Exploitatieplan

3e Structurele Herziening Exploitatieplan Lelystad - Larserknoop



Vastgesteld

gemeente Lelystad

3e Structurele Herziening Exploitatieplan Lelystad - Larserknoop

Voor vaststelling

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **3**

Bijlage 2 **Exploitatiegebied** **4**

Bijlage 3 **Eigendom** **6**

Bijlage 4 **Indeling in clusters** **8**

Bijlage 5 **Projectgebonden Programma van Eisen (PPvE)** **10**

Bijlage 6 **Profielen voor wegen, niet zijnde hoofdontsluiting, profielen voor waterpartijen, watergangen en profielen voor hoofdontsluiting** **29**

Bijlage 7 **Civieltechnische randvoorwaarden** **33**

Bijlage 8 **Regels voor openbare verlichting** **36**

Bijlage 9 **Taxatie inbrengwaarden** **39**

Bijlage 10 **Taxatie inbrengwaarden bovenwijkse infrastructuur** **66**

Bijlage 11 **Plankostenscan** **96**

Bijlagen bij regels

Bijlage 2 Exploitatiegebied

gemeente Lelystad

Derde structurele herziening exploitatieplan Larserknoop

Besluitvlak

Basisregistratie Grootschalige Topografie (dd 16-08-2021)

0 75 150 300 m

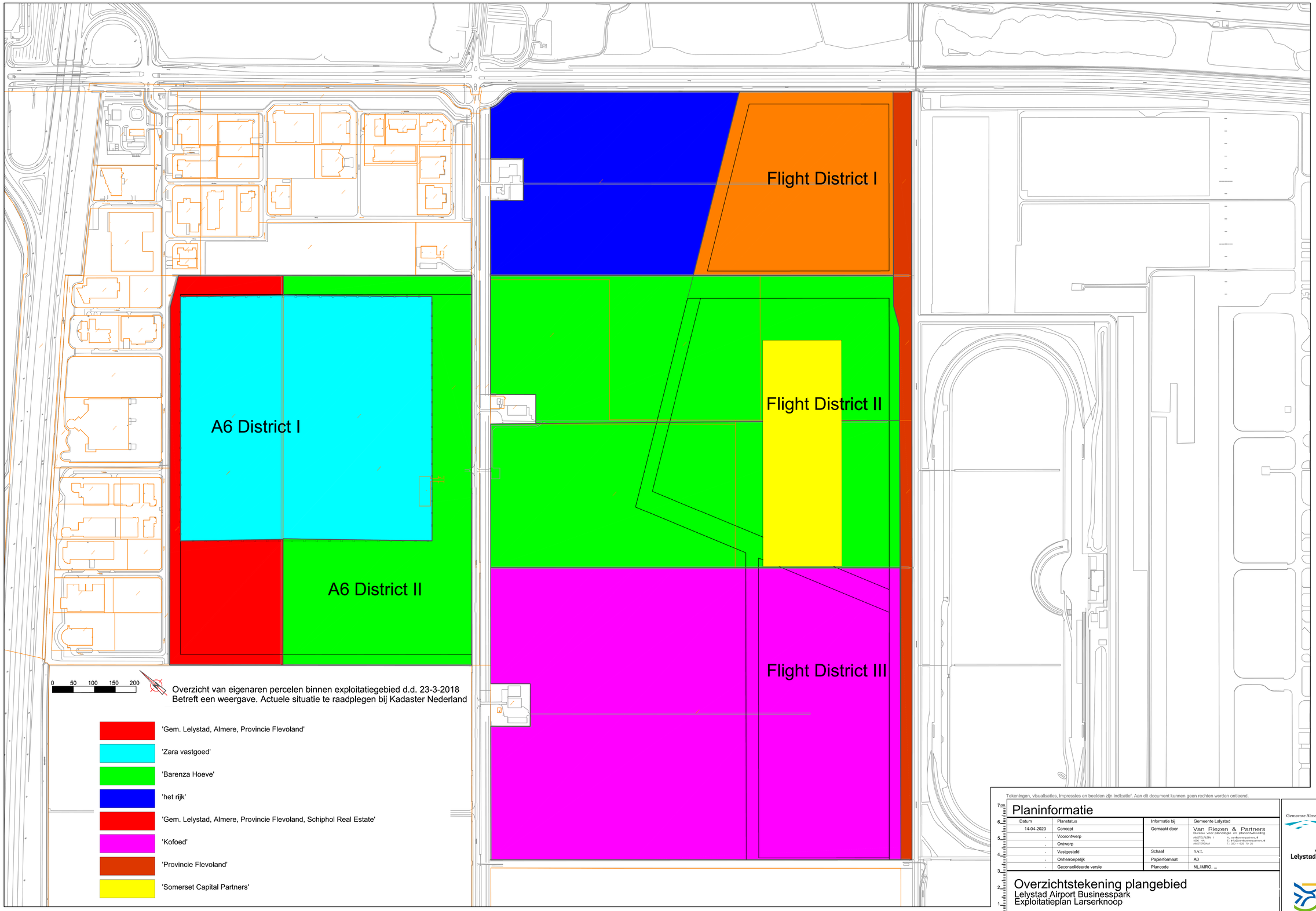
Planinformatie

Datum	Planstatus
18-08-2021	Concept
15-09-2021	Voorontwerp
.	Ontwerp
.	Vastgesteld
.	Onherroepelijk
.	Geconsolideerde versie

Informatie bij	Gemeente Lelystad
Gemaakt door	Van Rijzen & Partners Bureau voor Ruimtelijke en Stedenbouwkundige Plannen WETTELIJEN 1 6 3511 RJ UTRECHT T. 030 - 605 72 29 E. vanrijzen@partners.nl I. www.vanrijzenpartners.nl
Schaal	1 : 3000
Papierformaat	A0
Plancode	NL.IMRO.0995.EP00003-VO01

Derde structurele herziening van het exploitatieplan Lelystad - Larserknoop

Bijlage 3 Eigendom



Tekeningen, visualisaties, impressies en beelden zijn indicatief. Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Planinformatie

Datum	Planstatus	Informatie bij	Gemeente Lelystad
14-04-2020	Concept	Gemaakt door	Van Riezen & Partners Bureau voor planologie en planontwikkeling Postbus 11478 1001 GL AMSTERDAM T: 020 - 625 70 25 E: info@vanriezen.nl W: www.vanriezen.nl
.	Voorontwerp		
.	Ontwerp		
.	Vastgesteld	Schaal	n.v.t.
.	Onherroepelijk	Papierformaat	A0
.	Geconsolideerde versie	Plancode	NL.IMRO. ...

Overzichtstekening plangebied

Lelystad Airport Businesspark
Exploitatieplan Larserknoop

Eigendom percelen

Gemeente Almere
Lelystad
Provincie Flevoland

Bijlage 4 Indeling in clusters



gemeente Lelystad

Legenda

- Grens Cluster
- A6 District I
- Flight District I
- Flight District II
- Flight District III
- Basisregistratie Grootschalige Topografie (pdok dd 15-09-2021)

0 25 50 75 300 m

Planinformatie

Datum	Planstatus	Informatie bij	Gemeente Lelystad
15-09-2021	Concept	Gemaakt door	Van Rijzen & Partners Stadhuisplein 1, 8232 LE Lelystad Postbus 4124, 8203 AC Lelystad KvK nr. 01035264 T. 0320 - 82 76 26
.	Voorontwerp		
.	Ontwerp		
.	Vastgesteld	Schaal	1 : 3000
.	Onherroepelijk	Papierformaat	A0
.	Geconsolideerde versie	Plancode	Bijlage 4 Clusters Exploitatie.dgn

Bijlage 4: Clusters Exploitatie

Bijlage 5 Projectgebonden Programma van Eisen (PPvE)

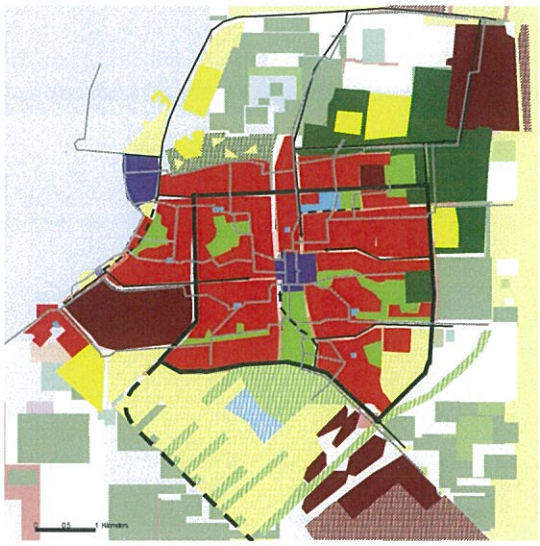
BIJLAGE 1
Projectgebonden Programma van Eisen

Inrichtingskwaliteit openbare ruimte Larserknoop

1. INLEIDING

De ambities met betrekking tot de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte van Lelystad zijn vastgelegd in het Kwaliteitsstructuurplan Lelystad (KSP).
Het KSP bestaat uit een indeling van Lelystad in deelgebieden met hun eigen karakteristieken. Voor de afzonderlijke deelgebieden zijn de kenmerken, inrichtingsambities en onderhoudsinspanningen aangegeven. Daarnaast bevat het KSP het Standaard Programma van Eisen (SPvE) om aan de inrichtingskwaliteit en de bijbehorende beheerbewuste planvorming vorm te geven is.

Relevant voor de Larserknoop zijn de volgende deelgebieden uit het KSP:
- Bedrijventerreinen
- Groengebieden in de stad
- Hoofdwegennet
- Hoofdfietsnet



Afbeelding 1 - De deelgebieden van Lelystad

In par. 2 zijn voor deze deelgebieden de kenmerken en inrichtingsambities beschreven.

Om de aan de inrichtingsambities inhoud te geven is het containerbegrip "kwaliteit" uiteengerafeld in 14 *deelkwaliteiten*.
Op basis van die deelkwaliteiten is voor elk van de deelgebieden een kwaliteitsprofiel voor de openbare ruimte opgesteld (het basisscenario). Deze kwaliteitsprofielen vormen het uitgangspunt voor de inrichtingskwaliteit van de openbare ruimte.

In Par. 3 is het Standaard Programma van Eisen toegespitst op Larserknoop tot het Projectgebonden Programma van Eisen voor inrichting van de openbare ruimte.

	Bedr. terr.	Groen binnen de stad	Hoofd-wegen 50-70	Hoofd-fiets- net
Technische staat	basis	basis	basis	basis
Onderhoudbaarheid	extra	extra	extra	extra
Technische veiligheid	basis	basis	exclusief	exclusief
Functionaliteit	basis	basis	extra	basis
Flexibiliteit	extra	extra	basis	basis
Handhaafbaarheid	basis	extra	extra	extra
Verkeersveiligheid	basis	basis	basis	basis
Beeldkwaliteit	basis	basis	basis	basis
Betrokkenheid	basis	basis	basis	basis
Sociale veiligheid	basis	basis	basis	basis
Netheid	basis	basis	extra	basis
Gebruik grondstoffen	basis	extra	extra	basis
Natuurwaarde	basis	basis	basis	basis
Emissies/vervuiling	basis	extra	basis	basis

Figuur 2 - Kwaliteitsambities Basisscenario

2. KENMERKEN EN INRICHTINGSAMBITIES VOOR DE OPENBARE RUIMTE VAN LARSERKNOOP

2.1 Bedrijventerreinen

Kenmerk:
Kenmerkend voor het deelgebied Bedrijventerreinen zijn de lage dichtheden waarin wordt gebouwd. Over het algemeen is er sprake van een redelijk flexibele inrichting van de kavels met veel restruimte. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

Inrichtingsambities:
Technische waarde:

De bedrijventerreinen trekken relatief veel zwaar verkeer aan. De ontsluitingswegen kennen de zwaarste belasting. Wegvakken nabij laad- en losplekken dienen te zijn uitgevoerd met een extra stevige fundering en/of voorzien van stelconplaten.
Het zware verkeer vraagt om zware, brede wegconstructies en solide kantopsluitingen. Voor kantorenlocaties geldt dit uiteraard in mindere mate. De bedrijventerreinen kennen echter een relatief lage gebruiksdruk. Dagelijks onderhoud kan dan ook in een lagere frequentie plaatsvinden dan in woongebieden. Het onderhoud dient wel efficiënt te worden uitgevoerd. Keerzijde van de lagere gebruiksdruk is een grotere kans op onkruidgroei. De inrichting dient gericht te zijn op het zoveel mogelijk voorkomen van ongewenste onkruidgroei. Dit betekent bij voorkeur geen elementenverharding.

Gebruikswaarde:
Wanneer er sprake is van functiemenging, bijvoorbeeld als gevolg van de aanwezigheid van bedrijfswoningen, dan dient ambitie voor functionaliteit relatief hoog te worden gesteld.
De flexibiliteit van de bedrijventerreinen dient groot te zijn. Er dient geanticipeerd kunnen worden op toekomstige veranderende vraag naar bedrijfs- en kantoorruimte.
Bij de handhaafbaarheid gaat het met name om het voorkomen van foutparkeren van vrachtwagens en personenauto's op bermen.

Belevingswaarde:
De openbare ruimte van de bedrijventerreinen kent een vrij sobere inrichting. De ambities voor beeldkwaliteit beperken zich tot basis. Bij kantorenparken kan een hogere ambitie voor wat betreft beeldkwaliteit worden nagestreefd. De betrokkenheid van bedrijven bij de openbare ruimte is relatief laag. Deze kan wel verhoogd worden door bijvoorbeeld het toepassen van parkmanagement, zoals gezamenlijk beveiligingsbeleid.
De sociale veiligheid kent een ambitie op basis niveau. De openbare verlichting dient voldoende te zijn, dit geldt tevens voor de situering van groen ten opzichte van de wegen.

Milieuwaarde:
De voor een redelijk groot deel verharde ruimte van de bedrijventerreinen bieden slechts beperkte mogelijkheden voor natuurontwikkeling en ecologische waarden. Aan de randen zijn soms wel mogelijkheden voor het aantakken op ecologische aantrekkelijke gebieden.

2.2 Groengebieden in de stad

Kenmerk:
Het deelgebied Groen in de stad bestaat uit een aantal parken en groenstroken en waterpartijen in en tussen de verschillende woon- en werkgebieden. Het deelgebied vormt een belangrijk element voor spelen en recreatie. Daarnaast zijn deze gebieden belangrijk voor het beeld van de stad. Zowel groen, sportvoorzieningen als stedelijk water behoren tot dit deelgebied waarvan een deel van het stedelijk groen verbonden is met het groen buiten de stad.

Inrichtingsambities:
Technische waarde:
De gebruiksdruk ligt in dit deelgebied hoger dan bij de groengebieden buiten de stad. De gebieden worden zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze beheerd. Gezien de hogere gebruiksdruk komen actieve beheermaatregelen in het gebied meer voor dan in groengebieden buiten de stad. Derhalve ligt de ambitie voor onderhoudbaarheid boven basis. De ambitie voor technische veiligheid is basis. Ook hier dient voorkomen te worden dat bijvoorbeeld een omgevallen boom een gevaar vormt voor wandelaars of fietsers.

Gebruikswaarde:
De functionaliteit van dit deelgebied is van redelijk groot belang. De (groen)gebieden hebben meer een recreatieve dan een natuurfunctie. De groengebieden dienen dermate flexibel te worden ingericht zodat geanticipeerd kan worden op veranderende wensen in de toekomst. Maar ook combinaties als evenementen en spelen op hetzelfde terrein dienen mogelijk te zijn.
Handhaafbaarheid kent een ambitie boven basisniveau. Gezien de hogere gebruiksdruk is de kans op vandalisme groter dan in de groengebieden buiten de stad.
Ook de verkeersveiligheid kent een ambitie op basisniveau. De verkeersdruk in de parken is lager dan in de woonwijken. Gezien de aard van dit deelgebied is basis voldoende.

Belevingswaarde:
Evenals de groengebieden buiten de stad vormen de groengebieden in de stad in belangrijke mate het beeldvormend karakter van Lelystad. Actieve betrokkenheid is door beheer of inrichtingsmaatregelen moeilijker te beïnvloeden dan in woonwijken het geval is. Sociale veiligheid verdient wel extra aandacht. Betere verlichting en het voorkomen van 'dode' hoeken kunnen hieraan bijdragen.
De ambitie voor netheid is basis. Ecologische waarden hebben ook in dit deelgebied de voorkeur boven een opgeruimd geheel.

Milieuwaarde:
Groengebieden in de stad hebben een hogere ecologische potentie dan bijvoorbeeld woonwijken. Derhalve dient ook hier het gebruik van verhardingen, bebouwingen en dergelijke beperkt te worden. Het gevolg van een beperkt grondstoffengebruik is een vermindering van de emissies. Het beheer en de inrichting van het gebied moeten bijdragen aan een hoge(re) ecologische waarde van het gebied.

2.3 Hoofdwegennet

Kenmerk:
Het deelgebied 'Hoofdwegennet' vormt samen met de deelgebieden 'Hoofdfietsnet' en 'Polderwegen' min of meer een vreemde eend in de bijt. Het betreft hier namelijk 'lijnen/structuren' in plaats van 'vlakken'. Aangezien het wel structuren zijn met hun eigen kenmerken en een voornaam onderdeel van de openbare ruimte van Lelystad zijn worden ze als 'gewoon' deelgebied opgenomen.

De functie van de wegen behorende tot het hoofdwegennet is uitsluitend een verkeersfunctie. Op het hoofdwegennet is slechts gemotoriseerd verkeer toegestaan. Het overige verkeer wordt afgehandeld middels een los van de hoofdwegenstructuur liggend fiets- en wandelpadennet.
Het hoofdwegennet vormt als het ware de 'drager' van de stad, een bezoeker van Lelystad krijgt als eerste met de hoofdwegen te maken. Hiermee vormen de hoofdwegen de entree van de stad. Derhalve zijn de hoofdwegen gezichtsbepalers voor Lelystad.

Een voornaam kenmerk is de ruime profielen. De tussen- en zijbermen maken onderdeel uit van dit deelgebied.

Het openbaar vervoer maakt gebruik van een groot deel van het hoofdwegennet.

Inrichtingsambities:
Technische waarde:
Vanwege de hoge gebruiksdruk op het hoofdwegennet is veel aandacht nodig voor de technische staat, ook omdat zwaar verkeer gebruik maakt van deze wegen. Het onderhoud aan deze wegen moet snel en eenvoudig kunnen gebeuren om een continue doorstroming van verkeer op de wegen te kunnen garanderen. Vanwege de hoge snelheden op de wegen is de technische veiligheid een belangrijk aandachtspunt. Obstakels en diepe kuilen moeten worden voorkomen.

Gebruikswaarde:
Het laten doorstromen van verkeer is het hoofddoel van het hoofdwegennet. De ambitie voor functionaliteit is hoog. Handhaafbaarheid is eveneens belangrijk. Het betreft dan voornamelijk handhaving van verkeer (een goede afscherming van de weg en eventueel snelheidsremmende maatregelen). Door de relatief hoge snelheden op het hoofdwegennet en het vele verkeer is er veel aandacht nodig voor de verkeersveiligheid.

Belevingswaarde:
De belevingswaarde is op twee manieren van belang. Zowel de beleving van de aangrenzende gebieden door de automobilisten als de beleving van de weg vanaf aangrenzende gebieden. Het hoofdwegennet vormt de entree van Lelystad. Ook op belangrijke herkenningspunten in de wegenstructuur, bijvoorbeeld de rotondes, is aandacht nodig voor de beeldkwaliteit. De ambitie voor netheid is hoger dan basis omdat de wegen een visitekaartje van de stad vormen.

Milieuwaarde:

Feitelijk gezien is het in strijd met de functie van het hoofdwegennet om de ambitie voor het gebruik van grondstoffen hoog te stellen. Dit is min of meer tegenstrijdig met de ambitie voor technische staat. Echter aandacht voor de milieueffecten van de toe te passen grondstoffen is wel van belang. Daar waar bewoners overlast ondervinden van stank of geluid is het van belang extra aandacht aan het terugdringen van emissies te besteden.

2.4 Hoofdfietsnet

Kenmerk:
Ten aanzien van het hoofdfietsnet wordt onderscheid gemaakt tussen een verbindend net (bovenlokaal niveau), een dragend net (lokaal niveau) en een onderliggend net (wijk- en buurtniveau). Op de buitenring van het hoofdwegennet mogen geen gelijkvloerse oversteken tussen fiets- en autoverkeer mogelijk zijn. Langs de radialen kunnen fietspaden worden aangelegd welke de radialen gelijkvloers mogen kruisen. Deze kruisingen dienen voldoende beveiligd te zijn. Bij het dragend net wordt gedacht aan een netwerk van structurerende fiets-assen: duidelijk herkenbaar en gekoppeld aan winkels, scholen etc.

Inrichtingsambities:
Technische waarde:
Evenals het hoofdwegennet kent het hoofdfietsnet een hoge gebruiksdruk. Hierdoor is veel aandacht nodig voor de technische staat. Het onderhoud aan het hoofdfietsnet moet snel en eenvoudig kunnen gebeuren om de doorstroming van het fietsverkeer te kunnen garanderen. Ook hier is de technische veiligheid een belangrijk aandachtspunt. Obstakels en diepe kuilen moeten worden voorkomen.

Gebruikswaarde:
Doorstroming van het fietsverkeer is uiteraard een voorwaarde voor het hoofdfietsnet, echter speelt dit een minder voorname rol dan dat dit bij het hoofdwegennet het geval is. Een basisniveau voor functionaliteit is hiervoor voldoende. Hetzelfde geldt voor flexibiliteit. Handhaafbaarheid is relatief belangrijker. Misbruik van het hoofdfietsnet door gemotoriseerd verkeer dient te worden voorkomen. Voor de verkeersveiligheid dient extra aandacht besteed te worden aan kruisingen met andere verkeersstromen.

Belevingswaarde:
De beeldkwaliteit van het hoofdfietsnet behoeft niet hoog te zijn. Wel dient aandacht besteed te worden aan herkenningspunten in en van het hoofdfietsnet, bijvoorbeeld door continuïteit van de routes te realiseren. De fietspaden dienen sociaal veilig te zijn. Er dient veel aandacht te worden besteed aan verlichting, doorzicht en het voorkomen van hoge begroeiing langs de fietspaden en in bochten. Daarnaast dient met de situering van fietspaden rekening te worden gehouden met mogelijkheden van toezicht vanuit woningen en dergelijke.

Milieuwaarde:
Gezien de aard en de functie van het hoofdfietsnet kennen milieuwaarden geen hoge ambitie. De nadruk ligt hier meer op de technische waarde.

3. HET PROGRAMMA VAN EISEN VOOR INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE

3.1 Basiskwaliteit

De inrichting van het openbaar gebied zal in ieder geval moeten voldoen aan een aantal basis eisen, welke voor Larserpoort zijn vastgelegd in het Projectgebonden Programma van Eisen voor Inrichtingswerken in de openbare ruimte (PPvE-IOR).
Het PPvE-IOR is een normenboek met eisen voor het realiseren en inrichten van de openbare ruimte, ten behoeve van ontwerpers en ontwikkelaars. Het is tevens een werkinstructie voor de ontwikkelaar en een toetsingskader voor de gemeente en ook een basis voor het formuleren van hogere ambities aan de inrichting van de bestaande openbare ruimte.

