DRIE ZWALUWEN
RENTMEESTERSKANTOOR

Taxatierapport
Inbrengwaarde 7 Poort II

Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

Taxatierapport

Opdrachtgever:
Gemeente Zevenaar
Voor deze:
De heer L. van Duren

Datum rapport:
Vdef d.d. 20 juni 2024

Opdrachtnemer:
Rentmeesterskantoor Drie Zwaluwen BV
Coreanna 103
4191 DC Geldermalsen
tel.nr. 06 55 83 84 49
info@driezwaluwen.nl
www.driezwaluwen.nl

KVK-nummer: 858845179
IBAN: NL40RABO0122007875
BTW-nr. NL8588.45.179.B01

Paraaf taxateur

Inhoudsopgave

1. Opdracht 5
1.1. Opdrachtgever 5
1.2. Opdrachtverstrekking 5
1.3. Opdrachtnemer en taxateur 5
1.4. Deskundigheid en onafhankelijkheid 5
1.5. Doel van de taxatie 5
1.6. Opnamedatum en wijze van opname 6
1.7. Te taxeren belang 6
1.8. Taxatieobject 6
1.9. Waardepeildatum en opnamedatum 6
1.10. Waarderingsgrondslag 6
1.11. Taxatiemethode 7
1.12. Taxatiestandaarden en toepassingsbereik Reglementen NRVT 7
1.13. Bijzonder uitgangspunt 7
1.14. Informatie 8
1.15. Publicatie 8
1.16. Aansprakelijkheid 8
1.17. Algemene voorwaarden 9
1.18. Reactie opdrachtgever 9
2. Algemene beschrijving 10
2.1. Ligging exploitatiegebied 10
2.2. Omgevingskenmerken en bereikbaarheid 11
2.3. Kadastrale gegevens 12
2.4. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen 13
2.5. Publiekrechtelijke aspecten 13
2.6. Persoonlijke rechten cq rechten van derden 13
2.7. Huidig gebruik 13
2.8. Toekomstig gebruik 13
2.9. Vigerende bestemming 14
2.10. Toebedachte cq beoogde aanwending en bestemming 15
2.11. Bodemloket/ informatie bodemgesteldheid 15
2.12. Beschrijving opstallen plangebied 16
2.12.1. Woning Hazenpad 3 16
2.12.2. Woning Hazenpad 3-1 17
2.12.3. (bedrijfs)woning Hazenpad 1 en 1A 18
3. Taxatietechnische uitgangspunten 19
3.1. Wettelijk kader 19
3.2. Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde 19
3.3. Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde 20
3.3.1. Werkelijke waarde 20
3.3.2. Gebruikswaarde 21
3.3.3. Complexwaarde 21
3.3.4. Voorstroken/ bijzondere geschiktheid alsmede eventuele bijzondere ongeschiktheid 22
3.4. Waarderingsmethodieken 23
3.5. Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening 23
3.6. Schattingsonzekerheid 23
4. Markt & Referentietransacties 24
4.1. Algemeen 24
4.2. Marktomstandigheden macro-niveau 24
4.3. Marktomstandigheden Bedrijfsruimte 27
4.3.1. Nationaal 27
4.3.2. Regionaal/ Regio Gelderland 30
4.4. Marktomstandigheden (bestaande) woningen 31
4.5. Woningprijzen stegen in de meeste gemeenten 32
4.6. Marktomstandigheden agrarische grond 33
5. SWOT-analyse 34

6. Waardering en onderbouwing 35
6.1. Gebruikswaarde 35
6.1.1. Percelen openbare ruimte 35
6.1.2. Percelen cultuurgrond 35
6.1.3. Percelen water en natuur 35
6.1.4. Referenties woningen 36
6.2. Waardering bloot eigendom en recht van erfpacht 37
7. Complexwaarde 37
7.1.1. Residuele grondwaardewaarde-methode 37
7.1.2. Vergelijkende methode/ referentietransacties 39
7.2. Overwegingen bij de waardering 40
7.3. Toetsing aan de exploitatiebegroting 41
7.3.1. Waardebepaling vanuit analyse van verzoening 42
8. Backtesting 43
9. Waardering 43
9.1. Schattingsonzekerheid 43
9.2. Plausibiliteitsverklaring 43
9.3. Finale waardering 44
10. Ondertekening 45

Bijlagen:

- Overzicht per eigenaar
- Exploitatieopzet
- Fotobijlagen
- Plausibiliteitsverklaring
- Kadastrale uittreksels

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

De opdracht tot het uitvoeren van deze waardering, conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden opgenomen in de opdrachtbevestiging d.d. 7 mei 2024, is schriftelijk verstrekt door:
Gemeente Zevenaar
Voor deze:
De heer L. van Duren

1.2. Opdrachtverstrekking

Op 7 mei 2024 is door opdrachtgever schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Op dezelfde datum is een getekende opdrachtbevestiging ontvangen. Een kopie van de opdrachtbevestiging is in het taxatiedossier aanwezig.

1.3. Opdrachtnemer en taxateur

De opdracht is, conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden opgenomen in de offerte/ opdrachtbrief d.d. 7 mei 2024, aangenomen door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid handelend onder de naam Rentmeesterkantoor Drie Zwaluwen BV, gevestigd aan de Coreanna 103, 4191 DC te Geldermalsen en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 858845179.

De taxatie wordt uitgevoerd door:

- De heer ing. R.A. van Driesten, rentmeester en register taxateur
  Beëdigd rentmeester en lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters
  Lidnummer 350
- Gecertificeerd taxateur bij de NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed
  Nummer RT 178204422
- Geregistreerd Gerechtelijk Deskundige, ingeschreven bij Landelijk Register
  Gerechtelijk Deskundigen, Registratienummer: D0474

1.4. Deskundigheid en onafhankelijkheid

- Taxateur verklaart over voldoende actuele kennis en vaardigheden te beschikken om de taxatie naar behoren en vakbekwaam te kunnen uitvoeren en dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de algemene en fundamentele beginselen van zowel objectiviteit als afhankelijkheid (e.e.a. zoals ook nader verwoord in aangehechte opdrachtbevestiging);
- 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.
- De jaarlijkse omzet van Rentmeesterskantoor Drie Zwaluwen is voor minder dan 25% afkomstig van opdrachtgever;

1.5. Doel van de taxatie

Aan taxateur is verzocht om een raming van de inbrengwaarde van de percelen gelegen binnen de begrenzing van het beoogde omgevingsplan Businesspark 7Poort fase II te Zevenaar.

1.6. Opnamedatum en wijze van opname

De objecten en de directe omgeving daarvan zijn op 24 mei 2024 door taxateur geïnspecteerd. Ten aanzien van de binnen het exploitatiegebied aanwezige opstallen merkt taxateur ten aanzien van de opname op dat inspectie van de objecten op basis van een geveltaxatie heeft plaatsgevonden. Taxateur merkt daarbij het volgende op:
De opstallen betreffen een drietal woningen (met eventuele bijgebouwen) en van deze objecten waren meetrapporten, plattegronden en recent beeldmateriaal beschikbaar. Verwijzend naar het de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 8 februari 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:494) waarin de Afdeling het volgende opmerkt:

"Gelet op wat hiervoor is overwogen, is de Afdeling van oordeel dat de raad zich bij de raming van de inbrengwaarde van dit object niet zonder meer had mogen baseren op het taxatierapport, waaraan een geveltaxatie ten grondslag lag. In aanmerking genomen de aard en de bestemming van het object, beschikten de taxateurs (naam verwijderd) bij het opstellen van het taxatierapport over onvoldoende informatie om met het oog op de raming een goed en verantwoord beeld te krijgen van het te taxeren object. De raad heeft zich daarom wat betreft de raming van de inbrengwaarde niet op dit taxatierapport kunnen baseren, zodat de inbrengwaarde van het object (adres verwijderd) in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is geraamd"

Taxateur is van mening dat gezien de hoeveelheid beschikbare recente informatie alsmede de aard en de bestemming van de objecten (woningen) het niet aannemelijk is dat er onvoldoende informatie beschikbaar was om een goed en verantwoord beeld te krijgen van de te taxeren objecten.

1.7. Te taxeren belang

Het te taxeren belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak, vrij van: huur en gebruik, pacht, recht van opstal, appartementsrecht, etc. Wel is rekening gehouden met het recht van erfpacht.

1.8. Taxatieobject

De taxatie heeft betrekking op een aantal percelen gelegen binnen de begrenzing van het beoogde omgevingsplan Businesspark 7Poort fase II te Zevenaar.

Type eigendom:	Volle eigendom
Type object:	Divers (zie omschrijving per eigenaar)
Huidig gebruik:	Divers (zie omschrijving per eigenaar)
Evt. toekomstig gebruik:	Bedrijventerrein met ondersteunende bestemmingen (groen/ water/ verkeer)

1.9. Waardepeildatum en opnamedatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Indien de peildatum voor taxatie later in de tijd ligt dan de datum van opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden die de waarde kunnen beïnvloeden. De peildatum van de taxatie is 1 mei 2024.

1.10. Waarderingsgrondslag

Voor de taxatiebasis/ waarderingsgrondslag voor het bepalen van de in 1.5 genoemde inbrengwaarde, wordt aansluiting gezocht bij hetgeen daarover in de Omgevingswet is opgenomen. De raming van de werkelijke waarde vindt plaats met overeenkomstige toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet. Dat zijn de

artikelen over bepaling van de werkelijke waarde van onroerende zaken bij onteigening. Uit artikel 15.22 volgt dat bij de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs die een redelijk handelend koper zou betalen. Uit artikel 15.21 volgt dat waardeverhogende veranderingen, die kennelijk zijn aangebracht om de inbrengwaarde te verhogen buiten beschouwing blijven. Artikel 15.23 bepaalt dat de invloed van overheidswerken op de inbrengwaarde wordt geëlimineerd.

1.11. Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van diverse waarderingsmethoden waaronder de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode.

1.12. Taxatiestandaarden en toepassingsbereik Reglementen NRVT

Onderhavige opdracht kwalificeert als een professionele taxatiedienst (PTD) voor Landelijk en agrarisch vastgoed in de zin van de reglementen van het NRVT. De taxatie is voorts verricht in overeenstemming met de internationale waarderingsstandaard IVS.

In dit taxatierapport is sprake van een taxatie op wettelijke grondslag. Een wettelijke taxatie betreft een PTD, waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de registertaxateur dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. Een registertaxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet, vaste jurisprudentie en de best practice voor het vakgebied - in casu het taxeren van inbrengwaarden - hem daartoe dwingt, zo meent taxateur. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd.

De registertaxateur die een wettelijke taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen zoals die zijn verwoord in het Reglement Gedrags- en beroepsregels van het NRVT.

Voorstaande heeft tot gevolg dat op onderdelen is afgeweken van de regels die van toepassing zijn op reguliere taxaties. Zo is geen contact gezocht met eigenaren en/of gebruikers van de vastgoedobjecten en is geen inpandige opname verricht. Deze werkwijze sluit aan bij de *best practice* van de inbrengwaardetaxaties. Voor het verdere en overige is zoveel mogelijk aangesloten bij de reglementen van het NRVT.

1.13. Bijzonder uitgangspunt

Als bijzonder uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het bestemmingsplan "Businesspark Businesspark 7Poort fase II' na het doorlopen van de toepasselijke voorbereidingsprocedure onherroepelijk rechtskracht verkrijgt. De taxateur beoordeelt dit bijzondere uitgangspunt als realistisch, relevant en geldig in verband met de specifieke omstandigheden van de opdracht.

Taxateur merkt tevens op dat ten aanzien van de percelen kadastraal bekend gemeente Oud-Zevenaar, sectie M, nrs 378, 2266, 2001, 2003, 2007, 2008 geldt dat opdrachtgever heeft aangegeven dat met de eigenaar/ eigenaren overeenstemming is bereikt ten aanzien van de overdracht en de oplevering van deze percelen. De juridische levering van deze percelen heeft inmiddels (naar waardepeildatum) plaatsgevonden. In hoofdstuk 6.1.4 en 6.1.5 wordt dit nader omschreven en uitgangspunt is derhalve dat de afspraken daadwerkelijk geeffectueerd worden. Deze afspraken houden kortgezegd in dat het gehele agrarische erf, leeg, ontruimd en ontdaan van opstallen, verhardingen etc, aan de

gemeente Zevenaar wordt opgeleverd. Dit alles met uitzondering van de aanwezige bedrijfswoning.

Taxateur merkt dienaangaande nog dat er, gezien de aard en inhoud van de opdracht, geen bepaling van de marktwaarde zonder bijzonder uitgangspunt heeft plaatsgevonden.

1.14. Informatie

De taxatie is gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden, zoals bijvoorbeeld oppervlaktegegevens, plankaarten en kadastrale 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 op juistheid. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig is geweest.

Voor zover juridische informatie aan mij ter beschikking wordt gesteld wijs ik erop dat ik niet competent ben als vastgoedjurist. Ik adviseer in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.

Tevens zijn geen milieuvergunningen, ontheffingen of andere (publiekrechtelijke) zaken verstrekt en uitgangspunt is derhalve dat de mondeling door de vertegenwoordiger van eigenaresse verstrekte informatie, juist en volledig is.

Taxateur heeft kennis genomen en is uitgegaan van onder andere de volgende stukken:

- Kadastrale stukken toestandsdatum o.a. d.d. mei/ juni 2024
- Bodeminformatie d.d. 1 februari 2024 geraadpleegd via www.bodemloket.nl
- Omgevingsplaninformatie d.d. 1 februari 2024 e.v. geraadpleegd via het Omgevingsloket
- www.pdok.nl
- Door opdrachtgever per email en per telefoon verstrekte informatie, onder andere: Residuele waardeberekeningen met diverse parameters/ overzicht percelen en oppervlaktes/ overzichtskaart

1.15. Publicatie

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. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking aan derden worden gesteld. Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is toegestaan doch slechts in het kader van het doel van de opdracht waarvoor deze is opgemaakt.

1.16. Aansprakelijkheid

Door opdrachtnemer wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Opdrachtgever erkent dat elk bedrag boven de door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering verzekerde som voor eigen rekening is.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport. Alle bedragen in dit rapport zijn in euro's (€) en exclusief BTW tenzij wettelijk belast met BTW.

1.17. Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening van Rentmeesterskantoor Drie Zwaluwen BV is de Regeling van Rentmeesters 2020 van de Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters van toepassing.

1.18. Reactie opdrachtgever

Op 20 juni 2024 is een concepttaxatie verstrekt aan opdrachtgever. Op 20 juni 2024 heeft opdrachtgever per email zijn reactie gegeven op het concepttaxatierapport. Deze reactie gaf, behoudens enkele tekstuele wijzigingen, geen aanleiding om het rapport aan te passen.

Paraaf taxateur

2. Algemene beschrijving

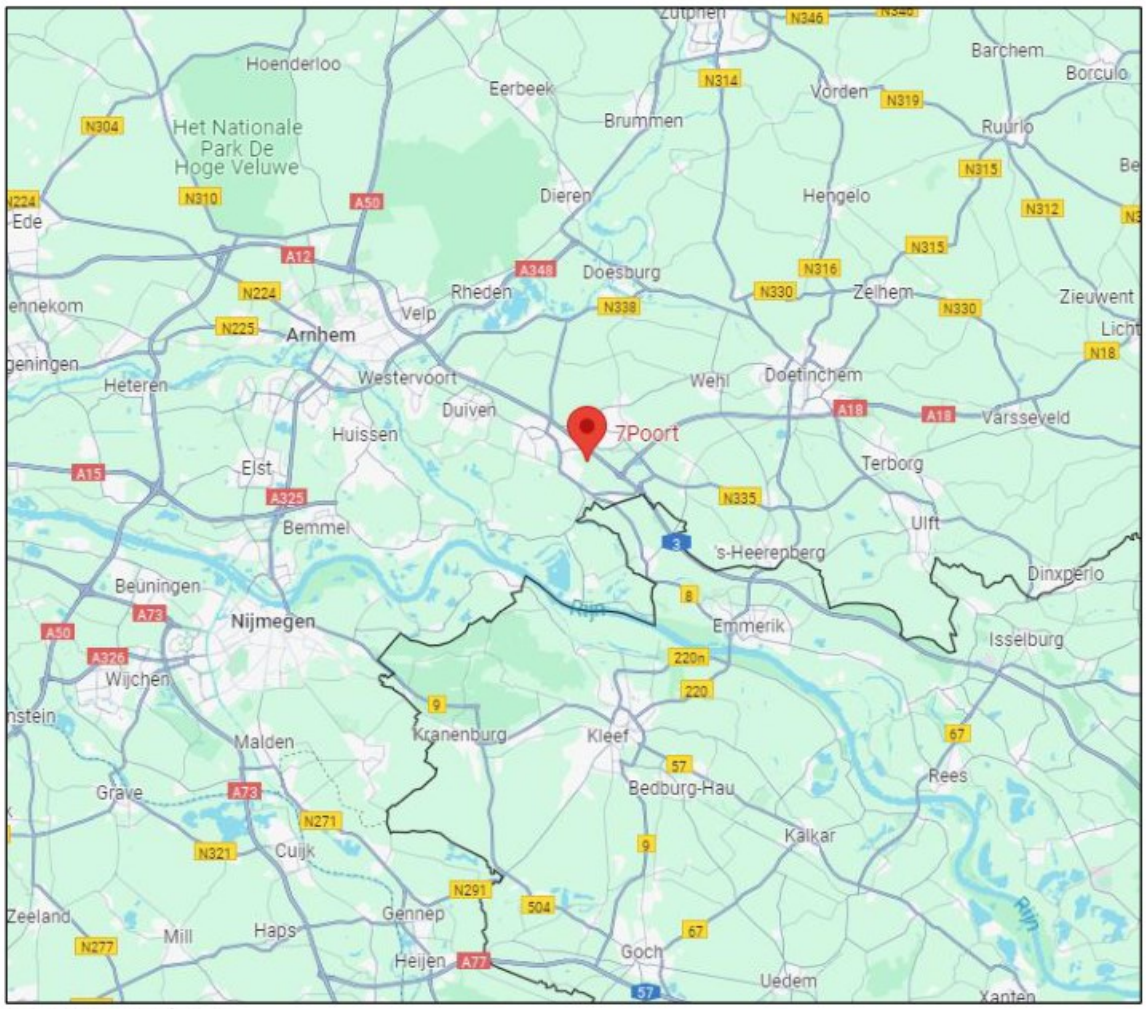
2.1. Ligging exploitatiegebied

De in dit taxatierapport betrokken onroerende zaken zijn gelegen binnen de begrenzing van het nog te ontwikkelen Businesspark 7Poort fase II te Zevenaar.
Het plangebied is aan de oostzijde gelegen aangrenzend aan het reeds gerealiseerde businesspark 7Poort (fase I) wordt aan de noordzijde begrensd door de A12, aan de zuidzijde door de Hengelder Leigraaf.
Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de dorpskern van Zevenaar

De ligging is weergegeven op onderstaande luchtfoto's en stratenplan



Bron: www.omgevingswet.overheid.nl



www.maps.google.com

2.2. Omgevingskenmerken en bereikbaarheid

Het plangebied is (nog) niet voorzien van een zelfstandige ontsluiting van het plangebied of het reeds gerealiseerde 7Poort fase I. Ontsluiting geschiedt thans via de bestaande afrit van de A12 (nr 29) Zevenaar/ Lobith en vervolgens via de aldaar aanwezige bestaande ontsluitingswegen. In de planopzet cq in het exploitatieplan is niet voorzien in de aanleg van een nieuwe (cq zelfstandige) aansluiting op de A12 voor het plangebied 7Poort II.

Paraaf taxateur

2.3. Kadastrale gegevens

De in deze raming betrokken percelen/ perceelsgedeelten zijn kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nr	geh/ ged	Oppervlakte	Oppervlakte in exploitatie
Oud-Zevenaar	M	441*	geh	2.24.40 ha	2.21.84 ha
Oud-Zevenaar	M	440	geh	0.11.70 ha	0.11.66 ha
Oud-Zevenaar	M	1706	ged	0.64.75 ha	0.64.18 ha
Oud-Zevenaar	M	1474	geh	0.00.74 ha	0.00.74 ha
Oud-Zevenaar	M	371	ged	4.01.60 ha	4.01.11 ha
Oud-Zevenaar	M	952	geh	3.69.30 ha	3.69.30 ha
Oud-Zevenaar	M	1485*	ged	14.75.48 ha	14.75.48 ha
Oud-Zevenaar	M	1705	ged	4.13.07 ha	4.09.23 ha
Oud-Zevenaar	M	1712*	ged	0.06.75 ha	0.06.67 ha
Oud-Zevenaar	M	2100	geh	0.24.26 ha	0.16.03 ha
Oud-Zevenaar	M	2147*	ged	3.44.25 ha	1.48.44 ha
Oud-Zevenaar	M	2151*	ged	11.34.75 ha	0.77.32 ha
Oud-Zevenaar	M	366	ged	10.05.60 ha	10.00.48 ha
Oud-Zevenaar	M	367	geh	0.59.75 ha	0.59.75 ha
Oud-Zevenaar	M	781	geh	11.58.30 ha	11.58.30 ha
Oud-Zevenaar	M	1711*	ged	1.84.25 ha	1.84.20 ha
Oud-Zevenaar	M	958*	geh	0.00.10 ha	0.00.10 ha
Oud-Zevenaar	M	415*	geh	0.16.30 ha	0.16.19 ha
Oud-Zevenaar	M	369	geh	2.19.50 ha	2.19.13 ha
Oud-Zevenaar	M	416*	ged	4.75.10 ha	4.73.52 ha
Oud-Zevenaar	M	2001*	ged	0.01.36 ha	0.01.28 ha
Oud-Zevenaar	M	2003*	ged	0.52.91 ha	0.00.90 ha
Oud-Zevenaar	M	2007*	ged	0.46.49 ha	0.46.15 ha
Oud-Zevenaar	M	359	ged	0.26.30 ha	0.02.76 ha
Oud-Zevenaar	M	1701	geh	0.00.99 ha	0.00.99 ha
Oud-Zevenaar	M	1703	ged	0.66.17 ha	0.04.26 ha
Oud-Zevenaar	M	1008	ged	0.38.20 ha	0.37.43 ha
			Totaal	**91.64.92 ha**	**64.07.44 ha**

*Percelen zijn belast met een Opstalrecht Nutsvoorzieningen en/ of Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

2.4. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen

Ten aanzien van eventuele erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen etc, wordt verwezen naar de onderliggende aankomsttitels. Taxateur heeft hiervan in beperkte mate kennis genomen en
In de overige laatste aankomsttitels wordt geen melding gemaakt van uitgangspunt is dat indien en voor zover deze aanwezig zijn, deze niet van invloed zijn op de marktwaarde.

2.5. Publiekrechtelijke aspecten

Taxateur is bekend met de volgende publiekrechtelijke aspecten:

Uit de openbare registers blijkt dat de percelen kadastraal bekend gemeente Oud-Zevenaar, sectie M, nummers 952, 1485, 366, 367, 781, 1711, 369, 415, 416, 1485 en 1703 belast zijn met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: besluit aanwijzing gronden, betrokken bestuursorgaan gemeente Zevenaar, afkomstig uit stuk Hyp4 81693/ 163 (vestiging), Hyp4 81693/ 164 (handhaving) en Hyp4 81693/ 165 (handhaving), alle ingeschreven op 13 juli 2021.
- Wet voorkeursrecht gemeenten: besluit aanwijzing gronden, betrokken bestuursorgaan gemeente Zevenaar, afkomstig uit stuk Hyp4 81337/ 33 (vestiging), Hyp4 81693/ 164 (handhaving) en Hyp4 81344/ 55 (handhaving), ingeschreven op d.d. 26-05-2021 en 27-05-2021.

