2014                 |          |

## Kadastraal object

|                                 |                             |                |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Kadastrale aanduiding:          | <u>IJSSELSTEIN H 191</u>    |                |
| Grootte:                        | 1 ha 38 a 55 ca             |                |
| Coördinaten:                    | 132349-447520               |                |
| Omschrijving kadastraal object: | TERREIN (GRASLAND)          |                |
| Locatie:                        | Hoge Dijk<br>IJSSELSTEIN UT |                |
| Koopsom:                        | € 1.020.792                 | Jaar: 2012     |
| Herinrichtingsrente:            | € 3,60                      | Eindjaar: 2034 |
| Ontstaan op:                    | 8-11-2002                   |                |

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Gemeente Ijsselstein  
Overtoom 1  
3401 BK IJSSELSTEIN UT  
Postadres:

Postbus: 26  
3400 AA IJSSELSTEIN UT  
IJSSELSTEIN

Zetel:

|                                           |                          |                 |
|-------------------------------------------|--------------------------|-----------------|
| Recht ontleend aan:                       | <u>HYP4 62361/198</u>    | d.d. 24-12-2012 |
| Eerst genoemde object in<br>brondocument: | <u>IJSSELSTEIN H 191</u> |                 |

## Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| <u>HYP4 64833/179</u>             | d.d. 2-9-2014   |
| <u>HYP4 64825/185</u>             | d.d. 1-9-2014   |
| <u>HYP4 5690/1 reeks UTRECHT</u>  | d.d. 22-10-1987 |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5717/5 reeks UTRECHT</u>  | d.d. 26-11-1987 |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5725/35 reeks UTRECHT</u> | d.d. 3-12-1987  |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5736/26 reeks UTRECHT</u> |                 |
| d.d. 18-12-1987                   |                 |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5753/66 reeks UTRECHT</u> | d.d. 5-1-1988   |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5753/67 reeks UTRECHT</u> | d.d. 5-1-1988   |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5818/11 reeks UTRECHT</u> | d.d. 29-3-1988  |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5849/9 reeks UTRECHT</u>  | d.d. 3-5-1988   |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

|                 |                          |          |
|-----------------|--------------------------|----------|
| Betreft:        | IJSSELSTEIN H 191        | 7-9-2014 |
|                 | Hoge Dijk IJSSELSTEIN UT | 11:08:57 |
| Uw referentie:  | Ijsselstein              |          |
| Toestandsdatum: | 4-9-2014                 |          |

---

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.

# 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 192        | 7-9-2014 |
|                 | Hoge Dijk IJSSELSTEIN UT | 20:59:08 |
| Uw referentie:  | IJsselstein              |          |
| Toestandsdatum: | 4-9-2014                 |          |

## Kadastraal object

|                                 |                             |            |
|---------------------------------|-----------------------------|------------|
| Kadastrale aanduiding:          | <u>IJSSELSTEIN H 192</u>    |            |
| Grootte:                        | 1 a 36 ca                   |            |
| Coördinaten:                    | 132492-447557               |            |
| Omschrijving kadastraal object: | TERREIN (GRASLAND)          |            |
| Locatie:                        | Hoge Dijk<br>IJSSELSTEIN UT |            |
| Koopsom:                        | € 1.360                     | Jaar: 2009 |
| Ontstaan op:                    | 8-11-2002                   |            |

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Gemeente IJsselstein  
Overtoom 1  
3401 BK IJSSELSTEIN UT  
Postadres:  
  
Zetel:

Postbus: 26  
3400 AA IJSSELSTEIN UT  
IJSSELSTEIN

|                                           |                      |                 |
|-------------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Recht ontleend aan:                       | <u>HYP4 57379/29</u> | d.d. 29-10-2009 |
| Eerst genoemde object in<br>brondocument: | IJSSELSTEIN H 192    |                 |

## Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| <u>HYP4 64833/179</u>             | d.d. 2-9-2014   |
| <u>HYP4 64825/185</u>             | d.d. 1-9-2014   |
| <u>HYP4 5690/1 reeks UTRECHT</u>  | d.d. 22-10-1987 |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5717/5 reeks UTRECHT</u>  | d.d. 26-11-1987 |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5725/35 reeks UTRECHT</u> | d.d. 3-12-1987  |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5736/26 reeks UTRECHT</u> |                 |
| d.d. 18-12-1987                   |                 |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5753/66 reeks UTRECHT</u> | d.d. 5-1-1988   |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5753/67 reeks UTRECHT</u> | d.d. 5-1-1988   |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5818/11 reeks UTRECHT</u> | d.d. 29-3-1988  |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5849/9 reeks UTRECHT</u>  | d.d. 3-5-1988   |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

|                 |                          |          |
|-----------------|--------------------------|----------|
| Betreft:        | IJSSELSTEIN H 192        | 7-9-2014 |
|                 | Hoge Dijk IJSSELSTEIN UT | 20:59:08 |
| Uw referentie:  | IJsselstein              |          |
| Toestandsdatum: | 4-9-2014                 |          |

---

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.



# 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 304        | 7-9-2014 |
|                 | Hoge Dijk IJSSELSTEIN UT | 21:02:18 |
| Uw referentie:  | IJsselstein              |          |
| Toestandsdatum: | 4-9-2014                 |          |

## Kadastraal object

|                                 |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Kadastrale aanduiding:          | <u>IJSSELSTEIN H 304</u>    |
| Grootte:                        | 45 a 10 ca                  |
| Coördinaten:                    | 132258-447610               |
| Omschrijving kadastraal object: | WEGEN                       |
| Locatie:                        | Hoge Dijk<br>IJSSELSTEIN UT |
| Ontstaan op:                    | 8-11-2002                   |

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Gemeente IJsselstein

Overtoom 1

3401 BK IJSSELSTEIN UT

Postadres:

Postbus: 26

3400 AA IJSSELSTEIN UT

Zetel:

IJSSELSTEIN

Recht ontleend aan:

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

Eerst genoemde object in

IJSSELSTEIN H 304

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van  
belang:

HYP4 12979/150 reeks UTRECHT  
d.d. 29-4-2003

### Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 64833/179 d.d. 2-9-2014

HYP4 64825/185 d.d. 1-9-2014

HYP4 5690/1 reeks UTRECHT d.d. 22-10-1987

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 5717/5 reeks UTRECHT d.d. 26-11-1987

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 5725/35 reeks UTRECHT d.d. 3-12-1987

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 5736/26 reeks UTRECHT

d.d. 18-12-1987

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 5753/66 reeks UTRECHT d.d. 5-1-1988

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 5753/67 reeks UTRECHT d.d. 5-1-1988

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 5818/11 reeks UTRECHT d.d. 29-3-1988

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 5849/9 reeks UTRECHT d.d. 3-5-1988

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

|                 |                          |          |
|-----------------|--------------------------|----------|
| Betreft:        | IJSSELSTEIN H 304        | 7-9-2014 |
|                 | Hoge Dijk IJSSELSTEIN UT | 21:02:18 |
| Uw referentie:  | IJsselstein              |          |
| Toestandsdatum: | 4-9-2014                 |          |

---

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.

# 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 311        | 7-9-2014 |
|                 | PARALLELWG YSSELSTEIN UT | 21:02:38 |
| Uw referentie:  | IJsselstein              |          |
| Toestandsdatum: | 4-9-2014                 |          |

## Kadastraal object

|                                 |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Kadastrale aanduiding:          | <u>IJSSELSTEIN H 311</u>    |
| Grootte:                        | 1 ha 15 a 90 ca             |
| Coördinaten:                    | 132480-447505               |
| Omschrijving kadastraal object: | TERREIN (GRASLAND)          |
| Locatie:                        | PARALLELWG<br>YSSELSTEIN UT |
| Ontstaan op:                    | 8-11-2002                   |

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Gemeente IJsselstein

Overtoom 1

3401 BK IJSSELSTEIN UT

Postadres:

Postbus: 26

3400 AA IJSSELSTEIN UT

Zetel:

IJSSELSTEIN

Recht ontleend aan:

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

Eerst genoemde object in

IJSSELSTEIN H 311

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van  
belang:

HYP4 12979/150 reeks UTRECHT  
d.d. 29-4-2003

### Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 64833/179 d.d. 2-9-2014

HYP4 64825/185 d.d. 1-9-2014

HYP4 5690/1 reeks UTRECHT d.d. 22-10-1987

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 5717/5 reeks UTRECHT d.d. 26-11-1987

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 5725/35 reeks UTRECHT d.d. 3-12-1987

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 5736/26 reeks UTRECHT

d.d. 18-12-1987

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 5753/66 reeks UTRECHT d.d. 5-1-1988

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 5753/67 reeks UTRECHT d.d. 5-1-1988

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 5818/11 reeks UTRECHT d.d. 29-3-1988

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 5849/9 reeks UTRECHT d.d. 3-5-1988

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

|                 |                          |          |
|-----------------|--------------------------|----------|
| Betreft:        | IJSSELSTEIN H 311        | 7-9-2014 |
|                 | PARALLELWG YSSELSTEIN UT | 21:02:38 |
| Uw referentie:  | IJsselstein              |          |
| Toestandsdatum: | 4-9-2014                 |          |

---

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.

# 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 401        | 7-9-2014 |
|                 | PARALLELWG YSSELSTEIN UT | 21:01:52 |
| Uw referentie:  | IJsselstein              |          |
| Toestandsdatum: | 4-9-2014                 |          |

## Kadastraal object

|                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Kadastrale aanduiding:          | <u>IJSSELSTEIN H 401</u>              |
| Grootte:                        | 19 a 30 ca                            |
| Coördinaten:                    | 132292-447486                         |
| Omschrijving kadastraal object: | WEGEN                                 |
| Locatie:                        | PARALLELWG<br>YSSELSTEIN UT           |
| Ontstaan op:                    | 10-2-2003                             |
| Ontstaan uit:                   | <u>IJSSELSTEIN H 319 gedeeltelijk</u> |

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Gemeente IJsselstein  
Overtoom 1  
3401 BK IJSSELSTEIN UT  
Postadres:

Postbus: 26  
3400 AA IJSSELSTEIN UT  
IJSSELSTEIN

Zetel:

|                                           |                                     |                |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| Recht ontleend aan:                       | <u>HYP4 12903/1 reeks UTRECHT</u>   | d.d. 8-11-2002 |
| Eerst genoemde object in<br>brondocument: | <u>IJSSELSTEIN H 319</u>            |                |
| Brondocumenten mogelijk van<br>belang:    | <u>HYP4 12979/150 reeks UTRECHT</u> |                |
|                                           | d.d. 29-4-2003                      |                |

### **Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| <u>HYP4 64833/179</u>             | d.d. 2-9-2014   |
| <u>HYP4 64825/185</u>             | d.d. 1-9-2014   |
| <u>HYP4 5690/1 reeks UTRECHT</u>  | d.d. 22-10-1987 |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5717/5 reeks UTRECHT</u>  | d.d. 26-11-1987 |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5725/35 reeks UTRECHT</u> | d.d. 3-12-1987  |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5736/26 reeks UTRECHT</u> |                 |
| d.d. 18-12-1987                   |                 |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5753/66 reeks UTRECHT</u> | d.d. 5-1-1988   |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5753/67 reeks UTRECHT</u> | d.d. 5-1-1988   |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5818/11 reeks UTRECHT</u> | d.d. 29-3-1988  |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5849/9 reeks UTRECHT</u>  | d.d. 3-5-1988   |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

|                 |                          |          |
|-----------------|--------------------------|----------|
| Betreft:        | IJSSELSTEIN H 401        | 7-9-2014 |
|                 | PARALLELWG YSSELSTEIN UT | 21:01:52 |
| Uw referentie:  | IJsselstein              |          |
| Toestandsdatum: | 4-9-2014                 |          |

---

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.



# 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 C 1299          | 20-5-2015 |
|                 | Industrieweg IJSSELSTEIN UT | 12:02:08  |
| Uw referentie:  | 111                         |           |
| Toestandsdatum: | 19-5-2015                   |           |

## Kadastraal object

|                                 |                                                                    |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kadastrale aanduiding:          | <u>IJSSELSTEIN C 1299</u>                                          |
| Grootte:                        | 43 a 60 ca                                                         |
| Coördinaten:                    | 132154-447436                                                      |
| Omschrijving kadastraal object: | WEGEN                                                              |
| Locatie:                        | Industrieweg<br>IJSSELSTEIN UT<br>Nijverheidsweg<br>IJSSELSTEIN UT |
| Ontstaan op:                    | 2-10-1987                                                          |

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Gemeente IJsselstein

Overtoom 1

3401 BK IJSSELSTEIN UT

Postadres:

Postbus: 26

3400 AA IJSSELSTEIN UT

Zetel:

IJSSELSTEIN

KvK-nummer:

30279625 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

84 ISS00/9004 d.d. 2-10-1987

Eerst genoemde object in  
brondocument:

IJSSELSTEIN C 1299

### **Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 66175/66 d.d. 15-5-2015

HYP4 66164/101 d.d. 13-5-2015

HYP4 66146/189 d.d. 12-5-2015

HYP4 66146/181 d.d. 12-5-2015

HYP4 5690/1 reeks UTRECHT d.d. 22-10-1987

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 5717/5 reeks UTRECHT d.d. 26-11-1987

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 5725/35 reeks UTRECHT d.d. 3-12-1987

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 5736/26 reeks UTRECHT

d.d. 18-12-1987

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 5753/66 reeks UTRECHT d.d. 5-1-1988

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 5753/67 reeks UTRECHT d.d. 5-1-1988

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

|                 |                             |           |
|-----------------|-----------------------------|-----------|
| Betreft:        | IJSSELSTEIN C 1299          | 20-5-2015 |
|                 | Industrieweg IJSSELSTEIN UT | 12:02:08  |
| Uw referentie:  | 111                         |           |
| Toestandsdatum: | 19-5-2015                   |           |

---

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.

# 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 C 1974      | 20-5-2015 |
|                 | BARONIEWG YSSELSTEIN UT | 12:02:44  |
| Uw referentie:  | 111                     |           |
| Toestandsdatum: | 19-5-2015               |           |

## Kadastraal object

|                                 |                                        |
|---------------------------------|----------------------------------------|
| Kadastrale aanduiding:          | <u>IJSSELSTEIN C 1974</u>              |
| Grootte:                        | 68 a 32 ca                             |
| Coördinaten:                    | 132126-447452                          |
| Omschrijving kadastraal object: | WEGEN                                  |
| Locatie:                        | BARONIEWG<br>YSSELSTEIN UT             |
| Ontstaan op:                    | 14-9-2009                              |
| Ontstaan uit:                   | <u>IJSSELSTEIN C 1297 gedeeltelijk</u> |

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Gemeente IJsselstein  
Overtoom 1  
3401 BK IJSSELSTEIN UT  
Postadres:

Postbus: 26  
3400 AA IJSSELSTEIN UT  
IJSSELSTEIN  
30279625 (Bron: NHR)

Zetel:  
KvK-nummer:  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

|                                           |                                        |                 |
|-------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------|
| Recht ontleend aan:                       | <u>HYP4 51317/145</u>                  | d.d. 22-12-2006 |
| Eerst genoemde object in<br>brondocument: | <u>IJSSELSTEIN C 1297 gedeeltelijk</u> |                 |

### **Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| <u>HYP4 66175/66</u>              | d.d. 15-5-2015  |
| <u>HYP4 66164/101</u>             | d.d. 13-5-2015  |
| <u>HYP4 66146/189</u>             | d.d. 12-5-2015  |
| <u>HYP4 66146/181</u>             | d.d. 12-5-2015  |
| <u>HYP4 5690/1 reeks UTRECHT</u>  | d.d. 22-10-1987 |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5717/5 reeks UTRECHT</u>  | d.d. 26-11-1987 |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5725/35 reeks UTRECHT</u> | d.d. 3-12-1987  |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5736/26 reeks UTRECHT</u> |                 |
| d.d. 18-12-1987                   |                 |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5753/66 reeks UTRECHT</u> | d.d. 5-1-1988   |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5753/67 reeks UTRECHT</u> | d.d. 5-1-1988   |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

|                 |                         |           |
|-----------------|-------------------------|-----------|
| Betreft:        | IJSSELSTEIN C 1974      | 20-5-2015 |
|                 | BARONIEWG YSSELSTEIN UT | 12:02:44  |
| Uw referentie:  | 111                     |           |
| Toestandsdatum: | 19-5-2015               |           |

---

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.

# 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 306 20-5-2015  
BARONIEWG YSSELSTEIN UT 12:03:04  
Uw referentie: 111  
Toestandsdatum: 19-5-2015

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: IJSSELSTEIN H 306  
Grootte: 39 a 20 ca  
Coördinaten: 132291-447458  
Omschrijving kadastraal object: WEGEN  
Locatie: BARONIEWG  
YSSELSTEIN UT

Jaar: 2006

(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 8-11-2002

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Gemeente IJsselstein  
Overtoom 1  
3401 BK IJSSELSTEIN UT  
Postadres:

Postbus: 26  
3400 AA IJSSELSTEIN UT  
IJSSELSTEIN

Zetel:  
KvK-nummer: 30279625 (Bron: NHR)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 51317/145 d.d. 22-12-2006  
Eerst genoemde object in IJSSELSTEIN H 306  
brondocument:

### **Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 66175/66 d.d. 15-5-2015  
HYP4 66164/101 d.d. 13-5-2015  
HYP4 66146/189 d.d. 12-5-2015  
HYP4 66146/181 d.d. 12-5-2015  
HYP4 5690/1 reeks UTRECHT d.d. 22-10-1987  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5717/5 reeks UTRECHT d.d. 26-11-1987  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5725/35 reeks UTRECHT d.d. 3-12-1987  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5736/26 reeks UTRECHT  
d.d. 18-12-1987  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5753/66 reeks UTRECHT d.d. 5-1-1988  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5753/67 reeks UTRECHT d.d. 5-1-1988  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Betreft: IJSSELSTEIN H 306  
BARONIEWG YSSELSTEIN UT  
Uw referentie: 111  
Toestandsdatum: 19-5-2015

20-5-2015  
12:03:04

---

**Gerechtigde****ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

N.V. Stedin Netten Utrecht

Blaak 8

3011 TA ROTTERDAM

Postadres:

Postbus: 49

3000 AA ROTTERDAM

Zetel:

ROTTERDAM

KvK-nummer:

30094357 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 12903/1 reeks UTRECHT

d.d. 8-11-2002

Brondocumenten mogelijk van

HYP4 12979/150 reeks UTRECHT

belang:

d.d. 29-4-2003

OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 1822 13

---

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.