3.2 Opzet

Om de stedenbouwkundige ontwerpeenheden vast te houden kent het PPvE-IOR 3 niveaus. Hierbij vormen het 1^e en 2^e niveau de toegangen tot het PPvE-IOR – geografische op het niveau van

Stedenbouwkundig plan en het 2e en 3e niveau de toegangen tot het PPvE-IOR – geografische op het niveau van **terreininrichtingsplan**.
Het PPvE-IOR – objectgericht omvat de **objecten** die in de openbare ruimte staan.
Het PPvE-IOR – functiegericht omvat de **functie**s die in de openbare ruimte plaatsvinden.
Bijvoorbeeld ecologie en spelen nemen geen ruimte in maar vinden wel in de openbare ruimte plaats en vragen een bepaalde wijze van inrichten van de openbare ruimte.

Objecttypen en inrichtingselementen
In het PPvE-IOR zijn de voorwaarden gegroepeerd per objecttype. Objecttypen zijn onderverdeeld in de inrichtingselementen die samen het objecttype vormen. Van de inrichtingselementen zijn de voorwaarden omschreven volgens een aantal vaste criteria.

3.3 Het Projectgebonden Programma van Eisen

De volgende pagina's omvatten het PPvE-IOR voor Larserknoop.

PPvE-IOR – geografische op het niveau van Stedenbouwkundig plan

PPvE-IOR Larserknoop Geografisch - Stedenbouwkundigplan			
Object	**Element**	**Criterium**	**VOORWAARDEN**
Groengebieden in de stad	Bodem	Inrichting	Doorwortelbare ruimte beplanting minimaal 50 cm. Minimale doorwortelbare ruimte grastereinen 25 cm
	Groen	Inrichting Vormgeving	Heesters < 15 %, Bosplantsoen < 40 %, Gras 50 - 60%. Variatie in open/gesloten en grootte van ruimtes en in beplantingskeuze. Meerdere gebruiksmogelijkheden (kijken, spelen, wandelen, vissen,...). Drukke en rustige plekken. Politiekeurmerk veilig wonen
Hoofdwegen	Hoofdweg - Algemeen	Indeling Inrichting Maatvoering Vormgeving	Fietsers en langzaam gemotoriseerd verkeer gescheiden. Bromfietsers op de weg, gescheiden bij 70 km/h. Middenberm met begroeiing. 2x2 rijbanen 3,5 m. breed (2x7m). Kruispuntprincipe van kruisingen hoofdwegen: rotondes; gelijkvloers met voorrangsmaatregel. Oversteken fietsers / voetgangers op wegvakken ongelijkvloers, gelijkvloers of bij rotondes (alleen bij enkelstrooks rotondes). Geen kavelontsluitingen op hoofdwegen. Dubbelstrooks rotondes.
Watergangen en waterpartijen	Taluds Water Watergang	Maatvoering Maatvoering Maatvoering	Helling talud maximaal 1:2. Niet natuurvriendelijke oevers: bovenwatertalud bij een hoogte verschil tot 1 meter talud tenminste 1:2 bij een groter hoogte verschil talud tenminste 1:4; onderwatertalud minimaal 1:3 Ten minste 7% open water i.v.m duurzaam watersysteem Nat profiel minimaal 5m2 Breedte minimaal 7,0 m. Diepte minimaal 1,20 m Plasbermbreedte 0,5 m.; Plasbermdiepte 20 cm.
Bedrijfsterreinen	Buurtgroen Erftoegangsweg A + B	Inrichting Maatvoering Vormgeving Indeling Maatvoering Vormgeving	Heesters 10-20%, Bosplantsoen 10-20%, Hagen 0 -1%, Gras 60-80%. Beplantingskeuze afhankelijk van functie, niveau en ligging en van bodemsoort en ontwatering. Drooglegging minimaal 60 cm. Afhankelijk van het type bomen, heesters, gras Duidelijke grenzen openbaar/ privé. Voorkoming snippergroen en toepassen van grotere vlakken eenduidig openbaar groen. Geen belemmeringen creëren; onderlinge (groen-) verbindingen creëren. Fietsers niet gescheiden m.u.v. hoofdfietsroutes. Bromfietsers en langzaam gemotoriseerd verkeer op de rijbaan Type A: 7,0 m breed; type B: 6,5 m Geen middenberm; breedte zijberm afhankelijk van lokatie en omgeving Geen rijbaanscheiding. Rechtstanden maximaal 100 m. Kruisingen langzaam verkeer gelijkvloers. Parkeren alleen bij B, in vakken op de rijbaan.

PPvE-IOR Larserknoop Geografisch - Stedenbouwkundigplan			
Object	**Element**	**Criterium**	**VOORWAARDEN**
Bedrijfsterreinen	Langzaam-verkeerroutes	Maatvoering	Breedte fietspad 2,0- 2,5 m. in één richting, 3,0 - 3,5 m in twee richtingen. Breedte voetpad 1,5 m / 2 m.
		Vormgeving	Fietspad maximaal 1:20 langshelling; boogstraal 3 m.
	Parkeer-voorzieningen	Locatie	Parkeren op eigen erf.

PPvE-IOR – geografische op het niveau van Terreininrichtingsplan

PPvE-IOR Larserknoop

Geografisch - Terreininrichtingsplan

Object	Element	Criterium	VOORWAARDEN
Buurtgroen	Bomen	Locatie	Zo min mogelijk bomen in de verharding. Afstand tot erfscheidingen minimaal 2,0 m. Afstand tot gevels minimaal 2,0 m Afstand tot kabel en leidingen(stroken) minimaal 1,5 m. Afstand tot kolken minimaal 1,5 m. Onderlinge afstand 8-12 m, afhankelijk van boomtype, gebruik en beeld. Afstand tot verlichting: zie verlichting, politiekeurmerk.
		Materiaal	Boomdiameter minimaal 16/18 cm. Plantgat minimaal 9 m3 doorwortelbare grond en een goede verbinding met de zeebodem. In verharding bomenzand toepassen. Buiten verharding geen bomenzand toepassen.
		Vormgeving	Bomen in de verharding in ruime boomspiegel. Sortimentkeuze afhankelijk van de bodemgesteldheid, functie en omgeving. Straatbomen: gevarieerd in aantal soorten en patronen. Bijzondere locaties markeren. Geen bomen toepassen die je moet knotten of kandelabreren.
	Bosplantsoen	Maatvoering	Plantvak minimaal 10 m. breed
		Vormgeving	Zoveel mogelijk natuurlijke ontwikkeling bevorderen
	Grasterreinen	Maatvoering	Maaibreedte minimaal 2,0 m dus min. 2 m. brede opening/strook. Minimaal grootte per lokatie 2.0 m x 5.0 m
		Materiaal	2x2 rijbanen 3,5 m. breed (2x7m).
		Vormgeving	Basisafscheiding door trottoirbanden. Maximale helling 1:4 (Bermen 1:20).
	Hagen	Maatvoering	Voor de afstand tot voet / fietspad zie politiekeurmerk. Knippen binnen handbereik moet mogelijk zijn. Maximale breedte 2,0m,
Erftoegangsweg A + B	Afwatering	Vormgeving	Maximaal 5 kolken per afvoer diameter 125 mm. Bij hoger aantal koken diameter 160mm toepassen
	Rijbaan	Maatvoering	Bij straat met eenzijdige bebouwing/inritten, minimale wegbreedte 3,95m tussen de banden in (ivm parkeren langs trottoirrand).
		Materiaal	Asfalt (gesloten). Inritbanden 7/20 toepassen. Materialen toepassen die kleurecht en gangbaar zijn en leverbaar blijven. Materiaal snelheidsbeperkende maatregelen afhankelijk van de locatie, het gebruik en de omgeving.
		Vormgeving	In banden opgesloten rond profiel, opsluitband 10x20, trottoirband 10x20, afschot 1:100 Indien aanleg solitair fietspad voor hoofdroutes niet mogelijk is dan wegprofiel met 2 rode lopers à 1,5m (totale weg 6m).

PPvE-IOR Larserknoop

Geografisch - Terreininrichtingsplan

Object	Element	Criterium	VOORWAARDEN
Erftoegangsweg A + B	Rijbaan	Vormgeving	Openbaarvervoerhaltes op de rijbaan in het zicht van omringende bebouwing. Bij gelijkwaardig kruisingen snelheidsbeperkende maatregelen toepassen. Kruisingen langzaam verkeer gelijkvloers Erfaansluiting zijn toegestaan. Uitritten duidelijk van karakter in de vorm van een constructie, is een constructie niet wenselijk dan haaietanden. Indien de inrichting van de weg niet voldoende uitnodigt tot het rijden van een maximum snelheid van 30 km/h, dan moeten snelheidsbeperkende maatregelen genomen worden
	Trottoir	Maatvoering	Trottoir met inritten en lichtmasten minimaal 1.35m breed. Achter de trottoirband minimaal 60cm vlak en verhard voor noodpassage brandweer e.d.
		Materiaal	Troittoirband 18x20 cm of 13 x15 cm. Indien deze grenst aan groenstrook dan voorzien van een steunrug
	Verlichting	Maatvoering	Afhankelijk van lokale situatie. Politiekeurmerk basis: horizontale gemiddelde verlichtingssterkte (Egem) 3 lux.
Groengebieden in de stad	Bomen	Locatie	Afstand tot erfscheidingen minimaal 5,00 m. Bij bebouwing afhankelijk van soort. Onderlinge afstand afhankelijk van soort, functie, gebruik, beeld.
		Materiaal	Minimaal diameter 16/18. In verharding bomenzand gebruiken
		Vormgeving	Standplaats in verharding alleen indien noodzakelijk. Niet opkronen, tenzij voor gebruik noodzakelijk.
	Bosplantsoen	Maatvoering	Vakbreedte minimaal de natuurlijke breedte van de afzonderlijke plant.
		Materiaal	Natuurontwikkeling bevorderend
	Grasterreinen	Maatvoering	Maaibreedte minimaal 2,0 m dus min. 2 m. brede opening/strook. Minimaal grootte per lokatie 2.0 m x 5.0 m
		Materiaal	Zaadmengsel B3.
		Vormgeving	Basisafscheiding door trottoirbanden. Maximale helling 1:4 (Bermen 1:20).
	Hagen	Maatvoering	Voor de afstand tot voet / fietspad is geen standaard, maximale breedte 2,0m, hoogte/ lengte, politiekeurmerk. Knippen binnen handbereik moet mogelijk zijn
	Heesters	Materiaal	Natuurlijke soorten en geschikt voor extensief beheer. Geen zuurminnende soorten.
Hoofdweg	Bermen	Inrichting	Verkeersborden en lichtmasten: 1,8 m vanaf zijstreep weg, bomen 1,3 m vanaf zijstreep weg.
		Vormgeving	Ofwel de middenberm ofwel de zijberm moet overrijdbaar zijn i.g.v. calamiteiten, h= 8 cm.
	Parkeervoorzieningen	Vormgeving	Geen parkeervoorzieningen. Pechvoorzieningen in de berm. Openbaarvervoerhaltes in havens.
	Rijbaan	Materiaal	Gesloten verharding; constructie-eis: voor periode van 20 jaar. Belijning moet 5 jaar mee
		Vormgeving	Geen snelheidsbeperkende maatregelen. Niet in banden opgesloten. Afwatering via de bermen, geen kolken.

PPvE-IOR Larserknoop

Geografisch - Terreininrichtingsplan

Object	Element	Criterium	VOORWAARDEN
Langzaam-verkeerroutes	Fietspad	Materiaal	Hoofdfietsroute: asfaltverharding in rood; voor andere routes en bij K&L: rode betontegels 30 x 30 cm. Kantopsluiting bij asfalt / beton: geen kantopsluiting, bij tegels: betonband van 10x20.
		Vormgeving	Kruispuntprincipe afhankelijk van te kruisen weg. Bij gelijkvloerse kruising met snelheidsbeperkende maatregelen en voorrangsmaatregel. Middels goede inrichting voorkomen dat paaltjes geplaatst moeten worden, indien strooiroute: verzinkbare paaltjes. Afwatering in de berm. Wanneer dit niet mogelijk is, molgoten toepassen. Molgoten uitvoeren in standaard gazonband.
	Voetpad	Maatvoering	Minimale breedte vrije doorgang 1.10 m1 i.v.m. voorzieningen voor (visueel) gehandicapten.
		Materiaal	Betontegel, grijs (30x30 cm)/ gestort beton. Halfverharding mogelijk in groenvoorzieningen. Goed aansluitende stenen om vandalisme te voorkomen. (Onder)scheiding van fietspad door gebruik van gazonbanden (10x20 cm, ASVV CROW), netto hoogte ± 5 cm
		Vormgeving	Weren fietsverkeer d.m.v. fietssluisjes. Vrije afwatering op berm Bij voetpad langs open water geen hekwerk toepassen. T.b.v. rolstoelen helling max. 1:50.
Watergangen en waterpartijen	Beschoeing	Vormgeving	Geen hardhout toepassen maar indien nodig steunberm van klei en rietkraag. Afhankelijk van functie(s) natuurvriendelijke oevers toepassen
		Materiaal	Voor de beschoeiing geen gecreosoteerde delen toepassen.
	Kanaal	Maatvoering	Diepte minimaal 2,00 m Plasbermbreedte 0,5 m.; Plasbermdiepte 20 cm.
	Oevers	Vormgeving	Bij kademuren en hoge oevers om de 100m1 fauna-uitstapplaatsen aanleggen.
	Vijver	Maatvoering	Diepte minimaal 1,50 m Plasbermbreedte 0,5 m.; Plasbermdiepte 20 cm.

PPvE-IOR Larserknoop

Objecten

Object	Element	Criterium	VOORWAARDEN
Kunstwerken	Alle Kunstwerken	Materiaal	Beton voorzien van permanente anti-graffiti-coating
			Alle stalen onderdelen beschermen tegen corrosie. Voorzien van permanente anti-graffiti-coating.
			Bouten en moeren van roestvast staal
			Houten brugdek voorzien van een anti-sliplaag met gegarandeerde levensduur van 5 jaar
			Voor nieuwe bruggen geen metselwerk toepassen voor landhoofden
			Geen azobé gebruiken voor damwanden en trapleuningen
		Vormgeving	Fauna-passages d.m.v. ondiep profiel, flauw talud en voldoende schuilplekken.
	Duikers	Maatvoering	Niet langer dan 30 m1 i.v.m. de waterkwaliteit.
		Vormgeving	In verband met onderhoud en doorspoeling duikers met een diameter van minimaal 0,8 m toepassen. Bij toepassing van vierkante duikers geldt een inwendig basisprofiel van 1,5x2,5 m.
			Duikers moeten toegankelijk zijn voor onderhoud. Zowel de duiker als de omgeving hierop inrichten.
	Fiets- / voetgangerstunnel	Maatvoering	2x2 rijbanen 3,5 m. breed (2x7m).
		Vormgeving	Veilig gevoel voor gebruikers nastreven
		Vormgeving	goede zichthoeken, bij voorkeur taluds, goed verlicht.
			Aspecten sociale veiligheid meewegen; zorgen voor natuurlijk toezicht; verlichting volgens normen NSVV
			Voldoende toevoer via natuurlijke ventilatie*
			Wandbekleding
			- Onderhoudsvriendelijk
			- Gebruik lichte kleuren
	Gecombineerde auto-fiets-voetgangersbrug	Vormgeving	Streven naar volledige scheiding van functies bij hoofdontsluitingswegen door verschillende bruggen.
			Leuningen minimaal 1m hoog.
			Bij water: min. 2 m. doorvaarthoogte.
Ondergrondse infrastructuur	Brandkranen		Ondergrondse brandkranen mogen zich niet bevinden op plaatsen waar geparkeerd kan worden.
			Putten in midden van de weg samen met putten van regenwater en vuil water om de 50 à 60 m1 maximaal.
			Op max. 40 m van iedere woning een put aanleggen waaruit water omhoog gepompt kan worden.
	Drinkwater		Te bepalen door nutsbedrijf.
	Energie		Te bepalen door nutsbedrijf.
	Huisaansluitingen	Materiaal	Rioleringen bedrijven worden aangesloten met PVC 250 mm. (uitwendige maat). Alle nieuwe huisaansluitingen worden aangesloten diameter 125 mm. RWA kleur: grijs; DWA kleur: bruin
	Kabels en leidingen	Maatvoering	K&L liggen maximaal op 120 cm. diepte. Het riool vanaf 80 cm diepte. Waterleidingen en gasleidingen liggen minimaal 100 cm. onder de straat.
		Vormgeving	Geen kabels en leidingen onder zwaar belaste wegen (omdat je dan geen goede fundering kunt aanleggen)

PPvE-IOR Larserknoop

Objecten

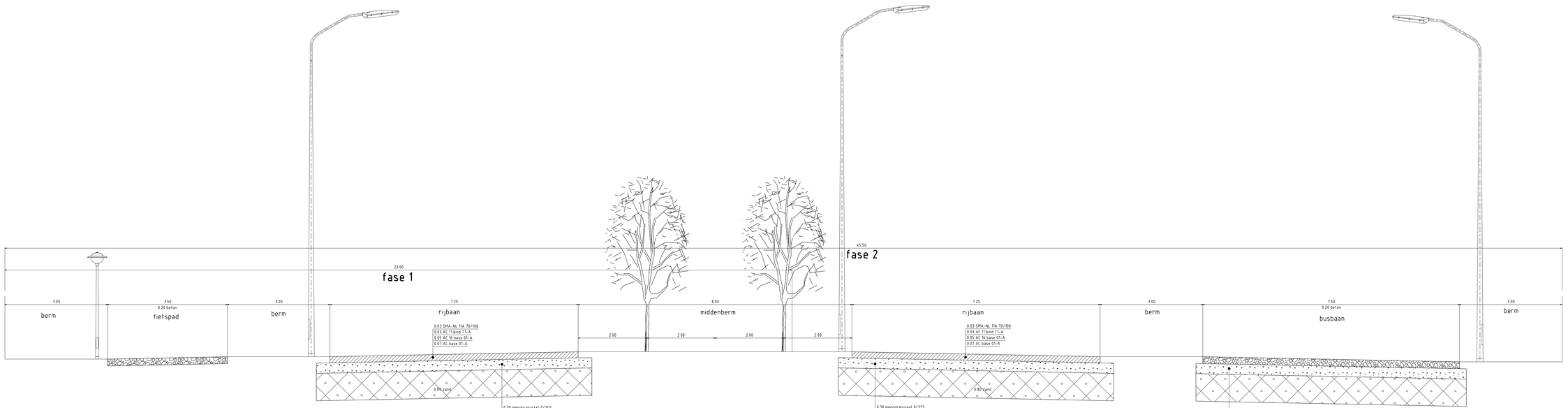
Object	Element	Criterium	VOORWAARDEN
Ondergrondse infrastructuur	Ondergrondse constructies	Vormgeving	bovenop tunnel een laag asfalt (geen standaards voor dekking met asfalt)
	Riolering	Maatvoering	Gronddekking op hoofdriool ≥ 1,20 m; zinkers zijn niet toegestaan. Afstand tussen kruisende leidingen ≥ 15 cm. Diameter DWA 250 mm. Diameter RWA buizen ≥ 300 mm; De riooldiameter bepaalt de grootte van de putten. Beton minimaal 800 mm. (vierkant), kunststof minimaal 800 mm. rond.
		Materiaal	Bij zwaar verkeer worden betonkolken toegepast, anders kunststofkolken. Voorkeur van HPE beton- en gresbuizen boven PVC voor hoofdriool. Oude, niet meer in gebruik zijnde rioleringen kunnen mits heel en schoon worden hergebruikt.
	Zinkers	Vormgeving	Zinkers worden afhankelijk van voorzieningen toegepast (dam met duiker), rioolzinkers worden niet meer gemaakt. Er worden door het waterschap eisen gesteld aan de dekking.
Straatmeubilair	Algemeen	Materiaal	Kiezen voor duurzame, slijtvaste materialen; Geen tropisch hardhout (Azobe) toepassen met uitzondering van de banken
	Belijningen markering	Vormgeving	Zie Handboek straatnaambebording en stedelijke bewegwijzering, Gemeente Lelystad 1984
	Bewegwijzering	Vormgeving	Type / uitvoering door gemeente te bepalen* (buiten bebouwde kom ANWB- bewegwijzering).
	Fietsbeugels	Locatie	Goed in het zicht
		Materiaal	Fietsnietjes, twee hoogtes; 460 en 660 mm.
		Vormgeving	Onderlinge afstand minimaal 45 cm h.o.h.
	Hekwerken	Materiaal	Geen tropisch hardhout toepassen
	Kunst	Locatie	Kunst in openbare ruimte i.o.m. de gemeente te bepalen
	Openbare Verlichting	Locatie	Bij plaatsing masten rekening houden met verkeersveiligheid en overzichtelijkheid. Minimale afstand van 8 m. tot bomen.
		Vormgeving	Verlichting aanbrengen volgens het "Technische handboek opembare verlichting" van de gemeente Lelystad. Beperken hoeveelheid masten, indien mogelijk combineren met ander straatmeubilair.
	Prullenbakken	Locatie	Zitbank in groenvoorziening altijd combineren met prullenbak op < 1,00 m afstand.
		Materiaal	Rode bakken, bijvoorbeeld Bammens
	Straatnaamborden	Locatie	Goed zichtbaar aan de gevel in het centrum, buiten het centrum op palen of lichtmasten.
		Materiaal	Aluminium bord blauw fond, tekst in wit reflecterend materiaal
	Verkeersborden	Locatie	Zoveel mogelijk combineren van mastgebruik (pas als dit niet kan een extra mast bijplaatsen)
	Zitbanken	Materiaal	Degelijk uitgevoerde hardhouten bank, bijvoorbeeld Type Citystyle 4 van hardhout, geen beton.