Uit de openbare registers blijkt dat de percelen kadastraal bekend gemeente Oud-Zevenaar, sectie M, nummers 781, 108, 2151, 2147 en2100 belast zijn met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Exploitatieplan, Wet Ruimtelijke Ordening, afkomstig uit stuk Hyp4 78328/ 18 ingeschreven op d.d. 19-6-2020 (in werking 27-11-2013).

2.6. Persoonlijke rechten cq rechten van derden

Uit de openbare registers blijkt dat het perceel kadastraal bekend gemeente Oud-Zevenaar, sectie M, nummer 781 belast is met een recht van erfpacht, ten behoeve van [redacted] afkomstig uit stuk hyp 4 65926/ 92. Voor de van toepassing zijnde voorwaarden en eventuele rechten wordt verwezen naar de aangehechte akte. Volgens opgaaf van opdrachtgever bedraagt de huidige canon € 22.203 en de erfpachtovereenkomst expireert d.d. 29-03-2045.

Voor het overige is taxateur niet bekend met persoonlijke rechten cq rechten van derden die van invloed zijn op de marktwaarde.

2.7. Huidig gebruik

Ten aanzien van het thans gebezigde gebruik van het getaxeerde wordt verwezen naar de beschrijving per perceel die als bijlage aan dit rapport is gehecht.
Ten aanzien van de aanwezige opstallen cq bebouwd eigendom wordt tevens verwezen naar de nadere omschrijving in de hoofdstukken 6.1.4 en 6.1.5 van dit taxatierapport

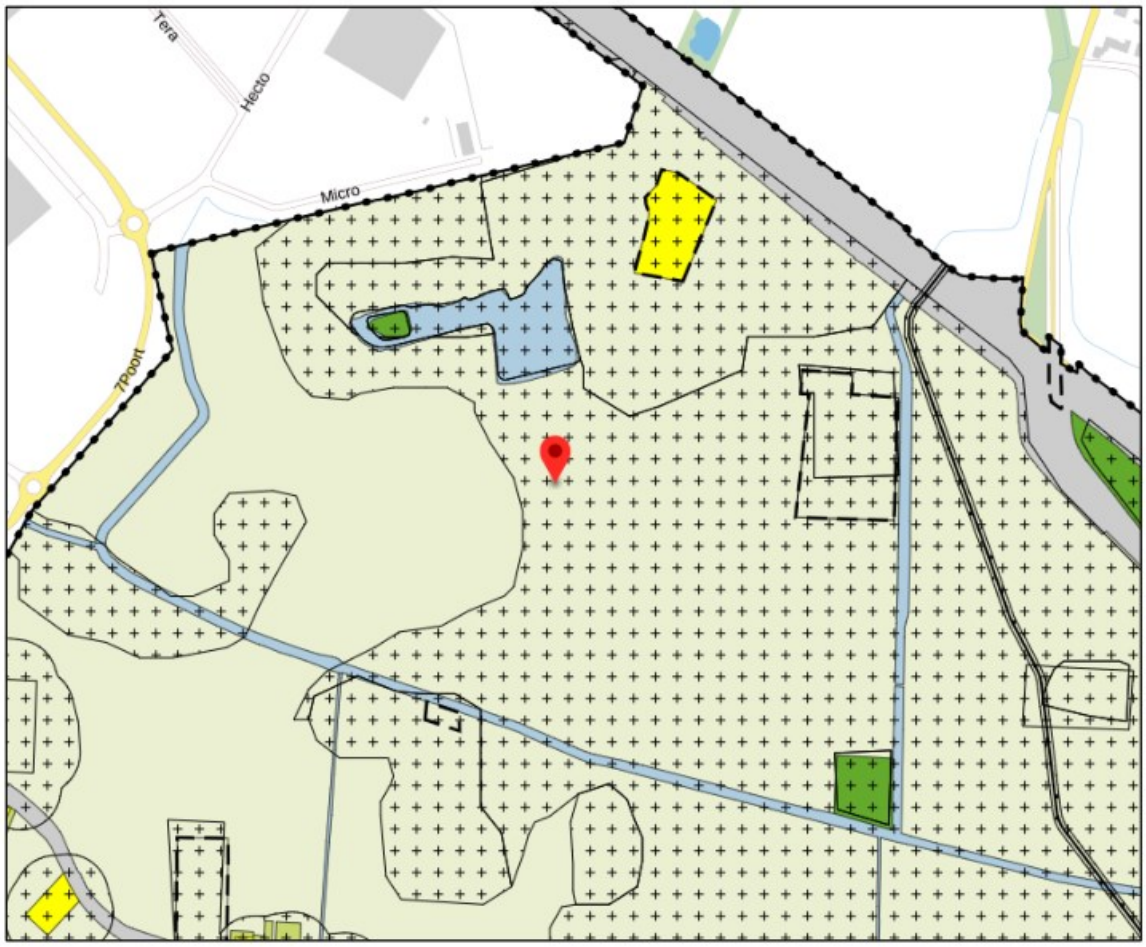
2.8. Toekomstig gebruik

Het getaxeerde is gelegen binnen de begrenzing van het te ontwikkelen bedrijventerrein 'Businesspark 7Poort fase II' te Zevenaar

2.9. Vigerende bestemming

Op de waardepeildatum geldt ter plaatse het Omgevingsplan Gemeente Zevenaar en deze is van rechtswege in werking getreden 02-01-2024. De voorheen geldende bestemmingsplannen die betrekking heeft op het getaxeerde en in dit omgevingsplan is opgenomen, betreft:

- Bestemmingsplan Buitengebied Zevenaar Noord, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zevenaar op 10 juni 2020 en deels onherroepelijk geworden na een uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 2 februari 2022.



In hoofdzaak is de bestemming ter plaatse van het getaxeerde als volgt:

- Agrarisch
- Agrarisch met dubbelbestemming Waarde-Archeologie middelmatige verwachting
- Water
- Water met dubbelbestemming Waarde -Archeologie hoge verwachting
- Wonen – 1 met dubbelbestemming Waarde-Archeologie middelmatige verwachting en Maatvoering: maximum aantal wooneenheden 2;
- Bos met dubbelbestemming Waarde -Archeologie hoge verwachting
- Een agrarisch bouwblok met de functieaanduiding: intensieve veehouderij

Voor de planvoorschriften wordt verwezen naar de bijlage die aan dit rapport is gehecht.

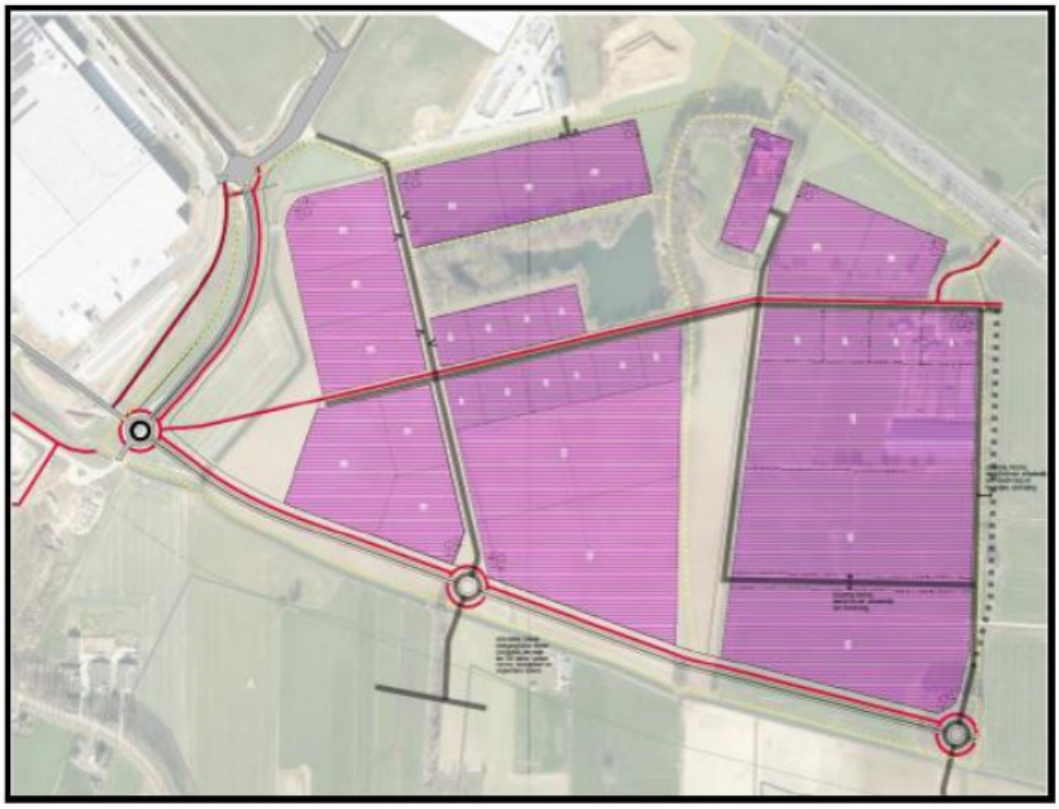
2.10.Toebedachte cq beoogde aanwending en bestemming

Het getaxeerde is gelegen binnen de begrenzing van het stedelijk uitleggebied Businesspark 7Poort fase II te Zevenaar. Deze beoogde locatie voor de tweede fase van het bedrijventerrein zal ruimte gaan bieden aan circa 36.6 ha bedrijvigheid, bestaande uit:

- 12,6 hectare aan klassiek-gemengd
- 7,0 hectare aan XXL-logistiek
- 8,0 hectare aan reguliere logistiek
- 9,0 hectare aan maakindustrie

Het ruimtegebruik is als volgt:

Ruimtegebruik	Aantal ha	Percentage
Uitgeefbaar	36,56	56,9%
Groen (incl. water)	16,44	25,6%
Verharding	11,22	17,5%
Totaal	**64,22**	**100%**



2.11. Bodemloket/ informatie bodemgesteldheid

Op basis van het bodemloket e de rapportagemodule van de Provincie Gelderland is er geen informatie beschikbaar over het getaxeerde. Aan taxateur is wel een rapportage ter hand gesteld, namelijk: (concept) Aanvullend Bodemonderzoek 7Poort II – perceel M, 1485 te Zevenaar d.d. 6 februari 2024, uitgevoerd door de Rouwmaat Groep. De uitkomsten van dit onderzoek zijn nader toegelicht in hoofdstuk 3.3.4 van dit rapport.

Voor het overige is het uitgangspunt dat geen sprake is van de aanwezigheid van bodemverontreiniging die beperkingen met zich brengt ten aanzien van het beoogde gebruik als bedrijventerrein.



2.12. Beschrijving opstallen plangebied

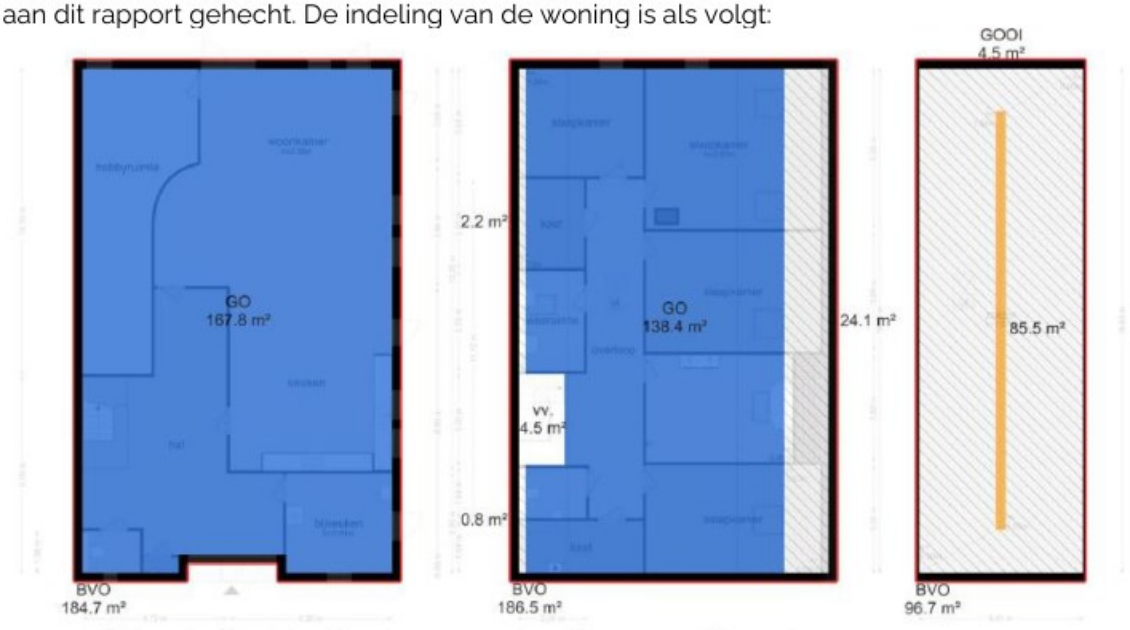
2.12.1. Woning Hazenpad 3

Betreft een woning, bouwjaar circa 1920, opgetrokken uit steens muren/ spouwmuren en voorzien van een zadeldak gedekt met pannen en een houten gebinten-constructie. Het woongedeelte is voorzien van houten kozijnen met enkel en dubbel glas. De kap is beschoten met houten platen. De voorzijde is in gebruik als woning en de achterzijde is in gebruik als deel/ opslag. Het woongedeelte heeft een gebruiksoppervlakte van circa 400 m², de gebruiksoppervlakte van het achterste gedeelte dat in gebruik is als deels/ opslag bedraagt 349 m². De oppervlakte van de externe gebruiksruimtes bedraagt 387 m². Voormelde oppervlaktes zijn gebaseerd op een NEN 2580 meetrapport dat op 29 januari 2024 is opgemaakt. Foto's van de woning zijn als bijlage aan dit rapport gehecht. De indeling van de woning is als volgt:



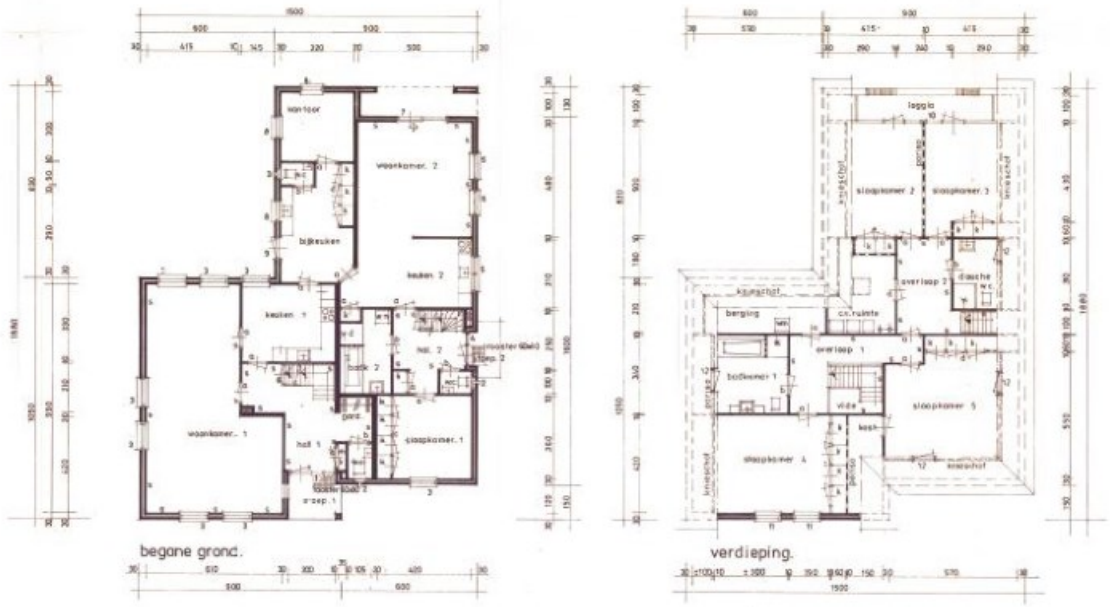
2.12.2. Woning Hazenpad 3-1

Betreft een woning, bouwjaar circa 1920 (op basis van BAG-viewer), opgetrokken uit steens muren/ spouwmuren en voorzien van een zadeldak gedekt met pannen. Voorzien van houten kozijnen met enkel en dubbel glas. Het woongedeelte heeft een gebruiksoppervlakte van circa 306 m². Voormelde oppervlaktes zijn gebaseerd op een NEN 2580 meetrapport dat op 29 januari 2024 is opgemaakt. Foto's van de woning zijn als bijlage aan dit rapport gehecht. De indeling van de woning is als volgt:



2.12.3. (bedrijfs)woning Hazenpad 1 en 1A

Betreft een (agrarische) bedrijfswoning, bouwjaar circa 1990 (op basis van BAG-viewer), opgetrokken uit spouwmuren, de geisoleerde kap (zadeldak) is gedekt met pannen. Voorzien van houten kozijnen met dubbel glas. Het woongedeelte/ de woongedeeltes heeft/ hebben een gebruiksoppervlakte van circa 450 m². Foto's van de woning zijn als bijlage aan dit rapport gehecht. De indeling van de woning is als volgt:



Paraaf taxateur

3. Taxatietechnische uitgangspunten

3.1. Wettelijk kader

Opdracht is het vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 13.17 onder 1 van de Omgevinsgwet waarin is bepaald dat "De opbrengsten, zoals bedoeld in artikel 13.14 tweede lid, de waardevermeerdering, bedoeld in artikel 13.15 tweede lid en de inbrengwaarde van de gronden, bedoeld in artikel 13.18 twee lid onder a, worden geraamd op basis van objectief bepaalbare maatstaven." En deze inbrengwaarde wordt overeenkomstig hetgeen daarover is opgenomen in artikel 13.14 en 13.
18 Omgevingswet, in mindering gebracht op de opbrengsten. Dit als kostensoort zoals nader aangeduid in bijlage IV onder B1, namelijk: " De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid"

Tot de inbrengwaarde worden gerekend I(ex artikel 8.17 lid 2):

a. de waarde van de grond en de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit; en
b. de in bijlage IV, onder B2, B3 en B4, genoemde kosten, inclusief de kosten die voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn gemaakt en die direct verband houden met de te verrichten bouwactiviteiten.

In bijlage IV worden onder B2 t/m B4 de volgende kostensoorten vermeld:

- De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten;
- De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B
- De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1

3.2. Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

In artikel 8.17 lid 1 van het Omgevingsbesluit is bepaald dat de raming van voornoemde inbrengwaarde wordt vastgesteld:

a. met overeenkomstige toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de wet, met dien verstande dat voor gronden die zijn onteigend of waarvoor een onteigeningsbeschikking is gegeven of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling op basis van paragraaf 15.3.1 van de wet; of
b. overeenkomstig de waarde die bij beschikking op grond van artikel 22, eerste lid, van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de raming wordt vastgesteld.

Voorgaande houdt in dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbeschikking is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden

verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling voortvloeiend uit de daarop van toepassing zijnde wetsartikelen..

Uitgaande van een gemeentelijke grondexploitatie ligt het voor de hand dat nog niet verworven objecten in verband met de realisatie van het uitleggebied door de gemeente worden verworven. Vaststaat dat een aantal objecten thans nog niet op basis van een volledige schadeloosstelling door de gemeente zijn verworven. Ten aanzien van een aantal objecten geldt dat sprake is van (mogelijke) verwerving op basis van volledige schadeloosstelling en dit vooruitlopend op het voornemen van de gemeente om voor niet verworven onroerende zaken een onteigeningsbeschikking te nemen.

3.3. Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

3.3.1. Werkelijke waarde

De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 15.22 lid 1 van de Omgevinsgwet waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 15.22 lid 2 van de Omgevingswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van dit artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald.

In de artikelen 15.21, 15.23 en 15.24 van de Omgevingswet zijn correcties op voornoemde hoofdregel opgenomen.

Artikel 15.21 van de Omgevingswet bepaald dat bij het vaststellen van de schadeloosstelling veranderingen die kennelijk tot stand zijn gebracht om de schadeloosstelling te verhogen, buiten beschouwing blijven. Tevens blijven veranderingen die tot stand zijn gebracht na de terinzagelegging van de ontwerponteigeningsbeschikking, buiten beschouwing, tenzij het normale of noodzakelijke veranderingen betreft die aansluiten bij de aard en het gebruik van de onroerende zaak op het tijdstip van de terinzagelegging.

Artikel 15.23 van de Omgevingswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Sinds het arrest van de Hoge Raad van 9 juli 2010 (ECLI:NL:HR:2010:BL1634) dient de vraag beantwoord te worden in hoeverre de waardevermeerderende of waardeverminderende invloed van een bestemmingsplan bij de vaststelling van de werkelijke waarde van het onteigende buiten beschouwing moet blijven, voor zover de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming door niets anders is bepaald dan een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand concreet plan voor een werk ter plaatse van onder meer het onteigende (als bedoeld in art. 40c onder 3° Ow) en het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld teneinde daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven om de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend wordt, mogelijk te maken.

Of een samenstel van plannen dat is voorafgegaan aan het bestemmingsplan waarvoor onteigend wordt, is te duiden als een "... concreet plan ...", in de zin van voornoemde uitspraak, kan worden beantwoord op basis van de vijf arresten van de Hoge Raad van 15 januari 2016 (o.a. ECLI:NL:HR:2016:25). In laatstgenoemd arrest zijn de juridische kaders voor

eliminatie van de invloed van bestemmingsplannen door de Hoge Raad als volgt uiteengezet:

a. Artikel 15.23 dient terughoudend te worden toegepast;
b. de vraag of eliminatie van een door het geldende bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming moet plaatsvinden, dient te worden beoordeeld aan de hand van de omstandigheden van het geval. Eliminatie kan niet in abstracto worden voorgeschreven of uitgesloten in bepaalde categorieën van gevallen;
c. voor eliminatie is alleen plaats indien het werk waarvoor wordt onteigend tot stand wordt gebracht voor rekening en risico van rechtspersonen als bedoeld in art. 2:1 lid 1 en 2 BW ('overheidswerken');
d. de omstandigheid dat de overheid voorbereidingswerkzaamheden uitvoert ten behoeve van een werk waarvoor wordt onteigend, brengt nog niet mee dat dit werk als een overheidswerk dient te worden aangemerkt.

In het onderhavige geval wordt niet voldaan aan de criteria die gelden voor eliminatie van het omgevingsplan.

Artikel 15.24 van de Omgevingswet bevat de egalisatieregel 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 egalisatiebeginsel 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 bezien samenhang dient te vertonen.

Artikel 15.25 van de Omgevingswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafroming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure.

3.3.2. Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 5.21 tot en met 15.24 van de wet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen 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 de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Het stelsel van artikel 15.21 tot en met 15.25 van de Omgevinsgwet voorziet derhalve in de beoordeling van de optimale aanwending (*highest and best use* of *HABU*).

3.3.3. Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel 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 bezien samenhang dient te vertonen. Toepassing van deze criteria resulteert erin dat de

begrenzing van het complex gelijkgesteld kan worden aan de begrenzing van het beoogde omgevingsplan "Businesspark 7Poort fase II"

3.3.4. Voorstroken/ bijzondere geschiktheid alsmede eventuele bijzondere ongeschiktheid

Het plangebied wordt voorzien van een volledige nieuwe infrastructuur (nutsvoorzieningen en wegenstructuur) en eventueel reeds aanwezige voorzieningen die in/ aan het plangebied zijn gelegen worden volledig gereconstrueerd/ aangepast.
Voor eventueel aanwezige nuts-voorzieningen op de aangrenzende percelen geldt dat deze niet voldoende capaciteit hebben om de aansluitingen van het plan Businesspark 7Poort fase II, hierop aan te sluiten. Voor het overige is eveneens geen sprake van percelen of delen daarvan, waaraan een hogere mate van bouwrijpheid kan worden toegekend.