# 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 320             | 20-5-2015 |
|                 | Nijverheidsweg IJSSELSTEIN UT | 12:03:22  |
| Uw referentie:  | 111                           |           |
| Toestandsdatum: | 19-5-2015                     |           |

## Kadastraal object

|                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Kadastrale aanduiding:          | <u>IJSSELSTEIN H 320</u>         |
| Grootte:                        | 31 a 30 ca                       |
| Coördinaten:                    | 132373-447415                    |
| Omschrijving kadastraal object: | WEGEN                            |
| Locatie:                        | Nijverheidsweg<br>IJSSELSTEIN UT |
| Ontstaan op:                    | 8-11-2002                        |

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Gemeente IJsselstein

Overtoom 1

3401 BK IJSSELSTEIN UT

Postadres:

Postbus: 26

3400 AA IJSSELSTEIN UT

Zetel:

IJSSELSTEIN

KvK-nummer:

30279625 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

|                          |                                   |                |
|--------------------------|-----------------------------------|----------------|
| Recht ontleend aan:      | <u>HYP4 12903/1 reeks UTRECHT</u> | d.d. 8-11-2002 |
| Eerst genoemde object in | IJSSELSTEIN H 320                 |                |

brondocument:

|                             |                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| Brondocumenten mogelijk van | <u>HYP4 12979/150 reeks UTRECHT</u> |
| belang:                     | d.d. 29-4-2003                      |

### **Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| <u>HYP4 66175/66</u>              | d.d. 15-5-2015  |
| <u>HYP4 66164/101</u>             | d.d. 13-5-2015  |
| <u>HYP4 66146/189</u>             | d.d. 12-5-2015  |
| <u>HYP4 66146/181</u>             | d.d. 12-5-2015  |
| <u>HYP4 5690/1 reeks UTRECHT</u>  | d.d. 22-10-1987 |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5717/5 reeks UTRECHT</u>  | d.d. 26-11-1987 |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5725/35 reeks UTRECHT</u> | d.d. 3-12-1987  |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5736/26 reeks UTRECHT</u> |                 |
| d.d. 18-12-1987                   |                 |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5753/66 reeks UTRECHT</u> | d.d. 5-1-1988   |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |
| <u>HYP4 5753/67 reeks UTRECHT</u> | d.d. 5-1-1988   |
| AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN     |                 |

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

|                 |                               |           |
|-----------------|-------------------------------|-----------|
| Betreft:        | IJSSELSTEIN H 320             | 20-5-2015 |
|                 | Nijverheidsweg IJSSELSTEIN UT | 12:03:22  |
| Uw referentie:  | 111                           |           |
| Toestandsdatum: | 19-5-2015                     |           |

---

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.

# 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 411 20-5-2015  
Tinbergenlaan IJSSELSTEIN UT 12:03:37  
Uw referentie: 111  
Toestandsdatum: 19-5-2015

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: IJSSELSTEIN H 411  
Grootte: 1 ha 8 a 10 ca  
Coördinaten: 132599-447461  
Omschrijving kadastraal object: WEGEN  
Locatie: Tinbergenlaan  
IJSSELSTEIN UT  
Ontstaan op: 13-2-2003  
Ontstaan uit: IJSSELSTEIN H 246 gedeeltelijk

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Gemeente IJsselstein  
Overtoom 1  
3401 BK IJSSELSTEIN UT  
Postadres:

Postbus: 26  
3400 AA IJSSELSTEIN UT  
IJSSELSTEIN

Zetel:  
KvK-nummer: 30279625 (Bron: NHR)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 12903/1 reeks UTRECHT d.d. 8-11-2002  
Eerst genoemde object in IJSSELSTEIN H 246  
brondocument:  
Brondocumenten mogelijk van HYP4 12979/150 reeks UTRECHT  
belang: d.d. 29-4-2003

### Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 66175/66 d.d. 15-5-2015  
HYP4 66164/101 d.d. 13-5-2015  
HYP4 66146/189 d.d. 12-5-2015  
HYP4 66146/181 d.d. 12-5-2015  
HYP4 5690/1 reeks UTRECHT d.d. 22-10-1987  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5717/5 reeks UTRECHT d.d. 26-11-1987  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5725/35 reeks UTRECHT d.d. 3-12-1987  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5736/26 reeks UTRECHT  
d.d. 18-12-1987  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5753/66 reeks UTRECHT d.d. 5-1-1988  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5753/67 reeks UTRECHT d.d. 5-1-1988  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

|                 |                              |           |
|-----------------|------------------------------|-----------|
| Betreft:        | IJSSELSTEIN H 411            | 20-5-2015 |
|                 | Tinbergenlaan IJSSELSTEIN UT | 12:03:37  |
| Uw referentie:  | 111                          |           |
| Toestandsdatum: | 19-5-2015                    |           |

---

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.

# 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 798 20-5-2015  
BARONIEWG YSSELSTEIN UT 12:03:52  
Uw referentie: 111  
Toestandsdatum: 19-5-2015

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: IJSSELSTEIN H 798  
Grootte: 2 ha 51 a 10 ca  
Coördinaten: 132758-447615  
Omschrijving kadastraal object: WEGEN  
Locatie: BARONIEWG  
YSSELSTEIN UT  
Ontstaan op: 22-9-2009  
Ontstaan uit: IJSSELSTEIN H 308 gedeeltelijk

## Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Gemeente IJsselstein  
Overtoom 1  
3401 BK IJSSELSTEIN UT  
Postadres:

Postbus: 26  
3400 AA IJSSELSTEIN UT  
IJSSELSTEIN

Zetel:  
KvK-nummer: 30279625 (Bron: NHR)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 51317/145 d.d. 22-12-2006  
Eerst genoemde object in IJSSELSTEIN H 308 gedeeltelijk  
brondocument:

### **Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 66175/66 d.d. 15-5-2015  
HYP4 66164/101 d.d. 13-5-2015  
HYP4 66146/189 d.d. 12-5-2015  
HYP4 66146/181 d.d. 12-5-2015  
HYP4 5690/1 reeks UTRECHT d.d. 22-10-1987  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5717/5 reeks UTRECHT d.d. 26-11-1987  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5725/35 reeks UTRECHT d.d. 3-12-1987  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5736/26 reeks UTRECHT  
d.d. 18-12-1987  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5753/66 reeks UTRECHT d.d. 5-1-1988  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5753/67 reeks UTRECHT d.d. 5-1-1988  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Betreft: IJSSELSTEIN H 798  
BARONIEWG YSSELSTEIN UT  
Uw referentie: 111  
Toestandsdatum: 19-5-2015

20-5-2015  
12:03:52

---

**Gerechtigde****ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE  
BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

De Staat (Defensie)

Korte Voorhout 7

2511 CW 'S-GRAVENHAGE

Postadres:

Postbus: 16700

2500 BS 'S-GRAVENHAGE

Zetel:

'S-GRAVENHAGE

Recht ontleend aan:

HYP4 12903/1 reeks UTRECHT

d.d. 8-11-2002

Brondocumenten mogelijk van

HYP4 12979/150 reeks UTRECHT

belang:

d.d. 29-4-2003

OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 4313 32

---

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.

# Kadaster

---

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

|                 |                         |           |
|-----------------|-------------------------|-----------|
| Betreft:        | IJSSELSTEIN H 869       | 20-5-2015 |
|                 | Hoogland IJSSELSTEIN UT | 12:04:19  |
| Uw referentie:  | 111                     |           |
| Toestandsdatum: | 19-5-2015               |           |

---

**Kadastraal object**

|                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Kadastrale aanduiding:          | <u>IJSSELSTEIN H 869</u>              |
| Grootte:                        | 61 a 74 ca                            |
| Coördinaten:                    | 132713-447494                         |
| Omschrijving kadastraal object: | WEGEN                                 |
| Locatie:                        | Hoogland<br>IJSSELSTEIN UT            |
| Ontstaan op:                    | 25-6-2014                             |
| Ontstaan uit:                   | <u>IJSSELSTEIN H 701 gedeeltelijk</u> |

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| LBD 73183                          | d.d. 25-6-2014 |
| GRENSVASTSTELLING, PARTIJEN ONEENS |                |
| LBD 7469                           | d.d. 1-10-2007 |
| PERCEELSVORMING OPGESCHORT         |                |

**Aantekening kadastraal object**

|                                                              |                              |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------|
| ADMINISTRATIEVE (VOORLOPIGE) KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKTE |                              |
| Ontleend aan:                                                | 75 ISS00/2014 d.d. 25-6-2014 |

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente IJsselstein kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente IJsselstein.



Betreft: IJSSELSTEIN H 869  
Hoogland IJSSELSTEIN UT  
Uw referentie: 111  
Toestandsdatum: 19-5-2015

20-5-2015  
12:04:19

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Gemeente IJsselstein  
Overtoom 1  
3401 BK IJSSELSTEIN UT  
Postadres:

Postbus: 26  
3400 AA IJSSELSTEIN UT  
IJSSELSTEIN

Zetel:  
KvK-nummer: 30279625 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 12903/1 reeks UTRECHT d.d. 8-11-2002  
Eerst genoemde object in IJSSELSTEIN H 262  
brondocument:  
Brondocumenten mogelijk van HYP4 12979/150 reeks UTRECHT  
belang: d.d. 29-4-2003

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**

HYP4 66175/66 d.d. 15-5-2015  
HYP4 66164/101 d.d. 13-5-2015  
HYP4 66146/189 d.d. 12-5-2015  
HYP4 66146/181 d.d. 12-5-2015  
HYP4 5690/1 reeks UTRECHT d.d. 22-10-1987  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5717/5 reeks UTRECHT d.d. 26-11-1987  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5725/35 reeks UTRECHT d.d. 3-12-1987  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5736/26 reeks UTRECHT  
d.d. 18-12-1987  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5753/66 reeks UTRECHT d.d. 5-1-1988  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 5753/67 reeks UTRECHT d.d. 5-1-1988  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

**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.

# Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: IJSSELSTEIN H 885 20-5-2015  
Panoven 95 3401 RB IJSSELSTEIN UT 12:04:41  
Uw referentie: 111  
Toestandsdatum: 19-5-2015

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: IJSSELSTEIN H 885  
Grootte: 49 a  
Coördinaten: 132318-447556  
Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN  
Locatie: Panoven 95  
3401 RB IJSSELSTEIN UT  
Ontstaan op: 21-1-2015  
Ontstaan uit: IJSSELSTEIN H 195

## Aantekening kadastraal object

ADMINISTRATIEVE (VOORLOPIGE) KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKTE  
Ontleend aan: 75 ISS00/2015 d.d. 21-1-2015

## Publiekrechtelijke beperkingen

Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente IJsselstein kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente IJsselstein.

## 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

---

|                 |                                   |           |
|-----------------|-----------------------------------|-----------|
| Betreft:        | IJSSELSTEIN H 885                 | 20-5-2015 |
|                 | Panoven 95 3401 RB IJSSELSTEIN UT | 12:04:41  |
| Uw referentie:  | 111                               |           |
| Toestandsdatum: | 19-5-2015                         |           |

---

**Gerechtigde****GEBRUIK EN BEWONING**Mevrouw Corsina Verweij

Hoge Dijk 15

3401 RD 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 885  
Panoven 95 3401 RB IJSSELSTEIN UT  
Uw referentie: 111  
Toestandsdatum: 19-5-2015

20-5-2015  
12:04:41

---

**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

---

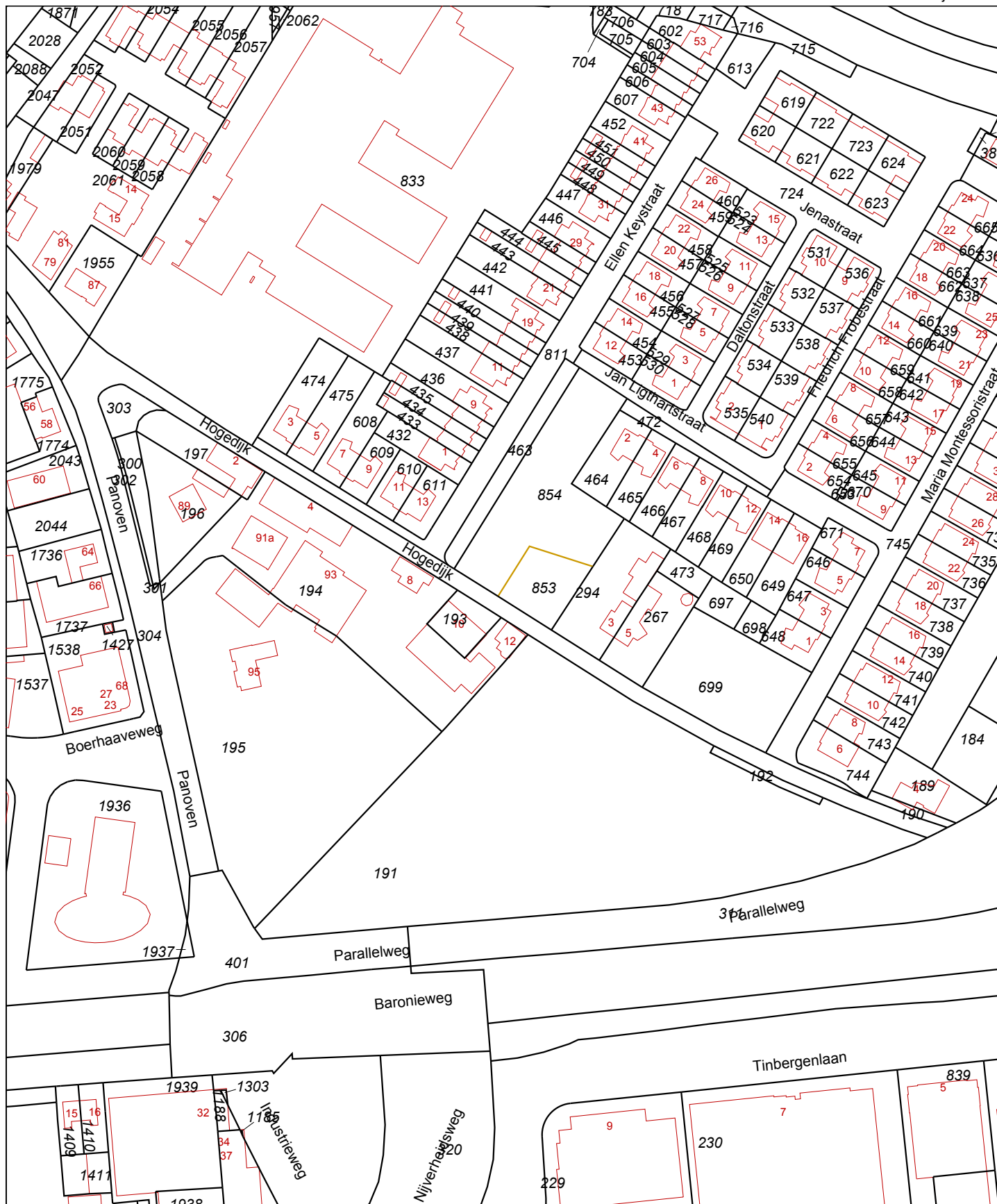
|                 |                                   |           |
|-----------------|-----------------------------------|-----------|
| Betreft:        | IJSSELSTEIN H 885                 | 20-5-2015 |
|                 | Panoven 95 3401 RB IJSSELSTEIN UT | 12:04:41  |
| Uw referentie:  | 111                               |           |
| Toestandsdatum: | 19-5-2015                         |           |

---

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.



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

— Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 7 september 2014  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente  
Sectie  
PerceelIJsselstein  
H  
304Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

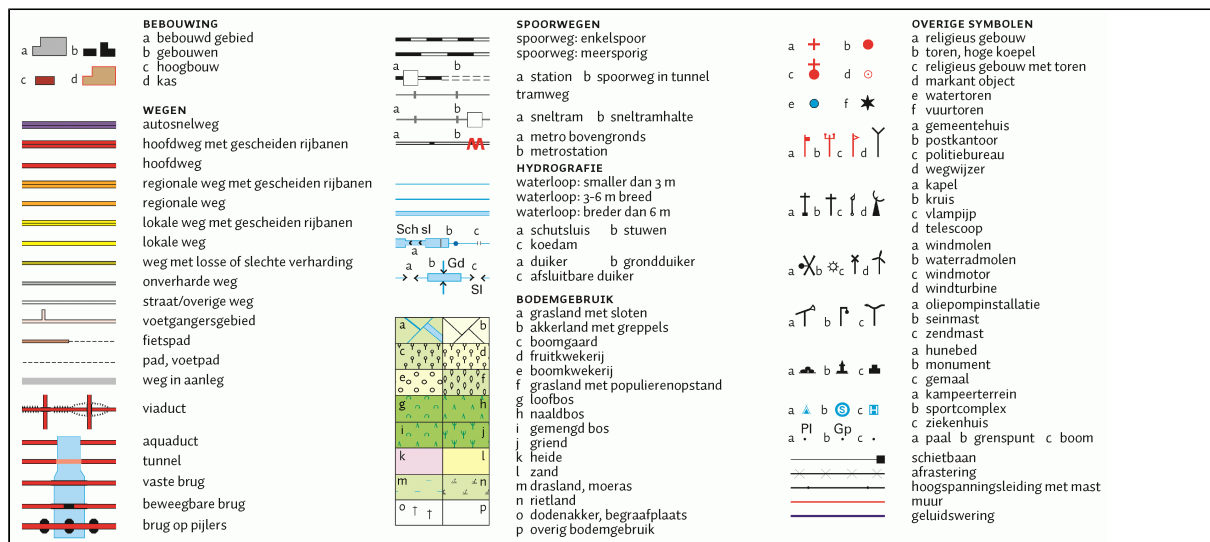




Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object IJSELSTEIN H 304  
Hoge Dijk , IJSELSTEIN UT  
CC-BY Kadaster.