PPvE-IOR Larserknoop

Functies

Object	Element	Criterium	VOORWAARDEN
Bodem en water	Afvoer	Maatvoering	Afvoer uit stedelijk gebied maximaal 1,5 l/s/ha
	Bereikbaarheid	Vormgeving	Water, oevers en taluds moeten bereikbaar zijn voor machinaal onderhoud
			Eén van de oevers blijft openbaar.
			Tenminste één oever toegankelijk voor onderhoud.
			Water wordt wel verhuurd maar blijft eigendom van de gemeente
			Duikers moeten toegankelijk zijn voor onderhoud. Zowel duiker als omgeving hierop inrichten.
	Doorstroming	Vormgeving	In het watersysteem mogen geen dode (niet doorstroombare) einden voorkomen
	Waterkwaliteit	Vormgeving	MTR norm. Plaatselijk beschikbare goede water (neerslag + kwel) zoveel mogelijk vasthouden. Geen DWA overstorten toepassen. Doorzicht minimaal 0,4 m
Ecologie	Ecologische verbindingen	Vormgeving	Houtwallen, smalle stroken bos en waterverbindingen, natuurvriendelijke oevers.
Geluidswering	Buurtgroen	Maatvoering	Geluidswal - taluds binnenzijde: 1:3 (bij groen / recreatieve functie), anders 1:2

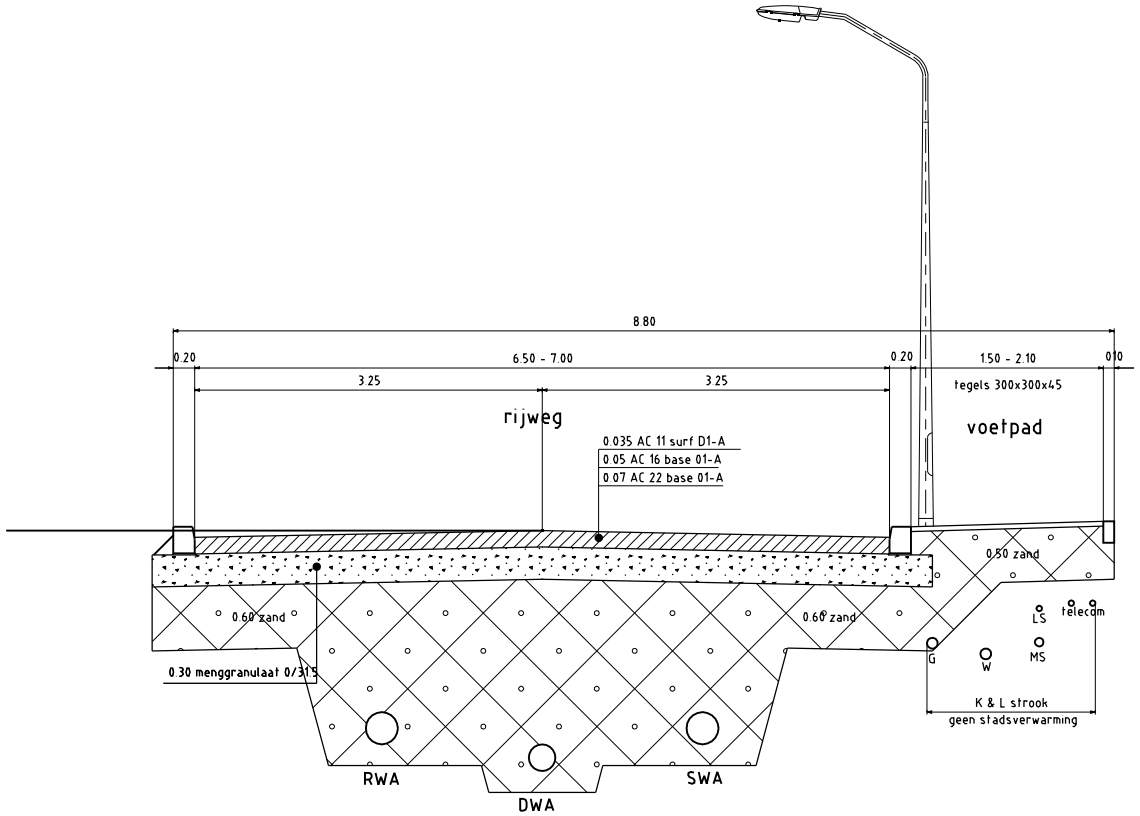
Bijlage 6 Profielen voor wegen, niet zijnde hoofdontsluiting, profielen voor waterpartijen, watergangen en profielen voor hoofdontsluiting



doorsnede stadshoofdweg

1 : 50

Gedrukt door: $$uservornaam$$ afdruk: d.d. $$$$$$$$$$ blad $$$$ van $$$$



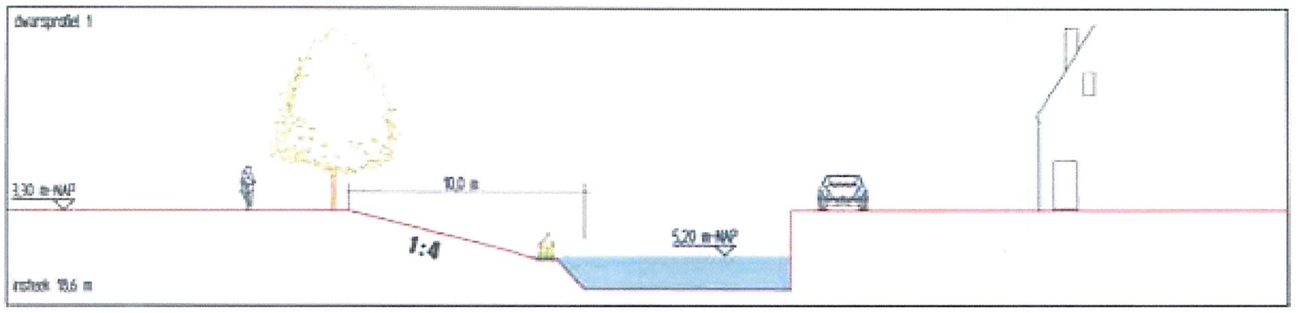
doorsnede ontsluitingweg

1 : 50

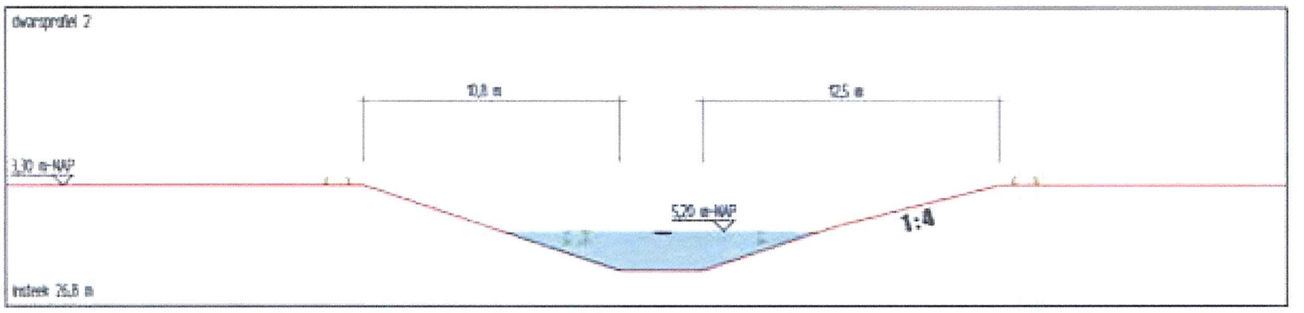
Geplot door: $$username$$afdruk d.d.: $$$$$$$$$$date$$$$$$$$$$ tijd: $$$time$$$

Bestand: $$$$$$$$$$dgnspec$$$$$$$$$$$$$$$$$$$$

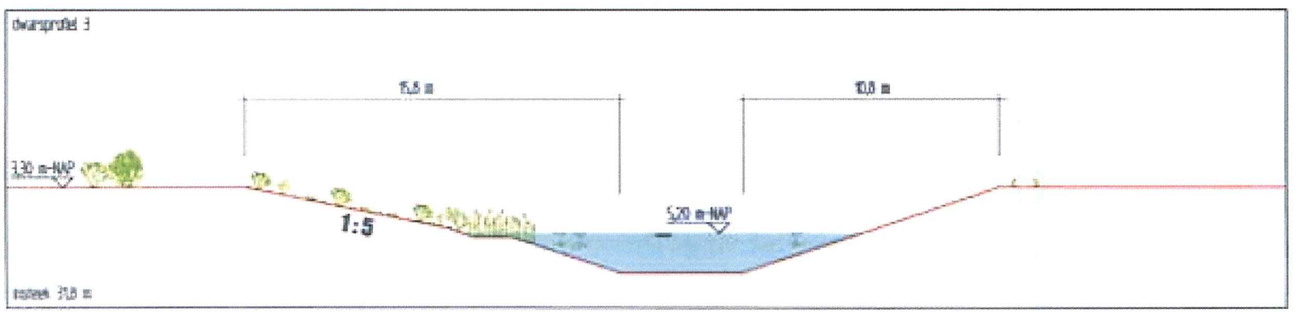
stadswater



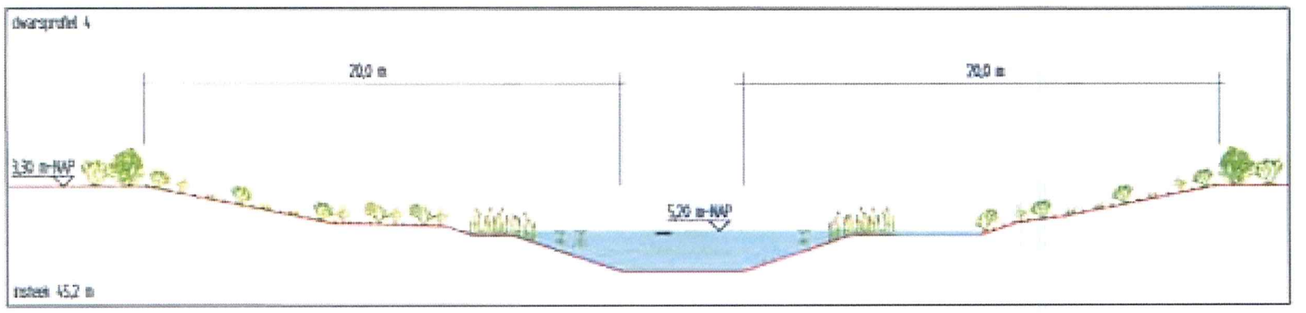
stadswater



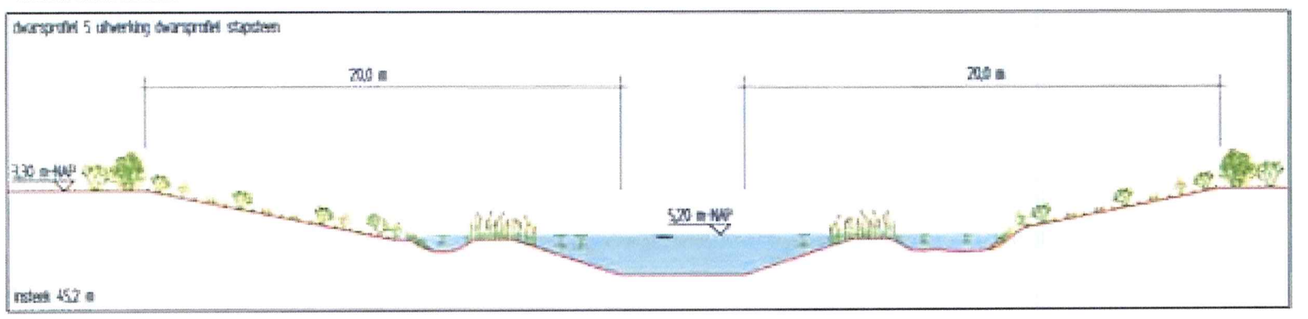
water voor beleving



water voor natuur



water voor natuur



opdrachtgever
Gemeente Lelystad

project
Waterplan Lelystad

omschrijving
Ontwerp dwarsprofielen
(ontwerppeil 5,20 m-NAP)

formaat A3 | schaal nvt | status DEFINITIEF | fase V.O

ROYAL HASKONING
BODEMTECHNIEK

projectnummer 41266 | tekeningnummer / C004 fig14

Bijlage 7 Civieltechnische randvoorwaarden

Civieltechnische randvoorwaarden

t.b.v. Lelystad Larserknoop
d.d. 20100429

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Standaard RAW Bepalingen incl. eventuele aanvullingen
- Richtlijnen CROW voor specifieke onderdelen

Aanvullende eisen:

- Zand mag zijn schone of MVR
- Drainage PVC-buizen geribbeld en geperforeerd diameter rond 80 mm met polypropeenvezels met O90 450 micron
- Betonbuizen ongewapend rond profiel MOF-SPIE EIND met inlaten rond 160mm
- PVC buizen SN 8 kleur grijs voor RWA
- PVC buizen SN 8 kleur bruin voor DWA
- Inspectieputten van Beton voor de RWA; incl 2x extra inlaat rond 160mm tbv huisaansluitingen en 2x rond 80mm voor aansluitingen drainage
- Inspectieputten van kunststof voorzien van 2 extra inlaten rond 160 mm. Put voorzien vna vlakke bodem.
- Purand met deksel. Deksel voorzien van ijzerlak. Regenwater afdekking daarbij voorzien van RW
- Kolken van beton/gietijzer combinatie (eendelig), minimale zandvang 25 liter
- Funderingen van menggranulaat sortering 0/31,5, laagdikte minimaal 25 cm
- Trottoirbanden 180/200x250 mm klasse 1, werkende lengte 1 meter, naast groenstroken gesteld op beton en voorzien van steunrug van schrale beton.
- Kantlaag van kanttegels 300x150x60mm ten behoeve van afwatering naar kolken
- Asfaltconstructie opgebouwd volgens kostencalculatie
  (definitieve constructie op basis van verkeersbelasting)
    - Hoofdinfrastructuur
        - Deklaag
        - Tussenlaag
        - Funderingslaag
        - Funderingslaag
        - Fundering
        - cunet
    - Onderliggende infrastructuur
        - Deklaag
        - Tussenlaag
        - Funderingslaaf
        - Fundering
        - cunet
    - Betonbanen
        - Fietspad
        - Busbaan
            - Beide direct op ondergrond aangebracht of met behulp van fundering als tijdelijke verharding voor profileermachine
- inritten aanleggen van elementenverharding conform standaard/vergunning Gemeente Lelystad
- Opsluitbanden langs wegen minimaal 120*250mm
- Opsluitbanden langs voetpaden/fietspaden minimaal 100*200mm
- Bermen:

    - Bermen afwerken met klei/teelaarde helling 1:20, me een klik ten opzichte van bovenkant verharding van 5 cm;
    - Inzaaien met grasmengsel B3 minimaal 1,5 kg/100m2; voor inzaaien grond verkruimelen van de bovenste 20 tot 30mm;
- Verkeersborden etc. van aluminium, retorreflecterend klasse 1, voorzien van dubbel omgezette randen en evt. voorzien van afgeronde hoeken.
- Buispalen van voldoende lengte, voorzien van grondanker, verzinkt volgens NEN 1488.
-

<u>Overdrachtsdocumenten</u>:
Tbv informatiebehoefte bij overdracht voor doelmatig beheer

- Overzicht van gebruikte materialen met leveranciers
- Straatwerkplannen
- Opleveringsinspecties riolering incl. verbetervoorstellen
- rioolrevisie

Bijlage 8 Regels voor openbare verlichting

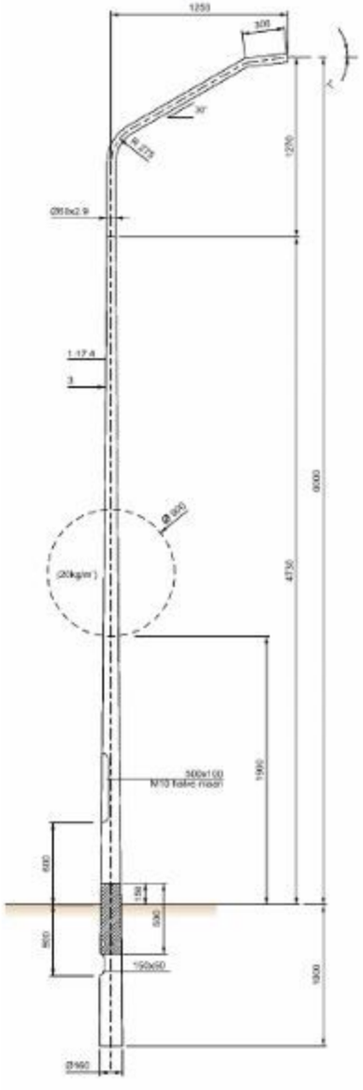
Verlichtingscomposities

dinsdag 25 september 2018 08:41

04 Composities

Compositie 2-26-132

Composities met mast 2-26



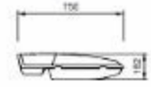
MAST 26

Type:	6m uithouder
Bewerking:	Thermisch verzinkt
Stabilisatieplaat:	EK144
Fabrikant:	Valmont
Tekeningnr:	200.J.002



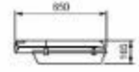
ARMATUUR 006

Armatuur:	Industria, IRIS 2551 WRN
Lamp:	PLL 36W/830
Coating:	geen



ARMATUUR 106

Armatuur:	Philips, FGS224
Lamp:	PLL 36W/830
Coating:	RAL 7021



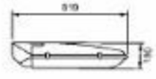
ARMATUUR 107

Armatuur:	Philips, XGS104
Lamp:	SOX-E 36W
Coating:	geen



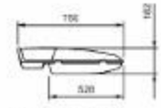
ARMATUUR 108

Armatuur:	Philips, XGS103
Lamp:	SOX-E 26W
Coating:	geen



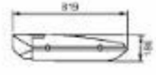
ARMATUUR 110

Armatuur:	Philips, SRS201
Lamp:	SOX PRO 55W
Coating:	geen



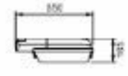
ARMATUUR 111

Armatuur:	Philips, FGS224
Lamp:	PLL 36W/830
Coating:	geen



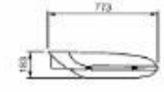
ARMATUUR 113

Armatuur:	Philips, SRS201
Lamp:	SOX-E 66W
Coating:	geen



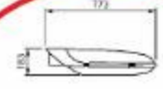
ARMATUUR 125

Armatuur:	Philips, XGS103
Lamp:	SOX-E 18W
Coating:	geen



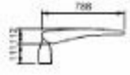
ARMATUUR 131

Armatuur:	Indal, Libra 65
Lamp:	PLL 24W/830
Coating:	geen



ARMATUUR 132

Armatuur:	Indal, Libra 65 RetroLED WRN 24LED
Lamp:	LED 26W
Coating:	geen



ARMATUUR 410

Armatuur:	Schréder, Teceo-2 56LEDS
Lamp:	LED 63W
Coating:	AKZO 150 GS



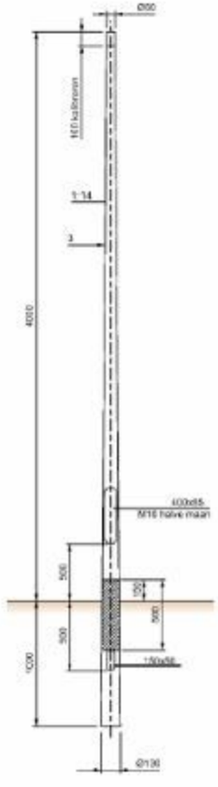
ARMATUUR 816

Armatuur:	Innolumis, Nicole
Lamp:	Bat lamp 14W
Coating:	geen

04 Composities

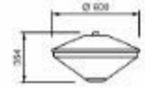
Compositie 1-11-XXX

Composities met mast 1-11



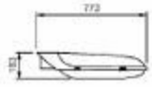
MAST 11

Type:	4m paaltopmast
Bewerking:	Thermisch verzinkt
Stabilisatieplaat:	EK144
Fabrikant:	Valmont
Tekeningnr:	100.C.107



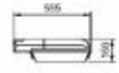
ARMATUUR 003

Armatuur:	Industria, 2000
Lamp:	PLL 24W/830
Coating:	geen



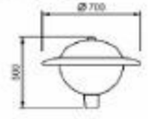
ARMATUUR 132

Armatuur:	Indal, Libra 65 RetroLED WRN 24LED
Lamp:	LED 26W
Coating:	geen



ARMATUUR 138

Armatuur:	Philips, XGS103
Lamp:	SOX 35W
Coating:	geen



ARMATUUR 301

Armatuur:	Lichtronics, HBN 5015
Lamp:	PLL 24W/830
Coating:	RAL 1023





Langs rijbanen is compositie 2-26-132 overeenkomstig het compositieboek van de gemeente Lelystad van toepassing.
Langs vrij liggende fietspaden is compositie 1-11-XXX van toepassing.

De XXX staat voor een armatuur dat in het compositieboek van de gemeente Lelystad op dit moment nog niet nader is gedefinieerd, maar dat in Lelystad wel al is toegepast langs fietspaden aan de Runderweg en de Oostranddreef.

Als armatuur kan hier worden gekozen uit een:
- TECEO S met 1x LED 8/350, 1175 lm; of
- BRISA met wit licht

De keuze voor het aantal lumen bij de BRISA zal moeten blijken uit de lichtberekening.

De toe te passen lichtmasten zijn thermisch verzinkt uitgevoerd.

Bijlage 9 Taxatie inbrengwaarden

thorbecke

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde artikel 6.13 lid 5 Wet ruimtelijke ordening

Lelystad Airport Businesspark - Larserknoop



Thorbecke BV
Zwolle

Register-Taxateur

Versie 1.0
31 januari 2018

INHOUDSOPGAVE

1 Algemeen 3
1.1 Opdrachtgever 3
1.2 Opdrachtnemer / taxateurs 3
1.3 Opdrachtverstrekking 3
1.4 Verklaringen de opdrachtnemer/taxateurs 3
2 Taxatie 5
2.1 Opdracht 5
2.2 Onderzoek en opnames 5
2.3 Conceptrapportage 5
2.4 Doel van de taxatie 5
2.5 Te taxeren belang 5
2.6 Waardepeildatum en toestandsdatum 5
2.7 Waardebegrip 6
2.8 Waarderingsmethodiek 6
2.9 Uitgangspunten 6
3 Bestemming gronden plangebied 8
3.1 Bestemmingsplan 8
3.2 Publiekrechtelijke beperkingen 8
4 Omschrijving en waardering 9
4.1 Aan de waardering ten grondslag liggende overwegingen 9
4.2 Waardering eigendom 1, gebiedsdeel A6-I 12
4.3 Waardering eigendom 2, gebiedsdeel A6-II 13
4.4 Waardering eigendom 3, gebiedsdeel A6-II 14
4.5 Waardering eigendom 4, gebiedsdeel Flight District-I 16
4.6 Waardering eigendom 5, gebiedsdeel Flight District-II 17
4.7 Waardering eigendom 6, gebiedsdeel Flight District-III 18
5 Referenties 19
5.1 Referenties niet bouwrijpe grond 19
5.2 Uitgifte bouwrijpe grond 21
5.3 Bronvermelding 22
6 Algemene bepalingen 23
Datering en ondertekening 23
Bijlagen 24

1 Algemeen

1.1 Opdrachtgever

Naam	:	Gemeente Lelystad
Adres	:	Stadhuisplein 2, 8232 ZX Lelystad
Correspondentieadres	:	Postbus 91, 8200 AB Lelystad
Contactpersoon	:	De heer R. Huizinga

1.2 Opdrachtnemer / taxateurs

Naam kantoor	:	Thorbecke BV
Adres kantoor	:	Zwartewaterallee 50, 8031 DX Zwolle
Correspondentieadres	:	Postbus 40097, 8004 DB Zwolle
Telefoon	:	088 – 888 3000
Website	:	https://www.thorbecke.nl
e-mail	:	info@thorbecke.nl

Uitvoerende registertaxateurss

Thijs Dam RT	:	Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurss (NRVT) in de kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed en WOZ, onder registratienummer RT562058137.
Geertjan Hoekstra RT	:	Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurss (NRVT) in de kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed en WOZ, onder registratienummer RT265782748.

1.3 Opdrachtverstrekking

Op 22 september 2017 heeft de opdrachtgever Thorbecke BV verzocht een offerte uit te brengen voor de taxatie van de inbrengwaarden van grond voor het exploitatieplan Larserknoop te Lelystad. Op 4 oktober 2017 is door Thorbecke BV offerte gedaan voor de taxatie. Op 31 oktober 2017 is uit naam van de gemeente Lelystad per e-mail opdracht verstrekt voor de uitvoering van de werkzaamheden.