Op basis van voorgaande komt taxateur tot de conclusie dat ten aanzien van het getaxeerde of delen van het getaxeerde geen sprake is van een hogere mate van bouwrijpheid.

Ten aanzien van een eventuele bijzonder ongeschiktheid merkt taxateur het volgende op: De percelen kadastraal bekend gemeente Oud-Zevenaar sectie M, nummer 1485 geldt dat hier op basis van een door/ namens de gemeente uitgevoerd bodemonderzoek, sprake is van: "dat circa 60% van de oppervlakte van de onderzoekslocatie, oftewel 3,0 ha, hogere gehalten aan arseen bevat dan de Lokale Maximale Waarde gemeente Zevenaar (430 mg/kgds). Bij ontgraving en afvoer van deze grond (bodemlaag 0,5-1,0 m-mv) zijn er geen hergebruiksmogelijkheden. Hetgeen betekent dat bij vrijkomen van deze grond er geen andere verwerkingsmogelijk is dan afvoer als sterk verontreinigde grond naar een erkend eindverwerker. Dit betreft aldus een hoeveelheid van 15.000 m_3 (30.000 m_2 maal een bodemtraject van 0,5 meter)."

Als gevolg van deze verontreiniging is een deel van voornoemd perceel, ter grootte van circa 3 ha 'bijzonder ongeschikt' e.e.a. met inachtneming van hetgeen de Hoge Raad onder r.o. 4.1.3 daarover heeft opgemerkt in het arrest Vabeog/ gemeente Tiel (HR 24 juni 2016, ECLI:NL:HR:2016:1273):

"Art. 40d Ow strekt niet ertoe de waardeverschillen die zich tussen verschillende stukken grond voordoen om andere redenen dan de daaraan gegeven bestemmingen, geheel te elimineren. Aan een onteigend stuk grond dat deel uitmaakt van een complex als bedoeld in art. 40d Ow kan dan ook een andere waarde worden toegekend dan de complexwaarde, indien de bijzondere ligging of hoedanigheid van die grond de waarde daarvan zodanig beïnvloedt dat bij een veronderstelde verkoop ervan in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelend verkoper en een redelijk handelend koper een hogere of lagere prijs tot stand zou komen dan de complexwaarde. Bij de beantwoording van de vraag in hoeverre dat in een concreet geval zo is, mag geen rekening worden gehouden met de bestemming die juist voor dit stuk grond in het bestemmingsplan is aangewezen, nu dat onverenigbaar zou zijn met het egalisatiestelsel van art. 40d Ow."

De 'bijzondere ongeschiktheid' die gepaard gaat met de bodemverontreiniging, ziet men dus terug indien men rekening houdt met (het doel) van het werk waarvoor onteigend wordt en dat doel (bijvoorbeeld woningbouw) op zichzelf tot een hogere waarde zou leiden. Afgezet tegen de gebruikswaarde van de onteigende grond is niet zozeer sprake van een 'bijzondere ongeschiktheid' maar met een waarde drukkende omstandigheid die ook op de 'reguliere' markt tot uitdrukking komt (Bron: De bodem van bijzondere (on)geschiktheid bij onteigening: de combinatie van eigenschap en voordeel/ H. Zeilmaker en J. Hagelaars/ O&A 2016/54)

3.4. Waarderingsmethodieken

De meest geëigende waarderingsmethode voor de waardering van bouwgrond is veelal de comparatieve methode waarbij de residuele methode als toetsend kader kan functioneren.

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de (ver)koopprijzen die gerealiseerd zijn in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Bij de waardering wordt vervolgens rekening gehouden met , de voor het object, specifieke (plaatselijke) omstandigheden waaronder de ligging, perceelsoppervlakte, inhoud, bouw- en gebruiksmogelijkheden, planologie, aanbod etc.

De residuele waardebepaling is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij de waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/ of bebouwing. In de economische theorie wordt de methode ook wel aangeduid als 'backward pricing' . Door de stichtingskosten, exclusief de prijs van de grond, in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van de grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

3.5. Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening

In de conclusiefase komt ondergetekende aan de hand van de hem beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende analyses tot de finale waardering. Dit is de zogeheten verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waarde- en (referentie)objectanalyse haar specifieke invloed heeft en waarbij de balans gezocht moet worden tussen de voor het eindoordeel van belang zijnde objectieve en subjectieve gegevens en elementen.

3.6. Schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling kan van invloed zijn op de mate van schattingsonzekerheid. Hierdoor is deze van invloed op inschatting van de risico's alsmede van invloed op een eventuele afwijking van (materieel) belang die invloed heeft op de totstandkoming van een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:
- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door taxateur, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.

Voor zover de schattingsonzekerheid een gevolg is van een hoofdstuk 1.13 genoemde bijzondere uitgangspunten, wordt opgemerkt dat indien hierin een wijziging plaatsvind, een actualisatie van het taxatierapport nodig kan zijn.

Paraaf taxateur

4. Markt & Referentietransacties

4.1. Algemeen

Voor een overzicht van alle uitgangspunten die van toepassing zijn op deze taxatie wordt verwezen naar aangehechte opdrachtbevestiging.

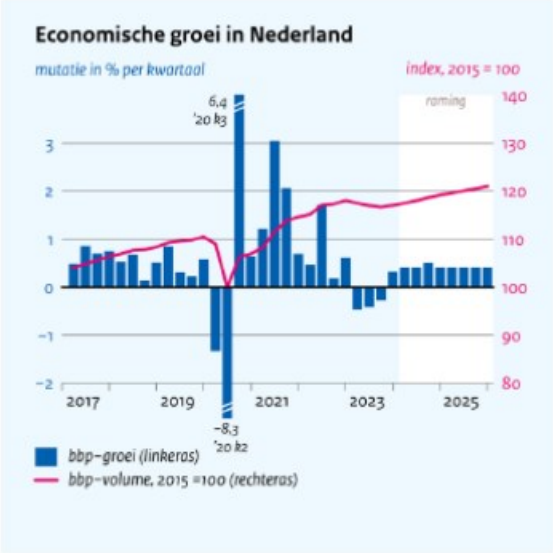
1. Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.
2. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering.
3. Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport.
4. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

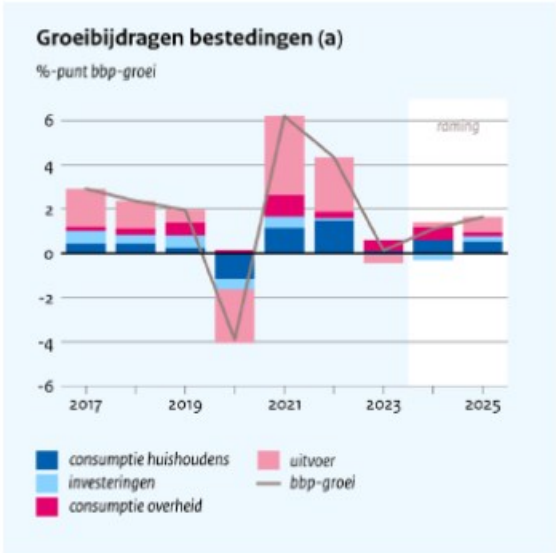
4.2. Marktomstandigheden macro-niveau

Marktomstandigheden macro-niveau
(bron: Centraal Economisch Plan 2024/ CPB)

De Nederlandse economie keert terug naar een gematigd groeipad. De komende jaren normaliseert de economische groei, na een turbulente periode. De economie groeide hard na de coronacrisis, wat niet alleen leidde tot oververhitting in aanvoerketens die toch al verstoord waren, maar ook tot historische krapte op de arbeidsmarkt. De oorlog in Oekraïne ging gepaard met een energiecrisis en een forse stijging van voedselprijzen. Onder druk van de mondiaal opgelopen inflatie en de reactie daarop van centrale banken koelde de economie in 2023 wat af, maar de arbeidsmarkt bleef zeer krap. Vanwege stijgende reële lonen en omdat de overheid expansief beleid blijft voeren, is de verwachting dat de bbp-groei in 2024 en 2025 weer aantrekt, met respectievelijk 1,1 en 1,6%.
De koopkracht herstelt zich stevig dankzij de stijging van lonen en de daling van de inflatie. De inflatie (cpi) daalt naar verwachting naar 2,9% in 2024, terwijl de lonen met 6% doorstijgen. De mediane koopkracht neemt hierdoor met 2,7% toe. In 2025 groeit de koopkracht niet verder. Hierdoor komt de koopkracht in 2025 weer bijna uit op het niveau van 2021, vóór de koopkrachtklap van 2022 en 2023. Dat geldt niet voor alle inkomensgroepen: voor lagere inkomens is het beeld over die periode gemiddeld gezien positief, voor hogere-inkomensgroepen zien we een daling. Persoonlijke omstandigheden, zoals een slecht geïsoleerde woning, kunnen ertoe leiden dat het koopkrachtplaatje anders uitvalt dan voor het gemiddelde huishouden in een inkomensgroep.
Gericht beleid heeft de armoede structureel doen dalen. In 2024 daalt het percentage personen in armoede van 4,8% in 2023 naar 4,7%. In 2021 was dit percentage nog 6,1%. De armoede loopt in 2025 en de jaren daarna weer wat op, omdat het inkomen op bijstandsniveau niet meestijgt met de welvaart. De armoede blijft op een permanent lager niveau omdat het kabinet verschillende structurele maatregelen heeft genomen om de armoede te verlagen. Het gaat dan om zaken als de verhoging van zowel het minimumloon en de daaraan gekoppelde uitkeringen, als ook het kindgebonden budget en de huurtoeslag.
Er is een koerswijziging nodig ten aanzien van de overheidsfinanciën. Het EMU-saldo is ondanks het expansieve beleid van de afgelopen jaren, de afgelopen twee jaar op een

gematigd tekort uitgekomen. Dat de overheidsfinanciën niet verder uit het lood zijn geslagen, is te danken aan hoogconjunctuur, onderuitputting en incidentele inkomstenmeevallers. Als gevolg van het nog steeds expansieve beleid van het huidige demissionaire kabinet, zal het tekort al op de korte termijn sterk verslechteren. De uitgaven lopen bijvoorbeeld op binnen de begrotingsfondsen (klimaat-, transitie- en groeifonds), maar ook door toenemende uitgaven aan sociale zekerheid en zorg, asiel en defensie. Daarnaast lopen ook de rente-uitgaven op en neemt de geraamde onderuitputting op de middellange termijn af, waardoor het saldo verder verslechtert. Als gevolg hiervan verwachten we dat het tekort vanaf 2028 niet meer binnen de 3%-norm vanuit de Europese begrotingsregels blijft. Het advies van de Studiegroep Begrotingsruimte om met een saldoverbetering van 17 miljard euro een veilige marge te houden tot de 3%-norm om ad-hocbezuinigingen te voorkomen, blijft daarmee onverkort actueel.
Daarbij is het goed te bedenken dat niet alles kan, en zeker niet tegelijk. De economische groei blijft op de middellange termijn gematigd, en er zijn duidelijke restricties op de arbeidsmarkt, in de overheidsfinanciën, en op het gebied van ruimte en milieu. Ten aanzien van de diverse uitdagingen op de middellange termijn (zoals bijvoorbeeld onderwijskwaliteit, woningbouw, energietransitie, toenemende zorgvraag) zijn scherpe keuzes daarom noodzakelijk. Door financiële middelen gericht in te zetten, en op andere vlakken juist om te buigen of belastingen te verhogen, kan de herverdeling plaatsvinden die nodig is om maatschappelijke doelen te realiseren. Daarbij is het goed te beseffen dat naast de aanwending van financiële middelen prijsprikkels en regulering ook geschikt kunnen zijn om de maatschappelijke doelen te behalen.





Kortlopende rente

De Euribor rente is het renteta- rief waartegen Europese banken onderling een lening verstrek- ken. De Euribor rente is in het vierde kwartaal met 0,45 pro- centpunt gedaald naar 3,59% (Euribor, 2024). Tijdens de beleidsvergadering in maart heeft de Europese Centrale Bank (ECB) de rente- tarieven onveranderd gelaten (ECB, 2024). Het basisrenteta- rief van de ECB is het rentetarief waartegen banken geld kunnen lenen. Het hoge rentetarief voor banken heeft een sterke door- werking in de kortlopende ren- tetarieven en een gematigde doorwerking in de langlopen- de rentetarieven. De ECB heeft vertrouwen in het bereiken van het inflatiedoel van 2% in 2025. De binnenlands gegenereer- de prijsdruk ligt nu nog te hoog om een duurzame terugkeer naar een inflatie van 2% te garanderen. Vooral de hoge loon- groei speelt hier een rol. Deze neemt al wel af, maar is op dit moment nog te hoog. Er is nog meer zekerheid nodig over het doorzetten loongroei matiging. In juni wordt

er opnieuw geoordeeld met de nieuwe beschikbare data over de loongroei. De verwachting is dat juni tevens het moment zal zijn dat de eerste renteverlaging zal worden doorgevoerd door de ECB (ABN Amro, 2024a).
Bron: Kwartaalbericht Grondexploitaties Q1-2024/ Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling

Langjarige rente
Het rendement op staatsobligaties bedroeg in het eerste kwartaal 2,95%. Dit is een stijging van 0,1 procentpunt ten opzichte van het vierde kwartaal (ECB, 2024). Terwijl de 10-jaarsrente in het vierde kwartaal van 2023 fors daalde, is deze licht gestegen in het eerste kwartaal van 2024. In de maand maart bleef deze stabiel. De reden hiervoor is dat duidelijk werd dat de rentever- laging wereldwijd pas later in 2024 zal plaats vinden, in plaats van begin 2024 (ABN Amro, 2024a). Het vooruitzicht is nu dat zowel de Amerikaanse centrale bank als de ECB in juni de rente zal verlagen. Dit resulteert in een stabiel lang lopende rente.
Bron: Kwartaalbericht Grondexploitaties Q1-2024/ Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling





Inflatie

In het eerste kwartaal van 2024 is de CPI in Nederland met 3,1% toegenomen in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2023 (CBS, 2024). De oorzaak voor deze sterke stijging ligt met name bij de energieprijzen. Die waren begin vorig jaar sterk gedaald. Dit zorgt er- voor dat de jaarmutatie nu een stuk hoger uitvalt (Rabobank, 2024). Naast de energieprijzen zijn ook de voedselprijzen in januari fors gestegen met 4,2% op jaarbasis. De verwachting is dat voor de komende maanden de inflatie voor voedselprijzen on- der 2% blijft en gemiddeld over 2024 op 1,6% uitkomt (Rabobank, 2024). Andere oorzaken voor de hoge inflatie is de onrust rond- om de Rode Zee. Doordat schepen de gebruikelijke route (via de Rode Zee en vervolgens het Suez Kanaal) vermeiden, wordt nu veel omgevaren via Kaap de Goede Hoop, wat leidt tot hoge containerprijzen. De verwachting is niet dat de rust snel terug keert en dat dit op de korte ter- mijn een effect zal blijven heb- ben op de transportkosten. Bron: Kwartaalbericht Grondexploitaties Q1-2024/ Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling

4.3. Marktomstandigheden Bedrijfsruimte

4.3.1. Nationaal

De afname van economische activiteit in Nederland en het stijgende aantal faillissementen van bedrijven beïnvloeden ook de markt voor commercieel vastgoed. Ondanks dat de opname nog steeds op een goed niveau blijft, valt op dat er aanzienlijk meer aanbod op de markt is gekomen in het vierde kwartaal van 2023.

Aanbod stijgt van alle typen commercieel vastgoed

Het aanbod van kantoorruimte stijgt dit kwartaal met 3 procent ten opzichte van het vorige kwartaal, terwijl het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte met maar liefst 9 procent is gegroeid. In beide gevallen is er sprake van een trendbreuk na een langdurige periode van afnemend aanbod. Het aanbod van kleine kantoren neemt voor het derde kwartaal op rij toe, maar tegelijkertijd is er een groeiende vraag naar hoogwaardige kantoorruimten. Daarnaast heeft handhaving van de labelplicht in diverse gemeenten positieve resultaten opgeleverd. In de bedrijfsruimtemarkt heerst al langere tijd krapte, dus de recente stijging van het aanbod biedt zoekers van bedrijfsruimte meer mogelijkheden. Het toegenomen aanbod van bedrijfsruimte is ook het gevolg van een hogere beschikbaarheid van nieuwbouwobjecten. Sinds het begin van het tweede kwartaal van dit jaar is er een voortdurende stijging van het aanbod in de winkelmarkt, met een extra toename van 1,2 procent in het huidige kwartaal. Deze stijging wordt mede veroorzaakt door een verhoogd aanbod van grotere winkels, die beschikbaar zijn gekomen als gevolg van het faillissement van winkelketens zoals BCC en Big Bazar. Veel winkeliers ervaren momenteel aanzienlijke druk op hun marges als gevolg van gestegen kosten.

Opname herstelt, maar ligt nog wel op laag niveau

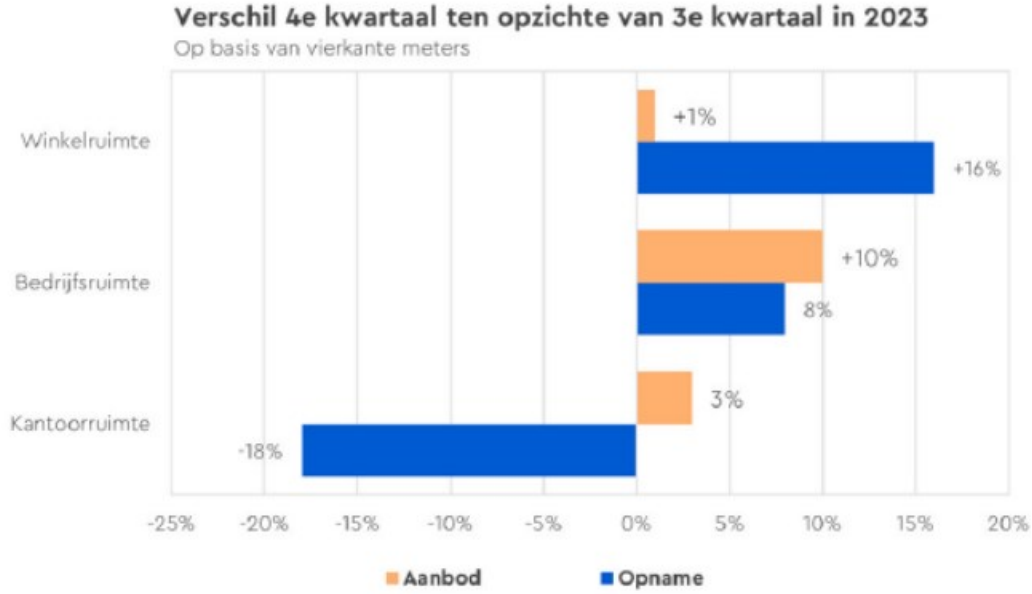
In de kantorenmarkt zien we herstel na een zwak eerste halfjaar. Amsterdam en Den Haag hebben een minder sterk kwartaal doorgemaakt, terwijl Rotterdam juist opviel met de hoogste opname. Wat betreft bedrijfsruimte ligt de opname gedurende het hele jaar onder het niveau van 2022, voornamelijk als gevolg van het wegvallen van grote logistieke opnames. De vraag naar kleinere bedrijfsruimten blijft echter aanhouden, wat resulteert in veel opnames binnen deze categorie. Daarentegen vertoont de opname van winkelruimte een stijgende trend. Ten opzichte van het vorige kwartaal is er een aanzienlijke toename van 16 procent. Gedurende dit kwartaal heeft de opname van winkelruimte het hoogste niveau bereikt in de afgelopen 8 kwartalen. Deze verhoogde opname is deels het gevolg van het beschikbaar komen van winkelruimte op populaire locaties, die vaak tegen een lager prijsniveau worden verhuurd dan voorheen.

Matig beleggingsjaar 2023 mogelijk ten einde

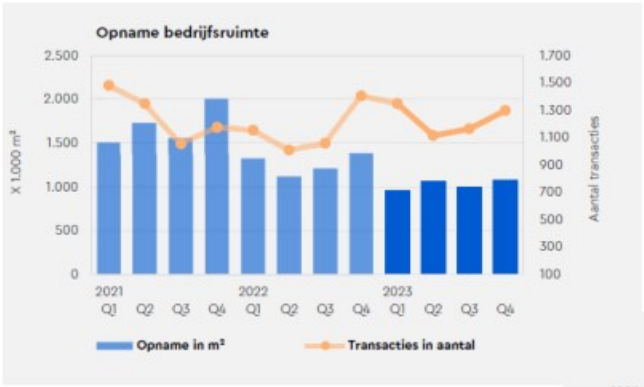
Het aantal beleggingstransacties blijft op een laag niveau. NVM-leden geven aan dat het sentiment om te beleggen in commercieel vastgoed overwegend negatief is. Dit resulteert in beperkte activiteit onder beleggers. Dankzij de dalende rente is het vooruitzicht voor 2024 verbeterd, maar het bereiken van hogere beleggingsactiviteit vereist nog steeds prijsdalingen.

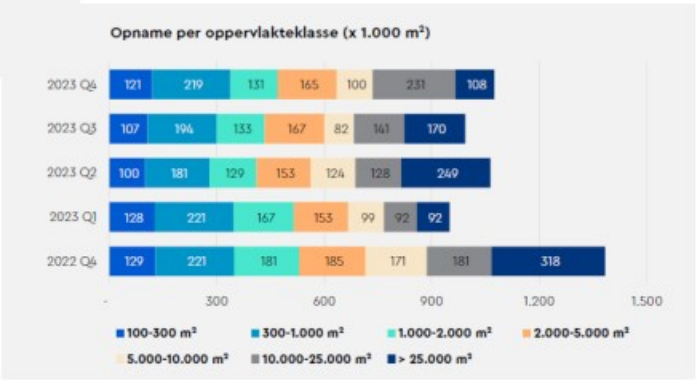
Winkelruimten worden meer gezocht op funda in business

Het zoekverkeer op funda in business is nog steeds lager dan vorig jaar. Met name de interesse in bedrijfsruimten is aanzienlijk afgenomen, ondanks dat bedrijfsruimte nog steeds de meest gezochte vastgoedcategorie is. Daarentegen worden winkelruimten vaker bekeken, wat overeenkomt met de eerder waargenomen hogere opnamecijfers. Er is ook een toename in het aantal contactmomenten met makelaars met betrekking tot winkelaanbod.



Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt – opname



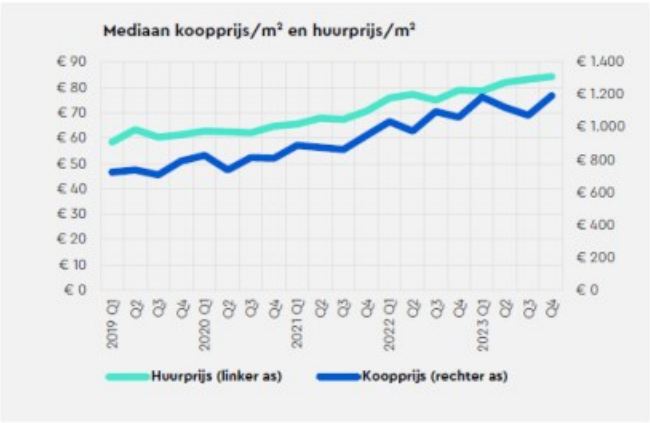


- De bedrijfsruimtemarkt heeft zich snel hersteld na de lichte dip van vorig kwartaal. De opname komt dit kwartaal uit op 1,1 miljoen m² en ligt 8 procent hoger dan vorig kwartaal.
- Dit kwartaal kende tevens de sterkste opname van bedrijfsruimten in 2023 (in oppervlaktevolume).