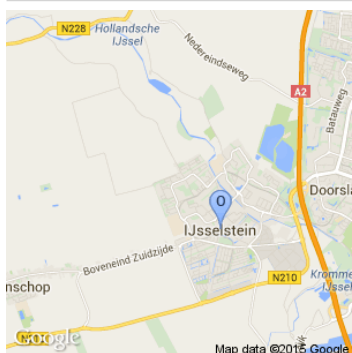


## **Bijlage: Overzicht eigendom, inbreng en waarde**

|                                                                              |        |        |                                |                  |              |                                    |                                |                                 |                                   |             |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------------------------------|------------------|--------------|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------|--------------------------------------|
|                                                                              |        | Totaal |                                |                  |              | 41.469                             | 18.424                         | € 1.750.281                     | € 11.134                          | € 1.761.415 |                                      |
| Kadastraal kenmerk                                                           |        |        |                                |                  |              | oppervlakte<br>in exploitatie (m²) | oppervlakte<br>in complex (m²) | Waarde<br><u>ruwe bouwgrond</u> | Bijkomende<br><u>schaden (OW)</u> | Totaal      | Opmerkingen                          |
| gemeente                                                                     | sectie | nummer | GERECHTIGD                     | kad. oppervlakte | indicatie    |                                    |                                |                                 |                                   |             |                                      |
| Gemeente IJsselstein                                                         |        |        | Gemeente IJsselstein           |                  |              |                                    |                                |                                 |                                   |             |                                      |
| IJsselstein                                                                  | C      | 2124   |                                | 63.508           | gedeeltelijk | 2.482                              |                                | *                               |                                   |             |                                      |
| IJsselstein                                                                  | H      | 191    |                                | 13.855           | gedeeltelijk | 13.855                             | 13.855                         | € 1.316.225                     |                                   |             | herinrichtingsrente 3,6€/jr tot 2034 |
| IJsselstein                                                                  | H      | 192    |                                | 136              | volledig     | 136                                | 136                            | € 12.920                        |                                   |             |                                      |
| IJsselstein                                                                  | H      | 304    |                                | 4.510            | gedeeltelijk | 1.832                              |                                | *                               |                                   |             |                                      |
| IJsselstein                                                                  | H      | 311    |                                | 11.590           | gedeeltelijk | 4.174                              | 604                            | € 57.380                        |                                   |             |                                      |
| IJsselstein                                                                  | H      | 401    |                                | 1.930            | volledig     | 1.930                              | 89                             | € 8.455                         |                                   |             |                                      |
| IJsselstein                                                                  | C      | 1299   |                                | 4.360            | gedeeltelijk | 8                                  |                                | *                               |                                   |             |                                      |
| IJsselstein                                                                  | C      | 1974   |                                | 6.832            | volledig     | 1.765                              |                                | *                               |                                   |             |                                      |
| IJsselstein                                                                  | H      | 306    |                                | 3.920            | gedeeltelijk | 3.491                              |                                | *                               |                                   |             |                                      |
| IJsselstein                                                                  | H      | 320    |                                | 3.130            | volledig     | 292                                |                                | *                               |                                   |             |                                      |
| IJsselstein                                                                  | H      | 411    |                                | 10.810           | gedeeltelijk | 117                                |                                | *                               |                                   |             |                                      |
| IJsselstein                                                                  | H      | 798    |                                | 25.110           | gedeeltelijk | 2.472                              |                                | *                               |                                   |             |                                      |
| IJsselstein                                                                  | H      | 869    |                                | 6.174            | gedeeltelijk | 5.175                              |                                | *                               |                                   |             |                                      |
| * waarde voor de percelen bestemd voor verkeersdoeleinden bedraagt in totaal |        |        |                                |                  |              |                                    |                                | € 1,00                          |                                   |             |                                      |
| Totaal                                                                       |        |        |                                |                  |              | 37.729                             |                                | € 1.394.981                     |                                   | € 1.394.981 |                                      |
| Familie Spelt                                                                |        |        | onverdeeld eigendom fam. Spelt |                  |              |                                    |                                |                                 |                                   |             |                                      |
| Ijsselstein                                                                  | H      | 885    |                                | 4.900            | gedeeltelijk | 3.740                              | 3.740                          | € 355.300                       | € 11.134                          |             |                                      |
| Totaal                                                                       |        |        |                                |                  |              | 3.740                              |                                | € 355.300                       | € 11.134                          | € 366.434   |                                      |
| uitwerking bijkomende schade familie Spelt                                   |        |        |                                |                  |              |                                    |                                |                                 |                                   |             |                                      |
| aankoop vervangende grond twv.                                               |        |        | € 26.180                       |                  |              |                                    |                                |                                 |                                   |             |                                      |
| makelaar                                                                     |        |        | 2,00%                          | ex BTW           |              | € 524                              |                                |                                 |                                   |             |                                      |
| notariele akte                                                               |        |        | € 800                          | ex BTW           |              | € 800                              |                                |                                 |                                   |             |                                      |
| kadastrale inschrijving                                                      |        |        | € 300                          | ex BTW           |              | € 300                              |                                |                                 |                                   |             |                                      |
| overdrachtsbelastingen                                                       |        |        | 6%                             |                  |              | € 1.571                            |                                |                                 |                                   |             |                                      |
| deskundigenkosten                                                            |        |        | 1,75%                          | ex BTW           |              | € 6.280                            |                                |                                 |                                   |             |                                      |
| Subtotaal                                                                    |        |        |                                |                  |              | € 9.474                            |                                |                                 |                                   |             |                                      |
| BTW                                                                          |        |        | 21%                            |                  |              | € 1.660                            |                                |                                 |                                   |             |                                      |
| Totaal bijkomende schade familie Spelt                                       |        |        |                                |                  |              | € 11.134                           |                                |                                 |                                   |             |                                      |

## **Bijlage: Residueel rekenmodel met onderbouwing**

| Kengetallen           |         |
|-----------------------|---------|
| Aantal woningen       |         |
| Aantal m2 VVO         | 8.423   |
| Perceeloppervlakte    |         |
| % uitgeefbaar         | 85,23%  |
| Uitgeefbaar m2        |         |
| Infrastructuur m2     |         |
| Water / groen m2      |         |
| % commercieel         | 100,00% |
| Commercieel m2        |         |
| Woningen m2           |         |
| Kavelgrootte p woning |         |
| Aantal won per ha     |         |
| Floor Space Index     | ,54     |



| Commercieel                   | BVO          | VVO          | huur/m2 | grond         | huur           | BAR    | bouwkst / m2 | bouwkosten       | % verkoop | verkobr. koop     | verkopbr. huur | verkoop tot       |
|-------------------------------|--------------|--------------|---------|---------------|----------------|--------|--------------|------------------|-----------|-------------------|----------------|-------------------|
| Overige detailhandel (fa      | 370          | 350          | 230     | 370           | 80.500         | 6,75 % | 530          | 196.100          | 100%      | 1.192.593         |                | 1.192.593         |
| Horeca (fase 1b)              | 250          | 238          | 180     | 250           | 42.750         | 9,00 % | 1.375        | 343.750          | 100%      | 475.000           |                | 475.000           |
| Supermarkt (fase 1a)          | 1.800        | 1.700        | 165     | 1.800         | 280.500        | 6,10 % | 530          | 954.000          | 100%      | 4.598.361         |                | 4.598.361         |
| Discounter (fase 1a)          | 1.200        | 1.120        | 155     | 1.200         | 173.600        | 6,30 % | 500          | 600.000          | 100%      | 2.755.556         |                | 2.755.556         |
| Kantoren zonder baliefun      | 1.500        | 1.425        | 100     | 500           | 142.500        | 8,00 % | 960          | 1.440.000        | 100%      | 1.781.250         |                | 1.781.250         |
| Kantoren (1e verd.) (fase 1a) | 200          | 190          | 120     |               | 22.800         | 6,10 % | 960          | 192.000          | 100%      | 373.770           |                | 373.770           |
| Bedrijfsunits (fase 2)        | 2.718        | 2.500        | 65      | 2.718         | 162.500        | 8,00 % | 720          | 1.956.960        | 100%      | 2.031.250         |                | 2.031.250         |
| Bedrijfsunits (fase 1b)       | 950          | 900          | 65      | 950           | 58.500         | 7,50 % | 720          | 684.000          | 100%      | 780.000           |                | 780.000           |
| Parkeerterrein (fase 1a)      | 123          | 150          |         | 4.180         |                | 0,00 % | 2.350        | 289.050          | 100%      |                   |                |                   |
| Horeca (terras) (fase 1b)     | 70           | 70           | 50      | 70            | 3.500          | 9,00 % | 110          | 7.700            | 100%      | 38.889            |                | 38.889            |
| Parkeerterrein                | 85           | 58           |         | 2.000         |                |        | 2.350        | 199.750          | 100%      |                   |                |                   |
| Parkeerterrein                | 58           | 58           |         | 1.665         |                |        | 2.350        | 136.300          | 100%      |                   |                |                   |
| <b>Totaal</b>                 | <b>9.324</b> | <b>8.759</b> |         | <b>15.703</b> | <b>967.150</b> |        |              | <b>6.999.610</b> |           | <b>14.026.668</b> |                | <b>14.026.668</b> |

| Totale verkoopopbrengsten |  |  |  | 14.026.668 |  |  |  |
|---------------------------|--|--|--|------------|--|--|--|
|---------------------------|--|--|--|------------|--|--|--|

| Stichtingskosten          | %              | € m2 BVO     | Totaal            | Additionele kosten             | PM  | € m2 BVO   | Totaal           |
|---------------------------|----------------|--------------|-------------------|--------------------------------|-----|------------|------------------|
| Bouwkosten                | 69,09%         | 751          | 6.999.610         | Sloopkosten                    | nee |            |                  |
| Planontwikkelingskosten   | 2,83%          | 31           | 287.014           | Saneringskosten                | nee |            |                  |
| Honoraria                 | 3,88%          | 42           | 393.478           | Bouwrijp maken                 | nee | 17         | 154.709          |
| Leges                     | 2,16%          | 23           | 218.388           | Woonrijp maken                 | nee |            | 246.820          |
| Algemene bedrijfskosten   | 2,16%          | 23           | 218.599           | Infrastructuur                 | nee | 23         | 210.453          |
| Marketing kosten          | 1,42%          | 15           | 143.507           | Exploitatiebijdrage            | nee | 46         | 431.314          |
| Onvoorzien                | 4,08%          | 44           | 413.030           | Nutsvoorzieningen              | nee | 3          | 30.000           |
| Rentesaldo                | 0,23%          | 2            | 22.850            | Verandering bestemmingsplan    | nee |            |                  |
| Winst/risico ontwikkeling | 14,16%         | 154          | 1.435.072         | Onvoorzien/advies / rentesaldo |     | 9          | 80.603           |
| <b>Totaal</b>             | <b>100,00%</b> | <b>1.087</b> | <b>10.131.547</b> | <b>Totaal</b>                  |     | <b>125</b> | <b>1.165.974</b> |

| Grondwaarde bij uitgifte |  | 3.895.121 | Bruto grondquote |  | 27,14% | Per m2 | 211 |
|--------------------------|--|-----------|------------------|--|--------|--------|-----|
|--------------------------|--|-----------|------------------|--|--------|--------|-----|

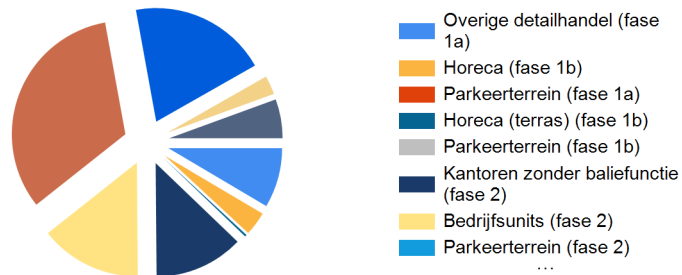
Opmerking:

| NCW Saldo grondopbrengsten * 1.000 |        |        | Jaar 1 | Jaar 2 | Jaar 3    | Jaar 4                         | Jaar 5  | Totaal         |           |  |  |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|-----------|--------------------------------|---------|----------------|-----------|--|--|
| Verkoopopbrengsten                 |        |        |        | 8.043  | 1.107     | 2.934                          | 151     | 12.235         |           |  |  |
| Stichtingskosten                   |        |        | 962    | 3.460  | 2.963     | 1.602                          | 20      | 9.006          |           |  |  |
| Netto grondquote                   | 17,04% | Per m2 | 113    | Totaal | 2.090.000 | % kans op bestemmingswijziging | 100,00% | Marktwaarde kk | 2.090.000 |  |  |
| Contractcorrecties                 |        |        |        |        |           |                                |         |                |           |  |  |
| Totale correcties                  |        |        |        |        |           |                                |         |                |           |  |  |
| Saldo grond (contant gemaakt)      |        |        | -2.095 | 4.583  | -1.856    | 1.332                          | 131     | 2.096          |           |  |  |

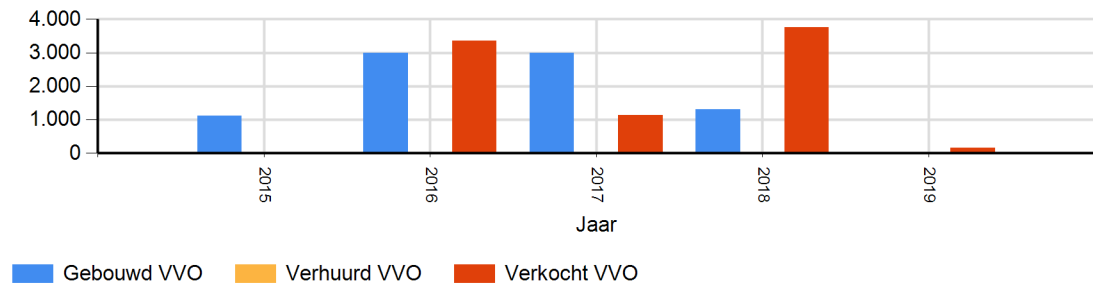
| Commercieel                           | BVO          | VVO          | markth/m2 | markthuur tot  | yield | bouwkst / m2 | bouwkosten       | start bouw | mnd bouw | % verkoop | verkooptijd | verkoopwaarde     |
|---------------------------------------|--------------|--------------|-----------|----------------|-------|--------------|------------------|------------|----------|-----------|-------------|-------------------|
| Overige detailhandel (fase 1a)        | 370          | 350          | 230       | 80.500         |       | 530          | 196.100          | 1-1-2016   | 12       | 100,00%   | 3           | 1.192.593         |
| Horeca (fase 1b)                      | 250          | 238          | 180       | 42.750         |       | 1.375        | 343.750          | 1-9-2016   | 12       | 100,00%   | 6           | 475.000           |
| Parkeerterrein (fase 1a)              | 123          | 150          |           |                |       | 2.350        | 289.050          | 1-11-2016  | 1        | 100,00%   | 0           |                   |
| Horeca (terras) (fase 1b)             | 70           | 70           | 50        | 3.500          |       | 110          | 7.700            | 1-7-2017   | 1        | 100,00%   | 6           | 38.889            |
| Parkeerterrein (fase 1b)              | 85           | 58           |           |                |       | 2.350        | 199.750          | 1-7-2017   | 1        | 100,00%   | 0           |                   |
| Kantoren zonder baliefunctie (fase 2) | 1.500        | 1.425        | 100       | 142.500        |       | 960          | 1.440.000        | 1-9-2017   | 12       | 100,00%   | 9           | 1.781.250         |
| Bedrijfsunits (fase 2)                | 2.718        | 2.500        | 65        | 162.500        |       | 720          | 1.956.960        | 1-9-2017   | 12       | 100,00%   | 6           | 2.031.250         |
| Parkeerterrein (fase 2)               | 58           | 58           |           |                |       | 2.350        | 136.300          | 1-7-2018   | 1        | 100,00%   | 0           |                   |
| Supermarkt (fase 1a)                  | 1.800        | 1.700        | 165       | 280.500        |       | 530          | 954.000          | 1-1-2016   | 12       | 100,00%   | 1           | 4.598.361         |
| Discounter (fase 1a)                  | 1.200        | 1.120        | 155       | 173.600        |       | 500          | 600.000          | 1-1-2016   | 12       | 100,00%   | 1           | 2.755.556         |
| Kantoren (1e verd.) (fase 1a)         | 200          | 190          | 120       | 22.800         |       | 960          | 192.000          | 1-1-2016   | 12       | 100,00%   | 6           | 373.770           |
| Bedrijfsunits (fase 1b)               | 950          | 900          | 65        | 58.500         |       | 720          | 684.000          | 1-9-2016   | 12       | 100,00%   | 3           | 780.000           |
| <b>Totaal</b>                         | <b>9.324</b> | <b>8.759</b> |           | <b>967.150</b> |       |              | <b>6.999.610</b> |            |          |           |             | <b>14.026.668</b> |

| Fasering commercieel | 1     | 2     | 3     | 4     | 5   | Totaal       |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|-----|--------------|
| Gebouwd stuks        |       | 150   | 128   | 58    |     | <b>336</b>   |
| Gebouwd VVO          | 1.120 | 2.998 | 2.996 | 1.308 |     | <b>8.423</b> |
| Verhuurd VVO         |       |       |       |       |     |              |
| Verkocht VVO         |       | 3.360 | 1.138 | 3.767 | 158 | <b>8.423</b> |