1.4 Verklaringen de opdrachtnemer/taxateurs

De taxateurs verklaren niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem of haar gelieerde organisatie. Voor de uitvoering van deze opdracht treden de taxateurs op als externe taxateurs in opdracht van de gemeente Lelystad.

De taxateurs hebben geen betrokkenheid bij de te waarderen zaken en hebben deze ook niet gehad. De zaken zijn niet eerder door de taxateurs beoordeeld. De taxateurs hebben op geen enkele wijze enig belang in de uitkomst van de taxatie en zijn geheel vrij om tot een objectieve en onbevooroordeelde waardering te komen.

De taxateurs hebben in het kader van deze opdracht kennis genomen van de concept berekeningen van 13 november 2017 van '*bbn – adviseurs*' betreffende de grondexploitatie van Larserknoop te Lelystad.

Het bedrijf waar de taxateurs voor werkzaam zijn beschikt over een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheid verzekering. De taxateurs verklaren dat ten tijde van deze

opdracht de premie van deze verzekering is voldaan en uitvoering van de opdracht onder de dekking valt.

De taxatie is van toepassing en uitsluitend verricht naar het waardeniveau per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedsfeer van de gewaardeerde zaak die zich voor of na de waardepeildatum hebben voorgedaan kunnen leiden tot een andere waarde. Indien de waardepeildatum geruime tijd in het verleden ligt, wordt geadviseerd de waarde te laten actualiseren.

De taxateurs verklaren te beschikken over voldoende plaatselijke kennis en ervaring voor het verrichten van de taxatie. De taxateurs hebben de opdrachtgever voorafgaand aan de opdracht aangegeven welke informatie voor uitvoering van de opdracht noodzakelijk is en door de opdrachtgever en/of uitvoerende partijen beschikbaar gesteld dient te worden.

2 Taxatie

2.1 Opdracht

Aan Thorbecke is opdracht gegeven de inbrengwaarden van de gronden te bepalen die liggen in het plangebied voor het exploitatieplan Larserknoop, aan de Larserweg te Lelystad. Voor het bepalen van de inbrengwaarde wordt de werkelijke waarde van de in het gebied gelegen gronden getaxeerd en wordt de complexwaarde van de grond bepaald.

2.2 Onderzoek en opnames

Voor het verkrijgen van voldoende inzicht en kennis van de betreffende onroerende zaken is het plangebied op 29 november 2017 door de taxateurs bezocht. Daarbij is kennisgenomen van de situering van de kavels ten opzichte van de bestaande en geplande infrastructuur en de staat waarin de kavels zich bevinden

Voor zover de taxateurs bekend hebben zich tussen de opnamedatum, de waardepeildatum en de datum waarop dit taxatierapport is uitgebracht geen wezenlijke veranderingen aan de onroerende zaken of in de omgeving daarvan voorgedaan die zouden leiden tot een andere waarde.

2.3 Conceptrapportage

Op 5 januari 2018 is de conceptrapportage aangeleverd aan de opdrachtgever. De rapportage is op 19 januari 2018 met de opdrachtgever besproken. Naar aanleiding van het overleg zijn uitgangspunten van de taxatie gewijzigd die van invloed zijn geweest op de waarde. De bruto oppervlakten van de plandelen flight district II en III zijn gecorrigeerd na nauwkeurige digitale opmeting. De toelichting van de opdrachtgever over de waargenomen belangstelling vanuit de markt heeft ertoe geleid, dat het percentage uitgeefbare grond is verhoogd van 60% naar 65%. De exacte kaart van het exploitatiegebied is op 31 januari 2018 aangeleverd. Naar aanleiding van deze kaart is de oppervlakte van het A6 – II gebied gecorrigeerd. Op basis van de vernieuwde uitgangspunten is de definitieve taxatie vastgesteld.

2.4 Doel van de taxatie

Voor de opzet van het exploitatieplan Larserknoop is het noodzakelijk alle kosten voor realisatie van het bestemmingsplan Larserknoop in beeld te brengen. Belangrijk onderdeel van de kosten is het totaal aan inbrengwaarden van de gronden. De taxatie heeft daarom tot doel de inbrengwaarden van alle in het exploitatiegebied gelegen eigendommen te bepalen.

2.5 Te taxeren belang

Het te taxeren belang in de onroerende zaken betreft de volledige eigendom, vrij van pacht, huur en gebruik.

2.6 Waardepeildatum en toestandsdatum

Als waardepeildatum voor deze waardering geldt **1 januari 2018.**

De voorliggende taxatie is uitgevoerd naar de waardepeildatum en naar de toestand waarin de onroerende zaken zich op die datum bevonden, met uitzondering van gronden waarop reeds investeringen zijn gedaan met het oog op realisatie van het bestemmingsplan. Dit betreft investeringen voor het bouwrijp maken van het plandeel in dit rapport aangeduid als eigendom 1, gebiedsdeel A6-1. De met het oog op de realisatie

van het bestemmingsplan gerealiseerde investeringen zijn niet begrepen in de bepaalde inbrengwaarden. De voorinvesteringen worden gerekend tot de exploitatiekosten.

2.7 Waardebegrip

De inbrengwaarde van de in het exploitatiegebied gelegen gronden is vastgesteld volgens de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Volgens de wet wordt de werkelijke waarde van de onroerende zaak vastgesteld. Onder werkelijke waarde wordt in dit verband verstaan de prijs, die tot stand zou komen in het vrije commerciële verkeer, tussen een redelijk handelend verkoper en een redelijk handelend koper.

Bij het bepalen van de waarde is rekening gehouden:
a. met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;
b. met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in die zin, dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

2.8 Waarderingsmethodiek

Voor het bepalen van de werkelijke waarde is gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode, in samenhang met de residuele methode.

Bij de vergelijkingsmethode wordt de waarde mede afgeleid van transacties van enigszins vergelijkbare zaken die recent zijn verkocht. Bij vergelijking en waardering wordt rekening gehouden met de onderlinge verschillen. De referenties zijn vermeld in de bijlage bij dit rapport.

Bij de residuele methode worden te verwachten opbrengsten door exploitatie van de grond verminderd met de te maken kosten voor het bouw- en gebruiksrijp maken. De te verwachten opbrengsten en kosten comparatief bepaald.

2.9 Uitgangspunten

Voor de waardering is kennis genomen van informatie die door de opdrachtgever beschikbaar is gesteld, te weten:
- Overzichtstekening plangebied Lelystad Airport Businesspark van 8 maart 2017
- Concept grondexploitatieberekening Larserknoop van 13 november 2017 van bbn adviseurs

Het bestemmingsplan Larserknoop betreft een globaal bestemmingsplan. Voor de beoordeling van de complexwaarde is ter indicatie kennis genomen van het bouwprogramma en de uitgeefbare grond, zoals dat in de concept exploitatieberekening is vermeld.

De zogenoemde Barenza Hoeve aan de Meerkoetenweg 10, 8218 NA te Lelystad was ten tijde van het opmaken van dit rapport reeds geamoveerd. De waarde van dit object is gewaardeerd aan de hand van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen en gegevens van internet, waaronder fotomateriaal, naar de toestand van voor de sloop.

Op de percelen kadastraal bekend als gemeente Lelystad, sectie B, de nummers 608 en 611 zijn anticiperende werkzaamheden uitgevoerd en vinden ten tijde van het opmaken van dit rapport voorbereidende werkzaamheden voor de bouw plaats. De waarde van deze percelen is bepaald naar de oorspronkelijke toestand, zijnde cultuurgrond voor agrarisch gebruik.

Voor de waardering is ervan uitgegaan dat de voor exploitatie in aanmerking komende gronden op minnelijke basis voor exploitatie worden verworven. De waarde is derhalve gebaseerd op de werkelijke waarde van de onroerende zaken.

Met betrekking tot de bodemkwaliteit is uitgegaan van functiegeschikte grond.

Voor de bepaling van de waarde is geen onderzoek verricht naar ondergrondse infrastructuur. Uitgangspunt voor de waardering is, dat in de grond geen infrastructuur aanwezig is die een belemmering van betekenis vormt voor de realisatie van de toekomstige bestemming.

Alle in dit rapport vermelde bedragen zijn gesteld in euro's, kosten koper en exclusief BTW.

3 Bestemming gronden plangebied

3.1 Bestemmingsplan

Alle percelen binnen het plangebied liggen in het vigerende '*Bestemmingsplan Lelystad – Larserknoop'* door de gemeenteraad van de gemeente Lelystad vastgesteld op 28 september 2010. Op Ruimtelijke plannen.nl is het bestemmingsplan geïdentificeerd als NL.IMRO.0995.083811-VG01.

De percelen hebben de enkelbestemming Bedrijventerrein – 2, een functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2, met een maximum bouwhoogte van 20 m[1] en een bebouwingspercentage van 100%. Voorts is er een gebiedsaanduiding geluidzone industrie en vliegtuiglawaai BKL en geldt voor een deel van het gebied een wijzigings- en ontheffingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders.

De gewenste toekomstige ontwikkeling richt zich op realisatie van de vigerende bestemming. Er zijn de taxateurs geen bijzondere gebruiks- of verkoopbelemmerende bepalingen van het bestemmingsplan bekend.

3.2 Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale registratie is op alle gronden het '*Exploitatieplan Wet ruimtelijke ordening'* van de gemeente Lelystad van toepassing, dat in werking is getreden op 9 juli 2013, met uitzondering van het perceel Lelystad, sectie B, nummer 611.

Op de gronden, kadastraal bekend als gemeente Lelystad, sectie B, de nummers 118, 123, 561, 582, 583 en 610 is volgens de kadastrale registratie een voorkeursrecht gevestigd in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Het voorkeursrecht is met ingang van 4 oktober 2007 in werking gegaan.

4 Omschrijving en waardering

4.1 Aan de waardering ten grondslag liggende overwegingen

4.1.1 Comparatieve *benadering*

Agrarische grond met bestemming bedrijventerrein
Voor de comparatieve benadering zijn de onder het hoofd referenties vermelde transacties van cultuurgrond met een bedrijvenbestemming indicerend geweest. In het A-6 plangebied is in december 2011 grond overgedragen voor € 25,82 per m^2. In het flight-district plangebied is in december 2015 grond overgedragen voor € 20,01 per m^2 en in mei 2017 voor € 25,66. Bij Eindhoven Airport is in juni 2014 een agrarisch perceel voor ontwikkeling overgedragen voor € 20 per m^2. Nabij Schiphol Airport zijn in december 2016 percelen agrarische grond voor ontwikkeling overgedragen voor € 34,64 per m^2. Laatstgenoemde twee waardeniveau's worden respectievelijk als onderkant en bovenkant van het waardebereik gezien. Ten slotte is de overdracht van het bedrijventerrein Stichtsekant richtinggevend. Dit terrein is in december 2009 voor ontwikkeling overgedragen voor een bedrag van € 25,66 per m^2.

Gelet op de ligging, geschiktheid en kwaliteit van de locaties wordt de verkeerswaarde van de gronden in de A6 gebiedsdelen bepaald op € 23 per m^2, te verhogen met de waarde van de opstallen en amoveringskosten van de voormalige hoeve Meerkoetenweg 10, 8218 NA, te Lelystad. De verkeerswaarde van de in het flight district gelegen gebiedsdelen op € 27 per m^2. De waarde van de in het flight district gelegen gronden is hoger gewaardeerd vanwege de bijzondere ligging rond het entreegebied van Lelystad Airport. Verwacht mag worden dat in dat gebied hoogwaardiger functies worden gerealiseerd en een hogere floor space index wordt aangehouden.

De berekening van de gemiddelde inbrengwaarde in het complex is als volgt:

Comparatieve waardering inbrengwaarden						
Area A6 - I	349.312	m^2	€	23,00	€	8.034.176
Area A6 - II	262.973	m^2	€	23,00	€	6.048.379
Opstalwaarde Meerkoetenweg 10, 8218NA Lelystad					€	355.250
Amoveringskosten opstallen					€	59.000
Flight District - I	185.450	m^2	€	27,00	€	5.007.150
Flight District - II	345.010	m^2	€	27,00	€	9.315.270
Flight District - III	246.390	m^2	€	27,00	€	6.652.530
	1.389.135	m^2			€	35.471.755
Gemiddelde inbrengwaarde complex					**€**	**25,54**

Uitgifteniveau bouw- gebruiksrijp bedrijventerrein
Voor de te verwachten opbrengsten zijn de onder het hoofd referenties vermelde uitgifteprijzen indicerend geweest.

Voor de in het A6 plangebied gelegen gronden wordt aansluiting gezocht bij de uitgifteprijzen, zoals die in Almere, Zeewolde en Lelystad gebruikelijk zijn. De A6 locaties kunnen worden gerekend iets onder het gemiddelde van Almere en vergelijkbaar met het gemiddelde van het grootschalig bedrijventerrein van Zeewolde. De (opbrengst)waarde van de gronden wordt getaxeerd op € 96 per m^2 netto uitgeefbaar terrein.

Voor de in het flight district gelegen gronden wordt in eerste aanleg aansluiting gezocht bij het hogere segment in Flevoland. Daarnaast is in aanmerking genomen dat rond Eindhoven Airport gronden worden uitgegeven voor prijzen variërend van € 150 tot € 175 per m^2, bij Maastricht Aachen Airport voor € 120 per m^2 en bij Schiphol Airport voor rond de € 200 per m^2. Gelet op deze variabelen en gelet op het feit dat Lelystad Airport nog een luchthaven in wording is, wordt de waarde van de uit te geven grond in het entreegebied van het vliegveld gewaardeerd op € 125 per m^2 en de overige grond op € 105 per m^2 netto uitgeefbaar terrein.

4.1.2 Taxatie complexwaarde

Bij het bepalen van de complexwaarde wordt het egalisatiebeginsel toegepast, zoals dat in artikel 40d van de Onteigeningswet is neergelegd. Onder een complex wordt in dit verband verstaan alle als geheel in exploitatie gebrachte of te brengen onroerende zaken, in dit geval alle gronden vallende binnen het Bestemmingsplan Lelystad-Larserknoop.

Volgens de Onteigeningswet wordt bij het bepalen van de complexwaarde rekening gehouden met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende baten en lasten die uit de exploitatie van het complex voortvloeien en de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden. Bij de waardering wordt rekening gehouden met alle bestemmingen binnen het complex, waarbij in aanmerking wordt genomen dat elke bestemming de waarde van alle zaken in het complex beïnvloedt. Voor de complexwaarde van de gronden in het Bestemmingsplan Lelystad-Larserknoop heeft te gelden het gemiddelde van de waarde van de binnen het complex gelegen gronden.

Voor de waardering van de complexwaarde is hierna eerst een berekening gegeven van de oppervlakte uit te geven gronden en de doorlooptijd van de exploitatie. Daarna is een raming van te verwachten opbrengsten en kosten opgesteld, wat vervolgens berekend is naar de contante waarde. De contante waarde is gedeeld door de bruto oppervlakte van de in het complex gelegen gronden, hetgeen heeft geleid tot de gemiddelde complexwaarde per m^2 grond.

Uitgeefbare grond

Raming uitgeefbare grond					
Gebiedsdeel	Bruto oppervlakte		Gemiddeld uitgifteperc.	Uitgeefbare grond	
A6 - I	349.312	m^2	100%	349.312	m^2
A6 - II	262.973	m^2	57%	149.895	m^2
Flight District - I	185.450	m^2	65%	120.543	m^2
Flight District - II	345.010	m^2	65%	224.257	m^2
Flight District - III	246.390	m^2	65%	160.154	m^2
	1.389.135	m^2		1.004.161	m^2
Reeds uitgegeven				349.312	m^2
Per waardepeildatum nog uit te geven				654.849	m^2
Geschatte resterende doorlooptijd uitgifte 10 jaar					
Uitgifte bedrijventerrein gemiddeld per jaar				65.485	m^2

De uitgifte percentages zijn door de taxateurs geschat op basis van een vergelijk met andere ontwikkelde bedrijventerreinen en eigen ervaring. Naarmate de inrichtingsplannen van het gebied verder zijn uitgewerkt kunnen nauwkeuriger percentages worden bepaald. Het plangebied A6 – I is in zijn geheel uitgegeven, zonder verplichtingen in het kader van water- en groen compensatie. Uitgangspunt voor uitgifte is dat deze compensatie

plaatsvindt in het gebiedsdeel A6 – II. Het uitgiftepercentage is in laatstgenoemd gebiedsdeel daarom beduidend lager.
De uitgifte van bedrijventerrein rond de Larserknoop bedroeg over de laatste 30 jaar ongeveer 4 hectare per jaar. Met de komst van Lelystad Airport mag worden verwacht dat het bedrijventerrein in een hoger tempo wordt uitgegeven. De taxateurs acht een extra uitgifte van 2,9 hectare per jaar aannemelijk.

Opbrengsten nominaal
Gelet op de uitgifteprijzen van min of meer vergelijkbare bedrijventerreinen worden de potentiële opbrengsten bij uitgifte in de komende 10 jaar getaxeerd op de bedragen als vermeld in de onderstaande tabel.

Raming van opbrengsten, nominaal				
Gebiedsdeel	Uitgeefbare grond		Gemiddelde € per m^2	Opbrengst nominaal
A6 - I	349.312	m^2	€ 96,00	€ 33.533.952
A6 - II	149.895	m^2	€ 96,00	€ 14.389.920
Flight District - I	120.543	m^2	€ 125,00	€ 15.067.875
Flight District - II	224.257	m^2	€ 115,00	€ 25.789.555
Flight District - III	160.154	m^2	€ 105,00	€ 16.816.170
	1.004.161	m^2		€ 105.597.472

Raming toerekenbare grondexploitatiekosten
Voor de raming van de toerekenbare exploitatielasten is met betrekking tot de plankosten en bovenplanse kosten uitgegaan van een opgave van de opdrachtgever. Deze kosten kunnen in het huidige stadium van de ontwikkeling min of meer als vaststaand worden aangenomen. De overige exploitatielasten zijn door de taxateurs geschat op basis van een globaal vergelijk met andere ontwikkelde bedrijventerreinen. Naarmate de inrichtingsplannen van het gebied verder zijn uitgewerkt kunnen nauwkeuriger taxaties worden verricht.

Raming van toerekenbare kosten, nominaal				
*Plankosten**				€ 11.600.000
Bovenplanse kosten				
Ontsluitingswegen*				€ 13.560.000
Bijdrage infrastructuur airport*				€ 4.910.000
Bouw- en gebruiksrijp maken A6 area				
A6 - 1	349.312	m^2	€ 9,00	€ 3.143.808
A6 - 2	262.973	m^2	€ 22,50	€ 5.916.893
Bouw- en gebruiksrijp maken flight district				
Flight District	776.850	m^2	€ 27,50	€ 21.363.375
Totale kosten nominaal				€ 60.494.076
* Overgenomen uit kredietramingen en begrotingen van de opdrachtgever.				

Berekening complexwaarde
Voor de berekening van de complexwaarde zijn de exploitatieopbrengsten en de exploitatiekosten in de tijd uitgezet en is de contante waarde berekend. Door het verschil in contante waarde tussen de opbrengsten en de kosten te delen door de totale bruto oppervlakte is de gemiddelde complexwaarde per m^2 in te brengen grond berekend. De

gemiddelde complexwaarde kan vervolgens worden toegedeeld aan inbrengwaarden van de in te brengen grond en gebouwen.

Hierna is de berekening van de complexwaarde kort samengevat. De contante waardeberekening is als bijlage bijgevoegd.

Samenvatting berekende complexwaarde	
Contante waarde geraamde opbrengsten	€ 90.014.175
Contante waarde geraamde kosten	€ 54.513.051
Complexwaarde bij exploitatie van de grond	€ 35.501.124
Bruto oppervlakte exploitatieplan gebied in m^2	1.389.135
Geraamde complexwaarde per m^2	**€ 25,56**

Gehanteerde parameters bij de berekening
Voor de berekening van de contante waarde is zowel de opbrengstenontwikkeling als de kostenontwikkeling voor de komende 10 jaar geschat op 1,5% per jaar. Op het moment van de waardering zijn de taxateurs geen aanwijzingen bekend, waardoor aan te nemen valt dat de opbrengstenontwikkeling anders zal zijn dan de kostenontwikkeling. Dit percentage ziet op de te verwachten ontwikkeling van de inflatie.

Voor het bepalen van de discontovoet is uitgegaan van een WACC (weighted avarage cost of capital) waar een redelijk handelend verkoper en koper rekening mee plegen te houden. In de discontovoet zijn de financieringskosten en een risico opslag opgenomen. Het discontopercentage is getaxeerd op 5%.

4.1.3 Conclusie gemiddelde werkelijke waarde

Volgens de comparatieve benadering is de gemiddelde inbrengwaarde bepaald op € 25,54 per m^2 in te brengen grond en volgens de residuele benadering resulteert het in een inbrengwaarde van gemiddeld € 25,56. De gemiddelde werkelijke waarde voor het gehele exploitatiegebied wordt gesteld op € 25,55 per m^2.

Voor berekening van de werkelijke waarde van de afzonderlijke gebiedsdelen wordt rekening gehouden met de bijzondere geschiktheid van het gebiedsdeel flight district. De situering van het gebiedsdeel belendend aan het entreegebied van een internationaal georiënteerd vliegveld is aanleiding te veronderstellen dat het gebied een hoogwaardiger invulling krijgt en gemakkelijker is te ontwikkelen. De gemiddelde inbrengwaarde voor het A6 gebied is bepaald op € 23, te verhogen met de inbrengwaarde van de opstallen en desinvestering wegens sloop. De gemiddelde waarde van het gebiedsdeel Flight District is getaxeerd op € 27 per m^2. De inbrengwaarden van de afzonderlijke eigendommen zijn hierna onder onderdeel 4.2 vermeld.

4.2 Waardering eigendom 1, gebiedsdeel A6-I

4.2.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	608	14 ha 25 a 11 ca	14 ha 25 a 11 ca
Lelystad	B	611	20 ha 68 a 01 ca	20 ha 68 a 01 ca
			Totaal getaxeerde oppervlakte	**34 ha 93 a 12 ca**

De gegeven oppervlakte betreft een voorlopige oppervlakte.
Lelystad, B 608 is ontstaan uit B 83
Lelystad, B 611 is ontstaan uit B 84

Eigendomssituatie

Rechthebbende(n)

Naam	:	Zara Vastgoed B.V.
Adres	:	Nieuwezijds Voorburgwal 307
Vestigingsplaats	:	1012 RM Amsterdam
Recht	:	Volle eigendom
Aandeel	:	1/1

Erfdienstbaarheden
Op het perceel zijn geen erfdienstbaarheden gevestigd.