Paraaf taxateur

- In vergelijking met Q4 2022 is er juist een daling van 22 procent. Voorgaande jaren was de opname ook veel hoger.
- Het aantal transacties steeg naar bijna 1.300 (Q3: 1.162). In Q4 2022 lag het aantal transacties veel hoger, namelijk op 1.403.
- In de meeste oppervlakteklassen lag de opname dit kwartaal hoger vergeleken met vorig kwartaal. Alleen in het middensegment tussen 1.000-5.000 m² is er een lichte daling.
- Verrassend was de hogere opname in het grote segment tussen de 10.000 en 25.000 m². Echter viel de opname van grotere warehouses boven de 25.000 m² fors terug. Hiermee wordt duidelijk dat de vraag naar XXL logistiek veel minder is.
- Kleinere bedrijfspanden tot 1.000 m² doen het iets beter vergeleken met Q3 2023, maar wel iets minder dan vorig jaar.





- Breda heeft met 70.500 m² de hoogste opname gerealiseerd in Q4 2023. Een transactie van 25.000 m² in Teteringen had het grootste aandeel in de opname van de gemeente Breda.
- Daarnaast springt de hoge opname van enkele kleinere gemeenten zoals Cuijk, Weert en Beek in het oog.
- Ook hebben Hellevoetsluis en Binnenmaas veel meer opname laten zien vergeleken met voorgaand kwartaal.
- Amsterdam heeft dit kwartaal ook een aanzienlijk hogere opname, terwijl Rotterdam juist krimpt.
- Dit kwartaal bedraagt de gemiddelde transactieduur 126 dagen, wat een afname van 6 dagen betekent vergeleken met het vorige kwartaal.

- Door de hoge vraag komen transacties van bedrijfsruimten sneller tot stand vergeleken met voorgaande jaren.
- Desondanks zijn de mediane huurprijzen dit kwartaal stabiel gebleven rond de € 84,- per m². Daarentegen zijn de mediane koopprijzen met 11 procent verder gestegen naar ruim € 1193,- per m².

4.3.2. Regionaal/ Regio Gelderland

(Bron: Stand van zaken bedrijfsruimtemarkt 2023/ NVM/ oktober 2023)

Opname in Gelderland bijna gehalveerd

In het eerste halfjaar van 2023 is de opname van bedrijfsruimte in Gelderland aanzienlijk lager dan vorig jaar, namelijk slechts 250.400 m2. Vooral bij de grotere oppervlaktes vanaf 10.000 m2 is minder activiteit zichtbaar. Tegelijkertijd zitten opnames in de kleinere oppervlakten tot 300 m2 in de lift. Na zes maanden bevindt de opname in bijna alle gemeenten zicht onder het gemiddelde niveau van voorgaande jaren. Ondanks de lagere opname daalt de gemiddelde transactielooptijd dit jaar tot gemiddeld 155 dagen.

Aanbod is stabiel, sterk verschil tussen gemeenten

Het aanbod blijft met 926.800 m2 onveranderd vergeleken met medio 2022. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het aanbod vaak bestaat uit objecten die niet goed aansluiten op de behoeften van gebruikers. Daarnaast beperken de hoge kosten voor nieuwbouw en een tekort aan beschikbare bouwgrond de verhuisbewegingen. Medio 2023 wordt ongeveer 3,3 procent van de totale voorraad aangeboden. Het aanbod vertoont niet overal dezelfde trend. In Ede en Montferland is het aanbod aanmerkelijk lager dan vorig jaar, terwijl Arnhem en Wijchen juist flink meer bedrijfsruimte beschikbaar hebben.

Prijsstijgingen in de dubbele cijfers

Door schaarste aan geschikte bedrijfsruimten, zijn bedrijven bereid meer te betalen voor kwalitatieve objecten en gunstig gelegen locaties. De mediane huurprijs bedraagt € 76,- per m2 en ligt 10 procent hoger dan vorig jaar. De mediane koopprijs ligt dit jaar op € 1.267,- per m2, wat ongeveer 17 procent hoger is dan het gemiddelde van 2022.

Voorraad, opname en aanbod in belangrijkste gemeenten provincie Gelderland
(in m²)

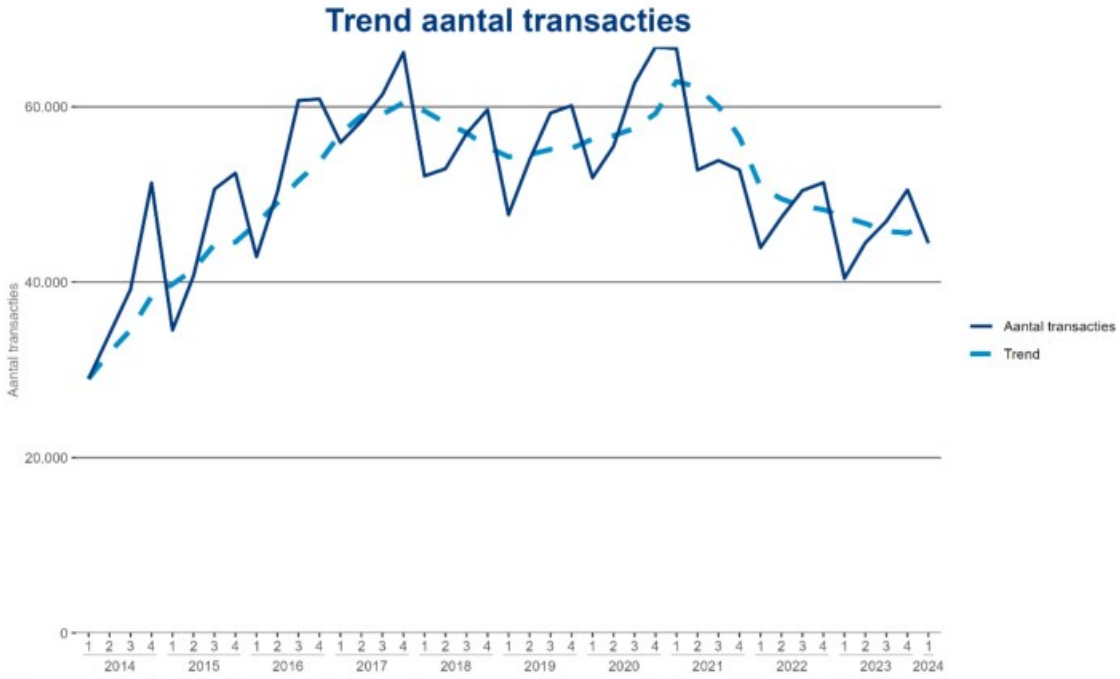
	Vooraad	Opname gemiddeld 2018-2022*	Opname 2023 H1	Aanbod 2022 H1	Aanbod 2023 H1	% Voorraad in aanbod
Apeldoorn	1.524.700	66.300	9.400	59.300	34.300	2,2%
Wijchen	1.133.700	60.400	10.400	29.700	44.600	3,9%
Overbetuwe	1.147.700	58.300	13.500	25.400	29.800	2,6%
Tiel	1.338.600	52.100	18.100	99.100	68.100	5,1%
Ede	1.596.700	46.100	15.500	111.500	40.300	2,5%
Montferland	917.100	38.700	3.800	47.200	17.200	1,9%
Duiven	777.500	37.200	9.700	23.300	35.100	4,5%
Zaltbommel	720.900	34.000	2.500	9.300	9.200	1,3%
Arnhem	836.800	33.000	17.700	22.500	59.900	7,2%
Overig Gelderland	18.341.600	387.500	149.900	499.400	588.200	3,2%

* op basis van totaal per jaar

4.4. Marktomstandigheden (bestaande) woningen

Het aantal woningtransacties steeg in het 1e kwartaal van 2024, na een periode van daling. Ook gingen de woningprijzen omhoog, vooral van woningen voor jonge kopers. Investeerders verkochten meer woningen aan mensen die er zelf in gaan wonen (eigenaar-bewoners) dan dat ze opkochten om te verhuren.

Meer verkochte woningen na een periode van daling
In het 1e kwartaal van 2024 registreerde het Kadaster 44.443 transacties. Dat is 9,9% meer dan in dezelfde periode een jaar eerder. Hiermee kwam een einde aan een periode van 11 kwartalen op rij waarbij de transacties daalden ten opzichte van een jaar eerder. Het aantal transacties was in het 1e kwartaal lager dan in het 4e kwartaal. Dit is elk jaar zo. Maar de daling was het afgelopen kwartaal kleiner. In eerdere jaren daalde het aantal transacties gemiddeld met 17%. Nu maar met 12%. Dit is een teken dat de woningmarkt aantrekt.



Figuur 1: Ontwikkeling van het aantal transacties en de trend (voortschrijdende kwartaalgemiddelde) hiervan op de woningmarkt
Bron: Kadaster

Vooral kopers tot 35 jaar kochten meer woningen
In alle leeftijdsklassen werden meer woningen verkocht dan in dezelfde periode een jaar eerder. Het aantal transacties van kopers tussen de 35 en 65 jaar steeg met 6%. Dit zijn vooral doorstromers. Procentueel was de stijging het grootst bij de kopers ouder dan 65 jaar: 13%. In aantallen echter was de grootste stijging te zien in de leeftijdsgroep tot 35 jaar: ruim 2.700 extra aankopen van woningen (12%). Mogelijke verklaringen hiervoor zijn:

- Koopstarters, vaak jonge kopers, hoeven geen overdrachtsbelasting meer te betalen (de Startersvrijstelling).
- Er is meer aanbod van koopwoningen, ook door de woningen die door investeerders verkocht worden.

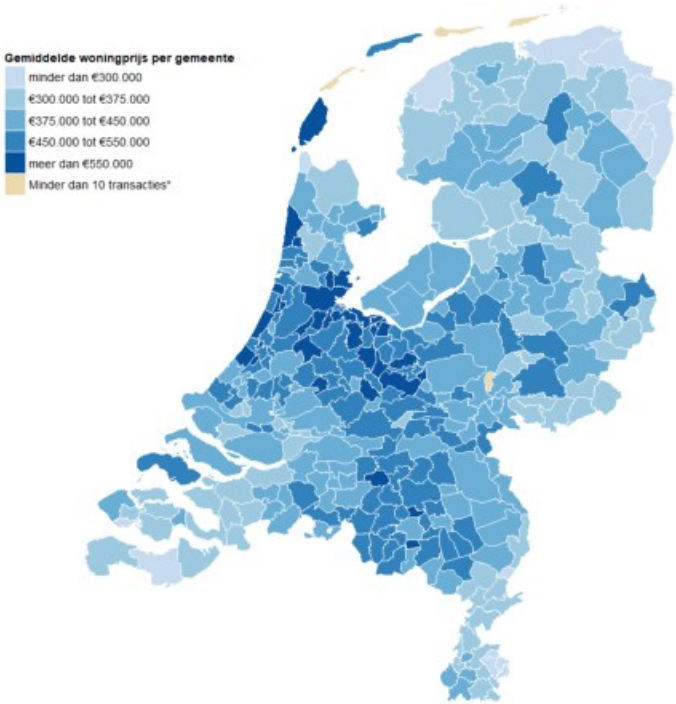
- Er zijn meer financieringsmogelijkheden: de NHG-grens is verhoogd naar € 435.000, de hypotheekrente is iets lager, alleenstaanden kunnen meer lenen, voor duurzame woningen is een hogere hypotheek mogelijk en de studieschuld weegt minder zwaar mee.

4.5. Woningprijzen stegen in de meeste gemeenten

De gemiddelde woningprijs in Nederland was € 432.000 in het 1e kwartaal van 2024, 3,7% hoger dan een jaar eerder. De belangrijkste conclusies voor de gemeenten:

- In 66% van de gemeenten was de gemiddelde woningprijs hoger dan een jaar eerder. In 27% van de gemeenten daalden de prijzen.
- In 151 gemeenten lag de gemiddelde woningprijs boven de NHG-grens van € 435.000. Het grootste deel van deze gemeenten ligt in het noorden van de Randstad.
- In 31 gemeenten lag de gemiddelde woningprijs boven € 550.000, maar in geen enkele gemeente meer boven de € 1.000.000. Laren was de duurste gemeente met ruim € 990.000.
- In 16 gemeenten vooral aan de randen van Nederland, lag de gemiddelde prijs onder de € 300.000. Pekela en Brunssum hadden de laagste gemiddelde prijzen, minder dan € 250.000.

Gemiddelde woningprijs per gemeente



4.6. Marktomstandigheden agrarische grond

Bron: Kwartaalbericht Q1 2024 Kadaster
De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 1e kwartaal van 2024 uitgekomen op € 78.800 (figuur 1). Dat is 4,4% lager dan in het 4e kwartaal van 2023 (€ 82.400), en precies gelijk aan de gemiddelde grondprijs over heel 2023.

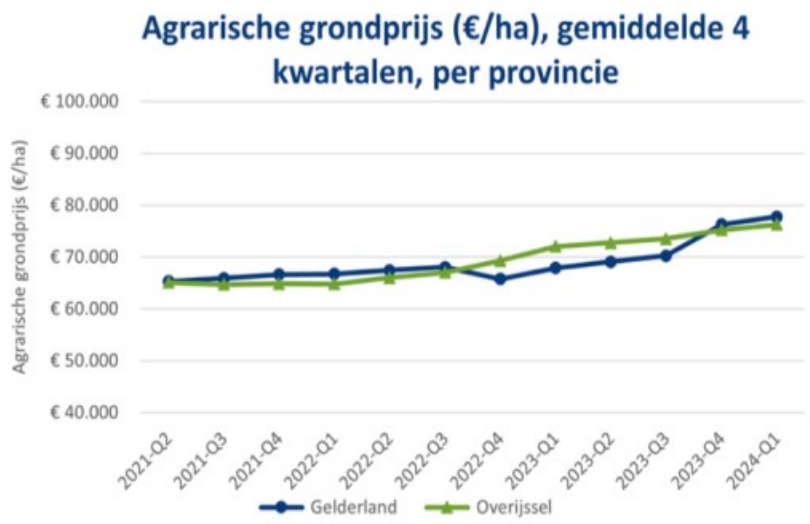
Prijzen van bouwland en grasland
De gemiddelde prijs van bouwland daalde in het 1e kwartaal van 2024 met 4,7% naar € 88.700 per ha (figuur 1). Dat is 2,4% onder de gemiddelde prijs van bouwland over heel 2023 van € 90.900 per ha.

De gemiddelde prijs van grasland is in het 1e kwartaal van 2024 met 2,9% gestegen tot € 73.300 per ha (figuur 1). Dat is 5,6% boven de gemiddelde prijs van grasland in 2023 van € 69.400 per ha. De gemiddelde prijs van snijmaisland is in het 1e kwartaal van 2024 met 1,4% gedaald tot € 79.200..

Grondmobiliteit
In het 1e kwartaal van 2024 is 7.600 ha landbouwgrond verhandeld, ruim 1.300 ha (21%) meer dan in hetzelfde kwartaal van 2023 (figuur 2). Gemeten over de laatste vier kwartalen (2023Q2 tot en met 2024Q1) is in totaal 28.700 ha grond in andere handen overgegaan. Dat is 600 ha (2%) minder dan in dezelfde periode een jaar eerder (2022Q2-2023Q1).
De relatieve grondmobiliteit – het verhandeld areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – over de vier laatste kwartalen bedroeg 1,60%, tegen 1,63% in dezelfde periode het jaar daarvoor.

Agrarische grondprijzen Gelderland
In de provincies Overijssel en Gelderland is de gemiddelde agrarische grondprijs in het 1e kwartaal van 2024 met respectievelijk 1% en 2% toegenomen.

Grondprijsontwikkeling Overijssel, Flevoland en Gelderland



Figuur 4 Grondprijsontwikkeling provincies Overijssel en Gelderland
Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

5. SWOT-analyse

De sterkte-zwakte analyse is een bedrijfskundig model dat in intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert. Het betreft een kwalitatieve analyse van de zaken die ook de meeste kopers ten behoeve van Bedrijventerrein in ogenschouw zullen nemen en derhalve van belang zijn bij de waardering

Op basis van gedane analyse komt taxateur tot onderstaand beeld:

Strengths	***Weaknesses***
ligging aangrenzend aan bestaande Bedrijventerreinontwikkeling Regionale ligging/ gewilde regio nabij corridor Duitse grens	Ontbreken directe ontsluitingsmogelijkheid A12 Relatief laag bebouwingspercentage

Opportunities	***Threaths***
Gedifferentieerd ontwikkelprogramma biedt kans om in te spelen op marktsentiment Aanhoudende vraag naar (relatief) kleine bedrijfsruimtes	Mogelijke rentestijging Stijging bouw-, materiaal- en personeelskostenkosten Stifkstofproblematiek Netcongestie

6. Waardering en onderbouwing

6.1. Gebruikswaarde

De in het beoogde exploitatieplan-gebied gelegen percelen kunnen ruwweg worden verdeeld in:

- Percelen openbare ruimte
- Percelen cultuurgrond
- Percelen water/ natuur
- Woningen en bedrijfswoning (agrarisch)

6.1.1. Percelen openbare ruimte

Ten aanzien van de inbrengwaarde van bestaande openbare ruimte die in het nieuwe plan wordt gehandhaafd, wordt doorgaans een symbolische inbrengwaarde toegekend. Indien thans bestaande openbare ruimte, in het nieuwe plan een nieuwe (lucratieve) bestemming krijgt, wordt de waarde hiervan, overeenkomstig andere percelen in het plangebied, gewaardeerd als ruwe bouwgrond.

In het plangebied zijn wegen aanwezig die in het nieuwe plan deze functie - als openbare ruimte.- houden. Voor de percelen waarvan geldt dat hieraan in het nieuwe plan geen nieuwe (lucratieve) bestemming wordt toegekend, wordt door taxateur de waarde bepaald op basis van het feitelijk gebruik, zijnde € 1/ m².

6.1.2. Percelen cultuurgrond

Ten aanzien van de percelen landbouwgrond cq percelen met een agrarische bestemming merkt taxateur op dat het courante percelen cultuurgrond grond betreft. De percelen zijn in hoofdzaak ruim van omvang en de perceelsvorm, ontsluiting en ontwatering zijn goed.

Taxateur heeft met inachtneming van voorgaande kennis genomen van een aantal referentietransacties., namelijk:

Periode	Plaats	Aktenr	Cultuurtoestand	Oppervlakte	Prijs/ ha
Q1 2024	Montferland	NL4 8838900146	Bouwland	06.67.30 ha	€ 80.000
Q1 2024	Zevenaar	NL4 8838900031	Bouwland	06.09.70 ha	€ 90.044
Q1 2024	Duiven	NL4 8821400039	Bouwland	08.12.34 ha	€ 98.300
Q1 2024	Zevenaar	NL4 8825500094	Grasland	00.59.80 ha	€ 100.334

Op basis van voorgaande komt taxateur voor de percelen grond met een agrarische bestemming en een verwachtingswaarde als gevolg van o.a. de ligging en de bestemming van de omliggende percelen tot een waarde ad € 10/ m².

6.1.3. Percelen water en natuur

Binnen het plangebied is een perceel aanwezig (Oud-Zevenaar, sectie M, nummer 371) dat thans in gebruik is als water en natuur. Volgens opgaaf van de Gemeente Zevenaar zal dit perceel geheel worden (her)ingericht en daarbij maakt het thans geen onderdeel uit van de openbare ruimte. Op basis van voorgaande zal bij de waardering uit moeten worden gegaan van de gebruikswaarde of de hogere complexwaarde.

6.1.4. Referenties woningen

Ten behoeve van de waardering van objecten met de bestemming 'wonen' heeft taxateur gebruikt gemaakt van de volgende referenties:

Datum	Adres	Plaats	Perceelsopp.	GO	Koopsom
15-12-2023	Slenterweg 3	Zevenaar	12307	272	€ 750.000
15-04-24	Oliemolen 12	Zevenaar	12240	247	€ 1.165.000
14-03-24	Kerkedijk 3	Angerlo	6810	136	€ 560.000
18-12-23	Bokkenstraat 14	Wehl	6450	274	€ 851.263
27-03-24	t Straatje 4	Groessen	1140	198	€ 660.000
27-10-23	Rijnstrangenweg 6	Groessen	2985	169	€ 740.000

Adres	€ /m² GBO	Ligging	Perceelsomvang	GO omvang
Slenterweg 3	€ 2.757	Goed	Zeer ruim	Voldoende
Oliemolen 12	€ 4.717	Goed	Zeer ruim	Goed
Kerkedijk 3	€ 4.118	Goed	Ruim	Voldoende
Bokkenstraat 14	€ 3.107	Goed	Ruim	Goed
t Straatje 4	€ 3.333	Goed	Gering	Voldoende
Rijnstrangenweg 6	€ 4.379	Voldoende	Voldoende	Voldoende

De bandbreedte van voornoemde referentietransacties indiceren een marktwaarde die ligt binnen de bandbreedte van € 2.757 tot € 4.379 /m² gebruiksoppervlak (GO). Naarmate de oppervlakte GO toeneemt neemt de gemiddelde prijs per m2 GO af. Naarmate de kaveloppervlakte toeneemt neemt de gemiddelde prijs per m2 weer toe. Tevens dient bij voorgaande rekening te worden gehouden met ligging, onderhoudstoestand, indeling etc.

Om kavels van verschillende grootte onderling vergelijkbaar te maken kan gebruik gemaakt worden van de staffelmethode. De toepassing van een staffel kan worden ingezet als hulpmiddel bij het vergelijkbaar maken van verschillende kavelgroottes met dezelfde woningen en bij de afstemming van aan de grondcomponenten toe gerekende waarden. Indien bij referentieobjecten of bij afstemming van toegerekende waarden sprake is van gelijksoortige opstallen op verschillende kavelgroottes, dan is bij een veronderstelde grondwaardecomponent van een kavel van bijvoorbeeld 1 de waarde bij een kavel van dubbele grootte geen 2, maar bijvoorbeeld 1,5. De oppervlakte van de kernkavel wordt doorgaans gelijkgesteld aan de oppervlakte die minimaal noodzakelijk is voor normaal gebruik van de woning en de daarbij behorende buitenruimte. In deze situatie gaat taxateur

0 tot 500 m²	tegen 100% grondwaarde;
500 tot 1.000 m²	tegen 50% grondwaarde;
1.000 tot 1.500 m²	tegen 25% grondwaarde
1.500 tot 2.500 m²	tegen 12,5% grondwaarde;
2.500 tot 5.000 m²	tegen 6,25% grondwaarde.

Tot slot is op basis van een analyse van voornoemde referenties gekomen tot de volgende staffel voor de ondergrond van woningen:

0-500	500 m²	€	275,00
500-1.000	500 m²	€	137,50
1.000-1.500	500 m²	€	68,75
1.500-2.500	1000 m²	€	34,38
2.500-5.000	2500 m²	€	17,19

Voor de ondergrond van bedrijfswoningen geldt dat deze (in de regel) een lagere waarde vertegenwoordigen als gevolg van het feit dat de woonfunctie gebonden is aan de onderneming. Taxateur hanteert hiervoor een afslag van 25% a 30% waardoor de eerste staffel een waarde vertegenwoordigd van € 200/ m².

6.2. Waardering bloot eigendom en recht van erfpacht

Ten aanzien van de waardering van het recht van erfpacht merkt taxateur het volgende op:
Voor de bepaling van de waarde van recht van erfpacht geldt dat in de voorwaarden behorend bij het erfpachtrecht nadrukkelijk en expliciet is overeengekomen dat slechts agrarisch gebruik is toegestaan en elke andere vorm van gebruik door de erfpachter is (expliciet) uitgesloten. In deze situatie is daarbij sprake van een relatief kortdurend erfpachtrecht en er zijn geen verwachtingen of aanwijzingen op basis waarvan aangenomen kan worden dat een niet-agrarisch meerwaarde door de bloot eigenaar zou worden afgekocht.
Ten aanizien van de waardering het volgende:

- De waarde van de bloot eigendom is bepaald door de (contante) eindwaarde van de cultuurgrond te vermeerderen met de contante waarde van de toekomstige canons;
- De waarde van het erfpachtrecht wordt derhalve bepaald door de contante waarde van de canons over de resterende duur in mindering te brengen over de deprecieerde eindwaarde van de volle eigendom.