**Ruimte verdeling obv verkoopwaarde**



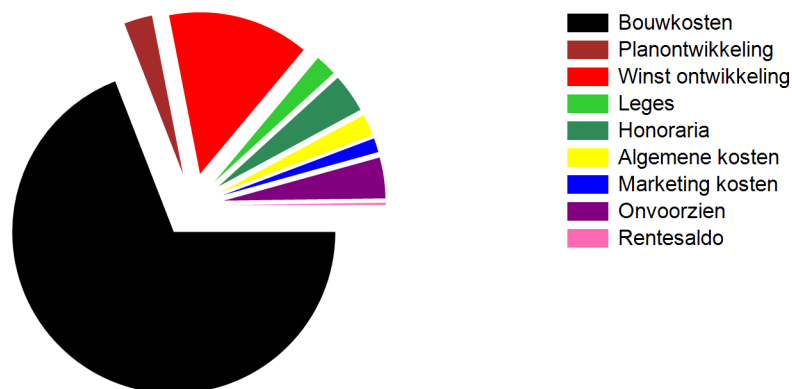
**Bouwen en verkopen**



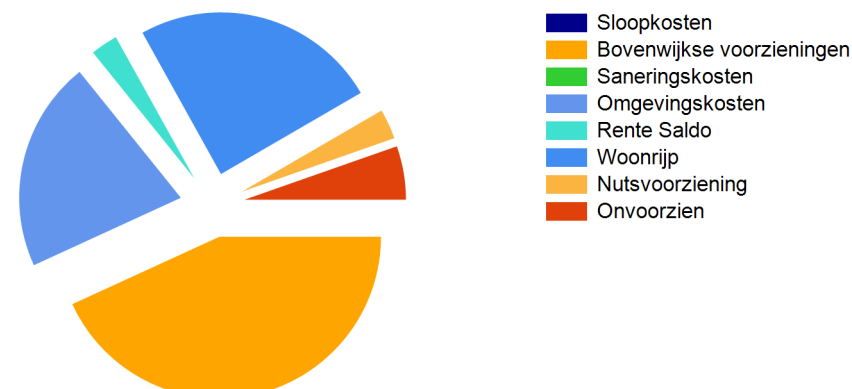
| Stichtingskosten          | Jaar 1         | Jaar 2           | Jaar 3           | Jaar 4           | Jaar 5        | Total             |
|---------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|---------------|-------------------|
| Bouwkosten                | 652.605        | 2.333.041        | 2.962.917        | 1.367.987        |               | 7.316.550         |
| Winst/risico ontwikkeling |                | 900.948          | 133.296          | 379.822          | 21.005        | 1.435.072         |
| Planontwikkelingskosten   |                | 180.190          | 26.659           | 75.964           | 4.201         | 287.014           |
| Honoraria                 | 35.241         | 135.714          | 161.437          | 77.973           | 227           | 410.592           |
| Leges                     | 220.155        |                  |                  |                  |               | 220.155           |
| Algemene bedrijfskosten   | 19.578         | 75.397           | 89.687           | 43.319           | 126           | 228.107           |
| Marketing kosten          |                | 90.095           | 13.330           | 37.982           | 2.101         | 143.507           |
| Onvoorzien                | 46.379         | 140.722          | 162.701          | 80.161           | 333           | 430.296           |
| Rentesaldo                | 23.035         |                  |                  |                  |               | 23.035            |
| <b>Totaal</b>             | <b>996.993</b> | <b>3.856.107</b> | <b>3.550.028</b> | <b>2.063.208</b> | <b>27.992</b> | <b>10.494.328</b> |

| Additionele kosten  | Jaar 1           | Jaar 2 | Jaar 3 | Jaar 4 | Jaar 5 | Total            |
|---------------------|------------------|--------|--------|--------|--------|------------------|
| Sloopkosten         |                  |        |        |        |        |                  |
| Saneringskosten     |                  |        |        |        |        |                  |
| Bouwrijp maken      | 155.961          |        |        |        |        | 155.961          |
| Woonrijp maken      | 248.817          |        |        |        |        | 248.817          |
| Nutsvoorzieningen   | 30.243           |        |        |        |        | 30.243           |
| Infrastructuur      | 212.156          |        |        |        |        | 212.156          |
| Exploitatiebijdrage | 434.804          |        |        |        |        | 434.804          |
| Onvoorzien/advies   | 54.099           |        |        |        |        | 54.099           |
| Rentesaldo          | 27.143           |        |        |        |        | 27.143           |
| <b>Totaal</b>       | <b>1.174.816</b> |        |        |        |        | <b>1.174.816</b> |

**Stichtingskosten**



**Additionele kosten**





**Bijlage 3 Onderbouwing kosten bouw- en woonrijp maken ontwikkellocatie exploitatieplan Panoven - Baronieweg te IJsselstein**

| omschrijving                                                        | hoeveelheid           | eenheidsprijs  | totaalbedrag     | verdeling tbv proportionaliteit |                          |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|------------------|---------------------------------|--------------------------|
|                                                                     |                       |                |                  | uitgifte<br>bedrijfskavels      | aanleg<br>infrastructuur |
| <b>bouwrijp maken</b>                                               |                       |                |                  |                                 |                          |
| verleggen van kabels en leidingen                                   | 1 po                  | € 30,000       | € 30.000         | 73%                             | 27%                      |
| verwijderen van de bestaande inrichting                             | 21.727 m² plangebied  | € 1,00         | € 21.727         | 73%                             | 27%                      |
| grondwerk cunetten verharding                                       | 1.415 m² verharding   | € 14,40        | € 20.376         |                                 | 100%                     |
| het realiseren van tijdelijke bouwwegen                             | 1.061 m² wegen        | € 10,80        | € 11.462         | 100%                            |                          |
| de aanleg van riolering en huisaansluitingen                        | 140 m²                | € 648,00       | € 90.720         | 100%                            |                          |
| <b>totaal bouwrijp maken</b>                                        | <b>21.727 m²</b>      | <b>€ 8,02</b>  | <b>€ 174.285</b> | <b>80%</b>                      | <b>20%</b>               |
| <b>woonrijp maken</b>                                               |                       |                |                  |                                 |                          |
| het aanleggen van wegen en voetpaden                                | 1.415 m² verharding   | € 84,65        | € 119.777        |                                 | 100%                     |
| het herinrichten van Hogedijk en Panoven                            | 4.000 m² herinrichten | € 57,60        | € 230.400        |                                 | 100%                     |
| het aanleggen van openbare verlichting en straatmeubilair bebording | 1.415 m² verharding   | € 18,00        | € 25.470         |                                 | 100%                     |
| het aanleggen van groenstroken                                      | 404 m² groen          | € 15,60        | € 6.302          |                                 | 100%                     |
| het planten van bomen                                               | 40 st                 | € 856,53       | € 34.261         |                                 | 100%                     |
| het aanleggen van bluswatervoorzieningen                            | 15.706 m² uitgeefbaar | € 4,32         | € 67.850         | 100%                            |                          |
| <b>totaal woonrijp maken</b>                                        | <b>21.727 m²</b>      | <b>€ 22,28</b> | <b>€ 484.060</b> | <b>14%</b>                      | <b>86%</b>               |
| <b>totaal bouw- en woonrijp maken</b>                               | <b>21.727 m²</b>      | <b>€ 30,30</b> | <b>€ 658.345</b> | <b>32%</b>                      | <b>68%</b>               |

| proportionaliteit                                          | totale kosten    | proportioneel toe te rekenen exploitatieplan | in exploitatieplan |                |
|------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------|--------------------|----------------|
| totaal bouwrijp maken tbv uitgifte bedrijfskavels          | € 139.942        | 100%                                         | €                  | 139.942        |
| totaal bouwrijp maken tbv aanleg infrastructuur            | € 34.342         | 43%                                          | €                  | 14.767         |
| <b>totaal bouwrijp maken</b>                               | <b>€ 174.285</b> | <b>89%</b>                                   | <b>€</b>           | <b>154.709</b> |
| totaal woonrijp maken tbv uitgifte bedrijfskavels          | € 67.850         | 100%                                         | €                  | 67.850         |
| totaal woonrijp maken tbv aanleg infrastructuur            | € 416.211        | 43%                                          | €                  | 178.971        |
| <b>totaal woonrijp maken</b>                               | <b>€ 484.060</b> | <b>51%</b>                                   | <b>€</b>           | <b>246.820</b> |
| totaal bouw- en woonrijp maken tbv uitgifte bedrijfskavels | € 207.792        | 100%                                         | €                  | 207.792        |
| totaal bouw- en woonrijp maken tbv aanleg infrastructuur   | € 450.553        | 43%                                          | €                  | 193.738        |
| <b>totaal bouw- en woonrijp maken</b>                      | <b>€ 658.345</b> | <b>61%</b>                                   | <b>€</b>           | <b>401.530</b> |

**Bijlage 4 Onderbouwing kosten totale herinrichting kruispunt Baronieweg exploitatieplan Panoven - Baronieweg te IJsselstein**

| omschrijving                                                          | hoeveelheid    | eenheidsprijs | totaalbedrag     | verdeling tbv proportionaliteit |                          |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|------------------|---------------------------------|--------------------------|
|                                                                       |                |               |                  | uitgifte<br>bedrijfskavels      | aanleg<br>infrastructuur |
| <b>kosten Baronieweg</b>                                              |                |               |                  |                                 |                          |
| kostenopgave verleggen van kabels en leidingen                        | 1 po           | € 90.000      | € 90.000         |                                 |                          |
| aanneemsom uitvoering herinrichting Baronieweg                        | 1 po           | € 750.000     | € 750.000        |                                 |                          |
| voorbereiding, toezicht en directievoering (% conform plankostenscan) | 15% van kosten | € 840.000     | € 126.000        |                                 |                          |
| <b>totaal kosten Baronieweg</b>                                       | <b>1 po</b>    |               | <b>€ 966.000</b> |                                 |                          |
| <b>onderverdeling</b>                                                 |                |               |                  |                                 |                          |
| verwijderen Parallelweg, aanbrengen fietspad                          | 13% van kosten | € 966.000     | € 130.000        | 100%                            |                          |
| aanbrengen aansluiting Panoven - Hogedijk op kruispunt                | 12% van kosten | € 966.000     | € 115.000        |                                 | 100%                     |
| herinrichting kruispunt                                               | 75% van kosten | € 966.000     | € 721.000        |                                 | 10%                      |
| <b>totaal kosten Baronieweg</b>                                       |                |               | <b>€ 966.000</b> | <b>13%</b>                      | <b>19%</b>               |

| proportionaliteit                                                            | totale kosten |                | proportioneel toe te rekenen exploitatieplan | in exploitatieplan |                |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------------------------------------|--------------------|----------------|
| totaal kosten Baronieweg tbv uitgifte bedrijfskavels                         | €             | 130.000        | 100%                                         | €                  | 130.000        |
| totaal kosten Baronieweg tbv aanleg infrastructuur - aansluiting             | €             | 115.000        | 43%                                          | €                  | 49.450         |
| totaal kosten Baronieweg tbv aanleg infrastructuur - herinrichting kruispunt | €             | 72.100         | 43%                                          | €                  | 31.003         |
| <b>totaal bouwrijp maken</b>                                                 | <b>€</b>      | <b>317.100</b> | <b>66%</b>                                   | <b>€</b>           | <b>210.453</b> |

## **Bijlage 4**

**Onderbouwing kosten bouw- en woonrijp maken ontwikkellocatie**

**Bijlage 4 Onderbouwing kosten bouw- en woonrijp maken ontwikkellocatie exploitatieplan Panoven - Baronieweg te IJsselstein**

| omschrijving                                                        | hoeveelheid           | eenheidsprijs  | totaalbedrag     | verdeling tbv proportionaliteit |                          |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|------------------|---------------------------------|--------------------------|
|                                                                     |                       |                |                  | uitgifte<br>bedrijfskavels      | aanleg<br>infrastructuur |
| <b>bouwrijp maken</b>                                               |                       |                |                  |                                 |                          |
| verleggen van kabels en leidingen                                   | 1 po                  | € 30,000       | € 30.000         | 73%                             | 27%                      |
| verwijderen van de bestaande inrichting                             | 21.727 m² plangebied  | € 1,00         | € 21.727         | 73%                             | 27%                      |
| grondwerk cunetten verharding                                       | 1.415 m² verharding   | € 14,40        | € 20.376         |                                 | 100%                     |
| het realiseren van tijdelijke bouwwegen                             | 1.061 m² wegen        | € 10,80        | € 11.462         | 100%                            |                          |
| de aanleg van riolering en huisaansluitingen                        | 140 m²                | € 648,00       | € 90.720         | 100%                            |                          |
| <b>totaal bouwrijp maken</b>                                        | <b>21.727 m²</b>      | <b>€ 8,02</b>  | <b>€ 174.285</b> | <b>80%</b>                      | <b>20%</b>               |
| <b>woonrijp maken</b>                                               |                       |                |                  |                                 |                          |
| het aanleggen van wegen en voetpaden                                | 1.415 m² verharding   | € 84,65        | € 119.777        |                                 | 100%                     |
| het herinrichten van Hogedijk en Panoven                            | 4.000 m² herinrichten | € 57,60        | € 230.400        |                                 | 100%                     |
| het aanleggen van openbare verlichting en straatmeubilair bebording | 1.415 m² verharding   | € 18,00        | € 25.470         |                                 | 100%                     |
| het aanleggen van groenstroken                                      | 404 m² groen          | € 15,60        | € 6.302          |                                 | 100%                     |
| het planten van bomen                                               | 40 st                 | € 856,53       | € 34.261         |                                 | 100%                     |
| het aanleggen van bluswatervoorzieningen                            | 15.706 m² uitgeefbaar | € 4,32         | € 67.850         | 100%                            |                          |
| <b>totaal woonrijp maken</b>                                        | <b>21.727 m²</b>      | <b>€ 22,28</b> | <b>€ 484.060</b> | <b>14%</b>                      | <b>86%</b>               |
| <b>totaal bouw- en woonrijp maken</b>                               | <b>21.727 m²</b>      | <b>€ 30,30</b> | <b>€ 658.345</b> | <b>32%</b>                      | <b>68%</b>               |

| proportionaliteit                                          | totale kosten    | proportioneel toe te rekenen exploitatieplan | in exploitatieplan |                |
|------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------|--------------------|----------------|
| totaal bouwrijp maken tbv uitgifte bedrijfskavels          | € 139.942        | 100%                                         | €                  | 139.942        |
| totaal bouwrijp maken tbv aanleg infrastructuur            | € 34.342         | 43%                                          | €                  | 14.767         |
| <b>totaal bouwrijp maken</b>                               | <b>€ 174.285</b> | <b>89%</b>                                   | <b>€</b>           | <b>154.709</b> |
| totaal woonrijp maken tbv uitgifte bedrijfskavels          | € 67.850         | 100%                                         | €                  | 67.850         |
| totaal woonrijp maken tbv aanleg infrastructuur            | € 416.211        | 43%                                          | €                  | 178.971        |
| <b>totaal woonrijp maken</b>                               | <b>€ 484.060</b> | <b>51%</b>                                   | <b>€</b>           | <b>246.820</b> |
| totaal bouw- en woonrijp maken tbv uitgifte bedrijfskavels | € 207.792        | 100%                                         | €                  | 207.792        |
| totaal bouw- en woonrijp maken tbv aanleg infrastructuur   | € 450.553        | 43%                                          | €                  | 193.738        |
| <b>totaal bouw- en woonrijp maken</b>                      | <b>€ 658.345</b> | <b>61%</b>                                   | <b>€</b>           | <b>401.530</b> |

## **Bijlage 5**

### **Onderbouwing kosten Baronieweg**

**Bijlage 5 Onderbouwing kosten totale herinrichting kruispunt Baronieweg exploitatieplan Panoven - Baronieweg te IJsselstein**

| omschrijving                                                          | hoeveelheid    | eenheidsprijs | totaalbedrag     | verdeling tbv proportionaliteit |                          |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|------------------|---------------------------------|--------------------------|
|                                                                       |                |               |                  | uitgifte<br>bedrijfskavels      | aanleg<br>infrastructuur |
| <b>kosten Baronieweg</b>                                              |                |               |                  |                                 |                          |
| kostenopgave verleggen van kabels en leidingen                        | 1 po           | € 90.000      | € 90.000         |                                 |                          |
| aanneemsom uitvoering herinrichting Baronieweg                        | 1 po           | € 750.000     | € 750.000        |                                 |                          |
| voorbereiding, toezicht en directievoering (% conform plankostenscan) | 15% van kosten | € 840.000     | € 126.000        |                                 |                          |
| <b>totaal kosten Baronieweg</b>                                       | <b>1 po</b>    |               | <b>€ 966.000</b> |                                 |                          |
| <b>onderverdeling</b>                                                 |                |               |                  |                                 |                          |
| verwijderen Parallelweg, aanbrengen fietspad                          | 13% van kosten | € 966.000     | € 130.000        | 100%                            |                          |
| aanbrengen aansluiting Panoven - Hogedijk op kruispunt                | 12% van kosten | € 966.000     | € 115.000        |                                 | 100%                     |
| herinrichting kruispunt                                               | 75% van kosten | € 966.000     | € 721.000        |                                 | 10%                      |
| <b>totaal kosten Baronieweg</b>                                       |                |               | <b>€ 966.000</b> | <b>13%</b>                      | <b>19%</b>               |

| proportionaliteit                                                            | totale kosten |                | proportioneel toe te rekenen exploitatieplan | in exploitatieplan |                |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------------------------------------|--------------------|----------------|
| totaal kosten Baronieweg tbv uitgifte bedrijfskavels                         | €             | 130.000        | 100%                                         | €                  | 130.000        |
| totaal kosten Baronieweg tbv aanleg infrastructuur - aansluiting             | €             | 115.000        | 43%                                          | €                  | 49.450         |
| totaal kosten Baronieweg tbv aanleg infrastructuur - herinrichting kruispunt | €             | 72.100         | 43%                                          | €                  | 31.003         |
| <b>totaal bouwrijp maken</b>                                                 | <b>€</b>      | <b>317.100</b> | <b>66%</b>                                   | <b>€</b>           | <b>210.453</b> |

## **Bijlage 6**

### **Plankostenscan**

# Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 27-5-2015  
 Gemeente Gemeente IJsselstein  
 Projectnaam Panoven - Baronieweg  
 Projectnummer 5792  
 Datum prijspeil 1-1-2010  
 Looptijd project in jaren 5  
 Aantal werkweken per jaar 42

print

## A Algemeen

- 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?  jaren
- 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ?  ha
- 3 Waar ligt het exploitatiegebied ?  
 historisch gebied ☐ ja ☒ nee  
 binnenstedelijke locatie ☐ ja ☒ nee  
 inbreidingslocatie ☐ ja ☒ nee  
 uitleglocatie ☐ ja ☒ nee
- 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

## B Eigendomsituatie

- 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?  
 a waarvan percelen (onbebouwd)  totaal  
 b waarvan woningen  stuks  
 c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren  stuks  
 d waarvan bijzondere objecten  stuks
- 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?  stuks
- 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?  
 a zo ja voor hoeveel onroerende zaken ?  stuks  
 b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?  stuks
- 8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ? ☐ ja ☒ nee

## C Beoogde programma

- 9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?  
 woningen  aantal  
 bedrijvigheid  m2 uitgeefbaar  
 commercieel/retail  m2 bvo  
 maatschappelijk  m2 bvo  
 recreatie  m2

## D Onderzoeken

- 10 a Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ? ☐ ja ☒ nee  
 b Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ? ☐ ja ☒ nee  
 c Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ? ☐ ja ☒ nee  
 d Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ? ☐ ja ☒ nee

## E Ruimtelijke ordeningsprocedures

- 11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:  
 a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingbesluit ? ☐ ja ☒ nee  
 Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u ? Aantal   
 b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee
- 12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee
- 13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee  
 zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?

## F Civiele en cultuurtechniek

- 14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied ?  
 Slecht ☐ ja ☒ nee  
 Normaal ☐ ja ☒ nee  
 Goed ☐ ja ☒ nee
- 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten ?
- 16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting ? ☐ ja ☒ nee

Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:

vraag 16 a t/m d NIET invullen

- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd ?  
 Integraal ☐ ja ☒ nee fout  
 partieel ☐ ja ☒ nee
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast ?  deelplan/fase
- c Wat is de te verwachten zettingstijd ?  jaar
- d Wat is de hoogte van de voorbelasting ?  m1

- 17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ?

## G Gronduitgifte

- 18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ?  stuks  
 b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ?  stuks  
 c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ?  stuks  
 d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ?  stuks  
 e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ?  stuks  
 f hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgaven verwacht u ?  stuks



## Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum 27-5-2015  
Gemeente Gemeente IJsselstein  
Projectnaam Panoven - Baronieweg  
Projectnummer 5792  
Datum prijspeil 1-1-2010  
Looptijd project in jaren 5

### Produkt/activiteit

#### Verwerving

☒ ja ☐ nee

1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak

uur per onbebouwde perceel  
uur per woning (ook huur/pachtondbinding)  
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor  
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering  
uur per bijzonder object  
uur per bijzonder object in herstructurering

☒ ja ☐ nee

1.2 Onteigenen van onroerende zaken

uur per administratieve procedure  
uur per gerechtelijke procedure  
vast bedrag advocaatkosten per onteigening

☒ ja ☐ nee

1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente

uur voor vestiging voorkeursrecht

#### Stedenbouw

☒ ja ☐ nee

2.1 Programma van Eisen

uur voor opstellen pve  
uur bij maatschappelijk programma

☒ ja ☐ nee

2.2 Prijsvraag

uur voor organiseren

☒ ja ☐ nee

2.3 Masterplan

uur per woning  
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

☒ ja ☐ nee

2.4 Beeldkwaliteitsplan

uur per woning  
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

☒ ja ☐ nee

2.5 Stedenbouwkundig plan

uur per woning  
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw  
uur bij maatschappelijk programma

☒ ja ☐ nee

2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte

uur per woning  
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

#### Ruimtelijke ordening

☒ ja ☐ nee

3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit

uur per globaal uit te werken plan of project (afwijking)besluit  
uur per uitwerkingsplan  
uur per gedetailleerd bestemmingsplan

☒ ja ☐ nee

3.2 Opstellen en procedure wijziging

uur per wijziging

☒ ja ☐ nee

3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan

uur per plan

## Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum 27-5-2015  
Gemeente Gemeente IJsselstein  
Projectnaam Panoven - Baronieweg  
Projectnummer 5792  
Datum prijspeil 1-1-2010  
Looptijd project in jaren 5

### Produkt/activiteit

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Civiele en cultuur techniek</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 4.1 Planontwikkeling uur per week                                                                                                                                                                                                                                      |
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering<br>% over sloopkosten<br>uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbellen<br>% over bouw en woonrijpmaken                                                                                                             |
| <b>Landmeten/vastgoed informatie</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 5.1 Kaartmateriaal uur per week                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Communicatie</b>                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 6.1 Omgevingsmanagement<br>Uur per week<br>kosten gemid per jaar woningbouw<br>kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel                                                                                                                                         |
| <b>Gronduitgifte</b>                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 7.1 Gronduitgiftecontracten<br>uur per contract vrije kavel<br>uur per contract overige woningbouw<br>uur per contract bedrijvigheid<br>uur per contract commercieel vastgoed<br>uur per contract maatschappelijke voorzieningen<br>uur per contract gemengde uitgaven |
| <b>Management</b>                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 8.1 Projectmanagement uur per week                                                                                                                                                                                                                                     |
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 8.2 Projectmanagementassistentie uur per week                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Planeconomie</b>                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee | 9.1 Planeconomie uur per week                                                                                                                                                                                                                                          |

# Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

|                           |                      |                  |      |
|---------------------------|----------------------|------------------|------|
| Datum                     | 27-5-2015            | Complexiteit     | 100% |
| Gemeente                  | Gemeente IJsselstein |                  |      |
| Projectnaam               | Panoven - Baronieweg |                  |      |
| Projectnummer             | 5792                 | <div>print</div> |      |
| Datum prijspeil           | 1-1-2010             |                  |      |
| Looptijd project in jaren | 5                    |                  |      |

| <i>Produkt/activiteit</i>                                                 | <i>uren</i>  | <i>euro's</i>    | <i>euro's in %</i> |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|--------------------|
| <b>Verwerving</b>                                                         | <b>140</b>   | <b>€ 52.800</b>  | <b>13%</b>         |
| 1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak                                    | 30           | € 3.600          | 1%                 |
| 1.2 Onteigenen van onroerende zaken                                       | 110          | € 49.200         | 12%                |
| 1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente                                 | -            | € -              | 0%                 |
| <b>Stedenbouw</b>                                                         | <b>37</b>    | <b>€ 4.410</b>   | <b>1%</b>          |
| 2.1 Programma van Eisen                                                   | -            | € -              | 0%                 |
| 2.2 Prijsvraag                                                            | -            | € -              | 0%                 |
| 2.3 Masterplan                                                            | -            | € -              | 0%                 |
| 2.4 Beeldkwaliteitsplan                                                   | -            | € -              | 0%                 |
| 2.5 Stedenbouwkundig plan                                                 | 37           | € 4.410          | 1%                 |
| 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte                                       | -            | € -              | 0%                 |
| <b>Ruimtelijke Ordening</b>                                               | <b>436</b>   | <b>€ 52.313</b>  | <b>13%</b>         |
| 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijking) besluit | 349          | € 41.850         | 10%                |
| 3.2 Opstellen en procedure wijziging                                      | -            | € -              | 0%                 |
| 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan                                | 87           | € 10.463         | 3%                 |
| <b>Civiele en cultuur techniek</b>                                        | <b>523</b>   | <b>€ 113.095</b> | <b>27%</b>         |
| 4.1 Planontwikkeling                                                      | 523          | € 52.866         | 13%                |
| 4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering                            | -            | € 60.230         | 14%                |
| <b>Landmeten/vastgoed informatie</b>                                      | <b>49</b>    | <b>€ 4.420</b>   | <b>1%</b>          |
| 5.1 Kaartmateriaal                                                        | 49           | € 4.420          | 1%                 |
| <b>Communicatie</b>                                                       | <b>209</b>   | <b>€ 70.996</b>  | <b>17%</b>         |
| 6.1 Omgevingsmanagement                                                   | 209          | € 70.996         | 17%                |
| <b>Gronduitgifte</b>                                                      | <b>120</b>   | <b>€ 14.640</b>  | <b>4%</b>          |
| 7.1 Gronduitgiftecontracten                                               | 120          | € 14.640         | 4%                 |
| <b>Management</b>                                                         | <b>680</b>   | <b>€ 80.535</b>  | <b>19%</b>         |
| 8.1 Projectmanagement                                                     | 389          | € 54.014         | 13%                |
| 8.2 Projectmanagementassistentie                                          | 291          | € 26.521         | 6%                 |
| <b>Planeconomie</b>                                                       | <b>194</b>   | <b>€ 23.704</b>  | <b>6%</b>          |
| 9.1 Planeconomie                                                          | 194          | € 23.704         | 6%                 |
| <b>totaal</b>                                                             | <b>2.388</b> | <b>€ 416.914</b> | <b>100%</b>        |

↑  
opnemen in het  
exploitatieplan

## **Bijlage 7**

### **Rapportage planschade**



28 apr 2015 / 1002

## Adviesbureau Van Montfoort

Ruimtelijke ordening, bouw- en milieurecht  
Planschade en bestuurscompensatie



Klarissenstraat 16  
3813 CH Amersfoort  
Telefoon 033 - 470 24 01  
Telefax 033 - 470 25 88  
E-mail: [lavanmontfoort@wxs.nl](mailto:lavanmontfoort@wxs.nl)

De heer W.A. Pijnappel

Gemeente IJsselstein

Postbus 26

Uw brief van

Uw kenmerk

Datum

3400 AA IJsselstein

Onderwerp

24 april 2015

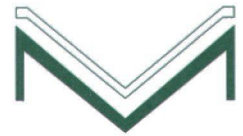
Planschaderisico-analyse Panoven-Baronieweg

Geachte heer Pijnappel,

Bijgaand doe ik u in tweevoud mijn rapport toekomen. Uiteraard ben ik desgewenst gaarne bereid tot nadere toelichting.

Hoogachtend,

  
mr. drs. L.A. van Montfoort



## **RAPPORT**

**betreffende de risico's van planschade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening als gevolg van het bestemmingsplan Panoven-Baronieweg ten behoeve van de gebiedsontwikkeling van de driehoek Baronieweg/Panoven/Hogedijk te IJsselstein.**

### **1. Inleiding**

Op 16 maart 2012 hebben wij naar aanleiding van het destijds nog globale voornemen van de gemeente IJsselstein tot ontwikkeling van (een groot deel van) het driehoekige gebied tussen Baronieweg-Parallelweg, Panoven en Hogedijk ten behoeve van de aanleg van nieuwe infrastructuur en de realisatie van bebouwing ten behoeve van detailhandel, kantoren en bedrijven, gerapporteerd omtrent de mogelijke financiële gevolgen, in de vorm van te honoreren aanvragen tot toekenning van tegemoetkoming in de schade, van een op realisering van dit ontwikkelingsplan gerichte planologische mutatie. In verband met gewijzigde omstandigheden heeft de heer W. Pijnappel, project-leider/beleidsadviseur bij de gemeente, per mailbericht van 17 april 2015 verzocht dit onderzoek met betrekking tot de risico's van planschade als gevolg van het bestemmingsplan Panoven/Baronieweg te actualiseren .

Ter uitvoering van deze opdracht is de planologische situatie nader geanalyseerd. Voorts is opnieuw een onderzoek ter plaatse ingesteld, waarbij de feitelijke situatie is opgenomen en met name aandacht is besteed aan de relatie van bestaande objecten met de nieuw te realiseren bebouwing en infrastructuur. Daarnaast is kadastrale recherche gepleegd in verband met enkele wijzigingen.

In dit rapport wordt, na weergave van de planologische uitgangssituatie en een beschrijving van het nieuwe bestemmingsplan per bestaand object nagegaan of en in welke mate bij een tot verwezenlijking van het bouwplan leidende planologische mutatie sprake zou kunnen zijn van te honoreren schadeclaims ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Daarbij wordt de grondslag gekozen dat door iedere betrokkene een aanvraag tot het verkrijgen van een tegemoetkoming in de schade bij burgemeester en wethouders zal worden ingediend. Met aspecten welke van belang zijn voor de vraag of eventuele schade redelijkerwijze ten laste van de betrokkene kan worden gelaten, wordt slechts rekening gehouden voorzover van belang zijnde feiten en omstandigheden waren vast te stellen zonder de betrokkenen te horen.

Ook overigens dient er rekening mee te worden gehouden dat onze bevindingen een voorlopig karakter dragen en niet zonder meer in de plaats kunnen worden gesteld van





het oordeel dat naar aanleiding van concrete claims door een schadebeoordelingscommissie na het horen van de aanvrager en de volledige bezichtiging van diens eigendom, zou kunnen worden gegeven.

## 2. Planologische uitgangssituatie

Het gebied van het nieuwe bestemmingsplan waarvan de feitelijke situatie is weergegeven op de als bijlage 1 toegevoegde luchtfoto, bestaat in hoofdzaak uit het 1.38.55 ha grote kadastrale perceel IJsselstein, sectie H, nummer 191, dat als weiland in gebruik is en in 2012 door de gemeente is verworven, met aan de zijde van de Hogedijk het 136 m<sup>2</sup> grote kadastrale perceel H 192, dat al eerder eigendom was van de gemeente IJsselstein. Het voorheen in totaal 7950 m<sup>2</sup> grote perceel H 195 is inmiddels gesplitst in perceel H 887, waarop zich het woonhuis Panoven 95 bevindt enerzijds, en H 886 en H 885 anderzijds. De laatste percelen zijn eigendom gebleven van mevrouw G. Spelt, mevrouw A.A. Spelt en de heer A.J. Spelt, elk voor een derde deel. Van H 885 is een gedeelte begrepen in het nieuwe bestemmingsplan. Men zie bij een en ander ook de als bijlage 2 toegevoegde afdruk van de kadastrale kaart. Op bijlage 3 is aangegeven welk gedeelte de gemeente ten behoeve van het nieuwe plan wil verwerven.

Voor het gebied tussen Baronieweg, Panoven en Hogedijk geldt nog steeds het bestemmingsplan **Panoven** dat op 1 september 1983 door de gemeenteraad is vastgesteld en dat na het besluit van Gedeputeerde Staten van 5 juni 1984, waarbij het plan grotendeels werd goedgekeurd, op 6 augustus 1984 rechtskracht heeft verkregen. In dit plan is de locatie, omsloten door Hogedijk in het oosten, Panoven in het westen en de Parallelweg (Baronieweg) in het zuiden, vrijwel geheel begrepen in de bestemming *agrarisch productiegebied*. Daarentoe bepaalt artikel 7 van de voorschriften dat de gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven. Ingevolge lid 2 onder a mag per agrarisch bedrijf één doorloopmelkstal en/of één schuilgelegenheid met een totale gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en een nokhoogte van 3 meter worden gebouwd; deze dient dan op een afstand van tenminste 500 meter gelegen te zijn van het agrarisch bouwperceel waar deze doorloopmelkstal of schuilgelegenheid bij hoort. Voorts zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten, met inbegrip van standen voor bijenkorven, met een maximale hoogte van 2.50 meter die blijkens aard en indeling rechtstreeks ten dienste staan van agrarische bedrijven.

Een minimaal deel van de ontwikkelingslocatie, aan de zijde van de Panoven gelegen ten zuidwesten van het woonhuis Panoven 95, maakt in het plan deel uit van de bestemming *eengezinshuizen Ea*: dit deel is zowel buiten het voor het hoofdgebouw aangegeven bebouwingsoppervlak gelegen als buiten de gronden waar blijkens de desbetreffende aanduidingen op de kaart (bijlage 4) uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan, dan wel bijgebouwen zijn toegestaan. Dat betekent dat ter plaatse uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten (artikel 3, lid 1 en lid 6) tot een maximale hoogte van 2.50 meter.

Noordelijker in het driehoekige gebied, maar buiten het te ontwikkelen gebied, vindt men, behoudens de al genoemde bestemming *eengezinshuizen Ea* voor het pand Panoven 95, de bestemming *ambachtelijke bedrijven A* waarbinnen de opstallen Hogedijk 4, 8, 10 en 12 en Panoven 91 en 93 zijn gelegen binnen de op de kaart voor elk gebouw aangegeven bebouwingsgrenzen.





- 3 -

Vermeldenswaardig is voorts dat het bestemmingsplan **Panoven** óók van kracht is gebleven voor een aan de oostzijde van de Hogedijk gelegen (braakliggend) perceel (kadastraal IJsselstein H 699) met eveneens de bestemming *agrarisch produktiegebied*.

Op 5 juni 2003 heeft de gemeenteraad van IJsselstein de structuurvisie *IJsselstein kwaliteit met karakter* vastgesteld. Het ontwerp daarvan heeft ter visie gelegen van 14 mei tot en met 28 mei 2003, doch reeds in 2002 is er, onder andere via een ideeëndag voor bewoners op 28 september 2002 aandacht aan besteed. In deze structuurvisie is het gebied tussen Hogedijk en Parallelweg genoemd als mogelijke bouwlocatie voor zowel woon- als bedrijfsbebouwing (blz. 38). Aangegeven is voorts (blz. 51) dat het een ontwikkelingslocatie betreft welke in aanmerking komt voor woon- en/of bedrijfsbebouwing in een representatieve setting.

In het bestemmingsplan **IJsselstein Zuidoost**, dat de gemeenteraad heeft vastgesteld op 2 juli 2009 en dat in werking is getreden op 24 september 2009, is de driehoek Parallelweg-Panoven-Hogedijk (met aansluitend het eerdergenoemde perceel H 699) buiten de plangrenzen gelaten. Men zie hierbij bijlage 5. Het plan omvat wel de Baronieweg en is verder uiteraard van belang voor de bestemming van buiten het ontwikkelingsgebied gelegen percelen.

Uit de toelichting op het plan (blz. 15) blijkt dat het desbetreffende gebied wel in het voorontwerp van het plan was opgenomen. Men stelt daaromtrent verder:

*"Het onbebouwde terrein ten noorden van de Baronieweg, ter hoogte van de Panoven, zal tot ontwikkeling worden gebracht. Hierbij wordt gedacht aan een aantal bedrijfspercelen, mogelijk gecombineerd met een supermarkt en woningbouw. Op dit moment is de ontwikkeling onvoldoende concreet om op te nemen in het ontwerpplan. Derhalve wordt deze ontwikkeling inclusief de ontwikkeling ten oosten van perceel Hogedijk 15/17 geschrapt uit het ontwerpplan."*

Op 10 juli 2014 heeft de gemeenteraad de **Tweede partiële herziening bestemmingsplan IJsselstein Zuidoost, Hoge Dijk** vastgesteld. Dit inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan maakt onder meer de bouw mogelijk van de woningen aan de Hoge Dijk 13A en 15A. De laatste beslaat het nieuwe kadastrale perceel H 853, eigendom van de heer A.C. Spelt.

Enkele andere ontwikkelingen, zoals de voorgenomen uitbreiding van het Cals-college (derde partiële herziening) en de vernieuwing van opstallen in het gebied Hogedijk 4 tot en met 12, zijn minder van belang. Dat geldt ook voor het gegeven dat van het oorspronkelijke kadastrale perceel ter plaatse van opstallen bij Panoven 93 gedeelten zijn afgesplitst en aan familieleden zijn overgedragen. Uit bijlage 2 blijkt dat de resterende gronden thans zijn begrepen in het kadastrale perceel H 884, dat evenals perceel H 193 eigendom is van de heer A.J. Spelt.

Volledigheidshalve merken wij nog op dat in het nieuwe bestemmingsplan een deel van de Baronieweg is opgenomen, waarvan de bestemming eerder was geregeld in het bestemmingsplan **IJsselstein Zuidoost** (zie ook bijlage 5) terwijl voor de hoek Panoven/Parallelweg nog het uit 1980 daterende bestemmingsplan **Paardenveld** vigeert met de bestemmingen *groenvoorzieningen* en *weg*.





### 3. Beschrijving van de nieuwe situatie

De nieuwe situatie ontleent wij thans aan het ontwerp-bestemmingsplan **Panoven-Baronieweg** waarvan een afdruk van de verbeelding is toegevoegd als bijlage 6. Zoals daaruit kan blijken is het de bedoeling het gebied te ontsluiten middels een tegenover de Nijverheidsweg te realiseren aftakking van de te reconstrueren Baronieweg. De nieuwe weg maakt vervolgens een haakse bocht in westelijke richting en komt daarbij uit op de te verbreden Boerhaaveweg. Overigens is ook het ten zuiden daarvan gelegen gedeelte van de Panoven met de bestemming *Verkeer* in het plan opgenomen.

Aan weerskanten van het in noordelijke richting lopende deel van de nieuwe ontsluitingsweg zijn gronden bestemd als *Bedrijf*. Het westelijke, nagenoeg vierkante, bestemmingsvlak is vrijwel geheel tevens *bouwvlak*. Men vindt binnen dit vlak de aanduiding 70 % voor het toegelaten bebouwingspercentage en de aanduiding 10 voor de maximale hoogte. Het bestemmingsvlak is op een strook langs de noordzijde na, waar de nadere aanduiding *bs2 (bedrijf tot en met categorie 2)* voorkomt, voorzien van de aanduiding *bs3.1 (bedrijf tot en met categorie 3.1)*. We treffen voorts de aanduidingen *sb-f2 (specifieke vorm van bedrijf-fase 2)* en *aba-cgo (specifieke bouwaanduiding- complexgewijze ontwikkeling)* aan. Van belang is voorts dat het tot kadastraal perceel H 885 behorende deel van de gronden (ook ter plaatse van de geprojecteerde ontsluitingsweg in westelijke richting) is voorzien van de dubbelbestemming *Waarde-Archeologie 1 (WR-A1)*.

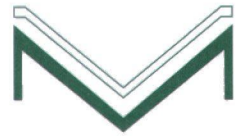
Ten oosten van de in noordelijke richting lopende nieuwe ontsluitingsweg is het grootste deel van de bedrijfsbestemming nader aangeduid als *bs3.1 (bedrijf tot en met categorie 3.1)* terwijl aan de noordzijde en langs de Hogedijk, kennelijk afgestemd op aldaar aanwezige (woon)bebouwing de aanduiding *bs2 (bedrijf tot en met categorie 2)* is te vinden; langs de zuidoostzijde van Hogedijk 10-12 zelfs vervangen door *bs1 (bedrijf tot en met categorie 1)*.

Binnen dit oostelijke bestemmingsvlak zijn twee bouwvlakken te onderscheiden. De grootste, in omgekeerde L-vorm, ligt direct langs de oostzijde van de ontsluitingsweg en ten noorden van de te verleggen Parallelweg. Binnen dit vlak is de maximale bouwhoogte 8,5 meter; het bouwvlak is voorts voorzien van de aanduiding *(dh) detailhandel*. Er is hier geen bebouwingspercentage aangegeven.

Het tweede bouwvlak betreft een ondiepe strook in de oostelijke punt, waarbij ook een maximale bouwhoogte van 8,5 meter is aangeduid alsmede een bebouwingspercentage van 100 %. Ter plaatse ziet men ook de aanduidingen de aanduidingen *sb-f1b (specifieke vorm van bedrijf-fase 1b)* en, voor het oostelijk gedeelte, *sba-arg (specifieke bouwaanduiding- afhankelijkheidsrelatie gebouwen)*. De aanduiding *(h)* staat voor *horeca*. De dubbelbestemming *Waarde-Archeologie 2 (WR-A2)* is ter plaatse van een groot deel van beide bouwvlakken terug te vinden.

Wij vermelden ten slotte dat een strook langs de noordoostelijke grens van de bedrijfsbestemming zowel aan de zijde van de Hogedijk (die zelf met een verkeersbestemming in het plan is opgenomen als aan de zijde van de percelen Hogedijk 10-12 is voorzien van de aanduiding *(sg-li) specifieke vorm van groen-landschappelijke inpassing*, terwijl in de noordelijke punt van het gebied in oost-westrichting een strook is aangeduid als *(sg-av) specifieke vorm van groen- akoestische voorziening*.





Volgens de toelichting (blz. 45) is het de bedoeling in het grootste bouwvlak in het oostelijk deel twee supermarkten te realiseren, alsmede overige detailhandel. Daarboven zal nog 200 m<sup>2</sup> kantoorruimte zonder baliefunctie worden gerealiseerd. In fase 1b wordt in het inrichtingsplan (zie ook bijlage 7) uitgegaan van 250 m<sup>2</sup> lichte horeca, een terras van maximaal 70 m<sup>2</sup> en 950 m<sup>2</sup> kantoor- en/of bedrijfsruimte. Ten westen van de door te trekken Nijverheidsweg wordt in fase 2 voorzien in 70 % bebouwing van het circa 3.700 m<sup>2</sup> grote bouwvlak ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, waaronder maximaal 1500 m<sup>2</sup> kantoorruimte zonder baliefunctie.

Artikel 3 van de regels verwijst onder 3.1.1 voor de categorie-indeling naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse van de aanduiding *horeca* is maximaal 250 m<sup>2</sup> horecabedrijven als genoemd in categorie 1a en/of 1 b van de Staat van Horeca-activiteiten toegelaten alsmede 70 m<sup>2</sup> terras. Uit het gestelde onder 3.1.2 volgt dat dit terras alleen in het oostelijk deel van de bouwstrook, aangegeven met *sba-arg*, mogelijk is; worden aldaar andere gebouwen gerealiseerd dan is gebruik ten behoeve van horeca ook overigens uitgesloten.

De doeleindenomschrijving vermeldt verder zelfstandige kantoren zonder baliefunctie met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup> per vestiging, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding *detailhandel* maximaal 200 m<sup>2</sup> bvo aan zelfstandige kantoren zonder baliefunctie gerealiseerd mag worden op de verdieping, indien ter plaatse supermarkten worden gerealiseerd, ter plaatse van de aanduiding *specifieke vorm van bedrijf - fase 1 b* maximaal 950 m<sup>2</sup> bvo aan zelfstandige kantoorruimte zonder baliefunctie gerealiseerd mag worden en ter plaatse van de aanduiding *specifieke vorm van bedrijf - fase 2* maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bvo aan zelfstandige kantoorruimte zonder baliefunctie gerealiseerd mag worden.

Ook is dienstverlening toegelaten alsmede productiegebonden detailhandel. Ter plaatse van de aanduiding *detailhandel* zijn supermarkten toegestaan tot een totale bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 3.000 m<sup>2</sup> en een bedrijfsvloeroppervlakte per supermarkt van ten hoogste 2.000 m<sup>2</sup>, is overige detailhandel, niet zijnde supermarkten, toegestaan tot een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 370 m<sup>2</sup>, maar is detailhandel in volumineuze goederen niet toegestaan.

Ten aanzien van gebouwen (de gronden zijn voor het overige bestemd voor bijbehorende wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven) is onder 3.2.1 bepaald dat ze binnen een bouwvlak moeten worden opgericht, tot het maximale bebouwingspercentage als aangegeven op de verbeelding (indien niets is aangegeven geldt 100 %). Verwezen wordt verder (3.2.2) naar de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogten.

In de specifieke gebruiksregels van 3.5 is voorzien in parkeereisen en tevens geregeld dat gebruik ten behoeve van parkeren niet is toegestaan voordat in de aan west-, noord- en oostzijde van het parkeerterrein aangeduide landschappelijke inpassing is voorzien; ook moet eerst een akoestische voorziening in de vorm van een minimaal 2 meter hoog geluidsscherm zijn aangebracht ter plaatse van de aanduiding *sg-av*.

In de artikelen 8 en 9 van de regels is ten aanzien van de dubbelbestemmingen *Waarde-Archeologie 1* en *Waarde-Archeologie 2* onder meer bepaald dat ten behoeve van de andere bestemming uitsluitend kleine bouwwerken mogen worden gebouwd dan wel bouwwerken dat inclusief graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst. Bij omgevingsvergunning kan onder voorwaarden van dit verbod worden afgeweken.





#### 4. Het wettelijk kader

Per 1 juli 2008 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening vervangen door de Wet ruimtelijke ordening. Een van de belangrijkste veranderingen welke daaruit voortvloeit voor het planschadevergoedingsrecht, betreft het begrip schade zelf. Onder de werking van artikel 49 WRO was dat begrip niet beperkt, al is in de jurisprudentie overwegend de vergoeding van immateriële schade afgewezen. Artikel 6.1, eerste lid Wro beperkt echter de mogelijke toepassing ervan tot enerzijds de waardevermindering van een onroerende zaak en anderzijds inkomensderving.

Een en ander betekent onder meer dat schade onderzocht dient te worden per onroerende zaak. Een onroerende zaak kan echter uitsluitend dan bestaan uit meerdere kadastrale percelen indien de eigendomssituatie onderling gelijk is.

Dit is mede van belang nu niet elke schade meer voor vergoeding in aanmerking komt. Onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening houdt artikel 6.2 een belangrijke afwijking in ten opzichte van de jurisprudentie met betrekking tot artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak was daarbij geen basis aanwezig om schade in verband met normaal maatschappelijk risico voor eigen rekening te laten. In de nieuwe wet echter is vooropgesteld dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Daarvan is in elk geval sprake, zo blijkt uit het tweede lid, indien schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak niet meer bedraagt dan 2 % van de waarde daarvan onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade. In het geval van exploitatieschade is het minimaal te eigen laste te laten deel van de schade gesteld op 2 % van het inkomen.

Inmiddels is in de jurisprudentie vastgelegd dat inhoudelijke toetsing op basis van artikel 6.2, eerste lid voorop dient te staan. Bij het begrip normaal maatschappelijk risico gaat het om algemene maatschappelijke ontwikkelingen en nadelen waarmee men rekening kan houden, ook al bestaat geen zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze zich zullen concretiseren en de omvang van de nadelen die daaruit eventueel zullen voortvloeien. Een en ander dient naar de omstandigheden van het geval te worden beoordeeld. Men zie hieromtrent ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 29 februari 2012, Tilburg<sup>1</sup>. De structuur van de omgeving is hierbij volgens de uitspraak van 5 september 2012, Heiloo,<sup>2</sup> een belangrijk element, evenals het ruimtelijk beleid van de gemeente en uiteraard de vraag in hoeverre de omvang van de schade als onevenredig kan worden beschouwd.

In verband daarmee kan ons inziens ook in het kader van een risico-analyse een minder terughoudende benadering worden gekozen dan voorheen veelal gebruikelijk was.

Daarnaast blijft de vraag actueel in welke mate van voorzienbaarheid kan worden gesproken. In artikel 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening is zelfs uitdrukkelijk bepaald dat burgemeester en wethouders met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking

---

<sup>1</sup> TBR 2012/90

<sup>2</sup> AB 2013/79; TBR 2012/188





komende schade bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak betrekken alsmede de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

In dit geval hanteren wij als peildatum voor de voorzienbaarheid de publikatie van de ontwerp structuurschets op 14 mei 2003. Uit de ons ter beschikking staande gegevens kan niet worden afgeleid dat eerder kennis kon worden genomen van de inhoud van dit beleidsvoornemen middels een gemeentelijke publikatie.

Ingevolge artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, voor zover hier van belang, is een oorzaak van schade een bepaling van een bestemmingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid. Artikel 3.6, eerste lid, heeft onder meer betrekking op een binnenplanse ontheffing, c.q. omgevingsvergunning. Het aanmerken van een binnenplanse ontheffing in artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder b, als een zelfstandige oorzaak van schade dient tot gevolg te hebben, dat bij de planvergelijking een in een bestemmingsplan opgenomen ontheffingsmogelijkheid bij de maximale invulling van dat bestemmingsplan buiten beschouwing wordt gelaten, aldus de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 1 augustus 2012, nr. 201108638/1/T1/A2, Utrechtse Heuvelrug,<sup>1</sup> sindsdien vele malen bevestigd.

In die gevallen waarin verwezenlijking van een bouwbestemming niet is toegelaten dan door middel van een afwijkende omgevingsvergunning, zoals het geval is bij van een dubbelbestemming ten behoeve van bescherming van archeologische waarden voorziene gronden, zou derhalve de bebouwing strikt genomen niet als gevolg van het bestemmingsplan kunnen worden beschouwd. In het navolgende gaan wij er evenwel vanuit dat sprake is van één samenvallende schade-oorzaak. Voorzover dat niet het geval zou zijn, dient in voorkomend geval ook het minimum forfait van artikel 6.2, tweede lid, tweemaal te worden toegepast: de eerste maal naar aanleiding van het bestemmingsplan en de tweede maal naar aanleiding van een verleende omgevingsvergunning.

## **5. Beschouwing mogelijke schade**

Achtereenvolgens zal thans per perceel of groepen daarvan de vraag aan de orde komen welk effect het verschil tussen de huidige planologische mogelijkheden en verwezenlijking van de herontwikkeling zou kunnen hebben op de waarde.

De beoordeling van het effect van wijzigingen vindt geobjectiveerd plaats, waarbij ten aanzien van mogelijk geschade objecten telkenmale rekening wordt gehouden met enerzijds effecten van de te realiseren bebouwingsmassa en anderzijds de toe te laten functies. Afgezien van de algemene omgevingswaarde, pleegt ten aanzien van woongefactoren in het bijzonder te worden gelet op aspecten als uitzicht en privacy. Bij een bedrijf kan naast de situeringswaarde van belang zijn in hoeverre de exploitatiemogelijkheden bij toepassing van de milieuwetgeving nadelig kunnen worden beïnvloed.

Ons inziens vertegenwoordigt voor de aan de zuidzijde van de Baronieweg gelegen bedrijfs- en kantoorgebouwen Tinbergenlaan 5, 7 en 9 het zicht op onbebouwd agrarisch gebied aan de overzijde van de weg op circa 60 meter afstand geen positieve bijdrage tot de waarde, terwijl zelfs een meer intensief agrarisch gebruik dan het huidige afbreuk

<sup>1</sup> ECLI:NL:RVS:2012:BX3316; AB 2013/196; TBR 2012/187





zou kunnen doen aan de situeringswaarde. Bij bedrijfsbebouwing (daaronder begrepen detailhandel) neemt weliswaar de bebouwing in de omgeving toe doch zulks zal eerder positief dan negatief gewaardeerd worden door mogelijke gegadigden. Overigens zou bij Tinbergenlaan 7 (kadastraal perceel H 230) dat laatstelijk in 2008 van eigenaar is gewisseld, volledig sprake zijn van voorzienbaarheid indien een waardevermindering aan de orde zou zijn, hetgeen naar onze mening niet het geval is. Gelet op de structuur van de omgeving en de ouderdom van het plan **Panoven** kan voorts worden gesproken van een normale ontwikkeling zodat inhoudelijk voldoende redenen aanwezig zouden zijn eventuele schade als normaal maatschappelijk risico aan te merken.

Het vorenstaande is al evenzeer van toepassing op het verzamelgebouw Industrieweg 18-32 (kadastraal C 1939) welke onroerende zaak niet alleen in verwijderd verband staat tot de ontwikkelingslocatie, zodat reeds om die reden aan beïnvloeding van de waarde kan worden getwijfeld, doch bovendien in eigendom is verworven in juli 2007 zodat zonder meer sprake is van voorzienbaarheid.

Aan de westzijde van de ontwikkelingslocatie vinden we op het hoekperceel Panoven 70 (kadastraal C 1937) garage Swart. Op zichzelf zou de zichtbaarheid van de karakteristieke halfronde showroom vanaf de Baronieweg enigermate kunnen verminderen bij meer en/of hogere bebouwing in de hoek Parallelweg/Panoven, hetgeen als een negatief waarde-aspect zou moeten worden beschouwd, doch anderzijds levert de verbeterde ontsluiting middels de nieuwe dwarsweg weer een situeringsvoordeel op. Per saldo kan ons inziens geen sprake zijn van een significante waardevermindering.

Aan de noordwestzijde van de nieuwe aansluiting van de dwarsweg op Panoven, waarbij het verkeersareaal van de Boerhaaveweg wordt uitgebreid ten koste van de nog in het bestemmingsplan **IJsselstein Zuidoost** aangegeven groenstrook (vergelijk bijlagen 5 en 6), is het kantoorgebouw Panoven 68 (en Boerhaaveweg 23,25 en 27) gelegen op kadastraal perceel IJsselstein C 1538. Voor dit gebouw en de gebruikers ervan is nauwelijks enig nadeel verbonden aan de nieuwe situatie, maar wel enig voordeel, enerzijds qua ontsluiting en anderzijds voor wat de mogelijke verschuiving van verkeer op de Boerhaaveweg in zuidelijke richting. Van waardevermindering kan ons inziens geen sprake zijn.

Aan de noordoostzijde van de ontwikkelingslocatie treffen we langs de Hogedijk vijf onroerende zaken aan, welke nadere aandacht verdienen. Dat is in de eerste plaats de uiterst riante villa Maria Montessoristraat 4 op de hoek van Parallelweg en Hogedijk. Deze onroerende zaak bestaat uit de kadastrale percelen H 189 en H 190, welke door de huidige eigenaren zijn verkregen op 10 februari 2003. Men kan in verband met deze datum niet zonder meer van voorzienbaarheid spreken.

Ten aanzien van dit woonperceel doen zich volgens het nieuwe bestemmingsplan twee alternatieve mogelijkheden voor. De eerste mogelijkheid is dat het oostelijk gedeelte van de oostelijke bouwstrook wordt bebouwd in het kader van de bedrijfsbestemming. Vanuit de voorgevel van het woonhuis kijkt men dan op de noordgevel van deze bebouwing, terwijl men voor het overige alleen te maken heeft met het niet te bebouwen gebied aan de noordzijde van deze bouwstrook. In vergelijking tot de situatie dat slechts een agrarische stal of schuilgelegenheid mocht worden gebouwd, die echter ongunstiger zou kunnen worden gesitueerd is aldus nauwelijks sprake van een verlies aan uitzicht.

Ingrijpend is ons inzien de andere mogelijkheid, waarbij op een afstand van 15 tot 20 meter van het woonperceel, een 70 m<sup>2</sup> groot terras behorende bij een horecagelegen-





heid aanwezig zou zijn. Weliswaar zou in dat geval het uitzicht uit het woonhuis minder worden geschaad, maar wel zou men rekening dienen te houden met een forse toename van de gebruiksintensiteit aan de westzijde van het pand, waartoe uiteraard ook het gebruik van noordelijker gelegen gronden als parkeerterrein bijdraagt, ook al vallen daarmee nadelen in de sfeer van geluids-, geur- en stofoverlast welke verbonden kunnen zijn aan agrarisch gebruik, weg.

In dit verband merken wij nog op dat weliswaar in de toelichting op het plan de intentie wordt uitgesproken om de parkeerruimte niet anders dan in noodgevallen in verbinding te brengen met Hogedijk en Maria Montessoristraat, maar in het plan niet tot uitdrukking is gebracht dat de landschappelijke inpassing, bedoeld onder 3.5.3 van de regels, daarvoor tevens een belemmering dient te vormen. Indien dat niet alsnog gebeurt, dient rekening te worden gehouden met vergroting van de thans voor objecten langs deze straat geraamde schadebedragen.

Voorshands achten wij mede gezien oriëntatie en opbouw van het woonperceel bij een basiswaarde van circa € 940.000,- een waardevermindering van € 30.000,- reëel. Het minimum forfait voor normaal maatschappelijk risico bedraagt dan € 18.800,-. Vervolgens is het de vraag in hoeverre om inhoudelijke redenen voldoende aanleiding bestaat de gehele schade voor eigen rekening te laten. In aanmerking nemende dat ten tijde van de verwerving reeds het gehele gebied rondom de driehoek was bebouwd met stedelijke functies, zou er ons inziens ook zonder publikatie van concrete beleidsvoornemens voldoende aanleiding zijn rekening te houden met bebouwing en gebruik in de sfeer van stedelijke functies. Er is met andere woorden sprake van een in de lijn der verwachtingen liggende normale ontwikkeling, hetgeen voldoende reden zou kunnen zijn de schade in zijn geheel als normaal maatschappelijk risico aan te merken. Indien echter naar aanleiding van een concrete aanvraag toch wordt besloten slechts het minimum forfait in mindering te brengen, resteert een tegemoetkoming in de schade ter grootte van € 11.200,-.

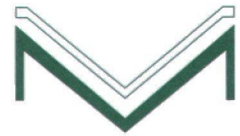
Ook bij het hoekpand Maria Montessoristraat 6 (kadastraal H 744) bestaat, in duidelijk mindere mate overigens, enige relatie met het ontwikkelingsgebied, doch de vraag of zulks leidt tot een waarneembare waardevermindering behoeft geen beantwoording, nu dit woonhuis is verworven in oktober 2006, ruim na de vaststelling van de meergenoemde structuurschets. Er is in dit geval derhalve zonder meer sprake van voorzienbaarheid.

Het onbebouwde perceel H 699 ter grootte van 1893 m<sup>2</sup>, eigendom van mevrouw G. Spelt, is ook zelf nog bestemd tot *agrarisch productiegebied*. De waarde ervan moet dus beoordeeld worden aan de hand van de voor die bestemming geldende bouw- en gebruiksregels. Omdat het opbrengstgenererend vermogen van de grond op generlei wijze wordt aangetast, kan geen sprake zijn van enige negatieve beïnvloeding van de waarde door bebouwing van het aan de overzijde van de Hogedijk gelegen terrein.

Dezelfde mevrouw G. Spelt heeft bij overeenkomst van 18 november 2002 het halfvrijstaande woonhuis Hogedijk 17 (voorheen nr. 5) met achtergelegen aanbouw en andere aanhorigheden, op de kadastrale percelen H 267 en 473, verkocht aan de huidige eigenaren. Aan hen kan op basis van de thans beschikbare gegevens geen voorzienbaarheid worden tegengeworpen.

Gezien de detaillering van het bestemmingsplan kan echter in dit geval nauwelijks nog van waardevermindering worden gesproken. Immers, de ook op korte afstand tegenover





het woonhuis mogelijke bouw van agrarische bebouwing met een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en een nokhoogte van 3 meter verval, waar tegenover op korte afstand nog slechts een fietsenstalling mogelijk is. De kortste afstand tot een bouwvlak bedraagt 60 meter. Er overheerst daarmee de aanblik, landschappelijke inpassing daargelaten, van een onbebouwd parkeerterrein. Ook in vergelijking tot nadelen in de sfeer van geluids-, geur- en stofoverlast welke verbonden kunnen zijn aan agrarisch gebruik, betekent dit echter qua geluidsoverlast, luchtverontreiniging en lichthinder een zodanige intensivering van het gebruik dat dit van invloed kan zijn op het woongenot.

Te betwifelen valt echter of de hoogte van een daaraan te koppelen waardevermindering het minimum forfait voor normaal maatschappelijk risico dat in dit geval geraamd kan worden op € 10.000,-, aanmerkelijk overschrijdt. Onevenredige schade achten wij daarom niet aannemelijk. Nu naar ons oordeel zonder meer kan worden gesproken van een in de lijn der verwachtingen liggende normale ontwikkeling, bestaat er voldoende reden de schade in zijn geheel als normaal maatschappelijk risico aan te merken.

De aangrenzende woning Hogedijk 15 (voorheen 3) moet met direct aangrenzende gronden op kadastraal perceel H 294 als een afzonderlijke onroerende zaak worden beschouwd, waaraan niet kan afdoen dat de heer A.J. Spelt óók eigenaar is van aan de overzijde van de Hogedijk gelegen kadastrale percelen H 193 en (thans) 884 waarop ingevolge het plan **Panoven** nog een bedrijfsbestemming rust.

In beginsel gelden hier dezelfde overwegingen als bij Hogedijk 17, zij het dat in dit geval de relatie met het ontwikkelingsgebied nog wat zwakker is, terwijl voorts de basiswaarde wat hoger ligt. Dat betekent dat naar verwachting per saldo geen hogere tegemoetkoming in de schade zal resteren dan € 5.000,-. Inhoudelijk bestaat er evenwel ruim voldoende aanleiding van een normale maatschappelijke ontwikkeling te spreken die in de lijn der verwachtingen ligt. Dat dat ten tijde van de eigendomsverwerving wellicht anders was, is niet relevant. Men zie hierbij ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 2 april 2014, no. 20120692/2/A2, Zederik.<sup>1</sup>

Van de nieuwe woningen Hogedijk 13a en 15a heeft alleen de laatste enige relatie met het plangebied. Het is echter zonder meer duidelijk dat bij de verwerving van kadastraal perceel H 853 in juli 2014 volledige voorzienbaarheid aanwezig was.

Gelet op de wijze waarop bouw- en gebruiksmogelijkheden in het plan **Panoven** zijn geregeld, kan ons inziens ten aanzien van de bedrijfspercelen H 193 en H 884 (een tweetal gebouwen op de kadastrale percelen H 882 en H 883 is inmiddels afgescheiden) niet van een significant nadeel worden gesproken bij de herontwikkeling van het zuidelijk aangrenzende gebied binnen de driehoek. Afgezien van de planologische status van de (nood)woning Hogedijk 12 krijgt deze met de in het nieuwe bestemmingsplan voorgescreven geluidswerende voorziening aanzienlijk meer bescherming tegen geluiden van het nieuwe parkeerterrein dan voorheen kon bestaan ten aanzien van geluidhinder verbonden aan agrarische bewerkingen.

Van belang is voorts dat in het nieuwe bestemmingsplan niet in de nabijheid van het bedrijfsp perceel gevoelige bestemmingen zijn geprojecteerd die een belemmering voor de bedrijfsvoering zouden kunnen opleveren. Van waardevermindering zal dan ook naar ons oordeel geen sprake zijn.

<sup>1</sup> ECLI:NL:RVS:2014:1151; nieuwsbrief StAB 14-83





Het vroegere perceel H 195 met de woning Panoven 95 is inmiddels gesplitst in perceel H 887, met daarop het woonhuis en de percelen H 886 aan de noordzijde ervan en H 885 aan de zuidzijde.

Perceel H 886 heeft geen enkele relatie met het plangebied en voor de nieuwe eigenaar van de semi-bungalow Panoven 95 geldt dat hij volledig op de hoogte kon zijn van de herontwikkeling.

Er resteert dus slechts het thans nog agrarisch bestemde perceel H 885, waarvan in het bestemmingsplan een gedeelte is bestemd voor *Verkeer* en een groter deel begrepen is in de bestemming (met bouwvlak) *Bedrijven*. Deze door de gemeente te verwerven gronden (zie ook bijlage 3) zijn in het plan ook voorzien van de aanduiding *WWT – wetgevingzone-verwezenlijking in naaste toekomst*.

Het is niet ondenkbaar dat het overblijvende deel van perceel H 885 door vorm en grootte minder geschikt raakt voor agrarisch gebruik. De effecten daarvan behoren evenwel bij verwerving c.q. onteigening te worden betrokken. Van de te realiseren bestemmingen zijn evenwel op zichzelf geen nadelige effecten te verwachten.

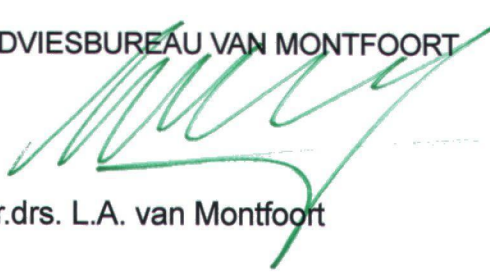
## 6. Samenvatting

Naar ons oordeel zal het nieuwe bestemmingsplan Panoven-Baronieweg alleen voor de woonpercelen Maria Montessoristraat 4, Hogedijk 17 en Hogedijk 15 leiden tot een waardevermindering welke het als forfaitair minimum in aanmerking te nemen maatschappelijk risico te boven gaat. Om inhoudelijke redenen kan evenwel worden gesproken van een normale maatschappelijke ontwikkeling welke in de lijn der verwachtingen lag en waarvan de schadelijke gevolgen, mits niet onevenredig, geheel te eigen laste kunnen worden gelaten.

Wij bevelen wel aan in de regels van het plan alsnog vast te leggen dat geen verkeersontsluiting naar de Hogedijk of Maria Montessoristraat kan worden gerealiseerd.