4.2.2 Omschrijving

Onroerende zaak	:	De eigendom betreft een perceel bouwgrond waarop reeds voorbereidende werkzaamheden voor de bouw zijn gestart. Voor het bepalen van de inbrengwaarde is uitgegaan van de toestand als cultuurgrond.
Bodemprofiel	:	De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Bebouwing	:	Niet bebouwd
Gebruiksrecht	:	Vrij van gebruik
Bestemming	:	Bedrijventerrein – 2
Ligging	:	Goed bereikbare locatie, niet op zichtlocatie gelegen op bedrijventerrein, nabij vliegveld en stedelijke agglomeratie van Lelystad
Markt en courantheid	:	De onroerende zaak betreft een courant perceel, zowel als cultuurgrond als in de vigerende bestemming
Feitelijke staat	:	De grond is gewaardeerd in niet bouwrijpe staat

4.2.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m^2	Waarde
Verkeerswaarde	349.312 m^2	€ 23,00	€ 8.034.176

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 8.034.176

zegge: acht miljoen vierendertigduizend en honderdzesenzeventig euro

4.3 Waardering eigendom 2, gebiedsdeel A6-II

4.3.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	609	10 ha 76 a 99 ca	7 ha 28 a 79 ca
			Totaal getaxeerde oppervlakte	**7 ha 28 a 79 ca**

De gegeven oppervlakte betreft een voorlopige oppervlakte.
Lelystad, B 609 is ontstaan uit B 83

Eigendomssituatie

Rechthebbende(n)

Naam	:	Gemeente Almere
Adres	:	Stadhuisplein 1
Vestigingsplaats	:	1315 HR Almere
Recht	:	Volle eigendom

Aandeel	:	1/3 onverdeeld eigendom
Naam	:	Provincie Flevoland
Adres	:	Visarenddreef 1
Vestigingsplaats	:	8232 PH Lelystad
Recht	:	Volle eigendom
Aandeel	:	1/3 onverdeeld eigendom
Naam	:	Gemeente Lelystad
Adres	:	Stadhuisplein 2
Vestigingsplaats	:	8232 ZX Lelystad
Recht	:	Volle eigendom
Aandeel	:	1/3 onverdeeld eigendom

Erfdienstbaarheden
Op het perceel zijn algemene erfdienstbaarheden gevestigd ten behoeve van openbare voorzieningen.

4.3.2 Omschrijving

Onroerende zaak	:	De eigendom betreft een perceel onbebouwde cultuurgrond.
Bodemprofiel	:	De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Bebouwing	:	Niet bebouwd
Gebruiksrecht	:	Vrij van gebruik
Bestemming	:	Bedrijventerrein – 2
Ligging	:	Goed bereikbare locatie, niet op zichtlocatie gelegen op bedrijventerrein, nabij vliegveld en de stedelijke agglomeratie van Lelystad
Markt en courantheid	:	De onroerende zaak betreft een courant perceel, zowel als cultuurgrond als in de vigerende bestemming
Feitelijke staat	:	De grond is gewaardeerd in niet bouwrijpe staat

4.3.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m^2	Waarde
Verkeerswaarde	72.879 m^2	€ 23	€ 1.676.217

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 1.676.217

zegge: één miljoen zeshonderdzesenzeventigduizend en tweehonderdzeventien euro

4.4 Waardering eigendom 3, gebiedsdeel A6-II

4.4.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	610	21 ha 20 a 94 ca	19 ha 00 a 94 ca
			Totaal getaxeerde oppervlakte	**19 ha 00 a 94 ca**

De gegeven oppervlakte betreft een voorlopige oppervlakte.
Lelystad, B 610 is ontstaan uit B 84

Eigendomssituatie

Rechthebbende(n)

Naam	:	Barenza Hoeve B.V.*
Adres	:	Zwanenlaan 23
Vestigingsplaats	:	8601 ZB Sneek
Recht	:	Volle eigendom
Aandeel	:	1/1

* De bedrijfsgebouwen aan de Meerkoetenweg 10, 8218 NA te Lelystad zijn verwijderd.

Erfdienstbaarheden
Naar erfdienstbaarheden is geen onderzoek ingesteld en er zijn de taxateurs geen erfdienstbaarheden bekend.

4.4.1 Omschrijving

Onroerende zaak	:	De eigendom betreft een perceel voormalige agrarische cultuurgrond, met een bouwblok van ca. 1 hectare, bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning. Op het perceel zijn anticiperende werkzaamheden uitgevoerd, onder meer door sloop van de bedrijfsgebouwen en de woning. Voor het bepalen van de inbrengwaarde is uitgegaan van de toestand als agrarische cultuurgrond en de aanwezigheid van de hoeve.
Bodemprofiel	:	De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Bebouwing	:	De voormalige bebouwing bestond uit een bedrijfswoning ca. 160 m^2 , een bedrijfsruimte/tussenbouw ca. 120 m^2 en een schuur van ca. 1.875 m^2.
Gebruiksrecht	:	De hoeve was bij de eigenaar in gebruik.
Bestemming	:	Bedrijventerrein – 2
Ligging	:	Goed bereikbare locatie, niet op zichtlocatie gelegen op bedrijventerrein, nabij vliegveld en stedelijke agglomeratie van Lelystad
Markt en courantheid	:	De onroerende zaak betreft een courant perceel, zowel als hoeve als in de vigerende bestemming
Feitelijke staat	:	De hoeve is getaxeerd in de staat waarin het verkeerde vóór de anticiperende werkzaamheden. De grond is gewaardeerd in niet bouwrijpe staat

4.4.2 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m^2	Waarde
Cultuurgrond	180.094 m^2	€ 23	€ 4.142.162
Agrarisch bouwblok	10.000 m^2	€ 23	€ 230.000
Woning	160 m^2	€ 1.100	€ 176.000
Tussenbouw	120 m^2	€ 400	€ 48.000
Schuurruimte	1.875 m^2	€ 70	€ 131.250
Amoveringskosten			€ 59.000
Verkeerswaarde			€ 4.786.412

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 4.786.412

zegge: vier miljoen zevenhonderdzesentachtigduizend en vierhonderdtwaalf euro

4.5 Waardering eigendom 4, gebiedsdeel Flight District-I

4.5.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	559	18 ha 54 a 50 ca	18 ha 54 a 50 ca
			Totaal getaxeerde oppervlakte	**18 ha 54 a 50 ca**

De gegeven oppervlakte betreft een voorlopige oppervlakte.

Eigendomssituatie

Rechthebbende(n)

Naam	:	Gemeente Almere
Adres	:	Stadhuisplein 1
Vestigingsplaats	:	1315 HR Almere
Recht	:	Volle eigendom
Aandeel	:	1/6 onverdeeld eigendom
Naam	:	Provincie Flevoland
Adres	:	Visarenddreef 1
Vestigingsplaats	:	8232 PH Lelystad
Recht	:	Volle eigendom
Aandeel	:	1/6 onverdeeld eigendom
Naam	:	Gemeente Lelystad
Adres	:	Stadhuisplein 2
Vestigingsplaats	:	8232 ZX Lelystad
Recht	:	Volle eigendom
Aandeel	:	1/6 onverdeeld eigendom
Naam	:	Schiphol Real Estate BV
Adres	:	Evert van de Beekstraat 202
Vestigingsplaats	:	1118 CP Schiphol
Recht	:	Volle eigendom
Aandeel	:	1/2 onverdeeld eigendom

Erfdienstbaarheden
Op het perceel zijn geen erfdienstbaarheden gevestigd.

4.5.2 Omschrijving

Onroerende zaak	:	De eigendom betreft een perceel agrarische cultuurgrond.
Bodemprofiel	:	De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Bebouwing	:	Niet bebouwd
Gebruiksrecht	:	Vrij van gebruik
Bestemming	:	Bedrijventerrein – 2
Ligging	:	Goed bereikbare locatie, op zichtlocatie vanaf de Larserweg N302 belendend aan het vliegveld, nabij het bedrijventerrein Larserpoort en de stedelijke agglomeratie van Lelystad
Markt en courantheid	:	De onroerende zaak betreft een courant perceel, zowel als cultuurgrond als in de vigerende bestemming
Feitelijke staat	:	De grond is gewaardeerd in niet bouwrijpe staat

4.5.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m^2	Waarde
Verkeerswaarde	185.450 m^2	€ 27	€ 5.007.150

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 5.007.150

zegge: vijf miljoen zevenduizend en honderdvijftig euro

4.6 Waardering eigendom 5, gebiedsdeel Flight District-II

4.6.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	118 dls	20 ha 02 a 00 ca	05 ha 36 a 16 ca
	B	120 dls	09 ha 32 a 40 ca	00 ha 19 a 61 ca
	B	123 dls	12 ha 67 a 80 ca	06 ha 19 a 40 ca
	B	582 dls	13 ha 89 a 26 ca	13 ha 20 a 63 ca
	B	583 dls	11 ha 34 a 32 ca	09 ha 54 a 30 ca
			Totaal getaxeerde oppervlakte	**34 ha 50 a 10 ca**

Eigendomssituatie

Rechthebbende(n)

Naam	:	Barenza Hoeve B.V.
Adres	:	Zwanenlaan 23
Vestigingsplaats	:	8601 ZB Sneek
Recht	:	Volle eigendom
Aandeel	:	1/1

Erfdienstbaarheden

Op de percelen zijn voor zover bekend geen erfdienstbaarheden gevestigd.

4.6.2 Omschrijving

Onroerende zaak	:	De eigendom betreft een perceel agrarische cultuurgrond.
Bodemprofiel	:	De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Bebouwing	:	Niet bebouwd
Gebruiksrecht	:	Vrij van gebruik
Bestemming	:	Bedrijventerrein – 2
Ligging	:	Goed bereikbare locatie, vanaf de Larserweg N302 belendend aan het vliegveld, nabij het bedrijventerrein Larserpoort en de stedelijke agglomeratie van Lelystad
Markt en courantheid	:	De onroerende zaak betreft een courant perceel, zowel als cultuurgrond als in de vigerende bestemming
Feitelijke staat	:	De grond is gewaardeerd in niet bouwrijpe staat

4.6.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m^2	Waarde
Verkeerswaarde	345.010 m^2	€ 27	€ 9.315.270

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 9.315.270

zegge: negen miljoen driehonderdvijftienduizend en tweehonderdzeventig euro

4.7 Waardering eigendom 6, gebiedsdeel Flight District-III

4.7.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	561	67 ha 30 a 01 ca	24 ha 63 a 69 ca
			Totaal getaxeerde oppervlakte	**24 ha 63 a 69 ca**

Eigendomssituatie

Rechthebbende(n)

Naam	:	G.H. Kofoed
Adres	:	Botweg 10
Vestigingsplaats	:	8256 PB Biddinghuizen
Recht	:	Volle eigendom
Aandeel	:	1/1

Erfdienstbaarheden

Voor zover bekend zijn op het perceeldeel geen erfdienstbaarheden gevestigd.

4.7.2 Omschrijving

Onroerende zaak	:	De eigendom betreft een perceel agrarische cultuurgrond.
Bodemprofiel	:	De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Bebouwing	:	Niet bebouwd
Gebruiksrecht	:	Vrij van gebruik
Bestemming	:	Bedrijventerrein – 2
Ligging	:	Goed bereikbare locatie, vanaf de Larserweg N 302 belendend aan het vliegveld, nabij het bedrijventerrein Larserpoort en de stedelijke agglomeratie van Lelystad
Markt en courantheid	:	De onroerende zaak betreft een courant perceel, zowel als cultuurgrond als in de vigerende bestemming
Feitelijke staat	:	De grond is gewaardeerd in niet bouwrijpe staat

4.7.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m^2	Waarde
Verkeerswaarde	246.390 m^2	€ 27	€ 6.652.530

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 6.652.530

zegge: zes miljoen zeshonderdtweëenvijftigduizend en vijfhonderddertig euro

5 Referenties

5.1 Referenties niet bouwrijpe grond

Referentie 1 Lelystad, locatie A6 District	
Onroerende zaak	Een perceel akkerbouwgrond gelegen aan de Pascallaan te Lelystad, kadastraal bekend als gemeente Lelystad, sectie B, nummer 83, groot 25 hectare, 2 are en 10 centiare.
Bestemming tijdens overdracht	Enkelbestemming Bedrijventerrein – 2, een functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2, met een maximum bouwhoogte van 20 m^1 en een bebouwingspercentage van 100%.
Feitelijke staat	Het perceel bevond zich in de feitelijke staat van akkerbouwland, geheel ontruimd, ongevorderd en vrij van gebruiksrechten.
Transactie	Akte van levering en inbreng Ontwikkeling Maatschappij airport Garden City C.V. Transportdatum 28 december 2011 Vervreemder gemeente Lelystad, verkrijgers Provincie Flevoland en gemeente Almere. 2/3 Onverdeelde eigendom is overgedragen voor € 4.306.668. Omgerekend naar de volledige eigendom betekent dit een prijsniveau van € 6.460.002 ofwel € 25,82 per m^2.
Opmerkingen	De transactie betreft geen openbare verkoop. De betrokken overheden hebben de prijs onderling bepaald. Voorts is sprake van uitgestelde betaling van de koopsom.

Referentie 2 Lelystad, locatie Flight District	
Onroerende zaak	Een perceel akkerbouwgrond gelegen aan de Meerkoetenweg 9 te Lelystad, kadastraal bekend als gemeente Lelystad, sectie B, nummer 559, groot 18 hectare, 54 are en 50 centiare en nummer 560, groot 1 hectare, 94 are en 45 centiare, aldus tezamen groot 20 hectare, 48 are en 95 centiare.
Bestemming tijdens overdracht	Enkelbestemming Bedrijventerrein – 2, een functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2, met een maximum bouwhoogte van 20 m^1 en een bebouwingspercentage van 100%.
Feitelijke staat	Het perceel bevond zich in de feitelijke staat van akkerbouwland, geheel ontruimd, ongevorderd en vrij van gebruiksrechten.
Transactie	Akte van levering en inbreng Ontwikkeling Maatschappij airport Garden City C.V. Transportdatum 15 december 2015. Vervreemder gemeente Lelystad, verkrijgers Provincie Flevoland en gemeente Almere.

	2/3 Onverdeelde eigendom is overgedragen voor € 2.733.332. Omgerekend naar de volledige eigendom betekent dit een prijsniveau van € 4.099.998 ofwel € 20,01 per m^2.
Opmerkingen	De transactie betreft geen openbare verkoop. De betrokken overheden hebben de prijs onderling bepaald. Voorts is sprake van uitgestelde betaling van de koopsom.

Referentie 3 Lelystad, locatie Flight District	
Onroerende zaak	Een perceel akkerbouwgrond gelegen aan de Meerkoetenweg 9 te Lelystad, kadastraal bekend als gemeente Lelystad, sectie B, nummer 559, groot 18 hectare, 54 are en 50 centiare.
Bestemming tijdens overdracht	Enkelbestemming Bedrijventerrein – 2, een functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2, met een maximum bouwhoogte van 20 m^1 en een bebouwingspercentage van 100%.
Feitelijke staat	Het perceel bevond zich in de feitelijke staat van akkerbouwland, geheel ontruimd, ongevorderd en vrij van gebruiksrechten.
Transactie	Akte van levering juridische- en economische eigendom Transportdatum 5 mei 2017. Vervreemders Provincie Flevoland, gemeenten Lelystad en Almere en Ontwikkeling Maatschappij Airport Garden City C.V., verkrijger Schiphol Real Estate B.V. 1/2 Onverdeeld eigendom is overgedragen voor € 2.350.000. Omgerekend naar de volledige eigendom betekent dit een prijsniveau van € 4.700.000 ofwel € 25,34 per m^2.
Opmerkingen	De transactie betreft geen openbare verkoop.

Referentie 4 Almere, locatie bedrijventerrein Stichtsekant	
Onroerende zaak	Percelen akkerbouwgrond gelegen aan de Lijsterweg 8 tot en met 14 en de Gooimeerdijk-Oost te Almere, kadastraal bekend als gemeente Almere, sectie D, nummer 162, groot 40 hectare, 9 are en 38 centiare, nummer 163 dls., groot ca. 5 hectare, 26 are en 44 centiare, nummer 184, groot 3 hectare, 92 are en 22 centiare, nummer 185, groot 22 hectare, 77 are en 37 centiare, nummer 186, groot 3 hectare, 63 are en 46 centiare, nummer 187, groot 6 hectare, 36 are en 45 centiare, nummer 188, groot 5 hectare, 49 are en 55 centiare, nummer 189, groot 4 hectare, 84 are en 4 centiare, nummer 191, groot 21 hectare, 79 are en 58 centiare, nummer 192, groot 8 hectare, 15 are en 7 centiare, nummer 193, groot 5 hectare, 92 are en 32 centiare, nummer 194, groot 11 hectare, 58 are en 22 centiare, nummer195 groot 5 hectare, 21 are en 95 centiare en nummer 196, groot 81 are en 41 centiare, aldus tezamen groot 145 hectare, 87 are en 46 centiare.
Bestemming tijdens overdracht	De gronden zijn in 2006 bestemd als bedrijventerrein met de bedrijfsdoelen logistiek, gemengd, facility point, uit te werken gemengd en uit te werken hoogwaardig.
Feitelijke staat	De percelen bevonden zich in de feitelijke staat van akkerbouwland.
Transactie	Akte van levering. Transportdatum 17 december 2009. Vervreemder Bouwfonds Ontwikkeling B.V., G.W.M. Bon (landbouwer) en H. Snippe (landbouwer), verkrijger gemeente Almere. De volle eigendom van de percelen is overgedragen voor

	€ 37.434.899,33 ofwel € 25,66 per m^2.
Opmerkingen	De transactie betreft geen openbare verkoop. De verwerving is door verkoper in opdracht van de koper verricht, op grond van een raadsbesluit uit 2000.

Overige indicatoren buiten de regio.

Bij Eindhoven Airport is een perceel cultuurgrond met bedrijfsbestemming van een particulier overgedragen op 6 juni 2014 voor € 20. Het betreft een terrein gelegen te Park Forum West te Eindhoven, kadastraal bekend als gemeente Strijp, sectie G, nummer 2906, groot 1 hectare, 55 are en 70 centiare. (overgegaan in 3681 en 3684)
Bij Schiphol Amsterdam Airport, zijn 6 percelen cultuurgrond met bedrijfsbestemming van een bedrijf overgedragen aan bedrijven die gelieerd zijn aan Schiphol, op 16 december 2016 voor € 34,64. Het betreft een terrein gelegen nabij het bedrijventerrein De Hoek te Hoofddorp, kadastraal bekend als gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, de nummers 2387 tot en met 2392, tezamen groot 7 hectare, 7 are en 35 centiare.

5.2 Uitgifte bouwrijpe grond

Referentie bedrijventerreinen Flevoland	
Bedrijventerrein	Emmeloord, uitgifteprijzen van € 50 tot € 65 Lelystad,uitgifteprijzen van € 65 tot € 115 Almere, vraagprijzen particulieren € 95 tot € 125 Zeewolde, uitgifteprijzen grootschalig bedrijventerrein € 94 tot € 104, parkachtig bedrijventerrein € 115 tot € 135, hoogwaardig bedrijventerrein, tevens kantoren €145 tot 151.

Referenties Eindhoven Airport	
Diverse percelen	Strijp, sectie G, nr. 3309, groot 1 ha, 36 a, 25 ca Overgedragen voor € 165 per m^2 per 16 februari 2016 Veldhoven, sectie H, nr. 1523, groot 2 hectare,53 a, 25 ca Overgedragen voor € 78,29 per m^2 per 3 april 2012 Veldhoven, sectie H, nr. 1579, groot 1 ha, 47 a, 64 ca Overgedragen voor € 173,49 per m^2 per 30 oktober 2017 Veldhoven, sectie H, nr. 1581, groot 1 ha, 3 a, 16 ca Overgedragen voor € 152,19 per 30 oktober 2017

Referentie Maastricht Aachen Airport	
Bedrijventerrein	Op het bedrijventerrein Aviation Valley wordt bouwrijpe grond aangeboden voor € 120 per m^2. De grond is voor 80% bebouwbaar, voor diverse typen bedrijven, deels luchtvaart georiënteerd.

Referentie Schiphol Airport	
Bedrijventerrein	Op het bedrijventerrein Rozenburg, in de directe omgeving van Schiphol wordt bedrijventerrein uitgegeven voor: - € 265 tot € 310 voor bebouwbaar terrein - € 100 tot € 125 voor niet bebouwbaar terrein - € 0 voor groenvoorzieningen Gerefereerd wordt aan de transacties betreffende percelen gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, nummers 2453, 2454, en 2460

5.3 Bronvermelding

Door de taxateurs is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen

☒	Opdrachtgever	Beschikbaar gestelde informatie met betrekking tot het object.
☒	Kadaster	Kadastrale informatie
☒	Ruimtelijke plannen	Bestemmingsplaninformatie
☒	Bodemloket	Informatie over de bodemkwaliteit
☒	Inspectie	Inspectie en locatiebeoordeling
☒	Diverse gemeenten	Informatie over exploitatieplannen

6 Algemene bepalingen

De professionele taxatiedienst voor deze taxatie wordt beheerst door een wettelijk en jurisprudentïeel kader en een vaste praxis onder deskundigen. Op deze professionele taxatiedienst zijn de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT onverkort van toepassing. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk en het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke kamerreglement staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk in rangorde boven de kamerreglementen.

De opdrachtgever staat in voor de juistheid van de door hem verstrekte gegevens. Een verificatie van deze gegevens door de taxateurs is door de opdrachtgever niet verlangd. De taxateurs hebben zich beperkt tot een globale beoordeling van de aannemelijkheid van de gegevens.

Dit rapport wordt door de opdrachtnemer uitsluitend aan de opdrachtgever uitgebracht voor gebruik voor het doel waarvoor het is opgemaakt. Opdrachtnemer aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever, alsmede jegens opdrachtgever ingeval deze het rapport voor andere doeleinden aanwendt dan waarvoor het is opgemaakt.

Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gekopieerd of vermenigvuldigd anders dan met toestemming van de opdrachtgever. Door de opdrachtnemer wordt het rapport niet ter inzage of ter beschikking gesteld aan derden, tenzij opdrachtgever dit uitdrukkelijk verzoekt.

Het op verzoek van opdrachtgever aan derden ter inzage of ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat opdrachtnemer jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaardt. Het staat de opdrachtgever vrij het rapport of gegevens daaruit ter inzage of ter beschikking te stellen aan derden, mits opdrachtgever tegenover deze derden uitdrukkelijk verklaart dat opdrachtnemer jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaardt.

De bij dit rapport behorende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van dit rapport.