Voor de gebruikte rentepercentages etc is aansluiting gezocht bij hetgeen in de markt gebruikelijk is (zie info op rekenblad waardering recht van erfpacht en bloot eigendom).

7. Complexwaarde

7.1.1. Residuele grondwaardewaarde-methode

Bij de waardering van ruwe bouwgrond voor Bedrijventerrein wordt doorgaans gebruik gemaakt van de hiervoor omschreven vergelijkende methode en de residuele grondwaardemethode. 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. 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.

Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten.

Toepassing van de residuele grondwaarde-methode is overigens geen vereiste voor vaststelling van inbrengwaarden, zo blijkt uit de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummers 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

> *"2.28.7. Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele of de topdownmethode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de*

onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog.".

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2011, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

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

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

"16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport van Oranjewoud, dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt.".

Uit hetgeen hiervoor is overwogen maakt ondergetekende op dat de vergelijkingsmethode de voorkeur geniet boven de residuele grondwaardemethode. Er zijn referentietransacties beschikbaar, die na correctie ook daadwerkelijk bruikbaar zijn.

Desalniettemin ziet ondergetekende zich evenwel genoodzaakt om het algemene prijsbeeld dat hij uit de referentietransacties heeft gedistilleerd te toetsen aan de uitkomsten van een residuele grondwaardeberekening.

In opdracht van de gemeente Zevenaar is door PAS BV een globale residuele berekening opgesteld op basis van de uitgangspunten die zijn opgenomen in het ontwerp beoogde omgevingsplan en op basis hiervan bedraagt de gemiddelde residuele grondwaarde circa € 47/ m^2 waarbij de volgende parameters zijn gehanteerd:

- Looptijd 9 jaar
- Rekenrente 0,50%
- Rentewinst 0.50%

Met toepassing van een meer marktconforme rentevoet bedraagt de gemiddelde residuele waarde circa € 33/ m^2. Deze marktconforme rentevoet is gebaseerd op een gemiddelde vermogenskostenvoet (weighted average cost of capital / WACC), waarbij is uitgegaan van de inzet van 40% eigen vermogen tegen een rendementseis van 10,0% en inzet 60% vreemd vermogen tegen een financieringsrente van 4,25% (10-jaar IRS-rente met opslag van 150 basispunten) hetgeen resulteert in een rentevoet van 6,5%.

De residuele grondwaarde is echter de resultante van een berekening met diverse parameters en de uitkomst is dan ook erg gevoelig voor wijziging van (één van) de parameters. Een redelijk handelend en denkend koper zal bij de uitkomst van de berekening dan ook in ogenschouw nemen dat de residuele berekening een bandbreedte weergeeft en deze uitkomst gebruiken om deze te toetsen aan referentietransacties.

7.1.2. Vergelijkende methode/ referentietransacties

Binnen plangebied

Binnenplanse transacties ruwe bouwgrond

- Op d.d. 30-02-2024, hyp 4 88082/ 84, is verkocht door [redacted] aan de Gemeente Zevenaar een perceel cultuurgrond ter grootte van 4.13.07 ha gelegen aan het Hazenpad te Zevenaar. De totale koopsom bedroeg € 774.506 wat neerkomt op € 18,75/ m². Partijen hebben zijn daarbij een betalingsregeling overeengekomen die erop toeziet dat indien de bestemming van het verkochte binnen 15 jaar een hoogwaardige bestemming zal verkrijgen er na betaling van € 18,75/ m² per meter plaats dient te vinden.
- Op d.d. 30-01-2024, hyp 4 88082/ 84, is verkocht door [redacted], aan de Gemeente Zevenaar, twee percelen cultuurgrond ter grootte van respectievelijk 3.69.30 ha en 4.01.60 ha, gelegen aan het Hazenpad te Zevenaar. De totale koopsom bedroeg (circa) € 1.553.944 wat neerkomt op € 20,15/ m². Partijen hebben zijn daarbij een betalingsregeling overeengekomen die erop toeziet dat indien de bestemming van het verkochte binnen 15 jaar een hoogwaardige bestemming zal verkrijgen er na betaling (op een deel van de percelen) van € 18,75/ m² per meter plaats dient te vinden.
- Op d.d. 04-03-2024, hyp 4 88298/ 56, is verkocht door [redacted]. aan de Gemeente Zevenaar een perceel cultuurgrond ter grootte van 14.75.48 ha gelegen aan het Hazenpad te Zevenaar. De totale koopsom bedroeg € 4.880.550 wat neerkomt op € 33,08/ m².

Na waardepeildatum heeft er nog een transactie in het plangebied plaatsgevonden:

- Op d.d. 05-06-2024, hyp 4 88870/ 51, is verkocht door [redacted] aan de Gemeente Zevenaar een aantal percelen cultuurgrond en een bedrijfswoning. Ter plaatse is momenteel nog een varkensbedrijf aanwezig en in de overeenkomst o.a. opgeleverd dat deze door de verkoper wordt geamoveerd. De woning wordt wel gehandhaafd. De totale koopsom bedroeg € 2.520.919 voor de cultuurgrond/ voormalige bedrijfslocatie en € 1.106.305 voor de bedrijfswoning.

Voornoemde binnenplanse referenties indiceren een prijsbeeld dat zich bevindt in de bandbreedte van € 33,00/ m² tot € 37,50 (incl nabetaling)/ m². Hierbij merkt taxateur het volgende op:

- Voornoemde transacties betreft transacties waar de gemeente Zevenaar als koper optrad en waar de verwerving werd gedaan met oog op de toekomstige ontwikkeling van 7Poort II;
- Met inachtneming van de nabetaling en zonder rekening te houden met een eventuele bijzondere ongeschiktheid, bedraagt voor al deze transacties de koopsom € 37,50/ m²;
- Ten aanzien van de transactie die betrekking had op 14.75.48 ha geldt dat op een gedeelte van circa 3.00.00 ha sprake was van een geval van bodemverontreiniging die ten nadele strekte van het beoogde gebruik. Zie hiervoor ook de toelichting in hoofdstuk 3.3.4 van dit taxatierapport. Voornoemde verontreiniging heeft ten aanzien van deze 3.00.00 ha geresulteerd in een zogeheten bijzondere ongeschiktheid en een afslag op de koopsom. Voor de genoemde 3.00.00 ha is derhalve € 15,00/ m² betaald en voor het overige gedeelte € 37,50/ m².
- Ten aanzien van de transactie die na peildatum heeft plaatsgevonden geldt dat de ruwe bouwgrond die, na afwikkeling van de sloopverplichting, wordt overgedragen is verworven tegen een koopsom (incl nabetaling) van € 37,50/ m²

Buiten plangebied

Het aantal transacties dat recentelijk in de nabije omgeving heeft plaatsgevonden, is beperkt.

- Op d.d. 31-3-2022, hyp 4 83926/132, heeft de Parochiële Caritasinstelling HH. Twaalf Apostelen verkocht een de Gemeente Deventer een aantal percelen cultuurgrond ter grootte van totaal 7.83.05 ha tegen een koopsom van circa € 28,00/ m².
- Op d.d. 4-11-2022, hyp 4 85339/110, heeft de Parochiële Caritasinstelling HH. Twaalf Apostelen verkocht een de Gemeente Deventer een aantal percelen cultuurgrond ter grootte van totaal 3.15.20 ha tegen een koopsom van circa € 28,00/ m²;
- Op d.d. 17-02-2023, hyp 4 86051/ 96, heeft [redacted] verkocht aan de Gemeente Duiven een perceel cultuurgrond ter grootte van 4.89.30 ha tegen een koopsom van circa € 32,00/ m²;
- In Q4 van 2024 heeft de gemeente Rijssen-Holten diverse percelen cultuurgrond aangekocht (o.a. hyp 4 87482/ 146, hyp 4 87438/ 79, hyp 4 87482/ 147) tegen een koopsom van circa € 28,50/ m²;

Voornoemde buitenplanse referenties indiceren een prijsbeeld dat zich bevindt in de bandbreedte van € 28,00/ m² tot € 32,00 (incl nabetaling)/ m². Hierbij merkt taxateur het volgende op:

- De transacties te Deventer dateren van 2022 en hebben betrekking op het bedrijvenpark A1. De uitgifteprijzen daarvan bedroegen in 2022 € 165-€ 210/ m² en in 2023 € 170-€ 225/ m². De kavels die in 2024 nog beschikbaar zijn worden aangeboden voor € 185/ m²;
- De transactie te Duiven heeft betrekking op een perceel dat ligt binnen de begrenzing van de beoogde uitbreiding van Centerpoort Noord 2. De uitgifteprijzen liggen (2024) op € 205/ m²;
- De transacties te Rijssen betreft meerdere transacties van percelen van geringe omvang. In Q4 betrof het een zevental transacties waarbij in totaal circa 2.97.75 ha is verworven. Het betreft verwerving ten behoeve van het de uitbreiding van het bedrijventerrein Ligtenbergerveld Oost. Voor een ander, in dezelfde gemeente gelegen, bedrijventerrein geldt een uitgifteprijs van € 165/ m².

7.2. Overwegingen bij de waardering

De in hoofdstuk 7.1.2 weergegeven referentietransacties laten een eenduidig prijsbeeld zien. Percelen waarbij geen sprake is van bijzonderheden worden verkocht/ verworven tegen € 37,50 (inclusief nabetaling). Op basis van het bijzonder uitgangspunt dat is weergegeven in hoofdstuk 3.3.4 van dit rapport, dient de fictie gehanteerd te worden dat het beoogde omgevingsplan onherroepelijk zal worden en dat deze nabetaling ook daadwerkelijk uitgekeerd moet worden.

De binnenplanse transacties zijn alle van recente datum en bevatten geen verdere bijzonderheden die van invloed zijn op de waarde/ koopsom.

Ten aanzien van het perceel waar een bodemverontreiniging aanwezig is die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik, geldt eveneens dat de basis voor de koopsom € 37.50/ m² en dat hierop een afsprak heeft plaatsgevonden ter grootte van de saneringskosten en/ of verwerkingskosten.

Buiten het plangebied zijn enkele transacties beschikbaar. Een ruimer zoekgebied bevestigd de prijzen die binnen het plangebied betaald worden en taxateur is van mening dat aan deze transacties binnen het plangebied ook het meeste gewicht moet worden toegekend.

Met inachtneming van voorgaande referenties, de marktontwikkelingen en de toelichting op transactie(s) binnen het plangebied is taxateur van mening dat op basis van de comparatieve methode aan het getaxeerde een complexwaarde toegekend moet worden € 37,50/ m². Voor de percelen die verontreinigd zijn en beoordeeld dienen te worden op basis van de bijzondere ongeschiktheid, bedraagt de marktwaarde € 15/ m².

7.3. Toetsing aan de exploitatiebegroting

Voorgaande complexwaarde is door taxateur tevens getoetst aan de exploitatiebegroting met zowel de commerciële als de gemeentelijke parameters.

Ten aanzien van de exploitatiebegroting merkt taxateur op dat de uitgifteprijs/ opbrengsten voor zichtlocaties is bepaald op € 190/ m² en voor niet-zichtlocaties € 170/ m². De hierbij behorende oppervlaktes bedragen respectievelijk 100.000 m² en 265.600 m² hetgeen resulteert in een contante waarde van de opbrengst € 46.851.223 (commerciële parameters) of € 60.749.054 (gemeentelijke parameters).

Voornoemde uitgifteprijzen/ opbrengsten liggen aan de onderzijde van de bandbreedte van de uitgifteprijzen in de regio en/ of de referentietransacties die € 165/ m² - € 210/ m² bedraagt. Evenwel is taxateur van mening dat de gehanteerde uitgifteprijzen reëel zijn, mede als gevolg de ligging en ontsluitingsmogelijkheden ter plaatse.

Ten aanzien van de kosten is in het exploitatieplan rekening gehouden met verwervingskosten, sloopwerken, milieuvoorzieningen en grondonderzoek, bouw- en woonrijp maken, plankosten en planstructurele elementen. De contante waarde van de kosten bedraagt € 25.814.016 (commerciële parameters) of € 30.352.884 (gemeentelijke parameters). Taxateur is van mening dat de gehanteerde kosten en kostencomponenten reëel zijn.

Voorgaande resulteert in een gemiddelde residuele grondwaarde circa € 47/ m² met toepassing van een meer marktconforme rentevoet bedraagt de gemiddelde residuele waarde circa € 33/ m².

Allereerst moet worden geconstateerd dat voornoemde benadering het resultaat is van de residuele begrotingen die in de exploitatieopzet (in laatstgenoemd geval) door de gemeente zijn gemaakt. Voornoemde exploitatieopzet is in hoofdzaak gemaakt in het kader van het systeem van kostenverhaal.
Voor een marktpartij kan een exploitatiebegroting evenwel een ander doel dienen en bijvoorbeeld worden gebruikt om in beeld te brengen wat de waarde van de grond binnen het exploitatiegebied is in verhouding tot de kosten die deze ontwikkelaar (of bouwer) kan en wil maken om die ontwikkeling voldoende rendabel uit te kunnen voeren. De manier waarop de diverse parameters worden ingevuld en welk gewicht hieraan vervolgens wordt toegekend, zullen anders zijn dan wanneer bijvoorbeeld een/ de gemeente zelf deze grondexploitatie ten uitvoer zal brengen. Een marktpartij (of een gemeente die zich als marktpartij manifesteert) zal kiezen voor een andere benadering waarbij niet kostenverhaal, maar financieel-economische motieven een doorslaggevende rol van betekenis spelen. Dit zal dan ook wijzigingen met zich meebrengen bij de input in de residuele parameters en dit kan zelfs bij geringe afwijkingen al kunnen leiden tot grote effecten op de uitkomst.

Op basis van de uitkomsten en de toetsing aan de exploitatiebegroting acht taxateur bijstelling van de op comparatieve wijze bepaalde werkelijke waarde niet nodig en vanuit geobjectiveerde redelijkheid eveneens niet noodzakelijk.

7.3.1. Waardebepaling vanuit analyse van verzoening

Rekening houdend met onder andere de planologische status, omvang van de te ontwikkelen locaties, verschillen qua voorgestane bouwontwikkelingen alsmede de marktomstandigheden en meer, meent ondergetekende voor onderhavig exploitatiegebied uit te moeten gaan van een complexwaarde van € 37,50/ m². Voor de percelen die verontreinigd – en daarmee bijzonder ongeschikt- zijn, bedraagt deze € 15/ m².

8. Backtesting

Taxateur heeft niet eerder een taxatie verricht inzake de in dit rapport betrokken onroerende zaken en backtesting is derhalve niet aan de orde.

9. Waardering

9.1. Schattingsonzekerheid

Een taxatie is een zo zorgvuldig mogelijke berekening van de waarde van het vastgoed. Bij taxeren blijft echter vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Dit kan onder andere worden veroorzaakt door onzekere marktomstandigheden, gebrekkige informatievoorziening door opdrachtgever, gebrekkige marktinformatie en algemene taxatie onnauwkeurigheden. Onze waardering wordt daarom gerapporteerd op basis van 'materiële waarderingsonzekerheid'

9.2. Plausibiliteitsverklaring

Alvorens deze taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in het Reglement gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van Pagina 46 van 47 vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

9.3. Finale waardering

Op basis van voornoemde overwegingen alsmede hetgeen in bijlage 1 is weergegeven, is de inbrengwaarde per eigenaar en in totaal als volgt:

Gemeente	Sectie	Nr	geh/ ged	Oppervlakte in exploitatie	IBW
Oud-Zevenaar	M	441*	geh	2.21.84 ha	€ 1.388.580
Oud-Zevenaar	M	440	geh	0.11.66 ha	€ 750.902
Oud-Zevenaar	M	1706	ged	0.64.18 ha	€ 243.450
Oud-Zevenaar	M	1474	geh	0.00.74 ha	
Oud-Zevenaar	M	371	ged	4.01.11 ha	€ 9.306.713
Oud-Zevenaar	M	952	geh	3.69.30 ha	
Oud-Zevenaar	M	1485*	ged	14.75.48 ha	
Oud-Zevenaar	M	1705	ged	4.09.23 ha	
Oud-Zevenaar	M	1712*	ged	0.06.67 ha	
Oud-Zevenaar	M	2100	geh	0.16.03 ha	€ 1
Oud-Zevenaar	M	2147*	ged	1.48.44 ha	
Oud-Zevenaar	M	2151*	ged	0.77.32 ha	
Oud-Zevenaar	M	366	ged	10.00.48 ha	€ 4.217.191
Oud-Zevenaar	M	367	geh	0.59.75 ha	
Oud-Zevenaar	M	781	geh	11.58.30 ha	€ 4.056.903
Oud-Zevenaar	M	1711*	ged	1.84.20 ha	
Oud-Zevenaar	M	958*	geh	0.00.10 ha	€ 1
Oud-Zevenaar	M	781*	geh	erfpacht	€ 943.957
Oud-Zevenaar	M	1711*	ged	erfpacht	
Oud-Zevenaar	M	415*	geh	0.16.19 ha	€ 1.044.906
Oud-Zevenaar	M	369	geh	2.19.13 ha	€ 2.778.675
Oud-Zevenaar	M	416*	ged	4.73.52 ha	
Oud-Zevenaar	M	2001*	ged	0.01.28 ha	
Oud-Zevenaar	M	2003*	ged	0.00.90 ha	
Oud-Zevenaar	M	2007*	ged	0.46.15 ha	
Oud-Zevenaar	M	359	ged	0.02.76 ha	€ 1
Oud-Zevenaar	M	1701	geh	0.00.99 ha	
Oud-Zevenaar	M	1703	ged	0.04.26 ha	
Oud-Zevenaar	M	1008	ged	0.37.43 ha	
			Totaal	**64.07.44 ha**	**€ 24.731.279**

Zegge: vierentwintigmiljoen zevenhonderdenéénendertigduizend tweehonderden-negenenzeventig euro

Paraaf taxateur

10. 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.



Rentmeester NVR
Registertaxateur NRVT

Paraaf taxateur

Bijlage 1:

Beschrijving per eigenaar/ residuele berekening(en)

Nr	Rechthebbende	Gemeente	Sectie	Nr	geh/ ged	Oppervlakte	Oppervlakte in exploitatie	Bebouwd (J/N)	Gebruikswaarde	Complexwaarde	Volledige schadeloosstelling	IBW
1		Oud-Zevenaar	M	441*	geh	2.24.40 ha	2.21.84 ha	J	€ -	€ -	€ 1.388.580	€ 1.388.580
2		Oud-Zevenaar	M	440	geh	0.11.70 ha	0.11.66 ha	J			€ 750.902	€ 750.902
3		Oud-Zevenaar	M	1706	ged	0.64.75 ha	0.64.18 ha	N	€ -	€ 243.450		€ 243.450
		Oud-Zevenaar	M	1474	geh	0.00.74 ha	0.00.74 ha					
4		Oud-Zevenaar	M	371	ged	4.01.60 ha	4.01.11 ha	N	€ -	€ 9.306.713		€ 9.306.713
		Oud-Zevenaar	M	952	geh	3.69.30 ha	3.69.30 ha					
		Oud-Zevenaar	M	1485*	ged	14.75.48 ha	14.75.48 ha					
		Oud-Zevenaar	M	1705	ged	4.13.07 ha	4.09.23 ha					
		Oud-Zevenaar	M	1712*	ged	0.06.75 ha	0.06.67 ha					
4a		Oud-Zevenaar	M	2100	geh	0.24.26 ha	0.16.03 ha	N	€ 1	€ -		€ 1
		Oud-Zevenaar	M	2147*	ged	3.44.25 ha	1.48.44 ha					
		Oud-Zevenaar	M	2151*	ged	11.34.75 ha	0.77.32 ha					
5		Oud-Zevenaar	M	366	ged	10.05.60 ha	10.00.48 ha	N			€ 4.217.191	€ 4.217.191
		Oud-Zevenaar	M	367	geh	0.59.75 ha	0.59.75 ha					
6		Oud-Zevenaar	M	781	geh	11.58.30 ha	11.58.30 ha	N			€ 4.056.903	€ 4.056.903
		Oud-Zevenaar	M	1711*	ged	1.84.25 ha	1.84.20 ha					
7		Oud-Zevenaar	M	958*	geh	0.00.10 ha	0.00.10 ha	N	€ 1			€ 1
8		Oud-Zevenaar	M	781*	geh	11.58.30 ha		N			€ 943.957	€ 943.957
		Oud-Zevenaar	M	1711*	ged	1.84.25 ha						
9		Oud-Zevenaar	M	415*	geh	0.16.30 ha	0.16.19 ha	J			€ 1.044.906	€ 1.044.906
10		Oud-Zevenaar	M	369	geh	2.19.50 ha	2.19.13 ha	N	€ -	€ 2.778.675		€ 2.778.675
		Oud-Zevenaar	M	416*	ged	4.75.10 ha	4.73.52 ha					
		Oud-Zevenaar	M	2001*	ged	0.01.36 ha	0.01.28 ha					
		Oud-Zevenaar	M	2003*	ged	0.52.91 ha	0.00.90 ha					
		Oud-Zevenaar	M	2007*	ged	0.46.49 ha	0.46.15 ha					
11		Oud-Zevenaar	M	359	ged	0.26.30 ha	0.02.76 ha	N	€ 1			€ 1
		Oud-Zevenaar	M	1701	geh	0.00.99 ha	0.00.99 ha					
		Oud-Zevenaar	M	1703	ged	0.66.17 ha	0.04.26 ha					
		Oud-Zevenaar	M	1008	ged	0.38.20 ha	0.37.43 ha					
Totaal					**Totaal**	**91.64.92 ha**	**64.07.44 ha**		**€ 3**	**€ 12.328.838**	**€ 12.402.439**	**€ 24.731.279**

Totaal IBW € 24.731.279

** Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

* Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

1. *Rechthebbende*

Kadastrale informatie

Gemeente	Sectie	Nr	geh/ ged	Oppervlakte	Oppervlakte in exploitatie
Oud-Zevenaar	M	441*	geh	2.24.40 ha	2.21.84 ha
				Totaal	**02.21.84 ha**

Overzicht kadastrale percelen/ ligging



Omschrijving

Locatie:	Hazenpad
Oppervlakte/ m^2 binnen	Oppervlak m^2
Huidig gebruik	Cultuurgrond
Bestemming	Wonen/ agrarisch
Beoogde bestemming	Bedrijventerrein

Waardebepaling

Volledige schadeloosstelling				€	1.388.580
Opstallen	Ja				
Sloopkosten	NVT	ad	/m^2		NVT

1a.