Aldus naar beste weten opgesteld te Amersfoort, 24 april 2015

ADVIESBUREAU VAN MONTFOORT



mr.drs. L.A. van Montfoort

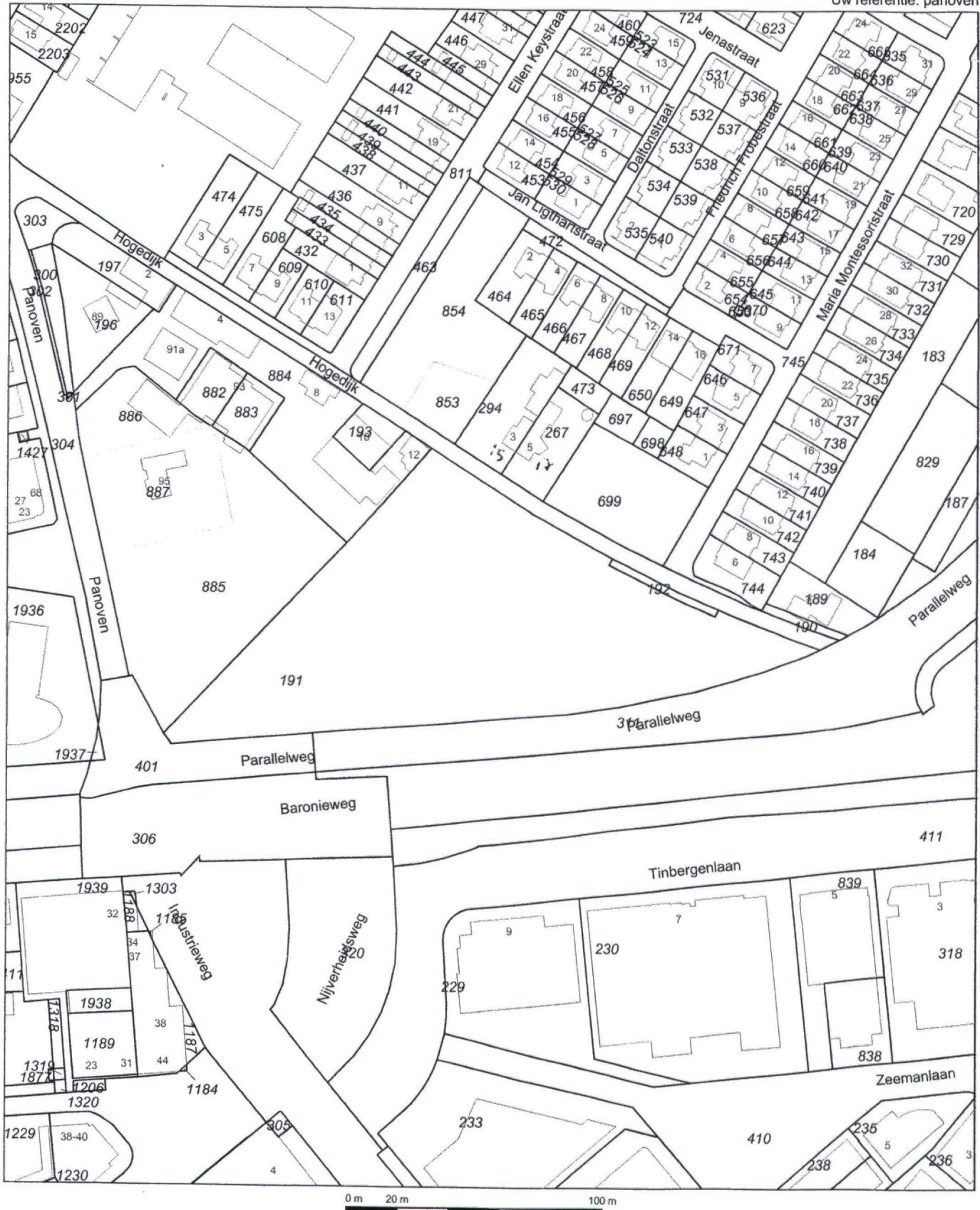






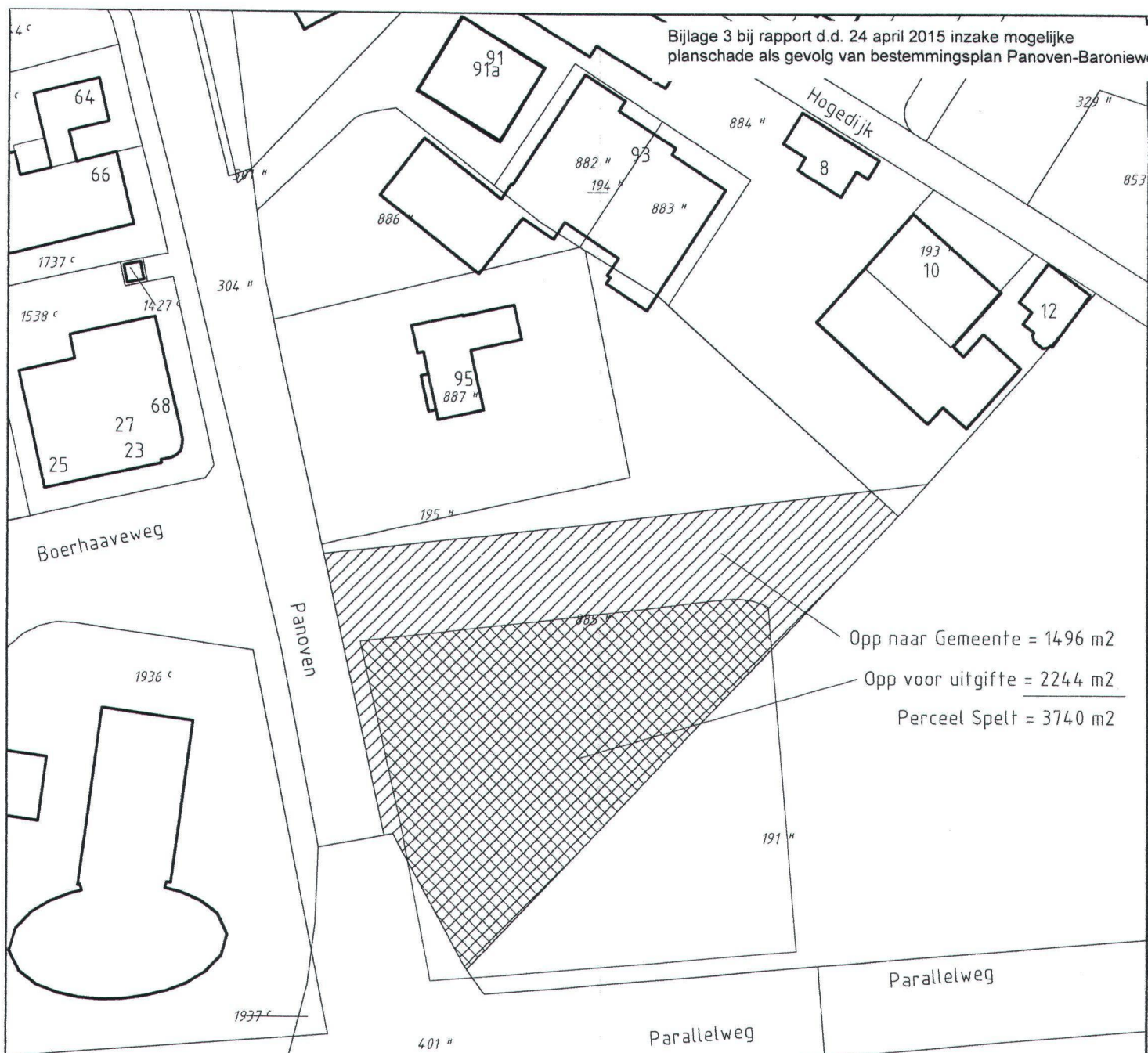
Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: panoven



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 19 april 2015</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente IJSELSTEIN</p> <p> Sectie H</p> <p> Perceel 191</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|





Opp naar Gemeente = 1496 m2

Opp voor uitgifte = 2244 m2

Perceel Spelt = 3740 m2

Behoort bij koopkontra kt d.d.  
De koper, De verkoper,



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

306 "

Gemeente

IJsselstein

PAARDENVELD  
PANOVEN PARALLELWEG

Grondaankoop

REALISATIE & BEHEER

Overtoom 1  
Postbus 26  
3400 AA IJsselstein  
Telefoon: 030-686161  
Telefax : 030-6880924

1938 "

schaal: 1:1000  
get: F. Boere  
gez: 38  
Civiele Techniek

A4

ARCHIEF NR.:

1881 G







## VERKLARING

-  bestaande bebouwing en kadastrale indeling.  
 gemeentegrens  
 grens van het plan.  
 maten aangeduid in meters.  
 verwijzing naar dwarsprofiel op dit blad.  
 bebouwingsgrens  
 40% bebouwingspercentage.  
 bedrijfswoning behorend bij agrarisch bouwperceel.  
 brandstofleiding.  
 ② maximum aantal te bouwen woningen binnen de bebouwingsgrens.  
 brug.  
 straatverbindingstrajekt (met maximale bebouwingshoogte t.o.p. N.A.P.)  
 waterwingebied. II  
 55/60/65 d.B.(A) lijnen

## BESTEMMINGEN

Gronden bestemd voor woondoelende:

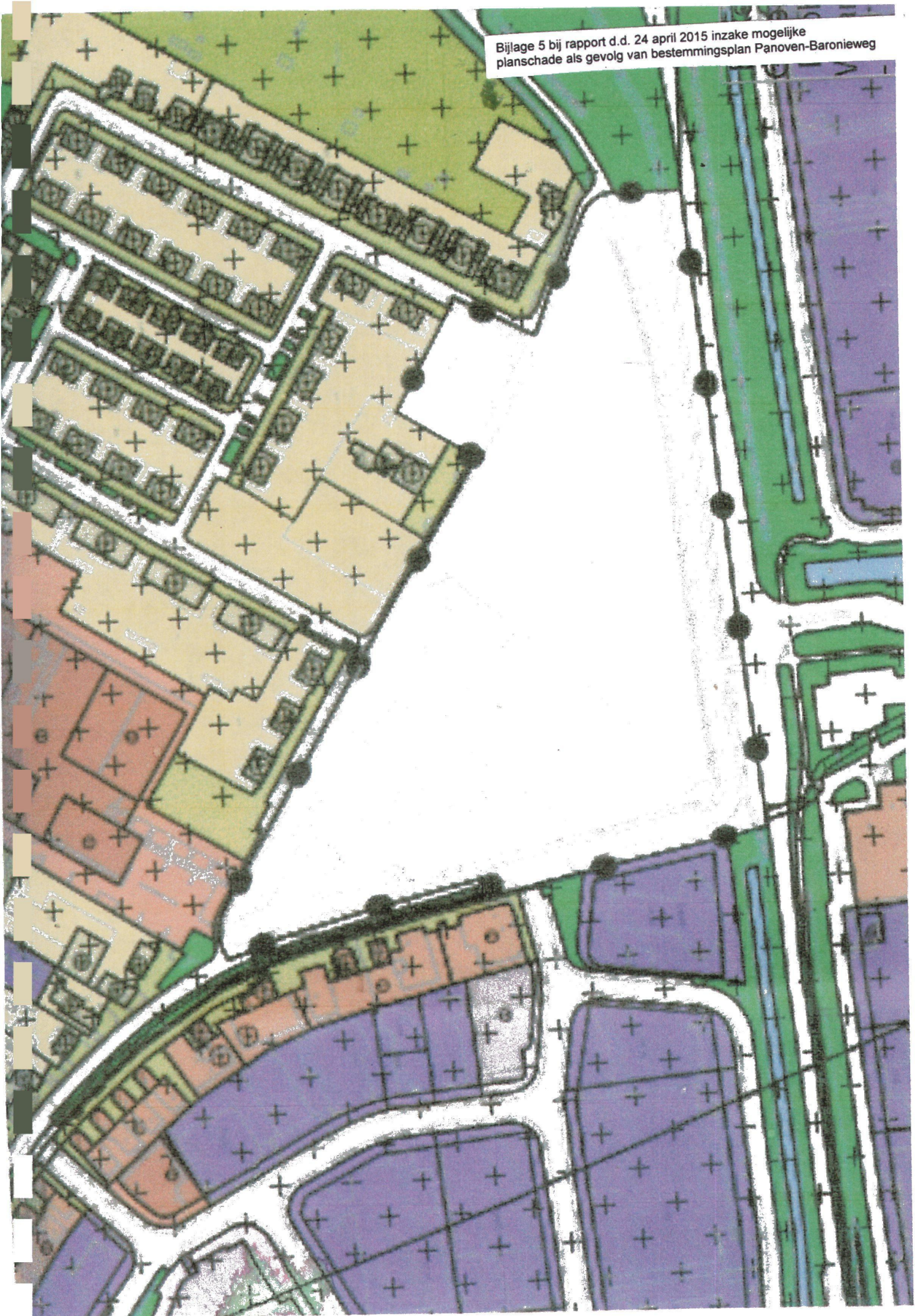
| aanduiding | omschrijving.   | aantal aaneen. | min. voorgevel -<br>breedte | goothoogte. |      |
|------------|-----------------|----------------|-----------------------------|-------------|------|
|            |                 |                |                             | min.        | max. |
| 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<br>vrijstaand |
|                                                                                     |                                      | 3,00<br>2,50             |

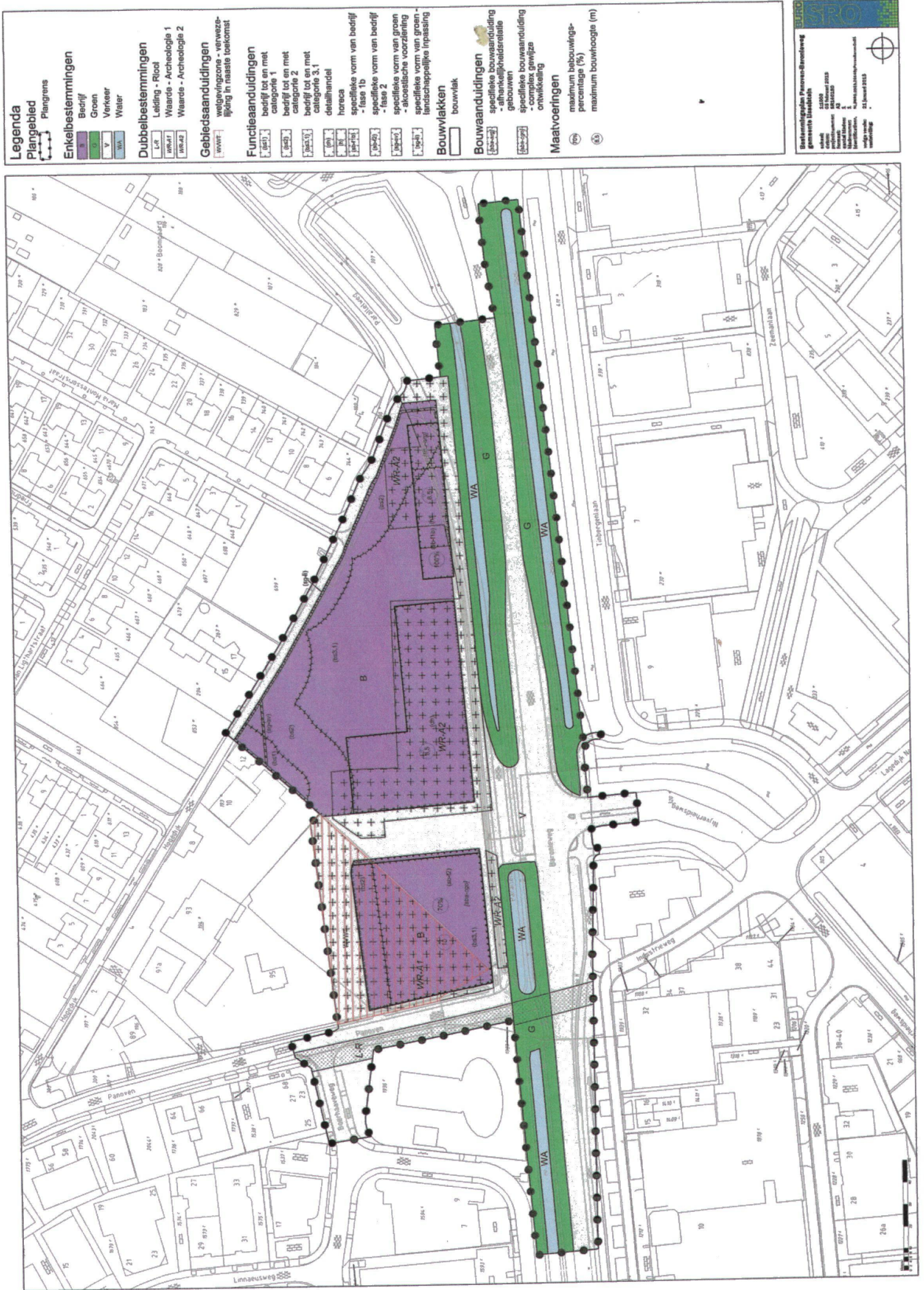
Gronden bestemd voor :

|                                                                                     |                                                                                     |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|
|  | aanbachtelijke bedrijven (A inrichtingen ingevolge de wet geluidhinder uitgesloten) | 5,50 |
|  | bedrijfsdoeleinden. (A inrichtingen ingevolge de wet geluidhinder uitgesloten)      | 7,00 |
|  | agrarijsch produktiegebied.                                                         |      |
|  | agrarijsche bedrijven (bouwperceel.)                                                | 4,50 |
|  | agrarijsch 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.                                                                              | 300  |
|  | groentetuinen.                                                                      |      |
|  | wijzigingsbevoegdheid „bos“                                                         |      |

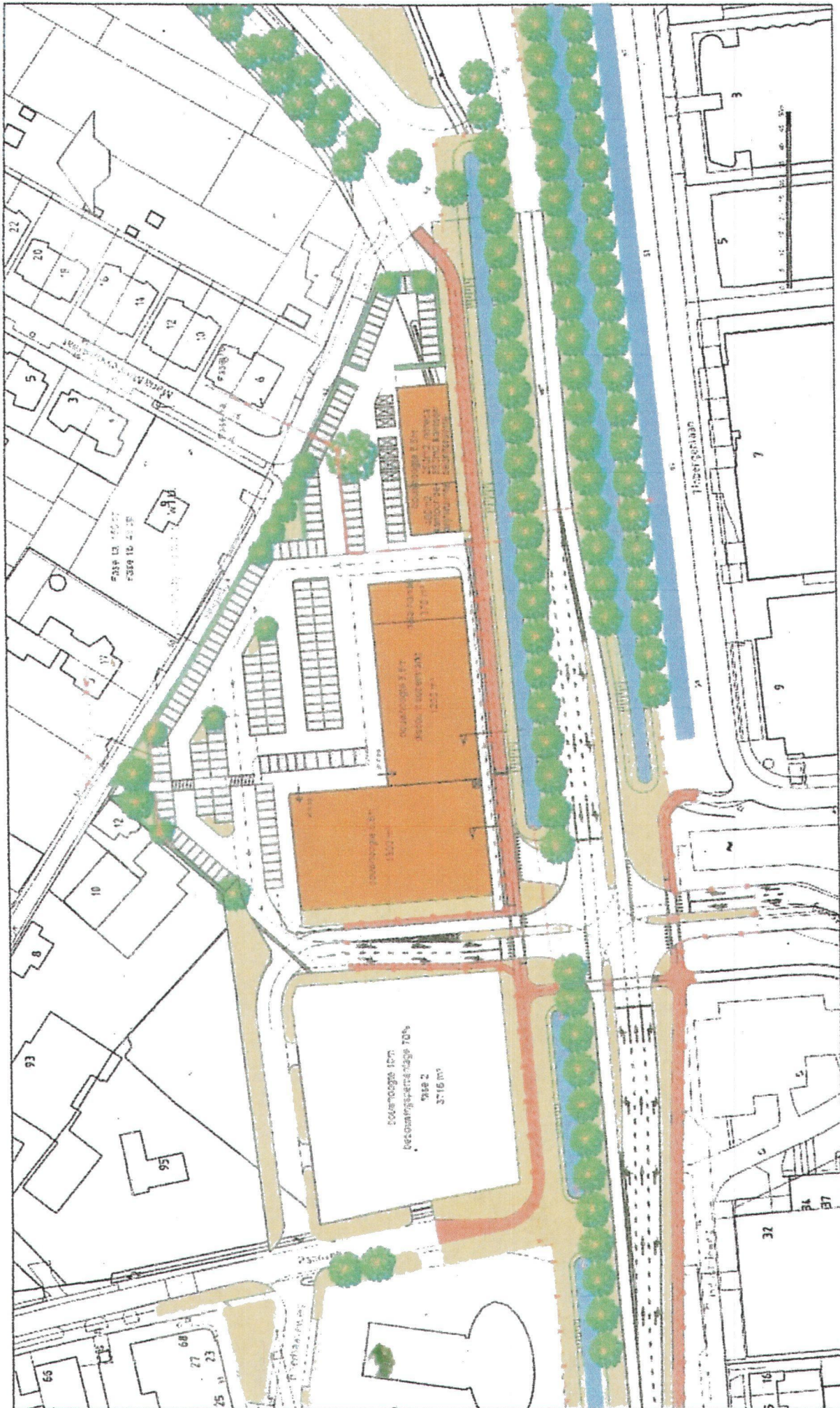












Voorlopige inrichtingsschets plangebied (bron: SAB)