Datering en ondertekening

Aldus opgemaakt en getekend, te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met de thans beschikbare gegevens,

Zwolle, 31 januari 2018

Handtekeningen





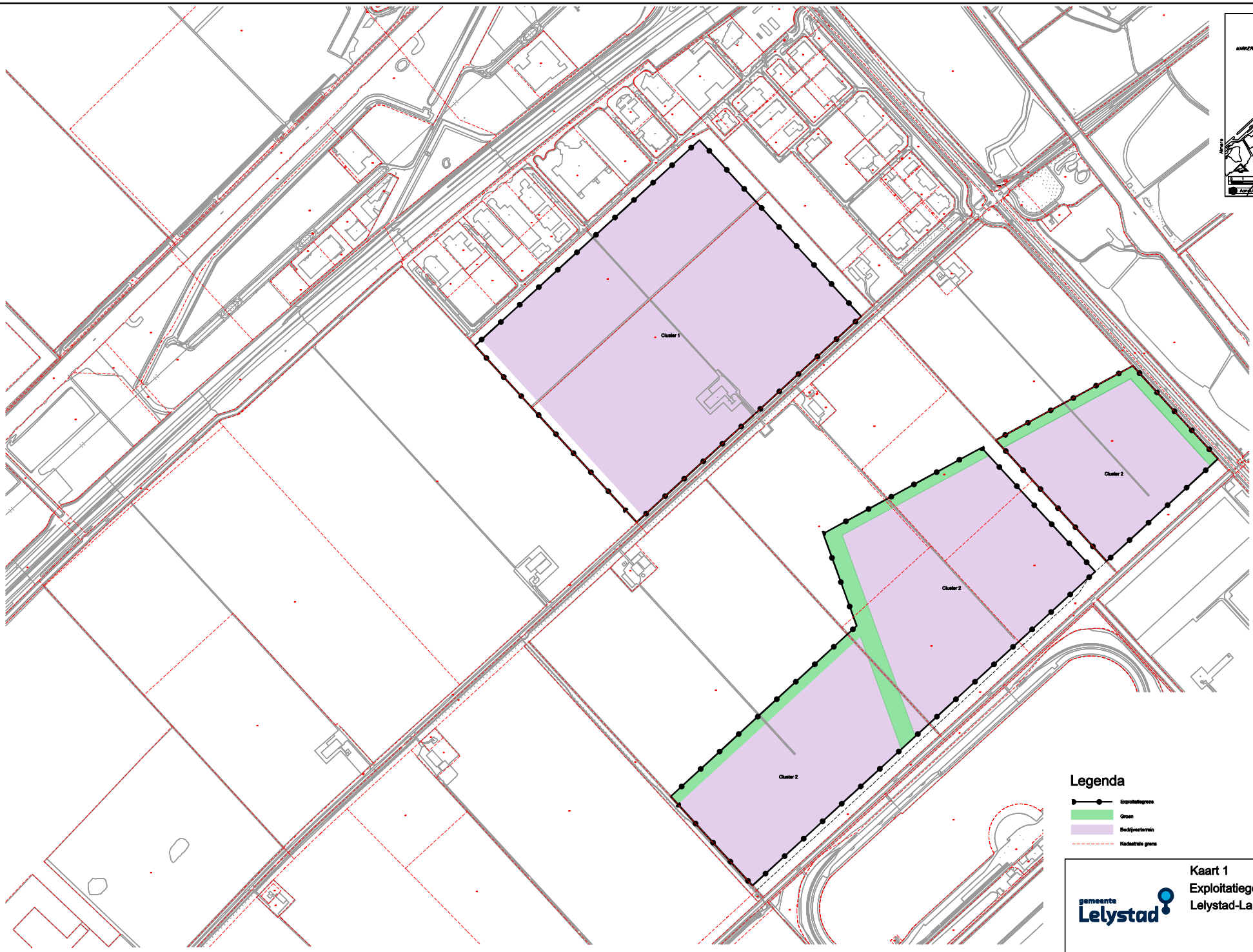
Thijs Dam RT

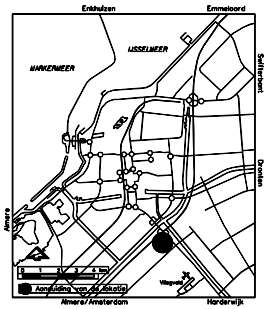
Geertjan Hoekstra RT

Bijlagen

Overzichtstekening plangebied, Lelystad Airport Businesspark, Diverse percelen van 8 maart 2017.

Contante waardeberekening complexwaarde.





Legenda

- Exploitatiegrens
- Groen
- Bedrijventerrein
- Kadastrale grens

Kaart 1
Exploitatiegebied
Lelystad-Larserknoop

gemeente Lelystad

Gemeente Lelystad
Postbus 91
8200 AB Lelystad

T: 14 0320
www.lelystad.nl
gemeente@lelystad.nl

Dat. 02-12-'16 Get. RBL
Gew. 20-06-17 Get. RBL
Gew. -- Get. --

Gez. -- Gek. --
Ptd ruiter
d.d. 20-06-2017

Schaal: 1:5000 op A1 formaat

Archiefnr.
34-7.5.9-0-8189

Blad 1 van 1 bladen

Contante waardeberekening complexwaarde

Parameters		
Opbrengstenstijging		1,50%
Kostenstijging		1,50%
Discontovoet		5,00%
Peildatum	1-1-	2018

Contante waarde geraamde opbrengsten

Deel gebied	CW opbrengsten	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
A6 - I	€ 33.533.952	€ 33.533.952										
A6 - II	€ 11.278.188		€ 1.391.026	€ 1.324.786	€ 1.261.701	€ 1.201.620	€ 1.144.400	€ 1.089.905	€ 1.038.005	€ 988.576	€ 941.501	€ 896.668
FD - I	€ 11.809.539		€ 1.456.561	€ 1.387.201	€ 1.321.144	€ 1.258.232	€ 1.198.317	€ 1.141.254	€ 1.086.908	€ 1.035.151	€ 985.858	€ 938.912
FD _ II	€ 20.212.721		€ 2.492.990	€ 2.374.276	€ 2.261.216	€ 2.153.539	€ 2.050.989	€ 1.953.323	€ 1.860.308	€ 1.771.722	€ 1.687.354	€ 1.607.004
FD - III	€ 13.179.776		€ 1.625.563	€ 1.548.155	€ 1.474.434	€ 1.404.223	€ 1.337.355	€ 1.273.671	€ 1.213.020	€ 1.155.257	€ 1.100.245	€ 1.047.852
Totaal	€ 90.014.175											

Contante waarde geraamde kosten

Deel gebied	CW kosten	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	€ 11.600.000	€ 11.600.000										
	€ 13.560.000	€ 13.560.000										
	€ 4.828.167	€ 2.455.000	€ 2.373.167									
A6 - I	€ 3.143.808	€ 3.143.808										
A6 _ II	€ 4.637.401		€ 571.966	€ 544.730	€ 518.790	€ 494.086	€ 470.558	€ 448.151	€ 426.810	€ 406.486	€ 387.129	€ 368.695
FD - I,II,III	€ 16.743.675		€ 2.065.126	€ 1.966.787	€ 1.873.130	€ 1.783.934	€ 1.698.984	€ 1.618.080	€ 1.541.029	€ 1.467.647	€ 1.397.759	€ 1.331.199
	€ 54.513.051											

Bijlage 10 Taxatie inbrengwaarden bovenwijkse infrastructuur

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde artikel 6.13 lid 5 Wet ruimtelijke ordening
Lelystad Airport - Bovenwijkse infrastructuur Businesspark - Larserknoop



Thorbecke BV
Zwolle

Register-Taxateur

Versie 1.0
27 juni 2018

INHOUDSOPGAVE

1 Algemeen 3
1.1 Opdrachtgever 3
1.2 Opdrachtnemer / taxateur 3
1.3 Opdrachtverstrekking 3
1.4 Verklaringen de opdrachtnemer/taxateur 3
2 Taxatie 5
2.1 Opdracht 5
2.2 Onderzoek en opnames 5
2.3 Conceptrapportage 5
2.4 Doel van de taxatie 5
2.5 Te taxeren belang 5
2.6 Waardepeildatum en feitelijke toestand 5
2.7 Waardebegrip 6
2.8 Waarderingsmethodiek 6
2.9 Uitgangspunten 6
2.10 Bijzondere uitgangspunten 7
3 Bestemming gronden plangebied 8
3.1 Bestemmingsplannen 8
3.2 Publiekrechtelijke beperkingen 8
4 Omschrijving en waardering 9
4.1 Aan de waardering ten grondslag liggende overwegingen 9
4.2 Aan de waardering ten grondslag liggende oppervlakten 9
4.3 Eigendom 1 De Staat 11
4.4 Eigendom 2, Provincie Flevoland 14
4.5 Eigendom 3, gemeente Lelystad 15
4.6 Eigendom 4, Staatsbosbeheer 16
4.7 Eigendom 5, Barenza Hoeve B.V. 17
4.8 Eigendom 6 Flevoland, Almere en Lelystad 18
4.9 Eigendom 7 Flevoland, Almere, Lelystad en Schiphol Real Estate B.V. 19
4.10 Eigendom 8, Waterschap Zuiderzeeland 20
4.11 Eigendom 9 C.J. Oosterom 21
4.12 Totaal inbreng eigendommen 22
5 Referenties 23
5.1 Referenties niet bouwrijpe grond 23
5.2 Bronvermelding 25
6 Algemene bepalingen 26
Datering en ondertekening 26
Bijlagen 27

1 Algemeen

1.1 Opdrachtgever

Naam	:	Gemeente Lelystad
Adres	:	Stadhuisplein 2, 8232 ZX Lelystad
Correspondentieadres	:	Postbus 91, 8200 AB Lelystad
Contactpersoon	:	De heer R. Huizinga

1.2 Opdrachtnemer / taxateur

Naam kantoor	:	Thorbecke BV
Adres kantoor	:	Zwartewaterallee 50, 8031 DX Zwolle
Correspondentieadres	:	Postbus 40097, 8004 DB Zwolle
Telefoon	:	088 – 888 3000
Website	:	https://www.thorbecke.nl
e-mail	:	info@thorbecke.nl

Uitvoerende registertaxateurs

Thijs Dam RT	:	Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed en WOZ, onder registratienummer RT562058137.
Geertjan Hoekstra RT	:	Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed en WOZ, onder registratienummer RT265782748.

1.3 Opdrachtverstrekking

Op 2 mei 2017 heeft de opdrachtgever Thorbecke BV verzocht een offerte uit te brengen voor de taxatie van de inbrengwaarde van grond voor de bovenwijkse infrastructuur rond het bedrijventerrein Larserknoop te Lelystad. Op 8 mei 2018 is door Thorbecke BV offerte gedaan voor de taxatie. Op 14 mei 2018 is uit naam van de gemeente Lelystad per e-mail opdracht verstrekt voor de uitvoering van de werkzaamheden. De opdracht is bevestigd bij schrijven van 24 mei 2018.

1.4 Verklaringen de opdrachtnemer/taxateur

De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem of haar gelieerde organisatie. Voor de uitvoering van deze opdracht treedt de taxateur op als externe taxateur in opdracht van de gemeente Lelystad.

De taxateur heeft geen betrokkenheid bij de te waarderen zaken en heeft deze ook niet gehad. De zaken zijn niet eerder door de taxateur beoordeeld. De taxateur heeft op geen enkele wijze enig belang in de uitkomst van de taxatie en is geheel vrij om tot een objectieve en onbevooroordeelde waardering te komen.

Door de taxateurs is op 31 januari 2018 een taxatierapport van de inbrengwaarden van de bedrijfspercelen welke binnen het bestemmingsplan Lelystad – Larserknoop gelegen zijn opgeleverd. De uitkomsten van dat rapport zijn mede in overweging genomen bij de waardering van de in dit rapport vermelde onroerende zaken.

Het bedrijf waar de taxateur voor werkzaam is beschikt over een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheid verzekering. De taxateur verklaart dat ten tijde van deze opdracht de premie van deze verzekering is voldaan en uitvoering van de opdracht onder de dekking valt.

De taxatie is van toepassing en uitsluitend verricht naar het waardeniveau per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedsfeer van de gewaardeerde zaak die zich voor of na de waardepeildatum hebben voorgedaan kunnen leiden tot een andere waarde. Indien de waardepeildatum geruime tijd in het verleden ligt, wordt geadviseerd de waarde te laten actualiseren.

De taxateur verklaart te beschikken over voldoende plaatselijke kennis en ervaring voor het verrichten van de taxatie. De taxateur heeft de opdrachtgever voorafgaand aan de opdracht aangegeven welke informatie voor uitvoering van de opdracht noodzakelijk is en door de opdrachtgever en/of uitvoerende partijen beschikbaar gesteld dient te worden.

2 Taxatie

2.1 Opdracht

Aan Thorbecke is opdracht gegeven de inbrengwaarden van de gronden voor de bovenwijkse infrastructuur te bepalen. De percelen zijn deels aangrenzend aan het plangebied van het exploitatieplan Larserknoop gelegen en deels uitlopend tot op circa één kilometer afstand. Gevraagd is, voor het bepalen van de inbrengwaarde, de werkelijke waarde van de in het gebied gelegen gronden te taxeren.

2.2 Onderzoek en opnames

Voor het verkrijgen van voldoende inzicht en kennis van de betreffende onroerende zaken is het plangebied op 4 juni 2018 door de taxateur bezocht. Daarbij is kennisgenomen van de situering van de kavels ten opzichte van de bestaande en geplande bedrijfspercelen en de staat waarin de kavels zich bevinden.

Voor zover de taxateur bekend hebben zich tussen de opnamedatum, de waardepeildatum en de datum waarop dit taxatierapport is uitgebracht geen wezenlijke veranderingen aan de onroerende zaken of in de omgeving daarvan voorgedaan die zouden leiden tot een andere waarde.

2.3 Conceptrapportage

Op 27 juni 2018 is het concept van deze rapportage geleverd aan de opdrachtgever. Van de zijde van de opdrachtgever zijn er geen onderwerpen naar voren gekomen die tot wijziging van de initieel bepaalde waarde leidden.

2.4 Doel van de taxatie

Voor de opzet van het exploitatieplan Larserknoop is het noodzakelijk alle kosten voor realisatie van het bestemmingsplan Larserknoop in beeld te brengen. Eén van de kostenposten is de toerekening van kosten voor bovenwijkse voorzieningen, waaronder de inbrengwaarde van de ondergrond daarvan. De voorliggende taxatie heeft tot doel de inbrengwaarde van de ondergrond van de geplande bovenwijkse infrastructuur te bepalen.

2.5 Te taxeren belang

Het te taxeren belang in de onroerende zaken betreft de volledige eigendom, vrij van overige zakelijke rechten, pacht, huur en gebruik.

2.6 Waardepeildatum en feitelijke toestand

Als waardepeildatum voor deze waardering geldt **1 januari 2018.**

De voorliggende taxatie is uitgevoerd naar de waardepeildatum 1 januari 2018 en naar de toestand waarin de onroerende zaken zich op die datum bevonden. In afwijking daarvan is de waarde van de gronden behorende tot de reeds aangelegde nieuwe infrastructuur, gewaardeerd in de staat voorafgaand aan de aanleg van de hoofdinfrastructuur, te weten cultuurgrond en voor een gering deel, landbouwweg.

2.7 Waardebegrip

De inbrengwaarde van de in het exploitatiegebied gelegen gronden is vastgesteld volgens de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Volgens de wet wordt de werkelijke waarde van de onroerende zaak vastgesteld. Onder werkelijke waarde wordt in dit verband verstaan de prijs, die tot stand zou komen in het vrije commerciële verkeer, tussen een redelijk handelend verkoper en een redelijk handelend koper.

Bij het bepalen van de waarde is rekening gehouden:

a. met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;
b. met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in die zin, dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

2.8 Waarderingsmethodiek

Voor het bepalen van de werkelijke waarde is gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode. Bij de vergelijkingsmethode wordt de waarde mede afgeleid van transacties van enigszins vergelijkbare zaken die recent zijn verkocht. Bij vergelijking en waardering wordt rekening gehouden met de onderlinge verschillen. De referenties zijn vermeld in de bijlage bij dit rapport.

2.9 Uitgangspunten

Voor de waardering van gronden is kennis genomen van de volgende plannen:

- Bestemmingsplan Lelystad – Larserknoop, vastgesteld door de Raad van de gemeente Lelystad op 28 september 2010;
- Bestemmingsplan Lelystad – Verbindingsweg circuits, vastgesteld door de Raad van de gemeente Lelystad op 16 december 2014
- Inpassingsplan Verbindingsweg en halve aansluiting op de A6, vastgesteld door Provinciale Staten van Flevoland op 26 oktober 2016.

Behoudens voormelde bestemmingsplannen is tevens kennis genomen van de informatie vermeld op de *'Overzichtstekening Lelystad Airport Businesspark OMALA N.V.'*- Beschrijving percelen Bestemmingsplan Hoofdinfra, van 24 mei 2018.

Voor de waardering is ervan uitgegaan, dat de voor infrastructuur benodigde gronden op minnelijke basis zijn of worden verworven. De waarde is gebaseerd op de werkelijke waarde van de volle eigendom van de onroerende zaken.

Met betrekking tot de bodemkwaliteit is uitgegaan van functiegeschikte grond.

Voor de bepaling van de waarde is geen onderzoek verricht naar ondergrondse infrastructuur. Uitgangspunt voor de waardering is, dat in de grond geen infrastructuur aanwezig is die een belemmering van betekenis vormt voor de realisatie van de toekomstige bestemming.

Alle in dit rapport vermelde bedragen zijn gesteld in euro's, kosten koper en exclusief BTW.

2.10 Bijzondere uitgangspunten

De op de '*Overzichtstekening Lelystad Airport Businesspark OMALA N.V.'* aangeduide wegen als: Hoofdinfra Pascallaan, Hoofdinfra Strip, Hoofdinfra Meerkoetenweg en Hoofdinfra OMALA zijn reeds aangelegd. De onroerende zaken zijn gewaardeerd in de toestand voorafgaand aan de aanleg van de hoofdinfrastructuur, hoofdzakelijk cultuurgrond. De met het oog op de realisatie van het bestemmingsplan al gerealiseerde investeringen in de hoofdinfrastructuur zijn dus niet begrepen in de bepaalde inbrengwaarden.

Alle percelen zijn gewaardeerd, uitgaande van de volle eigendom, vrij van rechten en gebruik dan wel, in geval er nog sprake is van rechten of gebruik, dat de volle eigendom verkregen kan worden tegen de waarde van de volle eigendom. Eventueel gemaakte of te maken meerkosten wegens beëindiging van overeenkomsten van erfpacht, pachtovereenkomsten of andere gebruiksrechten zijn niet begrepen in de waardering.

3 Bestemming gronden plangebied

3.1 Bestemmingsplannen

De getaxeerde percelen zijn deels gelegen binnen het plangebied van het vigerende '*Bestemmingsplan Lelystad – Larserknoop'* door de gemeenteraad van de gemeente Lelystad vastgesteld op 28 september 2010. Op Ruimtelijke plannen.nl is het bestemmingsplan geïdentificeerd als NL.IMRO.0995.083811-VG01.

De percelen hebben in het bestemmingsplan de enkelbestemming *Verkeer* met deels maatvoering *maximum aantal rijstroken: 6* en deels maatvoering *maximum aantal rijstroken: 2*. Daarnaast beschikt een deel van de getaxeerde percelen over de gebiedsaanduiding *geluidzone - vliegtuiglawaai BKL*, de gebiedsaanduiding *geluidzone – industrie*, gebiedsaanduiding *wro-zone - wijzigingsgebied 1*en gebiedsaanduiding *wro-zone - wijzigingsgebied 2*. Op een deel van het perceel Lelystad, sectie B, nummer 560 rust de gebiedsaanduiding *veiligheidszone - luchthaven 2*.

Het zuidwestelijke deel van de getaxeerde percelen is gelegen binnen het plangebied van het vigerende '*Provinciale inpassingsplan verbindingsweg en halve aansluiting op de A6'* van de provincie Flevoland. Dit plan is door de Provinciale Staten van de provincie Flevoland vastgesteld op 26 oktober 2016. Op Ruimtelijke plannen.nl is het inpassingsplan geïdentificeerd als NL.IMRO.9924.IPverbwegA6-VA01.

De percelen hebben binnen dit plan de enkelbestemming *Verkeer* met deels figuur *as van de weg* en deels de dubbelbestemming *Waarde – Archeologie.* Daarnaast beschikt een deel van de getaxeerde percelen over de dubbelbestemming *Leiding – Hoogspanningsverbinding* met figuur *hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding* en een deel beschikt over de functieaanduiding *specifieke vorm van verkeer - catergorie 1'*

Het zuidoostelijke deel van de getaxeerde percelen is gelegen binnen het '*Bestemmingsplan Lelystad – Verbindingsweg circuits'*, vastgesteld door de Raad van de gemeente Lelystad op 16 december 2014. Het perceel heeft gedeeltelijk de enkelbestemming verkeer, maximaal aantal rijstroken 6 en gedeeltelijk de enkelbestemming water, beide met de gebiedsaanduidingen geluidzone – industrie en vliegtuiglawaai BKL.

3.2 Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale registratie is op percelen Lelystad, sectie B, nummers 120, 123, 559, 560, 562, 581, 583, 584, 609 en 618 het *'Exploitatieplan Wet ruimtelijke ordening'* van de gemeente Lelystad van toepassing, dat in werking is getreden op 9 juli 2013.

Op de gronden, kadastraal bekend als gemeente Lelystad, sectie B, de nummers 43, 45, 67, 120, 123, 562, 581, 584 en 618 is volgens de kadastrale registratie een voorkeursrecht gevestigd in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Het voorkeursrecht is met ingang van 4 oktober 2007 in werking gegaan. Voor zover de taxateur bekend is het voorkeursrecht van rechtswege vervallen.

4 Omschrijving en waardering

4.1 Aan de waardering ten grondslag liggende overwegingen

4.1.1 Comparatieve benadering

Agrarische grond met bestemming verkeer

Voor de comparatieve benadering zijn de onder het hoofd referenties vermelde transacties van cultuurgrond met een bedrijvenbestemming indicerend geweest. In het A-6 plangebied is in december 2011 grond overgedragen voor € 25,82 per m^2. In het flight-district plangebied is in december 2015 grond overgedragen voor € 20,01 per m^2 en in mei 2017 voor € 25,66. Bij Eindhoven Airport is in juni 2014 een agrarisch perceel voor ontwikkeling overgedragen voor € 20 per m^2. Nabij Schiphol Airport zijn in december 2016 percelen agrarische grond voor ontwikkeling overgedragen voor € 34,64 per m^2. Laatstgenoemde twee waardeniveau's worden respectievelijk als onderkant en bovenkant van het waardebereik gezien. Ten slotte is de overdracht van het bedrijventerrein Stichtsekant richtinggevend. Dit terrein is in december 2009 voor ontwikkeling overgedragen voor een bedrag van € 25,66 per m^2.

Bij de interpretatie van de gerealiseerde verkopen wordt ervan uitgegaan, dat tijdens de achterliggende economische crisis er weliswaar sprake is geweest van een teruglopende vraag en als gevolg daarvan neerwaartse druk op de prijzen voor bedrijventerreinen, maar de markt zich per de waardepeildatum 1 januari 2018 weer heeft hersteld. Voor dit standpunt wordt steun gevonden in de gepubliceerde informatie verkregen van het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS) van de provincies. Voor de ruwe bouwgrond (feitelijk nog cultuurgrond) is een analoge ontwikkeling verondersteld.

Bij de waardering is onderkend, dat de aangrenzende bovenwijkse infrastructuur een ruimtelijke, functionele en financiële samenhang heeft met het Lelystad Airport Businesspark – Larserknoop, ook wat ontwikkeling in de tijd betreft. Het gebied is niet adequaat te ontsluiten zonder de bovenwijkse infrastructuur. De gronden van de bovenwijkse infrastructuur ontlenen de hoogste waarde aan de bestemming verkeer, in het kader van de ontsluiting van bedrijventerreinen van het Bestemmingsplan Lelystad-Larserpoort. Voor de waardering wordt daarom aansluiting gezocht bij de inbrengwaarde van het exploitatiegebied Lelystad Airport Businesspark – Larserknoop. De inbrengwaarde daarvan is bepaald op € 23 per m^2 voor bedrijventerrein zonder bijzondere geschiktheid en € 27 per m^2 voor bedrijventerrein met een bijzondere geschiktheid.