Vernogensschade								
GO Wonen	400	m²	€	1.000	€	400.000		
GO overig	349	m²	€	500	€	174.500		
GO externe bergruimtes	386	m²	€	400	€	154.400		
Totaal opstallen							€	728.900
Ondergrond, erf en tuin	22440	m²						
0-500	500	m²	€	275,00	€	137.500		
500-1.000	500	m²	€	137,50	€	68.750		
1.000-1.500	500	m²	€	68,75	€	34.375		
1.500-2.500	1000	m²	€	34,38	€	34.375		
2.500-5.000	2500	m²	€	17,19	€	42.969		
5.000-10.000	5000	m²	€	11,00	€	55.000		
	10.000	m²						
Overig	10000	m²	€	11	€	110.000		
Bosrand/ groen	2440		€	6	€	14.640		
Totaal ondergrond, erf en tuin							€	497.609
Totaal vermogensschade								**€ 1.226.509**

Financieringsschade								
Vervangend object					€	1.000.000		
Aanpassingskosten:								
Sanitair , keuken en overig					€	100.000		
Externe bergruimte	200	m²	€	750	€	150.000		
					€	1.250.000		
Te financieren:							€	23.491
Rente	4,50%						€	1.057
Aftrek nieuw voor oud	nvt							
Factor	10							
Totaal financieringsschade								**€ 10.571**

Bijkomende schade			
Aankoopkosten	4%	€	40.000
Kosten financiering		€	1.500
Verhuis- en wederinrichingskosten		€	30.000
Herinrichting tuin en erf		€	40.000
Verhuiskosten		€	20.000
Kosten deskundige bijstand		€	20.000
Totaal bijkomende schades			**€ 151.500**

Totale schadeloosstelling	**€ 1.388.580**

2. *Rechthebbende*

Kadastrale informatie

Gemeente	Sectie	Nr	geh/ ged	Oppervlakte	Oppervlakte in exploitatie
Oud-Zevenaar	M	440	geh	0.11.70 ha	0.11.66 ha
				Totaal	**0.11.66 ha**

Overzicht kadastrale percelen/ ligging



Omschrijving

Locatie:	Hazenpad 3
Oppervlakte/ m² in expl.	Oppervlakte m²
Huidig gebruik	Wonen
Bestemming	Wonen
Beoogde bestemming	bedrijventerrein, groen

Waardebepaling

Volledige schadeloosstelling				€	750.902
Opstallen	NVT				
Sloopkosten	NVT	ad	/m²		NVT

2a.

Vernogensschade									
GO Wonen		311	m²	€	1.250	€	388.750		
GO overig	nvt		m²	€	-	€	-		
GO externe bergruimtes	nvt		m²	€	-	€	-		
Totaal opstallen								€	388.750
Ondergrond, erf en tuin		1170	m²						
0-500		500	m²	€	275	€	137.500		
500-1.000		500	m²	€	138	€	68.750		
1.000-1.500		170	m²	€	69	€	11.688		
Totaal ondergrond, erf en tuin								€	217.938
Totaal vermogensschade									**€ 606.688**

Financieringsschade									
Vervangend object						€	675.000		
Aanpassingskosten:									
Sanitair , keuken en overig						€	45.000		
Externe bergruimte		0	m²	€	750	€	-		
						€	720.000		
Te financieren:								€	113.313
Rente		4,50%						€	5.099
Aftrek nieuw voor oud	nvt								
Factor		10							
Totaal financieringsschade									**€ 50.991**

Bijkomende schade				
Aankoopkosten	4%	€	27.000	
Kosten financiering		€	1.500	
Verhuis- en wederinrichingskosten		€	20.000	
Herinrichting tuin en erf		€	15.000	
Verhuiskosten		€	15.000	
Kosten deskundige bijstand		€	14.724	
Totaal bijkomende schades				**€ 93.224**

Totale schadeloosstelling	**€ 750.902**

3. *Rechthebbende*

Kadastrale informatie

Gemeente	Sectie	Nr	geh/ ged	Oppervlakte	Oppervlakte in exploitatie
Oud-Zevenaar	M	1706	ged	0.64.75 ha	0.64.18 ha
Oud-Zevenaar	M	1474	geh	0.00.74 ha	0.00.74 ha
				Totaal	**0.64.92 ha**

Overzicht kadastrale percelen/ ligging





Omschrijving

Locatie:	Hazenpad
Oppervlakte/ m^2 in expl.	6.492 m^2
Huidig gebruik	Cultuurgrond
Bestemming	Agrarisch
Beoogde bestemming	Groen

Waardebepaling

Gebruikswaarde	6.492	ad	€	10	/m^2	€	64.920
Opstallen	NVT						
Waarde opstallen	NVT						
Sloopkosten	NVT	ad			/m^2		NVT
Complexwaarde/ m^2	6.492	ad	€	37.50	/m^2	€	243.450

4a. Rechthebbende

4a. Kadastrale informatie

Gemeente	Sectie	Nr	geh/ ged	Oppervlakte	Oppervlakte in exploitatie
Oud-Zevenaar	M	371	ged	4.01.60 ha	4.01.11 ha
Oud-Zevenaar	M	952	geh	3.69.30 ha	3.69.30 ha
Oud-Zevenaar	M	1485*	ged	14.75.48 ha	14.75.48 ha
Oud-Zevenaar	M	1705	ged	4.13.07 ha	4.09.23 ha
Oud-Zevenaar	M	1712*	ged	0.06.75 ha	0.06.67 ha
				Totaal	**26.61.79 ha**

Overzicht kadastrale percelen/ ligging

Diverse percelen

Omschrijving

Locatie:	Divers nabij Hazepad
Oppervlakte/ m^2 in expl.	266.179 m^2
Huidig gebruik	Cultuurgrond, water en natuur
Bestemming	Agrarisch
Beoogde bestemming	Bedrijventerrein, waterberging, natuur(compensatie)

Waardebepaling

Gebruikswaarde	266.179	m^2	€	10	/m^2	€	2.661.790
Opstallen	NVT						
Waarde opstallen	NVT						
Sloopkosten	NVT	ad			/m^2		NVT
Complexwaarde/ m^2	118.631	ad	€	37,50	/m^2	€	4.448.663
	117.548	ad	€	37,50	/m^2	€	4.408.050
Bijzonder ongeschikt	30.000	ad	€	15,00	/m^2	€	450.000
	266.179					€	9.306.713

4b. Rechthebbende

Kadastrale informatie

Gemeente	Sectie	Nr	geh/ ged	Oppervlakte	Oppervlakte in exploitatie
Oud-Zevenaar	M	2100	geh	0.24.26 ha	0.16.03 ha
Oud-Zevenaar	M	2147*	ged	3.44.25 ha	1.48.44 ha
Oud-Zevenaar	M	2151*	ged	11.34.75 ha	0.77.32 ha
				Totaal	**2.41.79 ha**

Overzicht kadastrale percelen/ ligging

Diverse percelen

Omschrijving

Locatie:	Divers in plangebied
Oppervlakte/ m^2 in expl.	24.179 m^2
Huidig gebruik	Weg/ berm/ water
Bestemming	Wegen, water
Beoogde bestemming	Weg/ berm/ water

Waardebepaling <u>Openbare functie blijft gehandhaafd</u>

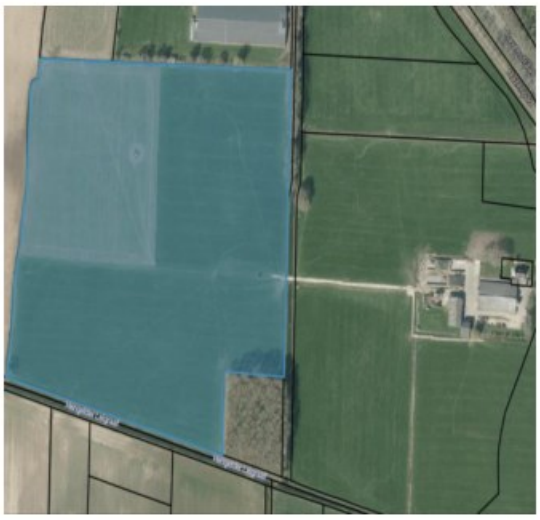
Gebruikswaarde	24.179	ad	€	1	/ massa	€		1
Opstallen	NVT							
Waarde opstallen	NVT							
Sloopkosten	NVT	ad			/m^2		NVT	
Complexwaarde/ m^2		ad	€	1	/ massa	€		1

5. *Rechthebbende*

Kadastrale informatie

[redacted] J	Gemeente	Sectie	Nr	geh/ ged	Oppervlakte	Oppervlakte in exploitatie
	Oud-Zevenaar	M	366	ged	10.05.60 ha	10.00.48 ha
	Oud-Zevenaar	M	367	geh	0.59.75 ha	0.59.75 ha
					Totaal	**10.60.23 ha**

Overzicht kadastrale percelen/ ligging





Omschrijving

Locatie:	Hengelder Leigraaf
Oppervlakte/ m^2 in expl.	106.023 m^2
Huidig gebruik	Cultuurgrond/ bos
Bestemming	Agrarisch/ natuur
Beoogde bestemming	

Waardebepaling

Volledige schadeloosstelling	*Zie bijlage*			€	4.217.191
Opstallen	NVT				
Waarde opstallen	NVT				
Sloopkosten	NVT	ad	/m^2		

5a.

Vernogensschade								
Cultuurgrond	100.560	m^2	€	37,50	€	3.771.000		
Bos/ natuur	5.975	m^2	€	37,50	€	224.063		
Totaal	106.535	m^2					€	3.995.063
Waardevermindering overblijvende huiskavel + erf/ gebouwen								
	5%		€	2.776.109			€	138.805
Totaal vermogensschade								**€ 4.133.868**

Financieringsschade								
Vervangende grond	100.560	m^2	€	10	€	1.005.600		
	5.975	m^2	€	2,50	€	14.938		
Aanpassingskosten:	nvt				€	-		
					€	-		
					€	1.020.538		
Te financieren:							nvt	
Rente	nvt							
Aftrek nieuw voor oud	nvt							
Factor	10							
Totaal financieringsschade								**€ -**

Bijkomende schade								
Aankoopkosten	1%				€	10.056		
Premie uit handen breken	106.535	m^2	€	0,50	€	53.268		
Kosten deskundige bijstand					€	20.000		
Totaal bijkomende schades								**€ 83.324**

Totale schadeloosstelling	**€ 4.217.191**

Reconstructie van gehele kadastrale oppervlakte
Als gevolg van vrijkomend kapitaal geen financieirngsschade
Raming ten behoeve van waardevermindering overblijvende:

Woning		€	250.000
Ondergrond en tuin		€	110.000
Ligboxenstal		€	290.000
Schuur		€	40.000
Kuilplaten etc		€	25.000
Ondergrond en erf		€	225.000
Cultuurgrond	166.919	11	1836109
		€	2.776.109

6. *Rechthebbende*

Kadastrale informatie

Gemeente	Sectie	Nr	geh/ ged	Oppervlakte	Oppervlakte in exploitatie
Oud-Zevenaar	M	781	geh	11.58.30 ha	11.58.30 ha
Oud-Zevenaar	M	1711*	ged	1.84.25 ha	1.84.20 ha
				Totaal	**13.42.50 ha**

Overzicht kadastrale percelen/ ligging





Omschrijving

Locatie:	7 poort / Hengelder Leigraaf
Oppervlakte/ m^2 in expl.	- m^2
Huidig gebruik	Cultuurgrond
Bestemming	agrarisch
Beoogde bestemming	Verkeer, groen, bedrijventerrein

Waardebepaling volle eigendom

Volledige schadeloosstelling			/m^2	€	4.056.903
Opstallen	NVT				
Waarde opstallen	NVT				
Sloopkosten	NVT	ad	/m^2		

6a.

Vernogensschade							
Cultuurgrond	115.830	m²					
Cultuurgrond	18.425	m²					
Totaal	134.255	m²	€	37,50	/m²		
Minus:							
Agrarische marktwaarde (recht van erfpacht en bloot eigendom)			€	10	/m²		
Schadeloosstelling erfpachter (excl vermogensschade)			€	5,14	/m²		
			€	22,36	/m²		
bij: Agrarische marktwaarde bloot eigendom			€	7,61	/m²		
			€	29,97	/m²		
Totaal vermogensschade						**€**	**4.023.478**

Financieringsschade			
NVT	Vermogensschade wordt herbelegd		
Totaal financieringsschade		**€**	**-**

Bijkomende schade				
Aankoopkosten	1%	€	6.713	
Financieringskosten	1%	€	6.713	
Kosten deskundige bijstand		€	20.000	
Totaal bijkomende schades				**€ 33.426**

Totale schadeloosstelling	**€**	**4.056.903**

Waardering bloot-eigendom

Uitgangspunten

oppervlakte		134.255	m2	18425	115830
actuele canon	€	22.203,00			
waardepeildatum		15-5-2024			
expiratie-/herzieningsdatum		29-3-2045			
restduur		20,9	jaar		
marktwaarde volle eigendom	€	10,00	per m2		
opstalvergoeding einde erfpacht	€	-			
depreciatie		5%			
reele rentevoet		2,80%		*Fagoed 2,6 tot 2,8%, ASR 2,6, RPC 2,5% (financieringserfpacht o.b.v. 70% LTV)*	
langetermijninflatie		2,23%		*NRVT*	
nominale rentevoet		5,50%			

Berekening

Jaar		Canon		CW canon
2024	€	22.203	€	18.908
2025	€	22.698	€	18.322
2026	€	23.204	€	17.754
2027	€	23.722	€	17.204
2028	€	24.251	€	16.671
2029	€	24.792	€	16.154
2030	€	25.344	€	15.653
2031	€	25.910	€	15.168
2032	€	26.487	€	14.698
2033	€	27.078	€	14.243
2034	€	27.682	€	13.801
2035	€	28.299	€	13.373
2036	€	28.930	€	12.959
2037	€	29.575	€	12.557
2038	€	30.235	€	12.168

2039	€	30.909			€	11.791	
2040	€	31.598			€	11.425	
2041	€	32.303			€	11.071	
2042	€	33.023			€	10.728	
2043	€	33.760			€	10.396	
2044	€	34.513			€	10.073	
2045	€	35.282			€	9.761	
NCW canon					€	304.880	
Eindwaarde	€	1.275.423	x factor	0,562	€	716.438	5,336398176
Waarde bloot eigendom					€	1.021.318	

Waardering Recht van erfpacht

Marktwaarde na depreciatie	€	1.275.423			
Waarde bloot eigendom	€	1.021.318	€	7,61	/ m²
Marktwaarde recht van erfpacht	€	254.104	€	1,89	/ m²

7. *Rechthebbende*

Kadastrale informatie

Gemeente	Sectie	Nr	geh/ ged	Oppervlakte	Oppervlakte in exploitatie
Oud-Zevenaar	M	958*	geh	0.00.10 ha	0.00.10 ha
				Totaal	**0.00.10 ha**

Overzicht kadastrale percelen/ ligging



Omschrijving

Locatie:	Hazenpad
Oppervlakte/ m^2 in expl.	Oppervlakte m^2
Huidig gebruik	Transformatorstation
Bestemming	Agrarisch
Beoogde bestemming	Transformatorstation

Waardebepaling

Gebruikswaarde		10	ad	€	1	/ massa	€	1
Opstallen	NVT							
Waarde opstallen	NVT							
Sloopkosten	NVT		ad			/m^2		NVT
Complexwaarde/ m^2	Oppervlakte		ad	€	1	/ massa	€	1

8. *Rechthebbende recht van erfpacht*

Kadastrale informatie

Gemeente	Sectie	Nr	geh/ ged	Oppervlakte	Oppervlakte in exploitatie
Oud-Zevenaar	M	781	geh	11.58.30 ha	11.58.30 ha
Oud-Zevenaar	M	1711*	ged	1.84.25 ha	1.84.20 ha
				Totaal	**13.42.50 ha**

Overzicht kadastrale percelen/ ligging





Omschrijving

Locatie:	7 poort / Hengelder Leigraaf
Oppervlakte/ m^2 in expl.	- m^2
Huidig gebruik	Cultuurgrond
Bestemming	agrarisch
Beoogde bestemming	Verkeer, groen, bedrijventerrein

Waardebepaling recht van erfpacht

Volledige schadeloosstelling				€	943.957
Opstallen	NVT				
Waarde opstallen	NVT				
Sloopkosten	NVT	ad	/m^2		

8a.

Vernogensschade										
Cultuurgrond (recht van erfpacht)		134.255	m²	€	1,89	€	254.104			
Totaal			m²					€	254.104	
Totaal vermogensschade										**€ 254.104**

Financieringsschade										
Vervangende grond		134.255	m²	€	10	€	1.342.550			
Aanpassingskosten:	nvt					€	-			
						€	1.342.550			
Af: Vrijkomend kapitaal						€	254.104			
Te financieren:								€	1.088.446	
Rente		6,50%								
Jaarlijkse financieringslast								€	70.749	
Omrijschade (raming)								€	3.500	
								€	74.249	
Af: Besparing erfpachtcanon								€	22.203	
								€	52.046	
Factor		10								
Totaal financieringsschade										**€ 520.460**

Bijkomende schade										
Aankoopkosten		1%				€	13.426			
Financieringskosten		0,50%				€	6.713			
Premie uit handen breken		134.255	m²	€	1,00	€	134.255			
Kosten deskundige bijstand						€	15.000			
Totaal bijkomende schades										**€ 169.393**

Totale schadeloosstelling	**€ 943.957**

Reconstructie van gehele kadastrale oppervlakte

Schadeloosstelling/ m2 (excl vermogensschade)	€	689.853	134.255,00	€	5,14

9. *Rechthebbende*

Kadastrale informatie

Gemeente	Sectie	Nr	geh/ ged	Oppervlakte	Oppervlakte in exploitatie
Oud-Zevenaar	M	415	geh	0.16.30 ha	0.16.19 ha
				Totaal	**0.16.19 ha**

Overzicht kadastrale percelen/ ligging



Omschrijving

Locatie:	Hazepad 1 - 1a
Oppervlakte/ m^2 in expl.	- m^2
Huidig gebruik	Agrarische bedrijfswoning
Bestemming	Bedrijventerrein en Verkeer
Beoogde bestemming	Bedrijventerrein en Verkeer

Waardebepaling

Volledige schadeloosstelling				€	1.044.906
Opstallen	NVT				
Waarde opstallen	NVT				
Sloopkosten	NVT	ad	/m^2		

9a.

Vernogensschade										
GO Wonen		450	m²	€	1.250	€	562.500			
GO overig	nvt		m²	€	-	€	-			
GO externe bergruimtes	nvt		m²	€	-	€	-			
Totaal opstallen								€	562.500	
Ondergrond, erf en tuin		1630	m²							
0-500		500	m²	€	225	€	112.500			
500-1.000		500	m²	€	113	€	56.250			
1.000-1.500		500	m²	€	56	€	28.125			
1.500 - 2.000		130	m²	€	28	€	3.656			
Totaal ondergrond, erf en tuin								€	200.531	
Totaal vermogensschade									**€**	**763.031**

Financieringsschade										
Vervangend object (bestemming wonen)						€	950.000			
Aanpassingskosten:										
Sanitair , keuken en overig						€	45.000			
Externe bergruimte		200	m²	€	750	€	150.000			
						€	1.145.000			
Te financieren:								€	381.969	
Rente		4,50%						€	17.189	
Aftrek nieuw voor oud	nvt									
Factor		10								
Totaal financieringsschade									**€**	**171.886**

Bijkomende schade				
Aankoopkosten	4%	€	38.000	
Kosten financiering		€	1.500	
Verhuis- en wederinrichingskosten		€	20.000	
Herinrichting tuin en erf		€	15.000	
Verhuiskosten		€	15.000	
Kosten deskundige bijstand		€	20.488	
Totaal bijkomende schades				**€ 109.988**

Totale schadeloosstelling	**€**	**1.044.906**

10. *Rechthebbende*

Kadastrale informatie

Gemeente	Sectie	Nr	geh/ ged	Oppervlakte	Oppervlakte in exploitatie
Oud-Zevenaar	M	369	geh	2.19.50 ha	2.19.13 ha
Oud-Zevenaar	M	416*	ged	4.75.10 ha	4.73.52 ha
Oud-Zevenaar	M	2001*	ged	0.01.36 ha	0.01.28 ha
Oud-Zevenaar	M	2003*	ged	0.52.91 ha	0.00.90 ha
Oud-Zevenaar	M	2007*	ged	0.46.49 ha	0.46.15 ha
				Totaal	**7.40.98 ha**

Overzicht kadastrale percelen/ ligging





Omschrijving

Locatie:	Hazepad 1 - 1a
Oppervlakte/ m² in expl.	- m²
Huidig gebruik	Zie toelichting
Bestemming	Bedrijventerrein en Verkeer
Beoogde bestemming	Bedrijventerrein en Verkeer

Waardebepaling

Gebruikswaarde	74.098	ad	€	10	/m²	€	740.980
Opstallen	Zie toelichting						
Waarde opstallen	Zie toelichting						
Sloopkosten	Zie toelichti	ad			/m²		
Complexwaarde/ m²	74.098	ad	€	37.50	/m²	€	2.778.675

11. *Rechthebbende*

Kadastrale informatie

Gemeente	Sectie	Nr	geh/ ged	Oppervlakte	Oppervlakte in exploitatie
Oud-Zevenaar	M	359		0.26.30 ha	0.02.76 ha
Oud-Zevenaar	M	1701	geh	0.00.99 ha	0.01.13 ha
Oud-Zevenaar	M	1703	ged	0.66.17 ha	0.04.26 ha
Oud-Zevenaar	M	1008		0.38.20 ha	0.37.43 ha
				Totaal	**0.45.58 ha**

Overzicht kadastrale percelen/ ligging






Omschrijving

Locatie:	Hengelder lijgraaf
Oppervlakte/ m^2 in expl.	4.558 m^2
Huidig gebruik	Watergang/ openbare ruimte
Bestemming	Water
Beoogde bestemming	Watergang/ openbare ruimte

Waardebepaling

Gebruikswaarde		3.743	ad	€	1	/ massa	€		1
Opstallen	NVT								
Waarde opstallen	NVT								
Sloopkosten	NVT		ad			/m^2		NVT	
Complexwaarde/ m^2		4.558	ad	€	1	/ massa	€		1

Bijlage 2: Exploitatieopzet

Exploitatieopzet totaal

Opdrachtgever	Gemeente Zevenaar
Project	Businesspark 7Poort fase II
Projectnummer	153020-1989-01
Deelplan	..

1 Uitgangspunten

Renteparameter kosten	2,00%
Renteparameter opbrengsten	2,00%
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging	1,00%
Startdatum/prijspeildatum	1-1-2024
Eindjaar	2033

functie	1 basiseenheid is gelijk aan	
Bedrijven zichtlocaties	1	m² bvo
Bedrijven niet-zichtlocaties	1	m² bvo

2a Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	Aantal	eenheid	basis-eenheden	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	gew. Basisehd	Grond-opbrengst
Woningbouw							
Niet-woningbouw							
Bedrijven zichtlocaties	100.000	m² bvo	100.000	€ 190	1,00	100.000	€ 19.000.000
Bedrijven niet-zichtlocaties	265.600	m² bvo	265.600	€ 170	0,89	237.642	€ 45.152.000
Totaal	nvt	nvt	365.600			337.642	€ 64.152.000

2b Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	CW 01-01-24	boekwaarde*	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	01-07-28	01-07-29	01-07-30	01-07-31	01-07-32	01-07-33	01-07-34
Niet-woningbouw	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bedrijven zichtlocaties	94.274,62		0	0	0	15.000	15.000	20.000	20.000	15.000	15.000	0	0
Bedrijven niet-zichtlocaties	224.036,19		0	0	0	35.646	35.646	47.528	47.528	35.646	35.646	0	0
Totaal	318.310,81	nvt											

3a Fasering kosten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	01-07-28	01-07-29	01-07-30	01-07-31	01-07-32	01-07-33	01-07-34
Verwervingen en schadeloosstellingen	€ 30.126.170	€ 30.126.170	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sloopwerken	€ 550.000	€ -	0%	0%	30%	30%	30%	10%	0%	0%	0%	0%	0%
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 880.000	€ -	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bouw- en woonrijpmaken	€ 19.180.000	€ -	0%	5%	10%	15%	15%	15%	10%	10%	10%	10%	0%
Plankosten	€ 7.877.437	€ 7.877.437	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Planstructurele elementen	€ 1.650.000	€ -	0%	0%	10%	15%	20%	20%	15%	15%	5%	0%	0%
Bijdragen uit exploitatie	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rente	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	**€ 60.263.607**	**€ 38.003.607**	325%	30%	75%	85%	65%	45%	25%	25%	15%	10%	0%

GOED

3b Fasering opbrengsten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	01-07-28	01-07-29	01-07-30	01-07-31	01-07-32	01-07-33	01-07-34
Niet-woningbouw													
Bedrijven zichtlocaties	€ 19.000.000	€ -	0%	0%	0%	15%	15%	20%	20%	15%	15%	0%	0%
Bedrijven niet-zichtlocaties	€ 45.152.000	€ -	0%	0%	0%	15%	15%	20%	20%	15%	15%	0%	0%
...	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen in exploitatie													
Bijdragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	**€ 64.152.000**		1400%	0%	0%	30%	30%	40%	40%	30%	30%	0%	0%

GOED

4a Overzicht kosten incl. kostenstijging

	CW 01-01-24	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	01-07-28	01-07-29	01-07-30	01-07-31	01-07-32	01-07-33	01-07-34
Verwervingen en schadeloosstellingen	€ 30.126.170	€ 30.126.170	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sloopwerken	€ 555.436	€ -	€ 550.000	€ -	€ -	€ 165.000	€ 165.000	€ 165.000	€ 55.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 886.531	€ -	€ 880.000	€ 220.000	€ 220.000	€ 220.000	€ 220.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonrijpmaken	€ 19.367.172	€ -	€ 19.180.000	€ -	€ 959.000	€ 1.918.000	€ 2.877.000	€ 2.877.000	€ 2.877.000	€ 1.918.000	€ 1.918.000	€ 1.918.000	€ 1.918.000	€ -
Plankosten	€ 7.877.437	€ 7.877.437	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Planstructurele elementen	€ 1.666.309	€ -	€ 1.650.000	€ -	€ -	€ 165.000	€ 247.500	€ 330.000	€ 330.000	€ 247.500	€ 247.500	€ 82.500	€ -	€ -
Bijdragen uit exploitatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	**€ 60.479.054**	**€ 38.003.607**	**€ 22.260.000**	**€ 220.000**	**€ 1.179.000**	**€ 2.468.000**	**€ 3.509.500**	**€ 3.372.000**	**€ 3.262.000**	**€ 2.165.500**	**€ 2.165.500**	**€ 2.000.500**	**€ 1.918.000**	**€ -**

4b Overzicht opbrengsten incl. kostenstijging

	CW 01-01-24	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	01-07-28	01-07-29	01-07-30	01-07-31	01-07-32	01-07-33	01-07-34
Niet-woningbouw														
Bedrijven zichtlocaties	€ 17.912.178	€ -	€ 19.000.000	€ -	€ -	€ -	€ 2.850.000	€ 2.850.000	€ 3.800.000	€ 3.800.000	€ 2.850.000	€ 2.850.000	€ -	€ -
Bedrijven niet-zichtlocaties	€ 42.566.877	€ -	€ 45.152.000	€ -	€ -	€ -	€ 6.772.800	€ 6.772.800	€ 9.030.400	€ 9.030.400	€ 6.772.800	€ 6.772.800	€ -	€ -
...	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen in exploitatie														
Bijdragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	**€ 60.479.054**	**€ -**	**€ 64.152.000**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 9.622.800**	**€ 9.622.800**	**€ 12.830.400**	**€ 12.830.400**	**€ 9.622.800**	**€ 9.622.800**	**€ -**	**€ -**

5 Berekening exploitatiebijdrage

	CW
Totaal kosten	€ 60.479.054
Minus bijdrage ...	€ -
Minus bijdrage ...	€ -
Minus bijdrage ...	€ -
Te verhalen kosten	€ 60.479.054
Drempel opbrengsten	€ 60.479.054
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€ 60.479.054
Gewogen basiseenheden	318.311
Expl.bijdrage per gewogen basiseenheid	**€ 190**
Saldo project	€ -

Let op: Bij een bouwvergunning geldt de netto contante exploitatiebijdrage VERMEERDERD met rente over deze bijdrage vanaf het prijspeil tot het moment dat de bouwvergunning wordt aangevraagd

Exploitatieopzet totaal

Opdrachtgever	Gemeente Zevenaar
Project	Businesspark 7Poort fase II
Projectnummer	153020-1989-01
Deelplan	..

1 Uitgangspunten

Renteparameter kosten	6,50%
Renteparameter opbrengsten	6,50%
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging	1,00%
Startdatum/prijspeildatum	1-1-2024
Eindjaar	2033

functie	1 basiseenheid is gelijk aan	
Bedrijven zichtlocaties	1	m² bvo
Bedrijven niet-zichtlocaties	1	m² bvo

2a Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	Aantal	eenheid	basis-eenheden	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	gew. Basisehd	Grond-opbrengst
Woningbouw							
Niet-woningbouw							
Bedrijven zichtlocaties	100.000	m² bvo	100.000	€ 190	1,00	100.000	€ 19.000.000
Bedrijven niet-zichtlocaties	265.600	m² bvo	265.600	€ 170	0,89	237.642	€ 45.152.000
Totaal	nvt	nvt	365.600			337.642	€ 64.152.000

2b Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	CW 01-01-24	boekwaarde*	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	01-07-28	01-07-29	01-07-30	01-07-31	01-07-32	01-07-33	01-07-34
Niet-woningbouw	0,00		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bedrijven zichtlocaties	73.031,59		0	0	0	15.000	15.000	20.000	20.000	15.000	15.000	0	0
Bedrijven niet-zichtlocaties	173.553,80		0	0	0	35.646	35.646	47.528	47.528	35.646	35.646	0	0
Totaal	246.585,38	nvt											

3a Fasering kosten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	01-07-28	01-07-29	01-07-30	01-07-31	01-07-32	01-07-33	01-07-34
Verwervingen en schadeloosstellingen	€ 21.037.207	€ 21.037.207	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sloopwerken	€ 550.000	€ -	0%	0%	30%	30%	30%	10%	0%	0%	0%	0%	0%
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 880.000	€ -	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bouw- en woonrijpmaken	€ 19.180.000	€ -	0%	5%	10%	15%	15%	15%	10%	10%	10%	10%	0%
Plankosten	€ 7.877.437	€ 7.877.437	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Planstructurele elementen	€ 1.650.000	€ -	0%	0%	10%	15%	20%	20%	15%	15%	5%	0%	0%
Bijdragen uit exploitatie	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rente	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	**€ 51.174.644**	**€ 28.914.644**	325%	30%	75%	85%	65%	45%	25%	25%	15%	10%	0%

GOED

3b Fasering opbrengsten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	01-07-28	01-07-29	01-07-30	01-07-31	01-07-32	01-07-33	01-07-34
Niet-woningbouw													
Bedrijven zichtlocaties	€ 19.000.000	€ -	0%	0%	0%	15%	15%	20%	20%	15%	15%	0%	0%
Bedrijven niet-zichtlocaties	€ 45.152.000	€ -	0%	0%	0%	15%	15%	20%	20%	15%	15%	0%	0%
...	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen in exploitatie													
Bijdragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Totaal	**€ 64.152.000**		1400%	0%	0%	30%	30%	40%	40%	30%	30%	0%	0%

GOED

4a Overzicht kosten incl. kostenstijging

	CW 01-01-24	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	01-07-28	01-07-29	01-07-30	01-07-31	01-07-32	01-07-33	01-07-34
Verwervingen en schadeloosstellingen	€ 21.037.207	€ 21.037.207	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 814.129	€ -	€ 880.000	€ 220.000	€ 220.000	€ 220.000	€ 220.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonrijpmaken	€ 15.319.330	€ -	€ 19.180.000	€ -	€ 959.000	€ 1.918.000	€ 2.877.000	€ 2.877.000	€ 2.877.000	€ 1.918.000	€ 1.918.000	€ 1.918.000	€ 1.918.000	€ -
Plankosten	€ 7.877.437	€ 7.877.437	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Planstructurele elementen	€ 1.329.203	€ -	€ 1.650.000	€ -	€ -	€ 165.000	€ 247.500	€ 330.000	€ 330.000	€ 247.500	€ 247.500	€ 82.500	€ -	€ -
Bijdragen uit exploitatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	**€ 46.851.223**	**€ 28.914.644**	**€ 22.260.000**	**€ 220.000**	**€ 1.179.000**	**€ 2.468.000**	**€ 3.509.500**	**€ 3.372.000**	**€ 3.262.000**	**€ 2.165.500**	**€ 2.165.500**	**€ 2.000.500**	**€ 1.918.000**	**€ -**

4b Overzicht opbrengsten incl. kostenstijging

	CW 01-01-24	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-24	01-07-25	01-07-26	01-07-27	01-07-28	01-07-29	01-07-30	01-07-31	01-07-32	01-07-33	01-07-34
Niet-woningbouw														
Bedrijven zichtlocaties	€ 13.876.001	€ -	€ 19.000.000	€ -	€ -	€ -	€ 2.850.000	€ 2.850.000	€ 3.800.000	€ 3.800.000	€ 2.850.000	€ 2.850.000	€ -	€ -
Bedrijven niet-zichtlocaties	€ 32.975.221	€ -	€ 45.152.000	€ -	€ -	€ -	€ 6.772.800	€ 6.772.800	€ 9.030.400	€ 9.030.400	€ 6.772.800	€ 6.772.800	€ -	€ -
...	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen in exploitatie														
Bijdragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	**€ 46.851.223**	**€ -**	**€ 64.152.000**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 9.622.800**	**€ 9.622.800**	**€ 12.830.400**	**€ 12.830.400**	**€ 9.622.800**	**€ 9.622.800**	**€ -**	**€ -**

5 Berekening exploitatiebijdrage

	CW
Totaal kosten	€ 46.851.223
Minus bijdrage ...	€ -
Minus bijdrage ...	€ -
Minus bijdrage ...	€ -
Te verhalen kosten	€ 46.851.223
Drempel opbrengsten	€ 46.851.223
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€ 46.851.223
Gewogen basiseenheden	246.585
Expl.bijdrage per gewogen basiseenheid	**€ 190**
Saldo project	€ -

Let op: Bij een bouwvergunning geldt de netto contante exploitatiebijdrage VERMEERDERD met rente over deze bijdrage vanaf het prijspeil tot het moment dat de bouwvergunning wordt aangevraagd

Bijlage 3: Fotobijlage

Fotobijlage Hazenpad 1 en 1A













Fotobijlage Hazenpad 3 en 3-1



































Bijlage 3: Plausibiliteitsverklaring

PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Ondergetekende,
ing. W. Haaksema, rentmeester NVR en registertaxateur NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, registratienummer: RT584448413) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS), verder te noemen "controlerend taxateur",

Verklaart:

1. het taxatierapport d.d. 20 juni 2024 inzake het taxatierapport Inbrengwaarde 7Poort II te Zevenaar, kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nr	geh/ ged	Oppervlakte	Oppervlakte in exploitatie
Oud-Zevenaar	M	441*	geh	2.24.40 ha	2.21.84 ha
Oud-Zevenaar	M	440	geh	0.11.70 ha	0.11.66 ha
Oud-Zevenaar	M	1706	ged	0.64.75 ha	0.64.18 ha
Oud-Zevenaar	M	1474	geh	0.00.74 ha	0.00.74 ha
Oud-Zevenaar	M	371	ged	4.01.60 ha	4.01.11 ha
Oud-Zevenaar	M	952	geh	3.69.30 ha	3.69.30 ha
Oud-Zevenaar	M	1485*	ged	14.75.48 ha	14.75.48 ha
Oud-Zevenaar	M	1705	ged	4.13.07 ha	4.09.23 ha
Oud-Zevenaar	M	1712*	ged	0.06.75 ha	0.06.67 ha
Oud-Zevenaar	M	2100	geh	0.24.26 ha	0.16.03 ha
Oud-Zevenaar	M	2147*	ged	3.44.25 ha	1.48.44 ha
Oud-Zevenaar	M	2151*	ged	11.34.75 ha	0.77.32 ha
Oud-Zevenaar	M	366	ged	10.05.60 ha	10.00.48 ha
Oud-Zevenaar	M	367	geh	0.59.75 ha	0.59.75 ha
Oud-Zevenaar	M	781	geh	11.58.30 ha	11.58.30 ha
Oud-Zevenaar	M	1711*	ged	1.84.25 ha	1.84.20 ha
Oud-Zevenaar	M	958*	geh	0.00.10 ha	0.00.10 ha
Oud-Zevenaar	M	415*	geh	0.16.30 ha	0.16.19 ha
Oud-Zevenaar	M	369	geh	2.19.50 ha	2.19.13 ha
Oud-Zevenaar	M	416*	ged	4.75.10 ha	4.73.52 ha
Oud-Zevenaar	M	2001*	ged	0.01.36 ha	0.01.28 ha

Oud-Zevenaar	M	2003*	ged	0.52.91 ha	0.00.90 ha
Oud-Zevenaar	M	2007*	ged	0.46.49 ha	0.46.15 ha
Oud-Zevenaar	M	359	ged	0.26.30 ha	0.02.76 ha
Oud-Zevenaar	M	1701	geh	0.00.99 ha	0.00.99 ha
Oud-Zevenaar	M	1703	ged	0.66.17 ha	0.04.26 ha
Oud-Zevenaar	M	1008	ged	0.38.20 ha	0.37.43 ha
			Totaal	**91.64.92 ha**	**64.07.44 ha**

getaxeerd door ing. R.A. van Driesten, verbonden aan Rentmeesterskantoor Drie Zwaluwen B.V., gevestigd te Geldermalsen, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;

2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne *en/of** externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde ten bedrage van € 24.731.279 in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is

Plaats en datum: Veenendaal, 20 juni 2024

Naam controlerend taxateur: W. Haaksema

Handtekening:



Bijlage 5: Kadastrale gegevens

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 359

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:04

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178154288

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 359 Kadastrale objectidentificatie: 088810035970000
Kadastrale grootte	2.630 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	205209 - 436614
Omschrijving	Water
Ontstaan uit	Didam N 1057

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8780/1 Arnhem	**Ingeschreven op**	29-06-1987
Naam gerechtigde	Waterschap Rijn en IJssel		
Adres	Liemersweg 2 7006 GG DOETINCHEM		
Postadres	Postbus 148 7000 AC DOETINCHEM		
Statutaire zetel	DOETINCHEM		
KvK-nummer	09212548 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 15504/44 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	25-03-1997 om 00:00

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 366

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:43

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178161907

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 366 Kadastrale objectidentificatie: 088810036670000
Kadastrale grootte	100.560 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	205850 - 436564
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Didam N 66

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar		
Datum in werking	15-07-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81693/163 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 14-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:06
Overige stukken	Hyp4 81693/165 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 13-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:07
	Hyp4 81693/164 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 13-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:07

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar
Datum in werking	27-05-2021

Afkomstig uit stuk	Hyp4 81337/33	**Ingeschreven op**	26-05-2021 om 12:26
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-05-2021		
Overig stuk	Hyp4 81344/55	**Ingeschreven op**	27-05-2021 om 10:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 27-05-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80181/8	**Ingeschreven op**	29-12-2020 om 09:00
	Inbreng in of ontbinding van personenvennootschap		
Naam gerechtigde	[redacted] J		
Adres	Ravenstraat 5 6909 DV BABBERICH		
Geboren	05-05-1990	**te**	ZEVENAAR
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 367

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:41

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178161395

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 367 Kadastrale objectidentificatie: 088810036770000		
Kadastrale grootte	5.975 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	205975 - 436426		
Omschrijving	Terrein (natuur)		
Koopsom	€ 5.975	**Koopjaar**	2016
Ontstaan uit	Didam N 65		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar		
Datum in werking	15-07-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81693/163 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 14-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:06
Overige stukken	Hyp4 81693/165 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 13-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:07
	Hyp4 81693/164 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 13-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:07

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar		

Datum in werking	27-05-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81337/33 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-05-2021	**Ingeschreven op**	26-05-2021 om 12:26
Overig stuk	Hyp4 81344/55 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 27-05-2021	**Ingeschreven op**	27-05-2021 om 10:00

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 68972/189	**Ingeschreven op**	02-09-2016 om 12:47

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 68972/189	**Ingeschreven op**	02-09-2016 om 12:47
Naam gerechtigde	[redacted] J		
Adres	Ravenstraat 5 6909 DV BABBERICH		
Geboren	05-05-1990	**te**	ZEVENAAR
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 369

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:44

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178162086

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 369 Kadastrale objectidentificatie: 088810036970000		
Kadastrale grootte	21.950 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	205764 - 436864		
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)		
Koopsom	€ 138.285	**Koopjaar**	2019
Ontstaan uit	Didam N 67		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar		
Datum in werking	15-07-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81693/163 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 14-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:06
Overige stukken	Hyp4 81693/165 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 13-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:07
	Hyp4 81693/164 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 13-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:07

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar		

Datum in werking	27-05-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81337/33 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-05-2021	**Ingeschreven op**	26-05-2021 om 12:26
Overig stuk	Hyp4 81344/55 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 27-05-2021	**Ingeschreven op**	27-05-2021 om 10:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 75225/73 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	19-03-2019 om 11:03
Naam gerechtigde	[redacted] J		
Adres	Hazenpad 1 6909 NB BABBERICH		
Geboren	16-01-1964	**te**	DIDAM
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 371

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:08

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178155179

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 371 Kadastrale objectidentificatie: 088810037170000		
Kadastrale grootte	40.160 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	205540 - 436991		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 1.553.943,75 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2024
Ontstaan uit	Didam N 1021		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 88082/84 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	31-01-2024 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Zevenaar		
Adres	Kerkstraat 27 6901 AA ZEVENAAR		
Postadres	Postbus 10 6900 AA ZEVENAAR		
Statutaire zetel	ZEVENAAR		
KvK-nummer	71235426 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 415

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 12:04

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178178823

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 415 Kadastrale objectidentificatie: 088810041570000
Locaties	Hazenpad 1 6909 NB Babberich BAG identificatie: 0299010000435482 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Hazenpad 1 A 6909 NB Babberich BAG identificatie: 0299010000453865 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen HAZENPAD 1 ZEVENAAR
Kadastrale grootte	1.630 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	205935 - 436924
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Koopsom	€ 340.000
Koopjaar	2011
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 370

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar
Datum in werking	15-07-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81693/163
Ingeschreven op	13-07-2021 om 10:06
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 14-07-2021

Overige stukken	Hyp4 81693/165	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:07
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 13-07-2021		
	Hyp4 81693/164	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:07
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 13-07-2021		

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar
Datum in werking	27-05-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81337/33 **Ingeschreven op** 26-05-2021 om 12:26 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-05-2021
Overig stuk	Hyp4 81344/55 **Ingeschreven op** 27-05-2021 om 10:00 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 27-05-2021

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 59849/128	**Ingeschreven op**	20-04-2011 om 12:05
Naam gerechtigde	[redacted] J		
Adres	Hazenpad 1 6909 NB BABBERICH		
Geboren	16-01-1964	**te**	DIDAM
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	Mevrouw Yvonne Aleida Wilhelmina Maria Kemperman Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 415

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 12:04

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178178823

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 59849/128 **Ingeschreven op** 20-04-2011 om 12:05

Naam gerechtigde [redacted] J

Adres Hazenpad 1
6909 NB BABBERICH

Geboren 29-07-1965 **te** HUISSEN

Geboorteland Nederland
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon [redacted] J
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stukken Hyp4 72429/99 **Ingeschreven op** 16-01-2018 om 14:50
Hyp4 8780/1 Arnhem **Ingeschreven op** 29-06-1987
Vestiging zakelijk recht overig

Naam gerechtigde Gasunie Transport Services B.V.

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer 02084889 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

---

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 416

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:45

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178162242

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 416 Kadastrale objectidentificatie: 088810041670000
Kadastrale grootte	47.510 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	205887 - 436861
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur) Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 368 Oud-Zevenaar M 370

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar		
Datum in werking	15-07-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81693/163 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 14-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:06
Overige stukken	Hyp4 81693/165 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 13-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:07
	Hyp4 81693/164 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 13-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:07

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden

Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar		
Datum in werking	27-05-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81337/33 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-05-2021	**Ingeschreven op**	26-05-2021 om 12:26
Overig stuk	Hyp4 81344/55 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 27-05-2021	**Ingeschreven op**	27-05-2021 om 10:00

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 30667/76 Arnhem	**Ingeschreven op**	20-12-2004 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted] J		
Adres	Hazenpad 1 6909 NB BABBERICH		
Geboren	16-01-1964	**te**	DIDAM
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stukken	Hyp4 72429/99	**Ingeschreven op**	16-01-2018 om 14:50
	Hyp4 8780/1 Arnhem Vestiging zakelijk recht overig	**Ingeschreven op**	29-06-1987
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Postadres	Postbus 181 9700 AD GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 416

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:45

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178162242

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

KvK-nummer 02084889 (Bron: Handelsregister)

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 440

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:32

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178159561

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 440 Kadastrale objectidentificatie: 088810044070000
Locatie	Hazenpad 3 1 6902 NA Zevenaar BAG identificatie: 0299010000435486 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	1.170 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	205714 - 437130
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 373

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50035/20	**Ingeschreven op**	15-06-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted] J		
Adres	Hazenpad 3 1 6902 NA ZEVENAAR		
Geboren	13-08-1970	**te**	WAGENINGEN
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 440

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:32

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178159561

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50035/20	**Ingeschreven op**	15-06-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted] J		
Adres	Hazenpad 3 1 6902 NA ZEVENAAR		
Geboren	18-11-1979	**te**	ZEVENAAR
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 441

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178159868

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 441 Kadastrale objectidentificatie: 088810044170000
Locatie	Hazenpad 3 6902 NA Zevenaar BAG identificatie: 0299010000435484 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	22.440 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	205706 - 437090
Omschrijving	Wonen Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 373

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8780/1 Arnhem	**Ingeschreven op**	29-06-1987
Overig stuk	Hyp4 74120/110	**Ingeschreven op**	03-10-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted] J		
Adres	Hazenpad 3 6902 NA ZEVENAAR		

Geboren	31-10-1944	**te**	VLEUTEN
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8780/1 Arnhem	**Ingeschreven op**	29-06-1987
Overig stuk	Hyp4 74120/110	**Ingeschreven op**	03-10-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted] J		
Adres	Hazenpad 3 6902 NA ZEVENAAR		
Geboren	03-09-1949	**te**	HEUMEN
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 74120/110	**Ingeschreven op**	03-10-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	Liander N.V.		
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM		
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Rangwisseling		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74120/110	**Ingeschreven op**	03-10-2018 om 09:00

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 441

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178159868

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Aantekening recht	Rangwisseling		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74120/110	**Ingeschreven op**	03-10-2018 om 09:00

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 781

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 09:52

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178151904

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 781 Kadastrale objectidentificatie: 088810078170000		
Kadastrale grootte	115.830 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	205249 - 436843		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 1.496.644 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2015
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 358		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar		
Datum in werking	15-07-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81693/163 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 14-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:06
Overige stukken	Hyp4 81693/165 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 13-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:07
	Hyp4 81693/164 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 13-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:07

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar		

Datum in werking	27-05-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81337/33 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-05-2021	**Ingeschreven op**	26-05-2021 om 12:26
Overig stuk	Hyp4 81344/55 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 27-05-2021	**Ingeschreven op**	27-05-2021 om 10:00

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar
Datum in werking	27-11-2013
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78328/18 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2013
Ingeschreven op	19-06-2020 om 11:34

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65926/90
Ingeschreven op	30-03-2015 om 11:36
Naam gerechtigde	Leisurelands Onroerend Goed B.V.
Adres	Westervoortsedijk 73 L B2 6827 AV ARNHEM
Postadres	Postbus 882 6800 AW ARNHEM
Statutaire zetel	ARNHEM
KvK-nummer	08080214 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1	**Erfpacht (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65926/92	**Ingeschreven op**	30-03-2015 om 11:37
Naam gerechtigde	[redacted] J		