4.2 Aan de waardering ten grondslag liggende oppervlakten

4.2.1 Overzicht oppervlakten per perceel

De hierna vermelde oppervlakten zijn vanaf digitale tekeningen gemeten oppervlakten per kadastraal perceel, benodigd voor de aanleg van de hoofdinfrastructuur voor onder meer het gebied Larserknoop. Bij de meting is gebruik gemaakt van de opdrachtgever aangeleverde '*Overzichtstekening Lelystad Ariport Businesspark OMALA N.V., Beschrijving percelen Bestemmingsplan Hoordinfra*' van 24 mei 2018 en het '*Bestemmingsplan Lelystad – Larserknoop'.*

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervlak	Getaxeerd oppervlak	Totalen
Lelystad	B	43 (dl)	50 ha 38 a 60 ca	06 ha 65 a 00 ca	
Lelystad	B	45	70 ha 59 a 80 ca	03 ha 07 a 20 ca	
Totaal oppervlakte hoofdinfrastructuur Gebiedsontsluiting					**09 ha 72 a 20 ca**
Lelystad	B	66	02 ha 57 a 14 ca	00 ha 87 a 25 ca	
Lelystad	B	67	03 ha 39 a 77 ca	01 ha 10 a 00 ca	
Lelystad	B	68	01 ha 92 a 00 ca	00 ha 30 a 00 ca	
Lelystad	B	73	04 ha 52 a 93 ca	00 ha 01 a 45 ca	
Lelystad	B	132	20 ha 68 a 01 ca	00 ha 20 a 00 ca	
Totaal oppervlak hoofdinfrastructuur Meerkoetenweg					**02 ha 48 a 70 ca**
Lelystad	B	559	18 ha 54 a 50 ca	00 ha 06 a 70 ca	
Lelystad	B	560	01 ha 94 a 45 ca	01 ha 94 a 45 ca	
Lelystad	B	562	01 ha 87 a 94 ca	01 ha 87 a 94 ca	
Lelystad	B	581	00 ha 98 a 74 ca	00 ha 98 a 74 ca	
Lelystad	B	584	01 ha 15 a 68 ca	01 ha 15 a 68 ca	
Lelystad	B	117	02 ha 32 a 60 ca	00 ha 06 a 00 ca	
Totaal oppervlakte hoofdinfrastructuur OLA					**06 ha 09 a 51 ca**
Lelystad	B	120	09 ha 32 a 40 ca	00 ha 95 a 00 ca	
Lelystad	B	123	12 ha 67 a 80 ca	01 ha 84 a 00 ca	
Lelystad	B	583	11 ha 34 a 32 ca	01 ha 41 a 00 ca	
Lelystad	B	609	10 ha 76 a 99 ca	01 ha 12 a 00 ca	
Lelystad	B	627	00 ha 42 a 44 ca	00 ha 42 a 44 ca	
Lelystad	B	628	01 ha 73 a 26 ca	01 ha 73 a 26 ca	
Lelystad	B	629	00 ha 05 a 60 ca	00 ha 05 a 60 ca	
Totaal oppervlakte hoofdinfrastructuur Strip					**07 ha 53 a 30 ca**
Lelystad	B	609	10 ha 76 a 99 ca	02 ha 19 a 50 ca	
Totaal oppervlakte hoofdinfrastructuur Pascallaan					**02 ha 19 a 50 ca**
Lelystad	B	12	10 ha 53 a 25 ca	08 ha 98 a 00 ca	
Lelystad	B	13	00 ha 58 a 17 ca	00 ha 58 a 17 ca	
Lelystad	B	37	04 ha 00 a 35 ca	01 ha 79 a 00 ca	
Lelystad	B	38	00 ha 26 a 50 ca	00 ha 26 a 50 ca	
Lelystad	B	39	12 ha 84 a 00 ca	00 ha 92 a 00 ca	
Lelystad	B	40	02 ha 75 a 10 ca	00 ha 98 a 20 ca	
Lelystad	B	41	00 ha 60 a 60 ca	00 ha 34 a 40 ca	
Lelystad	B	42	21 ha 10 a 60 ca	03 ha 50 a 00 ca	
Lelystad	B	43 (dl)	50 ha 38 a 60 ca	08 ha 15 a 00 ca	
Lelystad	B	47	03 ha 52 a 93 ca	00 ha 23 a 50 ca	
Lelystad	B	363	02 ha 74 a 53 ca	00 ha 22 a 85 ca	
Lelystad	B	422	10 ha 00 a 80 ca	00 ha 30 a 40 ca	
Lelystad	B	567	42 ha 63 a 25 ca	01 ha 47 a 55 ca	
Lelystad	B	568	01 ha 12 a 60 ca	01 ha 12 a 60 ca	
Lelystad	B	569	01 ha 95 a 65 ca	00 ha 01 a 50 ca	
Lelystad	B	570	00 ha 05 a 54 ca	00 ha 05 a 54 ca	
Lelystad	L	1078	34 ha 09 a 85 ca	04 ha 12 a 30 ca	
Lelystad	L	1188	17 ha 65 a 00 ca	02 ha 02 a 00 ca	
Lelystad	L	1656	31 ha 44 a 10 ca	00 ha 96 a 10 ca	
Lelystad	L	1661	00 ha 76 a 12 ca	00 ha 76 a 12 ca	
Totaal oppervlakte hoofdinfrastructuur Provinciaal inpassingplan					**36 ha 81 a 73 ca**
Totaal bij de hoofdinfrastructuur betrokken oppervlakte					**64 ha 84 a 94 ca**

4.3 Eigendom 1 De Staat

4.3.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	12	10 ha 53 a 25 ca	08 ha 98 a 00 ca
Lelystad	B	13	00 ha 58 a 17 ca	00 ha 58 a 17 ca
Lelystad	B	37	04 ha 00 a 35 ca	01 ha 79 a 00 ca
Lelystad	B	38	00 ha 26 a 50 ca	00 ha 26 a 50 ca
Lelystad	B	39	12 ha 84 a 00 ca	00 ha 92 a 00 ca
Lelystad	B	41	00 ha 60 a 60 ca	00 ha 34 a 40 ca
Lelystad	B	43	50 ha 38 a 60 ca	14 ha 80 a 00 ca
Lelystad	B	45	70 ha 59 a 80 ca	03 ha 07 a 20 ca
Lelystad	B	442	10 ha 00 a 80 ca	00 ha 30 a 40 ca
Lelystad	B	567	42 ha 63 a 25 ca	01 ha 47 a 55 ca
Lelystad	L	1078	34 ha 09 a 85 ca	04 ha 12 a 30 ca
Lelystad	L	1188	17 ha 65 a 00 ca	02 ha 02 a 00 ca
Lelystad	L	1656	31 ha 44 a 10 ca	00 ha 96 a 10 ca
Lelystad	L	1661	00 ha 76 a 12 ca	00 ha 76 a 12 ca
			Totaal getaxeerde oppervlakte	**40 ha 39 a 74 ca**

4.3.2 Omschrijving

Eigendomssituatie
Percelen Lelystad, sectie B, nummers 12, 13, 37, 38, 39, 442, 1656 en 1661

Rechthebbende(n)
Naam : De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Adres : Korte Voorhout 7
Vestigingsplaats : 2511 CW 's-Gravenhage
Recht : Eigendom belast zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel.
Aandeel : 1/1

Toelichting
Onroerende zaak : De percelen betreffen percelen braak liggende grond met enige houtopstanden, een watergang, wegbermen en weg.
Bodemprofiel : De grondsoort is een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei. Voor een deel zijn wegverhardingen met fundering aangebracht.
Gebruiksrecht : De percelen zijn tegen de volle eigendom gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten.
Bestemming : Verkeer
Ligging : Goed bereikbare locatie, gelegen nabij het bedrijventerrein Larserpoort en de stedelijke agglomeratie van Lelystad.

Percelen Lelystad, sectie B, nummers 41 en 43

Rechthebbende(n)
Naam : De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Adres : Korte Voorhout 7
Vestigingsplaats : 2511 CW 's-Gravenhage
Recht : Eigendom belast met recht van erfpacht
Aandeel : 1/1
Rechthebbende(n) erfpachtrecht
Naam : De heer J.C. Oosterom
Adres : Stadslaan 68
Vestigingsplaats : 8051 NE Hattem

Recht	:	Recht van erfpacht
Aandeel	:	1/1

Toelichting

Onroerende zaak	:	De percelen betreffen percelen cultuurgrond.
Bodemprofiel	:	De grondsoort is een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Gebruiksrecht	:	De percelen zijn tegen de volle eigendom gewaardeerd, vrij van erfpacht, gebruik en gebruiksrechten.
Bestemming	:	Verkeer
Ligging	:	Goed bereikbaar vanaf de landbouwweg Meerkoetenweg.

Perceel Lelystad, sectie B, nummer 45

<u>Rechthebbende(n)</u>

Naam	:	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Adres	:	Korte Voorhout 7
Vestigingsplaats	:	2511 CW ‘s-Gravenhage
Recht	:	Eigendom belast met recht van erfpacht
Aandeel	:	1/1

<u>Rechthebbende(n) erfpachtrecht</u>

Naam	:	De heer A.J. Piek
Adres	:	Meerkoetenweg 14
Vestigingsplaats	:	8218 NA Lelystad
Recht	:	Recht van erfpacht
Aandeel	:	1/1

Toelichting

Onroerende zaak	:	Het perceel betreft cultuurgrond.
Bodemprofiel	:	De grondsoort is een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Gebruiksrecht	:	De percelen zijn tegen de volle eigendom gewaardeerd, vrij van erfpacht, gebruik en gebruiksrechten.
Bestemming	:	Verkeer
Ligging	:	Goed bereikbaar vanaf de landbouwweg Meerkoetenweg.

Perceel Lelystad, sectie B, nummer 567

<u>Rechthebbende</u>

Naam	:	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Adres	:	Korte Voorhout 7
Vestigingsplaats	:	2511 CW ‘s-Gravenhage
Recht	:	Volle eigendom
Aandeel	:	1/1

Toelichting

Onroerende zaak	:	Het perceel betreft cultuurgrond.
Bodemprofiel	:	De grondsoort is een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Gebruiksrecht	:	De percelen zijn tegen de volle eigendom gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten.
Bestemming	:	Verkeer
Ligging	:	Goed bereikbaar vanaf de landbouwweg Meerkoetenweg.

Perceel Lelystad, sectie L, nummer 1078

Rechthebbende(n)

Naam	:	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Adres	:	Korte Voorhout 7
Vestigingsplaats	:	2511 CW 's-Gravenhage
Recht	:	Eigendom belast met recht van erfpacht
Aandeel	:	1/1

Rechthebbende(n) erfpachtrecht

Naam	:	De heer P.R.H. Zijlema
Adres	:	Meerkoetenweg 21
Vestigingsplaats	:	8218 NA Lelystad
Recht	:	Recht van erfpacht
Aandeel	:	1/1

Toelichting

Onroerende zaak	:	Het perceel betreft cultuurgrond.
Bodemprofiel	:	De grondsoort is een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Gebruiksrecht	:	De percelen zijn tegen de volle eigendom gewaardeerd, vrij van erfpacht, gebruik en gebruiksrechten.
Bestemming	:	Verkeer
Ligging	:	Goed bereikbaar vanaf de landbouwweg Meerkoetenweg.

Perceel Lelystad, sectie L, nummer 1188

Rechthebbende

Naam	:	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Adres	:	Korte Voorhout 7
Vestigingsplaats	:	2511 CW 's-Gravenhage
Recht	:	Volle eigendom
Aandeel	:	1/1

Toelichting

Onroerende zaak	:	Het perceel betreft cultuurgrond.
Bodemprofiel	:	De grondsoort is een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Gebruiksrecht	:	De percelen zijn tegen de volle eigendom gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten.
Bestemming	:	Verkeer
Ligging	:	Goed bereikbaar via een belendend perceel vanaf de landbouwweg Meerkoetenweg.

4.3.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m^2	Waarde
Verkeerswaarde	403.974 m^2	€ 23,92	€ 9.662.602

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 9.662.602

zegge: negen miljoen zeshonderdtweeënzestig en zeshonderdtwee euro

Toelichting: Met uitzondering van de percelen 41, 43 en 45 is de grond gewaardeerd tegen de verkeerswaarde respectievelijk complexwaarde van € 23 per m^2. Het perceel 41 heeft een bijzondere geschiktheid wegens de ligging op zichtlocatie langs de A6 en aan 50% van de grond van de percelen43 en 45 wordt een bijzondere geschiktheid toegekend. De verkeerswaarden voor deze percelen is bepaald op respectievelijk € 27 en € 23 per m^2.

4.4 Eigendom 2, Provincie Flevoland

4.4.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	68	01 ha 92 a 00 ca	00 ha 30 a 00 ca
Lelystad	B	73	04 ha 52 a 93 ca	00 ha 01 a 45 ca
Lelystad	B	132	20 ha 68 a 01 ca	00 ha 20 a 00 ca
Lelystad	B	560	01 ha 94 a 45 ca	01 ha 94 a 45 ca
Lelystad	B	562	01 ha 87 a 94 ca	01 ha 87 a 94 ca
Lelystad	B	568	01 ha 12 a 60 ca	01 ha 12 a 60 ca
Lelystad	B	570	00 ha 05 a 54 ca	00 ha 05 a 54 ca
Lelystad	B	581	00 ha 98 a 74 ca	00 ha 98 a 74 ca
Lelystad	B	584	01 ha 15 a 68 ca	01 ha 15 a 68 ca
			Totaal getaxeerde oppervlakte	**07 ha 66 a 40 ca**

4.4.2 Omschrijving

Eigendomssituatie

Rechthebbende

Naam	:	Provincie Flevoland
Adres	:	Visarenddreef 1
Vestigingsplaats	:	8232 PH Lelystad
Recht	:	Volle eigendom
Aandeel	:	1/1

Toelichting

Onroerende zaak	:	De perceelgedeelten met perceelnummers 68, 73 en 132 waren vóór ontwikkeling in gebruik als berm, uitvoegstroken en aansluiting op de N302. De percelen 560, 562, 568, 581 en 584 waren vóór ontwikkeling in gebruik als cultuurgrond. Het perceel 570 was in gebruik als fietspad, berm en groen. De deelpercelen en percelen maken nu deel uit van de hoofdinfrastructuur van het bedrijventerrein Larserpoort.
Bodemprofiel cultuurgrond	:	De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Bebouwing	:	Niet bebouwd
Gebruiksrecht	:	De percelen zijn gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten.
Bestemming	:	Verkeer
Ligging	:	Goed bereikbare locatie, gelegen nabij het bedrijventerrein Larserpoort en de stedelijke agglomeratie van Lelystad.
Markt en courantheid	:	De vraag naar landbouwgrond rond Lelystad is goed. De percelen cultuurgrond zijn als courant aan te merken.
Feitelijke staat	:	De grond is gewaardeerd in niet bouwrijpe staat.

4.4.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m^2	Waarde
Verkeerswaarde	76.640 m^2	€ 26,11	€ 2.001.444

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 2.001.444

zegge: twee miljoen éénduizend en vierhonderdvierenveertig euro

Toelichting: De percelen met de nummers 68, 73, 132, 568 en 570 zijn gronden zonder bijzondere geschiktheid, gewaardeerd tegen en verkeerswaarde van € 23 per m^2. Aan de percelen met de nummers 560, 562, 581 en 584 is een bijzondere geschiktheid

toegekend, wegens de ligging aangrenzend aan het vliegveld Lelystad Airport. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen € 27 per m^2.

4.5 Eigendom 3, gemeente Lelystad

4.5.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	66	02 ha 57 a 14 ca	00 ha 87 a 25 ca
Lelystad	B	363	02 ha 74 a 53 ca	00 ha 22 a 85 ca
Lelystad	B	627	00 ha 42 a 44 ca	00 ha 42 a 44 ca
Lelystad	B	628	01 ha 73 a 26 ca	01 ha 73 a 26 ca
Lelystad	B	629	00 ha 05 a 60 ca	00 ha 05 a 60 ca
			Totaal getaxeerde oppervlakte	**03 ha 31 a 40 ca**

4.5.1 *Omschrijving*

Eigendomssituatie
Rechthebbende
Naam : Gemeente Lelystad
Adres : Stadhuisplein 2
Vestigingsplaats : 8232 ZX Lelystad
Recht : Volle eigendom
Aandeel : 1/1

Opstalrecht, perceel Lelystad, sectie B, nummer 629
Rechthebbende opstalrecht
Naam : Zara Vastgoed B.V.
Adres : Nieuwezijds Voorburgwal 307
Vestigingsplaats : 1012 RM Amsterdam
Recht : Recht van opstal
Aandeel : 1/1

Toelichting
Onroerende zaak : Het perceeldeel met perceelnummer 66 was vóór de ontwikkeling in gebruik als landbouwontsluitingsweg. De percelen 627, 628 en 629 waren vóór de ontwikkeling in gebruik als cultuurgrond. Het deelperceel en overige percelen maken nu deel uit van de hoofdinfrastructuur van het bedrijventerrein Larserpoort. Het perceeldeel 363 verkeert nog in de staat van landbouwontsluitingsweg met bermen.
Bodemprofiel cultuurgrond : De grondsoort van de cultuurgrond betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Bebouwing : Niet bebouwd
Gebruiksrecht : De percelen zijn gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten.
Bestemming : Verkeer
Ligging : Goed bereikbare locatie, gelegen nabij het bedrijventerrein Larserpoort en de stedelijke agglomeratie van Lelystad.
Markt en courantheid : De vraag naar landbouwgrond rond Lelystad is goed. De percelen cultuurgrond zijn als courant aan te merken.
Feitelijke staat : De grond is respectievelijk gewaardeerd als landbouwontsluitingsweg en cultuurgrond in niet bouwrijpe staat.

4.5.2 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m^2	Waarde
Verkeerswaarde	33.140 m^2	€ 23	€ 762.220

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 762.220

zegge: zevenhonderdtweeënzestigduizend en tweehonderdtwintig euro

Toelichting: De gronden hebben geen bijzondere geschiktheid en zijn gewaardeerd tegen de verkeerswaarde.

4.6 Eigendom 4, Staatsbosbeheer

4.6.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	47	03 ha 52 a 93 ca	00 ha 23 a 50 ca
Lelystad	B	67	03 ha 39 a 77 ca	01 ha 10 a 00 ca
Lelystad	B	569	01 ha 95 a 65 ca	00 ha 01 a 50 ca
			Totaal getaxeerde oppervlakte	**01 ha 35 a 00 ca**

4.6.2 *Omschrijving*

Eigendomssituatie

Rechthebbende

Naam : Staatsbosbeheer
Adres : Smallepad 5
Vestigingsplaats : 3811 MG Amersfoort
Recht : Eigendom belast met erfpacht
Aandeel : 1/1

Rechthebbende erfpachtrecht

Naam : Stichting Flevo-Landschap
Adres : Vlotgrasweg 11
Vestigingsplaats : 8219 PP Lelystad
Recht : Recht van erfpacht
Aandeel : 1/1

Toelichting

Onroerende zaak : De perceeldelen waren vóór de ontwikkeling in gebruik als berm en beplantingstrook. Na de ontwikkeling zal de grond deel uit maken van de hoofdinfrastructuur.
Bodemprofiel : De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Bebouwing : Niet bebouwd
Gebruiksrecht : De percelen zijn gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten.
Bestemming : Verkeer
Ligging : Goed bereikbare locatie, gelegen nabij het bedrijventerrein.
Markt en courantheid : De strook grond is benodigd voor de infrastructuur. Het betreft grond die doorgaans niet op de markt wordt gebracht.
Feitelijke staat : De grond is gewaardeerd als berm en beplantingstrook.

4.6.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m^2	Waarde
Verkeerswaarde	13.500 m^2	€ 23	€ 310.500

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 310.500

zegge: driehonderdtienduizen en vijfhonderd euro

Toelichting: De gronden hebben geen bijzondere geschiktheid en zijn gewaardeerd tegen de verkeerswaarde.

4.7 Eigendom 5, Barenza Hoeve B.V.

4.7.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	120	09 ha 32 a 40 ca	00 ha 95 a 00 ca
Lelystad	B	123	12 ha 67 a 80 ca	01 ha 84 a 00 ca
Lelystad	B	583	11 ha 34 a 32 ca	01 ha 41 a 00 ca
			Totaal getaxeerde oppervlakte	**04 ha 20 a 00 ca**

4.7.2 Omschrijving

Eigendomssituatie

Rechthebbende

Naam : Barenza Hoeve B.V.
Adres : Zwanenlaan 23
Vestigingsplaats : 8601 ZB Sneek
Recht : Volle eigendom
Aandeel : 1/1

Toelichting

Onroerende zaak : De percelengedeelten betreffen percelen cultuurgrond.
Bodemprofiel : De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Gebruiksrecht : De percelen zijn gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten.
Bestemming : Verkeer
Ligging : Goed bereikbare locatie, gelegen nabij het bedrijventerrein Larserpoort en Lelystad Airport. De belending bestaat aan één zijde uit bedrijventerrein op zichtlocatie.
Markt en courantheid : De vraag naar landbouwgrond rond Lelystad is goed. De percelen betreffen courante percelen cultuurgrond.
Feitelijke staat : De grond is gewaardeerd als cultuurgrond in niet bouwrijpe staat.

4.7.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m^2	Waarde
Verkeerswaarde	42.000 m^2	€ 25,05	€ 1.052.100

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 1.052.100

zegge: één miljoen tweeënvijftigduizend en honderd euro

Toelichting: Aan het perceelnummer 583 en aan perceelnummer 123 gedeeltelijk wordt een bijzondere geschiktheid toegekend wegens de ligging aangrenzend aan het vliegveld Lelystad Airport. Aan het perceelnummer 120 en 123 gedeeltelijk is geen bijzondere geschiktheid toegekend.

4.8 Eigendom 6 Flevoland, Almere en Lelystad

4.8.1 *Kadastrale* kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	609	10 ha 76 a 99 ca	03 ha 31 a 50 ca
			Totaal getaxeerde oppervlakte	**03 ha 31 a 50 ca**

4.8.2 *Omschrijving*

Eigendomssituatie
Rechthebbende(n)

Naam	:	Gemeente Almere
Adres	:	Stadhuisplein 1
Vestigingsplaats	:	1315 HR Almere
Recht	:	Volle eigendom
Aandeel	:	1/3 onverdeeld eigendom
Naam	:	Provincie Flevoland
Adres	:	Visarenddreef 1
Vestigingsplaats	:	8232 PH Lelystad
Recht	:	Volle eigendom
Aandeel	:	1/3 onverdeeld eigendom
Naam	:	Gemeente Lelystad
Adres	:	Stadhuisplein 2
Vestigingsplaats	:	8232 ZX Lelystad
Recht	:	Volle eigendom
Aandeel	:	1/3 onverdeeld eigendom

Toelichting

Onroerende zaak	:	De eigendom betreft een perceel agrarische cultuurgrond.
Bodemprofiel	:	De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Bebouwing	:	Niet bebouwd
Gebruiksrecht	:	De percelen zijn gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten
Bestemming	:	Verkeer
Ligging	:	Goed bereikbare locatie, gelegen nabij het bedrijventerrein Larserpoort en de stedelijke agglomeratie van Lelystad.
Markt en courantheid	:	De onroerende zaak betreft een courant perceel cultuurgrond.
Feitelijke staat	:	De grond is gewaardeerd in niet bouwrijpe staat

4.8.3 *Waardering*

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m^2	Waarde
Verkeerswaarde	33.150 m^2	€ 23	€ 762.450

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 762.450

zegge: zevenhonderdtweeënzestigduizend en vierhonderdvijftig euro

4.9 Eigendom 7 Flevoland, Almere, Lelystad en Schiphol Real Estate B.V.

4.9.1 *Kadastrale* kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	559	18 ha 54 a 50 ca	00 ha 06 a 70 ca
			Totaal getaxeerde oppervlakte	**00 ha 06 a 70 ca**

4.9.2 *Omschrijving*

Eigendomssituatie
Rechthebbende(n)

Naam	:	Gemeente Almere
Adres	:	Stadhuisplein 1
Vestigingsplaats	:	1315 HR Almere
Recht	:	Volle eigendom
Aandeel	:	1/6 onverdeeld eigendom
Naam	:	Provincie Flevoland
Adres	:	Visarenddreef 1
Vestigingsplaats	:	8232 PH Lelystad
Recht	:	Volle eigendom
Aandeel	:	1/6 onverdeeld eigendom
Naam	:	Gemeente Lelystad
Adres	:	Stadhuisplein 2
Vestigingsplaats	:	8232 ZX Lelystad
Recht	:	Volle eigendom
Aandeel	:	1/6 onverdeeld eigendom
Naam	:	Schiphol Real Estate B.V.
Adres	:	kEvert van de Beekstraat 202
Vestigingsplaats	:	1118 CP Schiphol
Recht	:	Volle eigendom
Aandeel	:	1/2 onverdeeld eigendom

Toelichting

Onroerende zaak	:	De eigendom betreft cultuurgrond.
Bodemprofiel	:	De grondsoort is kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Bebouwing	:	Niet bebouwd
Gebruiksrecht	:	Het deelperceel is gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten
Bestemming	:	Verkeer
Ligging	:	Goed bereikbare locatie, gelegen nabij het vliegveld in de aansluiting op de N302.
Courantheid	:	De onroerende zaak betreft een courant perceel cultuurgrond.
Feitelijke staat	:	De grond is gewaardeerd in niet bouwrijpe staat

4.9.3 *Waardering*

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m^2	Waarde
Verkeerswaarde	670 m^2	€ 27	€ 18.090

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 18.090

zegge: achttienduizend en negentig euro

Toelichting: Aan het perceel is een bijzondere geschiktheid toegekend wegens de ligging aangrenzend aan het vliegveld Lelystad Airport.

4.10 Eigendom 8, Waterschap Zuiderzeeland

4.10.1 *Kadastrale* kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	40	02 ha 75 a 10 ca	00 ha 98 a 20 ca
Lelystad	B	117	02 ha 32 a 60 ca	00 ha 06 a 00 ca
			Totaal getaxeerde oppervlakte	**01 ha 04 a 20 ca**

4.10.2 *Omschrijving*

Eigendomssituatie
Rechthebbende(n)

Naam	:	Waterschap Zuiderzeeland
Adres	:	Lindelaan 20
Vestigingsplaats	:	8224 KT Lelystad
Recht	:	Volle eigendom
Aandeel	:	1/1

Toelichting

Onroerende zaak	:	De eigendommen betreft een delen watergang.
Bodemprofiel	:	De grondsoort is klei.
Bebouwing	:	Niet bebouwd
Gebruiksrecht	:	De deelpercelen zijn gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten
Bestemming	:	Verkeer
Ligging	:	Goed bereikbare locatie, gelegen nabij de A6 en het vliegveld in de aansluiting op de N302.
Courantheid	:	De onroerende zaken zijn niet courant.
Feitelijke staat	:	De grond is gewaardeerd in de feitelijke staat als watergang.

4.10.3 *Waardering*

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m^2	Waarde
Verkeerswaarde	10.420 m^2	€ 25,12	€ 261.723

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 261.723

zegge: tweehonderdéénenzestigduizend en zevenhonderddrieëntwintig euro

Toelichting: Aan het perceel 117 is een bijzondere geschiktheid toegekend wegens de ligging aangrenzend aan het vliegveld Lelystad Airport en aan perceel 40 is voor de helft een bijzondere geschiktheid toegekend.

4.11 Eigendom 9 C.J. Oosterom

4.11.1 *Kadastrale* kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	42	21 ha 10 a 60 ca	03 ha 50 a 00 ca
			Totaal getaxeerde oppervlakte	**03 ha 50 a 00 ca**

4.11.2 *Omschrijving*

Eigendomssituatie
Rechthebbende(n)
Naam : C.J. Oosterom
Adres : Meerkoetenweg 18
Vestigingsplaats : 8218 NA Lelystad
Recht : Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel.
Aandeel : 1/1

Rechthebbende opstalrecht
Naam : Waterschap Zuiderzeeland
Adres : Lindelaan 20
Vestigingsplaats : 8224 KT Lelystad
Recht : Recht van opstal op een gedeelte van het perceel
Aandeel : 1/1

Toelichting
Onroerende zaak : Het perceeldeel betreft percelen cultuurgrond.
Bodemprofiel : De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Gebruiksrecht : De percelen zijn gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten.
Bestemming : Verkeer
Ligging : Goed bereikbare locatie bereikbaar vanaf de Meerkoetenweg, gelegen nabij het bedrijventerrein Larserpoort en Lelystad Airport.
Markt en courantheid : De vraag naar landbouwgrond rond Lelystad is goed. De percelen betreffen courante percelen cultuurgrond.
Feitelijke staat : De grond is gewaardeerd als cultuurgrond in niet bouwrijpe staat.

4.11.3 *Waardering*

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m^2	Waarde
Verkeerswaarde	35.000 m^2	€ 23	€ 805.000

De inbrengwaarde is bepaald op:
€ 805.000
zegge: achthonderd en vijfduizend euro

Toelichting: Het perceel is gewaardeerd tegen de verkeerswaarde.

4.12 Totaal inbreng eigendommen

Eigendommen	Rechthebbende	Oppervlakte	Waarde
Eigendom 1	De Staat	40 ha 39 a 74 ca	€ 9.662.602
Eigendom 2	Provincie Flevoland	07 ha 66 a 40 ca	€ 2.001.444
Eigendom 3	Gemeente Lelystad	03 ha 31 a 40 ca	€ 762.220
Eigendom 4	Staatsbosbeheer	01 ha 35 a 00 ca	€ 310.500
Eigendom 5	Barenza Hoeve B.V.	04 ha 20 a 00 ca	€ 1.052.100
Eigendom 6	Flevoland, Almere, Lelystad	03 ha 31 a 50 ca	€ 762.450
Eigendom 7	Flevoland, Almere, Lelystad, SRE	00 ha 06 a 70 ca	€ 18.090
Eigendom 8	Waterschap Zuiderzeeland	01 ha 04 a 20 ca	€ 261.723
Eigendom 9	C.J. Oosterom	03 ha 50 a 00 ca	€ 805.000
	Inbrengwaarde totaal	**64 ha 84 a 94 ca**	**€ 15.636.129**

5 Referenties

5.1 Referenties niet bouwrijpe grond

Referentie 1 Lelystad, locatie A6 District	
Onroerende zaak	Een perceel akkerbouwgrond gelegen aan de Pascallaan te Lelystad, kadastraal bekend als gemeente Lelystad, sectie B, nummer 83, groot 25 hectare, 2 are en 10 centiare.
Bestemming tijdens overdracht	Enkelbestemming Bedrijventerrein – 2, een functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2, met een maximum bouwhoogte van 20 m[1] en een bebouwingspercentage van 100%.
Feitelijke staat	Het perceel bevond zich in de feitelijke staat van akkerbouwland, geheel ontruimd, ongevorderd en vrij van gebruiksrechten.
Transactie	Akte van levering en inbreng Ontwikkeling Maatschappij airport Garden City C.V. Transportdatum 28 december 2011 Vervreemder gemeente Lelystad, verkrijgers Provincie Flevoland en gemeente Almere. 2/3 Onverdeelde eigendom is overgedragen voor € 4.306.668. Omgerekend naar de volledige eigendom betekent dit een prijsniveau van € 6.460.002 ofwel € 25,82 per m^2.
Opmerkingen	De transactie betreft geen openbare verkoop. De betrokken overheden hebben de prijs onderling bepaald. Voorts is sprake van uitgestelde betaling van de koopsom.

Referentie 2 Lelystad, locatie Flight District	
Onroerende zaak	Een perceel akkerbouwgrond gelegen aan de Meerkoetenweg 9 te Lelystad, kadastraal bekend als gemeente Lelystad, sectie B, nummer 559, groot 18 hectare, 54 are en 50 centiare en nummer 560, groot 1 hectare, 94 are en 45 centiare, aldus tezamen groot 20 hectare, 48 are en 95 centiare.
Bestemming tijdens overdracht	Enkelbestemming Bedrijventerrein – 2, een functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2, met een maximum bouwhoogte van 20 m[1] en een bebouwingspercentage van 100%.
Feitelijke staat	Het perceel bevond zich in de feitelijke staat van akkerbouwland, geheel ontruimd, ongevorderd en vrij van gebruiksrechten.
Transactie	Akte van levering en inbreng Ontwikkeling Maatschappij airport Garden City C.V. Transportdatum 15 december 2015. Vervreemder gemeente Lelystad, verkrijgers Provincie Flevoland en gemeente Almere. 2/3 Onverdeelde eigendom is overgedragen voor € 2.733.332. Omgerekend naar de volledige eigendom betekent dit een prijsniveau van € 4.099.998 ofwel € 20,01 per m^2.
Opmerkingen	De transactie betreft geen openbare verkoop. De betrokken overheden hebben de prijs onderling bepaald. Voorts is sprake van uitgestelde betaling van de koopsom.

Referentie 3 Lelystad, locatie Flight District	
Onroerende zaak	Een perceel akkerbouwgrond gelegen aan de Meerkoetenweg 9 te Lelystad, kadastraal bekend als gemeente Lelystad, sectie B, nummer 559, groot 18 hectare, 54 are en 50 centiare.
Bestemming tijdens overdracht	Enkelbestemming Bedrijventerrein – 2, een functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2, met een maximum bouwhoogte van 20 m[1] en een bebouwingspercentage van 100%.

Feitelijke staat	Het perceel bevond zich in de feitelijke staat van akkerbouwland, geheel ontruimd, ongevorderd en vrij van gebruiksrechten.
Transactie	Akte van levering juridische- en economische eigendom Transportdatum 5 mei 2017. Vervreemders Provincie Flevoland, gemeenten Lelystad en Almere en Ontwikkeling Maatschappij Airport Garden City C.V., verkrijger Schiphol Real Estate B.V. 1/2 Onverdeeld eigendom is overgedragen voor € 2.350.000. Omgerekend naar de volledige eigendom betekent dit een prijsniveau van € 4.700.000 ofwel € 25,34 per m^2.
Opmerkingen	De transactie betreft geen openbare verkoop.

Referentie 4 Almere, locatie bedrijventerrein Stichtsekant	
Onroerende zaak	Percelen akkerbouwgrond gelegen aan de Lijsterweg 8 tot en met 14 en de Gooimeerdijk-Oost te Almere, kadastraal bekend als gemeente Almere, sectie D, nummer 162, groot 40 hectare, 9 are en 38 centiare, nummer 163 dls., groot ca. 5 hectare, 26 are en 44 centiare, nummer 184, groot 3 hectare, 92 are en 22 centiare, nummer 185, groot 22 hectare, 77 are en 37 centiare, nummer 186, groot 3 hectare, 63 are en 46 centiare, nummer 187, groot 6 hectare, 36 are en 45 centiare, nummer 188, groot 5 hectare, 49 are en 55 centiare, nummer 189, groot 4 hectare, 84 are en 4 centiare, nummer 191, groot 21 hectare, 79 are en 58 centiare, nummer 192, groot 8 hectare, 15 are en 7 centiare, nummer 193, groot 5 hectare, 92 are en 32 centiare, nummer 194, groot 11 hectare, 58 are en 22 centiare, nummer195 groot 5 hectare, 21 are en 95 centiare en nummer 196, groot 81 are en 41 centiare, aldus tezamen groot 145 hectare, 87 are en 46 centiare.
Bestemming tijdens overdracht	De gronden zijn in 2006 bestemd als bedrijventerrein met de bedrijfsdoelen logistiek, gemengd, facility point, uit te werken gemengd en uit te werken hoogwaardig.
Feitelijke staat	De percelen bevonden zich in de feitelijke staat van akkerbouwland.
Transactie	Akte van levering. Transportdatum 17 december 2009. Vervreemder Bouwfonds Ontwikkeling B.V., G.W.M. Bon (landbouwer) en H. Snippe (landbouwer), verkrijger gemeente Almere. De volle eigendom van de percelen is overgedragen voor € 37.434.899,33 ofwel € 25,66 per m^2.
Opmerkingen	De transactie betreft geen openbare verkoop. De verwerving is door verkoper in opdracht van de koper verricht, op grond van een raadsbesluit uit 2000.

Overige indicatoren buiten de regio.

Bij Eindhoven Airport is een perceel cultuurgrond met bedrijfsbestemming van een particulier overgedragen op 6 juni 2014 voor € 20. Het betreft een terrein gelegen te Park Forum West te Eindhoven, kadastraal bekend als gemeente Strijp, sectie G, nummer 2906, groot 1 hectare, 55 are en 70 centiare. (overgegaan in 3681 en 3684)
Bij Schiphol Amsterdam Airport, zijn 6 percelen cultuurgrond met bedrijfsbestemming van een bedrijf overgedragen aan bedrijven die gelieerd zijn aan Schiphol, op 16 december 2016 voor € 34,64. Het betreft een terrein gelegen nabij het bedrijventerrein De Hoek te Hoofddorp, kadastraal bekend als gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, de nummers 2387 tot en met 2392, tezamen groot 7 hectare, 7 are en 35 centiare.

5.2 Bronvermelding

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen

☒	Opdrachtgever	Beschikbaar gestelde informatie met betrekking tot het object.
☒	Kadaster	Kadastrale informatie
☒	Ruimtelijke plannen	Bestemmingsplaninformatie
☒	IBIS-bedrijventerreinen	Ontwikkeling grondprijzen bedrijventerreinen
☒	Bodemloket	Informatie over de bodemkwaliteit
☒	Inspectie	Inspectie en locatiebeoordeling
☒	Diverse gemeenten	Informatie over exploitatieplannen

6 Algemene bepalingen

De professionele taxatiedienst voor deze taxatie wordt beheerst door een wettelijk en jurisprudentiëel kader en een vaste praxis onder deskundigen. Op deze professionele taxatiedienst zijn de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT onverkort van toepassing. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk en het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke kamerreglement staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk in rangorde boven de kamerreglementen.

De opdrachtgever staat in voor de juistheid van de door hem verstrekte gegevens. Een verificatie van deze gegevens door de taxateur is door de opdrachtgever niet verlangd. De taxateur heeft zich beperkt tot een globale beoordeling van de aannemelijkheid van de gegevens.

Dit rapport wordt door de opdrachtnemer uitsluitend aan de opdrachtgever uitgebracht voor gebruik voor het doel waarvoor het is opgemaakt. Opdrachtnemer aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever, alsmede jegens opdrachtgever ingeval deze het rapport voor andere doeleinden aanwendt dan waarvoor het is opgemaakt.

Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gekopieerd of vermenigvuldigd anders dan met toestemming van de opdrachtgever. Door de opdrachtnemer wordt het rapport niet ter inzage of ter beschikking gesteld aan derden, tenzij opdrachtgever dit uitdrukkelijk verzoekt.

Het op verzoek van opdrachtgever aan derden ter inzage of ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat opdrachtnemer jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaardt. Het staat de opdrachtgever vrij het rapport of gegevens daaruit ter inzage of ter beschikking te stellen aan derden, mits opdrachtgever tegenover deze derden uitdrukkelijk verklaart dat opdrachtnemer jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaardt.

De bij dit rapport behorende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van dit rapport.

Datering en ondertekening

Aldus opgemaakt en getekend, te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met de thans beschikbare gegevens,

Zwolle, 27 juni 2018

Handtekeningen





Thijs Dam RT Geertjan Hoekstra RT

Bijlagen

Luchtfoto met aanduiding getaxeerde oppervlakte

Overzichtstekening plangebied, Lelystad Airport Businesspark OMALA N.V., Beschrijving percelen Bestemmingsplan Hoofdinfra van 24 mei 2018.

Aanduiding getaxeerde oppervlakte





Postadres:
Postbus 91
8200 AB LELYSTAD

Bezoekadres:
Pallasweg 44
8218 PG LELYSTAD

Tel. : 0320 - 82 02 16
Tel. : 020 - 820 09 05
Email : info@lelystadairportbusinesspark.nl

Overzichtstekening
Lelystad Airport Businsspark
OMALA N.V.

Beschrijving percelen
Bestemmingsplan Hoofdinfra

Schaal	n.v.t.	Gelet	SB, RV, SvO
Formaat	--	Beoord	--
Bestekno	--	Vrygave	--
Projectnr	--	Datum	24-05-'18
Tekeningnr			
Status	concept		

Bijlage 11 Plankostenscan

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Vragenlijst

Datum	11-7-2018
Gemeente	Lelystad
Projectnaam	Larserknoop
Projectnummer	10182
Datum prijspeil	1-1-2018
Looptijd project in jaren	14
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? 12 jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? 1.389.000,00 m2

3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied?
- ○ historisch gebied
- ○ binnenstedelijke locatie
- ○ inbreidingslocatie
- ○ uitbreidingslocatie
- ◉ uitleglocatie

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ○ ja ◉ nee

B Inbreng en verwerving

5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd? 11 totaal
- a aantal onbebouwde percelen: a 10 stuks
- b aantal bebouwde percelen: b 1 stuks

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ? 11 totaal
- a waarvan onbebouwde percelen: a 10 stuks
- b waarvan percelen met woningen: b stuks
- c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning): c 1 stuks
- d waarvan percelen met bijzondere objecten: d stuks

7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? 0 stuks

8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
- a voor hoeveel onroerende zaken ? a stuks
- b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? b stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ◉ ja ○ nee

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen		aantal
bedrijvigheid	1.063.000	m2 uitgeefbaar
commercieel/retail		m2 bvo
maatschappelijk		m2 bvo
recreatie		m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?

1.063.000	m2 uitgeefbaar	77%
326.000	m2 openbaar	23%

D Stedenbouwkundige planvorming

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ○ Ja ○ Nee

13 Worden de volgende produkten opgesteld ?
- ☐ Programma van eisen
- ☐ Masterplan
- ☑ Beeldkwaliteitsplan
- ☑ Stedenbouwkundig plan
- ☑ Inrichtingsplan Openbare Ruimte

E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?
- ☑ Milieu Effect Rapportage (MER)
- ☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit
- ☐ Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit ? ○ ja ● nee

a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? _____ aantal

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ? ● ja ○ nee

17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ? ○ ja ● nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ? ○ ja ● nee

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? _____ % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ○ slecht ○ normaal ● goed

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ● ja ○ nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? 10.000 m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk ☑ (agrarisch) 100 %

☐ overige onroerende zaken _____ %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ● ja ○ nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? 30 %

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar	%	☐ Design&construct	%
☐ Enkelvoudig onderhands	%	☐ Turn key	%
☑ Meervoudig onderhands	100 %	☐ Europees	%

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ● ja ○ nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ○ integraal ● partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? 2,00 deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? _____ jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? 0,40 m1

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? ● ja ○ nee

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☑ Openbaar	100 %	☐ Design&construct	%
☐ Enkelvoudig onderhands	%	☐ Turn key	%
☐ Meervoudig onderhands	%	☐ Europees	%

26 Is er sprake van bodemsanering ? ○ Ja ● Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? _____ %

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Produkten/activiteitenlijst

Datum	11-7-2018
Gemeente	**Lelystad**
Projectnaam	**Larserknoop**
Projectnummer	**10182**
Datum prijspeil	1-1-2018
Looptijd in jaren	14

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

	Produkt / Activiteit	
	Verwerving	
☑ **1.1**	1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	uur per onbebouwd perceel uur per bebouwd perceel ambtelijke begeleiding onderzoek jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)
☑ **1.2**	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	uur per onbebouwde perceel uur per woning (ook huur/pachtontbinding) uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering uur per byzonder object uur per byzonder object in herstructurering
☐ **1.3**	1.3 Onteigenen van onroerende zaken	uur per administratieve procedure uur per gerechtelijke procedure vast bedrag advocaatkosten per onteigening
☑ **1.4**	1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	uur voor vestiging voorkeursrecht
	Stedenbouw	
☐ **2.1**	2.1 Programma van Eisen	uur voor opstellen pve uur bij maatschappelijk programma
☐ **2.2**	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren
☐ **2.3**	2.3 Masterplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☑ **2.4**	2.4 Beeldkwaliteitsplan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
☑ **2.5**	2.5 Stedenbouwkundig plan	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw uur bij maatschappelijk programma
☑ **2.6**	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	uur per woning uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
	Ruimtelijke ordening	
☑ **3.1**	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	- uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit - uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan
☐ **3.2**	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)
☑ **3.3**	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Produkten/activiteitenlijst

Datum	11-7-2018
Gemeente	**Lelystad**
Projectnaam	**Larserknoop**
Projectnummer	**10182**
Datum prijspeil	1-1-2018
Looptijd in jaren	14

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

	Produkt / Activiteit		
		Civiele en cultuur techniek	
☑ **4.1**	4.1	Planontwikkeling	uur per week
☑ **4.2**	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	
			uren en bedragen slopen
			bedragen ophogen/voorbelasten
			uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
		Landmeten/vastgoedinformatie	
☑ **5.1**	5.1	Kaartmateriaal	uur per week
		Communicatie	
☑ **6.1**	6.1	Omgevingsmanagement	
			uur per week
			kosten gemid per jaar woningbouw
			kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
		Management	
☑ **7.1**	7.1	Projectmanagement	uur per week
☑ **7.2**	7.2	Projectmanagementassistentie	uur per week
		Planeconomie	
☑ **8.1**	8.1	Planeconomie	uur per week

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Resultaat

	Datum	11-7-2018	**Complexiteit**	**117%**
	Gemeente	**Lelystad**		
	Projectnaam	**Larserknoop**		
	Projectnummer	**10182**	**print**	
	Datum prijspeil	1-1-2018		
	Looptijd project in jaren	14		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	euro's in %
	Verwerving	***504***	***€ 60.960***	***1%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	124	€ 14.980	0%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	320	€ 38.720	0%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.260	0%
	Stedenbouw	***12.623***	***€ 1.527.398***	***14%***
2.1	Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	-	€ -	0%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	2.658	€ 321.558	3%
2.5	Stedenbouwkundig plan	4.651	€ 562.726	5%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	5.315	€ 643.115	6%
	Ruimtelijke Ordening	***1.636***	***€ 197.986***	***2%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	744	€ 89.994	1%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	893	€ 107.993	1%
	Civiele en cultuur techniek	***71.121***	***€ 7.357.052***	***66%***
4.1	Planontwikkeling	1.378	€ 166.704	1%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	69.744	€ 7.190.348	64%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***1.226***	***€ 115.208***	***1%***
5.1	Kaartmateriaal	1.226	€ 115.208	1%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Management	***9.805***	***€ 1.343.270***	***12%***
7.1	Projectmanagement	9.805	€ 1.343.270	12%
7.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***4.902***	***€ 593.196***	***5%***
8.1	Planeconomie	4.902	€ 593.196	5%
	totaal	***101.817***	***€ 11.195.070***	***100%***