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 781

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 09:52

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178151904

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Adres	Heilweg 5 6922 JC DUIVEN		
Geboren	01-02-1966	**te**	DUIVEN
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken samenwerkingsverband	[redacted] J		
Adres	Didamseweg 41 7037 DJ BEEK GEM MONTFERLAND		
KvK-nummer	61269158 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Erfpachtcanon	Jaarlijks bedrag		
Bedrag canon	€ 38.152		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65926/92	**Ingeschreven op**	30-03-2015 om 11:37
Aantekening recht	Einddatum recht		
Einddatum recht	29-03-2045		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65926/92	**Ingeschreven op**	30-03-2015 om 11:37

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 952

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:25

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178158223

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 952 Kadastrale objectidentificatie: 088810095270000		
Kadastrale grootte	36.930 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	205538 - 436878		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 1.553.943,75 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2024
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 365		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar		
Datum in werking	15-07-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81693/163 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 14-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:06
Overige stukken	Hyp4 81693/165 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 13-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:07
	Hyp4 81693/164 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 13-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:07

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar		

Datum in werking	27-05-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81337/33 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-05-2021	**Ingeschreven op**	26-05-2021 om 12:26
Overig stuk	Hyp4 81344/55 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 27-05-2021	**Ingeschreven op**	27-05-2021 om 10:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 88082/84 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	31-01-2024 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Zevenaar		
Adres	Kerkstraat 27 6901 AA ZEVENAAR		
Postadres	Postbus 10 6900 AA ZEVENAAR		
Statutaire zetel	ZEVENAAR		
KvK-nummer	71235426 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 958

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:56

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178164515

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 958 Kadastrale objectidentificatie: 088810095870000
Kadastrale grootte	10 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	205995 - 437003
Omschrijving	Bedrijvigheid (nutsvoorziening)
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 374

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 61994/133	**Ingeschreven op**	28-09-2012 om 09:06
Naam gerechtigde	Liander N.V.		
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM		
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 958

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:56

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178164515

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	**Ingeschreven op**	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 8780/1 Arnhem Vestiging zakelijk recht overig	**Ingeschreven op**	29-06-1987
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Postadres	Postbus 181 9700 AD GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-02-2014 om 09:00

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 1008

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 09:54

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178152300

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 1008 Kadastrale objectidentificatie: 088810100870000
Kadastrale grootte	3.820 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	205132 - 436937
Omschrijving	Water
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 785

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar		
Datum in werking	27-11-2013		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78328/18 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2013	**Ingeschreven op**	19-06-2020 om 11:34

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8780/1 Arnhem	**Ingeschreven op**	29-06-1987
Naam gerechtigde	Waterschap Rijn en IJssel		
Adres	Liemersweg 2 7006 GG DOETINCHEM		
Postadres	Postbus 148 7000 AC DOETINCHEM		
Statutaire zetel	DOETINCHEM		

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 1008

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 09:54

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178152300

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

KvK-nummer 09212548 (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk Hyp4 15504/44 Arnhem

Ingeschreven op 25-03-1997 om 00:00

Naamswijziging rechtspersoon

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 1474

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:28

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178158761

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 1474 Kadastrale objectidentificatie: 088810147470000
Locatie	Hazenpad 3 6902 NA Zevenaar BAG identificatie: 0299010000435484
Kadastrale grootte	74 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	205755 - 437196
Omschrijving	Wonen
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 372

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken	Hyp4 84421/29 Verdeling van gemeenschap (erfgenamen)	**Ingeschreven op**	14-06-2022 om 12:28
	Hyp4 30585/114 Arnhem	**Ingeschreven op**	01-09-2004 om 09:00
	Hyp4 8780/1 Arnhem	**Ingeschreven op**	29-06-1987
Naam gerechtigde	[redacted] J		
Adres	Van Breestraat 77 1071 ZH AMSTERDAM		
Geboren	21-11-1960	**te**	BLOEMENDAAL
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 1474

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:28

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178158761

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 1485

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178158339

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 1485 Kadastrale objectidentificatie: 088810148570000		
Kadastrale grootte	147.548 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Coördinaten	205627 - 436781		
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie) Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 4.880.550	**Koopjaar**	2024
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 953		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar		
Datum in werking	15-07-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81693/163 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 14-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:06
Overige stukken	Hyp4 81693/165 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 13-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:07
	Hyp4 81693/164 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 13-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:07

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		

Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar		
Datum in werking	27-05-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81337/33 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-05-2021	**Ingeschreven op**	26-05-2021 om 12:26
Overig stuk	Hyp4 81344/55 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 27-05-2021	**Ingeschreven op**	27-05-2021 om 10:00

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 88298/56 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	04-03-2024 om 12:38
Aanvullend stuk	Hyp4 88298/56 Verbetering Is aanvulling op Hyp4 88298/56	**Ingeschreven op**	11-03-2024 om 14:37
Naam gerechtigde	Gemeente Zevenaar		
Adres	Kerkstraat 27 6901 AA ZEVENAAR		
Postadres	Postbus 10 6900 AA ZEVENAAR		
Statutaire zetel	ZEVENAAR		
KvK-nummer	71235426 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 74576/176 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen Is met tekening ingeschreven	**Ingeschreven op**	11-12-2018 om 14:33
Naam gerechtigde	Liander N.V.		
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM		

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 1485

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178158339

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN
Statutaire zetel	ARNHEM
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 1701

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 11:01

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178165524

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 1701 Kadastrale objectidentificatie: 088810170170000
Kadastrale grootte	99 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	206016 - 437017
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 375

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8780/1 Arnhem	**Ingeschreven op**	29-06-1987
Naam gerechtigde	Waterschap Rijn en IJssel		
Adres	Liemersweg 2 7006 GG DOETINCHEM		
Postadres	Postbus 148 7000 AC DOETINCHEM		
Statutaire zetel	DOETINCHEM		
KvK-nummer	09212548 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 15504/44 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	25-03-1997 om 00:00

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 1703

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 12:11

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178180014

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 1703 Kadastrale objectidentificatie: 088810170370000
Kadastrale grootte	6.617 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	206018 - 436690
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 383

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar		
Datum in werking	15-07-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81693/163 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 14-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:06
Overige stukken	Hyp4 81693/165 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 13-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:07
	Hyp4 81693/164 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 13-07-2021	**Ingeschreven op**	13-07-2021 om 10:07

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar
Datum in werking	27-05-2021

Afkomstig uit stuk	Hyp4 81337/33	**Ingeschreven op**	26-05-2021 om 12:26
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-05-2021		
Overig stuk	Hyp4 81344/55	**Ingeschreven op**	27-05-2021 om 10:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 27-05-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8780/1 Arnhem	**Ingeschreven op**	29-06-1987
Naam gerechtigde	Waterschap Rijn en IJssel		
Adres	Liemersweg 2 7006 GG DOETINCHEM		
Postadres	Postbus 148 7000 AC DOETINCHEM		
Statutaire zetel	DOETINCHEM		
KvK-nummer	09212548 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 15504/44 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	25-03-1997 om 00:00

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 1705

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 09:49

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178151371

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 1705 Kadastrale objectidentificatie: 088810170570000		
Kadastrale grootte	41.307 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	205528 - 437125		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 774.506,26	**Koopjaar**	2024
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 1473		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 88082/83 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	31-01-2024 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Zevenaar		
Adres	Kerkstraat 27 6901 AA ZEVENAAR		
Postadres	Postbus 10 6900 AA ZEVENAAR		
Statutaire zetel	ZEVENAAR		
KvK-nummer	71235426 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 1706

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178158566

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 1706 Kadastrale objectidentificatie: 088810170670000
Locatie	Hazenpad 3 6902 NA Zevenaar BAG identificatie: 0299010000435484
Kadastrale grootte	6.475 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	205718 - 437228
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 1473

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken	Hyp4 84421/29 Verdeling van gemeenschap (erfgenamen)	**Ingeschreven op**	14-06-2022 om 12:28
	Hyp4 30585/114 Arnhem Verdeling van gemeenschap (erfgenamen)	**Ingeschreven op**	01-09-2004 om 09:00
	Hyp4 8780/1 Arnhem Overdracht om niet	**Ingeschreven op**	29-06-1987
Overig stuk	Hyp4 78603/136 Verbetering	**Ingeschreven op**	24-07-2020 om 12:36
Naam gerechtigde	[redacted] J		
Adres	Van Breestraat 77 1071 ZH AMSTERDAM		

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 1706

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178158566

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Geboren	21-11-1960	**te**	BLOEMENDAAL
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 1711

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 09:55

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178152440

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 1711 Kadastrale objectidentificatie: 088810171170000
Kadastrale grootte	18.425 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	205053 - 436835
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 779

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar
Datum in werking	15-07-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81693/163 **Ingeschreven op** 13-07-2021 om 10:06 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 14-07-2021
Overige stukken	Hyp4 81693/165 **Ingeschreven op** 13-07-2021 om 10:07 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 13-07-2021
	Hyp4 81693/164 **Ingeschreven op** 13-07-2021 om 10:07 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 13-07-2021

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar
Datum in werking	27-05-2021

Afkomstig uit stuk	Hyp4 81337/33	**Ingeschreven op**	26-05-2021 om 12:26
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-05-2021		
Overig stuk	Hyp4 81344/55	**Ingeschreven op**	27-05-2021 om 10:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 27-05-2021		

RECHTEN

1 Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1) en Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65926/90	**Ingeschreven op**	30-03-2015 om 11:36
Naam gerechtigde	Leisurelands Onroerend Goed B.V.		
Adres	Westervoortsedijk 73 L B2 6827 AV ARNHEM		
Postadres	Postbus 882 6800 AW ARNHEM		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	08080214 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 65926/92	**Ingeschreven op**	30-03-2015 om 11:37
Naam gerechtigde	[redacted] J		
Adres	Heilweg 5 6922 JC DUIVEN		
Geboren	01-02-1966	**te**	DUIVEN
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Betrokken samenwerkingsverband	[redacted] J		
Adres	Didamseweg 41 7037 DJ BEEK GEM MONTFERLAND		

KvK-nummer	61269158 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Erfpachtcanon	Jaarlijks bedrag		
Bedrag canon	€ 38.152 Canon geldt voor meer onroerende zaken		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65926/92	**Ingeschreven op**	30-03-2015 om 11:37
Aantekening recht	Einddatum recht		
Einddatum recht	29-03-2045		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65926/92	**Ingeschreven op**	30-03-2015 om 11:37

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	**Ingeschreven op**	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 8780/1 Arnhem Vestiging zakelijk recht overig	**Ingeschreven op**	29-06-1987
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Postadres	Postbus 181 9700 AD GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	06-02-2014 om 09:00

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 1712

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 09:59

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178153225

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 1712 Kadastrale objectidentificatie: 088810171270000		
Kadastrale grootte	675 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	204976 - 436740		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 11.720,12 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 779		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77576/55 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	03-03-2020 om 10:53
Naam gerechtigde	Gemeente Zevenaar		
Adres	Kerkstraat 27 6901 AA ZEVENAAR		
Postadres	Postbus 10 6900 AA ZEVENAAR		
Statutaire zetel	ZEVENAAR		

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 1712

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 09:59

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178153225

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

KvK-nummer 71235426 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stukken Hyp4 63933/167 **Ingeschreven op** 06-02-2014 om 09:00
Hyp4 8780/1 Arnhem **Ingeschreven op** 29-06-1987
Vestiging zakelijk recht overig

Naam gerechtigde Gasunie Transport Services B.V.

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Postadres Postbus 181
9700 AD GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer 02084889 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk Hyp4 63933/167 **Ingeschreven op** 06-02-2014 om 09:00
Naamswijziging rechtspersoon

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 2001

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 11:02

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178165758

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 2001 Kadastrale objectidentificatie: 088810200170000
Kadastrale grootte	136 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	206018 - 437012
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 376

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 30667/76 Arnhem	**Ingeschreven op**	20-12-2004 om 09:00
Overig stuk	Hyp4 74756/82 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen Is met tekening ingeschreven	**Ingeschreven op**	31-12-2018 om 14:58
Naam gerechtigde	[redacted] J		
Adres	Hazenpad 1 6909 NB BABBERICH		
Geboren	16-01-1964	**te**	DIDAM
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 2001

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 11:02

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178165758

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk	Hyp4 74756/82 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen Is met tekening ingeschreven	**Ingeschreven op**	31-12-2018 om 14:58
Naam gerechtigde	Liander N.V.		
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM		
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Rangwisseling		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74756/82 Rangwisseling Is met tekening ingeschreven	**Ingeschreven op**	31-12-2018 om 14:58

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 2003

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
16-05-2024 - 11:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178368503

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 2003 Kadastrale objectidentificatie: 088810200370000
Kadastrale grootte	5.291 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	206065 - 436969
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 377

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.2 en 1.3)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 54609/51	**Ingeschreven op**	06-05-2008 om 14:39
Overig stuk	Hyp4 74756/82 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen Is met tekening ingeschreven	**Ingeschreven op**	31-12-2018 om 14:58
Naam gerechtigde	[redacted] J		
Adres	Hazenpad 1 6909 NB BABBERICH		
Geboren	16-01-1964	**te**	DIDAM
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon [redacted] J

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stukken Hyp4 63933/167 **Ingeschreven op** 06-02-2014 om 09:00

Hyp4 8780/1 Arnhem **Ingeschreven op** 29-06-1987

Vestiging zakelijk recht overig

Naam gerechtigde Gasunie Transport Services B.V.

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer 02084889 (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk Hyp4 63933/167 **Ingeschreven op** 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk Hyp4 16461/39 Arnhem **Ingeschreven op** 12-03-1998

Naam gerechtigde Verizon Nederland B.V.

Adres Wenckebachwg 123
1096 AM AMSTERDAM

Statutaire zetel AMSTERDAM

Vermeld in stukken Hyp4 64660/141 **Ingeschreven op** 24-07-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Hyp4 64650/197 **Ingeschreven op** 22-07-2014 om 11:36

Naamswijziging rechtspersoon

1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk Hyp4 74756/82 **Ingeschreven op** 31-12-2018 om 14:58

Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen

Is met tekening ingeschreven

Naam gerechtigde Liander N.V.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 2003

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
16-05-2024 - 11:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178368503

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
15-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
15-05-2024 - 14:59

Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN
Statutaire zetel	ARNHEM
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Aantekening recht	Rangwisseling
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74756/82 Rangwisseling Is met tekening ingeschreven
Ingeschreven op	31-12-2018 om 14:58

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 2007

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:49

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178163090

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 2007 Kadastrale objectidentificatie: 088810200770000
Kadastrale grootte	4.649 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	205966 - 437017
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 959

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1), Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.2) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.3)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 54609/51	**Ingeschreven op**	06-05-2008 om 14:39
Overig stuk	Hyp4 74756/82 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen Is met tekening ingeschreven	**Ingeschreven op**	31-12-2018 om 14:58
Naam gerechtigde	[redacted] J		
Adres	Hazenpad 1 6909 NB BABBERICH		
Geboren	16-01-1964	**te**	DIDAM
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 2007

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 10:49

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178163090

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Betrokken persoon Mevrouw Yvonne Aleida Wilhelmina Maria Kemperman
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

---

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stukken Hyp4 72429/99 **Ingeschreven op** 16-01-2018 om 14:50
Hyp4 8780/1 Arnhem **Ingeschreven op** 29-06-1987
Vestiging zakelijk recht overig

Naam gerechtigde Gasunie Transport Services B.V.

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Postadres Postbus 181
9700 AD GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer 02084889 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

---

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk Hyp4 74756/82 **Ingeschreven op** 31-12-2018 om 14:58
Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen
Is met tekening ingeschreven

Naam gerechtigde Liander N.V.

Adres Utrechtseweg 68
6812 AH ARNHEM

Postadres Postbus 50
6920 AB DUIVEN

Statutaire zetel ARNHEM

KvK-nummer 08021677 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Aantekening recht Rangwisseling

Afkomstig uit stuk Hyp4 74756/82 **Ingeschreven op** 31-12-2018 om 14:58
Rangwisseling
Is met tekening ingeschreven

1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 61994/133	**Ingeschreven op**	28-09-2012 om 09:06
Naam gerechtigde	Liander N.V.		
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM		
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 2100

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 09:56

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178152612

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 2100 Kadastrale objectidentificatie: 088810210070000
Kadastrale grootte	2.426 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	205096 - 437074
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 1007

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar
Datum in werking	27-11-2013
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78328/18 **Ingeschreven op** 19-06-2020 om 11:34 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2013

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 56283/58 **Ingeschreven op** 18-02-2009 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Zevenaar
Adres	Kerkstraat 27 6901 AA ZEVENAAR
Postadres	Postbus 10 6900 AA ZEVENAAR
Statutaire zetel	ZEVENAAR
KvK-nummer	71235426 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 2147

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 09:56

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178152741

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 2147 Kadastrale objectidentificatie: 088810214770000
In onderzoek	De juistheid van de grens is in onderzoek
Kadastrale grootte	34.425 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	204990 - 436901
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 1723

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening (in onderzoek)		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar		
Datum in werking	27-11-2013		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78328/18 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2013	**Ingeschreven op**	19-06-2020 om 11:34

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 53185/26	**Ingeschreven op**	01-10-2007 om 13:21
Aanvullend stuk	Hyp4 57822/66 Is aanvulling op Hyp4 53185/26	**Ingeschreven op**	26-01-2010 om 12:08
Naam gerechtigde	Gemeente Zevenaar		
Adres	Kerkstraat 27 6901 AA ZEVENAAR		

Postadres	Postbus 10 6900 AA ZEVENAAR
Statutaire zetel	ZEVENAAR
KvK-nummer	71235426 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stukken	Hyp4 72429/99	**Ingeschreven op**	16-01-2018 om 14:50
	Hyp4 8780/1 Arnhem	**Ingeschreven op**	29-06-1987
	Vestiging zakelijk recht overig		
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Postadres	Postbus 181 9700 AD GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 2151

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 09:58

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178152979

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oud-Zevenaar M 2151 Kadastrale objectidentificatie: 088810215170000
Kadastrale grootte	113.475 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	205584 - 437278
Ontstaan uit	Oud-Zevenaar M 2149

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening (in onderzoek)		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Zevenaar		
Datum in werking	27-11-2013		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78328/18 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2013	**Ingeschreven op**	19-06-2020 om 11:34

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78050/73 Stuk betreffende kwalitatieve verplichting	**Ingeschreven op**	12-05-2020 om 12:17

Overige aantekening	Kwalitatieve verbintenis ged.		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50468/124	**Ingeschreven op**	18-08-2006 om 09:00

kadaster

BETREFT
Oud-Zevenaar M 2151

UW REFERENTIE
zevenaar

GELEVERD OP
14-05-2024 - 09:58

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178152979

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
13-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
13-05-2024 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1 en 1.2) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.3 en 1.4)

Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 81772/23 Afstand beperkt zakelijk recht	**Ingeschreven op** 20-07-2021 om 09:00
	Hyp4 61705/112	**Ingeschreven op** 03-07-2012 om 12:15
	Hyp4 53855/15	**Ingeschreven op** 03-01-2008 om 11:47
	Hyp4 53185/26	**Ingeschreven op** 01-10-2007 om 13:21
	Hyp4 52308/1	**Ingeschreven op** 21-05-2007 om 14:39
	Hyp4 51307/46	**Ingeschreven op** 20-12-2006 om 11:58
	Hyp4 51294/106	**Ingeschreven op** 19-12-2006 om 14:08
	Hyp4 50468/124	**Ingeschreven op** 18-08-2006 om 09:00
	Hyp4 50227/166	**Ingeschreven op** 13-07-2006 om 11:22
	Hyp4 30973/98 Arnhem	**Ingeschreven op** 26-01-2006 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 57822/66 Is aanvulling op Hyp4 53185/26	**Ingeschreven op** 26-01-2010 om 12:08
Overige stukken	Hyp4 78050/73 Vestiging zakelijk recht overig	**Ingeschreven op** 12-05-2020 om 12:17
	Hyp4 74616/90 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen Is met tekening ingeschreven	**Ingeschreven op** 17-12-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Zevenaar	
Adres	Kerkstraat 27 6901 AA ZEVENAAR	
Postadres	Postbus 10 6900 AA ZEVENAAR	
Statutaire zetel	ZEVENAAR	
KvK-nummer	71235426 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 72429/99	**Ingeschreven op**	16-01-2018 om 14:50
	Hyp4 8780/1 Arnhem	**Ingeschreven op**	29-06-1987
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Postadres	Postbus 181 9700 AD GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 72429/99	**Ingeschreven op**	16-01-2018 om 14:50
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Postadres	Postbus 181 9700 AD GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument		
Bijzonderheden	OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ 84 DDM00 12461		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72429/99	**Ingeschreven op**	16-01-2018 om 14:50
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument		
Bijzonderheden	OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ 84 DDM00 12404		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72429/99	**Ingeschreven op**	16-01-2018 om 14:50

Aantekening recht	Raadpleeg brondocument
Bijzonderheden	OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ 84 DDM00 12338
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72429/99 **Ingeschreven op** 16-01-2018 om 14:50

1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 59083/87 **Ingeschreven op** 03-12-2010 om 09:00
Naam gerechtigde	Nadine Netwerk B.V.
Adres	Utrechtseweg 310 M 01 6812 AR ARNHEM
Statutaire zetel	ARNHEM
KvK-nummer	09185907 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.4 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 74616/90 **Ingeschreven op** 17-12-2018 om 09:00 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen Is met tekening ingeschreven
Naam gerechtigde	Liander N.V.
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN
Statutaire zetel	ARNHEM
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties terugvinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

Legenda verwijzing	Artikel verwijzing	Uitzonderingsgrond
		Artikel 5.1 lid 1 Woo – Absolute uitzonderingsgronden **De openbaarmaking van deze informatie:**
A	art. 5.1 lid 1 a	Kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen
B	art. 5.1 lid 1 b	Kan de veiligheid van de Staat schaden
C	art. 5.1 lid 1 c	Betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld
D	art. 5.1 lid 1 d	Betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, waarvoor geen toestemming is gegeven of door de betrokkene kennelijk zelf openbaar zijn gemaakt
E	art. 5.1 lid 1 e	Het betreft nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de levenssfeer maakt
		Artikel 5.1 lid 2 Woo – Relatieve uitzonderingsgronden **Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen:**
F	art. 5.1 lid 2 a	Het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties
G	art. 5.1 lid 2 b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
H	art. 5.1 lid 2 c	Het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten
I	art. 5.1 lid 2 d	Het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
J	art. 5.1 lid 2 e	Het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen
K	art. 5.1 lid 2 f	Het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens
L	art. 5.1 lid 2 g	Het belang van de bescherming van het milieu waar deze informatie betrekking op heeft
M	art. 5.1 lid 2 h	Het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage
N	art. 5.1 lid 2 i	Het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
O	art. 5.1 lid 4	Het belang dat de geadresseerde erbij heeft om als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie (tijdelijke beperking)
P	art. 5.1 lid 5	De onevenredige benadeling welke, in uitzonderlijke gevallen, wordt toegebracht aan een ander belang dan genoemd in art. 5.1 de leden 1 en 2, bij andere informatie dan milieu-informatie.
Q	art. 5.1 lid 6	Het belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 c, het hier milieu-informatie betreft waardoor, bij openbaarmaking, ernstige schade wordt toegebracht aan het genoemde belang in artikel 5.1 lid 1c
		Artikel 5.2 lid 1 Woo – Persoonlijke beleidsopvattingen **De informatie uit documenten betreft:**
R	art. 5.2 lid 1	Persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter
S	Art. 5.2 lid 2	Tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen