



**Legenda**

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- Exploitatieplangebied



# Beeldkwaliteitsplan Groot Rijnwijk

Versie d.d. 23 oktober 2017



## INHOUDSOPGAVE

---

1	INLEIDING	5
2	HISTORISCHE ONTWIKKELING	7
3	RUIMTELIJKE OPZET	9
3.1	Inleiding doelen uit uitgangspunten	9
3.2	Stedenbouwkundige structuur	10
3.3	Architectuur	13
3.4	Specifieke regels voor bebouwing	16
3.5	De openbare en toegankelijke ruimten	22



# 1 INLEIDING



*Figuur: Ligging plangebied Groot Rijnwijk*

Dit beeldkwaliteitsplan beschrijft het gewenste stadsbeeld voor het gebied Groot Rijnwijk. Het dient als toetsingskader voor het team welstand van de gemeente Arnhem. De hierin beschreven principes zijn gebaseerd op het stedenbouwkundig ontwerp 'Arnhem Centrum Oost' van het bureau Palmbout (2012). Dit plan is geaccordeerd door het college van de gemeente Arnhem en de woningcorporatie Volkshuisvesting Arnhem. Het plan is besproken met de buurt. Ook bij de planontwikkeling voor Fluvium zijn de meeste principes als toetsingskader gehanteerd.

Het doel van de hier opgenomen beeldkwaliteitsregels is om in deze diversiteit aan ontwikkelingen een grondtoon aan te brengen gericht op samenhang. Allereerst gaan we op de historische ontwikkeling. Vervolgens beschrijven we de nieuwe stedenbouwkundige structuur, de gebouwen en vervolgens op de onbebouwde ruimte. Op diverse haalniveaus worden uitspraken gedaan ten aanzien van samenhang op gebied van de hoofdstructuur van de stad, de aangrenzende woongebieden en het interne gebied van Groot Rijnwijk.



*Figuur: Overzicht bestaande straten*



## 2 HISTORISCHE ONTWIKKELING

Het plangebied behoort van oudsher tot 't Broek, een laaggelegen nat gebied dat in tijden van hoge rivier- en grondwaterstanden regelmatig onder liep. Verschillende beken waterden via de broeklanden af op de rivier. In deze periode (16e en 17e eeuw) heeft het tracé van de Broekstraat zijn definitieve plaats in het gebied hebben gekregen. De Broekstraat is oorspronkelijk als een hooggelegen 'dijkweg' aangelegd. Ook de Westervoortsedijk, onderdeel van de oude Rijndijk, is een sterk element in de oude structuur. De ligging van de Rietbeek verandert in de loop van de tijd. Uiteindelijk is deze in de 20e eeuw ondergronds gelegd.



*Figuur: Weergave van het voormalig industrieterrein*

Kort na 1797 ontstond op de latere Coberco-locatie de eerste industrie, te weten de houtzaagmolen 'de Vlijt'. In 1877 presenteerde H. Heuvelink Jr. een uitbreidingsplan voor het zuidoostelijk deel van Arnhem. Naast een beperkte woonfunctie op de Boulevard werd het gebied ook gebruikt voor het aanleggen van nieuwe industrieterreinen. Er was al enige industrie verschenen aan het begin van de Westervoortsedijk in de vorm

van de houtzagerij en de gasfabriek. In 1904 presenteerde ir. W.F.C. Schaap een stedenbouwkundig plan voor onder andere het industrieterrein 't Broek, het spoorwegemplacement en een uitgestrekte arbeiderswijk.

Vanaf het begin van de 20e eeuw werd de Nieuwe Kade het eerste geplande industrieterrein van Arnhem. De reden dat de kade hier breder is dan bij de binnenstad is omdat van de overslag en tijdelijke opslag van onder andere steenkool voor de elektriciteitscentrale en de gasfabriek veel ruimte innamen.



*Figuur: Aanzicht woongebied Rijnwijk*

Het woongebied Rijnwijk is rond de jaren 20 van de vorige eeuw gebouwd als arbeidersbuurt. Deze buurt werd gebouwd ter compensatie van de vele krotwoningen die aanwezig waren. In 1935 werd de Rijnbrug aan de oostwestzijde van het bedrijventerrein voltooid. Tijdens de Slag om Arnhem in september 1944 werd het gebied totaal verwoest. De verwoestingen hadden een enorme impact in het beeld van de Rijnkade

In 1954 besloot het bestuur van de stad tot de aanleg van een bedrijventerrein met een spoorwegemplacement aan de oostzijde van de



stad, in aansluiting op het bestaande slachthuis en de gasfabriek. Het terrein werd 4 meter opgehoogd. Met de realisering van de naoorlogse bebouwing halverwege de vorige eeuw en met de bouw van de stadskantoren rond 1990, maakte het gebied een schaa sprong.



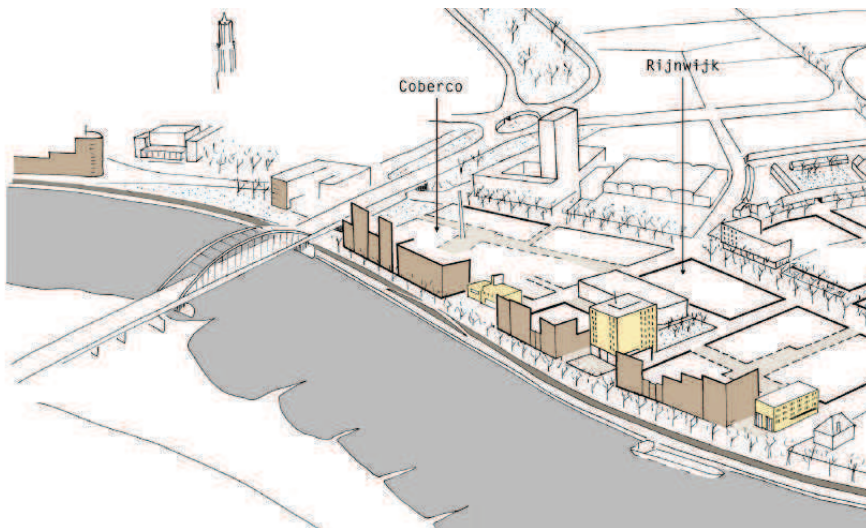
*Figuur: Foto voor de oorlog 1935 / 1940*

Eind jaren 80 van de vorige eeuw ontstonden plannen voor de eerste revitalisering van het bedrijventerrein. Tevens is in 2013 de Westervoortsedijk volledig nieuw aangelegd. In 2014 is gestart met de realisatie van een nieuw woongebied aan noordzijde van de Westervoortsedijk, waarmee de transformatie in gang is gezet.

## 3 RUIMTELIJKE OPZET

### 3.1 INLEIDING DOELEN UIT UITGANGSPUNTEN

Binnen het Nieuw Kade zijn meerdere deelgebieden te onderscheiden: Coberco, Rijnwijk en Fluvium. Stuk voor stuk zijn deze relatief beperkt van omvang en liggen ze ingeklemd tussen een bestaand bedrijventerrein en de Rijn. Deze geïsoleerde ligging vraagt om een duidelijke overkoepelende ontwerpinstelling om tot een kwalitatief bewoonbaar stadsdeel te komen.



*Figuur: Ligging Rijnwijk ten opzichte van Coberco*

Doel is dat Groot Rijnwijk samen met Fluvium en Coberco en samenhangende wijk gaan vormen. In stedenbouwkundige structuur, in architectuur, korrelgrootte, hoogte en sfeer van de openbare ruimte vertonen ze samenhang op de schaal van de stad en de buurt/kwartier. Het gaat om een afwisseling van straten, pleinen en bouwblokken. Samen hebben ze een industrieel verleden wat ook in deze nieuwe fase tot

uitdrukking zal moeten komen. Belangrijk is dat na de realisatie de diverse deelgebieden als een geheel worden ervaren.

De ambitie om de locatie tot een echte stadswijk om te vormen, vraagt om een forse dichtheid en menging van programma. Het programma bestaat echter hoofdzakelijk uit woningbouw. Een traditioneel stedelijk naoorlogs woonmilieu is hier echter niet op zijn plaats. Dit dilemma wordt opgelost door uit te gaan van een verkaveling met typen stadswoningen met achtertuinen of dakterrassen, gemengd met kleinschalige appartementenblokken. In een deel van de stadswoningen zal ook plaats zijn voor werk- en bedrijfsruimtes, en ook de bestaande industriële erfenis wordt hier ontwikkeld met bijzonder programma.

De stedelijkheid van het gebied is gebaat bij diversiteit aan programma's. De bebouwing langs de hoofdroutes zal daarom ook op lange termijn nog ruimte moeten bieden aan verschillende functies. Dit vraagt om bouwkundige structuren die aan te passen zijn aan ander gebruik. Ook bieden de hogere plinten aan de Westervoortsedijk en Rijnkade in de toekomst kansen voor invulling voor beroepen aan huis en andere functies die een hogere verdiepingshoogte vragen.

De sfeer, identiteit en schaal (korrel) van de industriële omgeving klinken door in Groot Rijnwijk zowel in stedenbouwkundige opzet, in architectuur als in openbare ruimte. De nieuwbouw zal bij de uitwerking een bijpassend "industriële karakter" krijgen zonder historiserend te zijn. Kenmerken van de industriële bouwwijze en de daarbij horende vormtaal moeten dienen als inspiratie en beeldende randvoorwaarde voor de toekomstige ontwikkeling. De stoerheid van deze bouwwijze is terug te vinden in de korrelgrootte van de bouwblokken architectonische vormgeving, de inrichting en materialiseren van de openbare ruimte en de architectuur

### 3.2 STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

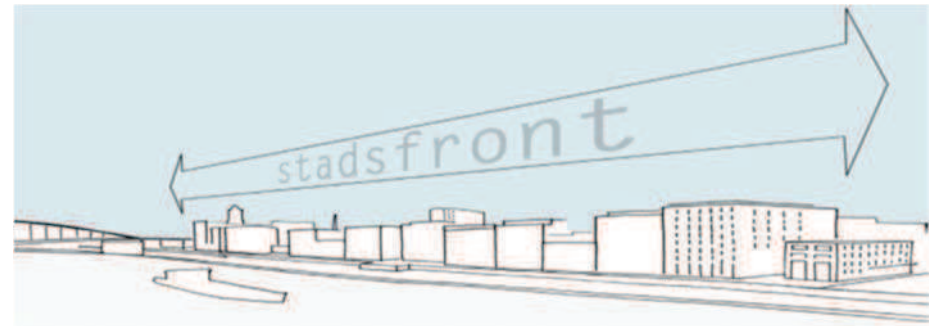


*Figuur: Impressie stedenbouwkundig plan van het bureau Palmbout*

Het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de principes zoals deze in het stedenbouwkundig plan van het bureau Palmbout zijn vastgelegd. De structuur kenmerkt zich door een formelere buitenrand aan de Westervoortsedijk en de Nieuwe Kade en een kleinschaligere structuur in het binnen gebied

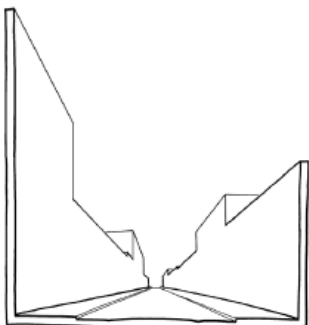
Er wordt ingezet op bouwblokken, die zijn opgebouwd uit verschillende woning- en bouwtypologieën. Deze bouwblokken bestaan uit een aaneenschakeling van losse gebouwen en vormen samen met enkele

vrijstaande gebouwen de hoofdstructuur. Op strategische plekken zijn in Groot Rijnwijk en Coberco hoogteaccenten van 10 lagen geprojecteerd. Deze zijn vormgegeven als hogere ranke gebouwen die samen met de toren bij het stadskantoor en de schoorsteen van Coberco een dynamisch spel spelen. Hierdoor ontstaat een spannend beeld gezien vanaf de brug en de overzijde van de rivier. Bij hoge gebouwen is aandacht vereist voor de woon- en leefkwaliteit (in verband met wind, schaduw, privacy, en afstand tot lagere bebouwing etc.)



*Figuur: Stadsfront Nieuwe Kade*

De randen langs de Westervoortsedijk en de Nieuwe Kade kenmerken zich door gesloten hogere (circa 6 lagen) en robuuste gevels. Aandacht gaat uit naar de functies in de plintlagen van de bebouwing. Deze moeten bijdragen aan de levendigheid van het gebied. Aan de Westervoortsedijk en de Nieuwe Kade bedraagt de plinthoogte (hoogte eerste woonlaag) minimaal 3,5 meter vrije ruimte waar door er een geleiding in hoogte ontstaat en er sprake is van een rijkere uitstraling. De hogere plinten aan de Westervoortsedijk en Rijnkade bieden (in de toekomst) kansen voor invulling voor beroepen aan huis en andere functies die een hogere verdiepingshoogte vragen. In het binnengebied gaan we uit van een hoogte van 3 tot 4 lagen.

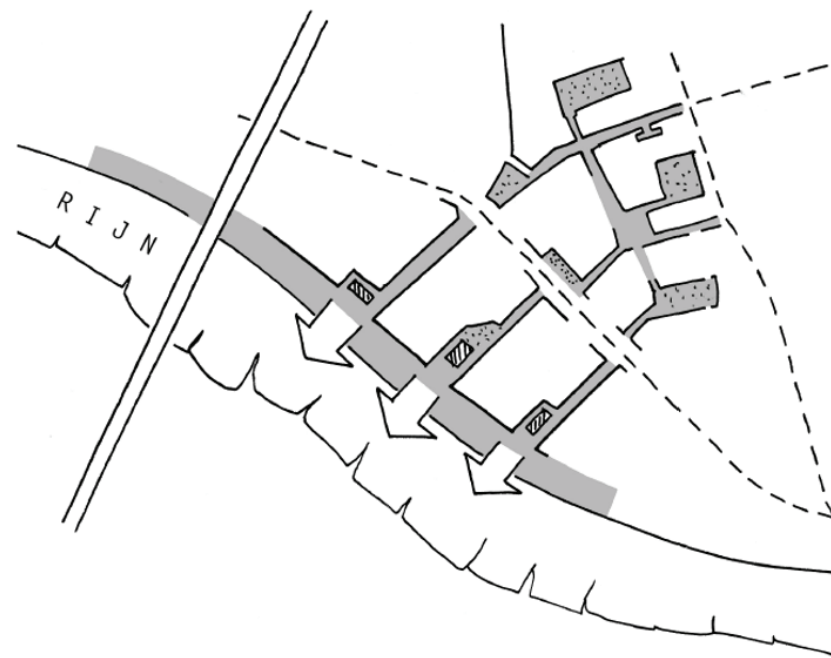


*Figuur: Principe van gedifferentieerde bouwhoogten*

In de straten staan diverse woning- en bouwtypen door elkaar. Het zullen samenhangende gebouwen zijn die aaneengeschakeld de straten vormen. Het typologisch verschil tussen de gebouwen wordt ondergeschikt gemaakt aan het stadsbeeld.



*Figuur: Referenties van straten*



*Figuur: Overzicht routes naar de Rijn*

Door de afwisseling in typologie en bouwhoogten krijgen de straten een stedelijk beeld. In de smallere binnenstraten in het plangebied worden de straatwanden eveneens gevormd door aaneengeschakelde bebouwing van afwisselende lengte en hoogte. Hier kan de bebouwing echter een kleinere maat krijgen dan langs de Westervoortsedijk of Nieuwe Kade. Een diversiteit aan dakvormen en dakopbouwen, geïnspireerd op het historische industriële verleden zal het stadsbeeld verrijken.



*Figuur: Het formele voetgangersnetwerk*



*Figuur: Het informele netwerk*

Het gebied zal aan moeten sluiten op het informele netwerk van langzaam verkeersroutes uit het stedenbouwkundig plan 'Arnhem Centrum-Oost' van Bureau Palmbout, waarvan de aanzet in Fluvium is gemaakt. Hierdoor wordt in aanvulling op het formele stratennet een aanvullend stelsel van routes ontwikkeld. Deze rijgt de informele openbare ruimtes en bouwblokken aaneen. Doorgaande routes door de plandelen zijn primair voor voetgangers. Er mag wel gefietst worden maar de fietser is te gast. De Nieuwe Kade zal op termijn worden omgevormd tot een verkeersluwe straat.

In de openbare ruimte komen speelvoorzieningen voor de diverse leeftijdsgroepen

### 3.3 ARCHITECTUUR



*Figuur: Referentie van geleding in de gevelwand*

#### 3.3.1 Bouwblok

Een bouwblok is zodanig opgebouwd dat daarin de afzonderlijke gebouwen duidelijk als zelfstandig element te herkennen zijn. De gebouwen staan op zich zelf en zijn niet met elkaar verweven. De hoogtes aan de Westervoortsedijk en aan de kade zijn afwisselend waardoor een interessant silhouet en straatbeeld ontstaat.



*Figuur: Referentie van detaillering gevels*

#### 3.3.2 Gevels

De architectuur is geïnspireerd op het industriële karakter en wordt ingevuld met stoer en robuust materiaal; metselwerk in aardetinten, beton, industrieel gedetailleerd staal. Er zijn contrasten in materialen (baksteen, lichtgekleurde banden van beton, omlijstingen, zinken daken). Gevels vormen grafische patronen door verticale en horizontale lijnen en door grote gevelopeningen opgedeeld in kleinere 'ramen', afgewisseld met grote gesloten gevelvlakken. Om de gevels robuustheid te geven is dieptewerking van de gevel van belang. Dat kan o.a. worden bereikt met diepe neggen, terug gelegen raam- of deuropeningen, loggia's en (dak)randen. De schaduwwerking ervan geeft ritme en perspectief. Dit kan een middel zijn om differentiatie tussen de woningen te verkrijgen.

Het formaat en vorm van het gevelvlak moet in de architectonische compositie worden opgewerkt. Niet alleen de optelling van het enkele raam of deuropening bepaalt de compositie, daaroverheen moet ook de grotere schaal van het gebouw leesbaar blijven.

#### 3.3.3 Materiaal gebruik

De gebouwen langs de straten worden opgetrokken uit degelijke materialen met 'zwaarte' (robuuste uitstraling) en verfijning (in detaillering). Een zorgvuldige materialisering en detaillering moet garant staan voor een fraaie veroudering en tactiele kwaliteit.

Metselwerk, betonpanelen, hout- en/of staalconstructies en glasvlakken kunnen allemaal worden aangewend om tot betekenisvolle aanvullingen op het bestaande stadsbeeld te komen. Keim- en/of stucwerk zijn denkbaar. Kunststof vermijden.

### 3.3.4 Kleurgebruik

De hoofdtoon wordt bepaald door genuanceerde metselsteen in aardtinten. Andere kleuren, mits in harmonie met het hoofdbeeld, zijn als incident denkbaar. Om de industriële compositie te versterken zal per straat een evenwichtig pallet moeten worden gekozen, waarbinnen de contrasten niet te groot zijn. Betonranden en (lichtgekleurde) banden of omlijstingen worden als ornament ingezet of om in de gevelvlakken een grotere ordening aan te brengen.



*Figuur: Referenties parklandschappen*

### 3.3.5 Gesloten hoeken

De binnenstraten grenzend aan de Westervoortsedijk, Badhuisstraat, Nieuwe Kade en Veilingstraat hebben gesloten hoeken. De achtertuinen en binnenplaatsen zijn daarmee afgeschermd van de straat. Deze hoeken bestaan bij voorkeur uit doorgaande bebouwing. Dit zijn bij uitstek de plekken waar bijzondere stadswoningen kunnen worden ontwikkeld. Indien het niet mogelijk is de hoeken met bebouwing te sluiten, zijn verdiepingshoge tuinmuren ook toegestaan. Deze tuinmuren moeten integraal onderdeel uitmaken van de architectuur.

### 3.3.6 Daken en dakvormen

Een diversiteit aan dakvormen, dakrichtingen en dakopbouwen met een industrieel geïnspireerde uitstraling zal het stadsbeeld verrijken en bijzondere woningtypes mogelijk maken. Het ontwerp van het dakvlak is van belang omdat het daklandschap voor de appartementsbewoners het dagelijks uitzicht zal bepalen. Platte daken worden daarom bij de grondgebonden woningen vermeden of als dakterras of groen dak ingericht. De voorkeur gaat uit naar woningen voorzien van een extra dakopbouw, afgewerkt met een flauw hellend dak met een hoogwaardige bekleding. In het ontwerp van het dak moet rekening gehouden worden met de mogelijke plaatsing van zonnecollectoren of PV-cellen. Deze installaties vormen een integraal onderdeel van het ontwerp van het dakvlak.

Als bij individuele stadshuizen een kap wordt toegepast, staat de kaprichting bij voorkeur dwars op de straat om daarmee de schaal van het individuele huis te benadrukken. Dakkapellen en dakopbouwen vormen een integraal onderdeel van de architectuur. Indien deze tijdens de bouw niet worden voorzien of als opties worden aangeboden, moet hiervoor toch een ontwerp worden opgesteld. De diverse seriegroottes in de bebouwing zullen ook in het daklandschap afleesbaar zijn.



### 3.3.7 Vrije bouwhoogte en levendige plint

Aan de Westervoortsedijk en de Nieuwe Kade bedraagt de vrije verdiepingshoogte<sup>1</sup> van de eerste woonlaag minimaal 3,5 meter waardoor er een geleiding in hoogte ontstaat en er sprake is van een rijkere uitstraling. De hogere plinten biedt (in de toekomst) kansen voor invulling voor beroepen aan huis en andere functies die een hogere verdiepingshoogte vragen. Doel is de multifunctionaliteit en de levendigheid in het gebied te bevorderen.

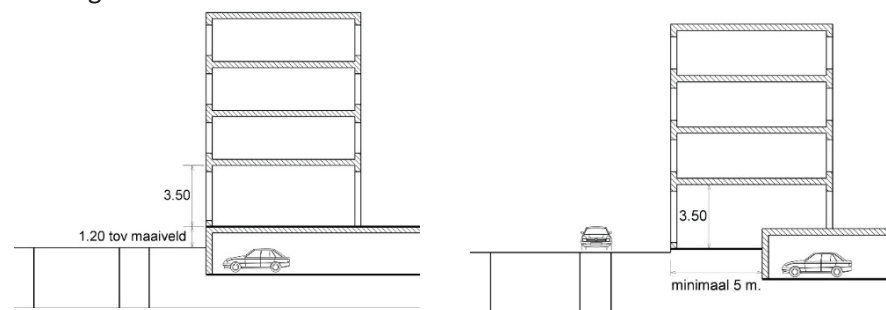


Figuur: Impressie Nieuwe Kade

<sup>1</sup> De vrije verdiepingshoogte wordt in pandig gemeten vanaf bovenkant vloer tot aan onderkant plafond.

### 3.3.8 Gebouwde parkeervoorzieningen

De situering van parkeergarages (en bergingen) vragen specifieke aandacht. Doel bij de ontwikkeling is een levendig straatbeeld te realiseren. Waarbij 'de ogen op straat zijn' en men als voetganger niet langs een gesloten plint loopt, waarin zich bergingen en parkeergarages bevinden. Parkeren voor bewoners vindt binnen het bouwblok plaats. Dit kan op meerdere manieren worden gerealiseerd. Namelijk (half) verdiept, geheel ondergronds, op het binnenterrein of deels achter en onder de woning.



Figuur: Doorsnede parkeervoorzieningen Westervoortsedijk en Rijnkade

Ten aanzien van de parkeergarage onder de woningen gelegen aan de straatzijde (Nieuwe Kade en Westervoortsedijk) zijn twee opties mogelijk: De appartementengebouwen en stadswoningen staan half over de parkeergarage heen. De parkeergarage ligt minimaal 5 meter terug (horizontaal gemeten) t.o.v. de voorgevel. Uitgangspunt blijft een vrije verdiepingshoogte van de eerste woonlaag van minimaal 3,5 meter. Een tweede optie is om hier een verdiepte parkeergarage te realiseren waarbij de eerste woonlaag maximaal 1,20 m. boven maaiveld ligt. Ook hier bedraagt de vrije hoogte van de eerste woonlaag laag 3,5 meter.



In de andere straten waar een parkeergarage onder de woning is geprojecteerd bedraagt het vloerpeil van de 1e woonlaag maximaal 1,2 m boven maaiveld. Op deze manier is er interactie tussen woning en het voetgangersgebied en is de sociale veiligheid gegarandeerd. Door op 1,2 m boven maaiveld te wonen heeft men aan de kade zicht op de rivier en de uiterwaarden.

De entrees tot de parkeervoorzieningen moeten een volwaardig onderdeel uitmaken van de architectuur van het bouwblok.

### 3.3.9 (Gebouwde) buitenruimtes

Buitenruimtes worden vormgegeven als loggia's en balkons en mogen maximaal 1 meter uitsteken uit de gevel. De uitkragende delen vormen een integraal onderdeel van de plastic van de gevel. Aandacht voor voldoende afwisseling; vermijd bijv. veel repeterende balkons. Geen galerijen aan de straatzijde. Bij voorkeur geen galerijen aan de binnenzijde van de gevel, in verband met privacy van de omwonenden.

### 3.3.10 (Nuts)voorzieningen

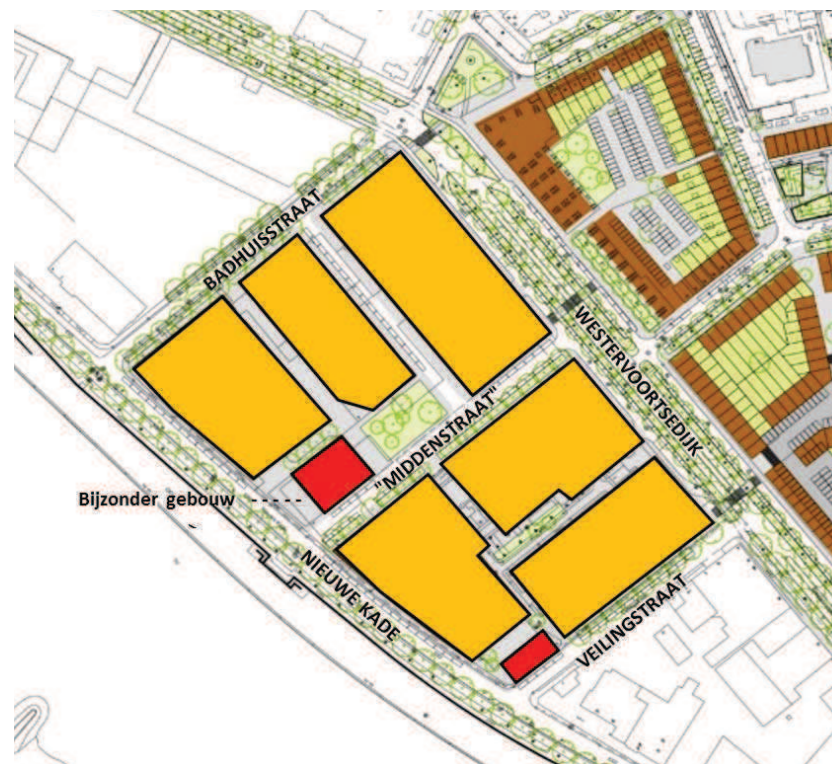
Transformatorhuisjes worden in principe opgenomen in de bouwblokken. Kleinere schakelkastjes (kleur grijs) worden zoveel mogelijk in de gevels of achter de rooilijn van de bouwblokken geplaatst.

Om de eenheid te versterken worden (fiets)bergingen binnen de architectonische opzet ingepast met een aantrekkelijke entree via, of dicht bij de hoofdentrees van de wooncomplexen.

## 3.4 SPECIFIEKE REGELS VOOR BEBOUWING

Bij de beschrijving van de regels wordt onderscheid gemaakt tussen:

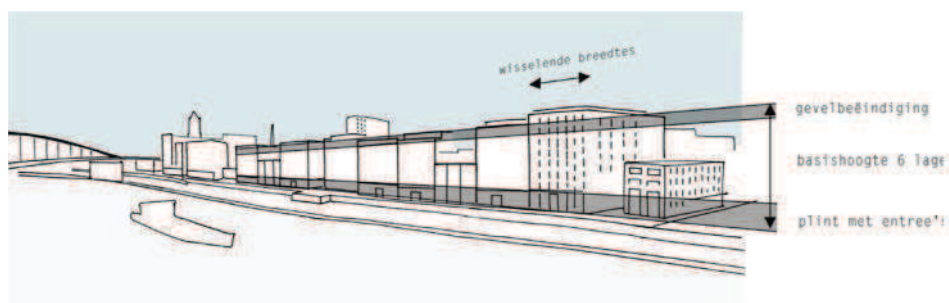
- De formele delen van het plan, zoals de Nieuwe Kade en de Westervoortsedijk;
- De Noord-Zuid georiënteerde stadsstraten;
- De meer informele binnenstraten en voetgangersgebieden;
- Bijzonder gebouw (nieuw)



Figuur: Impressie bouwblokken en openbare ruimte

### 3.4.1 Nieuwe Kade

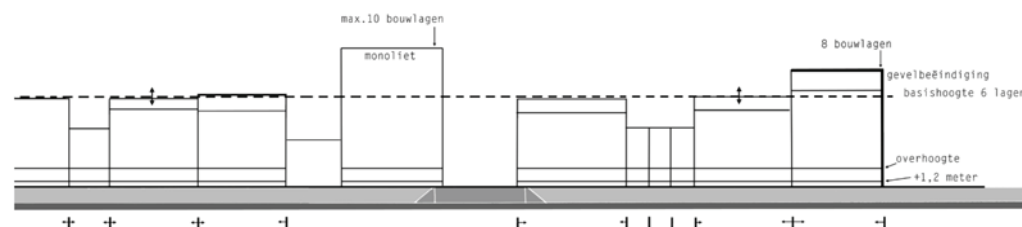
Het stadsfront aan de Rijn zal zich enerzijds meten met de schaal van de rivier en de John Frostbrug en anderzijds recht doen aan de schaal van Arnhem en de verblijfskwaliteit op het maaiveld. Doel is een stedelijk stadsfront waarbij wisselende bouwhoogte en de kapvormen zorgen voor een interessant silhouet. De plannen van Rijnwijk en Coberco worden separaat ontwikkeld maar krijgen dezelfde stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten mee zodat een samenhangend bebouwingsbeeld en openbare ruimte wordt verkregen.



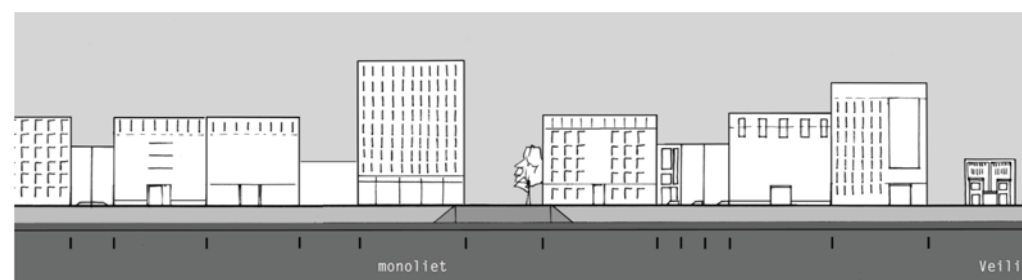
Figuur: Impressie van de Nieuwe Kade

De Nieuwe Kade gaat bestaan uit diverse gebouwen die een afwisselende maar samenhangende compositie vormen:

- De kade toont zich als een afwisselende compositie van verticale en meer horizontale, aaneengeschakelde volumes (referentie industriële complexen).
- Gebouwen aan de Nieuwe Kade verweven het achterliggende gebied in de compositie; ze sluiten dit gebied niet af van de Rijn. Door uit te gaan van gedifferentieerde hoogtes, die variëren van 4 tot 8 lagen, komt het rijnfront niet als een massale wand over.



Figuur: Impressie van maten en groottes



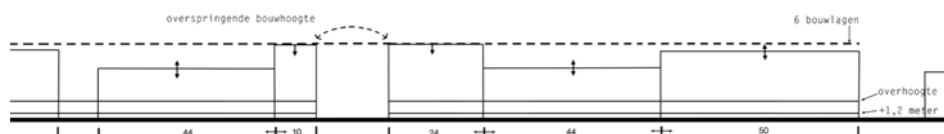
Figuur: Impressie van de uitvoering

- De bouwhoogte is wisselend, met een afleesbare basishoogte van zes lagen met incidentele panden van vier tot acht bouwlagen.
- Bijzondere gebouwen maken onlosmakelijk deel uit van deze compositie.
- De breedte van de panden met de basishoogte (6 lagen) is 20 tot 40 meter.
- De breedte van de panden die afwijken van de basishoogte is 14 – 20 meter.
- De afwisseling in de plint en de vrijheid in de verbijzondering hiervan levert een gevarieerd gevelbeeld op.

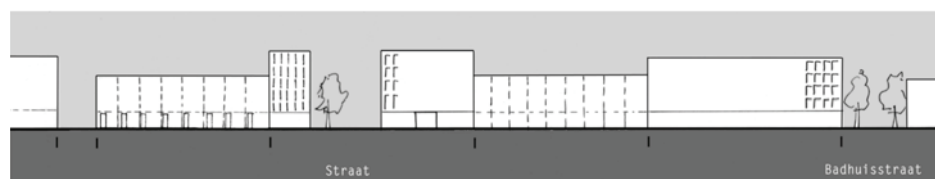
### 3.4.2 Westervoortsedijk

De Westervoortsedijk is in het plangebied de belangrijkste stadsstraat. De schaal van de Westervoortsedijk is groter dan die van de dwarsstraten. Anders dan bij de Nieuwe Kade wordt de bebouwing in de Westervoortsedijk vooral in de langsrichting waargenomen. Dit is aanleiding om de proporties van de bebouwing hierop aan te passen:

- De gevelbreedte per volume varieert van minimaal 12 tot maximaal 50 meter.
- De bouwhoogte varieert van minimaal vier bouwlagen tot zes bouwlagen.



Figuur: Impressie Westervoortsedijk groottes gebouwen



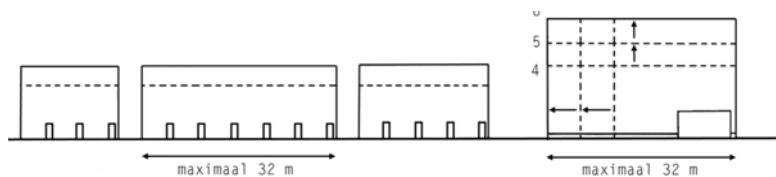
Figuur: Impressie uitwerking Westervoortsedijk



Figuur: Referentie gedifferentieerde bouwhoogte

### 3.4.3 Stadsstraten

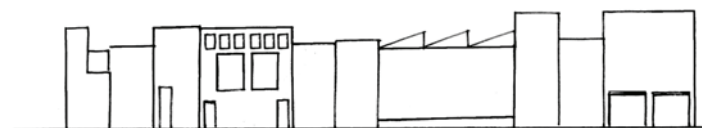
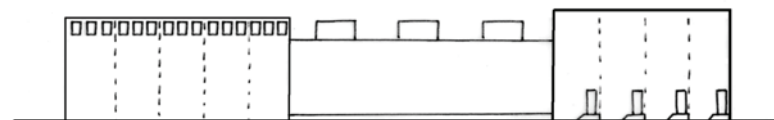
[Badhuisstraat Veilingstraat en de daartussen gelegen nieuwe noord-zuid verbinding]



*Figuur: Impressie van de maten van de gebouwen aan de stadsstraten*

Bepalend voor het samengesteld straatbeeld is de afleesbare schaal van de diverse bebouwing. Wisselingen in hoogte, kleur, daklijst en breedte markeren het verschil tussen verschillende gevelvlakken. Om de beoogde afwisseling te verkrijgen moeten de volgende principes worden gehanteerd:

- Langs de straten staan grondgebonden woningen en andersoortige (woon)bebouwing in een terloopse maar gecomponeerde schikking aaneen.
- De bandbreedte van de lengte van de gevelvlakken valt samen met 3 tot 6 woningen (met een maximum van ongeveer 30 meter).
- In de Badhuisstraat wordt de architectuur van de straatwand afgestemd op die van de invulling van het Coberco-terrein. De samenhang in het straatbeeld gaat boven de verschillen.
- De bouwhoogte varieert van minimaal drie tot vier bouwlagen.
- Als bovenop de genoemde minimale bouwhoogte kappen en dakopbouwen worden toegepast, moeten deze het ritme van de straatwanden ondersteunen.



*Figuur: Impressie uitwerking van de gebouwen aan de stadsstraten*

### 3.4.4 Specifieke regels voor de bebouwing binnenstraten

In tegenstelling tot bij de stadsstraten wordt bij de binnenhoven en woonpaden ingezet op een omsluitende samenhangende architectonische compositie. Bebouwing en openbare ruimte moeten nauwgezet op elkaar worden afgestemd, net als bij klassieke binnenstadhofjes. De binnenhoven zijn daarmee het tegenbeeld van het meer terloopse stadsbeeld langs de doorgaande straten.

Criteria zijn:

- De architectonische compositie ondersteunt de schaal van de gehele binnenstraat.
- Eventuele uitbreidingsopties aan de woningen zijn een integraal onderdeel van het ontwerp.
- De woningentree 's zijn aan de straat gelegen.
- Gevelcompositie en dakvormen worden per ensemble bepaald, maar moeten bijdragen aan het robuuste stadsbeeld.
- Een verharde overgangszone (margezone) tussen gebouw en straat realiseren, in de vorm van een stoep, trappen. Maat bedraagt tussen de 1 en 1,2 m. De omheining hiervan maakt onderdeel uit van de architectuur van de gebouwen. Te allen tijde zal de toegankelijkheid van de gebouwen gegarandeerd moeten zijn.

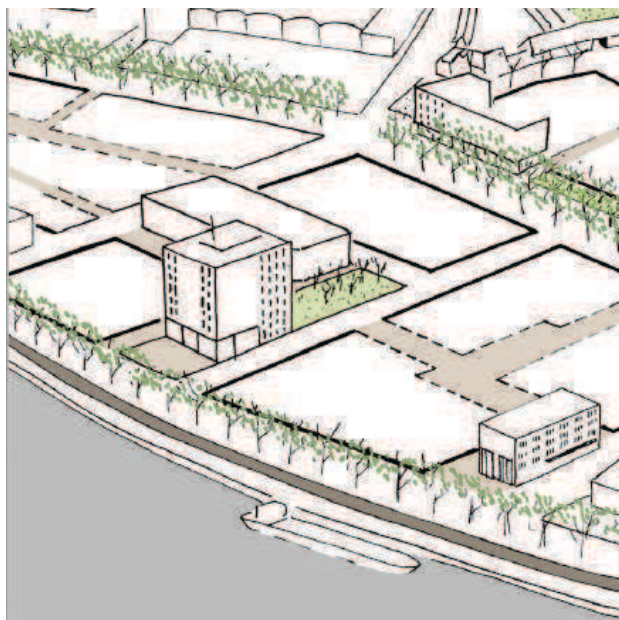


*Figuur: Referentie margezones*

### 3.4.5 Regels voor het bijzondere gebouw

[Toren aan de Nieuwe Kade met de bestemming BG]

Dit gebouw bestaat “uit één stuk”, dat op twee niveaus een rol moet spelen. Enerzijds is dat de grotere schaal van de stad, de industriële erfenis van de locatie en het stoere stadsbeeld. Anderzijds is dit de verbijzondering van de straatwand, zonder dat dit ten koste gaat van het verblijfsklimaat in de straten en het plein, maar er juist een verrijking van vormt.



*Figuur: Ligging bijzonder gebouw*

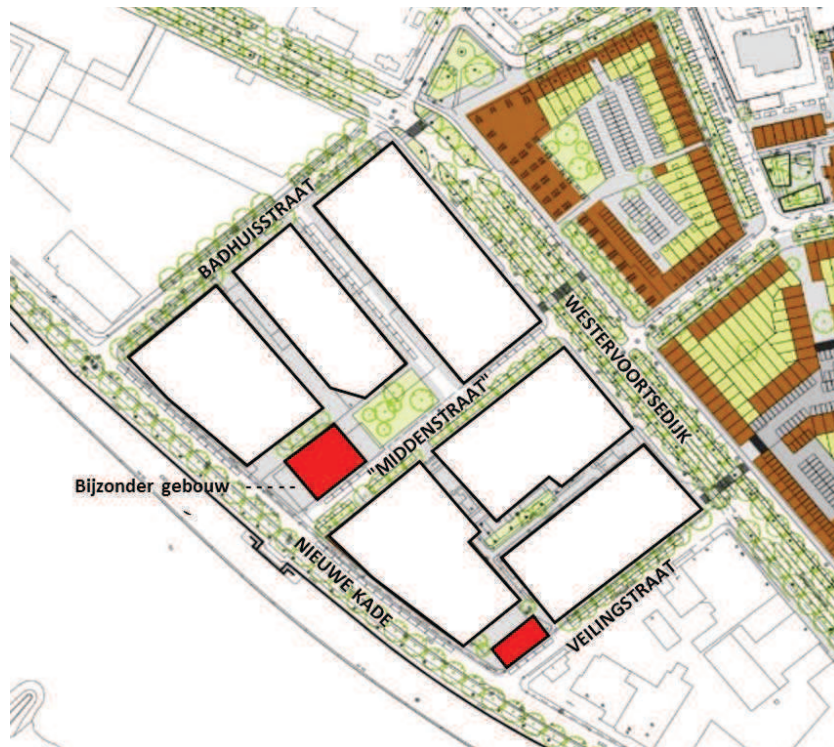
Gevelbeeld:

- De gevelcompositie bespeelt de schaal van het totale gebouw en verhult daarmee de schaal en mogelijke diversiteit van het aanwezige programma. De totaalvorm van het gebouw staat voorop.
- Niet alleen de schaal van het enkele raam of deuropening bepaalt de ordening; de grotere schaal van het gebouw moet worden opgewerkt.
- De manier waarop het gebouw aansluit op de openbare ruimte verrijkt de verblijfskwaliteit van die openbare ruimte.



*Figuur: Referentie bijzondere bebouwing*

### 3.5 DE OPENBARE EN TOEGANKELIJKE RUIMTEN



*Figuur: Indicatie openbare ruimte*

De belangrijkste stedenbouwkundige openbare ruimten van Rijnwijk zijn de Nieuwe Kade en de Westervoortsedijk aan de noordzijde. Langs de kade is een accent in de vorm van een hoger appartementengebouw geprojecteerd. Aan de noordzijde hiervan bevindt zich het centraal gelegen parkje dat ingericht wordt als speelplek voor kinderen. Deze vormt een onderdeel van de langzaamverkeersroutes tussen het gebied ten noord oosten van de Westervoortsedijk enerzijds en De Nieuwe Kade

met de Rijn en Melkfabriek Coberco en Singel anderzijds. De formelere routes zijn de Badhuisstraat de Veilingstraat en de nieuw aan te leggen woonstraat door het gebied Deze vormen tevens de ontsluiting voor het autoverkeer. Parkeren vindt grotendeels half verdiept plaats. Aangezien de parkeervoorzieningen ruim achter de voorgevel zijn geprojecteerd, zijn ze aan het zicht onttrokken. De Westervoortsedijk is een stedelijke laan met parallelwegen. Langs deze parallelwegen staan diverse type woongebouwen. Dit varieert van grote stadshuizen tot beneden bovenwoningen, woon-werkwoningen tot appartementen

De inrichting van de openbare ruimte straalt ook de sfeer uit van een stoer verleden. Gebruik van materialen die mooi verouderen en aansluiten bij recente ontwikkelingen, historische woongebieden in de omgeving en de binnenstad. De verharding in de openbare ruimte is sober en. Stenige en doorlopende vloeren bij pleintjes met markante bomen. De inrichting nodigt uit om de ruimte te gebruiken. Ook de overgangen (erfstroken) van gebouw naar openbare ruimte passen binnen het industriële karakter en zijn afhankelijk van de ligging (buitenring of binnenplaats) stevig en formeel (perron, hoogteverschil) of vriendelijk en zacht (Delftse stoep met bloempot).



*Figuur: Indicatie herinrichting Nieuwe Kade*

### 3.5.1 Nieuwe Kade

Het zuidelijk deel van de hoge Nieuwe Kade valt buiten het plangebied en zal te zijner tijd integraal ontworpen worden met de kade ten zuiden van Coberco en het gebied direct ten oosten van de brug. De rijbaan, de noordelijk geprojecteerde langspaarkeerplaatsen en het trottoir langs de bebouwing sluiten in materialisering en detaillering aan op Groot Rijnwijk en behoren tot het plangebied. De zuidelijk gesitueerde parkeerplaatsen komen te vervallen. Het streven is er op gericht het zuidelijk deel in te richten als flaneergebied. Een bomenscherm scherm de flaneerzone af van de straat. In het kader van de toegankelijkheid zijn alle gebieden goed toegankelijk voor alle doelgroepen.

### 3.5.2 Asymmetrische stadsstraatprofielen

De bebouwing in de Veilingstraat en de Noord Zuid georiënteerde straat in het midden van het plangebied (zie kaart met de aanduiding "Middenstraat" ) is divers. Samenhang in de straten wordt bereikt door over de gehele lengte aan één zijde bomen te planten, bij voorkeur in een 2,5 meter brede groene berm. De lengte van de straten wordt hiermee geaccentueerd. Naar analogie met diverse straten in de nabijgelegen woongebieden hebben de straten daarmee een asymmetrische opzet.

Bebouwing staat direct aan de straat, voortuinen komen niet voor. Stoepen, bordessen en traptreden markeren een margestrook die de overgang vormt tussen de gebouwen en de straat. De trottoirs hebben een royale maat waardoor ze ook als speelstoep kunnen worden gebruikt. Aan weerszijden van de rijbaan zijn langspaarkeerplaatsen voorzien.

### 3.5.3 Badhuisstraat

Deze straat krijgt aan twee zijden een groene berm van circa 2,5 m. met laanbomen van de 2<sup>e</sup> orde.

### 3.5.4 Materialisering van de straten

Beeldbepalend voor de openbare ruimte is de materialisering en de detaillering. Beiden worden ingezet om een robuust stadsbeeld te ondersteunen. Hiermee wordt een grondtoon aangebracht die het karakter van het plangebied in belangrijke mate zal bepalen. Voor Groot Rijnwijk zijn een aantal principes bepaald die het beoogde stoere stadsbeeld ondersteunen.

De trottoirs aan de Westervoortsedijk , Badhuisstraat en de Nieuwe Kade worden in dit plandeel uitgevoerd in een grijze betontegel met basalttoeslag. Alle overige rijbanen, trottoirs en voetgangersgebieden in het plangebied worden bestraat met gebakken klinkers.

### 3.5.5 Details

Inzet is om de straten robuust te detailleren, passend bij het stadse en stoere karakter van het plangebied. De noord zuid geprojecteerde straten wordt ondersteund door de boombeplanting. Om onderscheid te maken tussen de trottoirs en de rijbaan wordt een brede donkergrijze beton band toegepast. Daar waar parkeerstroken langs grasstroken liggen, doet te band tevens dienst als uitstapstrook.



### 3.5.6 Bijzondere plekken

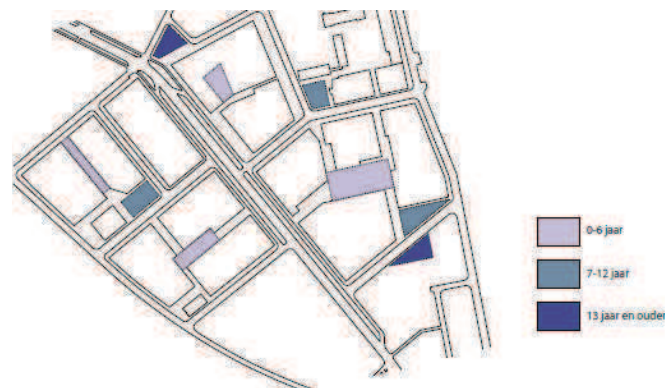
De plantsoenen en het centraal gelegen groene plein moeten met een robuuste detaillering worden uitgevoerd. De waterbergingsopgave die mogelijk op deze plekken rust, vraagt om een evenwichtig ontwerp. Het oppervlak ten behoeve van de waterberging moet tijdens drogere periodes volwaardig gebruikt kunnen worden. Om het groene karakter en het leefklimaat te versterken moet er ruimte zijn om bomen en verticaal groen mogelijk te maken. Dit vereist het e.e.a. van de ondergrond.



### 3.5.7 Speelplekken

De gemeente heeft als beleid om voor diverse leeftijdscategorieën binnen veilig te belopen stadsdelen voldoende speelruimte te bieden voor de verschillende leeftijdscategorieën. Dit plan dient te voldoen aan deze beleidslijn.

Tegelijkertijd zal er voor moeten worden gewaakt het ontwerp van deze ruimtes te letterlijk op één gebruik of doelgroep te enten. De geambieerde stedelijkheid van de locatie vraagt immers om overlappend gebruik van de stadsruimte. Om die reden moeten de plekken niet letterlijk als speelplekken met de daarvoor geijkte speeltoestellen worden ingericht. Steeds zal er een ontwerp moeten worden gemaakt dat zowel



Figuur: Impressie overzicht speelplekken

spelen als andersoortig gebruik mogelijk maakt en uitlokt. Het plein ten noorden van het hoger appartementengebouw wordt als groene speelplek voor 1 tot 6 jarigen ingericht.

### 3.5.8 Autovrije woonstraten en parkeren

De straten aangeduid als 'sv-1' en 'sv-3' in het bestemmingsplan, zijn in principe autovrije woonstraten. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor spelen.



Indicatie autovrije woonstraten

Fietsparkeren voor bezoekers van de appartementen vindt plaats in de zone waar ook het langsparkeren wordt geprojecteerd dan wel in de overgangszone. In de overige straten vindt langsparkeren plaats.

### 3.5.9 Bomenplan

De ruimtelijke structuur van het plan wordt ondersteund door een beplantingsplan voor de bomen. De twee hoofdroutes van het plan (de Westervoortsedijk en de Nieuwe Kade) krijgen elk een eigen boomsoort van de 1e orde waarmee de continuïteit van deze routes in het stadsweefsel wordt gemarkeerd. De 3 noord zuid geprojecteerde stadsstraten, te weten de Badhuisstraat, Veilingstraat en de straat die in het midden van het gebied ligt, krijgen allen dezelfde boombeplanting in de 2e orde waarmee de samenhang in atmosfeer in het projectgebied onnadrukkelijk wordt versterkt. Bijzondere plekken in het gebied krijgen een eigen specifieke soortkeuze.

De soortkeuze moet nader worden bepaald met aandacht voor een goede afstemming tussen volwassen kroonprojectie en de afstand van de boomsoort tot de bebouwing.

Voor de hoofdroutes in het plangebied moet aansluiting gezocht worden op de grotere structuren in de stad. Het gemeentelijk beleid om met name inheemse soorten, passend op de van oudsher aanwezige bodemgesteldheid toe te passen zal hierin leidend zijn. Voor de stadsstraten zal een soort gekozen moeten worden die een transparante kroon heeft.

### 3.5.10 Verlichting

De straatverlichting is afhankelijk van mogelijke inpassing, masten dan wel hangverlichting (in overleg met beheer te bepalen) De ruimtes blijven in dit laatste geval obstakelvrij en krijgen een meer intiem karakter. De

verankering van de spankabels in de bebouwing wordt integraal mee ontworpen in de architectuur van de woningen.

### 3.5.11 Afvalcontainers

Afvalcontainers worden ondergronds geplaatst. Bij voorkeur in de zone waar ook de parkeerplaatsen worden gesitueerd.

### 3.5.12 Onderhoud

Bij de nadere technische uitwerking zal een beheerbewust ontwerp moeten worden gemaakt. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor het feit dat het eindbeeld een optelsom is van het ontwerp en daarna de uitvoering van het onderhoudsregime. In deze wijk geldt onderhoudsregime C (volgens methode CROW-beeldbestek). Dit betekent bijv. een mogelijke hogere tolerantie voor onkruid in verharding en plantsoenen dan op voorhand bij het ontwerp verwacht was.

# DREMPELBEDRAGEN

	Werken	Leveringen	Diensten	Sociale en specifieke diensten
<b>Enkelvoudig</b>	Van € 0 Tot € 150.000 <i>1 of meer offertes</i>	Van € 0 tot € 50.000 <i>1 of meer offertes</i>	Van € 0 tot € 50.000 <i>1 of meer offertes</i>	
<b>Meervoudig</b>	Van € 150.000 Tot € 1.500.000 <i>3 of meer offertes</i>	van € 50.000 <i>tot Europese drempel</i> van € 209.000 <i>3 of meer offertes</i>	van € 50.000 <i>tot Europese drempel</i> van € 209.000 <i>3 of meer offertes</i>	Van € 0 Tot € 750.000 <i>3 of meer offertes</i>
<b>Nationaal</b>	Van € 1.500.000 <i>Tot Europese drempel</i> van € 5.225.000			
<b>Europees/ Concessie</b>	<i>Vanaf Europese drempel</i> van € 5.225.000	<i>Vanaf Europese drempel</i> van € 209.000	<i>Vanaf Europese drempel</i> van € 209.000	Vanaf € 750.000



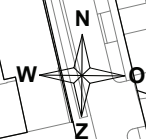
Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- Eigenaar 1 (vervallen)
- Eigenaar 2
- Eigenaar 3 (vervallen)
- Eigenaar 4
- Eigenaar 5
- Eigenaar 6
- Eigenaar 7 (vervallen)
- Eigenaar 8

ROGEO

Sturen op geo-informatie

Rijswijk BV 1 088 - 700 00 00  
www.roggeo.nl rijswijk.nl



Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- BGT
- Kadastrale lijn

**ROGEO**  
Sturen op geo-informatie

ROGEO BV  
www.roggeo.nl  
t. 088 - 700 00 00  
info@roggeo.nl



### Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- A Letter bouwblok
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- Ruimtelijk ontwerp
- Kavelgrens
- Kadastrale lijn
- Grens bouwblok
- Openbaar gebied
- Appartementen zeer duur - 187 m<sup>2</sup> BVO
- Appartementen zeer duur - 133 m<sup>2</sup> BVO
- Appartementen zeer duur - 187 m<sup>2</sup> BVO en horeca
- Appartementen duur en horeca
- Appartementen duur
- Appartementen middelduur
- Eengezinswoningen zeer duur
- Eengezinswoningen duur
- Eengezinswoningen middelduur
- Bedrijf
- Overig uitgeefbaar



Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- A Letter bouwblok
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- Ruimtelijk ontwerp
- Funcielijn
- Kadastrale lijn
- Grens bouwblok
- Openbaar gebied:
  - Groen
  - Snelverkeer
  - Parkeren
  - Voetpad
  - Voetpad en ondergronds parkeren
  - groen en ondergronds parkeren
- Uitgeefbaar gebied:
  - Uitgeefbaar



Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- A Letter bouwblok
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- Ruimtelijk ontwerp
- Functielijn
- Kadastrale lijn
- Grens bouwblok
- Openbaar gebied:
- Groen
- Snelverkeer
- Parkeren
- Voetpad
- Voetpad en ondergronds parkeren
- Groen en ondergronds parkeren
- Uitgeefbaar gebied:
- Uitgeefbaar
- Uitgeefbaar - bedrijf
- Uitgeefbaar - verharding
- Uitgeefbaar - parkeerdek
- Uitgeefbaar - parkeerdek en bebouwing



**RAMING**

Inbrengwaarde plangebied  
Exploitatieplan 'Groot Rijnwijk' te Arnhem

Veenendaal, januari 2018

# Inhoud

<b>1.</b>	<b>Opdracht</b> .....	<b>4</b>
1.1	Opdrachtgever .....	4
1.2	Taxateur .....	4
1.3	Onafhankelijkheid .....	4
1.4	Object .....	4
1.5	Belang.....	4
1.6	Taxatiebasis .....	5
1.7	Taxatiemethode .....	5
1.8	Doel van de taxatie.....	5
1.9	Opname .....	5
1.10	Taxatiedatum .....	5
1.11	Versies.....	5
1.12	Aansprakelijkheid .....	6
1.13	Conformiteit.....	6
1.14	Publicatie .....	6
1.15	Algemene voorwaarden .....	6
<b>2.</b>	<b>Algemene en bijzondere uitgangspunten</b> .....	<b>7</b>
2.1	Algemene uitgangspunten.....	7
2.2	Bijzondere uitgangspunten .....	8
<b>3.</b>	<b>Beschrijving</b> .....	<b>9</b>
3.1	Algemeen.....	9
3.2	Bestemming.....	9
3.3	Omschrijving per rechthebbende .....	10
<b>4.</b>	<b>Overwegingen</b> .....	<b>33</b>
4.1	Inleiding.....	33
4.2	Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde .....	33
4.3	Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde.....	33
4.4	Onteigeningswaarde .....	35
4.5	Gebruikswaarde bedrijfsgebouwen.....	35
4.6	Gebruikswaarde woningen.....	36
4.7	Gebruikswaarde overige gronden .....	37
4.8	Complexwaarde .....	38
4.9	Waardering bestaande openbare ruimte.....	42
<b>5.</b>	<b>Waardering</b> .....	<b>43</b>
5.1	Waardering gebouwde onroerende zaken .....	43
5.2	Waardering overige onroerende zaken.....	45
5.3	Verdeling bloot-eigendom en recht van erfpacht/opstal .....	45
5.4	Sloopkosten/kabels en leidingen .....	46
5.5	Vrijmaken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten .....	46
<b>6.</b>	<b>Conclusie</b> .....	<b>48</b>
<b>7.</b>	<b>Plausibiliteitsverklaring</b> .....	<b>49</b>

## Bijlagen

Bijlage 1: kadastrale uittreksels;

Bijlage 2: berekeningen;

Bijlage 3: specificatie van de inbrengwaarden per perceel / eigenaar.

## **1. Opdracht**

### **1.1 Opdrachtgever**

Op 13 juni 2017 is door de gemeente Arnhem, zetelend te Arnhem, kantoorhoudende aldaar aan de Koningstraat 38, aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

### **1.2 Taxateur**

Deze taxatie is verricht door de heer ing. A. van Gellicum MRE MRICS, rentmeester NVR, registertaxateur landelijk en agrarisch vastgoed, registertaxateur bedrijfsmatig vastgoed / groot zakelijk vastgoed (NRVT registratienummer RT671346927), RICS registered valuer (RICS VRS nummer 1287065) en geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoeding (Stichting DOBS), handelend als extern taxateur voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV (kantoor Zwolle).

Ter zake van deze taxatie is een plausibiliteitsverklaring afgegeven door de heer ing. J.C. Eertink, rentmeester NVR, registertaxateur landelijk en agrarisch vastgoed, registertaxateur wonen en registertaxateur bedrijfsmatig vastgoed (NRVT registratienummer RT795504409) handelend als extern taxateur voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV (kantoor Zwolle).

De taxateurs verklaren te voldoen aan de door de branche gestelde opleidingseisen en te beschikken over de vereiste specifieke deskundigheid ten aanzien van specifieke lokale, regionale en nationale (deel-) markt- en objectkennis en deze up-to-date te houden.

### **1.3 Onafhankelijkheid**

De taxateur verklaart te dezer zake te handelen als extern en onafhankelijk taxateur. De taxateur noch Kendes Rentmeesters Veenendaal BV heeft enige betrokkenheid (gehad) bij planvorming, grondverwerving en/of adviesdiensten betreffende de onderhavige ontwikkeling.

### **1.4 Object**

Het getaxeerde omvat onroerende zaken gelegen in het exploitatiegebied van exploitatieplan Groot Rijnwijk.

### **1.5 Belang**

Het te taxeren belang omvat de eigendom.

## **1.6 Taxatiebasis**

De taxatiebasis omvat de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

## **1.7 Taxatiemethode**

De taxatie is verricht met behulp van de voor de onroerende zaak meest geëigende benaderingen waaronder de comparatieve benadering en de inkomstenbenadering.

## **1.8 Doel van de taxatie**

Het doel van de taxatie is aan opdrachtgever inzicht verschaffen in de hiervoor omschreven waarde in verband met vaststelling van exploitatieplan Rijnwijk.

## **1.9 Opname**

Het plangebied is op 15 juni 2017 door taxateur vanaf de openbare weg in ogenschouw genomen.

## **1.10 Taxatiedatum**

De taxatie is verricht naar een taxatiedatum die zo dicht als redelijkerwijs mogelijk is ligt tegen de datum van vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan, in dezen 1 oktober 2017. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

## **1.11 Versies**

Op 19 oktober 2017 is door taxateur een definitief taxatierapport uitgebracht. Dit taxatierapport is heeft met het ontwerpexploitatieplan ter inzage gelegen. Naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen zijn door opdrachtgever wijzigingen doorgevoerd in de verbeelding en de bestemmingsregeling (o.a. het vervallen van de wijzigingsbevoegdheid van de bedrijfsbestemming en wijziging van de groenbestemming naar de uit te werken woonbestemming). Deze wijzigingen zijn verwerkt in het onderhavige taxatierapport d.d. 24 januari 2018 en hebben geen gevolg voor de begrenzing van het exploitatieplangebied, de grondexploitatie en de inbrengwaarden.

## **1.12 Aansprakelijkheid**

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

## **1.13 Conformiteit**

De onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht conform voorgeschreven wettelijke en jurisprudentiële normen en daarmee de daarmee samenhangende *best practice* welke kunnen afwijken van de toepasselijke IVS-, RICS- en NRVT-taxatiestandaarden. De taxateur acht zich evenwel gebonden aan de fundamentele beginselen van professionaliteit, objectiviteit en onafhankelijkheid jegens opdrachtgever zoals neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT.

## **1.14 Publicatie**

Publicatie van de definitieve rapportage is toegestaan mits volledig en voorzien van bijlagen.

## **1.15 Algemene voorwaarden**

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015 welke een beperking van de aansprakelijkheid omvat.

## **2. Algemene en bijzondere uitgangspunten**

### **2.1 Algemene uitgangspunten**

#### **2.1.1 Titelonderzoek**

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

#### **2.1.2 Toestand van opstallen**

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

#### **2.1.3 Toestand van installaties en voorzieningen**

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

#### **2.1.4 Toestand van bodem en grondwater**

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

### **2.1.5 Bestemmingsplaninformatie**

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

### **2.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen**

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

### **2.1.7 Omzetbelasting**

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

## **2.2 Bijzondere uitgangspunten**

Als bijzonder uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het bestemmingsplan Rijnwijk geacht wordt in werking te zijn getreden op de taxatiedatum.



### **3. Beschrijving**

#### **3.1 Algemeen**

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het plangebied van bestemmingsplan en exploitatieplan Rijnwijk. Het plangebied Rijnwijk betreft een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie gelegen tussen de Nieuwe Kade en de Westervoortsedijk te Arnhem.

Het plangebied omvat circa 5 ha bruto terrein. Het plangebied is thans in overwegende mate in gebruik als bedrijfsterrein en woongebied. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woongebied met hoogbouw (tot 24 m1), gemengde doeleinden met bijbehorende werken en voorzieningen.

#### **3.2 Bestemming**

##### **3.2.1 Voorheen vigerende bestemming**

Volgens informatie van opdrachtgever geldt er voor het plangebied waarin de onderhavige onroerende zaken zijn gelegen geen bestemmingsplan. Dit brengt met zich dat bouwvoorschriften worden beheerd door de regels van de vigerende gemeentelijke bouwverordening (Bouwverordening Gemeente Arnhem 2003). Deze regels behelzen onder andere een maximaal toegestane bouwhoogte van 15 m1 waarvan kan worden afgeweken voor gebouwen die zijn bestemd voor woon-, kantoor- of winkeldoeleinden, zulks indien de welstand bij het toestaan van de afwijking is gebaat. De bouwverordening kent geen specifieke gebruiksvoorschriften.

##### **3.2.2 Beoogde bestemming**

De planologisch-juridische basis voor de beoogde ontwikkeling is neergelegd in bestemmingsplan 'Groot Rijnwijk'. Dit bestemmingsplan is thans in procedure. De terinzagelegging is voorzien in het derde kwartaal van 2017. Vaststelling is voorzien in het eerste kwartaal van 2018.

De in dit bestemmingsplan begrepen percelen zijn bestemd voor:

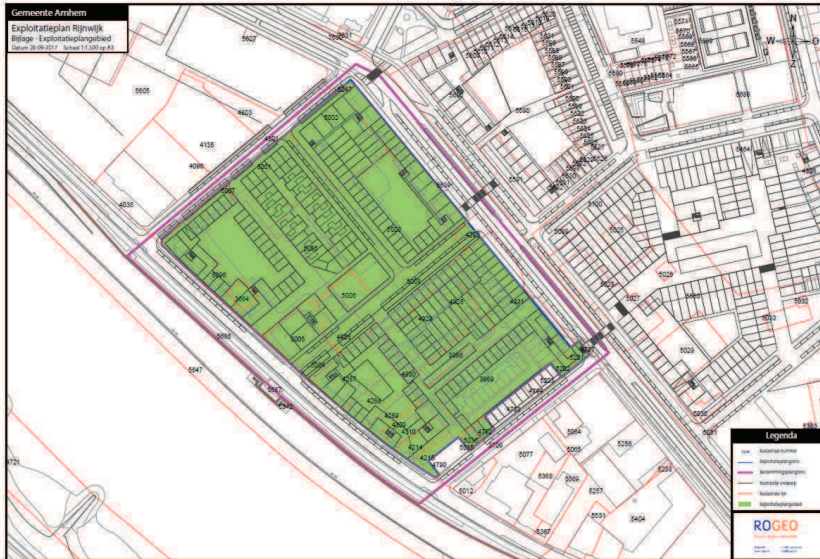
- Bedrijf;
  - Gemengd;
  - Verkeer - Verblijfsgebied;
  - Verkeer - Wegverkeer;
  - Wonen - Uit te werken; en
- dubbel bestemd voor:
- Leiding - Riool; en
  - Waarde - Archeologie (hoge verwachting).



Uitsnede beoogde bestemmingsplan 'Groot Rijnwijk'.

### 3.3 Omschrijving per rechthebbende

Binnen het exploitatieplangebied zijn 34 (gedeelten van) kadastrale percelen en 5 unieke eigenaren te onderscheiden. De ligging van de percelen wordt weergegeven op onderstaande tekening.



Exploitatieplangebied 'Groot Rijnwijk'.

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken zijn per eigenaar omschreven.

### 3.3.1 Eigenaar 1 - Maatschap Vastgoedmaatschappij Van der Werf

#### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Arnhem	D	3664	0.02.43 ha	geheel
Arnhem	D	5069	0.58.38 ha	geheel

#### Locatie

De percelen liggen op de hoek Nieuwe Kade / Badhuisstraat te Arnhem, plaatselijk bekend Nieuwe Kade nummers 3 t/m 7.

#### Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 juni 2017) berust de eigendom bij:

- mevrouw M.T.S. Haring, wonende te 6881 BC Velp Gld, Pinkenbergseweg 37;
- de heer A. van der Werf, wonende te 6881 BC Velp Gld, Pinkenbergseweg 37
- mevrouw M.C.S. van der Werf, wonende te 5508 PA Veldhoven, Heike 11;
- de heer S. van der Werf, wonende te 8531 PV Lemmer, Kooiweg 17;
- de heer A.L.H. van der Werf, wonende te 4631 NT Hoogerheide, Canadalaan 7;
- de heer M.J. van der Werf, wonende te 2012 HP Haarlem, Hazepaterlaan 18.

Voornoemde personen zijn voor gelijke delen gerechtigd tot de onverdeelde eigendom. Volgens het kadastrale uittreksel zijn de percelen verkregen ten behoeve van de maatschap Vastgoedmaatschappij Van Der Werf, kantoorhoudend te 6881 BC Velp Gld, Pinkenbergseweg 37.

### Gebruik

Voor zover ondergetekende heeft kunnen nagaan wordt het object als kantoor- en bedrijfsruimte aan diverse ondernemingen verhuurd.

### Zakelijke rechten

Op het object rusten geen zakelijke rechten.

### Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 juni 2017) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

### Omschrijving

Het object omvat een perceel bedrijfsterrein ter grootte van 6.081 m<sup>2</sup>. Op het perceel zijn diverse aaneengesloten bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Volgens de Basisadministratie gebouwen (BAG) bedraagt de bruto vloeroppervlakte van de deelobjecten Badhuisstraat 19 en Nieuwe Kade 3, 4, 5, 6, en 7 respectievelijk 719 m<sup>2</sup>, 465 m<sup>2</sup>, 414 m<sup>2</sup>, 387 m<sup>2</sup> en 1.024 m<sup>2</sup>, grotendeels verdeeld over twee bouwlagen. De opstallen zijn opgericht in 1985 en opgetrokken uit steen en stalen gevelbeplating. De opstallen zijn voorzien van een plat dak.

Het object is weergegeven op onderstaande foto's.





### Bestemming

Voorheen geldende bestemming: niet van toepassing.

Nieuwe bestemming: 'Wonen - Uit te werken'.

### 3.3.2 Eigenaar 2 - Beheermaatschappij Joop Wallbrink BV

#### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Arnhem	D	5202	0.01.45 ha	geheel

#### Locatie

Vornoemd perceel betreft het object plaatselijk bekend Veilingstraat 29-1, 2 en 3 te Arnhem.

#### Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 juni 2017) berust de eigendom bij Beheermaatschappij Joop Wallbrink BV, kantoorhoudende te 6827 AK Arnhem, Veilingstraat 6..

#### Gebruik

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

#### Zakelijke rechten

Op het object rusten geen zakelijke rechten.

#### Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 juni 2017) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster..

#### Omschrijving

Het perceel omvat een perceel bedrijfsterrein ter grootte van 145 m<sup>2</sup>. Het perceel is geheel bebouwd met een bedrijfsgebouw. Volgens de Basisadministratie gebouwen (BAG) bedraagt de bruto vloeroppervlakte van de opstal 145 m<sup>2</sup> in één bouwlaag. De opstallen zijn opgericht in 1924 en opgetrokken uit baksteen en voorzien van een plat dak.

Het object is weergegeven op onderstaande foto.



Bestemming

Voorheen geldende bestemming: niet van toepassing.

Nieuwe bestemming: 'Bedrijf' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

### 3.3.3 Eigenaar 3 - Liander Infra NV

#### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Arnhem	D	5007	0.00.30 ha	geheel
Arnhem	D	5035	0.00.28 ha	geheel
Arnhem	D	5247	0.00.26 ha	geheel

#### Locatie

Voornoemde percelen omvatten drie percelen met transformatorruimten aan de Veilingstraat, Westervoortsedijk en Badhuisstraat te Arnhem.

#### Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 juni 2017) berust de eigendom bij Liander Infra NV, kantoorhoudende te 6835 EA Arnhem, Groningensingel 1.

#### Gebruik

De objecten zijn in eigen gebruik bij de eigenaar.

#### Zakelijke rechten

Op het object rusten geen zakelijke rechten.

#### Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 juni 2017) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster..

#### Omschrijving

Het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 5007 omvat een perceel grond ter grootte van 30 m<sup>2</sup> aan de Badhuisstraat. Op het perceel is een transformatorruimte ter grootte van circa 28 m<sup>2</sup> gesitueerd.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 5035 omvat een perceel grond ter grootte van 28 m<sup>2</sup> aan de Veilingstraat. Op het perceel is een transformatorruimte ter grootte van circa 28 m<sup>2</sup> gesitueerd.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 5247 omvat een perceel grond ter grootte van 26 m<sup>2</sup> aan de Westervoortsedijk. Op het perceel is een transformatorruimte ter grootte van circa 7 m<sup>2</sup> gesitueerd.

Het object is weergegeven op onderstaande foto's.





### Bestemming

Voorheen geldende bestemming: niet van toepassing.

Nieuwe bestemming: 'Wonen - Uit te werken' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

### 3.3.4 Eigenaar 4 - Stichting Volkshuisvesting Arnhem

#### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Arnhem	D	4214	0.05.01 ha	geheel
Arnhem	D	4215	0.02.43 ha	geheel
Arnhem	D	4287	0.15.10 ha	geheel
Arnhem	D	4288	0.08.44 ha	geheel
Arnhem	D	4310	0.04.03 ha	geheel
Arnhem	D	4790	0.03.81 ha	0.00.68 ha
Arnhem	D	4926	0.07.75 ha	geheel
Arnhem	D	5001	0.23.00 ha	geheel
Arnhem	D	5002	0.23.94 ha	geheel
Arnhem	D	5003	0.49.54 ha	geheel
Arnhem	D	5004	0.03.33 ha	geheel
Arnhem	D	5005	0.10.98 ha	geheel
Arnhem	D	5006	0.06.24 ha	geheel
Arnhem	D	5095	0.14.70 ha	geheel
Arnhem	D	5201	0.01.50 ha	geheel

#### Locatie

De percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummers 4214, 4215, 4310 en 4790 omvatten het object plaatselijk bekend Nieuwe Kade 12-14 te Arnhem.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 4287 omvat het object plaatselijk bekend Nieuwe Kade 10 te Arnhem.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 4288 omvat het object plaatselijk bekend Nieuwe Kade 11 te Arnhem.

De percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummers 4926, 5005, 5006 en 5095 omvatten het object plaatselijk bekend Nieuwe Kade 8/9 te Arnhem.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 5001 omvat het object Badhuisstraat 9 t/m 17 te Arnhem.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 5002 omvat het object Badhuisstraat 1 t/m 7 te Arnhem.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 5003 betreft het object Westervoortsedijk 120 te Arnhem.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 5004 betreft het object Nieuwe Kade 9a te Arnhem.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 5201 betreft het object Veilingstraat Veilingstraat 29-2/3.

#### Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 juni 2017) berust de eigendom bij Stichting Volkshuisvesting Arnhem, kantoorhoudend te 6811 CA Arnhem, Kadestraat 1.

#### Gebruik

Volgens informatie van de Kamer van Koophandel is object Nieuwe Kade 12-14 in gebruik bij:

- Kammeijer Beheer BV;
- P.J. Kammeijer BV;
- Coers en Roest;
- M.H. Kammeijer BV;
- Kammeijer Bedrijfshallen BV;
- Kammeijer Management BV.

Volgens informatie van de Kamer van Koophandel is object Nieuwe Kade 10 in gebruik bij:

- Stichting Beheer Aandelen H.J. van Amerongen Holding;
- Vrienden van Queeste.

Volgens informatie van de Kamer van Koophandel is object Nieuwe Kade 11 in gebruik bij:

- Garage en schadebedrijf De Nieuwe Kade;
- Care Accountancy;
- Asbest Veilig BV.

Volgens informatie van de Kamer van Koophandel is object Nieuwe Kade 8 in gebruik bij:

- 2Switch.

Volgens informatie van de Kamer van Koophandel is object Nieuwe Kade 9 in gebruik bij:

- Garage Bilal.

Volgens informatie van de Kamer van Koophandel is object Badhuisstraat 9-17 in gebruik bij:

- McMotor&Cars (nr. 11);
- Frisse-Energie (nr. 17);
- De Schuur (nr. 13);
- Atelier XieXie (nr. 17);
- De Ridder Interactiviteiten (nr. 17);
- Atelier Konijnenburg (nr. 17).

Volgens informatie van de Kamer van Koophandel is object Badhuisstraat 1-7 in gebruik bij:

- Blom Food (nr. 3)
- W. Blom Holding BV (nr. 3);
- Islamitische Slager New Atlas BV (nr. 7);
- Reko Holding BV (nr. 7).

Volgens informatie van de Kamer van Koophandel is object Westervoortsedijk 120 in gebruik bij:

- 2Switch.

Volgens informatie van de Kamer van Koophandel is object Nieuwe Kade 9a in gebruik bij:

- JCR Ontwerpbureau;
- Monolyt.

Volgens informatie van de Kamer van Koophandel is object Veilingstraat 29-2/3 in gebruik bij:

- geen vermelding.

### Zakelijke rechten

Op het object rusten geen zakelijke rechten.

### Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 juni 2017) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

## Omschrijving

### Nieuwe Kade 12-14

Het perceel omvat een perceel bedrijfsterrein ter grootte van 1528 m<sup>2</sup>. Het perceel is geheel bebouwd met een bedrijfsgebouw. Volgens de Basisadministratie gebouwen (BAG) bedraagt de bruto vloeroppervlakte van de opstal 2.697 m<sup>2</sup> in twee tot vier bouwlagen. De opstallen zijn opgericht in 1914 en 1935 en opgetrokken uit baksteen, stalen gevelbeplating en voorzien van een plat dak.

Het object is weergegeven op onderstaande foto.



### Nieuwe Kade 10

Het perceel omvat een perceel bedrijfsterrein ter grootte van 1.510 m<sup>2</sup>. Het perceel is geheel bebouwd met een bedrijfsgebouw en twee bovenwoningen in drie bouwlagen met achterliggend bedrijfsgebouw in één bouwlaag. Volgens de Basisadministratie gebouwen (BAG) bedraagt de bruto vloeroppervlakte van het bedrijfsgebouw 1.056 m<sup>2</sup> en de bovenwoningen respectievelijk 79 en 115 m<sup>2</sup>. De opstallen zijn opgericht in 1940 en opgetrokken uit baksteen en voorzien van een plat dak.

Het object is weergegeven op onderstaande foto's.



### Nieuwe Kade 11

Het perceel omvat een perceel bedrijfsterrein ter grootte van 844 m<sup>2</sup>. Het perceel is geheel bebouwd met een bedrijfsgebouw en drie bovenwoningen in drie bouwlagen met achterliggend bedrijfsgebouw in één bouwlaag. Volgens de Basisadministratie gebouwen (BAG) bedraagt de bruto vloeroppervlakte van het bedrijfsgebouw 750 m<sup>2</sup> en de bovenwoningen respectievelijk 100, 91 en 91 m<sup>2</sup>. De opstallen zijn opgericht in 1954 en opgetrokken uit baksteen en voorzien van een plat dak.

Het object is weergegeven op onderstaande foto.



### Westervoortsedijk 120

Het perceel omvat een perceel bedrijfsterrein ter grootte van 4.954 m<sup>2</sup>. Het perceel is bebouwd met een bedrijfsgebouw. Volgens de Basisadministratie gebouwen (BAG) bedraagt de bruto vloeroppervlakte van het bedrijfsgebouw 2.454 m<sup>2</sup> in één tot drie bouwlagen. De opstallen zijn opgericht in 1972 (centrale deel vermoedelijk 1900-1920) en 1985 en gedeeltelijk opgetrokken uit baksteen, gedeeltelijk uit stalen gevelbeplating en voorzien van een plat dak.

Het object is weergegeven op onderstaande foto's.



#### Nieuwe Kade 8/9

Het perceel omvat een perceel bedrijfsterrein ter grootte van 3.967 m<sup>2</sup>. Het perceel is geheel bebouwd met diverse bedrijfsgebouwen. Volgens de Basisadministratie gebouwen (BAG) bedraagt de bruto vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen 2.485 m<sup>2</sup> in één tot drie bouwlagen. De opstallen zijn opgericht in 1985 en gedeeltelijk opgetrokken uit baksteen, gedeeltelijk uit stalen gevelbeplating en voorzien van een plat dak.

Het object is weergegeven op onderstaande foto's.



#### Badhuisstraat 9-17

Het perceel omvat een perceel bedrijfsterrein ter grootte van 2.300 m<sup>2</sup>. Het perceel is geheel bebouwd met een bedrijfsgebouw. Volgens de Basisadministratie gebouwen (BAG) bedraagt de bruto vloeroppervlakte

van het bedrijfsgebouw 1.822 m<sup>2</sup> in één tot twee bouwlagen. De opstallen zijn opgericht in 1910 en gedeeltelijk opgetrokken uit baksteen, gedeeltelijk uit stalen gevelbeplating en voorzien van een plat dak.

Het object is weergegeven op onderstaande foto's.



#### Badhuisstraat 1-7

Het perceel omvat een perceel bedrijfsterrein ter grootte van 2.394 m<sup>2</sup>. Het perceel is bebouwd met een bedrijfsgebouw. Volgens de Basisadministratie gebouwen (BAG) bedraagt de bruto vloeroppervlakte van het bedrijfsgebouw 1.338 m<sup>2</sup> in één tot twee bouwlagen. De opstallen zijn opgericht in 1985 en gedeeltelijk opgetrokken uit baksteen, gedeeltelijk uit stalen gevelbeplating en voorzien van een plat dak.

Het object is weergegeven op onderstaande foto's.





#### Nieuwe Kade 9a

Het perceel omvat een perceel bedrijfsterrein ter grootte van 333 m<sup>2</sup>. Het perceel is bebouwd met een bedrijfsgebouw. Volgens de Basisadministratie gebouwen (BAG) bedraagt de bruto vloeroppervlakte van het bedrijfsgebouw 580 m<sup>2</sup> in drie bouwlagen. De opstallen zijn opgericht in 1985 en gedeeltelijk opgetrokken uit steen en voorzien van een plat dak.

Het object is weergegeven op onderstaande foto.



#### Veilingstraat 29-2/3

Het perceel omvat een perceel bedrijfsterrein ter grootte van 150 m<sup>2</sup>. Het perceel is geheel bebouwd met een bedrijfsgebouw. Volgens de Basisadministratie gebouwen (BAG) bedraagt de bruto vloeroppervlakte van de opstal 150 m<sup>2</sup> in een bouwlaag. Het bouwjaar van de opstal is onbekend. De opstal is opgetrokken uit steen en voorzien van een opstallen zijn opgericht in 1930 en opgetrokken uit baksteen en voorzien van een zadeldak/gebogen dak.

Het object is weergegeven op onderstaande foto.





### Bestemming

Voorheen geldende bestemming: niet van toepassing.

Nieuwe bestemming: 'Bedrijf', 'Gemengd', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen - Uit te werken'.

### 3.3.5 Eigenaar 5 - Gemeente Arnhem

#### Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Arnhem	D	3968	0.07.83 ha	geheel
Arnhem	D	3969	0.17.32 ha	geheel
Arnhem	D	4289	0.04.20 ha	geheel
Arnhem	D	4292	0.03.35 ha	0.01.97 ha
Arnhem	D	4309	0.01.90 ha	geheel
Arnhem	D	4792	0.01.37 ha	geheel
Arnhem	D	4928	0.04.16 ha	geheel
Arnhem	D	4929	0.13.56 ha	geheel
Arnhem	D	4930	0.31.74 ha	geheel
Arnhem	D	4931	0.29.10 ha	0.23.67 ha
Arnhem	D	5008	0.18.35 ha	0.17.36 ha
Arnhem	D	5036	0.01.09 ha	geheel
Arnhem	D	5639	1.63.58 ha	0.13.98 ha

#### Locatie

De percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummers 3968, 3968, 4928, 4929, 4930 en 4931 betreffende woonwijk Rijnwijk te Arnhem. De woningen plaatselijk bekend Rijnwijk 21 t/m 45 (oneven) en 47 t/m 71 (oneven) zijn gesitueerd op het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 3968. De woningen plaatselijk bekend Rijnwijk 48 t/m 62 (even) zijn gesitueerd op het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 4929. De woningen plaatselijk bekend Rijnwijk 1 t/m 20 (even en oneven) zijn gesitueerd op het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 4931. De percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 4289 en 4309 betreffen het object het object plaatselijk bekend Nieuwe Kade 12 te Arnhem.

De percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummers 4292, en 5008 liggen ten noordwesten van de openbare weg Rijnwijk.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 4792 ligt aan de Veilingstraat te Arnhem.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 5036 betreft de openbare weg Rijnwijk/Veilingstraat.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 5639 betreft de openbare weg Westervoortsedijk.

#### Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 juni 2017) berust de eigendom bij gemeente Arnhem, kantoorhoudende te 6828 HZ Arnhem, Eusebiusbuitensingel 53.

#### Zakelijke rechten

De percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummers 3968, 3969, 4289, 4309, 4928, 4929 en 4931 zijn belast met een recht van erfpacht ten behoeve van Stichting Volkshuisvesting Arnhem, kantoorhoudende te 6811 CA Arnhem, Kadestraat 1. Het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 4928 is tevens belast met een recht van opstal ten behoeve van voornoemde stichting.

## Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 juni 2017) zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP/B en de Basisregistratie Kadaster.

## Omschrijving

### Rijwijk

De Rijwijk betreft een typische volksbuurt uit de jaren '20 van de vorige eeuw. De wijk is gesitueerd temidden van bedrijfsterreinen rond een centraal parkje annex speeltuin (perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 3968). De wijk bestaat uit een poortgebouw met boven- en benedenwoningen en aan weerszijden rijwoningen. Haaks op deze rij woningen staan thans drie rijen met rijwoningen. De woningen zijn opgetrokken uit baksteen en voorzien van een pannengedekt zadeldak met dakkapellen aan voor- en achterzijde. De rijwoningen bestaan uit één bouwlaag met kap. De hoekwoningen en het poortgebouw hebben één extra bouwlaag onder de kap. In de basis hebben de rijwoningen een woonoppervlakte van circa 50 m<sup>2</sup>. Een aantal woningen is in de loop van de tijd voorzien van uit- en aanbouwsels aan de achterzijde. Achter de rij woningen Rijwijk 48 t/m 62 heeft vermoedelijk een rij vergelijkbare woningen gestaan die in een verder verleden zijn gesloopt. De gemiddelde kavelgrootte van de rijwoningen bedraagt 66 m<sup>2</sup>. Van de 55 woningen zijn 24 woningen - kennelijk vooruitlopend op toekomstige sloop ten behoeve van de beoogde herontwikkeling - onbewoond en dichtgetimmerd. Voor zover waarneembaar zijn de resterende woningen bewoond/verhuurd. Het geheel is sterk verouderd en verwaarloosd.

Nummer	Type	Woonoppervlak (volgens BAG)	Gebruik
1	boven-/benedenwoning	99 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
2	boven-/benedenwoning	99 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
3	boven-/benedenwoning	55 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
4	boven-/benedenwoning	55 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
5	rijwoning	64 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
6	rijwoning	52 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
7	rijwoning	64 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
8	rijwoning	77 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
9	rijwoning	66 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
10	rijwoning	59 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
11	rijwoning	67 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
12	rijwoning	63 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
13	rijwoning	67 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
14	rijwoning	71 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
15	rijwoning	52 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
16	rijwoning	64 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
17	rijwoning	66 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
18	rijwoning	52 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
19	eindwoning	78 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
20	eindwoning	60 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
21	eindwoning	70 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
23	rijwoning	52 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
25	rijwoning	62 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd

27	rijwoning	61 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
29	rijwoning	52 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
31	rijwoning	56 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
33	rijwoning	58 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
35	rijwoning	63 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
37	rijwoning	60 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
39	rijwoning	75 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
41	rijwoning	52 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
43	rijwoning	72 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
45	eindwoning	55 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
47	eindwoning	73 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
48	eindwoning	73 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
49	rijwoning	72 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
50	rijwoning	72 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
51	rijwoning	59 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
52	rijwoning	52 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
53	rijwoning	59 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
54	rijwoning	60 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
55	rijwoning	52 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
56	rijwoning	60 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
57	rijwoning	60 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
58	rijwoning	58 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
59	rijwoning	65 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
60	rijwoning	78 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
61	rijwoning	77 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
62	eindwoning	78 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
63	rijwoning	60 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
65	rijwoning	60 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
67	rijwoning	52 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd
69	rijwoning	52 m <sup>2</sup>	leegstand/dichtgetimmerd
71	eindwoning	61 m <sup>2</sup>	bewoond/verhuurd

Het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 4928 ligt thans braak. Het voorheen op dit perceel gesitueerde wijkgebouw is inmiddels gesloopt.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 4930 betreft de openbare weg Rijnwijk. De percelen kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 4292 en 5008 betreffen een perceel openbare ruimte (trapveldje).

Vornoemde objecten zijn weergegeven op onderstaande foto's.





### Nieuwe Kade 12

Het perceel omvat een perceel bedrijfsterrein ter grootte van 610 m<sup>2</sup>. Het perceel is vrijwel geheel bebouwd met een bedrijfsgebouw met bovenwoning in twee bouwlagen. Volgens de Basisadministratie gebouwen (BAG) bedraagt de bruto vloeroppervlakte van het bedrijfsgebouw 490 m<sup>2</sup> en de woonoppervlakte van de woning 133 m<sup>2</sup>. De opstal is opgericht in 1960. De opstal is opgetrokken uit steen en stalen gevelbeplating en voorzien van een plat dak .

Het object is weergegeven op onderstaande foto.



### Veilingstraat ong.

Het perceel omvat een perceel grond van 137 m<sup>2</sup>. Het perceel is omheind en bebouwd met een aantal schuurtjes/bergingen.

Het object is weergegeven op onderstaande foto.



### Openbare ruimte

Deze percelen omvatten de doorgang van de Veilingstraat naar de Rijnwijk alsook de openbare weg met openbare parkeervoorzieningen Westervoortsedijk.

Het object is weergegeven op onderstaande foto.



### Bestemming

Voorheen geldende bestemming: niet van toepassing.

Nieuwe bestemming: 'Bedrijf', 'Gemengd', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Verkeer - Wegverkeer' en 'Wonen - Uit te werken'.



## 4. Overwegingen

### 4.1 Inleiding

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) tegen een nader te bepalen peildatum ten behoeve van het exploitatieplan Groot Rijnwijk. Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

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

Benadrukt wordt dat onderhavig taxatierapport uitsluitend omvat de waarde van de gronden en de opstallen in het exploitatiegebied. De kosten van het vrijmaken van rechten alsmede sloop worden, voor zover daarvan thans sprake is, geacht te zijn begrepen in de andere kosten in verband met de exploitatie.

### 4.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

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

De vraag of sprake is van onroerende welke onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven dient ten tijde van het uitbrengen van dit taxatierapport ontkennend te worden beantwoord. Bij het begroten van de inbrengwaarde wordt derhalve uitgegaan van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Indien in de toekomst onroerende zaken tegen onteigeningswaarde worden verworven, ter onteigening worden aangewezen of worden onteigend kan dat nopen tot herziening van het exploitatieplan.

### 4.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

#### Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de

denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald.

In de artikelen 40c tot en met 40e van de Onteigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet opgenomen.

Artikel 40c van de Onteigeningswet bevat de zogenaamde elimineringsregel. De elimineringsregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Wel dient rekening gehouden te worden met een aan de onteigening ten grondslag liggend bestemmingsplan, tenzij dit bestemmingsplan ziet op de realisatie van een overheidswerk waarvoor geldt dat de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming bepaald is door een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand (concreet) plan en dat het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld om daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend mogelijk maakt. De beoogde realisatie van "Groot Rijnwijk" kwalificeert zich naar oordeel van ondergetekende niet als overheidswerk waardoor bij de waardering wel het werk waarvoor onteigend wordt moet worden geëlimineerd doch niet het daaraan ten grondslag liggende bestemmingsplan Groot Rijnwijk.

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egaliseringsregel welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egaliseringsbeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen. Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafrotting indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure. Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

### Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde). Bij het bepalen van de inbrengwaarde is niet het vorige planologische regime (en het eventuele waardevermeerderend effect hiervan) niet relevant. Slechts de feitelijk bestaande

situatie kan bij de bepaling van de inbrengwaarde worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming voor zover gerealiseerd wel van belang (vergelijk uitspraak Afdeling bestuursrecht van de Raad van State van 29 april 2015, gemeente Oss, nummer 201403614/1/R3).

#### Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd gezien samenhang dient te vertonen.

In het onderhavige geval is sprake van één bestemmingsplan die ziet op de realisatie van een nieuw woongebied, twee bouwvlakken voor gemengde doeleinden met daarbij behorende infrastructuur en groenvoorzieningen. In aanmerking nemende dat de gemengde doeleinden ondergeschikt zijn aan het woongebied en met inachtneming van de in de voornoemde alinea genoemde beoordelingscriteria dient het plangebied als één complex te worden aangemerkt.

#### **4.4 Onteigeningswaarde**

De onteigeningswaarde omvat de volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 van de Onteigeningswet. Naast de werkelijke waarde, zoals hiervoor omschreven, kan de schadeloosstelling bestaan uit waardevermindering van het overblijvende (artikel 41 van de Onteigeningswet) en persoonlijke schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt (artikel 40 van de Onteigeningswet). De persoonlijke schaden bestaan doorgaans uit te compenseren inkomensbestanddelen en vergoeding van noodzakelijke bijkomende kosten die een direct en noodzakelijk gevolg zijn van de onteigening.

#### **4.5 Gebruikswaarde bedrijfsgebouwen**

De meest geëigende benadering voor waardering van bedrijfsmatig aangewende vastgoedobjecten is de comparatieve benadering en de inkomstenbenadering. De comparatieve benadering omvat de vergelijkingsmethode. Bij deze methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan objecten, het aanbod van objecten, enzovoorts. De inkomstenbenadering omvat onder andere de bruto aanvangsrendementmethode (BAR-methode) waarbij de aan het object toegedachte huurwaarde wordt gekapitaliseerd met een aan de markt ontleend percentage (yield). Gelet op het globale karakter van onderhavige raming worden de netto aanvangsrendementmethode (NAR-methode) en discounted cashflowmethode (DCF-methode), waarvoor

meer gedetailleerd informatie nodig is dan waarover ondergetekende thans beschikt afgewezen als bruikbare waarderingmethode.

Voor de toepassing van de vergelijkingsmethode is rekening gehouden met de volgende referentietransacties van bedrijfsmatig geëxploiteerd vastgoed in Arnhem.

Adres	Type	Metrage (hal/kantoor)	Transactiedatum	Koopsom (per m <sup>2</sup> )
Malburgse Sluis 5	bedrijfsruimte	85 m <sup>2</sup> / 47 m <sup>2</sup>	maart 2016	€ 117.500 (€ 890)
P. Callandweg 40-42	bedrijfsruimte	228 m <sup>2</sup> / 290 m <sup>2</sup>	juli 2016	€ 280.000 (€ 540)
Graswinkelstraat 11	voorm. schoolgebouw	3.789 m <sup>2</sup> terrein	juni 2016	€ 450.000 (€ 119)
Papenkamp 4	bedrijfsgebouw	1.200 m <sup>2</sup> / 375 m <sup>2</sup>	juni 2016	€ 625.000 (€ 397)
Nieuwe Havenweg 21	industrie	9.630 m <sup>2</sup> terrein	december 2016	€ 875.000 (€ 91)
Dr. C. Lelyweg 2a	bedrijfsgebouw	2.035 m <sup>2</sup> / -	december 2016	€ 800.000 (€ 393)
Simon Stevinweg 12	bedrijfsruimte	6.000 m <sup>2</sup>	december 2016	€ 1.300.000 (€ 217)
Snelliusweg 40-19	bedrijfsruimte	180 m <sup>2</sup> / -	januari 2017	€ 127.500 (€ 700)
Eimersingel-West 39	bedrijfsruimte	- / 84 m <sup>2</sup>	maart 2017	€ 81.000 (€ 964)
Snelliusweg 40-18	bedrijfsruimte	100 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup>	mei 2017	€ 142.500 (€ 713)

Voornoemde referentietransacties indiceren een gemiddelde waarde van circa € 400 per m<sup>2</sup> VVO voor courante bedrijfsruimte van enige omvang (> 1.000 m<sup>2</sup>). De gemiddelde waarden van minder courante bedrijfsgebouwen liggen aanzienlijk lager. De waarden van kleinere bedrijfsruimten liggen gemiddeld hoger.

Voor de toepassing van de BAR-methode is rekening gehouden met de volgende indicatoren.

Bedrijfsterrein	Huurprijzen bedrijfsruimte (per m <sup>2</sup> )	
't Broek / Kleefsewaard	van € 25	tot € 40
Bruto aanvangsrendementen (VON)	Medio 2017	
Beste locaties	van 5,5%	tot 8,75%
Overige locaties	van 7,5%	tot 11,0%

Bron: DTZ Nederland compleet medio 2017

De gekapitaliseerde huurwaarde van bedrijfsgebouwen op bedrijfsterrein 't Broek Kleefsewaard ligt op basis van voornoemde indicatoren in de range van (€ 25 / 11,0% / 1,07 =) afgerond € 210 tot (€ 40 / 7,5% / 1,07 =) afgerond € 500 per m<sup>2</sup> VVO.

Tot slot heeft de taxateur de WOZ-waarden van de bedrijfsmatig geëxploiteerde onroerende zaken, die eveneens een indicatie voor de gebruikswaarde vormen, in de waardering betrokken. Hierbij benadrukt de taxateur dat de actuele WOZ-waarde is begroot naar peildatum 1 januari 2016 en het stelsel van de Wet WOZ uitgaat van de wetsfictie vrij en onbezwaard.

#### 4.6 Gebruikswaarde woningen

De meest geëigende benadering voor waardering van woningen is de comparatieve benadering en de inkomstenbenadering. De comparatieve benadering omvat de vergelijkingsmethode. Bij deze methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals

de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan objecten, het aanbod van objecten, enzovoorts. De inkomstenbenadering wordt in de regel toegepast bij huurwoningen en omvat onder andere de bruto aanvangsrendementmethode (BAR-methode) waarbij de aan het object toegedachte huurwaarde wordt gekapitaliseerd met een aan de markt ontleend percentage (yield). Gelet op het globale karakter van onderhavige raming worden de netto aanvangsrendementmethode (NAR-methode) en discounted cashflowmethode (DCF-methode), waarvoor meer gedetailleerd informatie nodig is dan waarover ondergetekende thans beschikt afgewezen als bruikbare waarderingmethode.

De thans in de Rijnwijk gerealiseerde kale huurprijzen begeven zich in de orde van grootte van € 250 tot € 300 per woning per maand. Volgens de publicatie "Outlook 2017-2019, Beleggen in Nederlands vastgoed en hypotheek" van de institutionele vastgoedbelegger Syntrus Achmea begeven bruto aanvangsrendementen (k.k.) van woning in het prime beleggingssegment in Midden-Nederland (as Amersfoort-Arnhem/Nijmegen) zich in de orde van grootte van 4,75%. De woningen in de Rijnwijk zijn evenwel niet te rekenen tot het prime segment waardoor met een aanzienlijk hoger bruto aanvangsrendement gerekend zal moeten worden.

Voor het bepalen van de leegwaarde van de woningen in de Rijnwijk is rekening gehouden met de volgende referentietransactie van kleine en verouderde grondgebonden woningen in Arnhem.

Adres	Type	Woon-/ perceeloppervlakte	Transactiedatum	Koopsom (per m <sup>2</sup> )
Ericalaan 4	hoekwoning	70 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup>	mei 2017	€ 112.500 (€ 1.607)
West-Peterstraat 61	rijwoning	53 m <sup>2</sup> / 43 m <sup>2</sup>	april 2016	€ 121.000 (€ 2.281)
Tiendweg 37	rijwoning	67 m <sup>2</sup> / 98 m <sup>2</sup>	september 2016	€ 128.000 (€ 1.910)
Druckerstraat 8	hoekwoning	60 m <sup>2</sup> / 80 m <sup>2</sup>	juni 2016	€ 124.000 (€ 2.066)
Beukenlaan 204	rijwoning	80 m <sup>2</sup> / 95 m <sup>2</sup>	mei 2017	€ 122.500 (€ 1.531)
Borgardijnstraat 4	hoekwoning	64 m <sup>2</sup> / 68 m <sup>2</sup>	september 2016	€ 130.000 (€ 2.031)
St. Janskerkstraat 167	rijwoning	75 m <sup>2</sup> / 96 m <sup>2</sup>	januari 2016	€ 137.500 (€ 1.833)
Hemonylaan 15	rijwoning	64 m <sup>2</sup> / 93 m <sup>2</sup>	juli 2016	€ 148.500 (€ 2.320)
Leeuwewerkstrat 16	hoekwoning	64 m <sup>2</sup> / 60 m <sup>2</sup>	maart 2016	€ 140.000 (€ 2.187)
Tulpstraat 13	rijwoning	65 m <sup>2</sup> / 64 m <sup>2</sup>	april 2016	€ 165.000 (€ 2.538)

Voornoemde transacties indiceren een waarde die varieert van afgerond € 1.550 tot € 2.550 per m<sup>2</sup> woonoppervlak. Voornoemde woningen bevinden zich over het algemeen in een goede onderhoudstoestand en zijn op goede stand dan wel in opkomende wijken gelegen. De vergelijkbaarheid met de woningen in de Rijnwijk die zich in een algeheel slechte onderhoudstoestand bevinden en algehele renovatie behoeven alsook het slechte imago van de Rijnwijk maakt dat aanzienlijke correcties zijn geboden.

#### 4.7 Gebruikswaarde overige gronden

De niet voor bewoning en bedrijfsmatige activiteiten aangewend gronden in het plangebied omvatten percelen braakliggend terrein met een maatschappelijke bestemming, braakliggend terrein voor sociale woningbouw, nutsvoorzieningen, openbare ruimte en openbare wegen. Voor dergelijke gronden bestaat geen liquide markt. Het primaat voor de verdeling van deze gronden ligt in de regel bij gemeenten. Om die reden is voor de waardering van deze gronden aansluiting gezocht bij de actuele grondprijzenbrief

van gemeente Arnhem welke uitgaat van de volgende uitgifteprijs:

<b>Categorie</b>		<b>Uitgifteprijs</b>
Sociale woningbouw	(€ 29.500 / 120 m <sup>2</sup> =)	€ 246 per m <sup>2</sup> kavel
Sociaal-maatschappelijk		€ 178 per m <sup>2</sup> BVO
Nutsvoorzieningen		€ 250 per m <sup>2</sup> BVO
Snippergroen		€ 85 per m <sup>2</sup>

Bron: Nota grondprijzen 2017

De infrastructuur en de openbare ruimte behoort tot het publieke domein en wordt bekostigd uit algemene middelen van het bestuursorgaan welke met het beheer van deze onroerende zaken is belast. Aan dergelijke gronden is geen economische waarde toe te kennen. Om die reden wordt de waarde aan deze gronden een symbolische waarde van € 1 toegedacht.

## 4.8 Complexwaarde

### 4.8.1 Inleiding

Omdat binnenstedelijke herontwikkelingsopgaven onderling weinig vergelijkbaar zijn is toepassing van de comparatieve benadering vrijwel onmogelijk om de complexwaarde te indiceren. Alternatief is de inkomstenbenadering en meer in het bijzonder de residuele waardemethode. De residuele waardemethode is een zogenaamde top down benadering, waarbij de prijs van de (ruwe) bouwgrond het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de uitgeefbare gronden de totale productiekosten zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van gelijkwaardige onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten. Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.

Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Met inachtneming van het vorenstaande en rekening houdend met de omstandigheid dat voldoende regionale referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein beschikbaar zijn en volgens vaste jurisprudentie (vgl. o.a. HR 6 juni 2003, NJ 2003/550 en HR 13 augustus 2004, NJ 2005/151) deze niet buiten beschouwing mogen blijven hebben ondergetekenden derhalve geen gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode. Dat toepassing van de residuele grondwaardemethode bovendien geen vereiste is voor vaststelling van inbrengwaarden volgt uit de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

"2.28.7. Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele of de top-downmethode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke

en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog."

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

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

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

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

Uit hetgeen hiervoor is overwogen maakt ondergetekende op dat de vergelijkingsmethode de voorkeur geniet boven de residuele grondwaardemethode. Nu onvoldoende bruikbare referentietransacties beschikbaar zijn ziet ondergetekende zich evenwel genoodzaakt om het algemene prijsbeeld dat hij uit de referentietransacties heeft gedistilleerd te toetsen aan de uitkomsten van een residuele grondwaardeberekening.

## Kenmerken

Oppervlakten:		
bruto plangebied	37.970 m <sup>2</sup> (meetkundig)	37.992 m <sup>2</sup> (kadastraal)
te handhaven elementen	10.627 m <sup>2</sup>	
netto exploitatiegebied	27.343 m <sup>2</sup>	
oppervlakte woningbouw	15.449 m <sup>2</sup>	
oppervlakte niet-woningbouw	11.894 m <sup>2</sup>	
percentage uitgeefbaar	57%	
percentage openbaar gebied	43%	

Parameters:	
start/eind exploitatie	01-01-2017 / 31-12-2026
kostenstijging	2,5%
opbrengstenstijging	2,5%
rekenrente verlies/-winst	2,0% / 2,0%
disconteringsrente	2,0%
peildatum	01-07-2017

## Exploitatieopzet

Opbrengsten:	
woningbouw	€ 22,1 mio
niet woningbouw	<u>€ 0,4 mio</u> +
	€ 22,5 mio
prijsstijging	€ 3,4 mio
renteopbrengsten	<u>€ 1,4 mio</u> +
totaal opbrengsten	€ 27,3 mio

Kosten (exclusief inbrengwaarde):	
andere kosten i.v.m. exploitatie	€ 6,4 mio
prijsstijging	€ 0,4 mio
rentekosten	<u>€ 0,4 mio</u> +
totaal kosten	€ 7,2 mio

Exploitatiesaldo op eindwaarde (exclusief inbrengwaarde)	€ 20,1 mio
Exploitatiesaldo op contante waarde	€ 16,5 mio
Contante waarde per m <sup>2</sup> exploitatiegebied	€ 435 per m <sup>2</sup>

Uit het vorenstaande volgt dat de residuele grondwaarde van het bruto exploitatiegebied gemiddeld € 435 per m<sup>2</sup> bruto plangebied bedraagt. Deze waarde betreft de residuele grondwaarde van de gemeentelijke grondexploitatie zoals opgesteld volgens de beginselen van de Wro. Omdat bij het begroten van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40d lid 2 van de Ontheingingswet moet worden uitgegaan van een onderstelde koop in het vrije economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper dient bij het bepalen van de residuele grondwaarde rekening te worden gehouden met winst- en risico-opslagen en/of rendementseisen die door commerciële ontwikkelaars worden gehanteerd. De commerciële marge op grondexploitaties kan op verschillende manieren worden verwerkt: in de eerste plaats door een commerciële marge te rekenen over de kosten van de grondexploitatie, in de tweede plaats door een commerciële marge te rekenen over de opbrengsten van de grondexploitatie en in de derde plaats voor door de commerciële marge te verwerken in de disconteringsvoet. In dezen kiest ondergetekende voor de laatste methode omdat deze naar het oordeel van de taxateur het beste aansluit bij de praktijk. De taxateur maakt hierbij gebruik van de gemiddelde vermogenskostenvoet (weighted average cost of capital/ WACC). De taxateur begroot het



door een commerciële ontwikkelaar gewenste rendement op de inzet van eigen vermogen op 15% en de kosten voor de inzet van vreemd vermogen op 2,5%. De taxateur gaat ervan uit dat een commerciële ontwikkelaar 70% van het benodigde vermogen extern kan financieren waardoor 30% van de kapitaalbehoefte uit eigen vermogen bestaat. De gemiddelde vermogenskostenvoet kan alsdan worden berekend op  $(30\% \times 15\% + 70\% \times 2,5\% =) 6,25\%$ . Toepassing van dit percentage leidt (ceteris paribus) tot een netto contante eindwaarde van € 12,1 mio.

#### 4.8.2 Conclusie residuele grondwaarde

Uit de residuele grondwaardeberekening op commerciële basis volgt een residuele grondwaarde van € 12,1 mio. Dit bedrag dient vervolgens gecorrigeerd te worden voor transactiekosten. Ervan uitgaande dat de te verwerven onroerende zaken zich kwalificeren als bouwterrein in de zin van de omzetbelasting is geen sprake van overdrachtsbelasting waardoor de transactiekosten zich beperken tot aankoopcourtage, notariskosten en kadastraal recht. Deze kosten worden door de taxateur begroot op 3% van de waarde. Na deze correctie resteert een waarde van  $(€ 12,1 \text{ mio} / 1,03 =) € 11,7 \text{ mio}$ . Deze complexwaarde is gelijk aan het bedrag dat bij een sluitende grondexploitatie maximaal aan de grondverwerving kan worden besteed.

Op deze grondwaarde dienen twee correcties toegepast te worden.

De eerste correctie betreft de oppervlakte van de te handhaven openbare ruimte (zie paragraaf 4.9 hierna) welke zich als het ware onttrekt aan het complex. De totale oppervlakte van de te handhaven ruimte bedraagt 3.440 m<sup>2</sup> waardoor  $(37.992 \text{ m}^2 - 3.440 \text{ m}^2 =) 34.552 \text{ m}^2$  is te rekenen tot het complex waarover de complexwaarde moet worden verdeeld. Aldus kan de complexwaarde worden begroot op  $(€ 11,7 \text{ mio} / 34.552 \text{ m}^2 =)$  afgerond € 340 per m<sup>2</sup>. De tweede correctie betreft de zogenaamde excessieve verwervingskosten. Van excessieve verwervingskosten is sprake indien de gebruikswaarde van percelen in het plangebied hoger is dan de (in eerste aanleg berekende) complexwaarde. Gemiddeld hogere verwervingskosten drukken daardoor de complexwaarde. Met behulp van een iteratief zoekproces, waarbij is uitgegaan van een complexwaarde van € 11,7 mio en de hierna in paragraaf 5.1 gerapporteerde gebruikswaarden, is de complexwaarde begroot op gemiddeld € 300 per m<sup>2</sup>.

#### 4.8.3 Bijzondere (on-) geschiktheid

Beoordeeld dient te worden of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging. Hierbij kan worden gedacht aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen waarin nutsvoorzieningen reeds aanwezig zijn. Vanwege een hoge mate van technische en juridische bouwrijpheid kunnen deze gronden in beginsel onttrokken worden aan het vereveningsstelsel van artikel 40d van de Ontheeningswet, hetgeen kan leiden tot een hogere werkelijke waarde.

#### Voorstroken

Van voorstroken in ontheeningsrechtelijke zin is naar oordeel van de taxateur geen sprake.

### Zichtlocaties

Van zichtlocaties in onteigeningsrechtelijke zin is naar oordeel van de taxateur geen sprake.

### Bodemverontreiniging

Van tot individuele percelen ter herleiden bodemverontreiniging is volgens informatie van opdrachtgever geen sprake.

### Conclusie

Van bijzondere (on)geschiktheid is de taxateur niet gebleken.

## **4.9 Waardering bestaande openbare ruimte**

Een bijzonder aandachtspunt vormt de vaststelling van de inbrengwaarde van de bestaande openbare ruimte. Aan bestaande wegen, straten, groenvoorzieningen, waterlopen, enzovoorts, die in het nieuwe plan worden gehandhaafd wordt een symbolische inbrengwaarde van € 1 toegedacht. De inbrengwaarde van openbare ruimte die in het nieuwe plan niet wordt gehandhaafd wordt gelijkgesteld met ruwe bouwgrond en overeenkomstig gewaardeerd. Als te handhaven openbare voorzieningen kunnen worden aangewezen het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 4292 dat thans in gebruik is als openbare ruimte (Westervoortsedijk) en waaraan in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' wordt gegeven, het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 5008 dat thans in gebruik is als groenstrook en waaraan in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' wordt gegeven, het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 5036 dat thans in gebruik is als weg (Veilingstraat) en waaraan in het nieuwe bestemmingsplan (vrijwel geheel) de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' wordt gegeven en het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie D nummer 5639 dat thans in gebruik is als weg (Westervoortsedijk) en waaraan in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer' wordt gegeven. De totale oppervlakte van deze percelen bedraagt 3.440 m<sup>2</sup>.

## 5. Waardering

### 5.1 Waardering gebouwde onroerende zaken

#### 5.1.1 Inleiding

Voor de waardering van de gebouwde eigendom geldt dat thans geen onroerende zaken tegen volledige schadeloosstelling zijn verworven. Evenmin bestaat thans een stellig voornemen om onroerende zaken tegen volledige schadeloosstelling te verwerven dan wel ter onteigening aan te wijzen. Als dat in de toekomst wijzigt dan kan dat nopen tot herziening van het exploitatieplan op het onderdeel inbrengwaarden.

Aldus dient de inbrengwaarde van de gebouwde onroerende zaken gelijkgesteld te worden aan de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Alsdan dient beoordeeld te worden of de objecten de hoogste waarde ontlenden aan het gebruik dat krachtens de overgangsrechtelijke bepalingen van bestemmingsplan "Groot Rijnwijk" is toegelaten (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het gebruik op basis van de in bestemmingsplan "Groot Rijnwijk" vervatte bestemming (de eerdergenoemde complexwaarde). In ieder geval heeft de hoogste van beide waarden als werkelijke waarde te gelden. Voor gebouwde onroerende zaken met een aanzienlijke oppervlakte grond kan één en ander met zich brengen dat de complexwaarde de gebruikswaarde overtreft waardoor de gebouwde onroerende zaken "door de grond zakken" (vgl. HR 16 april 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO2283, r.o.v. 4.1).

#### 5.1.2 Waardering bedrijfsgebouwen

Met inachtneming van hetgeen hiervoor in paragraaf 4.6 en 4.8 is overwogen is de werkelijke waarde van de bedrijfsgebouwen als volgt begroot:

Adres	Gebruikswaarde	Complexwaarde	Inbrengwaarde
Badhuisstraat 1-7	€ 500.000	€ 718.200	€ 718.200
Badhuisstraat 9-17	€ 650.000	€ 690.000	€ 690.000
Nieuwe Kade 3	€ 1.000.000	€ 1.824.300	€ 1.824.300
Nieuwe Kade 8/9	€ 725.000	€ 1.190.100	€ 1.190.100
Nieuwe Kade 9a	€ 200.000	€ 99.900	€ 200.000
Nieuwe Kade 10	€ 400.000	€ 453.000	€ 453.000
Nieuwe Kade 11	€ 550.000	€ 253.200	€ 550.000
Nieuwe Kade 12	€ 190.000	€ 126.000	€ 190.000
Nieuwe Kade 13	€ 1.000.000	€ 364.500	€ 1.000.000
Veilingstraat 29-1	€ 80.000	€ 43.500	€ 80.000
Veilingstraat 29-2/3	€ 70.000	€ 45.000	€ 70.000
Westervoortsedijk 120	€ 850.000	€ 1.486.200	€ 1.486.200

Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar de berekeningen in de bijlage van dit rapport.

### 5.1.3 Waardering woningen Rijnwijk

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet brengt met zich dat bij de waardering moet worden uitgegaan van een geobjectiveerd waardebegrip. Toepassing van de eliminatieregeling brengt met zich dat bij de waardering geen rekening wordt gehouden met de beoogde ontwikkeling doch wel met het beoogde bestemmingsplan. Dit brengt weer met zich dat bij de waardering moet worden uitgegaan van het feitelijke en toegestane gebruik dat krachtens de overgangsrechtelijke bepaling van het bestemmingsplan is toegestaan. Voor de woningen in de Rijnwijk betreft dit gebruik als woonruimte. Aan de overwegingen van de eigenaar/erfpachter om vrijkomende woningen met het oog op de toekomstige herontwikkeling aan de huurvoorraad te onttrekken kan naar oordeel van ondergetekende voorbij worden gegaan. Bepalend is immers wat redelijk handelende partijen in het vrije economische verkeer zouden zijn overeengekomen. Naar oordeel van ondergetekende zouden partijen in het vrije economische verkeer een uitpandscenario waarbij de vrijkomende en reeds vrijgekomen woningen als koopwoning in de markt worden gezet prefereren boven een scenario waarbij de woningen na algehele renovatie weer verhuurd worden.

Voor het bepalen van de werkelijke waarde van de verhuurde woning gaat ondergetekende uit van een gemiddelde maandhuur van € 275, een bruto aanvangsrendement van 7,5% en een correctie kosten koper van 4% (2% overdrachtsbelasting en 2% transactiekosten). Toepassing van deze parameters indiceert een waarde van  $(12 \times € 275 / 7,5\% / 1,04 =)$  afgerond € 42.000 per woning. Voor het bepalen van de werkelijke waarde van thans leegstaande woningen gaat ondergetekende uit van een gemiddelde woonoppervlakte van 55 m<sup>2</sup>, een gemiddelde verkoopprijs van € 2.000 per m<sup>2</sup> woonoppervlak voor een woning in goede onderhoudstoestand en een correctie van  $(200 \text{ m}^3 \times \text{gemiddeld } € 250 \text{ per m}^3 =)$  € 50.000 incl. BTW voor algehele renovatie. Toepassing van deze parameters indiceert een waarde van  $(55 \text{ m}^2 \times € 2.000 \text{ -/ - } € 50.000 =)$  € 60.000 per woning. Ter verificatie van voornoemde waarden heeft de taxateur de WOZ-waarden van de woningen in de Rijnwijk geraadpleegd welke variëren van € 36.000 tot € 71.000 en gemiddeld € 52.500 per woning bedragen. Benadrukt wordt dat de WOZ-waarde is begroot naar peildatum 1 januari 2016 en het stelsel van de Wet WOZ uitgaat van de wetsfictie vrij en onbezwaard. Met inachtneming van het vorenstaande wordt de gebruikswaarde van de woningen in de Rijnwijk begroot op  $(31 \times € 42.000 + 24 \times € 60.000 =)$  afgerond € 2.740.000.

Om te komen tot de inbrengwaarde dient voornoemde waarde gespiegeld te worden aan eerdergenoemde complexwaarde van gemiddeld € 300 per m<sup>2</sup>. In aanmerking nemende dat de gehele Rijnwijk inclusief de bijbehorende (en te transformeren) openbare ruimte 9.549 m<sup>2</sup> bedraagt kan de complexwaarde worden begroot op € 2.864.700. De complexwaarde overtreft daarmee de gebruikswaarde waardoor de inbrengwaarde moet worden bepaald op € 2.864.700.

## 5.2 Waardering overige onroerende zaken

### 5.2.1 Inleiding

De overige onroerende zaken omvatten drie percelen met opstallen ten behoeve van nutsvoorzieningen, percelen braakliggend terrein, openbare ruimte en infrastructuur. De gebruikswaarde van deze onroerende zaken is met behulp van de gemeentelijke grondprijzenbrief als volgt begroot:

Perceel	Gebruik	Waardering	Gebruikswaarde	Complexwaarde	Inbrengwaarde
Arnhem D 3968	parkje/speelplaats		€ 1	*	*
Arnhem D 4292	openbare weg		€ 1	n.v.t.	€ 1
Arnhem D 4792	bergingen	137 m <sup>2</sup> x € 85	€ 11.500	*	*
Arnhem D 4928	maatschappelijk	416 m <sup>2</sup> x € 178	€ 74.000	€ 124.800	€ 124.800
Arnhem D 4930	openbare weg		€ 1	*	*
Arnhem D 5007	nuts	30 m <sup>2</sup> BVO x € 250	€ 7.500	€ 9.000	€ 9.000
Arnhem D 5008	openbare ruimte		€ 1	n.v.t.	€ 1
Arnhem D 5035	nuts	28 m <sup>2</sup> BVO x € 250	€ 7.000	€ 8.400	€ 8.400
Arnhem D 5036	openbare weg		€ 1	n.v.t.	€ 1
Arnhem D 5247	nuts	26 m <sup>2</sup> BVO x € 250	€ 6.500	€ 7.800	€ 7.800
Arnhem D 5639	openbare weg		€ 1		€ 1

\* Deze percelen zijn voor het bepalen van de complexwaarde gerekend tot de woningen plaatselijk bekend als Rijnwijk te Arnhem.

## 5.3 Verdeling bloot-eigendom en recht van erfpacht/opstal

### 5.3.1 Inleiding

De percelen kadastraal bekend gemeente 3968, 3969, 4289, 4309, 4928, 4929 en 4931, waarvan de eigendom berust bij gemeente Arnhem, zijn belast met een zakelijk recht van erfpacht en/of opstal ten behoeve van Stichting Volkshuisvesting Arnhem. De hiervoor begrote waarden betreffen de waarde in vol eigendom. Aan de hand van de toepasselijke erfpachtvoorwaarden dient bepaald te worden welk aandeel in de waarde dient te worden toegerekend (gealloceerd) aan de bloot-eigendom en aan de erfpacht. Als uitgangspunt hierbij geldt dat de waarde van de bloot-eigendom en het recht van erfpacht tezamen gelijk zijn aan de waarde in vol eigendom.

### 5.3.2 Beoordeling erfpachtovereenkomsten

De essentialia van de erfpacht van de Rijnwijk zijn als volgt:

- ingangsdatum 1 augustus 1927;
- duur 75 jaar;
- einddatum 31 juli 2002;
- aanvangscanon NLG 1.960;
- betaling tweejaarlijks vooruit per 1 februari en 1 augustus;
- bouwplicht voor erfpachter (binnen 2 jaar na uitgifte);
- privaatrechtelijke bestemming woningen met aanhorigheden;
- onderhoudsverplichting voor opstallen;
- gedoogplicht voor voorzieningen van algemeen nut;

- regeling hypotheekhouder;
- beëindigingsregeling in het algemeen belang;
- beëindigingsregeling bij wanprestatie;
- opstalvergoeding bij einde erfpacht (formule marktwaarde woningen -/- marktwaarde grond = vergoeding opstallen);
- drie deskundigenregeling.

Uit het vorenstaande volgt dat de erfpacht van de Rijnwijk inmiddels is geëxpireerd en kennelijk op voet van het bepaalde in artikel 5:98 BW wordt gecontinueerd. Dit betekent dat de bloot-eigenaar de erfpacht met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar kan opzeggen. Na beëindiging van de erfpacht is de bloot-eigenaar gehouden om de opstalwaarde aan de erfpachter te vergoeden. Uitgaande van de tussen partijen overeengekomen formule voor het bepalen van de opstalwaarde, rekening houdend met de hiervoor begrote gebruikswaarde van de woningen in de Rijnwijk van € 2.740.000, uitgaande van het actuele prijspeil van kavels voor grondgebonden woningen in het sociale segment van gemiddeld ( $€ 29.500 \times 1,21 / 120 \text{ m}^2 =$ ) afgerond € 297 per m<sup>2</sup> en uitgaande van een aan de woningen toe te rekenen grondoppervlakte van 5.998 m<sup>2</sup> kan de marktwaarde van de grond worden begroot op ( $5.998 \times € 297 =$ ) € 1.781.406. Voor de opstallen resteert alsdan ( $€ 2.740.000 -/- € 1.781.406 =$ ) € 958.594. Laatstgenoemd bedrag komt toe aan erfpachter.

#### **5.4 Sloopkosten/kabels en leidingen**

De sloopkosten zijn door opdrachtgever begroot op € 728.856. De kosten voor verlegging van kabels en leidingen zijn begroot op € 198.141. De taxateur heeft deze kosten globaal, aan de hand van normkosten uit (onder andere) de publicatie Bouwkostenkompas 2017 van IGG Boiton BV te 's-Gravenhage, gecontroleerd en deze als aannemelijk beoordeeld. De specificatie van deze is opgenomen in bijgevoegd overzichtsbestand.

#### **5.5 Vrijmaken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten**

Voor wat betreft het vrijmaken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten is, voor zover de taxateur heeft kunnen waarnemen, slechts sprake van huurrechten van derden. Hierbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen huur van woonruimte en huur van bedrijfsruimte.

Gelet op het globale karakter van de raming van de inbrengwaarden heeft de taxateur geen kennis kunnen nemen van de huurovereenkomsten. Het komt de taxateur aannemelijk voor dat de huurovereenkomsten voor bedrijfsruimten vrijwel allemaal worden beheerst door het regime van 7:230a BW zodat deze overeenkomst na ommekomst van de lopende huurtermijnen zonder verdere kosten door de verhuurder beëindigd kunnen worden. Mocht dat in de loop van de tijd anders blijken te zijn dan kunnen deze kosten, zodra daar meer zicht op bestaat, bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan worden toegevoegd. Voor wat betreft de huurovereenkomsten voor woonruimte ligt dat naar oordeel van de taxateur anders. Voor zover de taxateur heeft kunnen waarnemen is sprake van 31 verhuurde woningen in de Rijnwijk en 6 verhuurde bovenwoningen in de objecten Nieuwe Kade 10, 11 en 12. De kosten voor

het vrijmaken van rechten van deze woningen kan naar oordeel van de taxateur worden begroot met behulp van de (minimale) forfaitaire vergoeding uit de Regeling minimumbijdrage verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie van thans € 5.910 per woning.

## 6. Conclusie


Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde van onroerende zaken in het plangebied van exploitatieplan "Groot Rijnwijk" als begroot.

De waarde van de gronden in het exploitatiegebied en de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 11.656.504
De kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten	€ 218.670
De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ <u>926.997</u> +
Totaal inbrengwaarde	€ 12.802.171

(zegge: twaalfmiljoenachthonderdtweeduizendéénhonderdéénenzeventig euro)

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, 24 januari 2018  
Kendes Rentmeesters Veenendaal BV



ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT  
Rentmeester NVR / Registertaxateur



## 7. Plausibiliteitsverklaring

### Ondergetekende,

de heer ing. J.C. Eertink RT, verbonden aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV, Wiltonstraat 38 te Veenendaal, lid van de Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR), ingeschreven in de kamers Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed van het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT), registratienummer RT795504409, verder te noemen "taxateur",

### verklaart dat:

- taxateur onderhavig taxatierapport, opgesteld door ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT heeft beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- taxateur op basis van de beoordeelde stukken van mening is dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, 24 januari 2018

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV



ing. J.C. Eertink RT  
Rentmeester NVR / Registertaxateur

## Bijlage 1

---

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

Betreft: ARNHEM D 3664 13-6-2017  
Nieuwe Kade ARNHEM 11:25:17  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 3664  
Grootte: 2 a 43 ca  
Coördinaten: 191336-442949  
Omschrijving kadastraal object: WONEN  
Locatie: Nieuwe Kade  
ARNHEM  
Koopsom: € 1.361.341 Jaar: 2001  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 14-8-1989

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

---

**Gerechtigde  
1/6****EIGENDOM**

Mevrouw Maria Theresia Sophia Haring  
Pinkenbergseweg 37  
6881 BC VELP GLD

Geboren op: 24-07-1930  
Geboren te: 'S-GRAVENHAGE  
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 19312/10 reeks ARNHEM d.d. 25-1-2001  
Eerst genoemde object in ARNHEM D 3664  
brondocument:

**Aantekening recht**

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN MAATSCHAP

Betrokken persoon:  
Vastgoedmaatschappij Van Der Werf  
Postadres: Pinkenbergseweg 37  
6881 BC VELP GLD  
Ontleend aan: ATG 10707 d.d. 12-5-2004

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:  
De heer Andreas van der Werf  
Pinkenbergseweg 37  
6881 BC VELP GLD  
Geboren op: 11-05-1926  
Geboren te: STEENWIJK  
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)  
Ontleend aan: BSA 506/3002 reeks ARNHEM d.d. 30-5-2005

---

Betreft: ARNHEM D 3664 13-6-2017  
Nieuwe Kade ARNHEM 11:25:17  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****1/6****EIGENDOM**

De heer Andreas van der Werf  
Pinkenbergseweg 37  
6881 BC VELP GLD

Geboren op: 11-05-1926

Geboren te: STEENWIJK

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 19312/10 reeks ARNHEM d.d. 25-1-2001  
Eerst genoemde object in ARNHEM D 3664  
brondocument:

**Aantekening recht**

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN MAATSCHAP

Betrokken persoon:

Vastgoedmaatschappij Van Der Werf

Postadres: Pinkenbergseweg 37  
6881 BC VELP GLD

Ontleend aan: ATG 10707 d.d. 12-5-2004

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Maria Theresia Sophia Haring

Pinkenbergseweg 37  
6881 BC VELP GLD

Geboren op: 24-07-1930

Geboren te: 'S-GRAVENHAGE

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: BSA 506/3002 reeks ARNHEM d.d. 30-5-2005

---

Betreft: ARNHEM D 3664 13-6-2017  
Nieuwe Kade ARNHEM 11:25:17  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****1/6****EIGENDOM**

Mevrouw Maria Clara Sophia van der Werf

Heike 11

5508 PA VELDHOVEN

Geboren op: 03-08-1961

Geboren te: ARNHEM

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 19312/10 reeks ARNHEM d.d. 25-1-2001

Eerst genoemde object in ARNHEM D 3664

brondocument:

**Aantekening recht**

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN MAATSCHAP

Betrokken persoon:

Vastgoedmaatschappij Van Der Werf

Postadres: Pinkenbergseweg 37

6881 BC VELD GLD

Ontleend aan: ATG 10707 d.d. 12-5-2004

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer Paul Jacques van Wijnen

Heike 11

5508 PA VELDHOVEN

Geboren op: 18-01-1961

Geboren te: 'S-GRAVENHAGE

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: BSA 505/26001 reeks ARNHEM d.d. 20-5-2005

---

Betreft: ARNHEM D 3664 13-6-2017  
Nieuwe Kade ARNHEM 11:25:17  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****1/6****EIGENDOM**

De heer Sybrant van der Werf

Kooiweg 17

8531 PV LEMMER

Geboren op: 16-10-1956

Geboren te: LEIDSCHENDAM

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 19312/10 reeks ARNHEM d.d. 25-1-2001  
Eerst genoemde object in ARNHEM D 3664  
brondocument:

**Aantekening recht**

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN MAATSCHAP

Betrokken persoon:

Vastgoedmaatschappij Van Der Werf

Postadres: Pinkenbergseweg 37

6881 BC VELP GLD

Ontleend aan: ATG 10707 d.d. 12-5-2004

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 505/20007 reeks ARNHEM d.d. 13-5-2005

---

**Gerechtigde****1/6****EIGENDOM**

De heer Andries Lambert Herman van der Werf

Canadalaan 7

4631 NT HOOGERHEIDE

Geboren op: 21-06-1958

Geboren te: LEIDSCHENDAM

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 19312/10 reeks ARNHEM d.d. 25-1-2001  
Eerst genoemde object in ARNHEM D 3664  
brondocument:

**Aantekening recht**

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN MAATSCHAP

Betrokken persoon:

Vastgoedmaatschappij Van Der Werf

Postadres: Pinkenbergseweg 37

6881 BC VELP GLD

Ontleend aan: ATG 10707 d.d. 12-5-2004

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 506/3004 reeks ARNHEM d.d. 30-5-2005

---

Betreft: ARNHEM D 3664 13-6-2017  
Nieuwe Kade ARNHEM 11:25:17  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****1/6****EIGENDOM**

De heer Marcus Johannes van der Werf  
Hazepaterslaan 18  
2012 HP HAARLEM

Geboren op: 05-04-1963

Geboren te: ARNHEM

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 19312/10 reeks ARNHEM d.d. 25-1-2001  
Eerst genoemde object in ARNHEM D 3664  
brondocument:

**Aantekening recht**

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN MAATSCHAP

Betrokken persoon:

Vastgoedmaatschappij Van Der Werf

Postadres: Pinkenbergseweg 37  
6881 BC VELP GLD

Ontleend aan: ATG 10707 d.d. 12-5-2004

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 506/10001 reeks ARNHEM d.d. 6-6-2005

---

Einde overzicht

---

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

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

Betreft: ARNHEM D 3968 13-6-2017  
Rijnwijk ARNHEM 11:29:22  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 3968  
Grootte: 7 a 83 ca  
Coördinaten: 191484-442910  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)  
Locatie: Rijnwijk  
ARNHEM  
Ontstaan op: 15-8-1989

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

**Gerechtigde****ERFPACHT**

Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Kadestraat 1  
6811 CA ARNHEM

Postadres: Postbus: 5229  
6802 EE ARNHEM

Zetel: ARNHEM

KvK-nummer: 09063142 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan: HYP4 1811/20 reeks ARNHEM

Eerst genoemde object in  
brondocument: ARNHEM D 3968

Recht ontleend aan: HYP4 11434/18 reeks ARNHEM d.d. 21-7-1992

Eerst genoemde object in  
brondocument: ARNHEM D 3968

Einddatum: 30-7-2002

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

HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017

HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017

HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017

HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017

HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017

HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017

HYP4 11434/18 reeks ARNHEM d.d. 21-7-1992

NAAMSWIJZIGING

HYP4 11410/20 reeks ARNHEM d.d. 9-7-1992

NAAMSWIJZIGING

**Aantekening recht**

EINDDATUM RECHT

Einddatum: 30-7-2002

Ontleend aan: 84 AHM01/16122 d.d. 15-8-1989



---

Betreft: ARNHEM D 3968 13-6-2017  
Rijnwijk ARNHEM 11:29:22  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT**

Gemeente Arnhem  
Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ ARNHEM  
Postadres:

Postbus: 99  
6800 AB ARNHEM  
ARNHEM

Zetel:

KvK-nummer:

09214908 (Bron: Handelsregister)

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

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

<u>HYP4 70863/137</u>	d.d. 13-6-2017
<u>HYP4 70863/29</u>	d.d. 12-6-2017
<u>HYP4 70848/26</u>	d.d. 8-6-2017
<u>HYP4 70848/1</u>	d.d. 8-6-2017
<u>HYP4 70848/62</u>	d.d. 8-6-2017
<u>HYP4 70836/200</u>	d.d. 8-6-2017
<u>HYP4 70836/148</u>	d.d. 7-6-2017
<u>HYP4 70836/82</u>	d.d. 7-6-2017
<u>HYP4 70836/61</u>	d.d. 6-6-2017
<u>HYP4 70836/20</u>	d.d. 6-6-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

Einde overzicht

---

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

---

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

Betreft: ARNHEM D 3969 13-6-2017  
Rijnwijk 21 6827 AE ARNHEM 11:47:11  
Uw referentie: planviewer  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 3969  
Grootte: 17 a 32 ca  
Coördinaten: 191505-442893  
Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN

Betreft: ARNHEM D 3969  
Rijnwijk 21 6827 AE ARNHEM  
Uw referentie: planviewer  
Toestandsdatum: 12-6-2017

13-6-2017  
11:47:11

Locatie: Rijnwijk 21  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 23  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 25  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 27  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 29  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 31  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 33  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 35  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 37  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 39  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 41  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 43  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 45  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 47  
6827 AG ARNHEM  
Rijnwijk 49  
6827 AG ARNHEM  
Rijnwijk 51  
6827 AG ARNHEM  
Rijnwijk 53  
6827 AG ARNHEM  
Rijnwijk 55  
6827 AG ARNHEM  
Rijnwijk 57  
6827 AG ARNHEM  
Rijnwijk 59  
6827 AG ARNHEM  
Rijnwijk 61  
6827 AG ARNHEM  
Rijnwijk 63  
6827 AG ARNHEM  
Rijnwijk 65  
6827 AG ARNHEM  
Rijnwijk 67  
6827 AG ARNHEM  
Rijnwijk 69  
6827 AG ARNHEM  
(Er zijn meer adressen bij dit kadastraal object)  
Ontstaan op: 15-8-1989

---

Betreft: ARNHEM D 3969 13-6-2017  
Rijnwijk 21 6827 AE ARNHEM 11:47:11  
Uw referentie: planviewer  
Toestandsdatum: 12-6-2017

**Aantekening kadastraal object**

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75201 d.d. 6-7-2011

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

---

**Gerechtigde****ERFPACHT**

Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Kadestraat 1  
6811 CA ARNHEM

Postadres:

Postbus: 5229  
6802 EE ARNHEM

Zetel:

ARNHEM

KvK-nummer:

09063142 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 1811/20 reeks ARNHEM

Eerst genoemde object in  
brondocument:

ARNHEM D 3969

Recht ontleend aan:

HYP4 11434/18 reeks ARNHEM

d.d. 21-7-1992

Eerst genoemde object in  
brondocument:

ARNHEM D 3969

Einddatum:

30-7-2002

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

HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017

HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017

HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017

HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017

HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017

HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017

HYP4 11434/18 reeks ARNHEM

d.d. 21-7-1992

NAAMSWIJZIGING

HYP4 11410/20 reeks ARNHEM

d.d. 9-7-1992

NAAMSWIJZIGING

**Aantekening recht**

EINDDATUM RECHT

Einddatum:

30-7-2002

Ontleend aan:

HYP4 1811/20 reeks ARNHEM

---

Betreft: ARNHEM D 3969 13-6-2017  
Rijnwijk 21 6827 AE ARNHEM 11:47:11  
Uw referentie: planviewer  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT**Gemeente Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53

6828 HZ ARNHEM

Postadres:

Postbus: 99

6800 AB ARNHEM

Zetel:

ARNHEM

KvK-nummer:

09214908 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

84 AHM01/16122 d.d. 15-8-1989

Eerst genoemde object in

ARNHEM D 3969

brondocument:

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**HYP4 70863/137 d.d. 13-6-2017HYP4 70863/29 d.d. 12-6-2017HYP4 70848/26 d.d. 8-6-2017HYP4 70848/1 d.d. 8-6-2017HYP4 70848/62 d.d. 8-6-2017HYP4 70836/200 d.d. 8-6-2017HYP4 70836/148 d.d. 7-6-2017HYP4 70836/82 d.d. 7-6-2017HYP4 70836/61 d.d. 6-6-2017HYP4 70836/20 d.d. 6-6-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

Einde overzicht

---

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

# Kadaster

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

Betreft: ARNHEM D 4214 13-6-2017  
Nieuwe Kade 13 6827 AB ARNHEM 11:27:10  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 4214  
Grootte: 5 a 1 ca  
Coördinaten: 191451-442836  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (INDUSTRIE)  
Locatie: Nieuwe Kade 13  
6827 AB ARNHEM  
Koopsom: € 1.250.000 Jaar: 2013  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 14-8-1989

## Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75402 d.d. 31-3-2014

## Publiekrechtelijke beperkingen

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

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Stichting Volkshuisvesting Arnhem  
Kadestraat 1  
6811 CA ARNHEM  
Postadres: Postbus: 5229  
6802 EE ARNHEM  
Zetel: ARNHEM  
KvK-nummer: 09063142 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.  
Recht ontleend aan: HYP4 62735/158 d.d. 2-4-2013  
Eerst genoemde object in ARNHEM D 4214  
brondocument:

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

HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017  
HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017  
HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017  
HYP4 11434/18 reeks ARNHEM d.d. 21-7-1992  
NAAMSWIJZIGING  
HYP4 11410/20 reeks ARNHEM d.d. 9-7-1992  
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

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

# Kadaster

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

Betreft: ARNHEM D 4215 13-6-2017  
Nieuwe Kade ARNHEM 11:47:52  
Uw referentie: planviewer  
Toestandsdatum: 12-6-2017

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 4215  
Grootte: 2 a 43 ca  
Coördinaten: 191457-442832  
Omschrijving kadastraal object: WEGEN  
Locatie: Nieuwe Kade  
ARNHEM  
Rijnwijk  
ARNHEM  
Koopsom: € 1.250.000 Jaar: 2013  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 14-8-1989

## Publiekrechtelijke beperkingen

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

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Kadestraat 1  
6811 CA ARNHEM

Postadres: Postbus: 5229  
6802 EE ARNHEM  
ARNHEM

Zetel: ARNHEM  
KvK-nummer: 09063142 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan: HYP4 62735/158 d.d. 2-4-2013  
Eerst genoemde object in  
brondocument: ARNHEM D 4215

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

HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017  
HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017  
HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017  
HYP4 11434/18 reeks ARNHEM d.d. 21-7-1992  
NAAMSWIJZIGING  
HYP4 11410/20 reeks ARNHEM d.d. 9-7-1992  
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

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

---

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

Betreft: ARNHEM D 4287 13-6-2017  
Nieuwe Kade 10 6827 AA ARNHEM 11:48:57  
Uw referentie: planviewer  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 4287  
Grootte: 15 a 10 ca  
Coördinaten: 191394-442893  
Omschrijving kadastraal object: WONEN MET BEDRIJVGHEID ERF - TUIN  
Locatie: Nieuwe Kade 10  
6827 AA ARNHEM  
Nieuwe Kade 10 A  
6827 AA ARNHEM  
Nieuwe Kade 10 B  
6827 AA ARNHEM  
Koopsom: € 2.225.000 Jaar: 2002  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 15-8-1989

**Aantekening kadastraal object**

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75201 d.d. 6-7-2011

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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



---

Betreft: ARNHEM D 4287 13-6-2017  
Nieuwe Kade 10 6827 AA ARNHEM 11:48:57  
Uw referentie: planviewer  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Kadestraat 1

6811 CA ARNHEM

Postadres:

Postbus: 5229

6802 EE ARNHEM

Zetel:

ARNHEM

KvK-nummer:

09063142 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 30176/39 reeks ARNHEM

d.d. 23-12-2002

Eerst genoemde object in

ARNHEM D 4287

brondocument:

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017HYP4 11434/18 reeks ARNHEM d.d. 21-7-1992

NAAMSWIJZIGING

HYP4 11410/20 reeks ARNHEM d.d. 9-7-1992

NAAMSWIJZIGING

---

Einde overzicht

---

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

---

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

Betreft: ARNHEM D 4288 13-6-2017  
Nieuwe Kade 11 6827 AA ARNHEM 11:26:30  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 4288  
Grootte: 8 a 44 ca  
Coördinaten: 191419-442865  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (DETAILHANDEL)  
Locatie: Nieuwe Kade 11  
6827 AA ARNHEM  
Nieuwe Kade 11 A2  
6827 AA ARNHEM  
Nieuwe Kade 11 A  
6827 AA ARNHEM  
Nieuwe Kade 11 A 1  
6827 AA ARNHEM  
Nieuwe Kade 11 A 2L  
6827 AA ARNHEM  
Nieuwe Kade 11 A 2R  
6827 AA ARNHEM  
Koopsom: € 575.000 Jaar: 2005  
Ontstaan op: 15-8-1989

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

---

Betreft: ARNHEM D 4288 13-6-2017  
Nieuwe Kade 11 6827 AA ARNHEM 11:26:30  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Kadestraat 1

6811 CA ARNHEM

Postadres:

Postbus: 5229

6802 EE ARNHEM

Zetel:

ARNHEM

KvK-nummer:

09063142 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 30924/127 reeks ARNHEM

d.d. 1-12-2005

Eerst genoemde object in

ARNHEM D 4288

brondocument:

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017HYP4 11434/18 reeks ARNHEM d.d. 21-7-1992

NAAMSWIJZIGING

HYP4 11410/20 reeks ARNHEM d.d. 9-7-1992

NAAMSWIJZIGING

---

Einde overzicht

---

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

---

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

Betreft: ARNHEM D 4289 13-6-2017  
Nieuwe Kade 12 6827 AA ARNHEM 11:26:36  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 4289  
Grootte: 4 a 20 ca  
Coördinaten: 191428-442857  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (INDUSTRIE)  
Locatie: Nieuwe Kade 12  
6827 AA ARNHEM  
Koopsom: € 650.000 Jaar: 2009  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 15-8-1989

**Aantekening kadastraal object**

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75385 d.d. 11-10-2013

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

---

Betreft: ARNHEM D 4289 13-6-2017  
Nieuwe Kade 12 6827 AA ARNHEM 11:26:36  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****ERFPACHT**

Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Kadestraat 1

6811 CA ARNHEM

Postadres:

Postbus: 5229

6802 EE ARNHEM

Zetel:

ARNHEM

KvK-nummer:

09063142 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 56335/101

d.d. 2-3-2009

Eerst genoemde object in

ARNHEM D 4289

brondocument:

Einddatum:

7-3-2025

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017HYP4 11434/18 reeks ARNHEM d.d. 21-7-1992

NAAMSWIJZIGING

HYP4 11410/20 reeks ARNHEM d.d. 9-7-1992

NAAMSWIJZIGING

**Aantekening recht**

EINDDATUM RECHT

Einddatum:

7-3-2025

Ontleend aan:

HYP4 9541/16 reeks ARNHEM

---

Betreft: ARNHEM D 4289 13-6-2017  
Nieuwe Kade 12 6827 AA ARNHEM 11:26:36  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT**

Gemeente Arnhem  
Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ ARNHEM  
Postadres: Postbus: 99  
6800 AB ARNHEM  
Zetel: ARNHEM  
KvK-nummer: 09214908 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: 84 AHM01/52792 d.d. 15-8-1989  
Eerst genoemde object in ARNHEM D 4289  
brondocument:

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

HYP4 70863/137 d.d. 13-6-2017  
HYP4 70863/29 d.d. 12-6-2017  
HYP4 70848/26 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70848/1 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70848/62 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70836/200 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70836/148 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70836/82 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70836/61 d.d. 6-6-2017  
HYP4 70836/20 d.d. 6-6-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

Einde overzicht

---

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

# Kadaster

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

Betreft: ARNHEM D 4292 13-6-2017  
Westervoortsedijk ARNHEM 11:29:48  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 4292  
Grootte: 3 a 35 ca  
Coördinaten: 191495-442993  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJFVIGHEID (INDUSTRIE)  
Locatie: Westervoortsedijk  
ARNHEM  
Ontstaan op: 18-8-1989

## Publiekrechtelijke beperkingen

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming  
Ontleend aan: KW150723 datum in werking 23-7-2015  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Arnhem

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Gemeente Arnhem  
Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ ARNHEM  
Postadres: Postbus: 99  
6800 AB ARNHEM  
ARNHEM  
Zetel: ARNHEM  
KvK-nummer: 09214908 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.  
Recht ontleend aan: 84 AHM01/60021 d.d. 18-8-1989  
Eerst genoemde object in  
ARNHEM D 4292  
brondocument:

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

HYP4 70863/137 d.d. 13-6-2017  
HYP4 70863/29 d.d. 12-6-2017  
HYP4 70848/26 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70848/1 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70848/62 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70836/200 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70836/148 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70836/82 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70836/61 d.d. 6-6-2017  
HYP4 70836/20 d.d. 6-6-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

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

---

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

Betreft: ARNHEM D 4309 13-6-2017  
Nieuwe Kade 12 6827 AA ARNHEM 11:48:38  
Uw referentie: planviewer  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 4309  
Grootte: 1 a 90 ca  
Coördinaten: 191434-442852  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJFVIGHEID (INDUSTRIE)  
Locatie: Nieuwe Kade 12  
6827 AA ARNHEM  
Koopsom: € 650.000 Jaar: 2009  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 15-8-1989

**Aantekening kadastraal object**

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75385 d.d. 11-10-2013

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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



---

Betreft: ARNHEM D 4309 13-6-2017  
Nieuwe Kade 12 6827 AA ARNHEM 11:48:38  
Uw referentie: planviewer  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****ERFPACHT**Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Kadestraat 1

6811 CA ARNHEM

Postadres:

Postbus: 5229

6802 EE ARNHEM

Zetel:

ARNHEM

KvK-nummer:

09063142 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 56335/101

d.d. 2-3-2009

Eerst genoemde object in

ARNHEM D 4309

brondocument:

Einddatum:

7-3-2025

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017HYP4 11434/18 reeks ARNHEM d.d. 21-7-1992

NAAMSWIJZIGING

HYP4 11410/20 reeks ARNHEM d.d. 9-7-1992

NAAMSWIJZIGING

**Aantekening recht**

EINDDATUM RECHT

Einddatum:

7-3-2025

Ontleend aan:

HYP4 9541/16 reeks ARNHEM

---

Betreft: ARNHEM D 4309 13-6-2017  
Nieuwe Kade 12 6827 AA ARNHEM 11:48:38  
Uw referentie: planviewer  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT**Gemeente Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53

6828 HZ ARNHEM

Postadres:

Postbus: 99

6800 AB ARNHEM

Zetel:

ARNHEM

KvK-nummer:

09214908 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

84 AHM01/52792 d.d. 15-8-1989

Eerst genoemde object in

ARNHEM D 4309

brondocument:

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**HYP4 70863/137 d.d. 13-6-2017HYP4 70863/29 d.d. 12-6-2017HYP4 70848/26 d.d. 8-6-2017HYP4 70848/1 d.d. 8-6-2017HYP4 70848/62 d.d. 8-6-2017HYP4 70836/200 d.d. 8-6-2017HYP4 70836/148 d.d. 7-6-2017HYP4 70836/82 d.d. 7-6-2017HYP4 70836/61 d.d. 6-6-2017HYP4 70836/20 d.d. 6-6-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

Einde overzicht

---

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

---

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

Betreft: ARNHEM D 4310 13-6-2017  
Nieuwe Kade 12 6827 AA ARNHEM 11:48:09  
Uw referentie: planviewer  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 4310  
Grootte: 4 a 3 ca  
Coördinaten: 191451-442856  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (KANTOOR)  
Locatie: Nieuwe Kade 12  
6827 AA ARNHEM  
Koopsom: € 1.250.000 Jaar: 2013  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 14-8-1989

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Kadestraat 1  
6811 CA ARNHEM

Postadres:

Postbus: 5229  
6802 EE ARNHEM  
ARNHEM

Zetel:

KvK-nummer:

09063142 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 62735/158 d.d. 2-4-2013

Eerst genoemde object in

ARNHEM D 4310

brondocument:

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

HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017

HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017

HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017

HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017

HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017

HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017

HYP4 11434/18 reeks ARNHEM d.d. 21-7-1992

NAAMSWIJZIGING

HYP4 11410/20 reeks ARNHEM d.d. 9-7-1992

NAAMSWIJZIGING

---

Einde overzicht

---

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

# Kadaster

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

Betreft: ARNHEM D 4790 13-6-2017  
Nieuwe Kade 14 6827 AB ARNHEM 11:47:31  
Uw referentie: planviewer  
Toestandsdatum: 12-6-2017

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 4790  
Grootte: 3 a 81 ca  
Coördinaten: 191466-442827  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (DETAILHANDEL)  
Locatie: Nieuwe Kade 14  
6827 AB ARNHEM  
Koopsom: € 1.250.000 Jaar: 2013  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 18-8-1989

## Publiekrechtelijke beperkingen

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988  
Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)  
Ontleend aan: HYP4 18960/43 reeks ARNHEM d.d. 18-9-2000  
Brondocumenten mogelijk van HYP4 70077/21 d.d. 22-2-2017  
belang:

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Stichting Volkshuisvesting Arnhem  
Kadestraat 1  
6811 CA ARNHEM  
Postadres: Postbus: 5229  
6802 EE ARNHEM  
Zetel: ARNHEM  
KvK-nummer: 09063142 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.  
Recht ontleend aan: HYP4 62735/158 d.d. 2-4-2013  
Eerst genoemde object in ARNHEM D 4790  
brondocument:

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

HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017  
HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017  
HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017  
HYP4 11434/18 reeks ARNHEM d.d. 21-7-1992  
NAAMSWIJZIGING  
HYP4 11410/20 reeks ARNHEM d.d. 9-7-1992  
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

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

---

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

Betreft: ARNHEM D 4792 13-6-2017  
Rijnwijk ARNHEM 11:28:50  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 4792  
Grootte: 1 a 37 ca  
Coördinaten: 191504-442856  
Omschrijving kadastraal object: WONEN  
Locatie: Rijnwijk  
ARNHEM  
Veilingstraat  
ARNHEM  
Ontstaan op: 18-8-1989

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Gemeente Arnhem  
Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ ARNHEM  
Postadres:

Postbus: 99  
6800 AB ARNHEM  
ARNHEM

Zetel:  
KvK-nummer: 09214908 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 8053/55 reeks ARNHEM  
Eerst genoemde object in  
brondocument: ARNHEM D 4792

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

<u>HYP4 70863/137</u>	d.d. 13-6-2017
<u>HYP4 70863/29</u>	d.d. 12-6-2017
<u>HYP4 70848/26</u>	d.d. 8-6-2017
<u>HYP4 70848/1</u>	d.d. 8-6-2017
<u>HYP4 70848/62</u>	d.d. 8-6-2017
<u>HYP4 70836/200</u>	d.d. 8-6-2017
<u>HYP4 70836/148</u>	d.d. 7-6-2017
<u>HYP4 70836/82</u>	d.d. 7-6-2017
<u>HYP4 70836/61</u>	d.d. 6-6-2017
<u>HYP4 70836/20</u>	d.d. 6-6-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

**Einde overzicht**

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

# Kadaster

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

Betreft: ARNHEM D 4926 13-6-2017  
Nieuwe Kade ARNHEM 11:46:24  
Uw referentie: planviewer  
Toestandsdatum: 12-6-2017

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 4926  
Grootte: 7 a 75 ca  
Coördinaten: 191406-442922  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (INDUSTRIE)  
Locatie: Nieuwe Kade  
ARNHEM  
Koopsom: € 1.700.000 Jaar: 2005  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 3-11-1989  
Ontstaan uit: ARNHEM D 4880 gedeeltelijk

## Publiekrechtelijke beperkingen

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

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Kadestraat 1  
6811 CA ARNHEM

Postadres:

Postbus: 5229  
6802 EE ARNHEM  
ARNHEM

Zetel:

KvK-nummer:

09063142 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 30697/133 reeks ARNHEM d.d. 1-2-2005

Eerst genoemde object in  
brondocument:

ARNHEM D 4926

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

HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017

HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017

HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017

HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017

HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017

HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017

HYP4 11434/18 reeks ARNHEM d.d. 21-7-1992

NAAMSWIJZIGING

HYP4 11410/20 reeks ARNHEM d.d. 9-7-1992

NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

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

---

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

Betreft: ARNHEM D 4928 13-6-2017  
Rijnwijk 22 6827 AH ARNHEM 11:29:35  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 4928  
Grootte: 4 a 16 ca  
Coördinaten: 191493-442942  
Omschrijving kadastraal object: WONEN  
Locatie: Rijnwijk 22  
6827 AH ARNHEM  
Koopsom: € 150.000 Jaar: 2004  
Ontstaan op: 3-11-1989  
Ontstaan uit: ARNHEM D 3967 gedeeltelijk

**Aantekening kadastraal object**

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75201 d.d. 6-7-2011

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

---

Betreft: ARNHEM D 4928 13-6-2017  
Rijnwijk 22 6827 AH ARNHEM 11:29:35  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****ERFPACHT EN OPSTAL**

Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Kadestraat 1

6811 CA ARNHEM

Postadres:

Postbus: 5229

6802 EE ARNHEM

Zetel:

ARNHEM

KvK-nummer:

09063142 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan: HYP4 30569/149 reeks ARNHEM d.d. 3-8-2004

Eerst genoemde object in ARNHEM D 4928

brondocument:

Einddatum: 31-7-2002

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017HYP4 11434/18 reeks ARNHEM d.d. 21-7-1992

NAAMSWIJZIGING

HYP4 11410/20 reeks ARNHEM d.d. 9-7-1992

NAAMSWIJZIGING

**Aantekening recht**

EINDDATUM RECHT

Einddatum:

31-7-2002

Ontleend aan:

HYP4 10163/60 reeks ARNHEM

d.d. 20-3-1990



---

Betreft: ARNHEM D 4928 13-6-2017  
Rijnwijk 22 6827 AH ARNHEM 11:29:35  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT EN OPSTAL**

Gemeente Arnhem  
Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ ARNHEM

Postadres:

Postbus: 99  
6800 AB ARNHEM

Zetel:

ARNHEM

KvK-nummer:

09214908 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

84 AHM01/55259 d.d. 22-8-1989

Eerst genoemde object in  
brondocument:

ARNHEM D 3967 gedeeltelijk

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

HYP4 70863/137 d.d. 13-6-2017

HYP4 70863/29 d.d. 12-6-2017

HYP4 70848/26 d.d. 8-6-2017

HYP4 70848/1 d.d. 8-6-2017

HYP4 70848/62 d.d. 8-6-2017

HYP4 70836/200 d.d. 8-6-2017

HYP4 70836/148 d.d. 7-6-2017

HYP4 70836/82 d.d. 7-6-2017

HYP4 70836/61 d.d. 6-6-2017

HYP4 70836/20 d.d. 6-6-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

Einde overzicht

---

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

---

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

Betreft: ARNHEM D 4929 13-6-2017  
Rijnwijk 40 6827 AJ ARNHEM 11:29:29  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 4929  
Grootte: 13 a 56 ca  
Coördinaten: 191462-442935  
Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN  
Locatie: Rijnwijk 40  
6827 AJ ARNHEM  
Rijnwijk 42  
6827 AJ ARNHEM  
Rijnwijk 44  
6827 AJ ARNHEM  
Rijnwijk 46  
6827 AJ ARNHEM  
Rijnwijk 48  
6827 AJ ARNHEM  
Rijnwijk 50  
6827 AJ ARNHEM  
Rijnwijk 52  
6827 AJ ARNHEM  
Rijnwijk 54  
6827 AJ ARNHEM  
Rijnwijk 56  
6827 AJ ARNHEM  
Rijnwijk 58  
6827 AJ ARNHEM  
Rijnwijk 60  
6827 AJ ARNHEM  
Rijnwijk 62  
6827 AJ ARNHEM  
Ontstaan op: 3-11-1989  
Ontstaan uit: ARNHEM D 3967 gedeeltelijk

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

---

Betreft: ARNHEM D 4929 13-6-2017  
Rijnwijk 40 6827 AJ ARNHEM 11:29:29  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****ERFPACHT**

Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Kadestraat 1

6811 CA ARNHEM

Postadres:

Postbus: 5229

6802 EE ARNHEM

Zetel:

ARNHEM

KvK-nummer:

09063142 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 1811/20 reeks ARNHEM

Eerst genoemde object in

ARNHEM D 3967

brondocument:

Recht ontleend aan:

HYP4 11434/18 reeks ARNHEM

d.d. 21-7-1992

Eerst genoemde object in

ARNHEM D 3967

brondocument:

Einddatum:

30-7-2002

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017HYP4 11434/18 reeks ARNHEM

d.d. 21-7-1992

NAAMSWIJZIGING

HYP4 11410/20 reeks ARNHEM

d.d. 9-7-1992

NAAMSWIJZIGING

**Aantekening recht**

EINDDATUM RECHT

Einddatum:

30-7-2002

Ontleend aan:

84 AHM01/55259 d.d. 22-8-1989

---

Betreft: ARNHEM D 4929 13-6-2017  
Rijnwijk 40 6827 AJ ARNHEM 11:29:29  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT**

Gemeente Arnhem  
Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ ARNHEM  
Postadres: Postbus: 99  
6800 AB ARNHEM  
Zetel: ARNHEM  
KvK-nummer: 09214908 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: 84 AHM01/55259 d.d. 22-8-1989  
Eerst genoemde object in ARNHEM D 3967  
brondocument:

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

<u>HYP4 70863/137</u>	d.d. 13-6-2017
<u>HYP4 70863/29</u>	d.d. 12-6-2017
<u>HYP4 70848/26</u>	d.d. 8-6-2017
<u>HYP4 70848/1</u>	d.d. 8-6-2017
<u>HYP4 70848/62</u>	d.d. 8-6-2017
<u>HYP4 70836/200</u>	d.d. 8-6-2017
<u>HYP4 70836/148</u>	d.d. 7-6-2017
<u>HYP4 70836/82</u>	d.d. 7-6-2017
<u>HYP4 70836/61</u>	d.d. 6-6-2017
<u>HYP4 70836/20</u>	d.d. 6-6-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

Einde overzicht

---

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

---

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

Betreft: ARNHEM D 4930 13-6-2017  
Rijnwijk ARNHEM 11:29:02  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 4930  
Grootte: 31 a 74 ca  
Coördinaten: 191451-442896  
Omschrijving kadastraal object: WEGEN  
Locatie: Rijnwijk  
ARNHEM  
Ontstaan op: 3-11-1989  
Ontstaan uit: ARNHEM D 3970  
ARNHEM D 3967 gedeeltelijk

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Gemeente Arnhem  
Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ ARNHEM  
Postadres: Postbus: 99  
6800 AB ARNHEM  
ARNHEM  
Zetel: ARNHEM  
KvK-nummer: 09214908 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: 84 AHM01/60002 d.d. 15-8-1989  
Eerst genoemde object in  
brondocument: ARNHEM D 3970  
Recht ontleend aan: HYP4 8987/54 reeks ARNHEM  
Eerst genoemde object in  
brondocument: ARNHEM D 3967 gedeeltelijk

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

HYP4 70863/137 d.d. 13-6-2017  
HYP4 70863/29 d.d. 12-6-2017  
HYP4 70848/26 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70848/1 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70848/62 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70836/200 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70836/148 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70836/82 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70836/61 d.d. 6-6-2017  
HYP4 70836/20 d.d. 6-6-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

Einde overzicht

---

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

---

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

Betreft: ARNHEM D 4931 13-6-2017  
Rijnwijk 1 6827 AE ARNHEM 11:29:42  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 4931  
Grootte: 29 a 10 ca  
Coördinaten: 191526-442946  
Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN  
Locatie: Rijnwijk 1  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 2  
6827 AH ARNHEM  
Rijnwijk 3  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 4  
6827 AH ARNHEM  
Rijnwijk 5  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 6  
6827 AH ARNHEM  
Rijnwijk 7  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 8  
6827 AH ARNHEM  
Rijnwijk 9  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 10  
6827 AH ARNHEM  
Rijnwijk 11  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 12  
6827 AH ARNHEM  
Rijnwijk 13  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 14  
6827 AH ARNHEM  
Rijnwijk 15  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 16  
6827 AH ARNHEM  
Rijnwijk 17  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 18  
6827 AH ARNHEM  
Rijnwijk 19  
6827 AE ARNHEM  
Rijnwijk 20  
6827 AH ARNHEM  
Ontstaan op: 3-11-1989

Ontstaan uit: ARNHEM D 3966 gedeeltelijk

**Aantekening kadastraal object**

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75201 d.d. 6-7-2011

---

Betreft: ARNHEM D 4931 13-6-2017  
Rijnwijk 1 6827 AE ARNHEM 11:29:42  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming  
Ontleend aan: KW150723 datum in werking 23-7-2015  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Arnhem

---

**Gerechtigde****ERFPACHT**

Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Kadestraat 1  
6811 CA ARNHEM

Postadres:

Postbus: 5229  
6802 EE ARNHEM

Zetel:

ARNHEM

KvK-nummer:

09063142 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 1854/148 reeks ARNHEM

Eerst genoemde object in  
brondocument:

ARNHEM D 3966

Recht ontleend aan:

HYP4 1811/20 reeks ARNHEM

Eerst genoemde object in  
brondocument:

ARNHEM D 3966

Recht ontleend aan:

HYP4 11434/18 reeks ARNHEM

d.d. 21-7-1992

Eerst genoemde object in  
brondocument:

ARNHEM D 3966

Einddatum:

30-7-2002

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

HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017

HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017

HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017

HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017

HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017

HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017

HYP4 11434/18 reeks ARNHEM

d.d. 21-7-1992

NAAMSWIJZIGING

HYP4 11410/20 reeks ARNHEM

d.d. 9-7-1992

NAAMSWIJZIGING

**Aantekening recht**

EINDDATUM RECHT

Einddatum:

30-7-2002

Ontleend aan:

84 AHM01/55258 d.d. 4-9-1989

---

Betreft: ARNHEM D 4931 13-6-2017  
Rijnwijk 1 6827 AE ARNHEM 11:29:42  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****EIGENDOM BELAST MET ERFPACHT**

Gemeente Arnhem  
Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ ARNHEM  
Postadres: Postbus: 99  
6800 AB ARNHEM  
Zetel: ARNHEM  
KvK-nummer: 09214908 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: 84 AHM01/55258 d.d. 4-9-1989  
Eerst genoemde object in ARNHEM D 3966  
brondocument:

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

HYP4 70863/137 d.d. 13-6-2017  
HYP4 70863/29 d.d. 12-6-2017  
HYP4 70848/26 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70848/1 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70848/62 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70836/200 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70836/148 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70836/82 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70836/61 d.d. 6-6-2017  
HYP4 70836/20 d.d. 6-6-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

Einde overzicht

---

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



---

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

Betreft: ARNHEM D 5001 13-6-2017  
Badhuisstraat 9 6827 AD ARNHEM 11:24:46  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 5001  
Grootte: 23 a  
Coördinaten: 191351-443040  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (KANTOOR) ERF - TUIN  
Locatie: Badhuisstraat 9  
6827 AD ARNHEM  
Badhuisstraat 11  
6827 AD ARNHEM  
Badhuisstraat 13  
6827 AD ARNHEM  
Badhuisstraat 15  
6827 AD ARNHEM  
Badhuisstraat 17  
6827 AD ARNHEM  
Badhuisstraat 17 1  
6827 AD ARNHEM  
Koopsom: € 1.455.000 Jaar: 2003  
Ontstaan op: 21-10-1991  
Ontstaan uit: ARNHEM D 4927 gedeeltelijk

**Aantekening kadastraal object**

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75358 d.d. 4-3-2013

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

---

Betreft: ARNHEM D 5001 13-6-2017  
Badhuisstraat 9 6827 AD ARNHEM 11:24:46  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Kadestraat 1

6811 CA ARNHEM

Postadres:

Postbus: 5229

6802 EE ARNHEM

Zetel:

ARNHEM

KvK-nummer:

09063142 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 30314/10 reeks ARNHEM d.d. 1-8-2003

Eerst genoemde object in

ARNHEM D 5001

brondocument:

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017HYP4 11434/18 reeks ARNHEM d.d. 21-7-1992

NAAMSWIJZIGING

HYP4 11410/20 reeks ARNHEM d.d. 9-7-1992

NAAMSWIJZIGING

---

Einde overzicht

---

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

---

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

Betreft: ARNHEM D 5002 13-6-2017  
Badhuisstraat 1 6827 AD ARNHEM 11:24:40  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 5002  
Grootte: 23 a 94 ca  
Coördinaten: 191397-443074  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVVIGHEID (INDUSTRIE) ERF - TUIN  
Locatie: Badhuisstraat 1  
6827 AD ARNHEM  
Badhuisstraat 3  
6827 AD ARNHEM  
Badhuisstraat 5  
6827 AD ARNHEM  
Badhuisstraat 7  
6827 AD ARNHEM  
Koopsom: € 1.650.000 Jaar: 2008  
Ontstaan op: 21-10-1991  
Ontstaan uit: ARNHEM D 4879  
ARNHEM D 4878  
ARNHEM D 4876  
ARNHEM D 4877 gedeeltelijk

**Aantekening kadastraal object**

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75385 d.d. 11-10-2013

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

---

Betreft: ARNHEM D 5002 13-6-2017  
Badhuisstraat 1 6827 AD ARNHEM 11:24:40  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Kadestraat 1

6811 CA ARNHEM

Postadres:

Postbus: 5229

6802 EE ARNHEM

Zetel:

ARNHEM

KvK-nummer:

09063142 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 54108/112

d.d. 18-2-2008

Eerst genoemde object in

ARNHEM D 5002

brondocument:

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017HYP4 11434/18 reeks ARNHEM d.d. 21-7-1992

NAAMSWIJZIGING

HYP4 11410/20 reeks ARNHEM d.d. 9-7-1992

NAAMSWIJZIGING

---

Einde overzicht

---

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

---

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

Betreft: ARNHEM D 5003 13-6-2017  
Westervoortsedijk 120 6827 AX ARNHEM 11:25:42  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 5003  
Grootte: 49 a 54 ca  
Coördinaten: 191441-442997  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (INDUSTRIE) ERF - TUIN  
Locatie: Westervoortsedijk 120  
6827 AX ARNHEM  
Koopsom: € 1.200.000 Jaar: 2002  
Ontstaan op: 21-10-1991  
Ontstaan uit: ARNHEM D 4877 gedeeltelijk  
ARNHEM D 4927 gedeeltelijk

**Aantekening kadastraal object**

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75201 d.d. 6-7-2011

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

---

Betreft: ARNHEM D 5003 13-6-2017  
Westervoortsedijk 120 6827 AX ARNHEM 11:25:42  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Kadestraat 1

6811 CA ARNHEM

Postadres:

Postbus: 5229

6802 EE ARNHEM

Zetel:

ARNHEM

KvK-nummer:

09063142 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 30141/35 reeks ARNHEM

d.d. 5-11-2002

Eerst genoemde object in

ARNHEM D 5003

brondocument:

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017HYP4 11434/18 reeks ARNHEM d.d. 21-7-1992

NAAMSWIJZIGING

HYP4 11410/20 reeks ARNHEM d.d. 9-7-1992

NAAMSWIJZIGING

---

Einde overzicht

---

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

---

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

Betreft: ARNHEM D 5004 13-6-2017  
Nieuwe Kade 9 A 6827 AA ARNHEM 11:26:11  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 5004  
Grootte: 3 a 33 ca  
Coördinaten: 191389-442904  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (INDUSTRIE)  
Locatie: Nieuwe Kade 9 A  
6827 AA ARNHEM  
Koopsom: € 2.225.000 Jaar: 2002  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 21-10-1991  
Ontstaan uit: ARNHEM D 4927 gedeeltelijk  
ARNHEM D 4927 gedeeltelijk

**Aantekening kadastraal object**

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75201 d.d. 6-7-2011

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

---

Betreft: ARNHEM D 5004 13-6-2017  
Nieuwe Kade 9 A 6827 AA ARNHEM 11:26:11  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Kadestraat 1

6811 CA ARNHEM

Postadres:

Postbus: 5229

6802 EE ARNHEM

Zetel:

ARNHEM

KvK-nummer:

09063142 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 30176/39 reeks ARNHEM

d.d. 23-12-2002

Eerst genoemde object in

ARNHEM D 5004

brondocument:

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017HYP4 11434/18 reeks ARNHEM d.d. 21-7-1992

NAAMSWIJZIGING

HYP4 11410/20 reeks ARNHEM d.d. 9-7-1992

NAAMSWIJZIGING

---

Einde overzicht

---

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



---

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

Betreft: ARNHEM D 5005 13-6-2017  
Nieuwe Kade 9 6827 AA ARNHEM 11:26:05  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 5005  
Grootte: 10 a 98 ca  
Coördinaten: 191389-442933  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (INDUSTRIE) ERF - TUIN  
Locatie: Nieuwe Kade 9  
6827 AA ARNHEM  
Koopsom: € 1.700.000 Jaar: 2005  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 21-10-1991  
Ontstaan uit: ARNHEM D 4927 gedeeltelijk  
ARNHEM D 4927 gedeeltelijk  
ARNHEM D 4927 gedeeltelijk

**Aantekening kadastraal object**

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75201 d.d. 6-7-2011

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

---

Betreft: ARNHEM D 5005 13-6-2017  
Nieuwe Kade 9 6827 AA ARNHEM 11:26:05  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Kadestraat 1

6811 CA ARNHEM

Postadres:

Postbus: 5229

6802 EE ARNHEM

Zetel:

ARNHEM

KvK-nummer:

09063142 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 30697/133 reeks ARNHEM d.d. 1-2-2005

Eerst genoemde object in

ARNHEM D 5005

brondocument:

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017HYP4 11434/18 reeks ARNHEM d.d. 21-7-1992

NAAMSWIJZIGING

HYP4 11410/20 reeks ARNHEM d.d. 9-7-1992

NAAMSWIJZIGING

---

Einde overzicht

---

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

# Kadaster

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

Betreft: ARNHEM D 5006 13-6-2017  
Nieuwe Kade ARNHEM 11:49:14  
Uw referentie: planviewer  
Toestandsdatum: 12-6-2017

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 5006  
Grootte: 6 a 24 ca  
Coördinaten: 191410-442951  
Omschrijving kadastraal object: ERF - TUIN  
Locatie: Nieuwe Kade  
ARNHEM  
Koopsom: € 1.700.000 Jaar: 2005  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 21-10-1991  
Ontstaan uit: ARNHEM D 4927 gedeeltelijk

## Publiekrechtelijke beperkingen

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

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Kadestraat 1  
6811 CA ARNHEM

Postadres:

Postbus: 5229  
6802 EE ARNHEM  
ARNHEM

Zetel:

KvK-nummer:

09063142 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 30697/133 reeks ARNHEM d.d. 1-2-2005

Eerst genoemde object in  
brondocument:

ARNHEM D 5006

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

HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017

HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017

HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017

HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017

HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017

HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017

HYP4 11434/18 reeks ARNHEM d.d. 21-7-1992

NAAMSWIJZIGING

HYP4 11410/20 reeks ARNHEM d.d. 9-7-1992

NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

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

---

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

Betreft:	ARNHEM D 5007	13-6-2017
	Badhuisstraat ARNHEM	11:50:21
Uw referentie:	planviewer	
Toestandsdatum:	12-6-2017	

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding:	<u>ARNHEM D 5007</u>
Grootte:	30 ca
Coördinaten:	191327-443021
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJVGHEID (NUTSVOORZIENING)
Locatie:	Badhuisstraat ARNHEM
Ontstaan op:	21-10-1991
Ontstaan uit:	<u>ARNHEM D 4927 gedeeltelijk</u>

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

Betreft: ARNHEM D 5007 13-6-2017  
 Badhuisstraat ARNHEM 11:50:21  
 Uw referentie: planviewer  
 Toestandsdatum: 12-6-2017

**Gerechtigde****EIGENDOM**Liander Infra N.V.Groningensingel 1  
6835 EA ARNHEM

Postadres:

Postbus: 50  
6920 AB DUIVEN

Zetel:

ARNHEM

KvK-nummer:

08021677 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:	<u>HYP4 16068/3 reeks ARNHEM</u>	d.d. 23-10-1997
Eerst genoemde object in brondocument:	ARNHEM D 5007	
Recht ontleend aan:	<u>HYP4 10778/70 reeks ARNHEM</u>	d.d. 21-6-1991
Eerst genoemde object in brondocument:	ARNHEM D 4927 gedeeltelijk	
Recht ontleend aan:	<u>HYP4 13442/27 reeks ARNHEM</u>	
	d.d. 22-12-1994	
Eerst genoemde object in brondocument:	ARNHEM D 5007	
Recht ontleend aan:	<u>HYP4 19302/32 reeks ARNHEM</u>	d.d. 19-1-2001
Eerst genoemde object in brondocument:	ARNHEM D 5007	
Brondocumenten mogelijk van belang:	<u>HYP4 16068/2 reeks ARNHEM</u>	d.d. 23-10-1997
	<u>HYP4 11059/11 reeks ARNHEM</u>	
	d.d. 23-12-1991	
	<u>HYP4 12290/32 reeks ARNHEM</u>	d.d. 2-9-1993
	<u>HYP4 12475/19 reeks ARNHEM</u>	
	d.d. 26-11-1993	
	REC 8170 d.d. 2-8-1993	
	<u>HYP4 10986/6 reeks ARNHEM</u>	d.d. 12-11-1991
	<u>HYP4 13641/53 reeks ARNHEM</u>	d.d. 21-3-1995

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

<u>HYP4 70860/78</u>	d.d. 12-6-2017
<u>HYP4 70843/106</u>	d.d. 7-6-2017
<u>HYP4 70851/84</u>	d.d. 9-6-2017
<u>HYP4 70843/109</u>	d.d. 7-6-2017
<u>HYP4 70843/105</u>	d.d. 7-6-2017
<u>HYP4 70821/196</u>	d.d. 6-6-2017
<u>HYP4 70843/77</u>	d.d. 7-6-2017
<u>HYP4 70836/149</u>	d.d. 7-6-2017
<u>HYP4 70827/180</u>	d.d. 6-6-2017
<u>HYP4 70827/178</u>	d.d. 6-6-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

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

# Kadaster

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

Betreft: ARNHEM D 5008 13-6-2017  
Westervoortsedijk ARNHEM 11:46:50  
Uw referentie: planviewer  
Toestandsdatum: 12-6-2017

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 5008  
Grootte: 18 a 35 ca  
Coördinaten: 191454-442961  
Omschrijving kadastraal object: ERF - TUIN  
Locatie: Westervoortsedijk  
ARNHEM  
Ontstaan op: 21-10-1991  
Ontstaan uit: ARNHEM D 4927 gedeeltelijk

## Publiekrechtelijke beperkingen

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming  
Ontleend aan: KW150723 datum in werking 23-7-2015  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Arnhem

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Gemeente Arnhem  
Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ ARNHEM  
Postadres: Postbus: 99  
6800 AB ARNHEM  
Zetel: ARNHEM  
KvK-nummer: 09214908 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.  
Recht ontleend aan: 84 AHM01/60223 d.d. 22-8-1989  
Eerst genoemde object in  
brondocument: ARNHEM D 4880

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

HYP4 70863/137 d.d. 13-6-2017  
HYP4 70863/29 d.d. 12-6-2017  
HYP4 70848/26 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70848/1 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70848/62 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70836/200 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70836/148 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70836/82 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70836/61 d.d. 6-6-2017  
HYP4 70836/20 d.d. 6-6-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

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

---

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

Betreft: ARNHEM D 5035 13-6-2017  
Veilingstraat 11 6827 AK ARNHEM 11:28:44  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 5035  
Grootte: 28 ca  
Coördinaten: 191491-442845  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (NUTSVOORZIENING)  
Locatie: Veilingstraat 11  
6827 AK ARNHEM  
Ontstaan op: 11-12-1992  
Ontstaan uit: ARNHEM D 4791 gedeeltelijk

**Aantekening kadastraal object**

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75425 d.d. 30-7-2014

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

Betreft: ARNHEM D 5035 13-6-2017  
 Veilingstraat 11 6827 AK ARNHEM 11:28:44  
 Uw referentie: Via planviewer.nl  
 Toestandsdatum: 12-6-2017

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Liander Infra N.V.  
 Groningensingel 1  
 6835 EA ARNHEM  
 Postadres:

Postbus: 50  
 6920 AB DUIVEN  
 ARNHEM

Zetel:

KvK-nummer:

08021677 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan: Eerst genoemde object in brondocument:	<u>HYP4 16068/3 reeks ARNHEM</u> ARNHEM D 5035	d.d. 23-10-1997
Recht ontleend aan: Eerst genoemde object in brondocument:	<u>HYP4 10778/70 reeks ARNHEM</u> ARNHEM D 4791 gedeeltelijk	d.d. 21-6-1991
Recht ontleend aan:  Eerst genoemde object in brondocument:	<u>HYP4 13442/27 reeks ARNHEM</u> d.d. 22-12-1994 ARNHEM D 5035	
Recht ontleend aan: Eerst genoemde object in brondocument:	<u>HYP4 19302/32 reeks ARNHEM</u> ARNHEM D 5035	d.d. 19-1-2001
Brondocumenten mogelijk van belang:	<u>HYP4 16068/2 reeks ARNHEM</u> <u>HYP4 11059/11 reeks ARNHEM</u> d.d. 23-12-1991 <u>HYP4 12290/32 reeks ARNHEM</u> <u>HYP4 12475/19 reeks ARNHEM</u> d.d. 26-11-1993 REC 8170 d.d. 2-8-1993 <u>HYP4 10986/6 reeks ARNHEM</u> <u>HYP4 13641/53 reeks ARNHEM</u>	d.d. 23-10-1997       d.d. 12-11-1991 d.d. 21-3-1995

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

HYP4 70860/78 d.d. 12-6-2017  
HYP4 70843/106 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70851/84 d.d. 9-6-2017  
HYP4 70843/109 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70843/105 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70821/196 d.d. 6-6-2017  
HYP4 70843/77 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70836/149 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70827/180 d.d. 6-6-2017  
HYP4 70827/178 d.d. 6-6-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

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



---

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

Betreft: ARNHEM D 5036 13-6-2017  
Veilingstraat ARNHEM 11:28:37  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 5036  
Grootte: 1 a 9 ca  
Coördinaten: 191494-442850  
Omschrijving kadastraal object: ERF - TUIN  
Locatie: Veilingstraat  
ARNHEM  
Ontstaan op: 11-12-1992  
Ontstaan uit: ARNHEM D 4791 gedeeltelijk

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Gemeente Arnhem  
Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ ARNHEM  
Postadres:

Postbus: 99  
6800 AB ARNHEM  
ARNHEM

Zetel:  
KvK-nummer: 09214908 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 8040/36 reeks ARNHEM  
Eerst genoemde object in  
brondocument: ARNHEM D 4791

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

HYP4 70863/137 d.d. 13-6-2017  
HYP4 70863/29 d.d. 12-6-2017  
HYP4 70848/26 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70848/1 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70848/62 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70836/200 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70836/148 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70836/82 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70836/61 d.d. 6-6-2017  
HYP4 70836/20 d.d. 6-6-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

**Einde overzicht**

---

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

---

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

Betreft: ARNHEM D 5095 13-6-2017  
Nieuwe Kade 8 6827 AA ARNHEM 11:49:32  
Uw referentie: planviewer  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 5095  
Grootte: 14 a 70 ca  
Coördinaten: 191383-442983  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVVIGHEID (INDUSTRIE) ERF - TUIN  
Locatie: Nieuwe Kade 8  
6827 AA ARNHEM  
Koopsom: € 1.700.000 Jaar: 2005  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 10-11-1995  
Ontstaan uit: ARNHEM D 5000 gedeeltelijk

**Aantekening kadastraal object**

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75201 d.d. 6-7-2011

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

---

Betreft: ARNHEM D 5095 13-6-2017  
Nieuwe Kade 8 6827 AA ARNHEM 11:49:32  
Uw referentie: planviewer  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**Stichting Volkshuisvesting ArnhemKadestraat 1  
6811 CA ARNHEMPostadres: Postbus: 5229  
6802 EE ARNHEM

Zetel: ARNHEM

KvK-nummer: 09063142 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan: HYP4 30697/133 reeks ARNHEM d.d. 1-2-2005

Eerst genoemde object in ARNHEM D 5095

brondocument:

**Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:**HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017HYP4 11434/18 reeks ARNHEM d.d. 21-7-1992

NAAMSWIJZIGING

HYP4 11410/20 reeks ARNHEM d.d. 9-7-1992

NAAMSWIJZIGING

---

Einde overzicht

---

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

---

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

Betreft: ARNHEM D 5096 13-6-2017  
Badhuisstraat 19 6827 AD ARNHEM 11:25:09  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 5096  
Grootte: 58 a 38 ca  
Coördinaten: 191320-442965  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (INDUSTRIE) ERF - TUIN  
Locatie: Badhuisstraat 19  
6827 AD ARNHEM  
Nieuwe Kade 3  
6827 AA ARNHEM  
Nieuwe Kade 4  
6827 AA ARNHEM  
Nieuwe Kade 5  
6827 AA ARNHEM  
Nieuwe Kade 6  
6827 AA ARNHEM  
Nieuwe Kade 7  
6827 AA ARNHEM  
Koopsom: € 1.361.341 Jaar: 2001  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 10-11-1995  
Ontstaan uit: ARNHEM D 5000 gedeeltelijk

**Aantekening kadastraal object**

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75385 d.d. 11-10-2013

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

---

Betreft: ARNHEM D 5096 13-6-2017  
Badhuisstraat 19 6827 AD ARNHEM 11:25:09  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****1/6****EIGENDOM**

Mevrouw Maria Theresia Sophia Haring  
Pinkenbergseweg 37  
6881 BC VELP GLD

Geboren op: 24-07-1930  
Geboren te: 'S-GRAVENHAGE  
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 19312/10 reeks ARNHEM d.d. 25-1-2001  
Eerst genoemde object in ARNHEM D 5096  
brondocument:

**Aantekening recht**

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN MAATSCHAP

Betrokken persoon:

Vastgoedmaatschappij Van Der Werf

Postadres: Pinkenbergseweg 37  
6881 BC VELP GLD

Ontleend aan: ATG 10707 d.d. 12-5-2004

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer Andreas van der Werf

Pinkenbergseweg 37  
6881 BC VELP GLD

Geboren op: 11-05-1926

Geboren te: STEENWIJK

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: BSA 506/3002 reeks ARNHEM d.d. 30-5-2005

---

Betreft: ARNHEM D 5096 13-6-2017  
Badhuisstraat 19 6827 AD ARNHEM 11:25:09  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****1/6****EIGENDOM**

De heer Andreas van der Werf

Pinkenbergseweg 37

6881 BC VELP GLD

Geboren op: 11-05-1926

Geboren te: STEENWIJK

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 19312/10 reeks ARNHEM d.d. 25-1-2001

Eerst genoemde object in ARNHEM D 5096

brondocument:

**Aantekening recht**

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN MAATSCHAP

Betrokken persoon:

Vastgoedmaatschappij Van Der Werf

Postadres: Pinkenbergseweg 37

6881 BC VELP GLD

Ontleend aan: ATG 10707 d.d. 12-5-2004

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Maria Theresia Sophia Haring

Pinkenbergseweg 37

6881 BC VELP GLD

Geboren op: 24-07-1930

Geboren te: 'S-GRAVENHAGE

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: BSA 506/3002 reeks ARNHEM d.d. 30-5-2005

---

Betreft: ARNHEM D 5096 13-6-2017  
Badhuisstraat 19 6827 AD ARNHEM 11:25:09  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****1/6****EIGENDOM**

Mevrouw Maria Clara Sophia van der Werf

Heike 11

5508 PA VELDHOVEN

Geboren op: 03-08-1961

Geboren te: ARNHEM

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 19312/10 reeks ARNHEM d.d. 25-1-2001

Eerst genoemde object in ARNHEM D 5096

brondocument:

**Aantekening recht**

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN MAATSCHAP

Betrokken persoon:

Vastgoedmaatschappij Van Der Werf

Postadres: Pinkenbergseweg 37

6881 BC VELD GLD

Ontleend aan: ATG 10707 d.d. 12-5-2004

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer Paul Jacques van Wijnen

Heike 11

5508 PA VELDHOVEN

Geboren op: 18-01-1961

Geboren te: 'S-GRAVENHAGE

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: BSA 505/26001 reeks ARNHEM d.d. 20-5-2005

---

Betreft: ARNHEM D 5096 13-6-2017  
Badhuisstraat 19 6827 AD ARNHEM 11:25:09  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****1/6****EIGENDOM**

De heer Sybrant van der Werf

Kooiweg 17

8531 PV LEMMER

Geboren op: 16-10-1956

Geboren te: LEIDSCHENDAM

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 19312/10 reeks ARNHEM d.d. 25-1-2001  
Eerst genoemde object in ARNHEM D 5096  
brondocument:

**Aantekening recht**

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN MAATSCHAP

Betrokken persoon:

Vastgoedmaatschappij Van Der Werf

Postadres: Pinkenbergseweg 37

6881 BC VELP GLD

Ontleend aan: ATG 10707 d.d. 12-5-2004

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 505/20007 reeks ARNHEM d.d. 13-5-2005

---

**Gerechtigde****1/6****EIGENDOM**

De heer Andries Lambert Herman van der Werf

Canadalaan 7

4631 NT HOOGERHEIDE

Geboren op: 21-06-1958

Geboren te: LEIDSCHENDAM

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 19312/10 reeks ARNHEM d.d. 25-1-2001  
Eerst genoemde object in ARNHEM D 5096  
brondocument:

**Aantekening recht**

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN MAATSCHAP

Betrokken persoon:

Vastgoedmaatschappij Van Der Werf

Postadres: Pinkenbergseweg 37

6881 BC VELP GLD

Ontleend aan: ATG 10707 d.d. 12-5-2004

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 506/3004 reeks ARNHEM d.d. 30-5-2005



---

Betreft: ARNHEM D 5096 13-6-2017  
Badhuisstraat 19 6827 AD ARNHEM 11:25:09  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****1/6****EIGENDOM**

De heer Marcus Johannes van der Werf  
Hazepaterslaan 18  
2012 HP HAARLEM

Geboren op: 05-04-1963

Geboren te: ARNHEM

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 19312/10 reeks ARNHEM d.d. 25-1-2001  
Eerst genoemde object in ARNHEM D 5096  
brondocument:

**Aantekening recht**

VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN MAATSCHAP

Betrokken persoon:

Vastgoedmaatschappij Van Der Werf

Postadres: Pinkenbergseweg 37  
6881 BC VELD GLD

Ontleend aan: ATG 10707 d.d. 12-5-2004

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 506/10001 reeks ARNHEM d.d. 6-6-2005

---

Einde overzicht

---

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

# Kadaster

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

Betreft: ARNHEM D 5201 13-6-2017  
Veilingstraat ARNHEM 11:30:53  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 5201  
Grootte: 1 a 50 ca  
Coördinaten: 191567-442908  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (INDUSTRIE)  
Locatie: Veilingstraat  
ARNHEM  
Koopsom: € 180.000 Jaar: 2007  
Ontstaan op: 23-7-1999  
Ontstaan uit: ARNHEM D 4796  
ARNHEM D 4795 gedeeltelijk

## Publiekrechtelijke beperkingen

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming  
Ontleend aan: KW150723 datum in werking 23-7-2015  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Arnhem

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Stichting Volkshuisvesting Arnhem  
Kadestraat 1  
6811 CA ARNHEM  
Postadres: Postbus: 5229  
6802 EE ARNHEM  
Zetel: ARNHEM  
KvK-nummer: 09063142 (Bron: Handelsregister)  
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 53267/93 d.d. 12-10-2007  
Eerst genoemde object in ARNHEM D 5201  
brondocument:

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

HYP4 70860/149 d.d. 12-6-2017  
HYP4 70860/150 d.d. 12-6-2017  
HYP4 70851/65 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70843/33 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70834/174 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70834/146 d.d. 6-6-2017  
HYP4 11434/18 reeks ARNHEM d.d. 21-7-1992  
NAAMSWIJZIGING  
HYP4 11410/20 reeks ARNHEM d.d. 9-7-1992  
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

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

---

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

Betreft: ARNHEM D 5202 13-6-2017  
Veilingstraat ARNHEM 11:30:47  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 5202  
Grootte: 1 a 45 ca  
Coördinaten: 191558-442900  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJFVIGHEID (INDUSTRIE)  
Locatie: Veilingstraat  
ARNHEM  
Ontstaan op: 23-7-1999  
Ontstaan uit: ARNHEM D 4795 gedeeltelijk

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Beheersmaatschappij Joop Wallbrink B.V.

Veilingstraat 6  
6827 AK ARNHEM

Postadres:

Postbus: 588  
6800 AN ARNHEM

Zetel:

ARNHEM

KvK-nummer:

09061165 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 17520/49 reeks ARNHEM d.d. 30-3-1999

Eerst genoemde object in  
brondocument:

ARNHEM D 4795 gedeeltelijk

---

Einde overzicht

---

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

---

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

Betreft: ARNHEM D 5247 13-6-2017  
Badhuisstraat 1 A 6827 AD ARNHEM 11:24:34  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 5247  
Grootte: 26 ca  
Coördinaten: 191407-443094  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJFVIGHEID (NUTSVOORZIENING)  
Locatie: Badhuisstraat 1 A  
6827 AD ARNHEM  
Westervoortsedijk  
ARNHEM  
Ontstaan op: 10-7-2001  
Ontstaan uit: ARNHEM D 5009 gedeeltelijk

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Liander Infra N.V.  
Groningensingel 1  
6835 EA ARNHEM

Postadres:

Postbus: 50  
6920 AB DUIVEN  
ARNHEM

Zetel:

KvK-nummer:

08021677 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 18930/11 reeks ARNHEM d.d. 5-9-2000

Eerst genoemde object in  
brondocument:

ARNHEM D 5009 gedeeltelijk

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

HYP4 70860/78 d.d. 12-6-2017  
HYP4 70843/106 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70851/84 d.d. 9-6-2017  
HYP4 70843/109 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70843/105 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70821/196 d.d. 6-6-2017  
HYP4 70843/77 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70836/149 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70827/180 d.d. 6-6-2017  
HYP4 70827/178 d.d. 6-6-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

Einde overzicht

---

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

---

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

Betreft: ARNHEM D 5639 13-6-2017  
Westervoortsedijk ARNHEM 11:24:27  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: ARNHEM D 5639  
Grootte: 1 ha 63 a 58 ca  
Coördinaten: 191475-443028  
Omschrijving kadastraal object: WEGEN  
Locatie: Westervoortsedijk  
ARNHEM  
Ontstaan op: 22-1-2015  
Ontstaan uit: ARNHEM D 5248 gedeeltelijk

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

LBD 76287 d.d. 23-1-2015  
GRENSVASTSTELLING, PARTIJEN ONEENS  
POS 951 d.d. 18-10-2007  
PERCEELSVORMING OPGESCHORT

**Aantekening kadastraal object**

ADMINISTRATIEVE (VOORLOPIGE) KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKTE  
Ontleend aan: 75 AHM01/2015 d.d. 22-1-2015

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming  
Ontleend aan: KW150723 datum in werking 23-7-2015  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Arnhem

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming  
Ontleend aan: KW120328c datum in werking 28-3-2012  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Arnhem

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming  
Ontleend aan: KW970121 datum in werking 21-1-1997  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Arnhem

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming  
Ontleend aan: KW051205 datum in werking 5-12-2005  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Arnhem

Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming  
Ontleend aan: KW080227b datum in werking 27-2-2008  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Arnhem

---

Betreft: ARNHEM D 5639 13-6-2017  
Westervoortsedijk ARNHEM 11:24:27  
Uw referentie: Via planviewer.nl  
Toestandsdatum: 12-6-2017

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Gemeente Arnhem  
Eusebiusbuitensingel 53  
6828 HZ ARNHEM  
Postadres:

Postbus: 99  
6800 AB ARNHEM  
ARNHEM

Zetel:

KvK-nummer:

09214908 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan: HYP4 8307/62 reeks ARNHEM  
Eerst genoemde object in  
brondocument: ARNHEM D 4647 gedeeltelijk

Recht ontleend aan: 84 AHM01/60140 d.d. 8-9-1989  
Eerst genoemde object in  
brondocument: ARNHEM D 4698

Recht ontleend aan: HYP4 8987/54 reeks ARNHEM  
Eerst genoemde object in  
brondocument: ARNHEM D 3966 gedeeltelijk

Recht ontleend aan: 84 AHM01/60223 d.d. 22-8-1989  
Eerst genoemde object in  
brondocument: ARNHEM D 4880

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

HYP4 70863/137 d.d. 13-6-2017  
HYP4 70863/29 d.d. 12-6-2017  
HYP4 70848/26 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70848/1 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70848/62 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70836/200 d.d. 8-6-2017  
HYP4 70836/148 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70836/82 d.d. 7-6-2017  
HYP4 70836/61 d.d. 6-6-2017  
HYP4 70836/20 d.d. 6-6-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

---

Einde overzicht

---

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

## Bijlage 2

Maatschap Vastgoedmaatschappij Van der Werf		Beheermaatschappij Joop Wallbrink BV	
<u>Nieuwe Kade 3-7</u>		<u>Veilingstraat 29-1</u>	
Terrein	6.081 m <sup>2</sup>	Terrein	145 m <sup>2</sup>
Bedrijfsruimte BVO	3.009 m <sup>2</sup>	Bedrijfsruimte BVO	145 m <sup>2</sup>
Vormfactor	85%	Vormfactor	90%
Bedrijfsruimte VVO	2.558	Bedrijfsruimte VVO	131
<u>Waardeindicatie 1: BAR-methode</u>		<u>Waardeindicatie 1: BAR-methode</u>	
Markthuur per m <sup>2</sup> VVO	€ 45	Markthuur per m <sup>2</sup> VVO	€ 50
Markthuur	€ 115.094	Markthuur	€ 6.525
BAR VON	10%	BAR VON	9%
Gekapitaliseerde huurwaarde VON	€ 1.150.943	Gekapitaliseerde huurwaarde VON	€ 72.500
K.k.	7%	K.k.	7%
Gekapitaliseerde huurwaarde k.k.	€ 1.075.647	Gekapitaliseerde huurwaarde k.k.	€ 67.757
<u>Waardeindicatie 2: vergelijkingsmethode</u>		<u>Waardeindicatie 2: vergelijkingsmethode</u>	
Bedrijfsruimte VVO	2.558	Bedrijfsruimte VVO	131
Waarde per m <sup>2</sup> VVO	€ 400	Waarde per m <sup>2</sup> VVO	€ 500
Waarde	€ 1.023.060	Waarde	€ 65.250
<u>Waardeindicatie 3: WOZ-waarde</u>		<u>Waardeindicatie 3: WOZ-waarde</u>	
WOZ-waarde per 01-01-2016	€ 996.000	WOZ-waarde per 01-01-2016	€ 91.000
<u>Verzoening</u>		<u>Verzoening</u>	
Werkelijke waarde	€ 1.000.000	Werkelijke waarde	€ 80.000



**St. Volkshuisvesting Arnhem**

<u>Nieuwe Kade 13</u>		<u>Nieuwe Kade 10 / Bedrijfsruimte</u>		<u>Nieuwe Kade 10 / Bovenwoningen</u>	
Terrein	1.528 m <sup>2</sup>	Terrein	1.510 m <sup>2</sup>	Terrein	- m <sup>2</sup>
Bedrijfsruimte BVO	2.697 m <sup>2</sup>	Bedrijfsruimte BVO	1.056 m <sup>2</sup>	Woonruimte	194 m <sup>2</sup>
Vormfactor	85%	Vormfactor	85%		
Bedrijfsruimte VVO	2.292	Bedrijfsruimte VVO	898		
<u>Waardeindicatie 1: BAR-methode</u>		<u>Waardeindicatie 1: BAR-methode</u>		<u>Waardeindicatie 1: BAR-methode</u>	
Markthuur per m <sup>2</sup> VVO	€ 45	Markthuur per m <sup>2</sup> VVO	€ 25	Markthuur per m <sup>2</sup> VVO	€ 100
Markthuur	€ 103.160	Markthuur	€ 22.440	Markthuur	€ 19.400
BAR VON	10%	BAR VON	11%	BAR VON	8,5%
Gekapitaliseerde huurwaarde VON	€ 1.031.603	Gekapitaliseerde huurwaarde VON	€ 204.000	Gekapitaliseerde huurwaarde VON	€ 228.235
K.k.	7%	K.k.	7%	K.k.	3%
Gekapitaliseerde huurwaarde k.k.	€ 964.114	Gekapitaliseerde huurwaarde k.k.	€ 190.654	Gekapitaliseerde huurwaarde k.k.	€ 221.588
<u>Waardeindicatie 2: vergelijkingsmethode</u>		<u>Waardeindicatie 2: vergelijkingsmethode</u>		<u>Waardeindicatie 2: vergelijkingsmethode</u>	
Bedrijfsruimte VVO	2.292	Bedrijfsruimte VVO	898		
Waarde per m <sup>2</sup> VVO	€ 400	Waarde per m <sup>2</sup> VVO	€ 200		
Waarde	€ 916.980	Waarde	€ 179.520		
<u>Waardeindicatie 3: WOZ-waarde</u>		<u>Waardeindicatie 3: WOZ-waarde</u>		<u>Waardeindicatie 3: WOZ-waarde</u>	
WOZ-waarde per 01-01-2016	€ 1.026.000	WOZ-waarde per 01-01-2016	€ 183.000	WOZ-waarde per 01-01-2016	€ 206.000
<u>Verzoening</u>		<u>Verzoening</u>		<u>Verzoening</u>	
Werkelijke waarde	€ 1.000.000	Werkelijke waarde	€ 190.000	Werkelijke waarde	€ 210.000

<u>Nieuwe Kade 11 / Bedrijfsruimte</u>		<u>Nieuwe Kade 11 / Bovenwoningen</u>	
Terrein	844 m <sup>2</sup>	Terrein	- m <sup>2</sup>
Bedrijfsruimte BVO	750 m <sup>2</sup>	Woonruimte	282 m <sup>2</sup>
Vormfactor	90%		
Bedrijfsruimte VVO	675		
<u>Waardeindicatie 1: BAR-methode</u>		<u>Waardeindicatie 1: BAR-methode</u>	
Markthuur per m <sup>2</sup> VVO	€ 35	Markthuur per m <sup>2</sup> VVO	€ 100
Markthuur	€ 23.625	Markthuur	€ 28.200
BAR VON	10%	BAR VON	8,5%
Gekapitaliseerde huurwaarde VON	€ 236.250	Gekapitaliseerde huurwaarde VON	€ 331.765
K.k.	7%	K.k.	3%
Gekapitaliseerde huurwaarde k.k.	€ 220.794	Gekapitaliseerde huurwaarde k.k.	€ 322.102
<u>Waardeindicatie 2: vergelijkingsmethode</u>		<u>Waardeindicatie 2: vergelijkingsmethode</u>	
Bedrijfsruimte VVO	675		
Waarde per m <sup>2</sup> VVO	€ 300		
Waarde	€ 202.500		
<u>Waardeindicatie 3: WOZ-waarde</u>		<u>Waardeindicatie 3: WOZ-waarde</u>	
WOZ-waarde per 01-01-2016	€ 307.000	WOZ-waarde per 01-01-2016	€ 272.000
<u>Verzoening</u>		<u>Verzoening</u>	
Werkelijke waarde	€ 250.000	Werkelijke waarde	€ 300.000

<u>Westervoortsedijk 120</u>		<u>Badhuisstraat 9-17</u>		<u>Badhuisstraat 1-7</u>	
Terrein	4.954 m <sup>2</sup>	Terrein	2.300 m <sup>2</sup>	Terrein	2.394 m <sup>2</sup>
Bedrijfsruimte BVO	2.454 m <sup>2</sup>	Bedrijfsruimte BVO	1.822 m <sup>2</sup>	Bedrijfsruimte BVO	1.338 m <sup>2</sup>
Vormfactor	95%	Vormfactor	90%	Vormfactor	90%
Bedrijfsruimte VVO	2.331	Bedrijfsruimte VVO	1.640	Bedrijfsruimte VVO	1.204
<u>Waardeindicatie 1: BAR-methode</u>		<u>Waardeindicatie 1: BAR-methode</u>		<u>Waardeindicatie 1: BAR-methode</u>	
Markthuur per m <sup>2</sup> VVO	€ 35	Markthuur per m <sup>2</sup> VVO	€ 40	Markthuur per m <sup>2</sup> VVO	€ 40
Markthuur	€ 81.596	Markthuur	€ 65.592	Markthuur	€ 48.168
BAR VON	9,5%	BAR VON	9,5%	BAR VON	9,5%
Gekapitaliseerde huurwaarde VON	€ 858.900	Gekapitaliseerde huurwaarde VON	€ 690.442	Gekapitaliseerde huurwaarde VON	€ 507.032
K.k.	7%	K.k.	7%	K.k.	7%
Gekapitaliseerde huurwaarde k.k.	€ 802.710	Gekapitaliseerde huurwaarde k.k.	€ 645.273	Gekapitaliseerde huurwaarde k.k.	€ 473.861
<u>Waardeindicatie 2: vergelijkingsmethode</u>		<u>Waardeindicatie 2: vergelijkingsmethode</u>		<u>Waardeindicatie 2: vergelijkingsmethode</u>	
Bedrijfsruimte VVO	2.331	Bedrijfsruimte VVO	1.640	Bedrijfsruimte VVO	1.204
Waarde per m <sup>2</sup> VVO	€ 350	Waarde per m <sup>2</sup> VVO	€ 400	Waarde per m <sup>2</sup> VVO	€ 400
Waarde	€ 815.955	Waarde	€ 655.920	Waarde	€ 481.680
<u>Waardeindicatie 3: WOZ-waarde</u>		<u>Waardeindicatie 3: WOZ-waarde</u>		<u>Waardeindicatie 3: WOZ-waarde</u>	
WOZ-waarde per 01-01-2016	€ 1.248.000	WOZ-waarde per 01-01-2016	€ 682.000	WOZ-waarde per 01-01-2016	€ 557.000
<u>Verzoening</u>		<u>Verzoening</u>		<u>Verzoening</u>	
Werkelijke waarde	€ 850.000	Werkelijke waarde	€ 650.000	Werkelijke waarde	€ 500.000

<u>Nieuwe Kade 8/9</u>		<u>Nieuwe Kade 9a</u>		<u>Veilingstraat 29 2/3</u>	
Terrein	3.967 m <sup>2</sup>	Terrein	333 m <sup>2</sup>	Terrein	150 m <sup>2</sup>
Bedrijfsruimte BVO	2.485 m <sup>2</sup>	Bedrijfsruimte BVO	580 m <sup>2</sup>	Bedrijfsruimte BVO	150 m <sup>2</sup>
Vormfactor	85%	Vormfactor	85%	Vormfactor	90%
Bedrijfsruimte VVO	2.112	Bedrijfsruimte VVO	493	Bedrijfsruimte VVO	135
<u>Waardeindicatie 1: BAR-methode</u>		<u>Waardeindicatie 1: BAR-methode</u>		<u>Waardeindicatie 1: BAR-methode</u>	
Markthuur per m <sup>2</sup> VVO	€ 35	Markthuur per m <sup>2</sup> VVO	€ 40	Markthuur per m <sup>2</sup> VVO	€ 50
Markthuur	€ 73.929	Markthuur	€ 19.720	Markthuur	€ 6.750
BAR VON	10%	BAR VON	10%	BAR VON	9%
Gekapitaliseerde huurwaarde VON	€ 739.288	Gekapitaliseerde huurwaarde VON	€ 197.200	Gekapitaliseerde huurwaarde VON	€ 75.000
K.k.	7%	K.k.	7%	K.k.	7%
Gekapitaliseerde huurwaarde k.k.	€ 690.923	Gekapitaliseerde huurwaarde k.k.	€ 184.299	Gekapitaliseerde huurwaarde k.k.	€ 70.093
<u>Waardeindicatie 2: vergelijkingsmethode</u>		<u>Waardeindicatie 2: vergelijkingsmethode</u>		<u>Waardeindicatie 2: vergelijkingsmethode</u>	
Bedrijfsruimte VVO	2.112	Bedrijfsruimte VVO	493	Bedrijfsruimte VVO	135
Waarde per m <sup>2</sup> VVO	€ 350	Waarde per m <sup>2</sup> VVO	€ 350	Waarde per m <sup>2</sup> VVO	€ 500
Waarde	€ 739.288	Waarde	€ 172.550	Waarde	€ 67.500
<u>Waardeindicatie 3: WOZ-waarde</u>		<u>Waardeindicatie 3: WOZ-waarde</u>		<u>Waardeindicatie 3: WOZ-waarde</u>	
WOZ-waarde per 01-01-2016	€ 737.000	WOZ-waarde per 01-01-2016	€ 254.000	WOZ-waarde per 01-01-2016	€ 77.000
<u>Verzoening</u>		<u>Verzoening</u>		<u>Verzoening</u>	
Werkelijke waarde	€ 725.000	Werkelijke waarde	€ 200.000	Werkelijke waarde	€ 70.000

Gemeente Arnhem		
<u>Nieuwe Kade 12 - Bedrijfsruimte</u>		
Terrein	610 m <sup>2</sup>	
Bedrijfsruimte BVO	490 m <sup>2</sup>	
Vormfactor	85%	
Bedrijfsruimte VVO	417	
<u>Waardeindicatie 1: BAR-methode</u>		
Markthuur per m <sup>2</sup> VVO	€ 30	
Markthuur	€ 12.495	
BAR VON	11%	
Gekapitaliseerde huurwaarde VON	€ 113.591	
K.k.	7%	
Gekapitaliseerde huurwaarde k.k.	€ 106.160	
<u>Waardeindicatie 2: vergelijkingsmethode</u>		
Bedrijfsruimte VVO	417	
Waarde per m <sup>2</sup> VVO	€ 250	
Waarde	€ 104.125	
<u>Waardeindicatie 3: WOZ-waarde</u>		
WOZ-waarde per 01-01-2016	€ 100.000	
<u>Verzoening</u>		
Werkelijke waarde	€ 100.000	
<u>Nieuwe Kade 12 - Bovenwoning</u>		
Terrein	- m <sup>2</sup>	
Woonruimte	133 m <sup>2</sup>	
<u>Waardeindicatie 1: BAR-methode</u>		
Markthuur	€ 70	
Markthuur	€ 9.310	
BAR VON	9,0%	
Gekapitaliseerde huurwaarde VON	€ 103.444	
K.k.	3%	
Gekapitaliseerde huurwaarde k.k.	€ 100.431	
<u>Waardeindicatie 2: vergelijkingsmethode</u>		
Woonruimte	-	
<u>Waardeindicatie 3: WOZ-waarde</u>		
WOZ-waarde per 01-01-2016	€ 85.000	
<u>Verzoening</u>		
Werkelijke waarde	€ 90.000	
<u>Rijnwijk</u>		
Woningen	55 stuks	
Woonoppervlakte	55 m <sup>2</sup>	
Verhuurd	31	
Leegstand	24	
<u>Waardeindicatie 1: BAR-methode</u>		
Huurwaarde per maand	€ 275	
Huurwaarde	€ 3.300	
BAR VON	7,5%	
Gekapitaliseerde huurwaarde VON	€ 44.000	
K.k.	3%	
Gekapitaliseerde huurwaarde k.k.	€ 42.718	
Waarde afgerond	€ 42.000	
<u>Waardeindicatie 2: vergelijkingsmethode</u>		
Woonruimte	55	
Waarde per m <sup>2</sup> (goede onderhoudstoesta	€ 2.000	
Waarde goede onderhoudstoestand	€ 110.000	
Correctie onderhoud	€ (50.000)	
Waarde	€ 60.000	
<u>Waardeindicatie 3: WOZ-waarde</u>		
WOZ-waarde per 01-01-2016	€ 52.500	
<u>Verzoening</u>		
Verhuurd	€ 1.302.000	
Leegstand	€ 1.440.000	
Werkelijke waarde	€ 2.742.000	

## Bijlage 3

**Inbrengwaarde Groot Rijnwijk Arnhem**

Overzichtsbestand

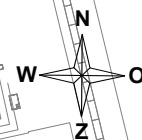
Volgnr.	Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	W.v. getaxee	Adres	Eigenaar	Zakelijke rechten	Gebruik	Bebouwing	Gebruikswaarde	Complexwaarde	Inbrengwaarde	Sloop/leidingen	Vrijmaken
1	Arnhem	D	3664	243	243	Nieuwe Kade 3 e.v.	M.T.S. Haring e.a.	n.v.t.	bedrijfsterrein	n.v.t.	€ 1.000.000	€ 1.824.300	€ 1.824.300	€ 208.185	€ -
2	Arnhem	D	3968	783	783	Rijnwijk	Gemeente Arnhem	Erfpacht: St. Volkshuisvesting Arnhem	openbare ruimte	n.v.t.	€ 1	zie 3969	zie 3969	zie 3969	€ -
3	Arnhem	D	3969	1.732	1.732	Rijnwijk 21 e.v.	Gemeente Arnhem	Erfpacht: St. Volkshuisvesting Arnhem	woningen	rijwoningen	€ 2.740.000	€ 2.864.700	€ 2.864.700	€ 245.842	€ 183.210
4	Arnhem	D	4214	501	501	Nieuwe Kade 13	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 1.000.000	€ 364.500	€ 1.000.000	€ 469.443	€ -
5	Arnhem	D	4215	243	243	Nieuwe Kade	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	zie 4214	zie 4214	zie 4214	zie 4214	€ -
6	Arnhem	D	4287	1.510	1.510	Nieuwe Kade 10	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 400.000	€ 453.000	€ 453.000	zie 4214	€ 11.820
7	Arnhem	D	4288	844	844	Nieuwe Kade 11	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 550.000	€ 253.200	€ 550.000	zie 4214	€ 17.730
8	Arnhem	D	4289	420	420	Nieuwe Kade 12	Gemeente Arnhem	Erfpacht: St. Volkshuisvesting Arnhem	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 190.000	€ 126.000	€ 190.000	zie 1732	€ 5.910
9	Arnhem	D	4292	335	197	Westervoortsedijk	Gemeente Arnhem	n.v.t.	openbare ruimte	n.v.t.	€ 1	n.v.t.	€ 1	zie 1732	€ -
10	Arnhem	D	4309	190	190	Nieuwe Kade 12	Gemeente Arnhem	Erfpacht: St. Volkshuisvesting Arnhem	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 190.000	€ 57.000	€ 190.000	zie 1732	€ -
11	Arnhem	D	4310	403	403	Nieuwe Kade 12	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	zie 4214	zie 4214	zie 4214	zie 4214	€ -
12	Arnhem	D	4790	381	68	Nieuwe Kade 14	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	zie 4214	zie 4214	zie 4214	zie 4214	€ -
13	Arnhem	D	4792	137	137	Rijnwijk	Gemeente Arnhem	n.v.t.	openbare ruimte	n.v.t.	€ 1	zie 3969	zie 3969	zie 1732	€ -
16	Arnhem	D	4926	775	775	Nieuwe Kade 8/9	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 725.000	€ 1.190.100	€ 1.190.100	zie 4214	€ -
17	Arnhem	D	4928	416	416	Rijnwijk 22	Gemeente Arnhem	Erfpacht en opstal: St. Volkshuisvesting Arnhem	maatschappelijk	buurthuis	€ 74.000	€ 124.800	€ 124.800	zie 1732	€ -
18	Arnhem	D	4929	1.356	1.356	Rijnwijk 40 e.v.	Gemeente Arnhem	Erfpacht: St. Volkshuisvesting Arnhem	wonen	rijwoningen	zie 3969	zie 3969	zie 3969	zie 1732	zie 3969
19	Arnhem	D	4930	3.174	3.174	Rijnwijk	Gemeente Arnhem	n.v.t.	openbare ruimte	n.v.t.	€ 1	zie 3969	zie 3969	zie 1732	€ -
20	Arnhem	D	4931	2.910	2.367	Rijnwijk 1 e.v.	Gemeente Arnhem	Erfpacht: St. Volkshuisvesting Arnhem	wonen	rijwoningen	zie 3969	zie 3969	zie 3969	zie 1732	zie 3969
21	Arnhem	D	5001	2.300	2.300	Badhuisstraat 9-17	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 650.000	€ 690.000	€ 690.000	zie 4214	€ -
22	Arnhem	D	5002	2.394	2.394	Badhuisstraat 1-7	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 500.000	€ 718.200	€ 718.200	zie 4214	€ -
23	Arnhem	D	5003	4.954	4.954	Westervoortsedijk 12	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 850.000	€ 1.486.200	€ 1.486.200	zie 4214	€ -
24	Arnhem	D	5004	333	333	Nieuwe Kade 9a	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 200.000	€ 99.900	€ 200.000	zie 4214	€ -
25	Arnhem	D	5005	1.098	1.098	Nieuwe Kade 8/9	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	zie 4926	zie 4926	zie 4926	zie 4214	€ -
26	Arnhem	D	5006	624	624	Nieuwe Kade 8/9	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.	bedrijfsterrein	n.v.t.	zie 4926	zie 4926	zie 4214	€ -	
27	Arnhem	D	5007	30	30	Badhuisstraat	Liander Infra NV	n.v.t.	nuts	nuts	€ 7.500	€ 9.000	€ 9.000	€ -	€ -
28	Arnhem	D	5008	1.835	1.736	Westervoortsedijk	Gemeente Arnhem	n.v.t.	openbare ruimte	n.v.t.	€ 1	n.v.t.	€ 1	zie 1732	€ -
29	Arnhem	D	5035	28	28	Veilingstraat 11	Liander Infra NV	n.v.t.	nuts	nuts	€ 7.000	€ 8.400	€ 8.400	€ -	€ -
30	Arnhem	D	5036	109	109	Veilingstraat	Gemeente Arnhem	n.v.t.	openbare ruimte	n.v.t.	€ 1	n.v.t.	€ 1	zie 1732	€ -
31	Arnhem	D	5095	1.470	1.470	Nieuwe Kade 8/9	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	zie 4926	zie 4926	zie 4214	€ -	€ -
32	Arnhem	D	5096	5.838	5.838	Nieuwe Kade 3 e.v.	M.T.S. Haring e.a.	n.v.t.	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	zie 3664	zie 3664	zie 3664	€ -	€ -
33	Arnhem	D	5201	150	150	Veilingstraat 29-2/3	St. Volkshuisvesting Arnhem	n.v.t.	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 70.000	€ 45.000	€ 70.000	zie 4214	€ -
34	Arnhem	D	5202	145	145	Veilingstraat 29-1	Beheersmaatschappij Joop Wallbrink BV	n.v.t.	bedrijfsterrein	bedrijfsruimte	€ 80.000	€ 43.500	€ 80.000	€ 3.527	€ -
36	Arnhem	D	5247	26	26	Badhuisstraat 1a	Liander Infra NV	n.v.t.	nuts	nuts	€ 6.500	€ 7.800	€ 7.800	€ -	€ -
37	Arnhem	D	5639	16.358	1.398	Westervoortsedijk	Gemeente Arnhem	n.v.t.	openbare ruimte	n.v.t.	€ 1	n.v.t.	€ 1	zie 1732	€ -
<b>Totalen</b>					<b>37.992</b>						<b>€ 9.240.007</b>	<b>€ 10.365.600</b>	<b>€ 11.656.504</b>	<b>€ 926.997</b>	<b>€ 218.670</b>
												<b>Inbrengwaarde</b>	<b>€</b>		<b>12.802.171</b>

Gemeente Arnhem

Exploitatieplan Rijnwijk

Bijlage - Kabels en leidingen

Datum 18-10-2017 Schaal 1:1.500 op A3



Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Kadastrale lijn
- Datatransport
- Gas hoge druk
- Gas lage druk
- Laagspanning
- Middenspanning
- Water en riool
- Exploitatieplangebied

**ROGEO**  
Sturen op geo-informatie

Rijswijk BV  
www.rijswijk.nl  
1 088 - 700 00 00  
rijswijk@rijswijk.nl

# Regeling plankosten exploitatieplan 2017

## Vragenlijst

Datum	18-10-2017	
Gemeente	<input type="text" value="Arnhem"/>	
Projectnaam	<input type="text" value="Rijnwijk"/>	
Projectnummer	<input type="text" value="...."/>	
Datum prijspeil	1-1-2017	
Looptijd project in jaren	13	<input type="button" value="print"/>
Aantal werkweken per jaar	42	

### A Algemeen

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

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

a	aantal onbebouwde percelen	<input type="text" value="34"/>	totaal
b	aantal bebouwde percelen	<input type="text" value="2"/>	stuks
		<input type="text" value="32"/>	stuks

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?

a	waarvan onbebouwde percelen	<input type="text" value="32"/>	totaal
b	waarvan percelen met woningen	<input type="text" value="2"/>	stuks
c	waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning)	<input type="text" value="7"/>	stuks
d	waarvan percelen met bijzondere objecten	<input type="text" value="25"/>	stuks

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

8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)

a voor hoeveel onroerende zaken ?

b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?

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

### C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen	<input type="text" value="361"/>	aantal
bedrijvigheid	<input type="text" value="311"/>	m2 uitgeefbaar
commercieel/retail	<input type="text" value="799"/>	m2 bvo
maatschappelijk	<input type="text" value=""/>	m2 bvo
recreatie	<input type="text" value=""/>	m2

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

<input type="text" value="27.343"/>	m2 uitgeefbaar	72%
<input type="text" value="10.627"/>	m2 openbaar	28%

### D Stedenbouwkundige planvorming

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ?  Ja  Nee

13 Worden de volgende producten 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

info

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

info

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

info

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

info

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ?

% van het totale ruimtelijke besluit

## G Civiele en cultuurtechniek

info

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?

slecht  normaal  goed

info

### Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ?

ja  nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ?

m3

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

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

(agrarisch)

%

info

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 ?

%

info

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

Openbaar

%

Design&constructie  %

Enkelvoudig onderhands

%

Turn key  %

Meervoudig onderhands

%

Europees  %

### Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?

ga door naar vraag 24

ja  nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?

integraal  partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelaast?

b  deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?

c  jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?

d  m1 [info](#)

### Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ?

ja  nee

info

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

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

Openbaar

%

Design&constructie  %

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 plannactiviteitsplan 2017**  
**Producten/activiteitenlijst**

Datum 18-10-2017  
 Gemeente **Amhem**  
 Projectnaam **Rijnwijk**  
 Projectnummer  
 Datum prijspeil 1-1-2017  
 Looptijd in jaren 13

print

info

**Antwoorden uit vragenlijst gebruiken**

Tarieven 2017 excl btw	€/uur	Tarieven 2017 excl btw	€/uur	Complexiteitsfactor (CF)	132%	Invloedsfactoren (IF):	
Verwerking/juridisch	€ 118	Civiel technisch projectleiden	€ 118	Complexiteitsfactor ruimtelijke ordening	165%	Omvang exploitatiegebied	-67%
Stedenbouw	€ 118	Civiel technische ontwerpen	€ 118	Complexiteitsfactor civiele techniek	162%	Ligging	50%
Ruimtelijke Ordening	€ 118	Bestekschrijven/calculeren	€ 92			Herstructurering	150%
Civiele en Cultuurtechniek	€ 118	Tekenen	€ 82			Verweringsituatie	0%
Landmeten/Vastgoedinformatie	€ 92	Landmeten	€ 92			Programma	30%
Communicatie	€ 102	Toezicht houden	€ 82			Onderzoeken	30%
Gronduitgifte	€ 118					Bodemgesteldheid	25%
Projectmanagement	€ 134						
Projectmanagementassistentie	€ 92						
Planeconomie	€ 118						

Product / Activiteit		Aantal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF	CF ?	CF	Totaal in euro's	Totaal in uren
									<b>€ 680.754</b>	<b>5.769</b>
<b>Verwerking</b>										
1.1	1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen									
	uur per onbebouwd perceel	2	1	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 236	2
	uur per bebouwd perceel	32	2	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 7.552	64
	ambtelijke begeleiding onderzoek	1	16	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 3.888	16
	jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)	1	211,10	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 24.910	211
1.2	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak									
	uur per onbebouwde perceel	0	24	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-
	uur per woning (ook huur/pachtontbinding)	62	48	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 351.168	2.976
	uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor	0	80	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-
	uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering	25	193	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 295.000	2.500
	uur per bijzonder object	0	80	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-
	uur per bijzonder object in herstructurering	0	100	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-
1.3	1.3 Onteigenen van onroerende zaken									
	uur per administratieve procedure	0	110	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-
	uur per gerechtelijke procedure	0	50	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-
	vast bedrag advocaatkosten per onteigening	0	€ 30.000		nee	100%	nee	100%	€ -	-
1.4	1.4 Toepassen Wet voorkoursrecht gemeente									
	uur voor vestiging voorkoursrecht	0	60	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-
									<b>€ 329.001</b>	<b>2.788</b>
<b>Stedenbouw</b>										
2.1	2.1 Programma van Eisen									
	uur voor opstellen pve	1	80	€ 118	herstruct-programma	190%	nee	100%	€ 17.936	152
	uur bij maatschappelijk programma	0	40	€ 118	herstruct-programma	190%	nee	100%	€ -	-
2.2	2.2 Prijsvraag									
	uur voor organiseren	1	200	€ 118	herstruct-programma	190%	nee	100%	€ -	-
2.3	2.3 Masterplan									
	uur per woning	361,0027969	1,50	€ 118	nee	100%	ja	132%	€ -	-
	uur per 100 m2 uitgegbaar niet woningbouw	11,1	0,25	€ 118	nee	100%	ja	132%	€ -	-
2.4	2.4 Beeldkwaliteitsplan									
	uur per woning	361,0027969	1,00	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 42.598	361
	uur per 100 m2 uitgegbaar niet woningbouw	11,1	0,25	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 327	3
2.5	2.5 Stedenbouwkundig plan									
	uur per woning	361,0027969	2,50	€ 118	herstruct-programma	190%	nee	100%	€ 202.342	1.715
	uur per 100 m2 uitgegbaar niet woningbouw	11,1	0,50	€ 118	herstruct-programma	190%	nee	100%	€ 1.244	11
	uur bij maatschappelijk programma	0	40	€ 118	herstruct-programma	190%	nee	100%	€ -	-
2.6	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte									
	uur per woning	361,0027969	1,5	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 63.897	542
	uur per 100 m2 uitgegbaar niet woningbouw	11,1	0,5	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 655	6
									<b>€ 91.971</b>	<b>779</b>
<b>Ruimtelijke ordening</b>										
3.1	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuivoeringsbesluit									
	- uur per globaal uit te werken plan	0,01	550	€ 118	nee	100%	ja	165%	€ 816	7
	omgevingsvergunning of projectuivoeringsbesluit	4	90	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ 42.480	360
	- uur per uitwerkingsplan	0,00	700	€ 118	nee	100%	ja	165%	€ -	-
	- uur per gedetailleerd bestemmingsplan	0	90	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-
3.2	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan									
	uur per plan (art 3.6.1 a Wro)	0	90	€ 118	nee	100%	nee	100%	€ -	-
3.3	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan									
	uur per exploitatieplan	1	100	€ 118	nee	100%	ja	165%	€ 19.470	165
	jaarlijkse actualisatie	10	15	€ 118	nee	100%	ja	165%	€ 29.205	248
									<b>€ 287.378</b>	<b>2.603</b>
<b>Civiele en cultuur techniek</b>										
4.1	4.1 Planontwikkeling									
	uur per week	546	2	€ 118	bodemgesteldheid	125%	ja	132%	€ 212.822	1.804
4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering									
	uren en bedragen slopen	1	€ 38.073	1,00	nee	100%	ja	152%	€ 57.871	658
	bedragen ophogen/voorbelasten	1	€ -	1,00	nee	100%	nee	100%	€ -	-
	uren en bedragen bouw en woonrijpmaken	1	€ 10.977	1,00	nee	100%	ja	152%	€ 16.685	141
									<b>€ 21.758</b>	<b>236</b>
<b>Landmeten/vastgoedinformatie</b>										
5.1	5.1 Kaartmateriaal									
	uur per week	546	1	€ 92	omvang	33%	ja	132%	€ 21.758	236
									<b>€ 331.240</b>	<b>721</b>
<b>Communicatie</b>										
6.1	6.1 Omgevingsmanagement									
	uur per week	546	1	€ 102	nee	100%	ja	132%	€ 73.586	721
	kosten gemid per jaar woningbouw	13	€ 5.000	1	nee	100%	ja	132%	€ 85.885	
	kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel	13	€ 10.000	1	nee	100%	ja	132%	€ 171.769	
									<b>€ 384.076</b>	<b>3.311</b>
<b>Management</b>										
7.1	7.1 Projectmanagement									
	uur per week	546	8	€ 134	omvang	33%	ja	132%	€ 253.528	1.892
7.2	7.2 Projectmanagementassistentie									
	uur per week	546	6	€ 92	omvang	33%	ja	132%	€ 130.548	1.419
									<b>€ 111.628</b>	<b>946</b>
<b>Planeconomie</b>										
8.1	8.1 Planeconomie									
	uur per week	546	4	€ 118	omvang	33%	ja	132%	€ 111.628	946

€ 2.237.805 € 2.237.805

17.155 17.155

## Regeling plankosten exploitatieplan 2017

### Resultaat

Datum	18-10-2017	<b>Complexiteit</b>		<b>132%</b>
Gemeente	<b>Arnhem</b>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">print</div>		
Projectnaam	<b>Rijnwijk</b>			
Projectnummer	....			
Datum prijspeil	1-1-2017			
Looptijd project in jaren	13			
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>	
<b>Verwerving</b>	<b>5.769</b>	<b>€ 680.754</b>	<b>30%</b>	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	293	€ 34.586	2%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	5.476	€ 646.168	29%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%	
<b>Stedenbouw</b>	<b>2.788</b>	<b>€ 329.001</b>	<b>15%</b>	
2.1 Programma van Eisen	152	€ 17.936	1%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	-	€ -	0%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	364	€ 42.926	2%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	1.725	€ 203.586	9%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	547	€ 64.552	3%	
<b>Ruimtelijke Ordening</b>	<b>779</b>	<b>€ 91.971</b>	<b>4%</b>	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	367	€ 43.296	2%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	413	€ 48.675	2%	
<b>Civiele en cultuur techniek</b>	<b>2.603</b>	<b>€ 287.378</b>	<b>13%</b>	
4.1 Planontwikkeling	1.804	€ 212.822	10%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	800	€ 74.556	3%	
<b>Landmeten/vastgoedinformatie</b>	<b>236</b>	<b>€ 21.758</b>	<b>1%</b>	
5.1 Kaartmateriaal	236	€ 21.758	1%	
<b>Communicatie</b>	<b>721</b>	<b>€ 331.240</b>	<b>15%</b>	
6.1 Omgevingsmanagement	721	€ 331.240	15%	
<b>Management</b>	<b>3.311</b>	<b>€ 384.076</b>	<b>17%</b>	
7.1 Projectmanagement	1.892	€ 253.528	11%	
7.2 Projectmanagementassistentie	1.419	€ 130.548	6%	
<b>Planeconomie</b>	<b>946</b>	<b>€ 111.628</b>	<b>5%</b>	
8.1 Planeconomie	946	€ 111.628	5%	
<b>totaal</b>	<b>17.155</b>	<b>€ 2.237.805</b>	<b>100%</b>	

Projectnaam  
 Projectnummer  
 Projectomschrijving  
 Printdatum

Rijswijk  
 0  
 Exploitatieplan  
 24-1-2018



Begroting kosten

Code administratie		Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag op prijspeil
<b>Verwerking (50073)</b>					
1: 1 ALWI PENSIOEN B.V.	Inbrengwaarde	1	post	-	€ 0,00
2: 2 BEHEERSMAATSCHAPPIJ JOOP WALLBRINK B.V.	Inbrengwaarde	1	post	80.000	€ 80.000,00
3: 3 COR FOKKENS AANNEMINGSBEDRIJF B.V.	Inbrengwaarde	1	post	-	€ 0,00
4: 4 GEMEENTE ARNHEM	Inbrengwaarde	1	post	3.369.504	€ 3.369.504,00
5: 5 L IANDER INFRA N.V.	Inbrengwaarde	1	post	9.000	€ 9.000,00
6: 5:2 LIANDER INFRA N.V.	Inbrengwaarde	1	post	8.400	€ 8.400,00
7: 5:3 LIANDER INFRA N.V.	Inbrengwaarde	1	post	7.800	€ 7.800,00
8: 6:1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	Inbrengwaarde	1	post	5.287.500	€ 5.287.500,00
9: 6:2 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	Inbrengwaarde	1	post	1.000.000	€ 1.000.000,00
10: 6:3 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	Inbrengwaarde	1	post	70.000	€ 70.000,00
G VOLKSHUISVESTING ARNHEM; KOOIJ, dhr. J.J.H.W. VAN DER	Inbrengwaarde	1	post	-	€ 0,00
hr. S. VAN DER, WERF, dhr. A. VAN DER; HARING, mevr. M.T.S.	Inbrengwaarde	1	post	1.824.300	€ 1.824.300,00
1: 1 ALWI PENSIOEN B.V.	vrjmaken rechten	1	post	-	€ 0,00
2: 2 BEHEERSMAATSCHAPPIJ JOOP WALLBRINK B.V.	vrjmaken rechten	1	post	-	€ 0,00
3: 3 COR FOKKENS AANNEMINGSBEDRIJF B.V.	vrjmaken rechten	1	post	-	€ 0,00
4: 4 GEMEENTE ARNHEM	vrjmaken rechten	1	post	189.120	€ 189.120,00
5: 5 L IANDER INFRA N.V.	vrjmaken rechten	1	post	-	€ 0,00
6: 5:2 LIANDER INFRA N.V.	vrjmaken rechten	1	post	-	€ 0,00
7: 5:3 LIANDER INFRA N.V.	vrjmaken rechten	1	post	-	€ 0,00
8: 6:1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	vrjmaken rechten	1	post	29.550	€ 29.550,00
9: 6:2 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	vrjmaken rechten	1	post	-	€ 0,00
10: 6:3 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	vrjmaken rechten	1	post	-	€ 0,00
G VOLKSHUISVESTING ARNHEM; KOOIJ, dhr. J.J.H.W. VAN DER	vrjmaken rechten	1	post	-	€ 0,00
hr. S. VAN DER, WERF, dhr. A. VAN DER; HARING, mevr. M.T.S.	vrjmaken rechten	1	post	-	€ 0,00
1: 1 ALWI PENSIOEN B.V.	sloop	400	m3	8,82	€ 3.526,67
2 BEHEERSMAATSCHAPPIJ JOOP WALLBRINK B.V.	sloop	0	m3	-	€ 0,00
3 COR FOKKENS AANNEMINGSBEDRIJF B.V.	sloop	0	m3	-	€ 0,00
4 GEMEENTE ARNHEM	sloop	9855	m3	8,82	€ 86.888,25
5 L IANDER INFRA N.V.	sloop	0	m3	-	€ 0,00
5:2 LIANDER INFRA N.V.	sloop	0	m3	-	€ 0,00
5:3 LIANDER INFRA N.V.	sloop	0	m3	-	€ 0,00
6:1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	sloop	48509	m3	7,85	€ 380.800,19
6:2 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	sloop	6940	m3	8,82	€ 61.187,87
6:3 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	sloop	200	m3	8,82	€ 1.763,33
G VOLKSHUISVESTING ARNHEM; KOOIJ, dhr. J.J.H.W. VAN DER	sloop	0	m3	-	€ 0,00
hr. S. VAN DER, WERF, dhr. A. VAN DER; HARING, mevr. M.T.S.	sloop	22082	m3	8,82	€ 194.689,63
1: 1 ALWI PENSIOEN B.V.	kabels en ledingen	-	m1	-	€ 0,00
2 BEHEERSMAATSCHAPPIJ JOOP WALLBRINK B.V.	kabels en ledingen	-	m1	-	€ 0,00
3 COR FOKKENS AANNEMINGSBEDRIJF B.V.	kabels en ledingen	-	m1	-	€ 0,00
4 GEMEENTE ARNHEM	kabels en ledingen	3.179	m1	50	€ 158.953,99
5 L IANDER INFRA N.V.	kabels en ledingen	-	m1	-	€ 0,00
5:2 LIANDER INFRA N.V.	kabels en ledingen	-	m1	-	€ 0,00
5:3 LIANDER INFRA N.V.	kabels en ledingen	-	m1	-	€ 0,00
6:1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	kabels en ledingen	460	m1	50	€ 23.076,59
6:2 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	kabels en ledingen	53	m1	50	€ 2.628,80
6:3 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	kabels en ledingen	2	m1	50	€ 86,51
G VOLKSHUISVESTING ARNHEM; KOOIJ, dhr. J.J.H.W. VAN DER	kabels en ledingen	-	m1	-	€ 0,00
hr. S. VAN DER, WERF, dhr. A. VAN DER; HARING, mevr. M.T.S.	kabels en ledingen	270	m1	50	€ 13.495,05
<b>Subtotaal Verwerking (50073)</b>		<b>12</b>	<b>VOEG REGEL TOE</b>		<b>€ 12.802.170,68</b>
<b>Voorbereidende werkzaamheden (50075)</b>					
Asbestinventarisatie		1	post	€ 19.802,00	€ 19.802,00
Onderzoek bodemvervuiling		1	post	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Milieukundig onderzoek (t.b.v. Rijswijk)		1	post	€ 25.130,00	€ 25.130,00
Archeologisch onderzoek		1	post	€ 0,00	€ 0,00
Plancha inventarisatie		1	post	€ 4.900,00	€ 4.900,00
Flora en fauna onderzoek		1	post	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Archeologisch onderzoek: bureaonderzoek		1	post	€ 2.000,00	€ 2.000,00
Archeologisch onderzoek: booronderzoek		1	post	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Archeologisch onderzoek: profieluvenonderzoek		1	post	€ 20.000,00	€ 20.000,00
Archeologisch onderzoek: historisch onderzoek		1	post	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Archeologisch onderzoek: opgravingen		1	post	€ 200.000,00	€ 200.000,00
Archeologisch onderzoek: stelpost schepen		1	post	€ 50.000,00	€ 50.000,00
<b>Subtotaal Voorbereidende werkzaamheden (50075)</b>					<b>€ 352.332,00</b>
<b>Civiele werken en groenaanleg (50076)</b>					
Wegen	brm	1710	m2	€ 49,55	€ 84.733,67
Parkeerverharding	brm	593	m2	€ 0,00	€ 0,00
Fietspad	brm	0	m2	-	€ 0,00
Voetpad	brm	6625	m2	€ 0,00	€ 0,00
Groen	brm	1699	m2	-	€ 0,00
Water	brm	0	m2	-	€ 0,00
Wegen	wrm	1710	m2	€ 93,84	€ 160.463,08
Parkeerverharding	wrm	593	m2	€ 47,86	€ 28.383,09
Fietspad	wrm	0	m2	-	€ 0,00
Voetpad	wrm	6625	m2	€ 53,69	€ 355.707,29
Groen	wrm	1699	m2	€ 9,00	€ 15.291,00
Water	wrm	0	m2	-	€ 0,00
voorb		569	m2	€ 9,08	€ 5.166,52
oosten buiten planngrens opruiming en opbrekwerkz. Badhuisstraat		2969	m2	€ 11,64	€ 34.565,10
oosten opruiming en opbrekwerkz. Vellingstraat (aandeel Rijswijk 77%)		578	m2	€ 9,08	€ 5.248,97
te rekenen kosten buiten planngrens Snelverkeer Badhuisstraat	wrm	61	m2	€ 143,39	€ 8.746,78
te rekenen kosten buiten planngrens Snelverkeer Nieuwe Kade	wrm	1719	m2	€ 143,39	€ 246.487,26
planse kosten: Snelverkeer Vellingstraat (aandeel Rijswijk 77%)	wrm	337,8	m2	€ 143,39	€ 48.437,99
rekenen kosten buiten planngrens Snelverkeer Westervoortse dijk	wrm	48	m2	€ 143,39	€ 6.882,72
P toe te rekenen kosten buiten planngrens Parkeren Badhuisstraat	wrm	244	m2	€ 47,86	€ 11.678,71
EP toe te rekenen kosten buiten planngrens Parkeren Nieuwe Kade	wrm	355	m2	€ 47,86	€ 16.991,56
enplanse kosten: Parkeren Vellingstraat (aandeel Rijswijk 77%)	wrm	153	m2	€ 47,86	€ 7.342,62
P toe te rekenen kosten buiten planngrens Voetpad Badhuisstraat	wrm	264	m2	€ 41,69	€ 11.006,60
EP toe te rekenen kosten buiten planngrens Voetpad Nieuwe Kade	wrm	895	m2	€ 41,69	€ 37.314,04
enplanse kosten: Voetpad Vellingstraat (aandeel Rijswijk 77%)	wrm	255	m2	€ 41,69	€ 10.627,38
te rekenen kosten buiten planngrens Groen Westervoortse dijk	wrm	813	m2	€ 41,69	€ 33.895,33
Aan EP toe te rekenen kosten buiten planngrens Groen ind. VTU	wrm	0	m2	-	€ 0,00
langrens Vellingstraat Nog te ontwerpen (aandeel Rijswijk 77%)	voorb	643	m2	€ 15,69	€ 10.087,09
langrens Vellingstraat Nog te ontwerpen (aandeel Rijswijk 77%)	brm	643	m2	€ 26,13	€ 16.803,45
langrens Vellingstraat Nog te ontwerpen (aandeel Rijswijk 77%)	wrm	643	m2	€ 108,29	€ 69.638,19
ruiming en opbrekwerkz. Badhuisstraat (aandeel Rijswijk 58%)	voorb	543	m2	€ 13,65	€ 7.405,31
Bovenplanse kosten: k&l Badhuisstraat (aandeel Rijswijk 58%)	voorb	90	m1	€ 592,21	€ 53.556,27
Bovenplanse kosten: weg Badhuisstraat (aandeel Rijswijk 58%)	brm	543	m2	€ 186,52	€ 101.205,40
Riolering binnen plangebied	brm	511	m2	€ 376,08	€ 192.142,69
Huisaansluitingen	wrm	369	m2	€ 165,78	€ 61.171,63
Speelplekken	wrm	3	stuks	€ 32.100,00	€ 96.300,00
Stratmeubilair en bebordingen	wrm	37970	m2	€ 0,52	€ 19.744,40
Bomen1e orde en solitair	wrm	36	stuks	€ 750,00	€ 27.000,00
Bomen 2e orde	wrm	40	stuks	€ 374,00	€ 14.960,00
Openbare verlichting	wrm	60	stuks	€ 2.352,57	€ 140.024,97
Brandkranen	wrm	8	stuks	€ 935,91	€ 7.487,30
Verkeersdrempels 30 km zone (Vellingstraat)	wrm	2	stuks	€ 4.035,00	€ 8.070,00
ovenplanse kosten: Waterplan ind. VTU (aandeel Rijswijk 32%)	brm	32,27%	perc	€ 489.083,00	€ 157.827,71
<b>Subtotaal Civiele werken en groenaanleg (50076)</b>		<b>2</b>	<b>VOEG REGEL TOE</b>		<b>€ 2.112.014,13</b>
<b>Diverse kosten (50082)</b>					
Planchade		0	post	€ 40.000,00	€ 40.000,00
Bodemsanering		1	post	€ 316.000,00	€ 316.000,00
Bodemsanering PM		1	post	€ 0,00	€ 0,00
Transformatorhuis		3	stuks	€ 31.810,00	€ 95.430,00
<b>Subtotaal Diverse kosten (50082)</b>					<b>€ 411.430,00</b>
<b>Planbestedingskosten (50070)</b>					
Verwerking		1	post	€ 680.753,80	€ 680.753,80
Stedenbouw		1	post	€ 329.000,55	€ 329.000,55
Ruimtelijke ordening		1	post	€ 91.971,23	€ 91.971,23
Civiele en cultuur techniek		1	post	€ 287.377,94	€ 287.377,94
Landmeten/vastgoedinformatie		1	post	€ 21.757,97	€ 21.757,97
Communicatie		1	post	€ 331.240,18	€ 331.240,18
Management		1	post	€ 384.075,53	€ 384.075,53
Plansconomie		1	post	€ 111.627,86	€ 111.627,86
VTU kosten buiten plangebied		15,00%	perc	€ 743.087,30	€ 111.463,10
<b>Subtotaal Planbestedingskosten (50070)</b>		<b>1</b>	<b>VOEG REGEL TOE</b>		<b>€ 2.349.268,16</b>
<b>Saldo Tijdelijke beheer (50074)</b>					
Beheer en onderhoud tijdens exploitatie		3,00%	perc	€ 2.112.014,13	€ 63.360,42
<b>Subtotaal Saldo Tijdelijke beheer (50074)</b>					<b>€ 63.360,42</b>
<b>Totaal</b>					<b>€ 18.090.575,39</b>

**Datum** : 31 augustus 2017

**Aan** : Karel Stolk

**Van** : Clemens Hendriksen  
Jeroen de Rond (CT)  
Adviseurs Milieu & CE

**Betreft** : Kostenraming diverse locaties bodemsanering plan Rijnwijk  
te Arnhem (definitief)

---

## Inleiding

Volkshuisvesting Arnhem is voornemens het project Rijnwijk te gaan ontwikkelen. In dit kader is de gemeente Arnhem bezig om een exploitatieplan op te stellen. Onderdeel van dit plan zijn de kosten die te verwachten zijn voor de uitvoering van bodemsaneringen binnen het projectgebied. Deze is weergegeven met een blauw kader op bijlage 1. In dit memo zijn de gehanteerde uitgangspunten en de raming van de kosten opgenomen. Het vaststellen wie uiteindelijk verantwoordelijk is voor het dragen van de kosten, die per saneringslocatie worden gemaakt, is geen onderdeel van de opdracht. Het door de gemeente Arnhem opgestelde historisch vooronderzoek milieu project Rijnwijk te Arnhem van 7 januari 2017 vormt de basis voor de kostenraming. Destijds was het 'rafelranden' bodemonderzoek gasfabriek door bureau BK nog niet afgerond (bijlage 3W vooronderzoek), maar waren al wel de concept resultaten beschikbaar. De definitieve rapportage met als titel Nader bodemonderzoek gasfabriek Arnhem, zuidzijde Westervoortsedijk- Nieuwe Kade- Veilingstraat- Badhuisstraat van 2 mei 2017 met projectnummer 153941 is gebruikt bij het vaststellen van de bodemverontreinigingen waarmee bij de kostenraming rekening dient te worden gehouden.

## Uitgangspunten kostenraming

- De raming van de kosten betreft alleen die locaties waar sprake is van een sterke bodemverontreiniging (gehalten boven de interventiewaarde) en waarvan de omvang van de verontreiniging bekend is of waar met een grote mate van zekerheid een inschatting kan worden gedaan van de omvang (laatstgenoemde geldt met name voor kleine spots met relatief lage saneringskosten).
- van eventueel uit nog uit te voeren nadere bodemonderzoeken en daaruit voortkomende bodemverontreinigingen kunnen pas in een later stadium de kosten worden geraamd
- binnen het plangebied zijn nu nog bedrijfsactiviteiten gaande, waar in het kader van de milieuvergunning nog een eindsituatiebodemonderzoek uitgevoerd dient te worden. Voor deze locaties is niet bekend of sprake is van bodemverontreiniging. Die dienen mogelijk in een later stadium te worden geraamd, voor zover de huidige huurder/eigenaar daar al niet verantwoordelijk voor is.
- De saneringsvariant waarmee wordt gerekend betreft de realisatie van een leeflaag van 1 m over de locaties waar gesaneerd dient te worden. Hierop zijn twee uitzonderingen:
  - bij half verdiept parkeren wordt een diepte van 2 m-mv gehanteerd;
  - indien sprake is van bodemverontreiniging met vluchtige stoffen waar mogelijk sprake is van uitdamping, wordt gegraven tot het gehalte beneden de interventiewaarde ligt (variabele ontgravingsdiepte per saneringsspot); maximale ontgravingsdiepte is dan tot de grondwaterspiegel.
- De saneringen worden uitgevoerd onder het regiem van 'busmeldingen immobiele en mobiele verontreinigingen'; in verband met het feit dat er sprake is van meerdere saneringsgevallen, worden per saneringsspot de kosten voor busmeldingen en evaluaties gerekend. Meerdere saneringsspots binnen één geval zouden geclusterd kunnen worden in één busmelding, daar wordt nu niet mee gerekend.
- de milieuhygiënische kwaliteit van de nieuw te realiseren leeflaag is 'wonen';
- indien bij het saneren grond vrijkomt die licht verontreinigd is, wordt er van uitgegaan dat deze binnen de saneringslocatie van vrijkomen weer wordt hergebruikt.

- er worden geen kosten geraamd voor eventuele afvoer of herschikken van grond die weliswaar niet sterk verontreinigd is, maar die niet voldoet aan de kwaliteit 'wonen'. Dit valt onder regulier grondverzet wat onderdeel is van elk ontwikkelingsplan. Dit kan overigens wel tot behoorlijke kosten gaan leiden, maar die worden dus niet geraamd.
- de uitvoering van de saneringen van de diverse spots worden aaneensluitend uitgevoerd, vandaar dat kosten voor algemene maatregelen in het kader van veilig werken, eenmalig worden gerekend voor de totale duur van de sanering. Denk hierbij opstellen algemene plannen als V&G plan, voorbereidingen milieukundige begeleider, aan- en afvoer van deco units, borstelplaats;
- de saneringslocaties zijn vrij van bebouwing en verhardingen;
- het hele plangebied staat al in de bouwhekken, voor de saneringslocaties worden hiervoor geen afzonderlijke kosten geraamd.
- eventueel aanwezige grondwaterverontreinigingen worden niet gesaneerd, er worden geen kosten voor geraamd. Mogelijk dat bij toepassing van bemaling in de toekomst wel kosten gemaakt gaan worden. Daar wordt nu nog niet op geanticipeerd.
- de projectlocatie is verdacht voor de aanwezigheid van conventionele explosieven. In de kostenraming wordt er van uitgegaan dat alle graafwerkzaamheden onder CE-condities worden uitgevoerd.
- er is geen rekening gehouden met mogelijke bijmengingen met puin, waardoor de herbruikbaarheid van licht verontreinigde grond wordt bemoeilijkt.

In bijlage 2 zijn de locatiespecifieke uitgangspunten en de hoeveelheden weergegeven die de basis vormen voor de in bijlage 3 opgenomen kostenraming.

### Locaties

In het historisch onderzoek zijn de onderstaande locaties aangegeven als zijnde locaties waar of al bekend is dat er een bodemverontreiniging aanwezig is of waar nog nader bodemonderzoek nodig is. Per adres is aangegeven of saneringskosten nu al te ramen zijn. Van alle locaties waar de kosten te ramen zijn, zijn de globale saneringskosten. De locaties die zijn opgenomen in de kostenraming zijn genummerd (1 t/m 4), deze zijn weergegeven op de kaart in bijlage 1. De overige locaties zijn niet genummerd.

**1 Veilingstraat 29 [11]:** Hier is sprake van een bodemverontreiniging met minerale olie in de grond; Tevens is er een huisbrandolietank van 5.000 liter gereinigd en afgevuld met zand, geen KIWA certificaat; uitvoeren nader onderzoek nodig;  
Opgenomen in de kostenraming; dient als de omvang geheel in beeld is geactualiseerd te worden

**2 Rijnwijk 1 t/m 19 en 2 t/m 20 (en Westervoortsedijk 120) [12 tot en met 19]:** mogelijk nog gasfabriek gerelateerde bodemverontreinigingen in de achtertuinen; nader bekijken met het nog niet afgeronde rafelranden bodemonderzoek van BK Ingenieurs (2016);  
Opgenomen in de kostenraming; onder de titel **Rijnwijk 9-19 en Veilingstraat 29 (uitloper gasfabriek)**

**3 Nieuwe Kade 12 [5]:** Hier is sprake van een grondverontreiniging met PAK en lood (ingekaderd);  
Opgenomen in de kostenraming;

**4 Rijnwijk 22 [19]:** niet ingekaderde PAK-verontreiniging in de grond tpv het trottoir, nader onderzoek nodig;  
Opgenomen in de kostenraming; omvang ingeschat (omvang is beperkt)

- **Nieuwe Kade 11 [7]:** Betreft een vml tankstation locatie. Hier is sprake van een bodemverontreiniging met minerale olie in de grond, beperkt bodemonderzoek nodig;  
Nog geen kosten te ramen

- **Rijnwijk 59 [8]**: niet ingekaderde PAK-verontreiniging in de grond ter plaatse van een plantsoen, nader onderzoek nodig  
Nog geen kosten te ramen
- **Badhuisstraat 3-17 [20]**: een sterke PAK-verontreiniging aangetroffen in de diepe ondergrond, binnen het projectgebied ingekaderd. Buiten het projectgebied in de richting vml Coberco terrein is dat niet het geval. Afhankelijk van het bouwplan dient mogelijk nog aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd te worden;  
NVT; vanwege saneringsdoelstelling leeflaag 1 m, geen saneringskosten te verwachten.
- **Badhuisstraat 9-11**: garagebedrijf, verdachte locatie, bodemonderzoek nodig;  
Nog geen kosten te ramen
- **Nieuwe Kade 9**: garagebedrijf, verdachte locatie, bodemonderzoek nodig;  
Nog geen kosten te ramen
- **Nieuwe Kade 14 stookolietank (vml kantoor Heidemij) [23]** binnen de projectlocatie: verdachte locatie, bodemonderzoek nodig;  
Nog geen kosten te ramen
- **Veilingstraat 6 terpentijntank (ondergronds) [24]** buiten projectlocatie, er is mogelijk invloed op de projectlocatie;  
Nog geen kosten te ramen
- **Westervoortsedijk 99 stookolietank [25]**. De tank bevond zich buiten projectlocatie, er is mogelijk invloed op de projectlocatie;  
Nog geen kosten te ramen

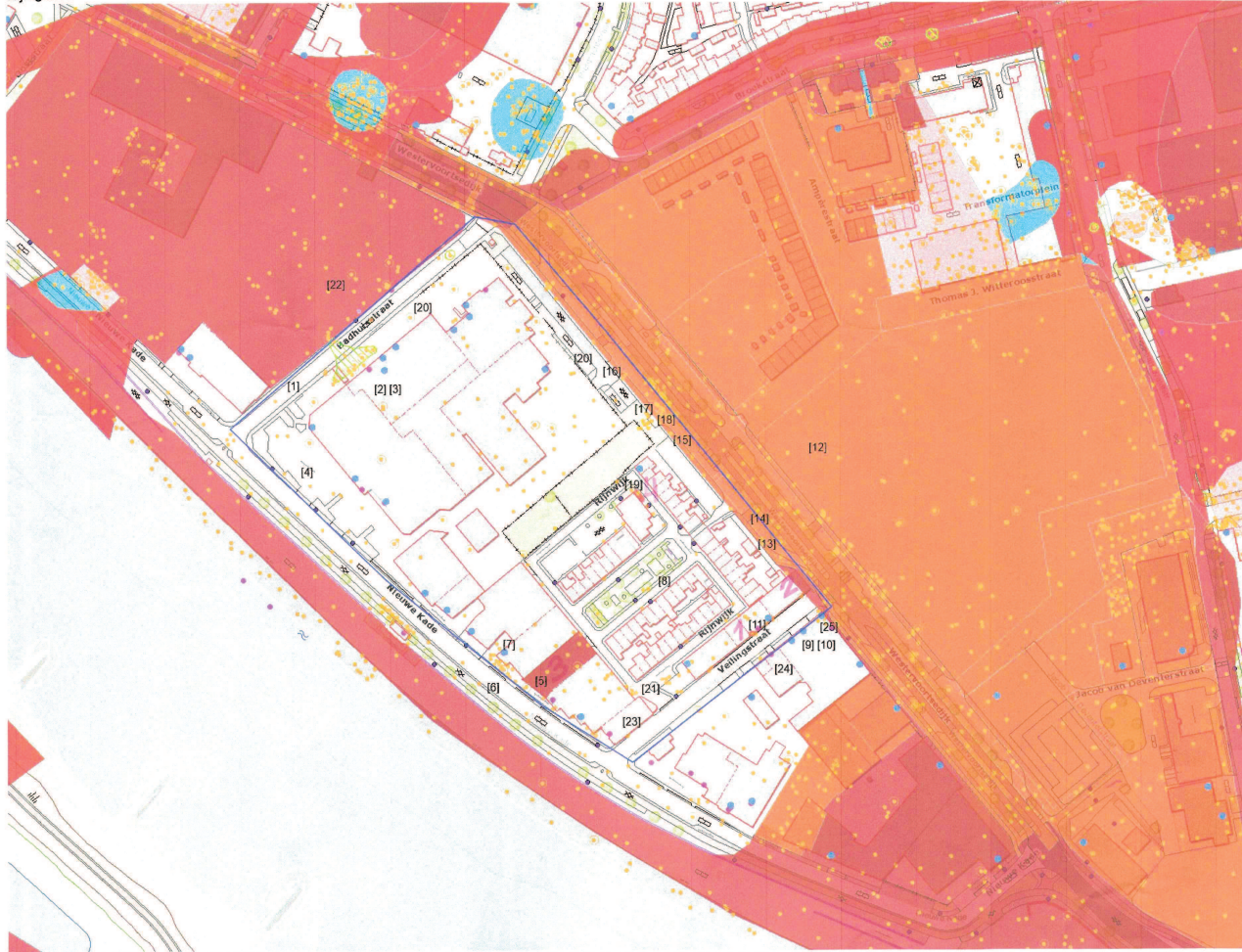
### **Kostenraming bodemsanering**

In bijlage 3 zijn de geraamde kosten voor het uitvoeren van alle saneringen binnen het projectgebied weergegeven. De totale kosten op basis van de huidige bodeminformatie zoals bovenstaand weergegeven zijn € 316.000 (exclusief BTW).

**Bijlage 1**  
**Plan Rijnwijk; saneringslocaties op kaart**

Rijwijk MAS Overzicht bodemaspecten

Bijlage 2A



**Legenda**

- Milieuvruchten
- Boringen
  - Pijp
  - Hulp
- Ondergrondse tanks
  - Oliepomp tank
  - Tank (allem ontlast)
- Grond Gevalliconfouren
  - Rastermenginggevoel
  - Sereinggevoel
  - Gevoel
  - Overig veertinggevoel
- Grondwater Gevalliconfouren
  - Rastermenginggevoel
  - Sereinggevoel
  - Gevoel
  - Overig veertinggevoel
- Bodem niet ernstige verontreiniging
  - Sereing
  - Overig veertinggevoel
  - Rastermenging
- Historisch bodembestand (lokatie)
  - GBKN\_Symbol
    - 801\_802
    - 803\_804
    - 805\_806
    - 807\_808
    - 809\_810
    - 811\_812
    - 813\_814
    - 815\_816
    - 817\_818
    - 819\_820
  - GBKN\_Lijn
    - KUNSTWERK
    - HOOGDRANGSGOED
    - SPOORBAAN
    - AS BPOOR
    - WILDEBOSCHING
    - OVERIG LUNVERBOD ELMENY
    - KUIP
    - RASTERMAAR
    - HEDAKTER
    - HEDAK
    - BOUWING
    - HOUTVAL
    - MOEDERELFONDEPPEL
    - INTEK WATER
    - OVERIG AFSCHEIDING
    - TROUWALFELTER
    - KANT VERBODING ALGEMEEN
    - KANT BESCHUT VERBODING
    - KANT OFEN VERBODING
    - VERBODING VIS
    - VERBODING VIS
    - KANT WATER
    - KANT BLOOT
    - KANT TOEGEN
    - KANT KANAL
    - KANT TOEGEN
  - GBKN\_Beknooping
    - 801\_802, 803, 804, 811, 812, 814, 815, 817
    - 807
- Staanamen
- Topo

GeoWeb versie 3.2  
Copyright © 2011 esri Nederland B.V., Grontmij Nederland B.V.

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend © 2011  
Alle rechten voorbehouden

Auteur: Clemens Hendriksen  
Datum: 21-12-2016  
Schaal: 1:1,369



**Bijlage 2**  
**Locatiespecifieke uitgangspunten en hoeveelheden per**  
**saneringslocatie**

# Rijswijk kostenramingen bodemsanering

Uitgangspunten en hoeveelheden

Versie 28-8-2017

Opsteller: Clemens Hendriksen

Getoetst: Jeroen de Rond

## Algemene kosten tbv sanering alle spots

Sloop bebouwing en verhardingen maken geen deel uit van de raming van de kosten

Saneringslocaties zijn vrij van bebouwing en verhardingen

Het gehele projectgebied Rijswijk staat in het hekwerk, geen kosten geraamd per saneringslocatie

Alle saneringssspots worden aaneensluitend gesaneerd

V&G plan voor gehele project eenmalig

Deco Unit+ borstelplaats aan- afvoer eenmalig

Inzet Deco Unit en borstelplaats gedurende gehele sanering van alle saneringslocaties

Inzet DLP-er gedurende saneringswerk van alle saneringslocaties

Graafmachine met overdrukcabine

De projectlocatie is geheel verdacht voor de aanwezigheid van conventionele explosieven; alle graafwerkzaamheden onder CE-condities

Projectplan CE voor gehele projectlocatie 2.500

## 1 Veilingstraat 29

### Uitgangspunten

Raming op huidige bekende omvang, nader onderzoek zal de definitieve omvang in beeld moeten brengen, daarna actualiseren raming

Busmelding-Evaluatie en start en eindmelding € 4.000

Type verontreinigingen: minerale olie (vluchtig)

Verontreiniging tussen 1,0 en 3,7 m-mv

Ontgravingsdiepte 3,7 m ivm vluchtige stoffen

Bovengrond hoofdbestanddeel zand 0-1 m-mv hergebruik binnen project

Ondergrond hoofdbestanddeel zand 1,0-3,7 m-mv afvoeren naar reiniger

Veiligheidsklasse 1T 0F

Niet gerekend met evt kosten voor grondwateronttrekking-sanering schijngrondwater op de kleilaag

Aanvulgrond klasse Wonen aanvoeren van elders

Inzet Milieukundig begeleider gedurende graafwerkzaamheden

Controlemonsters 1 € 500,--

Keuring bovengrond binnen het werk (indicatief) 1 € 800,--

Werkzaamheden	Hoeveelheden	laagdikte (m)	m2	m3	bestemming
Ontgraving bovengrond 0-1 m-mv		1	185	185	hergebruik binnen project
Ontgraving sterk verontreinigde grond 1-3,7 m-mv		2,7	185	499,5	afvoeren naar reiniger
Aanvulgrond klasse wonen aanvoer elders		2,7	185	499,5	

## 2 Rijnwijk 9-19 + Veilingstraat 29 (uitloper gasfabriek)

### Uitgangspunten

Raming op geheel in beeld zijnde omvang van de verontreiniging

Busmelding-Evaluatie en start en eindmelding

€ 4.000

Type verontreinigingen: PAK>I , koper, lood, nikkel >T, cadmium, kwik, zink, cobalt, molybdeen, minerale olie en pcb's >AW

Verontreiniging tussen 0,0 en 0,5 m-mv en dieper dan 5 m-mv

Ontgravingsdiepte 0,0-1,0 m; verontreinigingen >5 m-mv niet saneren

Kwaliteit bodemlaag hoofdbestanddeel zand 0,5-1,0 m-mv niet bekend, uitgangspunt dat ook deze laag sterk verontreinigd is

Bovengrond zand 0-1 m-mv afvoeren naar reiniger

Veiligheidsklasse 3T OF ivm PAK

Aanvulgrond klasse Wonen aanvoeren van elders

Inzet Milieukundig begeleider gedurende graafwerkzaamheden

Controlemonsters

1 € 500,--

Werkzaamheden	Hoeveelheden	laagdikte (m)	m2	m3	bestemming
Ontgraving bovengrond 0-1 m-mv		1	850	850	afvoeren naar reiniger
Aanvulgrond klasse wonen aanvoer elders		1	850	850	

## 3 Nieuwe Kade 12

### Uitgangspunten

Raming op geheel in beeld zijnde omvang van de verontreiniging

Busmelding-Evaluatie en start en eindmelding

€ 4.000

Type verontreinigingen: koper, lood, zink en PAK>I , zink > T

Sterke verontreiniging tussen 0,0 en 1,0 m-mv; Matige verontreiniging met zink 1,0-1,5 m-mv

Ontgravingsdiepte ivm half verdiept parkeren 2,0 m-mv

Bovengrond hoofdbestanddeel zand 0-1,5 m-mv afvoeren naar reiniger

In de kostenraming wordt het ontgraven van de bodemlaag van 1,5-2,0 m-mv niet meegenomen (slechts licht verontreinigde ,in plan herbruikbare grond)

Veiligheidsklasse 3T OF ivm PAK

In verband met verdiept parkeren hoeft de locatie niet te worden aangevuld.

Inzet Milieukundig begeleider gedurende graafwerkzaamheden

Controlemonsters

1 € 800,--

Werkzaamheden	Hoeveelheden	laagdikte (m)	m2	m3	bestemming
Ontgraving bovengrond 0-1,5 m-mv		1,5	560	840	afvoeren naar reiniger

#### 4 Rijnwijk 22 (trottoir)

##### Uitgangspunten

Raming op een niet geheel in beeld zijnde omvang van een sterke PAK-verontreiniging; gezien beperkte omvang is de omvang ingeschat

Busmelding-Evaluatie en start en eindmelding

€ 4.000

Type verontreiniging: PAK>I en > T

Sterke verontreiniging tussen 0,0 en 0,5 m-mv; Gezien de onbekende verticale omvang is deze ingeschat op 1 m-mv; >T meegeraamd

Ontgravingsdiepte 1,0 m-mv

Bovengrond hoofdbestanddeel zand 0-1,0 m-mv afvoeren naar reiniger

Veiligheidsklasse 3T 0F

Inzet Milieukundig begeleider gedurende graafwerkzaamheden

Controlemonsters

1 € 300

<b>Werkzaamheden</b>	<b>laagdikte (m)</b>	<b>m2</b>	<b>m3</b>	<b>bestemming</b>
Ontgraving bovengrond 0-1 m-mv	1	38	38	afvoeren naar reiniger
Aanvulgrond klasse wonen aanvoer elders	1	38	38	

**Bijlage 3**  
**Kostenraming bodemsaneringen**

post	Omschrijving	Eenh	Hoeveelh	Eenh. prijs	Totaal
<b>1</b>	<b>opbreekwerk</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ 3.560,00</b>	
		0	0		€ -
<b>1010</b>	<b>inrichting</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ 3.560,00</b>	
	aanleg borstelplaats	eur	1	€ 500,00	€ 500,00
	onderhouden borstelplaats	dag	8	€ 320,00	€ 2.560,00
	afvoeren borstelplaats	eur	1	€ 500,00	€ 500,00
		0	0		€ -
<b>2</b>	<b>grondwerk</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ 190.988,38</b>	
<b>2000</b>	<b>bijkomende werkz</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ -</b>	
		0	0		€ -
<b>2010</b>	<b>ontgraven</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ 20.805,25</b>	
	ontgraven en laden op middel van vervoer bovengrond	m3	185	€ 3,85	€ 712,25
	ontgraven en laden op middel van vervoer verontreinigde bovengrond	m3	1728	€ 8,90	€ 15.379,20
	ontgraven en laden op middel van vervoer verontreinigde grond	m3	499,5	€ 8,90	€ 4.445,55
	ontgraven uit depot en laden op middel van vervoer	m3	185	€ 1,45	€ 268,25
<b>2020</b>	<b>vervoeren</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ 152.682,13</b>	
	Vervoeren grond naar depot	m3	185	€ 1,00	€ 185,00
	Vervoeren verontreinigde grond naar reiniger	ton	3675,38	€ 4,00	€ 14.701,50
	Vervoeren grond klasse wonen	ton	2289,38	€ 4,00	€ 9.157,50
		0	0		€ -
<b>2025</b>	<b>Storten/reinigen</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ 142.513,13</b>	
	reinigen verontreinigde grond	ton	3675	€ 35,00	€ 128.638,13
<b>2030</b>	<b>leveren</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ 13.875,00</b>	
	leveren grond klasse wonen	m3	1387,5	€ 10,00	€ 13.875,00
		0	0		€ -
<b>2040</b>	<b>verwerken</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ 3.626,00</b>	
	verwerken bovengrond	m3	185	€ 1,60	€ 296,00
	verwerken grond klasse wonen	m3	1387,5	€ 2,40	€ 3.330,00
		0	0		€ -
<b>8</b>	<b>bijkomende kosten</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ 3.900,00</b>	
	V&G plan	euro	1	€ 750,00	€ 750,00
	filterpakketten	euro	2	€ 350,00	€ 700,00
	aan-/afvoer Deco-unit	euro	1	€ 100,00	€ 100,00
	aan-/afvoer schaftunit	euro	1	€ 100,00	€ 100,00
	huur deco unit	wk	3	€ 500,00	€ 1.500,00
	huur schaft unit	wk	5	€ 150,00	€ 750,00
		0	0		€ -
	<b>SUBTOTAAL</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ 198.500,00</b>	
	nader te detailleren	EUR	2%	N	€ 198.500,00
					€ 3.970,00
929990	Uitvoeringskosten	EUR	5%	N	€ 198.500,00
					€ 9.925,00
939990	Algemene kosten	EUR	4%	N	€ 198.500,00
					€ 7.940,00
949990	Winst en risico	EUR	2%	N	€ 198.500,00
					€ 3.970,00
	<b>AANNEEMSOM</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ 224.400,00</b>	
	<b>WERKZAAMHEDEN DERDEN</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ 21.400,00</b>	
	CE maatregelen	EUR	1	€ 2.500,00	€ 2.500,00
	controle monsters	EUR	1	€ 500,00	€ 500,00
	in situ keuring bovengrond veilingstraat 29	EUR	1	€ 800,00	€ 800,00
	in situ keuring bovengrond Rijnwijk 9 - 19 + veilingstraat 29	EUR	1	€ 500,00	€ 500,00
	in situ keuring bovengrond Nieuwe kade 12	EUR	1	€ 800,00	€ 800,00
	in situ keuring bovengrond Rijnwijk 22	EUR	1	€ 300,00	€ 300,00
	BUS-melding Vellingstraat 29	EUR	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
	BUS-melding Rijnwijk 9-19+veilingstraat 29 (uitloper gasfabriek)	EUR	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
	BUS-melding Nieuwe kade 12	EUR	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
	BUS-melding Rijnwijk 22	EUR	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
	<b>DIRECTE KOSTEN</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ 245.800,00</b>	
	VAT engineering	EUR	18%	€ 245.800,00	€ 44.244,00
	risicoreservering	EUR	10%	€ 245.800,00	€ 24.580,00
	afdrachten CROW	EUR	0,30%	€ 245.800,00	€ 737,40
	<b>INDIRECTE KOSTEN</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ 69.600,00</b>	
	<b>TOTALE KOSTEN</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ 316.000,00</b>	

uur	lengte	breedte	m2	dikte	S.G.	hoeveelheid	eenheid	opmerking
			0	1	1	0		
	1	1	1	1	1	1	eur	
	8	1	8	1	1	8	dag	8 uur per dag alleen als er transport is, grondwerker
	1	1	1	1	1	1	eur	
			0	1	1	0		
			0	1	1	0		
3	185	1	185	1	1	185	m3	productie 60 m3/uur met kraan OCE/ overdruk € 120,-/uur + tractor kipper € 60,-/uur + DLP + € 50,-
43	1728	1	1728	1	1	1728	m3	productie 40 m3/uur met kraan OCE/ overdruk € 120,-/uur + vrachtauto € 85,-/uur + DLP € 50,- + OCE € 100,-
13	499,5	1	500	1	1	499,5	m3	productie 40 m3/uur met kraan OCE/ overdruk € 120,-/uur + vrachtauto € 85,-/uur + DLP € 50,- + OCE € 100,-
	185	1	185	1	1	185	m3	productie 100 m3/uur met normale kraan/ overdruk € 85,-/uur + tractor Kipper € 60,-/uur
			0	1	1	0		
	185	1	185	1	1	185	m3	productie 60/m3 uur tractor kipper € 60,-/uur
	2228	1	2228	1	1,65	3675,375	ton	reiniger zweckhorst ca. 3,50/ton
	1388	1	1388	1	1,65	2289,375	ton	grond uit omgeving arnhem
			0	1	1	0		
	2228	1	2228	1	1,65	3675,4	ton	extractief reinigen
			0	1	1	0		
	1388	1	1388	1	1	1387,5	m3	
			0	1	1	0		
	185	1	185	1	1	185	m3	productie 80 m3/uur met normale kraan/ overdruk € 85,-/uur + grondwerker € 40,-/uur
	1388	1	1388	1	1	1387,5	m3	productie 80 m3/uur met normale kraan/ overdruk € 85,-/uur + Trilwals € 65,-/uur grondwerker € 40,-/uur
			0	1	1	0		
	1	1	1	1	1	1	euro	
	4	1	4	1	1	2	euro	1 voor kraan en 1 voor tractor
	1	1	1	1	1	1	euro	
	1	1	1	1	1	1	euro	
	3	1	3	1	1	3	wk	
	5	1	5	1	1	5	wk	
			0	1	1	0		

**Opmerking :**  
 excl. Bemaling  
 excl. Grondscheidend doek  
  
 projectplan voor het totale project  
  
 incl. evaluatie  
 incl. evaluatie  
 incl. evaluatie  
 incl. evaluatie

0,00% risicoreservering uit risicoreserveringsblad



Legenda

- M2 Oppervlakte object
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- Groen
- Groen - Overig eigendom
- Snelverkeer
- Snelverkeer - Bovenwijken
- Parkeren
- Voetpad
- Zuidelijk deel Vellingstraat

**ROGEO**  
Sturen op geo-informatie

ROGEO BV t. 088 - 700 00 00  
www.roggeo.nl info@roggeo.nl

## Kosten aanpassing HWA-stelsel

### Onderdeel passage waterkering

Raming	€	197.500
Pomp	€	37.500
Regelbare terugslagklep	€	18.500
subtotaal	€	253.500

VAT	18%	€	45.630
W&R	15%	€	38.025
totaal		€	337.155

### Onderdeel aanpassen rioolstreng

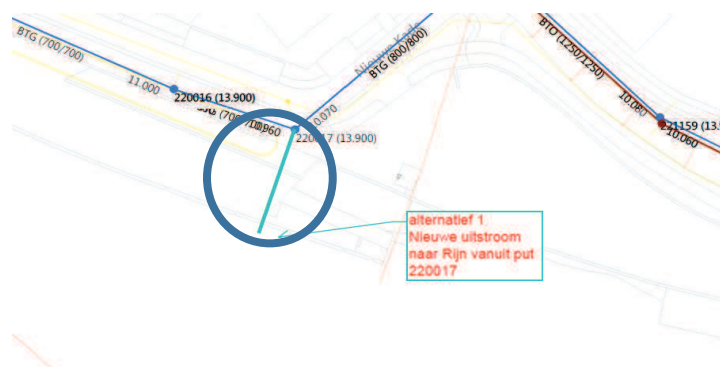
Vervangen rioolstreng	€	151.928
-----------------------	---	---------

Totale kosten	€	489.083	excl BTW
---------------	---	---------	----------



# KOSTENINDICATIE

Project	: Lozingspunt Nieuwe kade		
Onderdeel	: Kostenindicatie		
Naam	: G. van Haaren	Cluster	Openbare Ruimte
Datum	: 7-9-2017	Afdeling	Ontwerp en advies
Versie	: 1		
Status	: Concept		



## COLOFON

Project	
Project	<b>Lozingspunt Nieuwe kade</b>
Locatie	Nieuwe Kade
Omschrijving/specificatie	Nieuw lozingspunt HWA Nieuwe Kade variant 1
Projectfase	Initiatief
Opdrachtgever	K. Stolk
Projectleider	R. van Dijk

Raming	
Type raming	Kostenindicatie
Datum opstelling raming	7-9-2017
Opsteller raming	G. van Haaren
Versie raming	1
Status raming	Concept
Prijspeil raming	2017

Archivering	
Projectnummer	dim 3 dim 4
Bestandsnaam raming	Kostenindicatie lozingspunt Nieuwe Kade 07-09-2017.xlsm
Locatie raming	R:\Ons Werk\Openbare ruimte\Calculatie\2017\PROJECTEN\Nieuwe kade lozingspunt\[Kostenindicatie lozingspunt Nieuwe Kade 07-09-2017.xlsm]scope

Toetsing	
Raming intern getoetst door	H. van Aalten
Datum interne toetsing	7-9-2017

## SCOPE

### beschikbare gegevens

tekening	NKK-Riool-2. pdf; d.d. 6-7-2017
rapporten	....
onderzoeken	....

### uitgangspunten

prijspeil 2017	
werktijden	binnen reguliere werktijden
teerhoudend asfalt	0%
CE maatregelen	toepassen
verontreinigde fundering	100%
verontreinigde grond	100%
bodemverontreiniging	toepassen
bemaling	100%
grondwaterverontreiniging	25%
grondverbetering	25%
paalfundering	onbekend dit is een projectrisico
fasering	toepassen
bereikbaarheid	enige stremming
nader te detailleren	5%

### staartkosten aannemer

uitvoeringskosten	6%
algemene kosten	10%
winst en risico	4%

### werkzaamheden derden

openbare verlichting	nvt
CE maatregelen	onbekend niet meegenomen in kostenindicatie
kunstwerken	kruising kade
kabels en leidingen	onbekend wel een post voor opgenomen
bijzondere verkeersmaatregelen	nvt
milieukundige begeleiding	onbekend niet meegenomen in kostenindicatie

### risico's

zwaar verontreinigde funderingen
zwaar verontreinigde grond
bemaling bij grote afmetingen riool

### overige kosten

VAT engineering	18%
risicoreservering	15%

### opmerkingen

Indien HWA water opgepompt dient te worden komt er nog ca. €37,500,- bij de directe kosten op.

Indien de terugslagklep regelbaar dient te zijn komt er ca. €18.500,- bij de directe kosten op.

Er is geen rekening gehouden met een paalfundering onder de rioolput

## KOSTENINDICATIE

Project	:Lozingspunt Nieuwe kade	Versie	1
Onderdeel	:Kostenindicatie		
Naam	:G. van Haaren	Cluster	Openbare Ruimte
Datum	:07-09-2017	Afdeling	Ontwerp en advies
Status	:Concept		

**Totaal (excl. BTW) € 263.000,00**

## SAMENVATTING

### Nieuw lozingspunt HWA Nieuwe Kade variant 1

Omschrijving	Eenh	Hoeveelh	Eenh. prijs	Totaal
werkzaamheden lozingspunt	EUR	1	€ 133.500,00	€ 133.500,00
bijkomende kosten	EUR	1	€ 8.500,00	€ 8.500,00
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 142.000,00</b>
nader te detailleren	EUR	5%	€ 142.000,00	€ 7.100,00
staartkosten aannemer	EUR	20%	€ 142.000,00	€ 28.400,00
<b>AANNEEMSOM</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 177.500,00</b>
openbare verlichting	EUR	1	€ -	€ -
CE maatregelen	EUR	1	€ -	€ -
kunstwerken	EUR	1	€ -	€ -
kabels en leidingen	EUR	1	€ 20.000,00	€ 20.000,00
bijzondere verkeersmaatregelen	EUR	1	€ -	€ -
milieukundige begeleiding	EUR	1	€ -	€ -
<b>DIRECTE KOSTEN</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 197.500,00</b>
VAT engineering	EUR	18%	€ 197.500,00	€ 35.550,00
risicoreservering	EUR	15%	€ 197.500,00	€ 29.625,00
<b>INDIRECTE KOSTEN</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 65.200,00</b>
<b>TOTALE KOSTEN</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 263.000,00</b>

## KOSTENINDICATIE

Project	: Lozingspunt Nieuwe kade	Versie	: 1
Onderdeel	: Kostenindicatie		
Naam	: G. van Haaren	Cluster	Openbare Ruimte
Datum	: 07-09-2017	Afdeling	Ontwerp en advies
Status	: Concept		

**Totaal (excl. BTW) € 263.000,00**

## ONDERBOUWING

### Nieuw lozingspunt HWA Nieuwe Kade variant 1

prijspeil 2017

#### staartkosten aannemer

uitvoeringskosten	6%
algemene kosten	10%
winst en risico	4%

#### overige kosten

VAT engineering	18%
risicoreservering	15%

#### risico's

zwaar verontreinigde funderingen  
zwaar verontreinigde grond  
bemaling bij grote afmetingen riool

Omschrijving	Eenh	Hoeveelh	Eenh. prijs	Totaal
<b>werkzaamheden lozingspunt</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ 133.500,00</b>	<b>€ -</b>
maken ontvangst en perskuip	EUR	1	€ 30.000,00	€ 30.000,00
grondwerk	EUR	1	€ 7.500,00	€ 7.500,00
gesloten frontboring D=100cm L=20m	EUR	1	€ 40.000,00	€ 40.000,00
bemaling	EUR	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
putconstructie put 220017	EUR	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
grondwerk sleuf lage kade en straatwerk overall	EUR	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00
lev en aanbr buis lage kade BTG 1000 L=10m	EUR	1	€ 7.000,00	€ 7.000,00
ompompen bestaand HWA 4 weken	EUR	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
aansluiting in kade	EUR	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
terugslagklep 2x	EUR	1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
<b>bijkomende kosten</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ 8.500,00</b>	<b>€ -</b>
inrichten werkterrein	EUR	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
opruimen werkterrein	EUR	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
verkeersmaatregelen	EUR	1	€ 2.500,00	€ 2.500,00
ompompen bestaand HWA 4 weken	EUR	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 142.000,00</b>
nader te detailleren	EUR	5%	€ 142.000,00	€ 7.100,00
Uitvoeringskosten	EUR	6%	€ 142.000,00	€ 8.520,00
Algemene kosten	EUR	10%	€ 142.000,00	€ 14.200,00
Winst en risico	EUR	4%	€ 142.000,00	€ 5.680,00
<b>AANNEEMSOM</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 177.500,00</b>

Omschrijving	Eenh	Hoeveelh	Eenh. prijs	Totaal
<b>WERKZAAMHEDEN DERDEN</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ 20.000,00</b>	<b>€ -</b>
openbare verlichting	EUR	1	€ -	€ -
CE maatregelen	EUR	1	€ -	€ -
kunstwerken	EUR	1	€ -	€ -
kabels en leidingen	EUR	1	€ 20.000,00	€ 20.000,00
bijzondere verkeersmaatregelen	EUR	1	€ -	€ -
milieukundige begeleiding	EUR	1	€ -	€ -
<b>DIRECTE KOSTEN</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 197.500,00</b>
VAT engineering	EUR	18%	€ 197.500,00	€ 35.550,00
risicoreservering	EUR	15%	€ 197.500,00	€ 29.625,00
<b>INDIRECTE KOSTEN</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 65.200,00</b>
<b>TOTALE KOSTEN</b>	<b>EUR</b>	<b>1</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 263.000,00</b>

c	gegevens	eenh	
o	ld in calculatie	exact	1345
m	<b>ld Riolering</b>	<b>exact</b>	<b>220018-220017</b>
p	put van	exact	220018,00
l	put naar	exact	220017,00
e	lengte	m	75,00
e	gem diepte	m	4,00
t	type	exact	HWA riool
	diameter	mm	800
	hoogte	mm	800
r	vorm	exact	Rond
e	nieuwe diameter (rond)	mm	1000
k	materiaal	exact	Beton
e	fundering	exact	Staal
n	grondsoort	exact	Zand
b	locatie	exact	Nieuwe kade
l	wijk	exact	Arnhemse Broek
a	wijk nr in calculatie	exact	22
d	wegverharding	exact	Bestrating
	wegfunctie	exact	Doorgaande weg
	teerhoudend asfalt	%	0%
	verontreinigde fundering	%	50%
	bodemverontreiniging	exact	50%
	grondwaterverontreiniging	%	0%
	bemaling	%	100%
	paalfundering riool	%	50%
	wegtype in calculatie	exact	4

	omschrijving	eenh	prijs per eenh	
<b>1 OPBREEKWERKZ</b>				
<b>1000 groen</b>				
<b>1010 verlichting</b>				
	101010 verw verlichting voor hergebr	m	€ 17,00	€ 1.275,00
<b>1020 verharding</b>				
	102040 opbr bestr rijbaan voor hergebr 5m	m	€ 76,00	€ 5.700,00
	102080 opbr bestr voetpad voor hergebr 2m	m	€ 18,00	€ 2.700,00
	102090 opbr en afv puinfundering d=25cm	m2	€ 5,00	€ 1.687,50
	102100 opbr en afv puinverharding vervuild d=25cm	m2	€ 15,00	€ 5.062,50
<b>1030 riolering</b>				
	103140 opbr en afv beton riool 800mm	m	€ 28,00	€ 2.100,00
<b>1040 putten</b>				
	104010 opbr en afv putrand	st	€ 40,00	€ 40,00
	104040 opbr en afv betonput 1,5x1,5m	st	€ 160,00	€ 160,00
<b>1050 kolken en huisaansluitingen</b>				
	105020 verw kolk	st	€ 26,50	€ 265,00
	105030 verw kolkaansluiting 10m/aansl	st	€ 150,00	€ 1.500,00
		0		
<b>2 GRONDWERK</b>				
	200010 toepassen sleufbekisting	m	€ 25,00	€ 1.875,00
	200020 toepassen bemaling	m	€ 50,00	€ 3.750,00
	200100 grondw riool 4,0-mv 13,5m3/m	m	€ 183,00	€ 13.725,00
	200140 afv grond max kl industrie	m3	€ 16,00	€ 1.350,00
	200150 afv grond sterk verontr	m3	€ 72,00	€ 6.075,00
	200160 lev zand	m3	€ 12,00	€ 2.025,00
		0		
<b>3 RIOLERING</b>				
<b>3010 bijbehorende werkzaamheden</b>				
	300010 voorzieningen afsluiten riolering	st	€ 85,00	€ 85,00
	300020 maatregelen afvoer afgesloten riolering	st	€ 1.250,00	€ 250,00
	300030 verwijderen funderingssloof	m	€ 5,00	€ 187,50
	300040 aanbrengen houten palen met kesp	m	€ 150,00	€ 5.625,00
<b>3020 aanbrengen riolering</b>				
	300110 lev en aanbr gew beton riool 1000mm	m	€ 245,00	€ 18.375,00
<b>3030 aanbrengen betonput</b>				
	300170 lev en aanbr betonput 1,5x1,5m	st	€ 2.600,00	€ 2.600,00
<b>3040 aanbrengen huis- kolkaansluitingen</b>				
	300190 lev en aanbr kolkleiding 7m/aansl	st	€ 195,00	€ 975,00
	300200 lev en aanbr kolk	st	€ 250,00	€ 1.250,00
<b>4 VERHARDINGEN</b>				
	400010 lev en aanbr fundering	m2	€ 5,00	€ 3.375,00
	400020 lev en aanbr straatlaag	m2	€ 2,00	€ 1.800,00
	400030 aanbr asfalt in rijbaan 6m	m	€ 314,00	€ -
	400040 aanbr rood asfalt in fietspad 2m	m	€ 125,00	€ -
	400050 aanbr vrijgeko bestr in rijbaan 5m	m	€ 108,00	€ 8.100,00
	400060 aanbr vrijgeko bestr in parkeervakken 2m	m	€ 67,00	€ -
	400070 aanbr bestrating sbs wf	m2	€ 25,00	€ -
	400080 aanbr natuursteen	m2	€ 67,00	€ -
	400090 aanbr vrijgeko voetpaden 2m	m	€ 34,00	€ 5.100,00
<b>5 MARKERING BEBORDING</b>				
	500010 aanbr markering van thermopl.	m2	€ 43,50	€ -
	500020 aanbr bebording	st	€ 120,00	€ 360,00
<b>6 INRICHTING</b>				
	600010 aanbr vrijgeko verlichting	m	€ 19,00	€ 1.425,00
<b>7 BEPLANTING</b>				
	700010 aanbr bomen in verharding	st	€ 2.440,00	€ -

c	gegevens	eenh	
o	ld in calculatie	exact	1345
m	<b>ld Riolering</b>	<b>exact</b>	<b>220018-220017</b>
p	put van	exact	220018,00
l	put naar	exact	220017,00
e	lengte	m	75,00
e	gem diepte	m	4,00
t	type	exact	HWA riool
	diameter	mm	800
	hoogte	mm	800
r	vorm	exact	Rond
e	nieuwe diameter (rond)	mm	1000
k	materiaal	exact	Beton
e	fundering	exact	Staal
n	grondsoort	exact	Zand
b	locatie	exact	Nieuwe kade
l	wijk	exact	Arnhemse Broek
a	wijk nr in calculatie	exact	22
d	wegverharding	exact	Bestrating
	wegfunctie	exact	Doorgaande weg
	teerhoudend asfalt	%	0%
	verontreinigde fundering	%	50%
	bodemverontreiniging	exact	50%
	grondwaterverontreiniging	%	0%
	bemaling	%	100%
	paalfundering riool	%	50%
	wegtype in calculatie	exact	4

omschrijving	eenh	prijs per eenh		
700020 aanbr bomen in berm	st	€	730,00	€ -
700030 herstellen berm 5m	m	€	18,00	€ -

8 BIJKOMENDE WERKZAAMHEDEN				
800010 toepassen verkeersmaatregelen klein	wk	€	500,00	€ -
800020 toepassen verkeersmaatregelen groot	wk	€	2.500,00	€ 2.500,00
800030 toepassen omleiding	wk	€	2.500,00	€ 2.500,00
800040 toepassen omleiding bus	wk	€	25.000,00	€ -

<b>SUBTOTAAL</b>				<b>€ 103.797,50</b>
------------------	--	--	--	---------------------

9 EENMALIGE KOSTEN				
900010 nader detailleren	EUR	5%	€	5.189,88
900020 werkerrein	EUR	1%	€	1.037,98
900030 kabels en leidingen	EUR	2%	€	2.075,95
929990 uitvoering	EUR	3%	€	3.113,93
939990 algemene kosten	EUR	6%	€	6.227,85
949990 winst en risico	EUR	2%	€	2.075,95

<b>AANNEEMSOM</b>				<b>€ 123.519,03</b>
-------------------	--	--	--	---------------------

<b>DIRECTE KOSTEN</b>				<b>€ 123.519,03</b>
-----------------------	--	--	--	---------------------

OVERIGE KOSTEN				
risicoreservering	EUR	5%	€	6.175,95
onderzoek	EUR	2%	€	2.470,38
voorbereiding	EUR	8%	€	9.881,52
toezicht	EUR	8%	€	9.881,52

<b>INDIRECTE KOSTEN</b>				<b>€ 28.409,38</b>
-------------------------	--	--	--	--------------------

<b>TOTALE KOSTEN</b>				<b>€ 151.928,40</b>
----------------------	--	--	--	---------------------

# Risicoanalyse Planschade

## Project Groot Rijnwijk te Arnhem

24 januari 2018  
definitief (versie 1.4)  
projectnummer 10210.01





Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling BV  
Bolderweg 2  
1332 AT Almere  
T 036-5300211  
[www.metafoor.nl](http://www.metafoor.nl)

Risicoanalyse Planschade  
Project Groot Rijnwijk te Arnhem

24 januari 2018  
definitief (versie 1.4)  
projectnummer 10210.01

Deskundigen:  
Jurist:  
mr. drs. J. (Hans) van der Noord  
Taxateur:  
Ing. W. (Wouter) Haaksema RT,  
registertaxateur, beëdigd rentmeester  
NVR (Kendes Rentmeesters Zwolle BV)

Opdrachtgever:  
Gemeente Arnhem

## Inhoudsopgave

1	AANLEIDING TOT HET OPSTELLEN VAN DE RISICOANALYSE PLANSCHADE.....	5
1.1	Het onderhavige plan / project.....	5
1.2	Risicoanalyse Planschade.....	5
2	DESKUNDIGEN.....	5
3	GEBRUIKTE DOCUMENTEN T.B.V. DE RISICOANALYSE PLANSCHADE.....	5
4.	WETTELIJK KADER M.B.T. PLANSCHADE VOLGENS AFDELING 6.1 Wro.....	6
4.1	Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Oorzaak van de planschade.....	6
4.2	Artikel 6.2 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Normaal maatschappelijk risico.....	6
4.3	Artikel 6.3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voorzienbaarheid.....	7
5	WERKWIJZE.....	7
6	DE LOCATIE GROOT RIJNWIK TE ARNHEM EN DE OMGEVING DAARVAN.....	9
7	BESCHRIJVING VAN HET VIGERENDE PLANOLOGISCHE REGIME.....	11
7.1	De vigerende planologische situatie: Bouwverordening Gemeente Arnhem 2003.....	11
7.2	Verbeelding.....	11
7.3	Bouwverordening van de gemeente Arnhem.....	11
7.3.1	Bouwen.....	11
7.3.2	Gebruik.....	12
8	BESCHRIJVING VAN HET NIEUWE PLANOLOGISCHE REGIME.....	13
8.1	Het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan “Groot Rijnwijk”.....	13
8.2	Verbeelding (bestemmingsplankaart) van het nieuwe bestemmingsplan “Groot Rijnwijk” te Arnhem.....	13
8.3	Regels van het bestemmingsplan “Groot Rijnwijk”.....	14
8.4	Planschade in relatie tot het “uitwerken” of “wijzigen” van het bestemmingsplan en de jurisprudentie hieromtrent.....	15
9.	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING.....	17
9.1	Planologische vergelijking. Algemeen.....	17
9.2	Vergelijking van de oude en de nieuwe planologische situatie.....	17
9.3	Mogelijk te verwachten indirecte planschade.....	19
9.4	Mogelijk te verwachten directe planschade.....	19
10	DE VOOR DE RISICOANALYSE RELEVANTE OBJECTEN.....	21
10.1	Objecten die in de analyse zijn betrokken.....	21
10.2	Afweging hinderfactoren.....	21
10.3	Bodemverontreiniging.....	22
10.4	Compensatie van voor en nadelen.....	22
10.5	Normaal maatschappelijk risico.....	22
10.6	Voorzienbaarheid en Risicoaanvaarding.....	23
10.6.1	Actieve risicoaanvaarding.....	23
10.6.2	Passieve risicoaanvaarding.....	23
10.7	Anderszins verzekerd.....	24
10.8	Conclusies.....	24



# **1 AANLEIDING TOT HET OPSTELLEN VAN DE RISICOANALYSE PLANSCHADE**

## **1.1 Het onderhavige plan / project**

De gemeente Arnhem ontwikkelt het project Groot Rijnwijk te Arnhem. Dit project betreft een woningbouwproject voor circa 361 woningen. Naast deze woningen worden er twee gebouwen bestemd voor gemengde doeleinden, zoals horeca en detailhandel en dergelijke (met ook woningen). De bedrijven aan de Veilingstraat zullen de bestemming “Bedrijf” krijgen.

De nieuwe woonwijk zal worden gerealiseerd in een gebied dat is gelegen op de noordelijke Rijnsoever, ten oosten van het centrum van Arnhem. Het gebied wordt begrensd door de Westervoortsedijk in het noorden, de Veilingstraat in het oosten, de Rijnkade in het zuiden, en de Badhuisstraat in het westen.

Het project wordt gerealiseerd in een gebied waarvoor op dit moment geen bestemmingsplan geldt (zie de Paragrafen 7.1, 7.2, en 7.3). Er wordt een nieuw bestemmingsplan voor het gebied opgesteld dat naar verwachting begin 2018 zal kunnen worden vastgesteld.

## **1.2 Risicoanalyse Planschade**

Ten behoeve van de financiële onderbouwing van het nieuwe bestemmingsplan en voor het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan, dient er inzicht te worden verkregen in de eventueel te verwachten planschade. Om die reden is de onderhavige Risicoanalyse Planschade opgesteld in opdracht van de gemeente Arnhem.

# **2 DESKUNDIGEN**

De deskundigen die de onderhavige Risicoanalyse Planschade hebben opgesteld zijn mr. drs. J. van der Noord, jurist van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling BV te Almere, en Ing. W. Haaksema RT, registertaxateur, beëdigd rentmeester NVR van Kendes Rentmeesters Zwolle BV.

# **3 GEBRUIKTE DOCUMENTEN T.B.V. DE RISICOANALYSE PLANSCHADE**

De volgende stukken zijn aan ons overgelegd en deze zijn voor de onderhavige risicoanalyse planschade gebruikt:

- De “Bouwverordening Gemeente Arnhem 2003”.
- Het (concept-) bestemmingsplan “Groot Rijnwijk” (versie 28-09-2017).
- Aangepaste versie van de verbeelding bestemmingsplan “Groot Rijnwijk” (ontwerp 03-11-2017).
- Kaart van het exploitatieplan (bijlage bij het “Exploitatieplan Rijnwijk”) d.d. 28-09-2017.
- Het “Stedenbouwkundig ontwerp Arnhem Centrum Oost” (Palmbout Urban Landscapes, april 2012).
- Stedenbouwkundige kaart van het plan Groot Rijnwijk t.b.v. het bestemmingsplan (concept d.d. 23 november 2016).
- Kadastrale kaarten en kadastrale gegevens.

## 4. WETTELIJK KADER M.B.T. PLANSCHADE VOLGENS AFDELING 6.1 Wro

### 4.1 Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Oorzaak van de planschade

De wettelijke basis waarop planschade kan worden geclaimd is neergelegd in Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierbij is als grondslag voor de planschadeclaims met name artikel 6.1 Wro van belang. Artikel 6.1 van de Wro luidt als volgt:

<p>Artikel 6.1</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.</li><li>2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:<ol style="list-style-type: none"><li>a. een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;</li><li>b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;</li><li>c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;</li><li>d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;</li><li>e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;</li><li>f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;</li><li>g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.</li></ol></li></ol> <p>(...)"</p>
---

In de onderhavige casus gaat het om een geval als genoemd in artikel 6.1, lid 2, onder a Wro. Er zal namelijk een nieuw bestemmingsplan voor het gebied Groot Rijnwijk worden opgesteld en door de gemeenteraad worden vastgesteld.

#### **Crisis- en herstelwet (Chw)**

Van belang hierbij is nog dat de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is op het onderhavige project. Het project en het bestemmingsplan "Groot Rijnwijk" valt onder deze wet omdat het project Oostelijk Centrumgebied Arnhem – waarin ook het gebied Groot Rijnwijk is opgenomen – is aangemeld voor de Crisis- en herstelwet (Chw) als ontwikkelingsgebied, en het project werd daarom met het Besluit van 28 september 2012 (de zogenoemde vierde tranche) opgenomen in het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet bij artikel 2, lid 1, onder o (en bijlage 22).

Daarnaast voldoet het project ook aan de (algemene) criteria van artikel 3.1 van Bijlage I van de Crisis- en herstelwet (ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden).

Er gelden voor het project verder geen bijzondere bepalingen met betrekking tot planschade op grond van de Crisis- en herstelwet (Chw).

### 4.2 Artikel 6.2 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Normaal maatschappelijk risico

Artikel 6.2 Wro, dat handelt over de onder het normale maatschappelijk risico vallende schade, luidt als volgt:

<p>Artikel 6.2</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.</li><li>2. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:</li></ol>
--

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;</li><li>b. van schade in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is:<ul style="list-style-type: none"><li>1<sup>e</sup>. van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of</li><li>2<sup>e</sup>. van de op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.</li></ul></li></ul> |
|--|

De aspecten die te maken hebben met het “normaal maatschappelijk risico” komen verder aan de orde in Paragraaf 10.5 van dit rapport.

#### 4.3 Artikel 6.3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voorzienbaarheid

In artikel 6.3 Wro wordt voorgeschreven dat bij de beoordeling van planschadeclaims in elk geval de voorzienbaarheid van de oorzaak van de planschade dient te worden betrokken.

<p>Artikel 6.3 Met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade betrekken burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak.</li><li>b. de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.</li></ul>
--

De relevantie van het bovengenoemde wetsartikel met betrekking tot de voorzienbaarheid van de oorzaak van eventuele planschade komt in het vervolg van dit rapport, in Paragraaf 10.6, verder aan de orde.

## 5 WERKWIJZE

De volgende werkwijze is toegepast bij het benodigde onderzoek t.b.v. de onderhavige Risicoanalyse Planschade:

- Allereerst is er studie gemaakt van de overgelegde documenten, zoals hierboven bij Paragraaf 3 beschreven.
- Het plan / project is bestudeerd en is met de omgeving van de locatie (beknopt) beschreven in het onderhavige onderzoeksrapport.
- De vigerende planologische situatie is bestudeerd, en beschreven in het onderzoeksrapport.
- De nieuwe planologische situatie is bestudeerd, en beschreven in het onderzoeksrapport.
- Er is een vergelijking gemaakt tussen de oude en de nieuwe planologische situatie.
- De in Paragraaf 2 genoemde deskundigen: mr. drs. J. van der Noord van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling BV en Ing. W. Haaksema RT, registertaxateur, beëdigd rentmeester NVR van Kendes Rentmeesters Zwolle BV hebben op dinsdag 5 september 2017 een bezoek gebracht aan de locatie Groot Rijnwijk te Arnhem. Beoordeeld is welke objecten (woningen en andere objecten) eventueel schade zouden kunnen ondervinden van het plan. De relevante omliggende objecten rondom het plangebied zijn beoordeeld met betrekking tot eventuele indirecte planschade. Ook zijn de objecten binnen het plangebied Groot Rijnwijk beoordeeld met betrekking tot directe planschade.
- Tot slot zijn de relevante objecten door Ing. W. Haaksema RT, registertaxateur, beëdigd rentmeester NVR van Kendes Rentmeesters Zwolle BV getaxeerd direct voor en direct na de te verwachten planologische verandering.



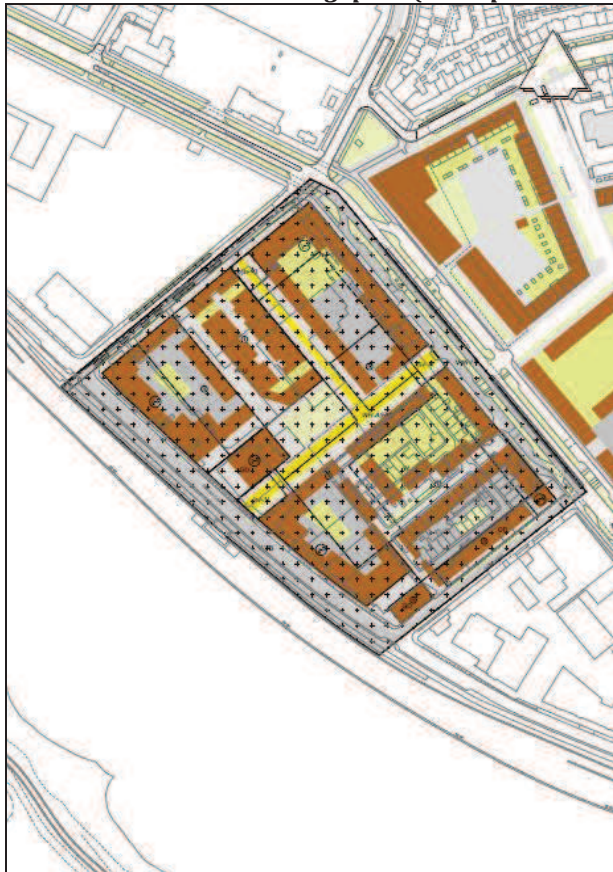
## 6 DE LOCATIE GROOT RIJNWIK TE ARNHEM EN DE OMGEVING DAARVAN

Het projectgebied voor het project Groot Rijnwijk te Arnhem is gelegen op de noordelijke Rijnsoever ten oosten van het centrum van Arnhem. Het projectgebied wordt begrensd door de Westervoortsedijk in het noorden, de Veilingstraat in het oosten, de Rijnkade in het zuiden, en de Badhuisstraat in het westen.

**Afbeelding 6A:** Een luchtfoto van het projectgebied van het project Groot Rijnwijk te Arnhem en de directe omgeving daarvan



**Afbeelding 6B:** De voorgestelde stedenbouwkundige uitwerking van het plan Groot Rijnwijk t.b.v. het bestemmingsplan (concept d.d. 23 november 2016)





Op dit moment zijn ter plaatse van het projectgebied diverse bedrijven gevestigd. Het gebied was (en is op dit moment nog) een bedrijventerrein. Ook was (en is op dit moment nog) binnen het projectgebied de bestaande woonwijk Rijnwijk aanwezig. Dit woongebied is rond de jaren 20 van de vorige eeuw gebouwd als een zogenoemde arbeidersbuurt.

Ten oosten van het projectgebied is een gebied aanwezig alwaar het recente bestemmingsplan “Fluvium Midden – Westervoortsedijk West” (vastgesteld d.d. 13 juli 2015) het vigerende bestemmingsplan is. Ten oosten van de Veilingstraat gelden op grond van dat bestemmingsplan vooral bedrijfsbestemmingen met een lichte milieucategorie (milieucategorie 2).

Ten noorden van het projectgebied is de Westervoortsedijk gelegen, met aan de noordkant daarvan het nieuwe, deels nog in ontwikkeling zijnde, woongebied. Voor dit gebied geldt het bestemmingsplan “Fluvium Noord” (vastgesteld d.d. 26 mei 2014) alwaar de bestemming “Wonen” geldt en het bestemmingsplan “Fluvium Midden – Westervoortsedijk West” (vastgesteld d.d. 13 juli 2015). Het plandeel met de bestemming “Wonen” uit dit bestemmingsplan “Fluvium Midden – Westervoortsedijk West” is op 14 juni 2017 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Om die reden geldt voor dit gebied ten noordoosten van het plangebied/projectgebied nog het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Westervoortsedijk” (goedgekeurd d.d. 24 juni 2003) met de bestemming “Bedrijfsdoeleinden III”.

Ten westen van het projectgebied is de zogenoemde Coberco-locatie gelegen. Hiervoor geldt het bestemmingsplan “Cobercoterrein” (vastgesteld d.d. 26 mei 2015). Direct ten westen van het gebied Groot Rijnwijk” gelden bestemmingen als: creatieve bedrijven (maximaal 750 m<sup>2</sup> b.v.o.), ateliers, en dienstverlenende bedrijven.

Ten zuiden van het plangebied ligt de Rijnkade en ten zuiden daarvan stroomt vanzelfsprekend de rivier de Rijn.

## 7 BESCHRIJVING VAN HET VIGERENDE PLANOLOGISCHE REGIME

### 7.1 De vigerende planologische situatie: Bouwverordening Gemeente Arnhem 2003

Er geldt op dit moment geen bestemmingsplan meer voor het plangebied van “Groot Rijnwijk”. Tot 1 juli 2013 gold er aldaar het “Partieel Uitbreidingsplan in Onderdelen ‘Industrieterrein’ ” (vastgesteld op grond van de Woningwet 1901 met een besluit van de gemeenteraad d.d. 28 januari 1963 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 29 juli 1963). Dit uitbreidingsplan diende te worden gelijkgesteld aan een bestemmingsplan.<sup>1</sup> Echter, met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) werd in de Invoeringswet Wro voorgeschreven dat dergelijke oude uitbreidingsplannen voor 1 juli 2013 moesten worden herzien. Dat is met het genoemde uitbreidingsplan niet gebeurd. Om die reden verviel het onderhavige uitbreidingsplan per 1 juli 2013.

Vanwege het feit dat het bovengenoemde uitbreidingsplan niet meer vigerend is, worden de bouwvoorschriften binnen het gebied Groot Rijnwijk bepaald door de regels van de vigerende bouwverordening van de gemeente Arnhem, de “Bouwverordening Gemeente Arnhem 2003”. Op de regels van deze bouwverordening wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

Verder is van belang dat voor het gebied van Groot Rijnwijk een voorbereidingsbesluit geldt (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 februari 2017, met zaaknummer 112053).

### 7.2 Verbeelding

Vanwege het feit dat er geen bestemmingsplan geldt voor het gebied van Groot Rijnwijk is er geen geldende bestemmingsplankaart of verbeelding aanwezig.

### 7.3 Bouwverordening van de gemeente Arnhem

#### 7.3.1 Bouwen

In de “Bouwverordening Gemeente Arnhem 2003” zijn in paragraaf 5 van de verordening voorschriften van “stedenbouwkundige aard en bereikbaarheidseisen” gegeven. In deze paragraaf 5 zijn bijvoorbeeld voorschriften opgenomen over de “voorgevelrooilijnen” (artikel 2.5.5 en verder) en van de “achtergevelrooilijnen” (artikel 2.5.11 en verder). Verder zijn er in de bouwverordening voorschriften gegeven met betrekking tot het parkeren. Hieronder worden de meest relevante voorschriften weergegeven.

In artikel 2.5.24 is de “Grootste toegelaten hoogte van bouwwerken” geregeld. Deze regeling luidt als volgt:

1. De hoogte van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is vereist, mag niet meer bedragen dan 15 meter.
2. Indien het bouwwerk aan meer dan een weg grenst en deze wegen op verschillende hoogten liggen, geldt de hoogte ten opzichte van de laagstgelegen weg.

In artikel 2.5.25 is de “Hoogte van bouwwerken op niet aan een weg grenzende terreinen” geregeld. Dit artikel luidt als volgt:

1. De hoogte van een bouwwerk dat met een ingevolge artikel 2.5.3 of artikel 2.5.14 toegestane afwijking wordt opgericht op een niet aan een weg grenzend terrein, mag niet meer bedragen dan 2,70 meter met dien verstande dat – uitgaande van een goothoogte van genoemde maat – daarboven een zadeldak met hellingen van ten hoogste 45 graden toegelaten is.
2. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste lid, indien de aard en de ligging van de omringende bebouwing hiervoor geen beletsel vormen.

In artikel 2.5.28 is de “Vergunningverlening in afwijking van het verbod tot overschrijding van de toegelaten bouwhoogte” geregeld. Dit artikel luidt als volgt:

In afwijking van het verbod tot het bouwen met overschrijding van de toegelaten bouwhoogte als bedoeld in de artikelen 2.5.20, eerste lid, artikel 2.5.21, eerste en derde lid, artikel 2.5.22, eerste lid, artikel 2.5.23 en artikel 2.5.24 kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen voor:

<sup>1</sup> Op grond van de Overgangswet ruimtelijke ordening en volkshuisvesting (Orov) van 1965, artikel 10, lid 1, dienden dergelijke uitbreidingsplannen geacht te worden bestemmingsplannen te zijn.

- a. gebouwen voor openbaar nut, scholen, kerken, schouwburgen en andere gebouwen bestemd voor het houden van bijeenkomsten en vergaderingen;
- b. gebouwen bestemd voor woon-, kantoor- of winkeldoeleinden, indien de welstand bij het toestaan van de afwijking is gebaat;
- c. gebouwen bestemd voor het uitoefenen van een bedrijf op een handels- en industrieterrein;
- d. agrarische bedrijfsgebouwen;
- e. het geheel of gedeeltelijk veranderen of vergroten van een bouwwerk, anders dan bedoeld in artikel 3, onderdeel 7 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, en indien:
  - 1. de bestaande belendende gebouwen de maximale bouwhoogte overschrijden en de welstand bij het toestaan van de afwijking is gebaat;
  - 2. bij het overschrijden van bestaande uitwendige hoogte-afmetingen andere hoogte-afmetingen kleiner worden dan de bestaande;
- f. (...)

In artikel 2.5.30 is de "Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen" geregeld. En wel als volgt:

- 1. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw. Waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.
- 2. De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's.

Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

- a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
- b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte – voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst – ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedragen.

(...)

Een belangrijke conclusie luidt dat de maximale bouwhoogte volgens de "Bouwverordening Arnhem 2003" van een bouwwerk maximaal 15 meter is. Op grond van artikel 2.5.28 van de bouwverordening kan hiervan slechts onder voorwaarden worden afgeweken.

### 7.3.2 Gebruik

In de "Bouwverordening Gemeente Arnhem 2003" zijn in de stedenbouwkundige voorschriften geen directe voorschriften opgenomen met betrekking tot het gebruik van de gronden en van de gebouwen. Diverse functies zijn derhalve toegestaan in het plangebied. In het plangebied zijn op dit moment dan ook diverse functies aanwezig, van bedrijven tot en met woningen, hetgeen met de bouwverordening overeenkomt.

## 8 BESCHRIJVING VAN HET NIEUWE PLANOLOGISCHE REGIME

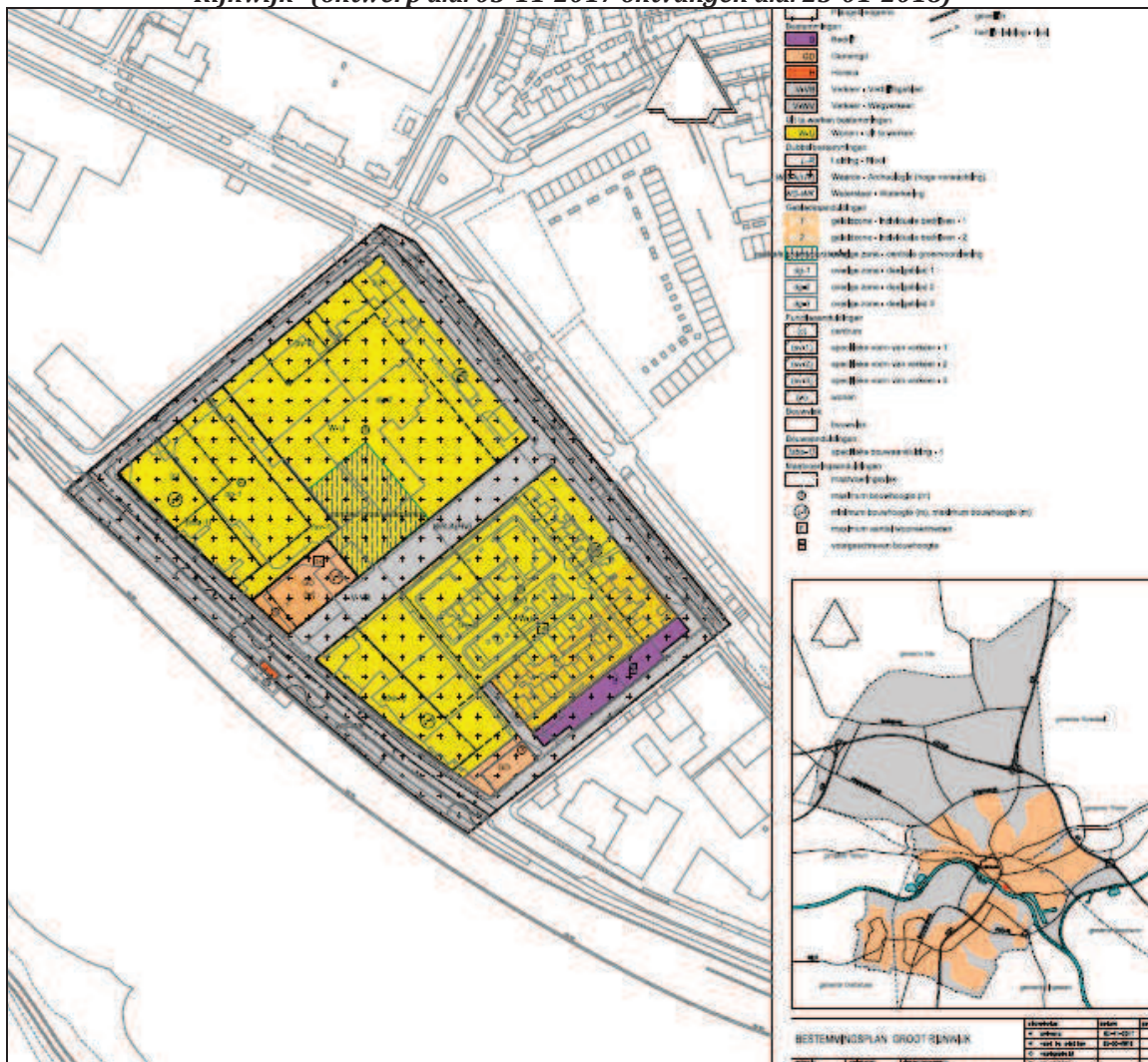
### 8.1 Het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan "Groot Rijnwijk"

Op dit moment is het nieuwe bestemmingsplan "Groot Rijnwijk" in voorbereiding. Het bestemmingsplan heeft nog niet als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De verwachting is dat het bestemmingsplan – na de terinzagelegging als ontwerpbestemmingsplan – begin van het jaar 2018 zal worden vastgesteld door de gemeenteraad.

### 8.2 Verbeelding (bestemmingsplankaart) van het nieuwe bestemmingsplan "Groot Rijnwijk" te Arnhem

Het nieuwe planologische regime wordt beschreven in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Groot Rijnwijk". Hieronder volgt eerst een beschrijving van de verbeelding (bestemmingsplankaart) van het nieuwe bestemmingsplan. In Afbeelding 8A wordt de verbeelding weergegeven.

**Afbeelding 8A: Kopie van de verbeelding volgens het (concept-)bestemmingsplan "Groot Rijnwijk" (ontwerp d.d. 03-11-2017 ontvangen d.d. 23-01-2018)**



De bestemmingen volgens deze verbeelding (bestemmingsplankaart) van het (concept-)bestemmingsplan “Groot Rijnwijk” zijn:

- Bedrijf;
- Gemengd;
- Horeca
- Verkeer – Verblijfsgebied;
- Verkeer – Wegverkeer;
- Wonen – Uit te werken;

Als belangrijkste bestemming kan de bestemming “Wonen – Uit te werken” worden gezien. Van belang is dat deze belangrijkste bestemming “Wonen” derhalve eerst uitgewerkt moet worden door het vaststellen van uitwerkingsplannen voordat gebouwd kan worden ten behoeve van de bestemming “Wonen” binnen het bestemmingsplangebied.

Ook de bestemming “Bedrijf” is van belang.

Tevens zijn in het bestemmingsplan enkele dubbelbestemmingen opgenomen, zoals “Leiding-Riool”, “Waarde – Archeologie (hoge verwachting)”, en “Waterstaat – Waterkering”.

### **8.3 Regels van het bestemmingsplan “Groot Rijnwijk”**

De regels van het bestemmingsplan “Groot Rijnwijk” zijn nog niet voldoende uitgewerkt op het moment dat deze Risicoanalyse Planschade werd opgesteld. Daarom konden deze regels nog niet volledig in het onderhavige rapport worden geciteerd. De regels van de bij Paragraaf 8.2 (verbeelding) genoemde bestemmingen worden daarom vooral beschreven aan de hand van de gegevens die op de verbeelding zijn aangegeven, dit aangevuld met de gegevens die al wel zijn beschreven in het concept van de regels van het bestemmingsplan “Groot Rijnwijk”.

Hierna volgt een beschrijving van de bestemmingen “Bedrijf”; “Gemengd”; “Horeca”; “Verkeer – Verblijfsgebied”; “Verkeer – Wegverkeer” en van de uit te werken bestemming “Wonen – Uit te werken”.

#### **Bedrijf**

Binnen het gebied met de bestemming “Bedrijf” zijn de bedrijven aan de Veilingstraat bestemd volgens het huidige gebruik van de bestaande bedrijven.

De bouwhoogte van gebouwen binnen de bestemming “Bedrijf” mag maximaal 8 meter hoog zijn (zie Afbeelding 8A).

#### **Gemengd**

Binnen de gebieden met de bestemming “Gemengd” kunnen gebouwen worden gerealiseerd voor de functies horeca en detailhandel, en ook voor de functie wonen (24 woningen).

De bouwhoogte van het gebouw binnen de bestemming “Gemengd” in het midden van het plangebied, aan de Rijnkade, dient minimaal 12 meter hoog te zijn, en maximaal 30 meter hoog (zie Afbeelding 8A).

De bouwhoogte van het gebouw met de bestemming “Gemengd” in het oosten van het plangebied, op de hoek van de Veilingstraat en de Rijnkade is maximaal 13 meter (zie Afbeelding 8A).

#### **Horeca**

Voor het gebied met de bestemming “Horeca” zijn de gronden bestemd voor horecabedrijven in de categorieën horeca-a en horeca-b.

Op de gronden met de bestemming “Horeca” mogen volgens de bouwregels bouwwerken worden gebouwd met een maximale bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding (is 3,5 m.).

#### **Verkeer – Verblijfsgebied**

Het gebied met de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” zal zijn bestemd voor a. woonstraten, buurtwegen, pleinen en trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en

verblijfsfuncties; b. parkeervoorzieningen; c. groen- en watervoorzieningen; d. wandelgebieden en speelgelegenheden; e. terrassen; f. nutsvoorzieningen; en g. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende bestemmingen.

#### **Verkeer – Wegverkeer**

De voor de met de bestemming “Verkeer – Wegverkeer” aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het aangegeven maximum aantal rijstroken, bestemd voor: a. wegen, fiets- en voetpaden, trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer; b. groen- en watervoorzieningen; c. geluidwerende voorzieningen; en d. parkeervoorzieningen.

#### **Wonen – Uit te werken**

De gronden, waarop de regels van de uit te werken bestemming “Wonen – Uit te werken” van toepassing zijn, zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
- b. verkeersontsluitingen, wegen en trottoirs;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groen- en watervoorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

De bestemming “Wonen – Uit te werken” dient te worden uitgewerkt volgens de vast te stellen uitwerkingsregels door middel van uitwerkingsplannen. Voordat de uitwerkingsplannen rechtskracht hebben verkregen geldt er binnen deze bestemming “Wonen – Uit te werken” een bouwverbod. Er wordt daarbij uitgegaan van drie deelgebieden met respectievelijk 111, 77, en 149 woningen, is in totaal 337 woningen. In de bestemming “Gemengd” zijn 24 woningen mogelijk. In totaal zullen er derhalve 337 plus 24 woningen, dus in totaal 361 woningen worden mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplangebied].

De bouwhoogte van het grootste gedeelte van het gebied voor de gebouwen met de bestemming “Wonen – Uit te werken” – het middengebied van Groot Rijnwijk – is maximaal 12 meter, volgens de huidige ontwerp-verbeelding. Langs de Rijnkade en langs de Westervoortsedijk is de bouwhoogte voor de gebouwen met de bestemming “Wonen – Uit te werken” minimaal 14 meter en maximaal 19,50 meter.

### **8.4 Planschade in relatie tot het “uitwerken” of “wijzigen” van het bestemmingsplan en de jurisprudentie hieromtrent**

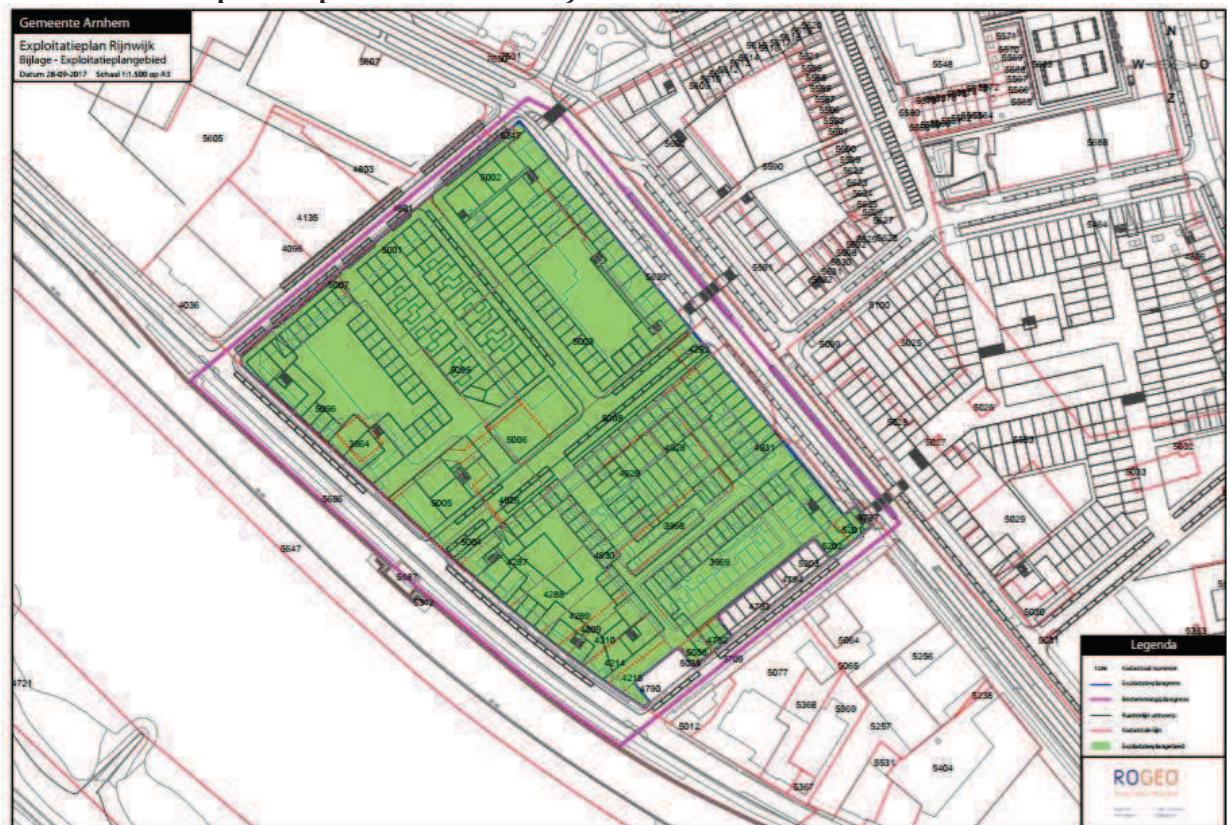
Bij de verzoeken om vergoeding van planschade moet er worden vanuit gegaan dat deze planschadeclaims pas kunnen worden ingediend op het moment dat er uitwerkingsplannen zijn opgesteld (en onherroepelijk zijn). Zie de uitspraken ABRvS d.d. 24 september 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3485, gemeente Veenendaal) en ABRvS d.d. 8 februari 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:326, r.o. 5.5, 5.7 en 5.8, gemeente Eindhoven / vs. Lidl).

Het bovenstaande geldt ook voor wijzigingsplannen op grond van wijzigingsregels in een bestemmingsplan.

In onder meer de uitspraak ABRvS d.d. 19 februari 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:529, gemeente Eindhoven / vs. De Mispelaar) heeft de Raad van State nog overwogen dat er geen reden bestaat om, voor wat betreft de wijze waarop uit te werken bestemmingen bij de planvergelijking moeten worden betrokken, onderscheid te maken tussen directe en indirecte planschade. Dit geldt ook voor de wijzigingsbevoegdheden.

Van belang voor de beoordeling van hoe in deze Risicoanalyse Planschade dient te worden omgegaan met de “uit te werken bestemming Wonen” en de andere bestemmingen is ook de Kaart bij het “Exploitatieplan Rijnwijk” d.d. 28-09-2017 (Bijlage bij het Exploitatieplan), zie de kaart zoals hieronder weergegeven.

**Afbeelding 8B: Kopie van de Kaart behorende bij het Exploitatieplan "Rijnwijk" (Bijlage bij het Exploitatieplan d.d. 28-09-2017)**



Bij het opstellen van de onderhavige Risicoanalyse Planschade voor het project Groot Rijnwijk dient, om een goede analyse te kunnen maken ten behoeve van het exploitatieplan, in principe te worden uitgegaan van de bestemming "Wonen" als zijnde uitgewerkt. Dit, omdat anders geen goede planologische vergelijking kan worden gemaakt tussen het oude en het nieuwe planologische regime ten behoeve van het exploitatieplan waarvoor deze Risicoanalyse Planschade met name is opgesteld. Indien de gebieden met een uitwerkingsplicht niet zouden worden meegenomen in deze Risicoanalyse Planschade zouden niet alle te ramen kosten in verband met planschade in het exploitatieplan zijn opgenomen.

Bij het bovenstaande dient echter de volgende restrictie te worden gemaakt. Een deel van het bestemmingsplangebied met de bestemming "Bedrijf" ter plaatse van de Veilingstraat is niet opgenomen in het Exploitatieplan (zie bovenstaande Afbeelding 8B). Voor dit deel van het gebied met de bestemming "Bedrijf" behoeft derhalve de te verwachten planschade nog niet berekend te worden en de te verwachten planschade voor dit deel van het gebied kan daarom niet worden opgenomen in het exploitatieplan. Voor dit deel van het bestemmingsplangebied zal op het moment dat dit gebied wel wordt opgenomen in het exploitatieplangebied (ten tijde van de herziening van het exploitatieplan) een aanvullende Risicoanalyse Planschade dienen te worden opgesteld.

## 9. PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

### 9.1 Planologische vergelijking. Algemeen

Bij de beoordeling van een aanvraag om planschadevergoeding dient te worden onderzocht of zich een wijziging van het planologische regime heeft voorgedaan, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij/zij schade lijdt of zal lijden. Om te kunnen bepalen of er sprake is van eventuele planschade dient het nieuwe planologische regime nauwkeurig te worden vergeleken met het oude planologische regime. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daarvan daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Slechts in geval realisering van de maximale mogelijkheden met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan aanleiding bestaan om van dit uitgangspunt af te wijken.

Bij de vergelijking tussen de oude planologische situatie en de nieuwe planologische situatie gaat het om een zogenoemde geobjectiveerde vergelijking. Daarbij zijn uitsluitend de ruimtelijke gevolgen van belang. Subjectieve elementen mogen daarbij geen rol spelen.

Hierboven is in de Hoofdstukken 7 en 8 respectievelijk de oude planologische situatie en de nieuwe planologische situatie beschreven. Nu kan de planologische vergelijking worden gemaakt ten behoeve van de onderhavige Risicoanalyse Planschade. Deze planologische vergelijking vindt hieronder plaats.

### 9.2 Vergelijking van de oude en de nieuwe planologische situatie

Hieronder volgt een vergelijking tussen het oude planologische regime volgens de “Bouwverordening Gemeente Arnhem 2003” en het nieuwe planologische regime overeenkomstig het (concept-)bestemmingsplan “Groot Rijnwijk”.

#### **Bouwen**

In de oude planologische situatie is volgens de “Bouwverordening Gemeente Arnhem 2003” een maximale bouwhoogte van in principe 15 meter toegestaan (artikel 2.5.24 van de Bouwverordening). In uitzonderingsgevallen kan van deze maximale bouwhoogte van 15 meter worden afgeweken. Zo kan bijvoorbeeld volgens artikel 2.5.28 van de “Bouwverordening Gemeente Arnhem 2003” worden afgeweken voor gebouwen voor “openbaar nut, scholen, kerken, schouwburgen en andere gebouwen bestemd voor het houden van bijeenkomsten en vergaderingen” en voor “gebouwen bestemd voor woon-, kantoor- of winkeldoeleinden, indien de welstand bij het toestaan van de afwijking is gebaat”, en voor “gebouwen bestemd voor het uitoefenen van een bedrijf op een handels- en industrieterrein”.

Over het algemeen moet derhalve uitgegaan worden van de maximale bouwhoogte van 15 meter bij het oude planologische regime, volgens de “Bouwverordening Gemeente Arnhem 2003”, waarbij ook de genoemde afwijkingsmogelijkheden moeten worden meegewogen.

In het nieuwe planologische regime, volgens het (concept-)bestemmingsplan “Groot Rijnwijk”, geldt voor het grootse deel van het plangebied, dat bestemd is voor de bestemming “Wonen – Uit te werken” (het middengebied van Groot Rijnwijk) de maximale bouwhoogte van 12 meter, na het uitwerken van de bestemming. Aan de randen van het gebied, aan de zuidrand aan de Rijnkade, en aan de noordrand van het plangebied, langs de Westervoortsedijk, geldt er een minimale bouwhoogte van 14 meter en een maximale bouwhoogte van 19,50 meter.

Verder is de maximale bouwhoogte van het gebouw met een gemengde bestemming aan de Veilingstraat 13 meter. De maximale bouwhoogte van het gebouw met een gemengde bestemming aan de Rijnkade, in het midden van het plangebied, is minimaal 12 meter en maximaal 30 meter.

Het gebouw met de bestemming “Horeca” mag maximaal 3,5 meter hoog zijn.

Voor de bestemming “Bedrijf” is de maximale bouwhoogte 8 meter.



De conclusie luidt dat er niet van een verslechtering van de planologische situatie kan worden gesproken voor wat betreft de naast het plangebied van het bestemmingsplan “Groot Rijnwijk” gelegen gronden voor wat betreft de maximale bouwhoogten. De oude planologische situatie kan vrijwel worden gelijkgesteld aan de nieuwe planologische situatie voor wat betreft de bouwvoorschriften (voor met name de maximale bouwhoogten).

### **Gebruik**

Op grond van de “Bouwverordening Gemeente Arnhem 2003” waren er diverse functies mogelijk binnen het plangebied. De “Bouwverordening Gemeente Arnhem 2003” kent geen beperkingen voor wat betreft het gebruik. Dus elk gebruik is op grond daarvan in principe toegestaan. In die zin beperkt het nieuwe (concept-)bestemmingsplan “Groot Rijnwijk” de gebruiksmogelijkheden van de eigen percelen, waardoor op dat punt sprake is van een planologische verslechtering.

Naast de functies wonen en bedrijven (aan de Veilingstraat) waren er ook functies volgens de gemengde bestemmingen mogelijk, zoals deze nu ook met het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt op twee plaatsen in het plangebied van het (concept-)bestemmingsplan “Groot Rijnwijk”. Ook de functie horeca (het “havenmeesterhuisje” is als “horeca” bestemd in het nieuwe bestemmingsplan) was mogelijk onder vigeur van de bouwverordening van de gemeente Arnhem.

De functies volgens de bestemming “Wonen – Uit te werken” (ten behoeve van de bestemming “Wonen” op het moment dat de uitwerkingsplannen zijn uitgewerkt), volgens de gewijzigde bestemming “Bedrijf” naar de bestemming “Wonen”, volgens de bestemming “Gemengd”, en de functies volgens de andere bestemmingen volgens het nieuwe (concept-)bestemmingsplan “Groot Rijnwijk”, konden ook reeds worden gerealiseerd / mogelijk worden gemaakt op grond van de voorschriften volgens de “Bouwverordening Gemeente Arnhem 2003”. Hierdoor is er geen sprake van een planologische verslechtering voor wat betreft het gebruik, althans voor de gebieden die zijn gelegen rondom het plangebied (in relatie tot indirecte planschade, zie hieronder).

De afweging of er sprake is van eventuele planschade voor de gebieden die zijn gelegen rondom het plangebied betreft een beoordeling of er sprake is van zogenoemde indirecte planschade<sup>2</sup>. Hierbij is ook van belang dat ten oosten van het projectgebied een gebied aanwezig is alwaar het recente bestemmingsplan “Fluvium Midden – Westervoortsedijk West” (vastgesteld d.d. 13 juli 2015) het vigerende bestemmingsplan is. Ten oosten van de Veilingstraat geldt volgens dit recente bestemmingsplan vooral bedrijfsbestemmingen met een lichte milieucategorie (milieucategorie 2).

Ten noorden van het projectgebied is de Westervoortsedijk gelegen, met aan de noordwestkant daarvan het nieuwe, nog in ontwikkeling zijnde, woongebied. Voor dit gebied geldt het bestemmingsplan “Fluvium Noord” (vastgesteld d.d. 26 mei 2014) alwaar de bestemming “Wonen” geldt en het bestemmingsplan “Fluvium Midden – Westervoortsedijk West (vastgesteld d.d. 13 juli 2015). Het plandeel met de bestemming “Wonen” uit dit bestemmingsplan “Fluvium Midden – Westervoortsedijk West” is op 14 juni 2017 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Om die reden geldt voor dit gebied ten noordoosten van het plangebied/projectgebied nog het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Westervoortsedijk” (goedgekeurd d.d. 24 juni 2003) met de bestemming “Bedrijfsdoeleinden III”. Van belang is dat deze gronden in eigendom zijn van de gemeente Arnhem, en dat de bedrijfsgebouwen die bestonden binnen dat gebied reeds zijn gesloopt. Het is om die reden onwaarschijnlijk (met aan zekerheid grenzende onwaarschijnlijkheid, zie paragraaf 9.1) dat binnen dit gebied nog bedrijven zullen worden gevestigd die daarna geschaad zullen worden door de woningbouw in het gebied Groot Rijnwijk. Het genoemde bestemmingsplan zal in de nabije toekomst gerepareerd worden ten behoeve van woningbouw. Om die reden kan er vanuit worden gegaan dat aldaar geen (indirecte) planschade zal ontstaan vanwege het onderhavige plan.

Ten westen van het projectgebied ligt de zogenoemde Coberco-locatie. Hiervoor geldt het recente bestemmingsplan “Cobercoterrein” (vastgesteld d.d. 26 mei 2015). Direct ten westen van het gebied Groot Rijnwijk” gelden bestemmingen als: creatieve bedrijven (maximaal 750 m<sup>2</sup> b.v.o.), ateliers, en

---

<sup>2</sup> Indirecte planschade is “de schade ten gevolge van een wijziging van het planologische regime ten aanzien van nabijgelegen percelen”, zie: G.M. van den Broek, *Planschadevergoeding. Het recht op planschadevergoeding bij wijziging van het planologische regime* (Deventer 2002) blz. 37.

dienstverlenende bedrijven. Ten zuiden van het plangebied ligt de Rijnkade en ten zuiden daarvan de rivier de Rijn.

Geconcludeerd kan worden dat binnen de bestemmingsplangebieden die ten oosten, ten noorden, en ten westen van het plangebied Groot Rijnwijk en waarvoor de bestemmingsplannen in 2014 en 2015, dus recent, zijn vastgesteld, bestemmingen van kracht zijn (of van kracht zullen worden) die qua afstanden en milieuhinder et cetera “rekening houden” met de toekomstige nieuwe woonbestemming in het gebied Groot Rijnwijk. Hieruit volgt ook het omgekeerde, namelijk dat de nieuwe woonbestemming in Groot Rijnwijk geen belemmeringen zal opleveren voor de gebieden die ten oosten, ten noorden, en ten westen van Groot Rijnwijk zijn gelegen. Hierdoor zullen de ontwikkelingen vanwege Groot Rijnwijk ook geen planschade opleveren voor de genoemde omliggende gebieden. Er zal derhalve geen sprake zijn van de zogenoemde indirecte planschade. Of er sprake zal zijn van directe planschade<sup>3</sup> zal worden beoordeeld in onderstaande Paragraaf 9.4.

### 9.3 Mogelijk te verwachten indirecte planschade

In de hierboven beschreven vergelijking van het oude en het nieuwe planologische regime is geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van een planologische verslechtering die indirecte planschade zal opleveren binnen de gebieden die rondom het projectgebied zijn gelegen.

Binnen het plangebied van Groot Rijnwijk zelf zal ook geen indirecte planschade ontstaan vanwege het nieuwe plan – waarin hoofdzakelijk woningbouw wordt mogelijk gemaakt – , omdat het plan zorgvuldig zal worden uitgewerkt, waarbij met de verschillende bestemmingen en functies rekening zal worden gehouden.

### 9.4 Mogelijk te verwachten directe planschade

Nu moet nog beoordeeld worden of er sprake is van planschade voor wat betreft de bestaande functies binnen het projectgebied zelf. Dit betreft de vraag of er sprake is van directe planschade. Deze vorm van planschade doet zich in het algemeen voor als de toepassingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt.

Voor de directe planschade, de planschade die binnen het plangebied zelf eventueel wordt geleden, kunnen de gebieden worden onderscheiden, die in de onderstaande Afbeelding 9A zijn opgenomen.

Van belang is dat de nieuwe bestemmingen een planologische verslechtering inhouden t.o.v. het mogelijke gebruik volgens de bouwverordening. Met de bestemming “Wonen – uit te werken” vindt dat met name in de toekomst plaats bij de vaststelling van de uitwerkingsplannen. Met de bestemming “Bedrijf” van de bedrijven aan de Veilingstraat vindt dat plaats met de vaststelling en het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan “Groot Rijnwijk”.

Hoewel de gebruiksmogelijkheden ingeperkt worden ten opzichte van de gebruiksmogelijkheden op basis van de bouwverordening, kan niet op basis daarvan alleen geconcludeerd worden of er sprake is van een planologische verslechtering. Een taxatie zal moeten uitwijzen of hier sprake van is. Voor wat betreft de waarde na bestemmingswijziging is met name het perceeloppervlak van grote invloed, (zoals ook blijkt uit de waardering, zie Hoofdstuk 10).

---

<sup>3</sup> Directe planschade is “de schade die wordt veroorzaakt door een wijziging van de planologische voorschriften ten aanzien van de eigen gronden”, zie: G.M. van den Broek, *Planschadevergoeding. Het recht op planschadevergoeding bij wijziging van het planologische regime* (Deventer 2002) blz. 36.

**Afbeelding 9A: Eigendommenkaart behorende bij het "Exploitatieplan Rijnwijk"**



De volgende eigenaren kunnen volgens deze eigendommenkaart worden onderscheiden:

1. Eigenaar Alwi Pensioen B.V. (Veilingstraat 29).
2. Eigenaar Beheer Maatschappij Joop Walbrink B.V. (Veilingstraat 29-1).
3. Eigenaar Cor Fokkens Aannemingbedrijf B.V. (Veilingstraat 25).
4. Gemeente Arnhem.
5. Liander Infra N.V.
6. Stichting Volkshuisvesting Arnhem.
7. Stichting Volkshuisvesting Arnhem en dhr. J.J.H.W. van der Kooij (Veilingstraat 17).
8. **Familie Van der Werf en Mevrouw M.T.S. Haring (Nieuwe Kade 3-7).**

De objecten genoemd onder nummer **8** zullen worden beoordeeld in het kader van de directe planschade.

Vanwege een wijziging van de grenzen van het exploitatieplangebied, zijn de eigendommen met de nummers 1, 3 en 7 buiten de begrenzing van plangebied komen te liggen en deze komen derhalve niet meer in aanmerking voor een inhoudelijke beoordeling (zie Paragraaf 8.4 en Afbeelding 8B). De eigendommen met nr. 2 (Veilingstraat 29-1) zal niet in aanmerking komen voor planschade omdat het perceel volgens de gemeentelijke bouwverordening een bedrijfsbestemming mag hebben en deze in de feitelijke situatie ook een dergelijke bedrijfsbestemming heeft en binnen het nieuwe bestemmingsplan ook een directe bestemming "Bedrijf" krijgt (zonder een wijzigingsbevoegdheid).

Voor de overige eigendommen binnen het plangebied is het maken van deze beoordeling niet aan de orde aangezien deze reeds in eigendom zijn bij de gemeente, dan wel in eigendom zullen worden verkregen, dan wel in eigendom zijn van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem. Er zal op grond van overeenkomsten geen planschade kunnen worden geclaimd door de Stichting Volkshuisvesting Arnhem.

De berekening van eventuele planschade vindt in het volgende Hoofdstuk 10 plaats.

## 10 DE VOOR DE RISICOANALYSE RELEVANTE OBJECTEN

### 10.1 Objecten die in de analyse zijn betrokken

De taxateur is van mening dat, uitgaande van de door opdrachtgever verstrekte informatie en bezichtiging ter plaatse, de volgende objecten vanwege de invloedssfeer van de bouwplannen in deze analyse dienen te worden betrokken. Opdrachtgever heeft aangegeven dat met diverse eigenaren binnen het plangebied (nog) geen overeenstemming is bereikt over aankoop van de betreffende objecten om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. Tevens heeft opdrachtgever niet aangegeven het instrument onteigening direct te zullen inzetten om de betreffende gronden in eigendom te verkrijgen. Omdat op basis van deze informatie nog niet gesteld kan worden dat "schade anderszins is verzekerd" worden navolgende objecten gewaardeerd om te beoordelen of er na bestemmingswijziging sprake is van een vermogenswaarde die lager is dan voor de planologische wijziging.

De taxateur is van mening dat, uitgaande van de door opdrachtgever verstrekte informatie en bezichtiging ter plaatse, de volgende objecten vanwege de invloedssfeer van het bouwplan in deze analyse dienen te worden betrokken.

	Adres	Kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D, nummers	Gebruik en type	Soort eigenaar	Eigenaar sinds
1	Nieuwe Kade 3-7	5096/3664	Bedrijf	Particulier	2001

Bovengenoemde objecten betreffen alle bedrijfspanden, die na de planologische wijziging een woonbestemming zullen krijgen nadat de bestemming "Wonen – Uit te werken" zal zijn uitgewerkt met behulp van uitwerkingsplannen. De huidige eigenaren kunnen de objecten echter als bedrijfspand blijven gebruiken na de planologische wijziging volgens het bestemmingsplan "Groot Rijnwijk". Ook een eventuele koper van deze objecten zal op grond van overgangsrecht het huidige gebruik kunnen voortzetten. Van inkomensschade zal naar mening van ondergetekende derhalve geen sprake zijn, aangezien de bedrijfsvoering in de toekomst ongewijzigd kan worden voortgezet.

#### Omschrijving objecten

##### **Nieuwe Kade 3-7**

Het object omvat een perceel bedrijfsterrein ter grootte van 6.081 m<sup>2</sup>. Op het perceel zijn diverse aaneengesloten bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Volgens de Basisadministratie gebouwen (BAG) bedraagt de bruto vloeroppervlakte van de deelobjecten Badhuisstraat 19 en Nieuwe Kade 3, 4, 5, 6, en 7 respectievelijk 719 m<sup>2</sup>, 465 m<sup>2</sup>, 414 m<sup>2</sup>, 387 m<sup>2</sup> en 1.024 m<sup>2</sup>, grotendeels verdeeld over twee bouwlagen. De opstallen zijn opgericht in 1985 en opgetrokken uit steen en stalen gevelbeplating. De opstallen zijn voorzien van een plat dak.

### 10.2 Afweging hinderfactoren

#### **Hinderfactoren/Schadefactoren**

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat bij een (eventuele) planologische verslechtering voor met name woningen onder meer de volgende schadefactoren zouden moeten worden betrokken, namelijk aantasting van het woongenot door:

- hinder door geluidsoverlast.
- lichthinder.
- schaduw hinder / verminderde dag- en zonlichttoetreding.
- hinder door trillingen.

- e. stankhinder/aantasting van de luchtkwaliteit.
- f. parkeerhinder.
- g. aantasting privacy.
- h. aantasting van uitzicht.
- i. aantasting situeringswaarde.

Aangezien reeds is geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van indirecte planschade (zie Paragraaf 9.2) is het niet meer noodzakelijk om de bovengenoemde theoretische schadefactoren nog uitgebreid afzonderlijk te beoordelen in het kader van deze Risicoanalyse Planschade.

### 10.3 Bodemverontreiniging

Uit een inventarisatie is gebleken dat in het bestemmingsplangebied een aantal gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig zijn (zie de Toelichting van het concept-bestemmingsplan "Groot Rijnwijk" (blz. 38 en 39, paragraaf 5.2.7). Dit zijn A. Badhuisstraat; B. Spot V; C. Rijnwijk nabij nr. 22; D. Veilingstraat 29; en E. Nieuwe kade 12.

Direct aangrenzend aan het bestemmingsplangebied ligt de volgende grondwaterverontreiniging: Westervoortsedijk (voormalige gasfabriek). Dit terrein is reeds grotendeels gesaneerd en is/wordt geschikt gemaakt voor de bestemming Wonen. Binnen het plangebied liggen een aantal gerelateerde verontreinigingen. Er zijn sanerende maatregelen nodig om de locatie geschikt te maken voor de in de toekomst beoogde functies volgens met name de bestemmingen Wonen en Gemengd.

De kwaliteit van de bodem (inclusief grondwater) lijkt geen belemmering te vormen voor de planontwikkeling op de ontwikkellocatie en voor de financiële uitvoerbaarheid daarvan, mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden: er zijn aanvullende onderzoeken en sanerende maatregelen nodig. Bemaling is niet zonder meer toegestaan (zie Toelichting van het concept-bestemmingsplan "Groot Rijnwijk" blz. 38 en 39, paragraaf 5.2.7).

Uit het bovenstaande volgt dat de beschreven bodemverontreinigingen verder geen invloed heeft op eventuele planschadeclaims.

### 10.4 Compensatie van voor en nadelen

De voordelen van de nieuwe planologische situatie voor de gelaedeerde objecten zijn bij de taxaties van de gelaedeerde objecten betrokken.

### 10.5 Normaal maatschappelijk risico

Volgens artikel 6.2, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) blijft schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt voor rekening van de aanvrager.

Volgens artikel 6.2, lid 2 van de Wro dient er in elk geval een minimum forfait van 2% van de waarde van een onroerende zaak te worden toegepast bij de vaststelling / berekening van de planschade. Uit artikel 6.2, lid 2, onder b, Wro volgt dat het forfait van 2% niet mag worden toegepast bij directe planschade.

Het hiervoor genoemde artikel 6.2, lid 1 Wro heeft zelfstandige betekenis. De beantwoording van de vraag of de schade binnen het normaal maatschappelijk risico valt dient daarom naar behoren te worden gemotiveerd.

Welke schade exact onder dit normaal maatschappelijk risico moet worden begrepen, wordt door met name de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraken uitgemaakt. Uit uitspraken van de Raad van State blijkt dat de vraag of en zo ja, in hoeverre schade tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, waarmee de benadeelde rekening had kunnen

houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn van de verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt volgens de Raad van State ook betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde beleid past. Omstandigheden die verder van belang zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt tot de onroerende zaak van de benadeelde en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling te veroorzaken nadeel.

***Kan de gewraakte ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd, waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn van de verwachtingen lag, ook al bestond er geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar, en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen?***

Voor de gevallen met de eventuele te verwachten directe planschade binnen het plangebied kan niet worden gesteld dat de te verwachte ontwikkelingen binnen het plangebied Groot Rijnwijk als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden gekwalificeerd waarmee de gelaedeerden vroegtijdig rekening hadden kunnen houden.

## 10.6 Voorzienbaarheid en Risicoaanvaarding

In artikel 6.3 Wro wordt voorgeschreven dat bij de beoordeling van planschadeclaims in elk geval de voorzienbaarheid van de oorzaak van de planschade dient te worden betrokken. Ook de mogelijkheden van belanghebbenden om de schade te voorkomen of te beperken dienen volgens dit artikel te worden betrokken bij de beoordelingen van eventuele planschadeclaims.

In de Structuurvisie Arnhem 2012, die in december 2012 werd vastgesteld, werden de ontwikkelingen voor het gebied Groot Rijnwijk geschetst. Ook werd het Stedenbouwkundig Ontwerp Arnhem Oost (april 2012) vastgesteld. Hieruit volgt dat reeds in elk geval vanaf 2012 de ontwikkelingen voor het gebied Groot Rijnwijk voorzienbaar waren.

### 10.6.1 Actieve risicoaanvaarding

Ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade dient het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol te spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of van een nieuw besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen (bijvoorbeeld een structuurplan/structuurvisie, en/of een ter inzage gelegd ontwerp-bestemmingsplan), voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen, indien deze informatie voor de aankoop van het object aan de aanvrager kenbaar kon zijn. Dergelijke gevallen vallen onder een "actieve risicoaanvaarding".

De hiervoor genoemde vorm van voorzienbaarheid is bij de beoordeling van de mogelijkheden van toekenning van eventuele planschade in de toekomst betrokken. Geconcludeerd kan worden dat alle objecten in eigendom waren bij de huidige eigenaren ruim voor de onder 10.6 genoemde periode. Van actieve risicoaanvaarding is derhalve geen sprake.

### 10.6.2 Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een belanghebbende kan zogenoemde directe planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden bezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn planologische mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogenoemde "verwijtbaar stilzitten").

De hiervoor genoemde vorm van voorzienbaarheid is bij de beoordeling van de mogelijkheden van toekenning van eventuele planschade in de toekomst betrokken. Vanwege het feit dat in onderhavig geval sprake is van een bestemmingswijziging van een bestaande functie naar een volledig nieuwe functie, is voor de beoordeling van de planschade niet relevant of huidige planologische mogelijkheden al dan niet onbenut zijn gebleven. Van passieve risicoaanvaarding is derhalve geen sprake.

## 10.7 Anderszins verzekerd

Gelet op de informatie van de gemeente, waarbij gemeld wordt dat vooralsnog het instrument onteigening niet zal worden gebruikt om de risicogevoelige objecten in eigendom te verkrijgen, kan thans niet worden gesteld dat de schade anderszins is verzekerd. Wanneer in een later stadium alsnog tot onteigening van de objecten zal worden overgegaan, dient de eventueel uitgekeerde planschade daarop in mindering te worden gebracht.

## 10.8 Conclusies

Om te beoordelen of door de wijziging van de bestemming de waarde van de objecten afneemt dienen de objecten getaxeerd te worden waarbij de waarde voor en na de bestemmingswijziging inzichtelijk gemaakt dient te worden.

In het kader van de taxatie voor inbrengwaarden ten behoeve van het exploitatieplan van onderhavig plan is door een kantoorgenoot van taxateur de waarde van de objecten in huidige staat bepaald, de zogeheten gebruikswaarde. Ondergetekende heeft kennis van deze waardering genomen, deze als aannemelijk beoordeeld, en heeft deze als waardering gebruikt om de waarde van de objecten voor de bestemmingswijziging te bepalen. Voor de totstandkoming van deze gebruikswaarde is gebruik gemaakt van diverse waarderingmethoden, te weten de kapitalisatiemethode en de vergelijkingsmethode. Tevens is de WOZ-waarde beoordeeld en zijn deze drie waarde-indicaties met elkaar verzoend.

Ondergetekende is voorts van mening dat de waarde van de risicogevoelige objecten na de bestemmingswijziging enkel in samenhang met de waarde van de overige gronden binnen het plangebied kan worden bepaald. Een potentiële koper zal hier rekening mee houden. Ondergetekende acht het daarom aannemelijk om de complexwaarde zoals vastgesteld in het taxatierapport inbrengwaarde te hanteren als waarde na de bestemmingswijziging. De complexwaarde is bepaald op € 300,- per m<sup>2</sup>. Vervolgens zijn door ondergetekende de sloopkosten hierop in mindering gebracht. De sloopkosten zijn geraamd op basis van de kengetallen conform het Bouwkostenkompas van IGG Bointon de Groot en bedragen € 23,- per m<sup>2</sup> bvo.

De waardering van de risicogevoelige objecten is dan als volgt:

Nieuwe Kade 3-7			
Marktwaarde bedrijf voor wijziging bestemmingsplan	€	1.000.000	
Marktwaarde na wijziging bestemmingsplan	€	1.755.093	
Planschade	€	0	

Resumé:

Het totale bedrag aan begrote planschade bedraagt dan:

Risicogevoelige objecten	Waarde voor	Waarde na	Planschade
Nieuwe Kade 3-7	€ 1.000.000	€ 1.755.093	geen
Overige objecten			geen
		Totaal	€ 0,-

**Betreff:** Residuele grondwaarde berekening woningbouw  
**Datum:** 18-10-2017  
**Gemeente:** Arnhem  
**Project:** Rijnwijk  
**Plan:** Rijnwijk  
**Status:** Concept  
**Bijgewerkt tot:** 18-10-2017



BLOK A															
	social	social	social	social	goedkoop	goedkoop	middelbaar	middelbaar	duur	duur	zeer duur	zeer duur	zeer duur	Totaal	
	huur	huur	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	
	MGW	EGW	MGW	EGW	MGW	EGW	MGW	EGW	MGW	EGW	MGW	EGW	MGW	EGW	
<b>UITGAANSPUNTEN WONINGBOUW</b>															
opbrengst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77	
huur / koop woning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	
woningtype	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	
aantal eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%	
percentage van totaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.181	
aantal m2 gbo	0	0	0	0	80	80	100	100	120	120	130	130	130	1.192	
aantal m2 bvo	0	0	0	0	100	100	120	120	140	140	150	150	150	11.962	
verhouding gbo / bvo	75,0%	75,0%	75,0%	85,0%	75,0%	85,0%	75,0%	75,0%	75,0%	85,0%	73,0%	73,0%	73,0%	85,0%	
aantal m3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
kaveloppervlakte m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>OMSCHRIJVING</b>	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	SKO totaal	
<b>GRONDKOSTEN</b>	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
grondwaarden, exclusief btw	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 5.226,371	
grondwaarde, exclusief btw	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	€ 5.226,371	
<b>TOTAAL GRONDKOSTEN</b>	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 5.226,371	
<b>BOUWKOSTEN</b>	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
aanneemkosten per m² bvo	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 871	
aanneemkosten per m³	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 1.000	
aanneemkosten per m² gbo	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 568	
opbrengst parkeren	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 197.348	
afloop bezetting (vd aanneemsom)	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 12.109.247	
afloop prijsstelling (vd aanneemsom)	1,0%	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 338.439	
afloop kosten onvoorziene (vd aanneemsom)	1,0%	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 299.900	
<b>TOTAAL BOUWKOSTEN</b>	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 12.949,371	
<b>BIJKOMENDE KOSTEN</b>	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
<b>advieskosten</b>	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
aanbesteding en bestek	€ 3.000	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 231.000	
constructieve	€ 650	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 50.000	
adviseur geluid	€ 150	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 11.500	
adviseur technische installaties	€ 100	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 8.500	
sondering en funderingsadvies	€ 75	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 5.750	
dekkende uitvoering	€ 200	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 15.400	
adviseur ontvankelijk (intern + extern)	€ 50	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 3.850	
(reserve)	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
<b>totaal advieskosten</b>	€ 4.275	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 39.775	
percentage %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	
<b>diverse kosten</b>	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
sarkulskosten G / W / E / Rood	€ 2.000	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 154.000	
sarkulskosten isolatiewaarming	€ 2.000	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 162.000	
logies bouwvoering	€ 2,4%	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 296.822	
verzekering	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
onvoorziene algemeen	€ 0,5%	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 60.546	
verbruikskosten G / W / E	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
igen en zakelijke kosten + o.v. bijdragen	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
(reserve)	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
<b>totaal diverse kosten</b>	€ 6.519	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 69.699	
percentage %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	
<b>verkoopkosten</b>	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
makelaar verkoop (over von prijs, incl. btw)	0,0%	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 236.899	
makelaar verhuur (over von prijs, incl. btw)	0,0%	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
notaris	€ 1.000	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 77.000	
reclameborden	€ 100	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 7.700	
garantiekosten (SWK / GHW)	€ 500	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 42.200	
opdragskosten	€ 250	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 18.500	
verkoopbrochures	€ 600	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 46.200	
promotiekosten	€ 900	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 69.300	
(reserve)	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
<b>totaal verkoopkosten</b>	€ 5.817	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 482.949	
percentage %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,8%	
<b>TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN</b>	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 1.619,793	
<b>RENTEVERLIES</b>	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
rente over de grond	5,25%	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 27.025	
rente over de bouw	5,25%	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 73.408	
rent over bouw en afbouwende kosten	5,25%	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
<b>TOTAAL RENTEVERLIES</b>	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 100.433	
<b>ALGEMENE KOSTEN</b>	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
percentage ak.	4,0%	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 870.192	
over von prijs excl. btw	0,0%	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 400	
<b>WINSTAANDEEL &amp; RISICO</b>	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
percentage winst & risico	5,0%	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 1.087.691	
over von prijs excl. btw	0,0%	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 50	
<b>STICHTINGSKOSTEN INCL. RENTE AK, WBR, EXCL. BTW</b>	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 21.763.811	
<b>OPBRENGSTEN</b>	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
verkoopprijs per eenheid - v.o.n. excl. btw	21%	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 21.763.811	
btw	21%	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 4.568.300	
verkoopprijs per eenheid - v.o.n. incl. btw	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 26.332.111	
verkoopprijs per m² gbo - v.o.n. incl. btw	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 2.807	
<b>RESULTAAT</b>	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
bouwkosten per m² bvo, excl. btw	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 1.083	
bouwkosten per m² gbo, excl. btw	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 1.410	
bouwkosten per m² excl. btw	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
opbrengst per m² gbo, excl. btw	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 2.370	
opbrengst per m² bvo, excl. btw	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€ 1.820	
opbrengst per m² excl. btw	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
opbrengst per m² kavelsoppervlakte, excl. BTW	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
<b>Rendement</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%	

Basisprijs MGW 2925  
 Basisprijs EW 2276  
 Opslag waterfront MGW 350  
 Opslag waterfront EGW 190





Betreff: Residuele grondwaarde berekening woningbouw  
Datum: 18-10-2017  
Gemeente: Arnhem  
Project: Rijnwijk  
Plan: Rijnwijk  
Status: Concept  
Opgevoert tot: 18-10-2017



UITGAANGSPUNEN WONINGBOUW	BLOK C														Totaal
	social	social	social	social	goedkoop	goedkoop	middelbaar	duur	duur	zeer duur	zeer duur	zeer duur	Totaal		
afnemershuur / koop woning		huur	huur	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	
woningtype		EGW	EGW	EGW	EGW	EGW	EGW	EGW	EGW	EGW	EGW	EGW	EGW	EGW	
aantal eenheden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
percentage van totaal	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
aantal m2 gbo	0	0	0	0	80	90	100	120	134	100	140	175	175	4.188	
aantal m2 bvo	0	0	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	5.296	
verhouding gbo / bvo	75,0%	75,0%	75,0%	85,0%	75,0%	85,0%	75,0%	75,0%	77,9%	75,0%	75,0%	85,0%	85,0%	79%	
aantal m3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
keveloppervlakte m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>GRONDKOSTEN</b>															
grondwaarden, exclusief btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAAL GRONDKOSTEN	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>BOUWKOSTEN</b>															
aaneemsonm per m² bvo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
aaneemsonm per m3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
aaneemsonm	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
ontrendel parkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
afkoop basislagen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
afkoop prijsstelling (vd aaneemsonm)	1,0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
bouwkosten onvoorzet (vd aaneemsonm)	1,0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAAL BOUWKOSTEN	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>BIJKOMENDE KOSTEN</b>															
advieskosten	€ 3.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
aanbesteden in bestek	€ 850	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
constructie	€ 150	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
adviseur geluid	€ 150	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
adviseur technische installaties	€ 75	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
sondering en funderingsadvies	€ 75	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
dekkende uitvoering	€ 200	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
adviseur ontvankelijk (intern + extern)	€ 50	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
(reserve)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal advieskosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
percentage %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
diverse kosten	€ 2.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
aanbestedingskosten G / W / E / Rood	€ 2.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
aanbestedingskosten gas/warmte	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
logies bouwvoering	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verzekering	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
onvoorzet algemeen	€ 587	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verbruikskosten G / W / E	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
gem. en zakelijke kosten + ov. bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
(reserve)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal diverse kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
percentage %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
verkoopkosten	€ 0,9%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
makelaar verkoop (over von prijs, incl. btw)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
makelaar verhuur (over von prijs, incl. btw)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
rofolie	€ 1.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
reclameborden	€ 100	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
garantiekosten (SWK / GW)	€ 580	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
opdragskosten	€ 250	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verkoopprochures	€ 600	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
promotiekosten	€ 900	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
(reserve)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal verkoopkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
percentage %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>RENTEVERLIES</b>															
rente over de grond:	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
over grond	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
rente over de bouw:	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
over bouw en fabriekende kosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAAL RENTEVERLIES	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>ALGEMENE KOSTEN</b>															
percentage ak.	4,0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
over von prijs excl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAAL ALGEMENE KOSTEN	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>WINSTAANDEEL &amp; RISICO</b>															
percentage winst & risico:	5,0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
over von prijs excl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAAL WINSTAANDEEL & RISICO	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>STICHTINGSKOSTEN INCL. RENTE AK, W&amp;R, EXCL. BTW</b>															
TOTAAL STICHTINGSKOSTEN	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>OPBRENGSTEN</b>															
verkoopprijs per eenheid - v.o.n. excl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verkoopprijs per eenheid - v.o.n. incl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verkoopprijs per m² gbo - v.o.n. incl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAAL OPBRENGSTEN	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>RESULTAAT</b>															
bouwkosten per m² bvo, excl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
bouwkosten per m² gbo, excl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
bouwkosten per m² excl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
opbrengst per m² gbo, excl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
opbrengst per m² bvo, excl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
opbrengst per m² excl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
opbrengst per m² kavelsoppervlakte, excl. BTW	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rendement	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Basisprijs MGW 2925  
Basisprijs EW 2275  
Opslag waterfront MGW 350  
Opslag waterfront EGW 190  
Opslag pako 10%

**Betref:** Residuele grondwaarde berekening woningbouw  
 **datum:** 16-10-2017  
 **Gemeente:** Arnhem  
 **Project:** Rijnwijk  
 **Plan:** Rijnwijk  
 **Status:** Concept  
 **Bijgewerkt tot:** 16-10-2017



BLOK D																
UITGANGSPUNTEN WONINGBOUW	sociaal	sociaal	sociaal	sociaal	goedkoop	goedkoop	middelkoop	duur	duur	zeer duur	zeer duur	zeer duur	Totaal			
begrenzing	uur	uur	uur	uur	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop		
uur / koop woning	MOV	MOV	MOV	MOV	MOV	MOV	MOV	MOV	MOV	MOV	MOV	MOV	MOV	MOV		
aantal eenheden	0	0	0	0	0	0	48	18	0	11	0	0	0	0	77	
percentage van totaal	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	62,3%	23,4%	0,0%	14,3%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%		
aantal m2 gbo	0	0	0	0	81	93	87	153	120	138	100	173	0	834		
aantal m2 bvo	0	0	0	0	103	106	101	181	151	161	107	203	0	1.061		
verhouding gbo / bvo	75,0%	75,0%	75,0%	85,0%	75,0%	85,0%	73,0%	85,0%	75,0%	85,0%	75,0%	75,0%	85,0%	78%		
aantal m3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
kaveloppervlakte m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
							14 drive in			5 drive in						
OMSCHRIJVING	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	BKO totaal blok		
GRONDKOSTEN																
grondwaarden, exclusief bvo	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 39.971	€ 50.909	€ 0,0%	€ 88.841	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 3.592.233		
TOTAAL GRONDKOSTEN	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 39.971	€ 50.909	€ 0,0%	€ 88.841	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 3.592.233		
BOUWKOSTEN																
aanneemson per m² bvo	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 1.053	€ 905	€ 0,0%	€ 805	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 10.760.742		
aanneemson per m3	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 145.352	€ 127.657	€ 0,0%	€ 135.092	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 139.948		
voorzieningen	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 1.918	€ 1.818	€ 0,0%	€ 1.918	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 255.000		
voorzieningen parkeren	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 1.454	€ 1.277	€ 0,0%	€ 1.351	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 107.607		
voorzieningen toegankelijk	1,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 1.454	€ 1.277	€ 0,0%	€ 1.351	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 107.607		
voorzieningen (incl. aanneemson)	1,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 1.454	€ 1.277	€ 0,0%	€ 1.351	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 107.607		
TOTAAL BOUWKOSTEN	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 183.677	€ 198.027	€ 0,0%	€ 142.611	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 11.379.984		
							85,4%	89,2%		96,1%				82,8%		
BIJKOMENDE KOSTEN																
advieskosten																
architect en bestek	€ 3.000	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 3.000	€ 3.000	€ 0,0%	€ 3.000	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 231.000		
constructeur	€ 600	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 600	€ 600	€ 0,0%	€ 600	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 50.000		
adviseur geluid	€ 150	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 150	€ 150	€ 0,0%	€ 150	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 11.500		
adviseur technische installaties	€ 150	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 150	€ 150	€ 0,0%	€ 150	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 11.500		
sondering en fundingsadvies	€ 75	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 75	€ 75	€ 0,0%	€ 75	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 5.775		
directe uitvoering	€ 200	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 200	€ 200	€ 0,0%	€ 200	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 15.400		
adviseur ontwikkelaar (intern + extern (reserve))	€ 50	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 50	€ 50	€ 0,0%	€ 50	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 3.850		
Totaal advieskosten	€ 4.775	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 4.775	€ 4.775	€ 0,0%	€ 4.775	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 39.175		
percentage %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	1,2%		5,4%				0,3%		
diverse kosten																
aanstufkosten G / W / E / F / Rood	€ 2.000	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 2.000	€ 2.000	€ 0,0%	€ 2.000	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 154.000		
aanstufkosten stadverwarming	€ 2.000	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 2.000	€ 2.000	€ 0,0%	€ 2.000	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 152.000		
regio bouweigening	€ 2,4%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 3,458	€ 3,054	€ 0,0%	€ 3,242	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 258.258		
verzekering	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 727	€ 638	€ 0,0%	€ 675	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 53.004		
omroepen algemeen	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%		
verbruikskosten G / W / E	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%		
gsm- en zakelijke lasten + cv- bijlagen (reserve)	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%		
Totaal diverse kosten	€ 4.775	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 4.775	€ 4.202	€ 0,0%	€ 4.418	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 68.587		
percentage %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	1,2%		3,1%				0,6%		
verkoopkosten																
makelaar verkoop (over-von-prijs, incl. btw)	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 2.556	€ 2.454	€ 0,0%	€ 2.767	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 197.203		
makelaar verhuur (over-von-prijs, incl. btw)	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%		
notaris	€ 1.000	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 1.000	€ 1.000	€ 0,0%	€ 1.000	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 77.000		
reclameborden	€ 100	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 100	€ 100	€ 0,0%	€ 100	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 7.700		
garantiekosten (DVK / GVV)	€ 500	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 500	€ 500	€ 0,0%	€ 500	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 42.300		
verkoopkosten	€ 250	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 250	€ 500	€ 0,0%	€ 500	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 12.000		
verkoopkosten	€ 600	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 600	€ 600	€ 0,0%	€ 600	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 48.200		
promotiekosten	€ 800	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 800	€ 900	€ 0,0%	€ 900	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 60.300		
(reserve)	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%		
Totaal verkoopkosten	€ 5.856	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 5.856	€ 5.944	€ 0,0%	€ 5.817	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 451.940		
percentage %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,6%	1,5%		4,1%				3,9%		
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 18.946	€ 18.881	€ 0,0%	€ 18.610	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 1.439.979		
							8,1%	8,0%		13,0%				12,6%		
RENTEVERLIES																
rente over de grond	5,25%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 208	€ 204	€ 0,0%	€ 355	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 18.649		
rentegrund	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%		
rente over de bouw	5,25%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 875	€ 777	€ 0,0%	€ 818	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 64.993		
rentegrund en diverse kosten	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%		
TOTAAL RENTEVERLIES	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 1.084	€ 1.000	€ 0,0%	€ 1.173	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 83.643		
ALGEMENE KOSTEN																
percentage ac.	4,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 4%	€ 4%	€ 0,0%	€ 10,164	€ 4%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 4%		
over von prijs excl. btw	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 9.388	€ 9.014	€ 0,0%	€ 10.164	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 724.675		
							4,0%	4,0%		10,1%				4,0%		
WINSTAANDEEL & RISICO																
percentage winst & risico	5,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 11.735	€ 11.267	€ 0,0%	€ 12.795	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 906.844		
over-von-prijs excl. btw	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 5,0%	€ 5,0%	€ 0,0%	€ 5,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 5,0%		
STICHTINGSKOSTEN INCL. RENTE AK, WAR, EXCL. BTW	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 234.701	€ 226.338	€ 0,0%	€ 254.104	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 18.116.878		
							103,0%	103,0%		103,0%				103,0%		
OPBRE																

**Betreff:** Residuele grondwaarde berekening woningbouw  
**Datum:** 18-10-2017  
**Gemeente:** Arnhem  
**Project:** Rijnwijk  
**Plan:** Rijnwijk  
**Status:** Concept  
**Bijgewerkt tot:** 18-10-2017



**BLOK E**

	social	social	social	social	goedkoop	goedkoop	middelbaar	duur	duur	zeer duur	zeer duur	zeer duur	Totaal
	huur	huur	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop
	MGW	EGW	MGW	EGW	MGW	EGW	MGW	EGW	MGW	EGW	MGW	EGW	EGW
<b>UITGANGSPUNTEN WONINGBOUW</b>													
vergroening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
huur / koop woning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
woningtype	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
aantal eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
percentage van totaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
aantal m2 gbo	0	0	0	0	80	90	100	120	130	140	150	160	9917
aantal m2 bvo	75,0%	75,0%	75,0%	85,0%	75,0%	85,0%	75,0%	85,0%	73,0%	85,0%	73,0%	85,0%	13.091
verhouding gbo / bvo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76%
aantal m3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
kaveloppervlakte m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>GRONDKOSTEN</b>													
grondwaarden, exclusief btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
grondpauze, exclusief btw	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%
<b>TOTAAL GRONDKOSTEN</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>BOUWKOSTEN</b>													
aanneemkosten per m² bvo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
aanneemkosten per m³	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
aanneemkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
ontwikkelparkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
toeslag belasting	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
afloop prijsstelling (vd aanneemson)	1,0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
bouwkosten onvoordt (vd aanneemson)	1,0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>TOTAAL BOUWKOSTEN</b>	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%
<b>BIJKOMENDE KOSTEN</b>													
<b>advieskosten</b>													
architect en bestek	€ 3.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.000
constructeur	€ 650	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 650
adviseur geluid	€ 150	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 150
adviseur technische installaties	€ 150	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 150
sondering en funderingsadvies	€ 75	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 75
gebied uitvoering	€ 200	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 200
adviseur ontwikkelbaar (intern + extern) (reserve)	€ 50	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 50
<b>Totaal advieskosten</b>	€ 4.225	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.225
percentage %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>diverse kosten</b>													
sanktieskosten G / W / E / Rood	€ 2.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.000
sanctieskosten afdeelsverwarming	€ 2.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.000
leges bouwvergunning	€ 2,4%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2,4%
verzekering	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
onvoorsien algemeen	€ 0,5%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 0,5%
verbruikskosten G / W / E	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
gem. en zakelijke kosten + ov. bijdragen (reserve)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Totaal diverse kosten</b>	€ 4.225	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.225
percentage %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>verkoopkosten</b>													
makelaar verkoop (over von prijs, incl. btw)	0,0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
makelaar verhuur (over von prijs, incl. btw)	0,0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
notaris	€ 1.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.000
reclameborden	€ 100	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 100
garantiekosten (SWK / GHW)	€ 500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 500
opstartkosten	€ 250	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 250
verkoopbrochures	€ 800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 800
promotiekosten (reserve)	€ 900	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 900
<b>Totaal verkoopkosten</b>	€ 6.450	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.450
percentage %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>RENTEVERLIES</b>													
rente over de grond	5,25%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 314
rente over de bouw	5,25%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 990
rente over de bouw met bouw en afnemende kosten	5,25%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 849
<b>TOTAAL RENTEVERLIES</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.304
<b>ALGEMENE KOSTEN</b>													
percentage ak.	4,0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
over von prijs excl. btw	€ -	€ 11.294	€ 10.164	€ 10.190	€ 14.228	€ 14.637	€ 14.637	€ 14.637	€ 14.637	€ 14.637	€ 14.637	€ 14.637	€ 92.688
<b>WINSTAANDEEL &amp; RISICO</b>													
percentage winst & risico over von prijs excl. btw	5,0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ -	€ 14.117	€ 12.705	€ 12.738	€ 17.910	€ 17.546	€ 17.546	€ 17.546	€ 17.546	€ 17.546	€ 17.546	€ 17.546	€ 1.203.360
<b>STICHTINGSKOSTEN INCL. RENTE AK, WBR, EXCL. BTW</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	€ -	€ 282.347	€ 254.104	€ 254.761	€ 356.188	€ 350.924	€ 350.924	€ 350.924	€ 350.924	€ 350.924	€ 350.924	€ 350.924	€ 24.067.197
<b>OPBRENGSTEN</b>													
verkoopprijs per eenheid - v.o.n. excl. btw	21%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
btw	21%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
verkoopprijs per eenheid - v.o.n. incl. btw	€ -	€ 341.843	€ 307.495	€ 308.291	€ 433.619	€ 426.618	€ 426.618	€ 426.618	€ 426.618	€ 426.618	€ 426.618	€ 426.618	€ 29.123.308
verkoopprijs per m² gbo - v.o.n. incl. btw	€ -	€ 2.825	€ 2.275	€ 2.275	€ 3.175	€ 3.175	€ 3.175	€ 3.175	€ 3.175	€ 3.175	€ 3.175	€ 3.175	€ 2.837
<b>RESULTAAT</b>													
bouwkosten per m³ bvo, excl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
bouwkosten per m³ gbo, excl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
bouwkosten per m² excl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
opbrengst per m² gbo, excl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
opbrengst per m² bvo, excl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
opbrengst per m² excl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
opbrengst per m² kavelsoppervlakte, excl. BTW	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Rendement</b>	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Basisprijs MGW 2925  
 Basisprijs EW 2275  
 Opslag waterfront MGW 350  
 Opslag waterfront EGW 150

Betreff: Residuele grondwaarde berekening woningbouw  
 Datum: 18-10-2017  
 Gemeente: Arnhem  
 Project: Rijnwijk  
 Plan: Rijnwijk  
 Status: Concept  
 Bijgewerkt tot: 18-10-2017



BLOK F															
	social	social	social	social	goedkoop	goedkoop	middelbaar	middelbaar	duur	duur	zeer duur	zeer duur	zeer duur	Totaal	
	huur	huur	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	
	EGOV	EGOV	EGOV	EGOV	EGOV	EGOV	EGOV	EGOV	EGOV	EGOV	EGOV	EGOV	EGOV	EGOV	
	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
UITGAANGSPUNEN WONINGBOUW															
opbrengst	0	0	0	0	0	0	0	0	20	21	0	0	0	41	
huur / koop woning	0	0	0	0	0	0	0	0	48,8%	51,2%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
woningtypologie	0	0	0	0	0	0	0	0	120	135	100	140	175	5,235	
aantal eenheden	0	0	0	0	80	80	100	120	120	135	100	140	175	6,199	
percentage van totaal	0	0	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
aantal m2 gbo	0	0	0	0	80	80	100	120	120	135	100	140	175	5,235	
aantal m2 bvo	0	0	0	0	80	80	100	120	120	135	100	140	175	6,199	
percentage van totaal	0	0	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
aantal m3	0	0	0	0	80	80	100	120	120	135	100	140	175	5,235	
percentage van totaal	0	0	0	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
kaveloppervlakte m²	0	0	0	0	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	85,0%	
GRONDKOSTEN															
GRONDKOSTEN	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
grondwaarden, exclusief btw	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	55.388	73.815	0,0%	0,0%	0,0%	2.653.598	
TOTAAL GRONDKOSTEN	€	€	€	€	€	€	€	€	55.388	73.815	€	€	€	2.653.598	
BOUWKOSTEN															
BOUWKOSTEN	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
aanneemkosten per m² bvo	€	€	€	€	€	€	€	€	887	832	€	€	€	5.280.196	
aanneemkosten per m³	€	€	€	€	€	€	€	€	125.121	132.275	€	€	€	5.280.196	
aanneemkosten	€	€	€	€	€	€	€	€	125.121	132.275	€	€	€	5.280.196	
oprendelbaar parkeren	€	€	€	€	€	€	€	€	3.000	3.000	€	€	€	123.000	
afkoop baselagen	1,0%	€	€	€	€	€	€	€	1.251	1.323	€	€	€	52.802	
afkoop prijsplafing (vd aanneemkosten)	1,0%	€	€	€	€	€	€	€	1.251	1.323	€	€	€	52.802	
TOTAAL BOUWKOSTEN	€	€	€	€	€	€	€	€	130.623	137.921	€	€	€	5.696.806	
BIJKOMENDE KOSTEN															
BIJKOMENDE KOSTEN	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
advieskosten	€	€	€	€	€	€	€	€	3.000	3.000	€	€	€	123.000	
aanbesteding en bestek	€	€	€	€	€	€	€	€	850	850	€	€	€	28.600	
constructieadviseur	€	€	€	€	€	€	€	€	150	150	€	€	€	6.150	
adviseur geluid	€	€	€	€	€	€	€	€	150	150	€	€	€	6.150	
adviseur technische installaties	€	€	€	€	€	€	€	€	75	75	€	€	€	3.075	
sondering en funderingsadvies	€	€	€	€	€	€	€	€	200	200	€	€	€	8.200	
grote uitvoering	€	€	€	€	€	€	€	€	50	50	€	€	€	2.050	
adviseur ontwikkebaar (intern + extern)	€	€	€	€	€	€	€	€	475	475	€	€	€	19.275	
(reserve)	€	€	€	€	€	€	€	€	1,9%	1,7%	€	€	€	7,4%	
Totaal advieskosten	€	€	€	€	€	€	€	€	475	475	€	€	€	19.275	
percentage %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,9%	1,7%	€	€	€	7,4%	
diverse kosten	€	€	€	€	€	€	€	€	2.000	2.000	€	€	€	82.000	
aankuiskosten G / W / E / F / Roof	€	€	€	€	€	€	€	€	2.000	2.000	€	€	€	82.000	
aankuiskosten stadsverwarming	€	€	€	€	€	€	€	€	3.003	3.175	€	€	€	126.725	
logies bouwvoering	€	€	€	€	€	€	€	€	100	100	€	€	€	4.100	
reclameborden	€	€	€	€	€	€	€	€	100	100	€	€	€	4.100	
garantiekosten (SWK / GW)	€	€	€	€	€	€	€	€	580	550	€	€	€	22.500	
opdragskosten	€	€	€	€	€	€	€	€	800	800	€	€	€	24.600	
verkoopbrochures	€	€	€	€	€	€	€	€	900	900	€	€	€	36.900	
promotiekosten	€	€	€	€	€	€	€	€	50	50	€	€	€	2.050	
(reserve)	€	€	€	€	€	€	€	€	587	587	€	€	€	23.340	
Totaal diverse kosten	€	€	€	€	€	€	€	€	5,3%	5,3%	€	€	€	21,4%	
percentage %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,3%	5,3%	€	€	€	21,4%	
verkoopkosten	€	€	€	€	€	€	€	€	2.454	2.787	€	€	€	107.190	
makelaar verkoop (over von prijs, incl. btw)	0,9%	€	€	€	€	€	€	€	2.454	2.787	€	€	€	107.190	
makelaar verhuur (over von prijs, incl. btw)	0,0%	€	€	€	€	€	€	€	1.000	1.000	€	€	€	41.200	
notaris	€	€	€	€	€	€	€	€	100	100	€	€	€	4.100	
reclameborden	€	€	€	€	€	€	€	€	100	100	€	€	€	4.100	
garantiekosten (SWK / GW)	€	€	€	€	€	€	€	€	580	550	€	€	€	22.500	
opdragskosten	€	€	€	€	€	€	€	€	800	800	€	€	€	24.600	
verkoopbrochures	€	€	€	€	€	€	€	€	900	900	€	€	€	36.900	
promotiekosten	€	€	€	€	€	€	€	€	50	50	€	€	€	2.050	
(reserve)	€	€	€	€	€	€	€	€	587	587	€	€	€	23.340	
Totaal verkoopkosten	€	€	€	€	€	€	€	€	18,0%	18,0%	€	€	€	749,240	
percentage %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	18,0%	18,0%	€	€	€	749,240	
RENTEVERLIES															
RENTEVERLIES	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
rente over de grond	5,25%	€	€	€	€	€	€	€	284	379	€	€	€	13.893	
over grond	5,25%	€	€	€	€	€	€	€	794	794	€	€	€	31.750	
rente over de bouw	5,25%	€	€	€	€	€	€	€	284	379	€	€	€	13.893	
over bouw en afnemende kosten	5,25%	€	€	€	€	€	€	€	794	794	€	€	€	31.750	
TOTAAL RENTEVERLIES	€	€	€	€	€	€	€	€	1.040	1.173	€	€	€	45.443	
ALGEMENE KOSTEN															
ALGEMENE KOSTEN	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
percentage ak.	4,0%	€	€	€	€	€	€	€	4%	4%	€	€	€	4%	
over von prijs excl. btw	4,0%	€	€	€	€	€	€	€	9.014	10.164	€	€	€	393.718	
WINSTAANDEEL & RISICO															
WINSTAANDEEL & RISICO	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
percentage winst & risico	5,0%	€	€	€	€	€	€	€	5%	5%	€	€	€	5%	
over von prijs excl. btw	5,0%	€	€	€	€	€	€	€	11.267	12.795	€	€	€	492.147	
STICHTINGSKOSTEN INCL. RENTE AK, W&R, EXCL. BTW	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
STICHTINGSKOSTEN INCL. RENTE AK, W&R, EXCL. BTW	€	€	€	€	€	€	€	€	225.338	254.104	€	€	€	8.842.947	
percentage %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%	€	€	€	100,0%	
OPBRENGSTEN															
OPBRENGSTEN	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
verkoopprijs per eenheid - v.o.n. excl. btw	21%	€	€	€	€	€	€	€	225.338	254.104	€	€	€	8.842.947	
btw	21%	€	€	€	€	€	€	€	47.321	53.362	€	€	€	2.087.919	
verkoopprijs per eenheid - v.o.n. incl. btw	€	€	€	€	€	€	€	€	272.659	307.466	€	€	€	11.950.966	
verkoopprijs per m² gbo - v.o.n. incl. btw	€	€	€	€	€	€	€	€	2.276	2.276	€	€	€	2.276	
RESULTAAT															
RESULTAAT	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
bouwkosten per m² bvo, excl. btw	€	€	€	€	€	€	€	€	926	867	€	€	€	894	
bouwkosten per m² gbo, excl. btw	€	€	€	€	€	€	€	€	1.090	1.021	€	€	€	1.052	
bouwkosten per m² excl. btw	€	€	€	€	€	€	€	€	1.090	1.021	€	€	€	1.052	
opbrengst per m² gbo, excl. btw	€	€	€	€	€	€	€	€	1.880	1.880	€	€	€	1.880	
op															

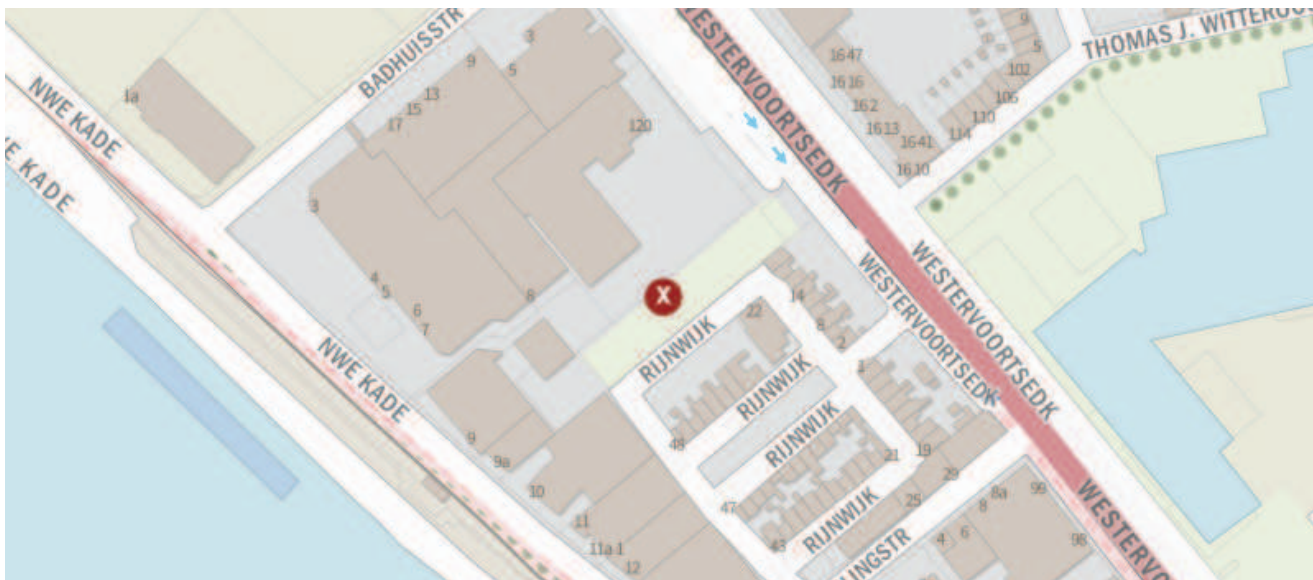
Betreff: Residuele grondwaarde berekening woningbouw  
 Datum: 18-10-2017  
 Gemeente: Arnhem  
 Project: Rijnwijk  
 Plan: Rijnwijk  
 Status: Concept  
 Bijgewerkt tot: 18-10-2017



**BLOK G**

UITGANGSPUNEN WONINGBOUW	social huur	social huur	social huur	social huur	goedkoop	goedkoop	middelbaar	duur	duur	duur	zeer duur	zeer duur	zeer duur	Totaal	
segregatie	huur	huur	huur	huur	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	koop	
huur / koop woning	MOIV	MOIV	MOIV	MOIV	MOIV	MOIV	MOIV	MOIV	MOIV	MOIV	MOIV	MOIV	MOIV	MOIV	
woningtypologie															
aantal eenheden	0	0	0	0	0	0	15	14	0	0	0	0	0	31	
percentage van totaal	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	48,4%	43,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	
aantal m2 gbo	0	0	0	0	80	80	97	120	100	130	100	140	170	3.374	
aantal m2 bvo	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	85,0%	85,0%	73,0%	85,0%	75,0%	85,0%	75,0%	75,0%	85,0%	4.261	
verhouding gbo / bvo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79%	
aantal m3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
keveloppervlakte m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>OMSCHRIJVING</b>															
<b>GRONDKOSTEN</b>	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	per eenheid	SKO totaal boek
grondwaarden, exclusief btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 36.071	€ 57.820	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.466.277
grondwaarde, exclusief btw	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 15,4%	€ 23,7%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	
<b>TOTAAL GRONDKOSTEN</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 36.071	€ 57.820	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.466.277
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 36.071	€ 57.820	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.466.277
<b>BOUWKOSTEN</b>															
aanneemkosten per m² bvo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.134	€ 871	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
aanneemkosten per m3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 150.803	€ 122.795	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.226.773
aanneemkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
ontrendbed parkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
afloop bestanden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.500	€ 3.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 100.500
afloop prijsstelling (vd aanneemson)	1,0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.508	€ 1.228	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 42.268
bouwkosten onvoorzien (vd aanneemson)	1,0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.508	€ 1.228	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 42.268
<b>TOTAAL BOUWKOSTEN</b>	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 197.319	€ 128.251	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 4.411.809
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 197.319	€ 128.251	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 4.411.809
<b>BIJKOMENDE KOSTEN</b>															
<b>advieskosten</b>															
architect en bestek	€ 3.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.000	€ 3.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 30.000
constructeur	€ 950	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 650	€ 650	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 20.150
adviseur geluid	€ 150	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 150	€ 150	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.850
adviseur technische installaties	€ 150	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 150	€ 150	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.500
sondering en funderingsadvies	€ 75	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 75	€ 75	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.325
grafische uitvoering	€ 200	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 200	€ 200	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.200
adviseur ontvankelijk (intern + extern)	€ 50	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 50	€ 50	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.550
(reserve)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>totaal advieskosten</b>	€ 3.625	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.275	€ 4.275	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 129.525
percentage %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,8%	1,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,8%
<b>diverse kosten</b>															
sanktieskosten G / W / E / Rood	€ 2.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.000	€ 2.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 62.000
aanrijfskosten isolatieverwarming	€ 2.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.000	€ 2.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 77.000
logies bouwvoorziening	€ 2.475	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.619	€ 2.947	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 101.442
verzekering	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
onvoorzien algemeen	€ 0,5%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 754	€ 614	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 21.134
verbruikskosten G / W / E	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
gem. en zakelijke kosten + ov. bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
(reserve)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>totaal diverse kosten</b>	€ 4.475	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 6.373	€ 6.081	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 202.070
percentage %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,8%	2,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,8%
<b>verkoopkosten</b>															
makelaar verkoop (over von prijs, incl. btw)	0,0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.556	€ 2.454	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 77.601
makelaar verhuur (over von prijs, incl. btw)	0,0%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
notaris	€ 1.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.000	€ 1.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 31.000
reclameborden	€ 100	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 100	€ 100	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.100
garantiekosten (SWK / GHV)	€ 500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 500	€ 500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 17.000
opdragskosten	€ 250	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 250	€ 250	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.750
verkoopbrochures	€ 800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 800	€ 800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 18.600
promotiekosten	€ 900	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 900	€ 900	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 27.900
(reserve)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>totaal verkoopkosten</b>	€ 3.550	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.956	€ 5.654	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 179.201
percentage %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,6%	2,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,3%
<b>TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN</b>	€ 11.650	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 19.104	€ 17.940	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 673.662
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 19.104	€ 17.940	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 673.662
<b>RENTEVERLIES</b>															
rente over de grond:															
over grond	5,25%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 189	€ 299	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 7.600
rente over de bouw:	5,25%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 895	€ 742	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 25.293
over bouw en belangrijke kosten															
<b>TOTAAL RENTEVERLIES</b>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.084	€ 1.040	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 32.893
<b>ALGEMENE KOSTEN</b>															
percentage ak:	4,0%	€ 0%	€ 0%	€ 0%	€ 0%	€ 0%	€ 4%	€ 4%	€ 0%	€ 0%	€ 0%	€ 0%	€ 0%	€ 0%	€ 4%
over von prijs excl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.388	€ 9.014	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 285.037
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.388	€ 9.014	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 285.037
<b>WINSTAANDEEL &amp; RISICO</b>															
percentage winst & risico:	5,0%	€ 0%	€ 0%	€ 0%	€ 0%	€ 0%	€ 11.735	€ 11.267	€ 0%	€ 0%	€ 0%	€ 0%	€ 0%	€ 0%	€ 5%
over von prijs excl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.735	€ 11.267	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 356.294
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.735	€ 11.267	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 356.294
<b>STICHIJKOSTEN INCL. RENTE AK, W&amp;R, EXCL. BTW</b>															
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 234.701	€ 225.338	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 7.128.920
€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 234.701	€ 225.338	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 7.128.920
<b>OPBRENGSTEN</b>															
verkoopprijs per eenheid - v.o.n. excl. btw	21%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 234.701	€ 225.338	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 7.128.920
btw	21%	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 49.287	€ 47.321	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.466.443
verkoopprijs per eenheid - v.o.n. incl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 283.988	€ 272.659	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8.622.364
verkoopprijs per m² gbo - v.o.n. incl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.900	€ 2.276	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.556
<b>RESULTAAT</b>															
bouwkosten per m² bvo, excl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.183	€ 910	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.038
bouwkosten per m² gbo, excl. btw	€ -	€ -	€ -	€ -											

**LOCATIE**































**Aanvraagkenmerken**






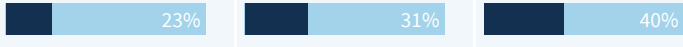



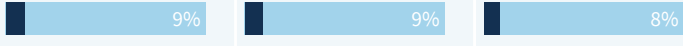

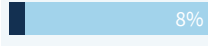

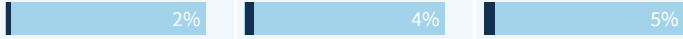

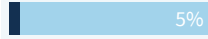
Woningsoorten	Twee onder een kap, Hoekwoning, Tussenwoning
Bouwperiode	na 2000
Oppervakteklasse	>= 140 m2

## CBS-STATISTIEKEN

Algemeen				
Variabele	Buurt	Wijk	Gemeente	Nederland
Naam	Nieuwe Kadekwartier	Arnhemse broek	Arnhem	Nederland
Aantal inwoners	290	5.955	153.818	16.979.120
Bevolkingsdichtheid	1.173 inw./km <sup>2</sup>	1.368 inw./km <sup>2</sup>	1.571 inw./km <sup>2</sup>	504 inw./km <sup>2</sup>
Omgevingsadressendichtheid	2.267 adr./km <sup>2</sup>	2.276 adr./km <sup>2</sup>	2.102 adr./km <sup>2</sup>	1.961 adr./km <sup>2</sup>
Stedelijkheid	sterk stedelijk	sterk stedelijk	sterk stedelijk	sterk stedelijk
Oppervlakte totaal	32 ha	509 ha	10.154 ha	4.154.302 ha


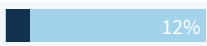
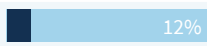
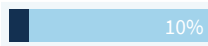
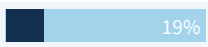
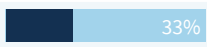
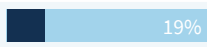
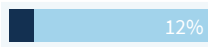
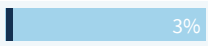
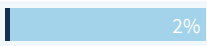
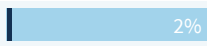
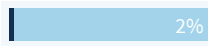
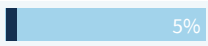
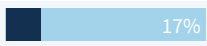
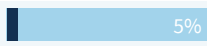
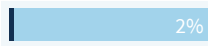
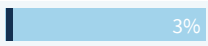
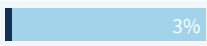
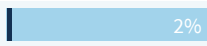
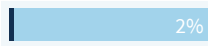
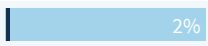
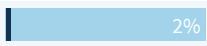
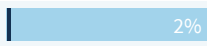
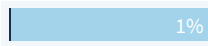
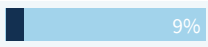
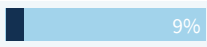
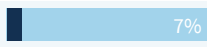
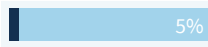
Bevolking naar leeftijdsgroep				
Variabele	Buurt	Wijk	Gemeente	Nederland
0 t/m 14 jaar	 16%	 15%	 17%	 16%
15 t/m 24 jaar	 9%	 16%	 13%	 12%
25 t/m 44 jaar	 43%	 37%	 30%	 25%
45 t/m 64 jaar	 22%	 25%	 26%	 28%
65 en ouder	 5%	 7%	 14%	 18%


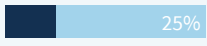









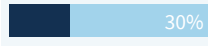
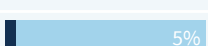
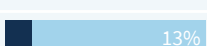
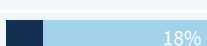
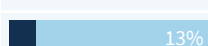
Bevolking naar geslacht				
Variabele	Buurt	Wijk	Gemeente	Nederland
Man	 50%	 52%	 50%	 50%
Vrouw	 48%	 48%	 50%	 50%





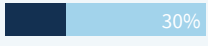
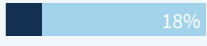
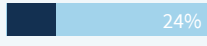
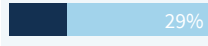
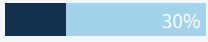
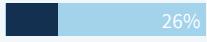
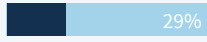
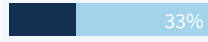
Bevolking naar burgerlijke staat				
Variabele	Buurt	Wijk	Gemeente	Nederland
Ongehuwd	 62%	 66%	 56%	 48%
Gehuwd	 28%	 23%	 31%	 40%
Gescheiden	 7%	 9%	 9%	 8%
Verweduwd	 2%	 2%	 4%	 5%



## CBS-STATISTIEKEN (2)

Bevolking naar herkomst				
Variabele	Buurt	Wijk	Gemeente	Nederland
Westers allochtoon	 12%	 12%	 12%	 10%
Niet-westers allochtoon	 19%	 33%	 19%	 12%
Marokkaans	 3%	 2%	 2%	 2%
Turks	 5%	 17%	 5%	 2%
Surinaams	 3%	 3%	 2%	 2%
Antilliaans en Arubaans	 2%	 2%	 2%	 1%
Overig niet-westers allochtoon	 9%	 9%	 7%	 5%

Woningen				
Variabele	Buurt	Wijk	Gemeente	Nederland
Totaal aantal woningen	163	2.749	72.711	7.641.323
Koopwoningen	 5%	 25%	 44%	 56%
Huurwoningen	 94%	 75%	 55%	 43%
Huurwoningen in bezit van corporatie	 89%	 62%	 37%	 30%
Huurwoningen in bezit van overige verhuurders	 5%	 13%	 18%	 13%

Particuliere huishoudens				
Variabele	Buurt	Wijk	Gemeente	Nederland
Aantal huishoudens	150	3.275	76.530	7.720.787
Gemiddelde huishoudengrootte	1,9	1,8	2,0	2,2
Eenpersoonshuishoudens	 37%	 56%	 47%	 38%
Huishoudens zonder kinderen	 30%	 18%	 24%	 29%
Huishoudens met kinderen	 30%	 26%	 29%	 33%

## CBS-STATISTIEKEN (3)

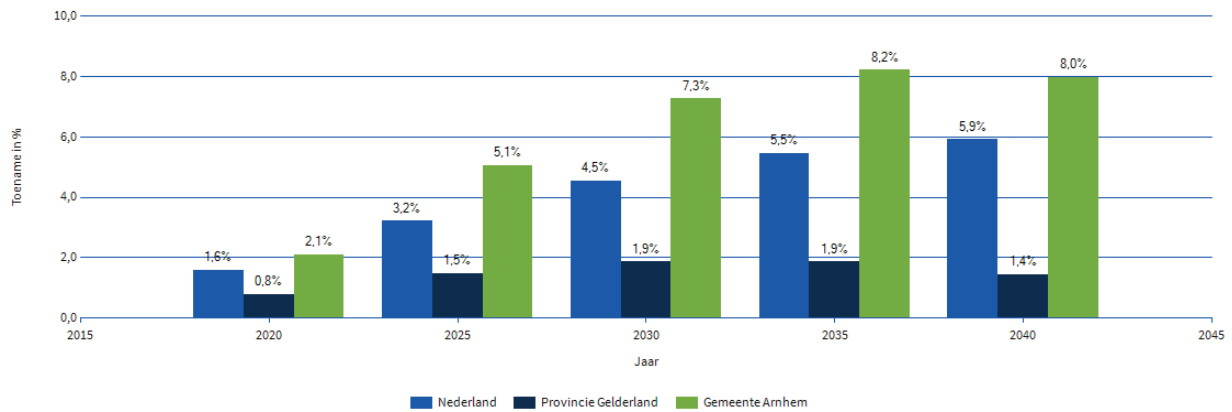
Inkomens van personen				
Variabele	Buurt	Wijk	Gemeente	Nederland
Aantal inkomensontvangers	200	4.600	115.400	12.907.400
Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger	€ 17.400	€ 21.100	€ 28.400	€ 30.000
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 13.700	€ 16.800	€ 22.300	€ 23.400
Personen met laag inkomen	81%	67%	51%	40%
Personen met hoog inkomen	0%	6%	15%	20%
Niet-actieven	38%	47%	56%	58%

Inkomens van huishoudens				
Variabele	Buurt	Wijk	Gemeente	Nederland
Huishoudens met laag inkomen	61%	55%	42%	40%
Huishoudens met hoog inkomen	1%	8%	18%	20%
Huishoudens met lage koopkracht		27%	16%	10%
Huish. onder of rond sociaal minimum		22%	13%	8%

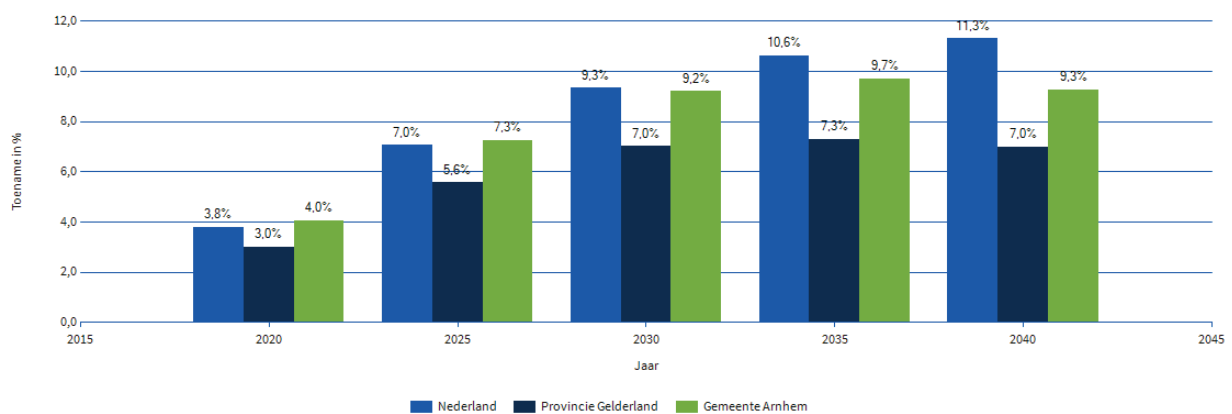
Uitkeringsontvangers				
Variabele	Buurt	Wijk	Gemeente	Nederland
Uitkeringen Arbeidsongeschiktheid (AO)	27%	16%	12%	10%
Uitkeringen Werkloosheid (WW)	7%	6%	6%	5%
Uitkeringen Wet Werk en Bijstand (WWB)	13%	18%	10%	6%

## PROGNOSES

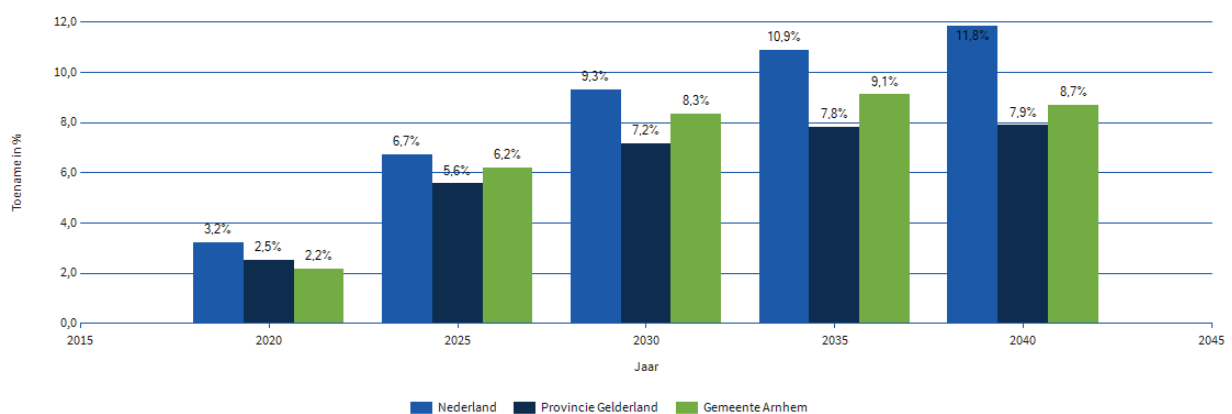
### Bevolkingsgroei



### Toename huishoudens



### Toename woningvoorraad



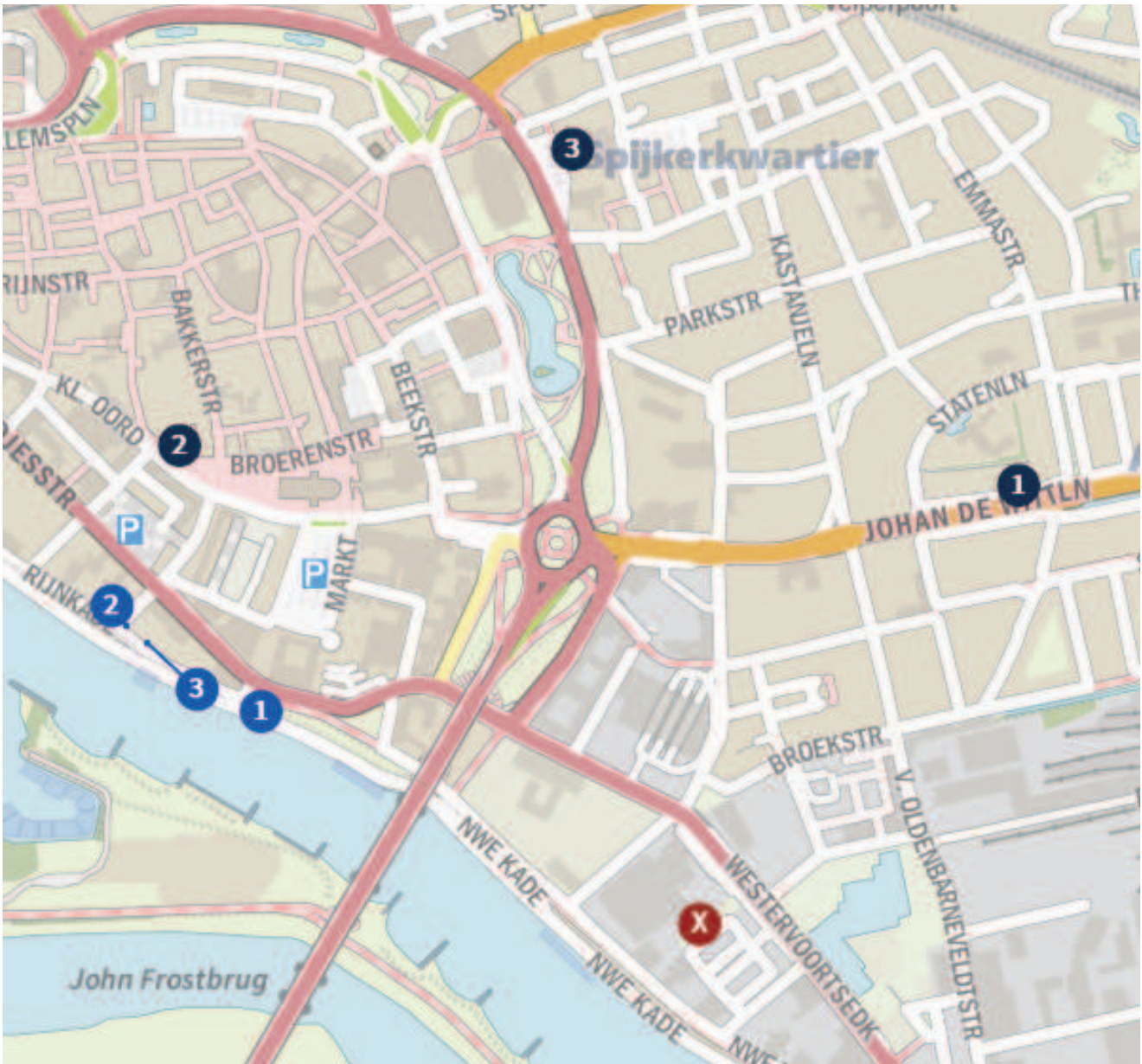
## BEREIKBAARHEID



### Bereikbaarheid

	Afslag snelweg	Arnhem-Burg. Matsersingel	N325 Batavierenweg	4 minuten (3,4 km)
	Treinstation	Arnhem Velperpoort	Geen intercitystation	10 minuten (1,7 km)
	Metrostation	niet in omgeving		
	Tramhalte	niet in omgeving		
	Bushalte	Badhuisstraat	12,43,63,331	3 minuten (225 m)

**VOORZIENINGEN**



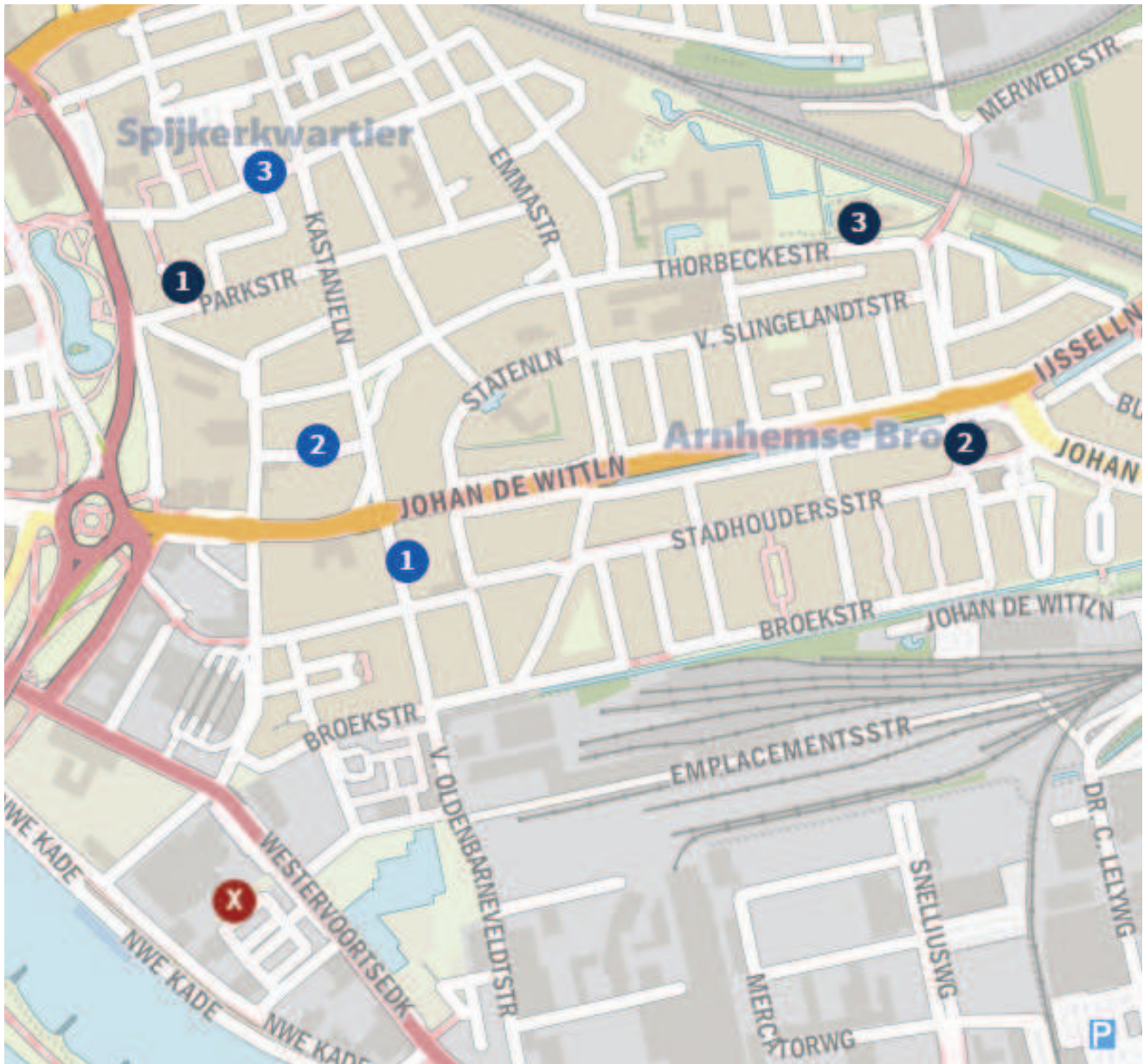
**Supermarkten**

1	Amazing Oriental	🚗 2 minuten (1,3 km)
2	Spar	🚗 2 minuten (1,4 km)
3	Albert Heijn	🚗 2 minuten (1,7 km)

**Restaurants**

1	De Hoeksteen	🚗 1 minuut (950 m)
2	Cantina	🚗 2 minuten (1,3 km)
3	Salathai	🚗 2 minuten (1,2 km)

## BASISSCHOLEN EN KINDERDAGVERBLIJVEN



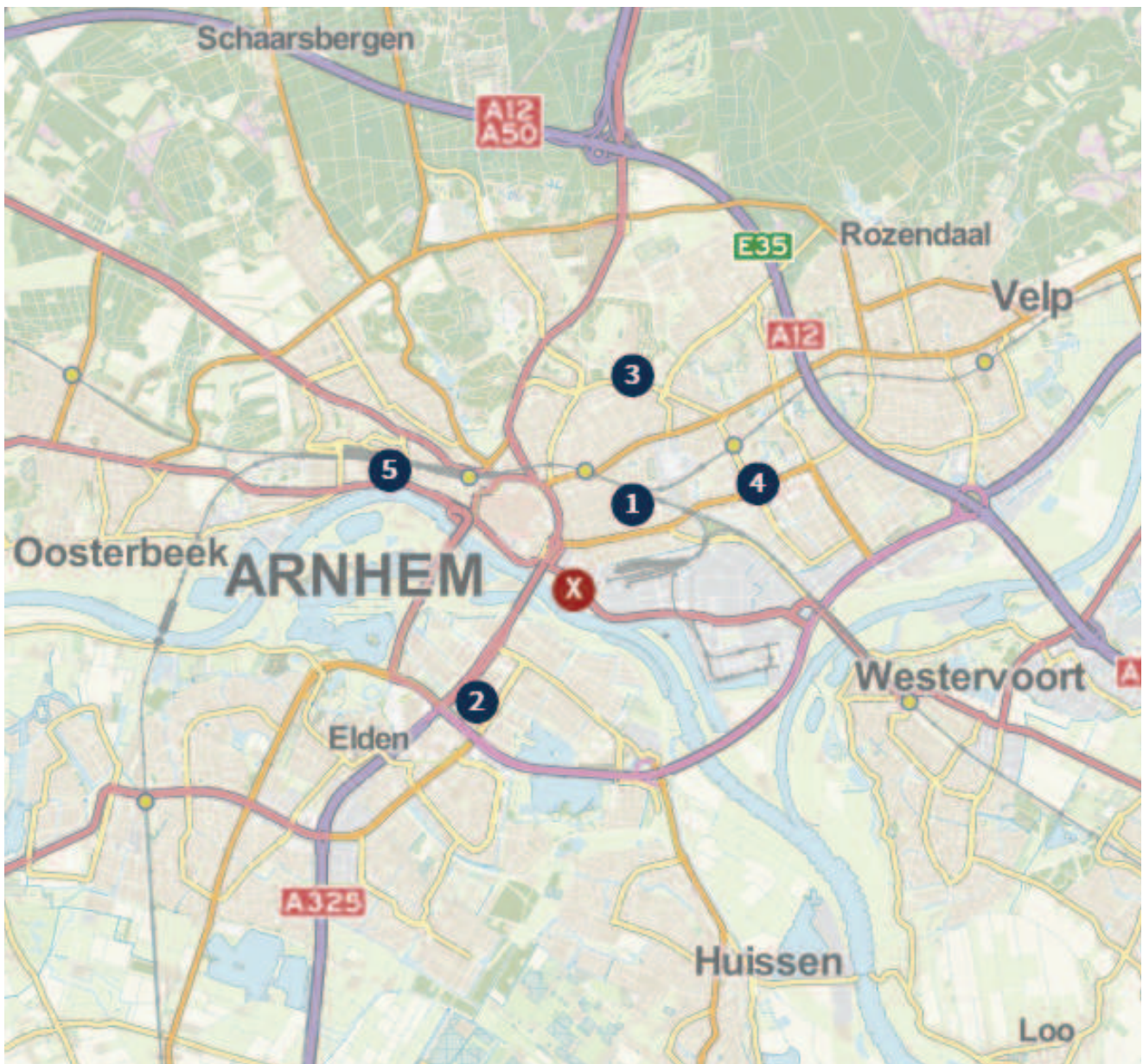
### Basisscholen

1	bs de Arcade	Samenwerking PC, RK	🚶 21 minuten (1,7 km)
2	bs St Paulus	Rooms-Katholiek	🚶 22 minuten (1,8 km)
3	Hugo De Grootsschool	Openbaar	🚶 25 minuten (2,1 km)

### Kinderdagverblijven

1	De Tuimelaar	18 plaatsen	🚶 13 minuten (1,1 km)
2	Wereldkwartier	32 plaatsen	🚶 16 minuten (1,3 km)
3	Peutercentrum De Lapjeskat	16 plaatsen	🚶 20 minuten (1,7 km)

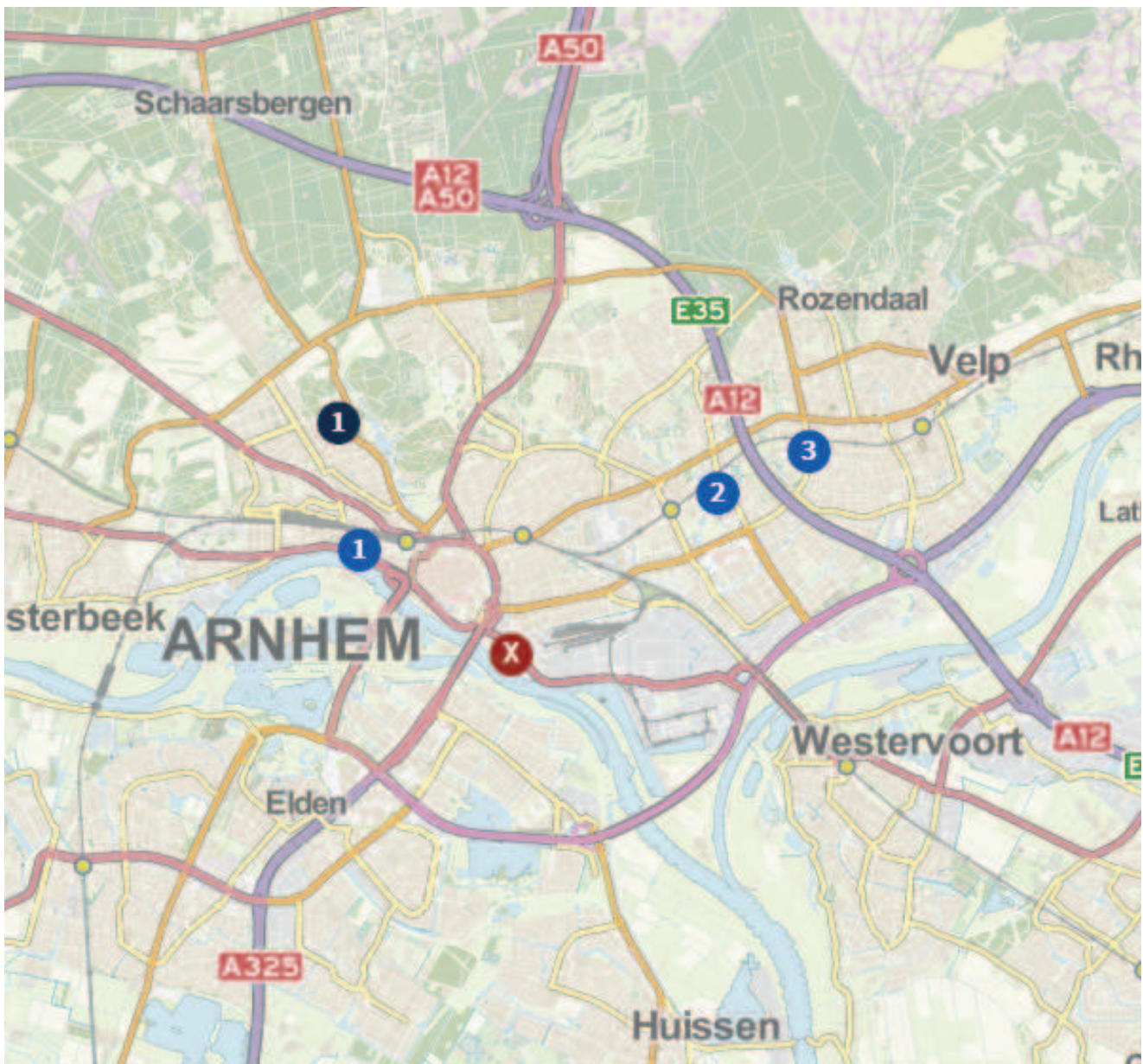
## VOORTGEZET ONDERWIJS



### Voortgezet onderwijs

1	Stedelijk Arnhem	VWO	🚲 7 minuten (1,5 km)
2	Olympuscollege PC RK SGM	MAVO/HAVO/VWO	🚲 7 minuten (2,2 km) †
3	Arentheem College is	VBO/HAVO/VWO	🚲 11 minuten (3,3 km) †
4	Arentheem College is	VBO/MAVO	🚲 12 minuten (2,6 km)
5	Openb. SGM. Arnhem Noord	VBO/MAVO/HAVO	🚲 13 minuten (2,9 km)

## MBO, HBO EN UNIVERSITEIT



### Middelbaar beroepsonderwijs

1	ROC Rijn IJssel	regionaal opleidings centrum	🚲 16 minuten (3,7 km)
---	-----------------	------------------------------	-----------------------

### Hoger onderwijs

1	ArtEZ	hbo	🚗 3 minuten (2,4 km) †
2	Hogeschool van Arnhem en Nijmegen	hbo	🚗 5 minuten (4,1 km)
3	Hogeschool Van Hall Larenstein	hbo	🚗 6 minuten (4,6 km)

† hemelsbreed gemeten



## BUURTEN IN OMGEVING: WONINGVOORRAAD



Buurt		Eengezinswoningen					Appartementen				
	Naam	#	Opp	<1945	'45-'90	>1990	#	Opp	<1945	'45-'90	>1990
1	Nieuwe Kadekwartier (Arnhem)	101	95	51 %	1 %	48 %	163	75	6 %	4 %	91 %
2	Bij de John Frostbrug (Arnhem)	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-
3	Van Verschuerbuurt (Arnhem)	48	90	100 %	-	-	218	90	100 %	-	-
4	Groene Weide (Arnhem)	629	95	26 %	59 %	14 %	537	80	27 %	62 %	10 %
5	Industrieterrein (Arnhem)	12	135	50 %	50 %	-	9	120	-	78 %	22 %
6	Arnhemse Broek (Arnhem)	603	110	43 %	8 %	49 %	606	80	32 %	46 %	22 %
7	Kamillehof (Arnhem)	812	95	-	81 %	19 %	193	80	-	48 %	52 %
8	Markt (Arnhem)	63	150	35 %	5 %	60 %	678	85	43 %	38 %	19 %
9	Boulevardwijk (Arnhem)	98	320	97 %	-	3 %	852	95	55 %	30 %	14 %
10	Meinerswijk / De Praets (Arnhem)	14	130	93 %	-	7 %	29	95	83 %	17 %	-
11	Statenkwartier (Arnhem)	447	95	64 %	36 %	-	634	85	45 %	51 %	4 %
12	Malburgen West (Arnhem)	1.048	120	16 %	45 %	39 %	838	80	-	61 %	39 %
13	Weverstraat (Arnhem)	12	260	92 %	-	8 %	1.124	75	23 %	62 %	15 %
14	Bakenhof (Arnhem)	399	155	-	2 %	98 %	148	100	-	-	100 %
15	Spijkerbuurt (Arnhem)	214	210	66 %	25 %	9 %	1.254	95	65 %	24 %	10 %

## BUURTEN IN OMGEVING: KOOPTRANSACTIES EN -AANBOD

Kooptransacties *		Eengezinswoningen				Appartementen			
	Naam	#	Opp	€	€/m <sup>2</sup>	#	Opp	€	€/m <sup>2</sup>
1	Nieuwe Kadekwartier (Arnhem)	2	125	-	-	1	110	-	-
2	Bij de John Frostbrug (Arnhem)	0	-	-	-	0	-	-	-
3	Van Verschuerbuurt (Arnhem)	0	-	-	-	2	120	-	-
4	Groene Weide (Arnhem)	48	105	138.000	1.325	90	80	109.000	1.450
5	Industrieterrein (Arnhem)	0	-	-	-	0	-	-	-
6	Arnhemse Broek (Arnhem)	29	140	213.000	1.525	63	80	147.000	1.825
7	Kamillehof (Arnhem)	55	90	136.000	1.550	7	90	128.000	1.400
8	Markt (Arnhem)	2	110	-	-	35	95	194.000	2.150
9	Boulevardwijk (Arnhem)	13	270	443.000	1.700	76	105	195.000	2.025
10	Meinerswijk / De Praets (Arnhem)	2	135	-	-	2	75	-	-
11	Statenkwartier (Arnhem)	13	120	206.000	1.725	75	100	159.000	1.625
12	Malburgen West (Arnhem)	87	125	184.000	1.450	47	80	129.000	1.575
13	Weverstraat (Arnhem)	3	255	-	-	44	105	267.000	2.650
14	Bakenhof (Arnhem)	64	155	268.000	1.725	0	-	-	-
15	Spijkerbuurt (Arnhem)	12	175	380.000	2.225	83	105	208.000	2.000

\* Transacties van afgelopen 5 jaar. Koopsommen zijn geïndexeerd.

Koopaanbod *		Eengezinswoningen				Appartementen			
	Naam	#	Opp	€	€/m <sup>2</sup>	#	Opp	€	€/m <sup>2</sup>
1	Nieuwe Kadekwartier (Arnhem)	2	140	269.000	1.925	0	-	-	-
2	Bij de John Frostbrug (Arnhem)	0	-	-	-	0	-	-	-
3	Van Verschuerbuurt (Arnhem)	0	-	-	-	0	-	-	-
4	Groene Weide (Arnhem)	38	95	146.000	1.525	139	80	121.000	1.600
5	Industrieterrein (Arnhem)	0	-	-	-	0	-	-	-
6	Arnhemse Broek (Arnhem)	25	125	205.000	1.650	75	85	163.000	2.000
7	Kamillehof (Arnhem)	76	90	146.000	1.600	33	80	127.000	1.575
8	Markt (Arnhem)	12	275	763.000	2.850	111	105	261.000	2.525
9	Boulevardwijk (Arnhem)	27	290	580.000	2.050	105	80	180.000	2.525
10	Meinerswijk / De Praets (Arnhem)	0	-	-	-	3	65	160.000	2.425
11	Statenkwartier (Arnhem)	12	110	234.000	2.100	91	90	163.000	1.825
12	Malburgen West (Arnhem)	83	120	203.000	1.700	89	80	143.000	1.700
13	Weverstraat (Arnhem)	4	80	210.000	2.550	66	95	230.000	2.450
14	Bakenhof (Arnhem)	71	145	272.000	1.850	3	95	170.000	1.775
15	Spijkerbuurt (Arnhem)	13	280	538.000	2.150	113	80	188.000	2.350

\* Aanbod van afgelopen 12 maanden.

## BUURTEN IN OMGEVING: HUURANBOD

Huuraanbod *		Eengezinswoningen				Appartementen			
	Naam	#	Opp	€	€/m <sup>2</sup>	#	Opp	€	€/m <sup>2</sup>
1	Nieuwe Kadekwartier (Arnhem)	1	135	1.500	10,9	6	80	875	10,8
2	Bij de John Frostbrug (Arnhem)	0	-	-	-	0	-	-	-
3	Van Verschuierbuurt (Arnhem)	0	-	-	-	0	-	-	-
4	Groene Weide (Arnhem)	2	95	775	8,3	16	70	750	10,8
5	Industrieterrein (Arnhem)	2	230	1.300	5,6	2	60	600	9,8
6	Arnhemse Broek (Arnhem)	3	35	350	6,6	23	80	825	14,3
7	Kamillehof (Arnhem)	1	130	900	7,0	4	85	725	8,4
8	Markt (Arnhem)	0	-	-	-	40	75	875	12,7
9	Boulevardwijk (Arnhem)	4	80	1.000	12,6	70	60	725	14,5
10	Meinerswijk / De Praets (Arnhem)	0	-	-	-	0	-	-	-
11	Statenkwartier (Arnhem)	0	-	-	-	18	50	575	16,9
12	Malburgen West (Arnhem)	2	80	700	8,8	11	80	775	9,9
13	Weverstraat (Arnhem)	0	-	-	-	48	55	750	15,8
14	Bakenhof (Arnhem)	2	175	1.625	9,3	3	90	775	8,8
15	Spijkerbuurt (Arnhem)	1	10	50	5,0	80	45	600	15,5

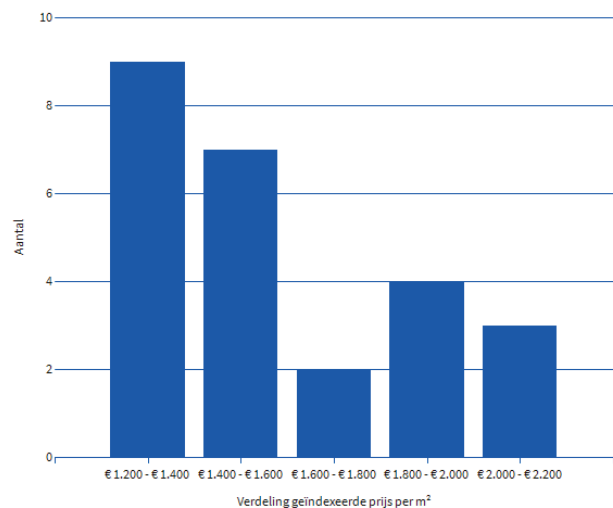
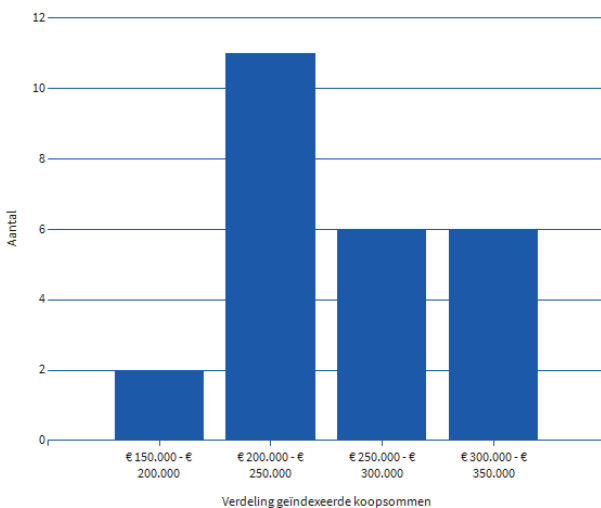
\* Aanbod van afgelopen 12 maanden.

## PRIJSNIVEAU

Transacties (laatste 5 jaar, koopsommen transacties zijn geïndexeerd)				
Selectie	Filter	Aantal	Prijs	Prijs per m <sup>2</sup>
Omgeving	>= 140 m2; na 2000; Twee onder een kap, Hoekwoning, Tussenwoning	25	€ 257.000	€ 1.575
Buurt: Nieuwe Kadekwartier	alle oppervlaktes; alle bouwjaren; Vrijstaand, Twee onder een kap, Hoekwoning, Tussenwoning	2	-	-
Wijk: Arnhemse broek	alle oppervlaktes; alle bouwjaren; Twee onder een kap, Hoekwoning, Tussenwoning	44	€ 213.000	€ 1.600
Gemeente: Arnhem	>= 140 m2; na 2000; Twee onder een kap, Hoekwoning, Tussenwoning	332	€ 299.000	€ 1.825

Huidig aanbod				
Selectie	Filter	Aantal	Prijs	Prijs per m <sup>2</sup>
Omgeving	>= 140 m2; na 2000; eengezinswoning	25	€ 406.000	€ 2.275
Buurt: Nieuwe Kadekwartier	alle oppervlaktes; alle bouwjaren; eengezinswoning	0	-	-
Wijk: Arnhemse broek	alle oppervlaktes; alle bouwjaren; eengezinswoning	12	€ 222.000	€ 1.825
Gemeente: Arnhem	>= 140 m2; na 2000; eengezinswoning	70	€ 379.000	€ 2.225

Verdeling van transacties in omgeving (25 dichts bijgelegen transacties)	
Geïndexeerde koopsommen	Geïndexeerde prijs per m <sup>2</sup>



### Methodiek

Op basis van de aanvraagkenmerken van het rapport is een selectie gemaakt van transacties en huidig koopaanbod. De selectie vindt plaats op basis van een gebied en een filter. De getoonde prijzen en prijzen per m<sup>2</sup> betreffen het gemiddelde van de gemaakte selectie.

Het betreft een geautomatiseerd proces waarbij is getracht een selectie te maken die leidt tot een representatief aantal transacties / aanbod: de filters worden strenger naarmate het gebied groter wordt.

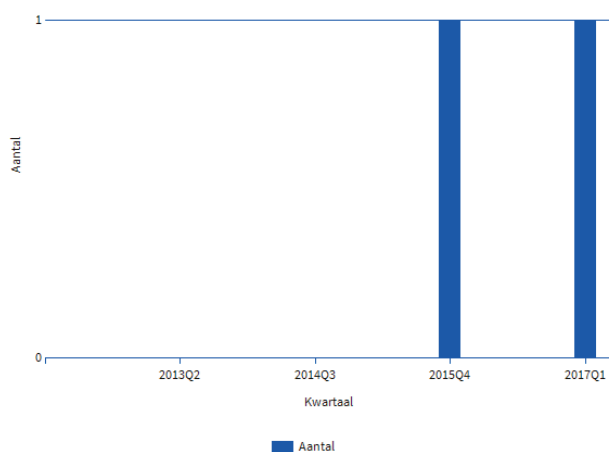
## STATISTIEKEN BUURT NIEUWE KADEKWARTIER

Woningvoorraad					
Type	Aantal	Opp.	<1945	'45-'90	>1990
Eengezinswon.	101	96	51 %	1 %	48 %
Appartement	163	73	6 %	4 %	91 %
<b>Totaal</b>	<b>264</b>	<b>81</b>	<b>23 %</b>	<b>3 %</b>	<b>74 %</b>

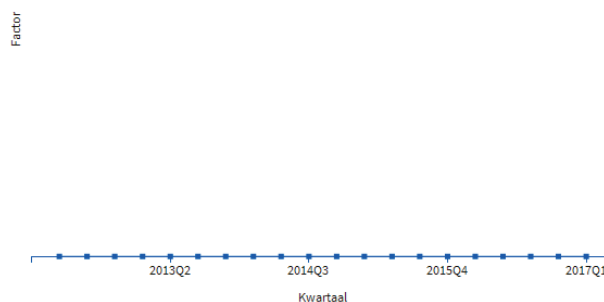
Kerngetallen				
Omschrijving	Aantal	Opp.	Prijs	€ / m <sup>2</sup>
Transacties (5 jr.) *	2	125	-	-
Huidig aanbod *	0	0	-	-

Koopsommen transacties zijn geïndexeerd.

### Transactie-ontwikkeling \*



### Marktliquiditeit (Huidig aanbod / verkopen afgelopen jaar)\*



Transacties *				
Kwartaal	Aantal	Opp.	Prijs	€ / m <sup>2</sup>
2017Q1	1	155	-	-
2016Q4	0	0	-	-
2016Q3	0	0	-	-
2016Q2	0	0	-	-
2016Q1	0	0	-	-
2015Q4	1	95	-	-
2015Q3	0	0	-	-
2015Q2	0	0	-	-

Aanbod *				
Kwartaal	Aantal	Opp.	Prijs	€ / m <sup>2</sup>
2017Q2	0	0	-	-
2017Q1	0	0	-	-
2016Q4	2	140	€ 269.000	€ 1.925
2016Q3	0	0	-	-
2016Q2	0	0	-	-
2016Q1	0	0	-	-
2015Q4	0	0	-	-
2015Q3	0	0	-	-

\* eengezinswoning.

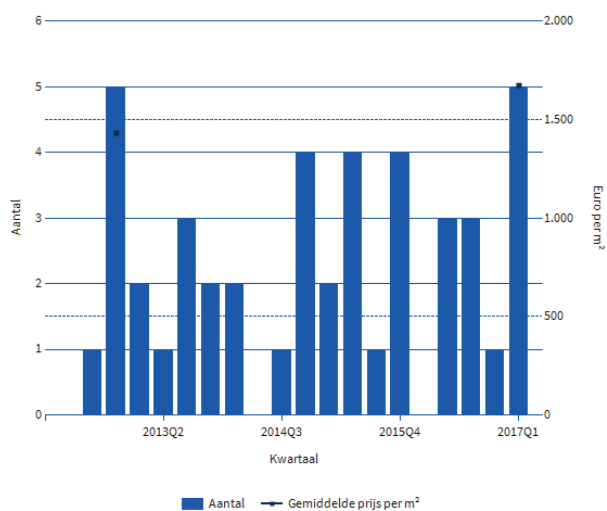
## STATISTIEKEN WIJK ARNHEMSE BROEK

Woningvoorraad					
Type	Aantal	Opp.	<1945	'45-'90	>1990
Eengezinswon.	1.211	104	54 %	18 %	28 %
Appartement	1.630	83	43 %	38 %	19 %
Deels woning	3	1.017	0 %	100 %	0 %
<b>Totaal</b>	<b>2.844</b>	<b>93</b>	<b>48 %</b>	<b>29 %</b>	<b>23 %</b>

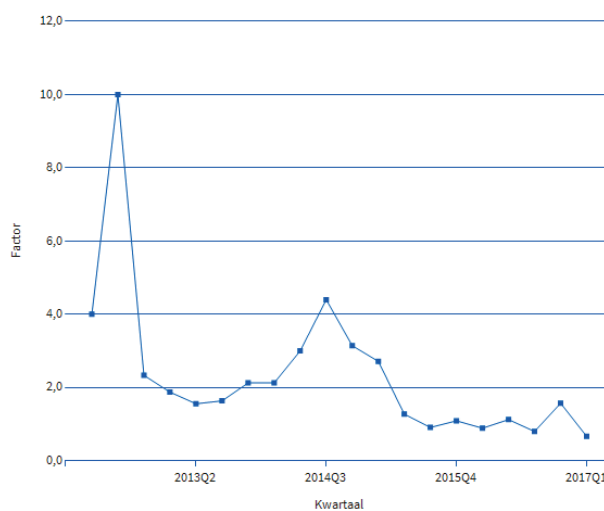
Kerngetallen				
Omschrijving	Aantal	Opp.	Prijs	€/m <sup>2</sup>
Transacties (5 jr.) *	44	135	€ 213.000	€ 1.600
Huidig aanbod **	12	120	€ 222.000	€ 1.825

Koopsommen transacties zijn geïndexeerd.

### Transactie-ontwikkeling \*



### Marktliquiditeit (Huidig aanbod / verkopen afgelopen jaar)\*\*



### Transacties \*

Kwartaal	Aantal	Opp.	Prijs	€/m <sup>2</sup>
2017Q1	5	115	€ 196.000	€ 1.675
2016Q4	1	185	-	-
2016Q3	3	150	-	-
2016Q2	3	125	-	-
2016Q1	0	0	-	-
2015Q4	4	125	-	-
2015Q3	1	110	-	-
2015Q2	4	145	-	-

### Aanbod \*\*

Kwartaal	Aantal	Opp.	Prijs	€/m <sup>2</sup>
2017Q2	12	120	€ 222.000	€ 1.825
2017Q1	8	120	€ 223.000	€ 1.875
2016Q4	11	120	€ 218.000	€ 1.825
2016Q3	8	125	€ 208.000	€ 1.725
2016Q2	9	125	€ 207.000	€ 1.700
2016Q1	8	140	€ 220.000	€ 1.700
2015Q4	12	145	€ 229.000	€ 1.650
2015Q3	10	130	€ 218.000	€ 1.675

\* Twee onder een kap, Hoekwoning, Tussenwoning.

\*\* eengezinswoning.

## STATISTIEKEN GEMEENTE ARNHEM

### Woningvoorraad

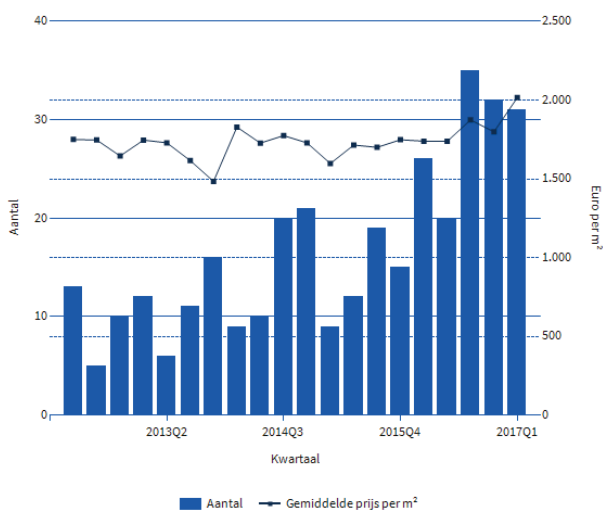
Type	Aantal	Opp.	<1945	'45-'90	>1990
Eengezinswon.	38.240	126	23 %	51 %	26 %
Appartement	35.523	82	27 %	55 %	18 %
Deels woning	239	748	63 %	27 %	10 %
<b>Totaal</b>	<b>74.002</b>	<b>107</b>	<b>25 %</b>	<b>53 %</b>	<b>22 %</b>

### Kerngetallen

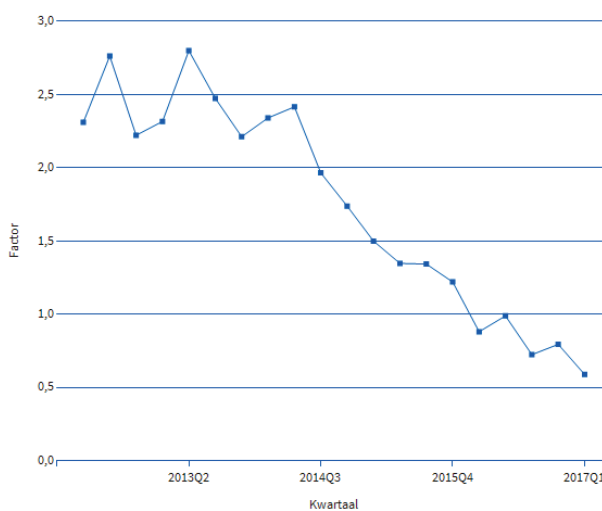
Omschrijving	Aantal	Opp.	Prijs	€ / m <sup>2</sup>
Transacties (5 jr.) *	332	165	€ 299.000	€ 1.825
Huidig aanbod **	70	165	€ 379.000	€ 2.225

Koopsommen transacties zijn geïndexeerd.

### Transactie-ontwikkeling \*



### Marktliquiditeit (Huidig aanbod / verkopen afgelopen jaar)\*\*



### Transacties \*

Kwartaal	Aantal	Opp.	Prijs	€ / m <sup>2</sup>
2017Q1	31	160	€ 325.000	€ 2.025
2016Q4	32	160	€ 291.000	€ 1.800
2016Q3	35	165	€ 311.000	€ 1.875
2016Q2	20	170	€ 302.000	€ 1.750
2016Q1	26	160	€ 281.000	€ 1.750
2015Q4	15	170	€ 294.000	€ 1.750
2015Q3	19	160	€ 271.000	€ 1.700
2015Q2	12	160	€ 280.000	€ 1.725

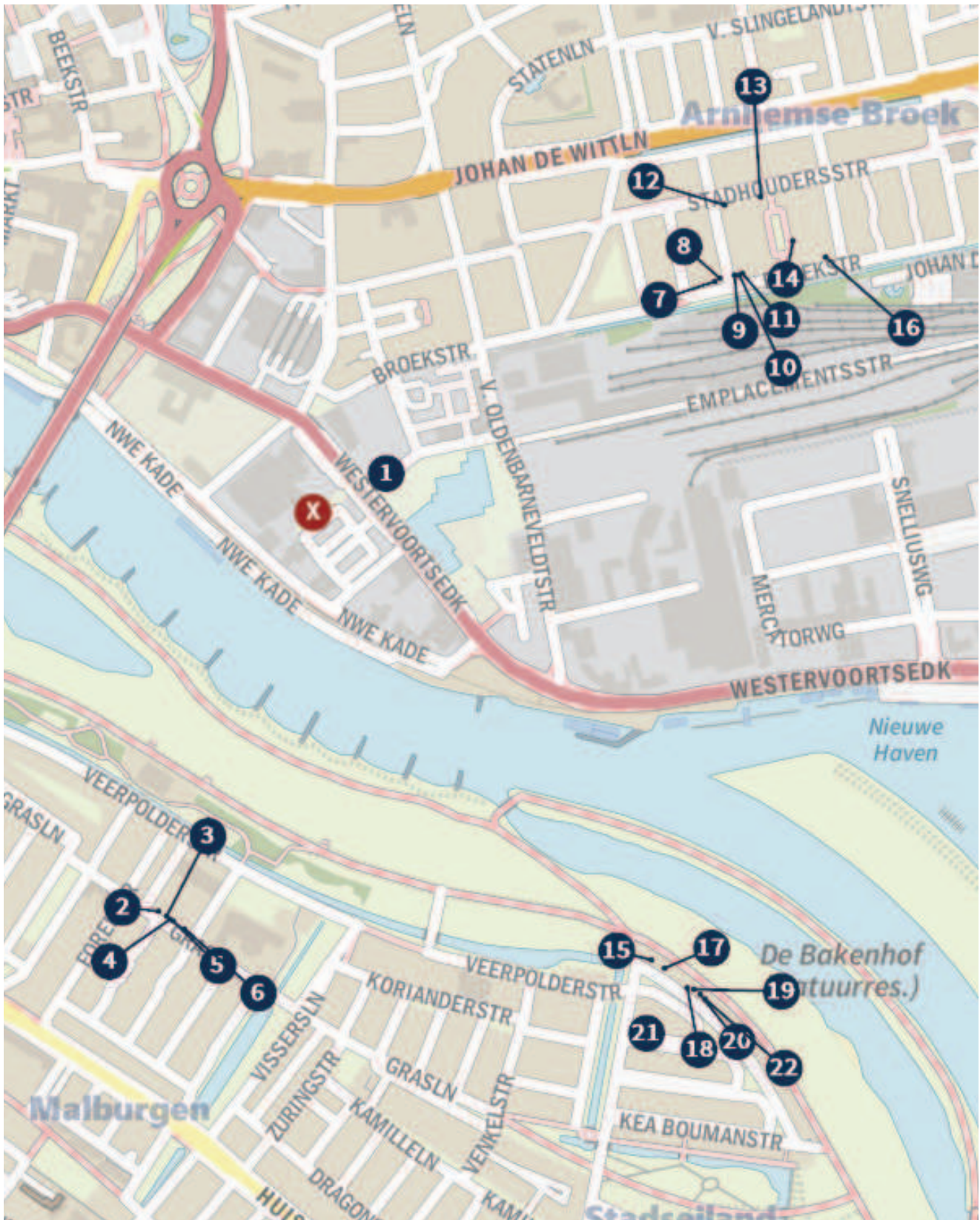
### Aanbod \*\*

Kwartaal	Aantal	Opp.	Prijs	€ / m <sup>2</sup>
2017Q2	70	165	€ 379.000	€ 2.225
2017Q1	76	170	€ 385.000	€ 2.250
2016Q4	97	165	€ 373.000	€ 2.225
2016Q3	79	170	€ 373.000	€ 2.175
2016Q2	91	170	€ 368.000	€ 2.150
2016Q1	74	170	€ 368.000	€ 2.150
2015Q4	83	170	€ 377.000	€ 2.150
2015Q3	94	175	€ 379.000	€ 2.150

\* Twee onder een kap, Hoekwoning, Tussenwoning gebouwd in na 2000 met oppervlakte >= 140 m2.

\*\* eengezinswoning gebouwd in na 2000 met oppervlakte >= 140 m2.

**RECENTE TRANSACTIES IN OMGEVING**





## RECENTE TRANSACTIES IN OMGEVING

1. Thomas J. Witteroosstraat 114, 6827AZ Arnhem (gelegen op 130 m) **A**

Datum	jan 2017	Woningtype	<b>H</b> Hoekwoning
Koopsom	€ 300.000	Bouwjaar	2015
Geïndexeerd	€ 300.000	Oppervlak	155 m <sup>2</sup> (aanbod: 150 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.935	Perceel	126 m <sup>2</sup> (aanbod: 126 m <sup>2</sup> )
Aanbod	nov 2016 tot dec 2016	Vraagprijs	€ 300.000 ▶ € 300.000

Meer onroerend goed verkocht

2. Graslaan 75, 6833CE Arnhem (gelegen op 660 m) **A**

Datum	dec 2016	Woningtype	<b>T</b> Tussenwoning
Koopsom	€ 206.500	Bouwjaar	2006
Geïndexeerd	€ 206.500	Oppervlak	156 m <sup>2</sup> (aanbod: 138 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.324	Perceel	94 m <sup>2</sup> (aanbod: 94 m <sup>2</sup> )
Aanbod	okt 2016 tot nov 2016	Vraagprijs	€ 219.500 ▶ € 219.500

Geen bijzonderheden

3. Graslaan 81, 6833CE Arnhem (gelegen op 660 m) **A**

Datum	mrt 2016	Woningtype	<b>T</b> Tussenwoning
Koopsom	€ 193.500	Bouwjaar	2006
Geïndexeerd	€ 199.822	Oppervlak	156 m <sup>2</sup> (aanbod: 133 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.281	Perceel	94 m <sup>2</sup> (aanbod: 94 m <sup>2</sup> )
Aanbod	jun 2014 tot dec 2015	Vraagprijs	€ 217.500 ▶ € 199.000

Geen bijzonderheden

4. Graslaan 83, 6833CE Arnhem (gelegen op 660 m) **?**

Datum	dec 2013	Woningtype	<b>T</b> Tussenwoning
Koopsom	€ 205.000	Bouwjaar	2006
Geïndexeerd	€ 225.330	Oppervlak	156 m <sup>2</sup> (aanbod: 120 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.444	Perceel	94 m <sup>2</sup> (aanbod: 94 m <sup>2</sup> )
Aanbod	sep 2013 tot okt 2013	Vraagprijs	€ 219.000 ▶ € 219.000

Geen bijzonderheden

5. Graslaan 85, 6833CE Arnhem (gelegen op 660 m) **?**

Datum	okt 2013	Woningtype	<b>T</b> Tussenwoning
Koopsom	€ 197.500	Bouwjaar	2006
Geïndexeerd	€ 217.086	Oppervlak	156 m <sup>2</sup> (aanbod: 120 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.392	Perceel	94 m <sup>2</sup> (aanbod: 94 m <sup>2</sup> )
Aanbod	apr 2012 tot jul 2013	Vraagprijs	€ 225.000 ▶ € 210.000

Geen bijzonderheden

## RECENTE TRANSACTIES IN OMGEVING

### 6. Graslaan 93, 6833CE Arnhem (gelegen op 670 m) **A**



Datum	mei 2015	Woningtype	<b>T</b> Tussenwoning
Koopsom	€ 204.000	Bouwjaar	2006
Geïndexeerd	€ 213.952	Oppervlak	156 m <sup>2</sup> (aanbod: 133 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.371	Perceel	94 m <sup>2</sup> (aanbod: 94 m <sup>2</sup> )
Aanbod	dec 2014 tot feb 2015	Vraagprijs	€ 215.000 ▶ € 215.000

Geen bijzonderheden

### 7. Broekstraat 201, 6828PS Arnhem (gelegen op 710 m) **?**



Datum	dec 2014	Woningtype	<b>T</b> Tussenwoning
Koopsom	€ 210.000	Bouwjaar	2004
Geïndexeerd	€ 226.304	Oppervlak	156 m <sup>2</sup> (aanbod: 155 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.451	Perceel	180 m <sup>2</sup> (aanbod: 180 m <sup>2</sup> )
Aanbod	jul 2014 tot dec 2014	Vraagprijs	€ 210.000 ▶ € 210.000

Geen bijzonderheden

### 8. Willem van Noortstraat 38, 6828XW Arnhem (gelegen op 720 m) **?**



Datum	dec 2014	Woningtype	<b>H</b> Hoekwoning
Koopsom	€ 232.000	Bouwjaar	2004
Geïndexeerd	€ 250.012	Oppervlak	173 m <sup>2</sup> (aanbod: 160 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.445	Perceel	230 m <sup>2</sup> (aanbod: 230 m <sup>2</sup> )
Aanbod	jan 2014 tot jan 2014	Vraagprijs	€ 239.000 ▶ € 239.000

Aan zittende huurder verkocht

### 9. Broekstraat 205, 6828PS Arnhem (gelegen op 740 m) **?**



Datum	nov 2012	Woningtype	<b>H</b> Hoekwoning
Koopsom	€ 215.000	Bouwjaar	2004
Geïndexeerd	€ 228.021	Oppervlak	172 m <sup>2</sup> (aanbod: 157 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.326	Perceel	169 m <sup>2</sup> (aanbod: 169 m <sup>2</sup> )
Aanbod	okt 2010 tot aug 2012	Vraagprijs	€ 249.500 ▶ € 229.500

Geen bijzonderheden

### 10. Broekstraat 207, 6828PS Arnhem (gelegen op 750 m) **?**




Datum	nov 2013	Woningtype	<b>T</b> Tussenwoning
Koopsom	€ 212.500	Bouwjaar	2004
Geïndexeerd	€ 234.201	Oppervlak	158 m <sup>2</sup> (aanbod: 145 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.482	Perceel	164 m <sup>2</sup> (aanbod: 164 m <sup>2</sup> )
Aanbod	aug 2013 tot sep 2013	Vraagprijs	€ 224.500 ▶ € 224.500


Geen bijzonderheden

## RECENTE TRANSACTIES IN OMGEVING


### 11. Broekstraat 209, 6828PS Arnhem (gelegen op 750 m) ?

	Datum	dec 2012	Woningtype	<b>T</b> Tussenwoning
	Koopsom	€ 215.000	Bouwjaar	2004
	Geïndexeerd	€ 228.021	Oppervlak	153 m <sup>2</sup> (aanbod: 146 m <sup>2</sup> )
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.490	Perceel	164 m <sup>2</sup> (aanbod: 164 m <sup>2</sup> )
	Aanbod	apr 2011 tot aug 2012	Vraagprijs	€ 238.500 ▶ € 225.000
	Geen bijzonderheden			


### 12. Stadhoudersstraat 94, 6828SM Arnhem (gelegen op 790 m) B

	Datum	mei 2017	Woningtype	<b>T</b> Tussenwoning
	Koopsom	€ 210.000	Bouwjaar	2004
	Geïndexeerd	€ 210.000	Oppervlak	141 m <sup>2</sup>
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.489	Perceel	126 m <sup>2</sup>
	Aanbod	-	Vraagprijs	-
	Geen bijzonderheden			


### 13. Stadhoudersstraat 116, 6828SM Arnhem (gelegen op 840 m) A

	Datum	dec 2016	Woningtype	<b>T</b> Tussenwoning
	Koopsom	€ 225.000	Bouwjaar	2004
	Geïndexeerd	€ 225.000	Oppervlak	184 m <sup>2</sup> (aanbod: 167 m <sup>2</sup> )
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.223	Perceel	144 m <sup>2</sup> (aanbod: 144 m <sup>2</sup> )
	Aanbod	aug 2016 tot nov 2016	Vraagprijs	€ 225.000 ▶ € 225.000
	Geen bijzonderheden			

### 14. Jan van Riebeeckplein 21, 6828SB Arnhem (gelegen op 850 m) ?


	Datum	nov 2013	Woningtype	<b>T</b> Tussenwoning
	Koopsom	€ 180.000	Bouwjaar	2004
	Geïndexeerd	€ 198.382	Oppervlak	144 m <sup>2</sup> (aanbod: 134 m <sup>2</sup> )
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.378	Perceel	161 m <sup>2</sup> (aanbod: 161 m <sup>2</sup> )
	Aanbod	jul 2013 tot nov 2013	Vraagprijs	€ 189.500 ▶ € 189.500
	Geen bijzonderheden			

### 15. Fanny Blankers-Koenstraat 5, 6833LA Arnhem (gelegen op 860 m) A

	Datum	aug 2016	Woningtype	<b>T</b> Tussenwoning
	Koopsom	€ 333.250	Bouwjaar	2006
	Geïndexeerd	€ 329.600	Oppervlak	164 m <sup>2</sup>
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.010	Perceel	129 m <sup>2</sup>
	Aanbod	-	Vraagprijs	-
	Meer onroerend goed verkocht			

## RECENTE TRANSACTIES IN OMGEVING


### 15. Fanny Blankers-Koenstraat 5, 6833LA Arnhem (gelegen op 860 m) A



Datum	aug 2016	Woningtype	<b>T</b> Tussenwoning
Koopsom	€ 333.250	Bouwjaar	2006
Geïndexeerd	€ 329.600	Oppervlak	164 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.010	Perceel	129 m <sup>2</sup>
Aanbod	-	Vraagprijs	-

Meer onroerend goed verkocht


### 16. Broekstraat 247, 6828PT Arnhem (gelegen op 880 m) ?



Datum	nov 2012	Woningtype	<b>T</b> Tussenwoning
Koopsom	€ 205.000	Bouwjaar	2004
Geïndexeerd	€ 217.416	Oppervlak	153 m <sup>2</sup> (aanbod: 145 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.421	Perceel	164 m <sup>2</sup> (aanbod: 164 m <sup>2</sup> )
Aanbod	mei 2011 tot sep 2012	Vraagprijs	€ 235.000 > € 225.000

Geen bijzonderheden

### 17. Fanny Blankers-Koenstraat 13, 6833LA Arnhem (gelegen op 880 m) ?



Datum	mei 2013	Woningtype	<b>T</b> Tussenwoning
Koopsom	€ 280.000	Bouwjaar	2006
Geïndexeerd	€ 315.709	Oppervlak	164 m <sup>2</sup> (aanbod: 160 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.925	Perceel	129 m <sup>2</sup> (aanbod: 34 m <sup>2</sup> )
Aanbod	jan 2013 tot mrt 2013	Vraagprijs	€ 289.500 > € 289.500

Meer onroerend goed verkocht


### 18. Fanny Blankers-Koenstraat 27, 6833LA Arnhem (gelegen op 930 m) ?



Datum	jun 2014	Woningtype	<b>T</b> Tussenwoning
Koopsom	€ 231.000	Bouwjaar	2006
Geïndexeerd	€ 252.950	Oppervlak	205 m <sup>2</sup> (aanbod: 170 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.234	Perceel	129 m <sup>2</sup> (aanbod: 95 m <sup>2</sup> )
Aanbod	jan 2010 tot mei 2014	Vraagprijs	€ 374.500 > € 249.000

Meer onroerend goed verkocht, aan zittende huurder verkocht

### 18. Fanny Blankers-Koenstraat 27, 6833LA Arnhem (gelegen op 930 m) ?



Datum	jun 2014	Woningtype	<b>T</b> Tussenwoning
Koopsom	€ 231.000	Bouwjaar	2006
Geïndexeerd	€ 252.950	Oppervlak	205 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.234	Perceel	129 m <sup>2</sup>
Aanbod	-	Vraagprijs	-

Meer onroerend goed verkocht, aan zittende huurder verkocht

## RECENTE TRANSACTIES IN OMGEVING

### 19. Fanny Blankers-Koenstraat 31, 6833LA Arnhem (gelegen op 940 m) A



Datum	sep 2016	Woningtype	<b>T</b> Tussenwoning
Koopsom	€ 330.000	Bouwjaar	2006
Geïndexeerd	€ 326.385	Oppervlak	164 m <sup>2</sup> (aanbod: 162 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.990	Perceel	129 m <sup>2</sup> (aanbod: 96 m <sup>2</sup> )
Aanbod	mei 2015 tot jul 2016	Vraagprijs	€ 349.000 ▶ € 342.500

Meer onroerend goed verkocht

### 19. Fanny Blankers-Koenstraat 31, 6833LA Arnhem (gelegen op 940 m) A



Datum	sep 2016	Woningtype	<b>T</b> Tussenwoning
Koopsom	€ 330.000	Bouwjaar	2006
Geïndexeerd	€ 326.385	Oppervlak	164 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.990	Perceel	129 m <sup>2</sup>
Aanbod	-	Vraagprijs	-

Meer onroerend goed verkocht

### 20. Fanny Blankers-Koenstraat 35, 6833LA Arnhem (gelegen op 950 m) ?



Datum	dec 2014	Woningtype	<b>T</b> Tussenwoning
Koopsom	€ 250.000	Bouwjaar	2007
Geïndexeerd	€ 268.083	Oppervlak	164 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.635	Perceel	129 m <sup>2</sup>
Aanbod	-	Vraagprijs	-

Meer onroerend goed verkocht

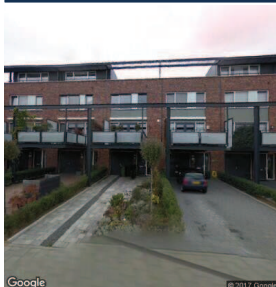
### 21. Willy den Oudenstraat 3, 6833LE Arnhem (gelegen op 950 m) A



Datum	dec 2016	Woningtype	<b>H</b> Hoekwoning
Koopsom	€ 297.500	Bouwjaar	2006
Geïndexeerd	€ 297.500	Oppervlak	171 m <sup>2</sup> (aanbod: 151 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.740	Perceel	287 m <sup>2</sup> (aanbod: 287 m <sup>2</sup> )
Aanbod	jun 2016 tot nov 2016	Vraagprijs	€ 309.000 ▶ € 309.000

Geen bijzonderheden

### 22. Fanny Blankers-Koenstraat 39, 6833LA Arnhem (gelegen op 960 m) A





Datum	jun 2015	Woningtype	<b>T</b> Tussenwoning
Koopsom	€ 335.000	Bouwjaar	2006
Geïndexeerd	€ 349.236	Oppervlak	164 m <sup>2</sup> (aanbod: 160 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.129	Perceel	129 m <sup>2</sup> (aanbod: 129 m <sup>2</sup> )
Aanbod	jun 2014 tot mei 2015	Vraagprijs	€ 350.000 ▶ € 350.000

Meer onroerend goed verkocht





## HUIDIG AANBOD IN OMGEVING



### 1. Fanny Blankers-Koenstraat 21, 6833LA Arnhem (gelegen op 900 m)

	Startdatum	mei 2016	Woningtype	 eengezinswoning
	Vraagprijs	€ 350.000	Bouwjaar	2006
	Initieel	€ 329.500	Oppervlak	175 m <sup>2</sup>
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.000	Perceel	129 m <sup>2</sup>



### 2. Max Euwestraat 20, 6833LH Arnhem (gelegen op 1.050 m)

	Startdatum	jun 2017	Woningtype	 eengezinswoning
	Vraagprijs	€ 300.000	Bouwjaar	2006
	Initieel	€ 300.000	Oppervlak	162 m <sup>2</sup>
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.852	Perceel	212 m <sup>2</sup>



### 3. Kea Boumanstraat 29, 6833LJ Arnhem (gelegen op 1.090 m)

	Startdatum	mrt 2009	Woningtype	 eengezinswoning
	Vraagprijs	€ 299.000	Bouwjaar	2006
	Initieel	€ 260.000	Oppervlak	150 m <sup>2</sup>
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.993	Perceel	182 m <sup>2</sup>

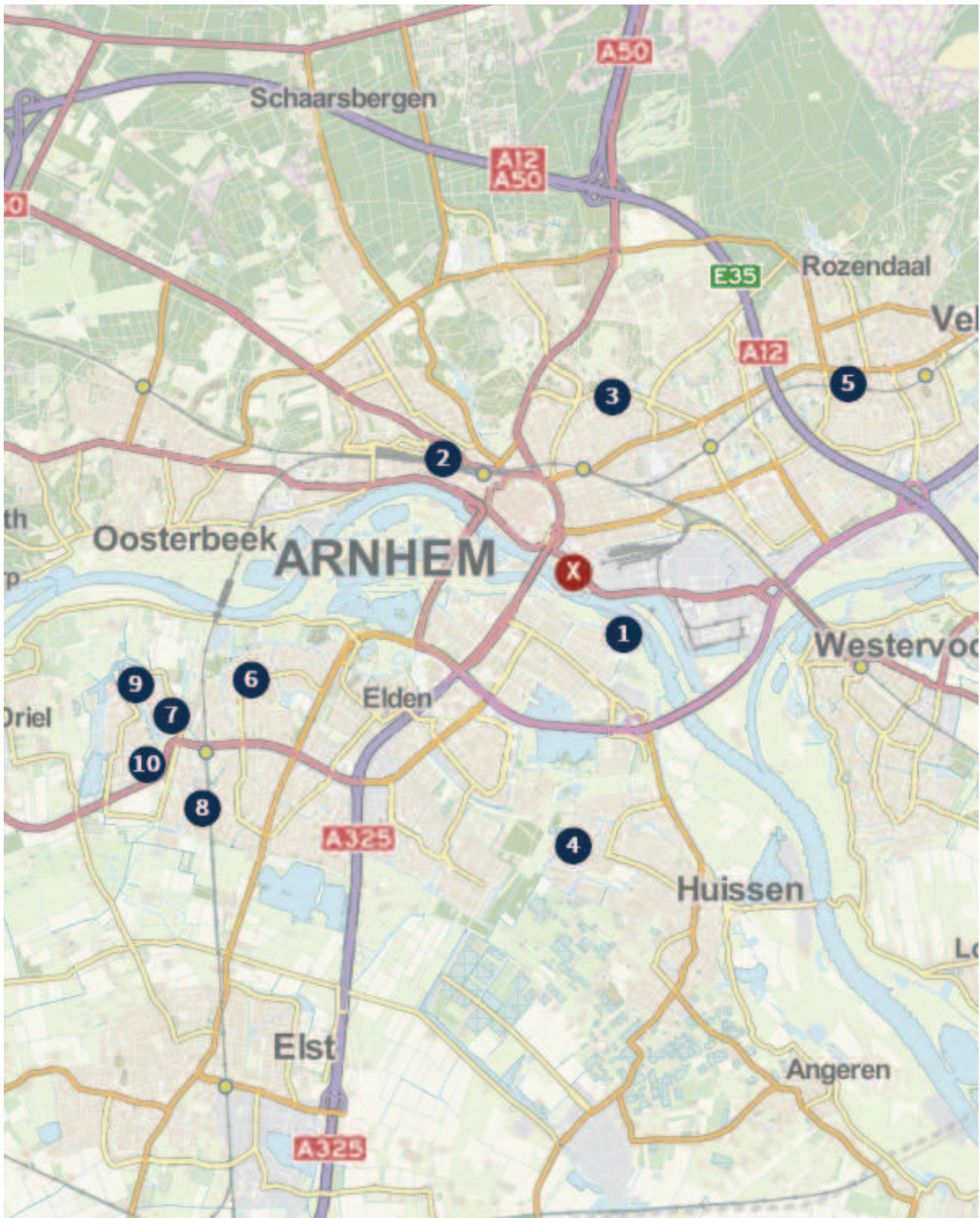
### 4. Stadswaardenlaan 48, 6833LM Arnhem (gelegen op 1.190 m)

	Startdatum	mrt 2017	Woningtype	 eengezinswoning
	Vraagprijs	€ 348.000	Bouwjaar	2008
	Initieel	€ 348.000	Oppervlak	168 m <sup>2</sup>
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.071	Perceel	280 m <sup>2</sup>

### 5. Stadswaardenlaan 44, 6833LM Arnhem (gelegen op 1.210 m)

	Startdatum	jun 2016	Woningtype	 eengezinswoning
	Vraagprijs	€ 325.000	Bouwjaar	2008
	Initieel	€ 325.000	Oppervlak	155 m <sup>2</sup>
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.097	Perceel	315 m <sup>2</sup>



## HUURANBOD AFGELOPEN 12 MND IN OMGEVING







## HUURANBOD AFGELOPEN 12 MND IN OMGEVING

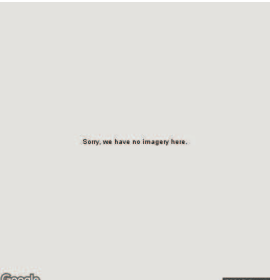

### 1. Fanny Blankers-Koenstraat 49, 6833LB Arnhem (gelegen op 990 m)

	Periode	jan 2017 / mei 2017	Woningtype	 eengezinswoning
	Vraagprijs	€ 1.495	Bouwjaar	2007
	Initieel	€ 1.750	Oppervlak	175 m <sup>2</sup>
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 8,5	Perceel	0 m <sup>2</sup>
	Interieur	Gemeubileerd	Buitenruimte	Onbekend
	Incl./Excl.	Exclusief	Parkeren	Onbekend



### 2. Frombergstraat 72, 6814EC Arnhem (gelegen op 2.120 m)

	Periode	mrt 2017 / mei 2017	Woningtype	 eengezinswoning
	Vraagprijs	€ 1.695	Bouwjaar	2005
	Initieel	€ 1.695	Oppervlak	169 m <sup>2</sup>
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 10,0	Perceel	0 m <sup>2</sup>
	Interieur	Gestoffeerd	Buitenruimte	Tuin
	Incl./Excl.	Exclusief	Parkeren	Privé parkeren



### 3. Groot Vijverdal 30, 6822MB Arnhem (gelegen op 2.210 m)

	Periode	mrt 2017 / mrt 2017	Woningtype	 eengezinswoning
	Vraagprijs	€ 1.650	Bouwjaar	2012
	Initieel	€ 1.650	Oppervlak	173 m <sup>2</sup>
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 9,5	Perceel	107 m <sup>2</sup>
	Interieur	Onbekend	Buitenruimte	Buitenruimte overig
	Incl./Excl.	Exclusief	Parkeren	Privé parkeren

### 4. Loostraat 115, 6852BC Huissen (gelegen op 3.360 m)



	Periode	jun 2016 / jun 2016	Woningtype	 eengezinswoning
	Vraagprijs	€ 2.500	Bouwjaar	2011
	Initieel	€ 2.500	Oppervlak	221 m <sup>2</sup>
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 11,3	Perceel	462 m <sup>2</sup>
	Interieur	Onbekend	Buitenruimte	Onbekend
	Incl./Excl.	Onbekend	Parkeren	Onbekend

### 5. Ommershofselaan 23, 6881RS Velp Ge (gelegen op 4.090 m)



	Periode	apr 2017 / jun 2017	Woningtype	 eengezinswoning
	Vraagprijs	€ 1.125	Bouwjaar	2009
	Initieel	€ 1.125	Oppervlak	155 m <sup>2</sup>
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 7,3	Perceel	0 m <sup>2</sup>
	Interieur	Kaal	Buitenruimte	Tuin
	Incl./Excl.	Exclusief	Parkeren	Privé parkeren

## HUURANBOD AFGELOPEN 12 MND IN OMGEVING



### 6. Schipholplein 233, 6843BR Arnhem (gelegen op 4.180 m)

	Periode	apr 2017 / apr 2017	Woningtype	 eengezinswoning
	Vraagprijs	€ 900	Bouwjaar	2001
	Initieel	€ 900	Oppervlak	150 m <sup>2</sup>
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 6,0	Perceel	0 m <sup>2</sup>
	Interieur	Onbekend	Buitenruimte	Onbekend
	Incl./Excl.	Exclusief	Parkeren	Onbekend



### 7. Ruimtevaart 23, 6846LH Arnhem (gelegen op 5.250 m)

	Periode	mei 2017 / jun 2017	Woningtype	 eengezinswoning
	Vraagprijs	€ 1.025	Bouwjaar	2009
	Initieel	€ 1.025	Oppervlak	140 m <sup>2</sup>
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 7,3	Perceel	0 m <sup>2</sup>
	Interieur	Kaal	Buitenruimte	Tuin
	Incl./Excl.	Exclusief	Parkeren	Privé parkeren



### 8. Fruittelerserf 18, 6846AD Arnhem (gelegen op 5.420 m)

	Periode	jan 2017 / apr 2017	Woningtype	 eengezinswoning
	Vraagprijs	€ 1.650	Bouwjaar	2004
	Initieel	€ 1.650	Oppervlak	160 m <sup>2</sup>
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 10,3	Perceel	190 m <sup>2</sup>
	Interieur	Gestoffeerd	Buitenruimte	Onbekend
	Incl./Excl.	Exclusief	Parkeren	Onbekend

### 9. Lokaalspoor 53 HUUR, 6846GN Arnhem (gelegen op 5.560 m)

	Periode	jun 2016 / jun 2016	Woningtype	 eengezinswoning
	Vraagprijs	€ 1.035	Bouwjaar	2008
	Initieel	€ 1.035	Oppervlak	147 m <sup>2</sup>
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 7,0	Perceel	231 m <sup>2</sup>
	Interieur	Onbekend	Buitenruimte	Onbekend
	Incl./Excl.	Onbekend	Parkeren	Onbekend

### 10. Timmerhout 11, 6846EC Arnhem (gelegen op 5.750 m)

	Periode	feb 2017 / feb 2017	Woningtype	 eengezinswoning
	Vraagprijs	€ 1.500	Bouwjaar	2008
	Initieel	€ 1.500	Oppervlak	159 m <sup>2</sup>
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 9,4	Perceel	0 m <sup>2</sup>
	Interieur	Gestoffeerd	Buitenruimte	Tuin
	Incl./Excl.	Exclusief	Parkeren	Onbekend

## NIEUWBOUWAANBOD IN OMGEVING



### Nieuwbouwaanbod

Nr.	Project	Type	Woningtype	Opp.	Perc.	Vraagprijs	Prijs / m <sup>2</sup>	Afst.
1	18 woningen Vlinders - Velperp...	Dagpauwoog	2 onder 1 kap	148	268	€ 384.700	€ 2.599	1.738
2	18 woningen Vlinders - Velperp...	Dagpauwoog	2 onder 1 kap	148	352	€ 394.700	€ 2.667	1.738
3	Waalformaat	Twee onder ...	2 onder 1 kap	146	242	€ 355.680	€ 2.436	10.708
4	Haventuin	Noorderhave...	rijwoning	153	118	€ 265.000	€ 1.732	27.756
5	Haventuin	Noorderhave...	rijwoning	153	118	€ 265.000	€ 1.732	27.756
6	Haventuin	Noorderhave...	hoekwoning	153	118	€ 255.000	€ 1.667	27.756
7	Apeldoorn/Wonen in Sporenveld	Woning type ...	hoekwoning	142	163	€ 260.000	€ 1.831	29.936
8	Apeldoorn/Wonen in Sporenveld	Woning type ...	hoekwoning	140	150	€ 260.000	€ 1.857	29.936
9	Apeldoorn/Wonen in Sporenveld	Woning type ...	hoekwoning	140	151	€ 255.000	€ 1.821	29.936
10	Apeldoorn/Wonen in Sporenveld	Woning type ...	hoekwoning	140	190	€ 260.000	€ 1.857	29.936

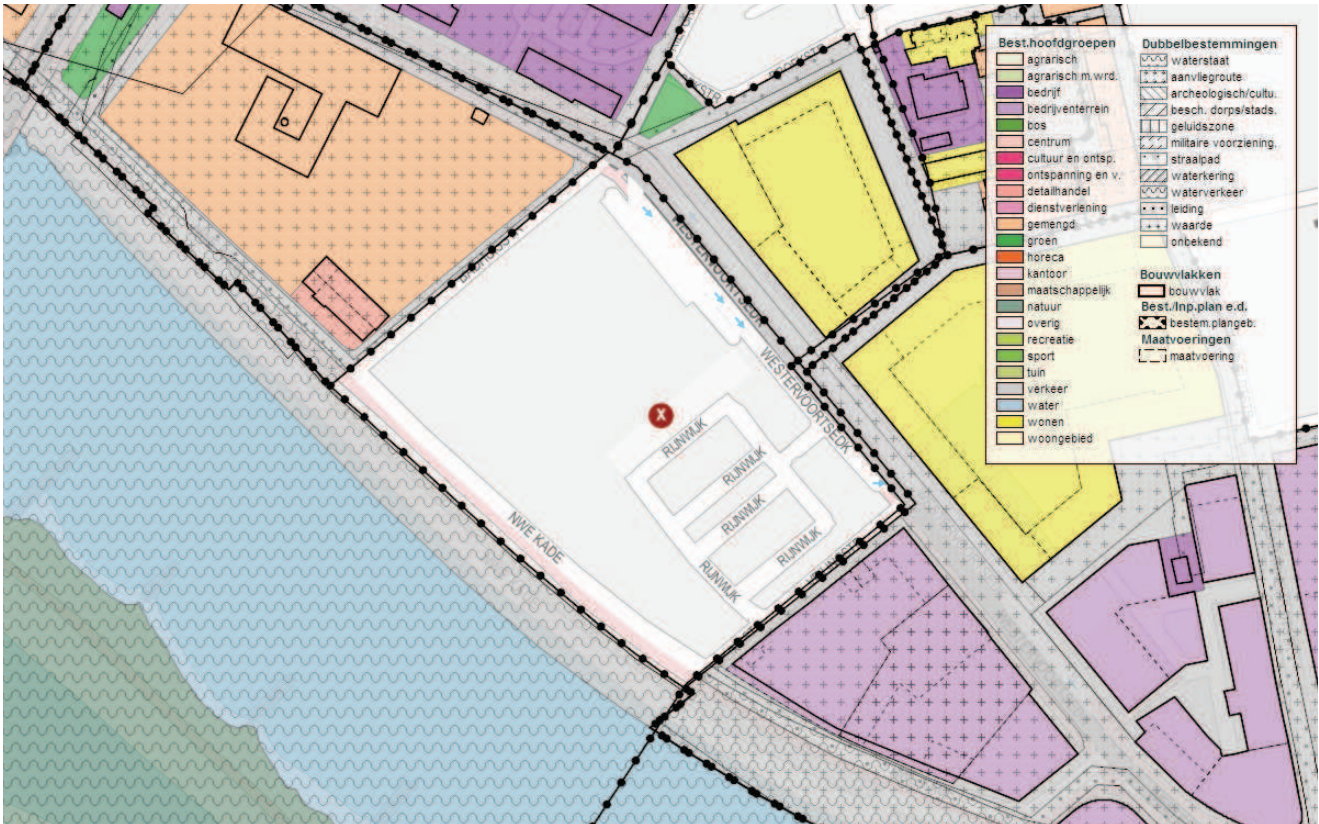
## INFORMATIE KADASTRAAL PERCEEL



### Percelen

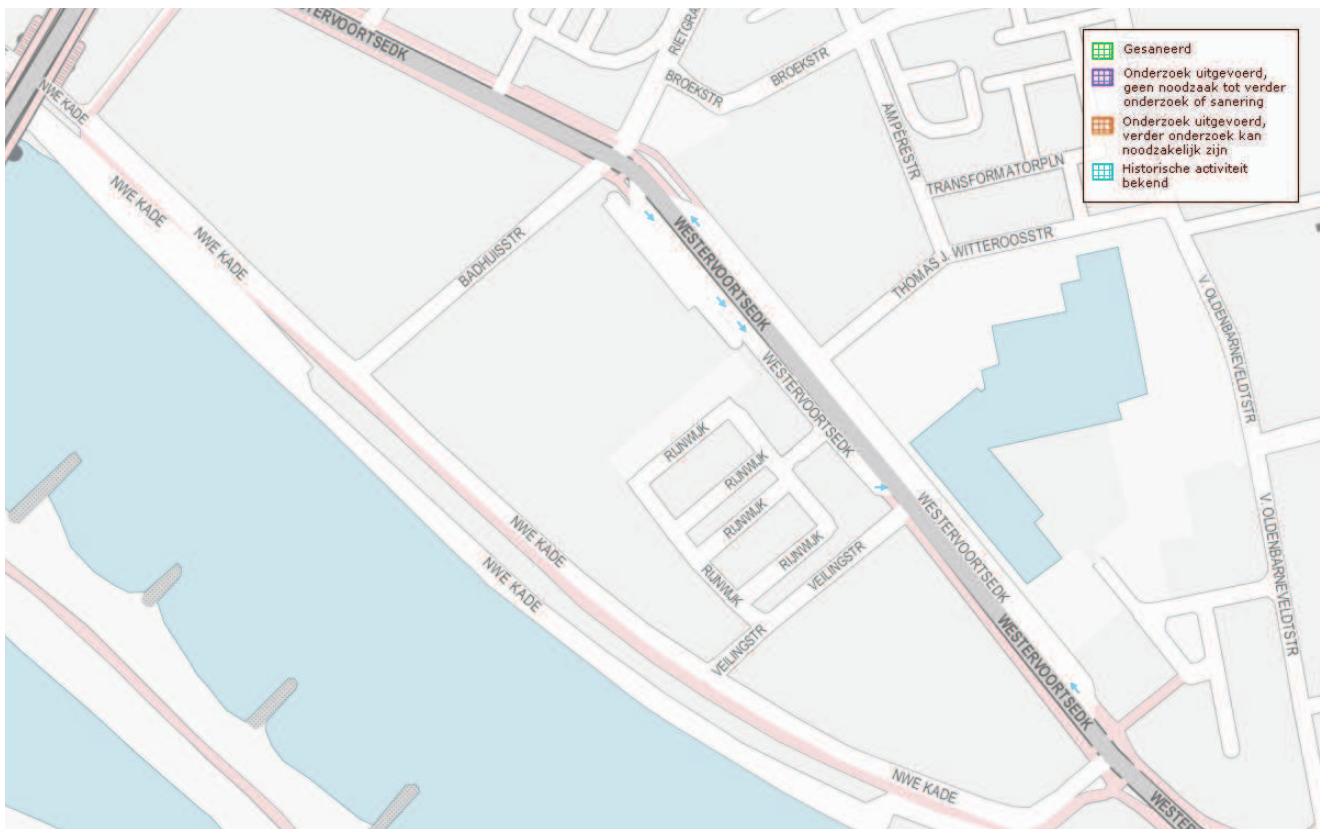
Object	Perceeloppervlak	Bebouwd opp.	Onbebouwd opp.	% Bebouwd	% Onbebouwd
AHM01 D 5008	1.835 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.835 m <sup>2</sup>	0 %	100 %

## OVERZICHT RUIMTELIJKE PLANNEN



Geen dossiers gevonden

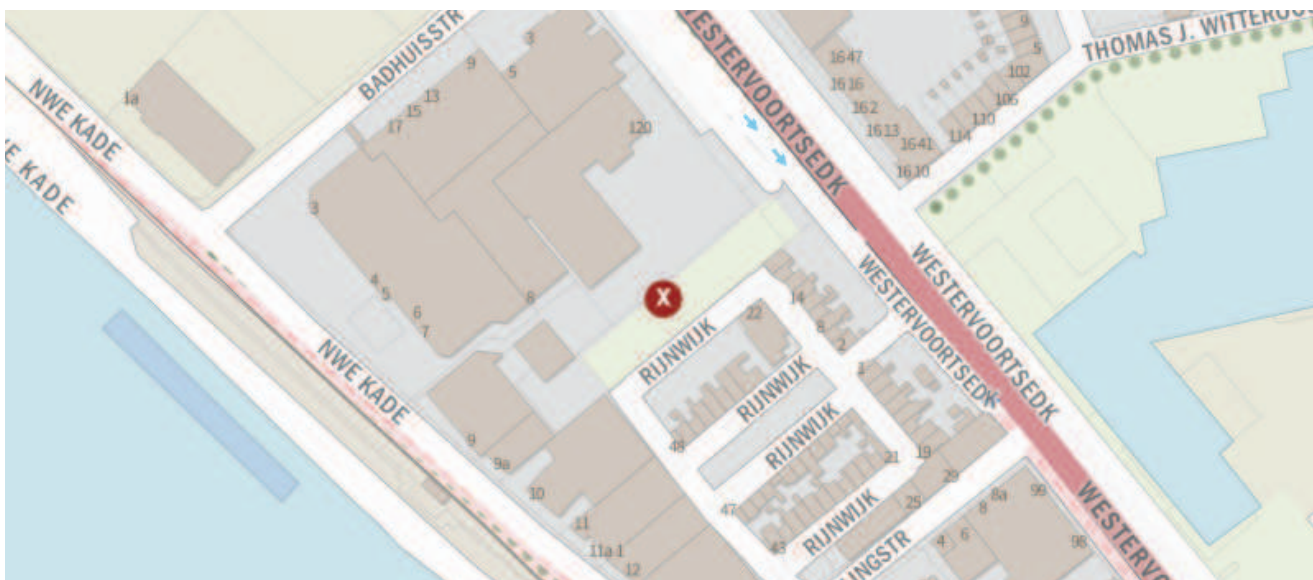
## OVERZICHT BODEMONDERZOEK



### Dossiers

- 0 dossiers gevonden.
- Geen andere informatiebronnen gevonden voor bodemkwaliteitgegevens.

**LOCATIE**































**Aanvraagkenmerken**






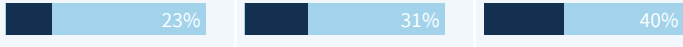



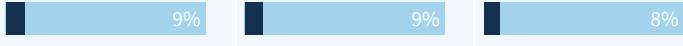

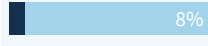

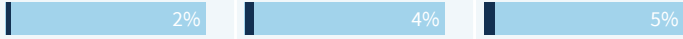

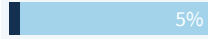
Woningsoorten	Appartement
Bouwperiode	na 2000
Oppervakteklasse	>= 130 m2

## CBS-STATISTIEKEN

Algemeen				
Variabele	Buurt	Wijk	Gemeente	Nederland
Naam	Nieuwe Kadekwartier	Arnhemse broek	Arnhem	Nederland
Aantal inwoners	290	5.955	153.818	16.979.120
Bevolkingsdichtheid	1.173 inw./km <sup>2</sup>	1.368 inw./km <sup>2</sup>	1.571 inw./km <sup>2</sup>	504 inw./km <sup>2</sup>
Omgevingsadressendichtheid	2.267 adr./km <sup>2</sup>	2.276 adr./km <sup>2</sup>	2.102 adr./km <sup>2</sup>	1.961 adr./km <sup>2</sup>
Stedelijkheid	sterk stedelijk	sterk stedelijk	sterk stedelijk	sterk stedelijk
Oppervlakte totaal	32 ha	509 ha	10.154 ha	4.154.302 ha


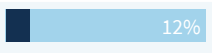
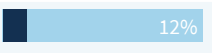
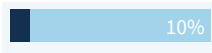
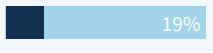
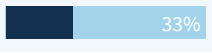
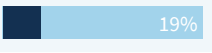
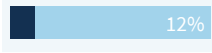
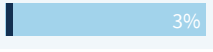
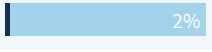
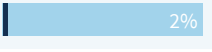
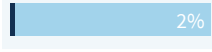
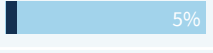
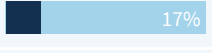
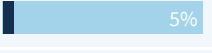
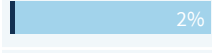




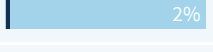
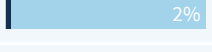
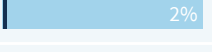
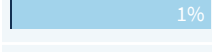




Bevolking naar leeftijdsgroep				
Variabele	Buurt	Wijk	Gemeente	Nederland
0 t/m 14 jaar	 16%	 15%	 17%	 16%
15 t/m 24 jaar	 9%	 16%	 13%	 12%
25 t/m 44 jaar	 43%	 37%	 30%	 25%
45 t/m 64 jaar	 22%	 25%	 26%	 28%
65 en ouder	 5%	 7%	 14%	 18%


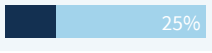








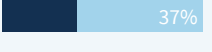
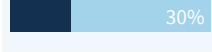
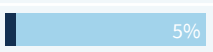
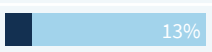
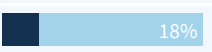
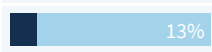
Bevolking naar geslacht				
Variabele	Buurt	Wijk	Gemeente	Nederland
Man	 50%	 52%	 50%	 50%
Vrouw	 48%	 48%	 50%	 50%





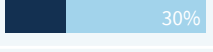
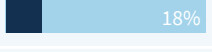
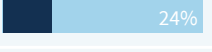
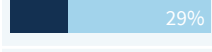




Bevolking naar burgerlijke staat				
Variabele	Buurt	Wijk	Gemeente	Nederland
Ongehuwd	 62%	 66%	 56%	 48%
Gehuwd	 28%	 23%	 31%	 40%
Gescheiden	 7%	 9%	 9%	 8%
Verweduwd	 2%	 2%	 4%	 5%



## CBS-STATISTIEKEN (2)

Bevolking naar herkomst				
Variabele	Buurt	Wijk	Gemeente	Nederland
Westers allochtoon	 12%	 12%	 12%	 10%
Niet-westers allochtoon	 19%	 33%	 19%	 12%
Marokkaans	 3%	 2%	 2%	 2%
Turks	 5%	 17%	 5%	 2%
Surinaams	 3%	 3%	 2%	 2%
Antilliaans en Arubaans	 2%	 2%	 2%	 1%
Overig niet-westers allochtoon	 9%	 9%	 7%	 5%

Woningen				
Variabele	Buurt	Wijk	Gemeente	Nederland
Totaal aantal woningen	163	2.749	72.711	7.641.323
Koopwoningen	 5%	 25%	 44%	 56%
Huurwoningen	 94%	 75%	 55%	 43%
Huurwoningen in bezit van corporatie	 89%	 62%	 37%	 30%
Huurwoningen in bezit van overige verhuurders	 5%	 13%	 18%	 13%

Particuliere huishoudens				
Variabele	Buurt	Wijk	Gemeente	Nederland
Aantal huishoudens	150	3.275	76.530	7.720.787
Gemiddelde huishoudengrootte	1,9	1,8	2,0	2,2
Eenpersoonshuishoudens	 37%	 56%	 47%	 38%
Huishoudens zonder kinderen	 30%	 18%	 24%	 29%
Huishoudens met kinderen	 30%	 26%	 29%	 33%

## CBS-STATISTIEKEN (3)

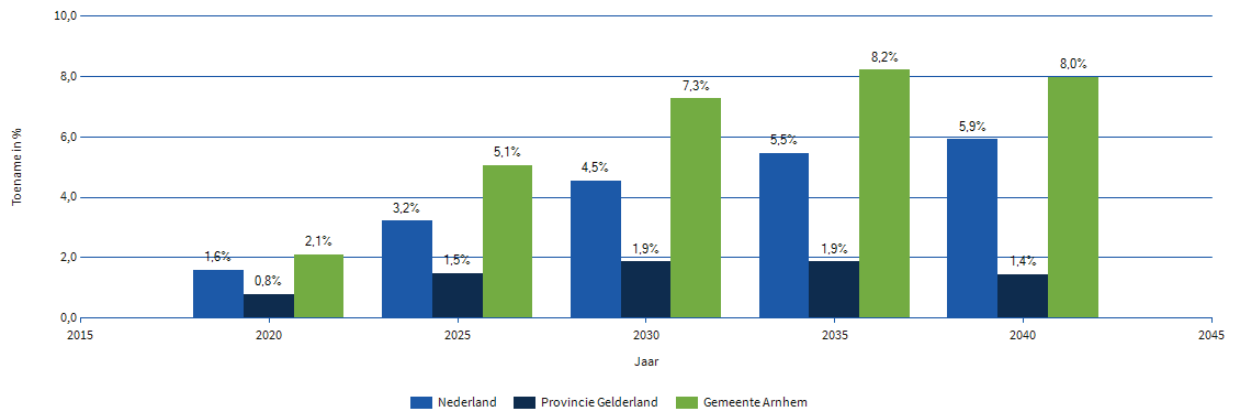
Inkomens van personen				
Variabele	Buurt	Wijk	Gemeente	Nederland
Aantal inkomensontvangers	200	4.600	115.400	12.907.400
Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger	€ 17.400	€ 21.100	€ 28.400	€ 30.000
Gemiddeld inkomen per inwoner	€ 13.700	€ 16.800	€ 22.300	€ 23.400
Personen met laag inkomen	81%	67%	51%	40%
Personen met hoog inkomen	0%	6%	15%	20%
Niet-actieven	38%	47%	56%	58%

Inkomens van huishoudens				
Variabele	Buurt	Wijk	Gemeente	Nederland
Huishoudens met laag inkomen	61%	55%	42%	40%
Huishoudens met hoog inkomen	1%	8%	18%	20%
Huishoudens met lage koopkracht		27%	16%	10%
Huish. onder of rond sociaal minimum		22%	13%	8%

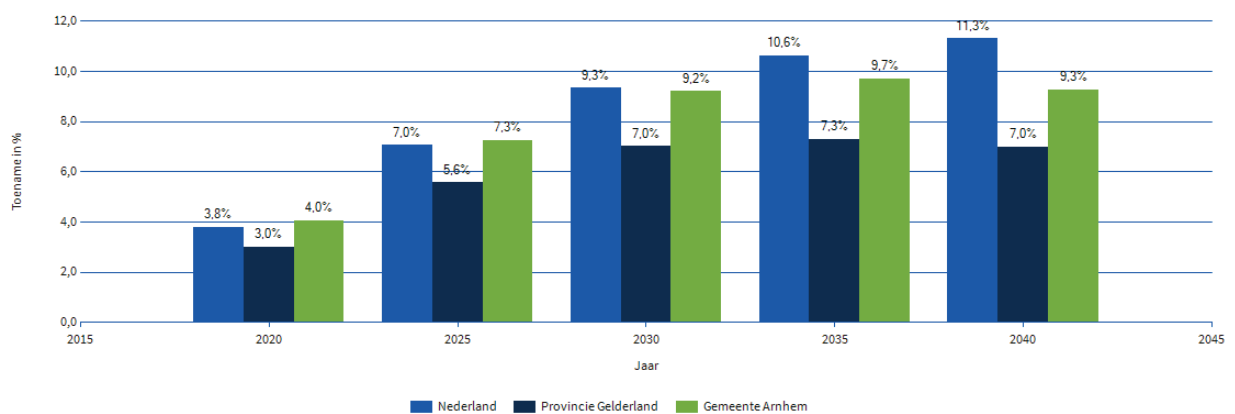
Uitkeringsontvangers				
Variabele	Buurt	Wijk	Gemeente	Nederland
Uitkeringen Arbeidsongeschiktheid (AO)	27%	16%	12%	10%
Uitkeringen Werkloosheid (WW)	7%	6%	6%	5%
Uitkeringen Wet Werk en Bijstand (WWB)	13%	18%	10%	6%

## PROGNOSES

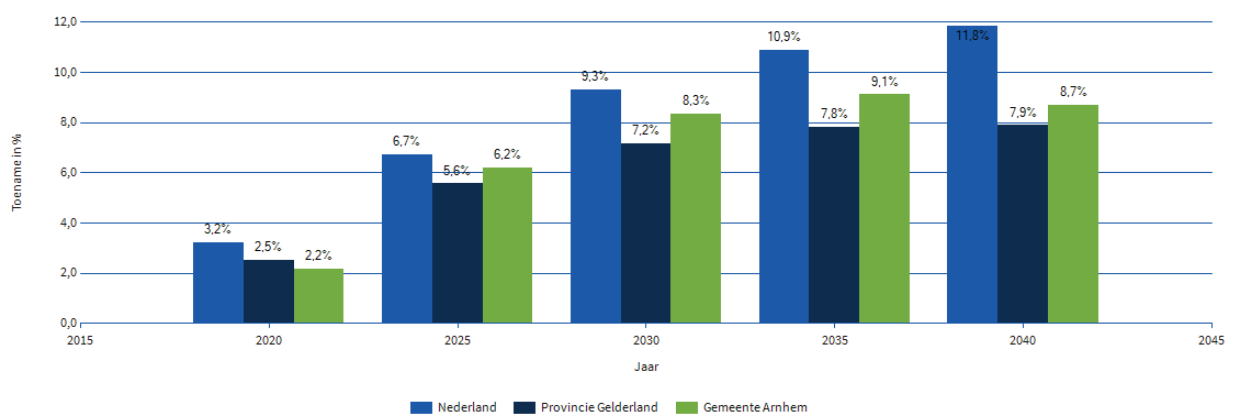
### Bevolkingsgroei



### Toename huishoudens



### Toename woningvoorraad



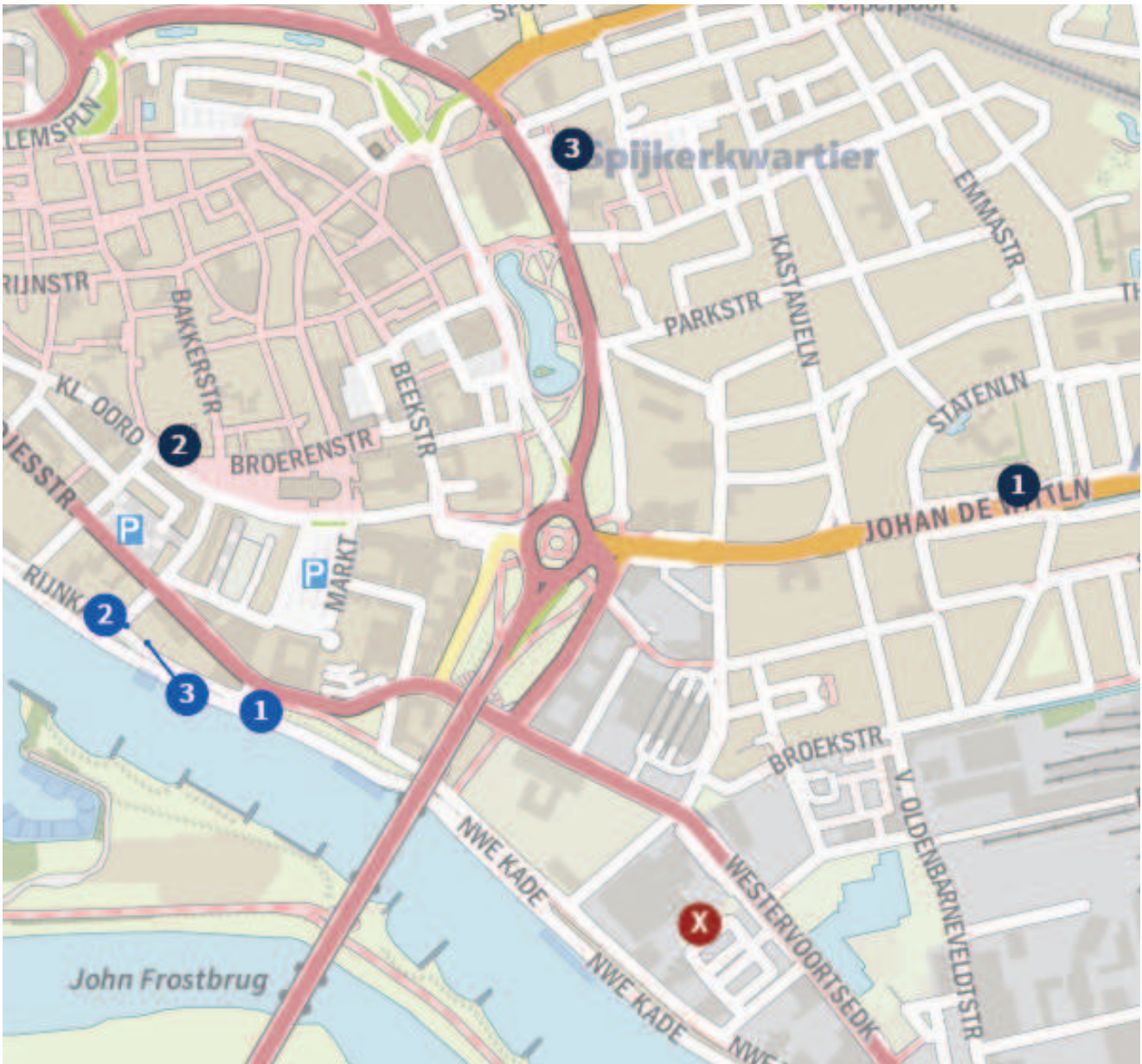
## BEREIKBAARHEID



### Bereikbaarheid

	Afslag snelweg	Arnhem-Burg. Matsersingel	N325 Batavierenweg	4 minuten (3,4 km)
	Treinstation	Arnhem Velperpoort	Geen intercitystation	10 minuten (1,7 km)
	Metrostation	niet in omgeving		
	Tramhalte	niet in omgeving		
	Bushalte	Badhuisstraat	12,43,63,331	3 minuten (225 m)

## VOORZIENINGEN



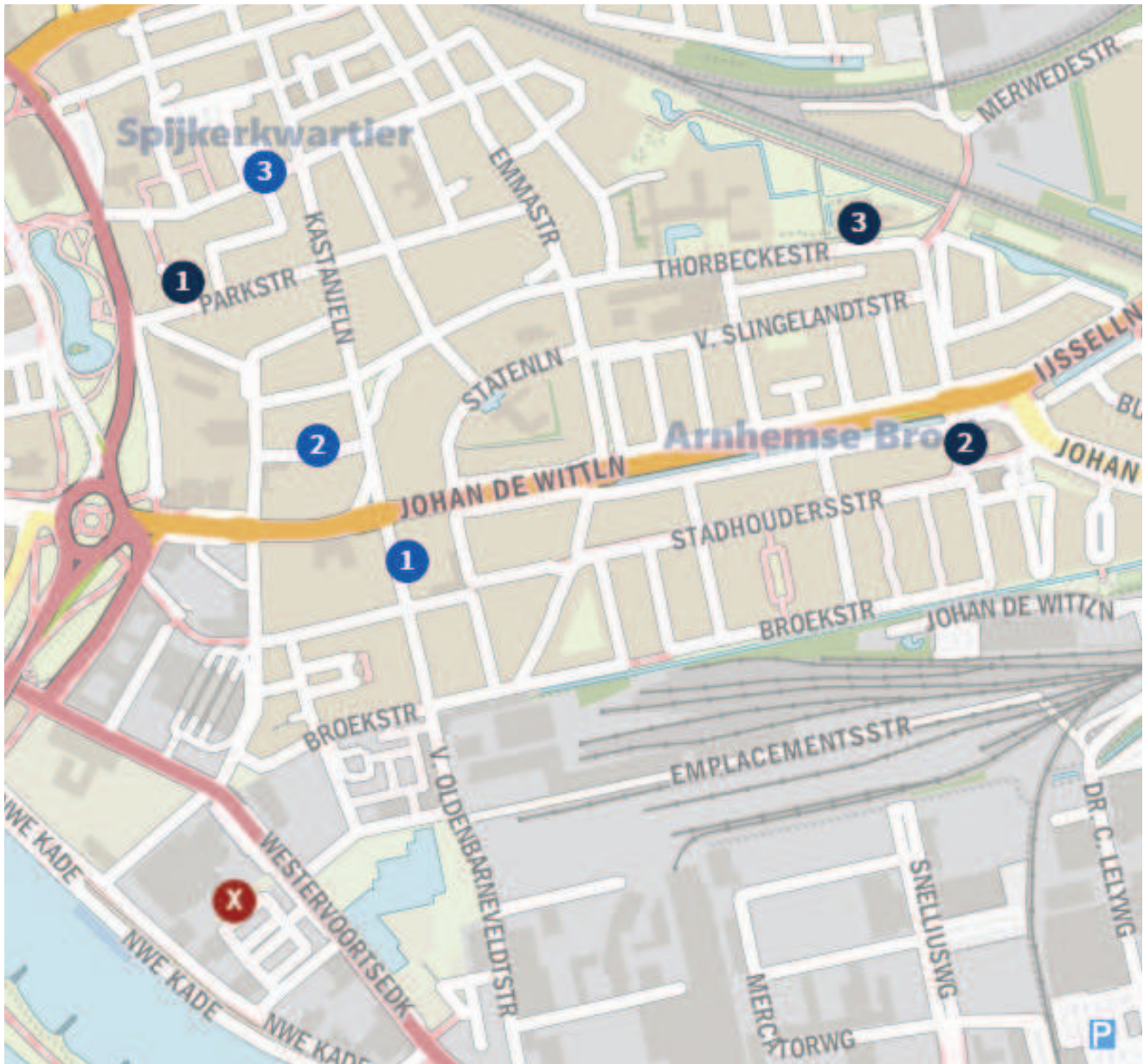
### Supermarkten

1	Amazing Oriental	🚗 2 minuten (1,3 km)
2	Spar	🚗 2 minuten (1,4 km)
3	Albert Heijn	🚗 2 minuten (1,7 km)

### Restaurants

1	De Hoeksteen	🚗 1 minuut (950 m)
2	Cantina	🚗 2 minuten (1,3 km)
3	Salathai	🚗 2 minuten (1,2 km)

## BASISSCHOLEN EN KINDERDAGVERBLIJVEN



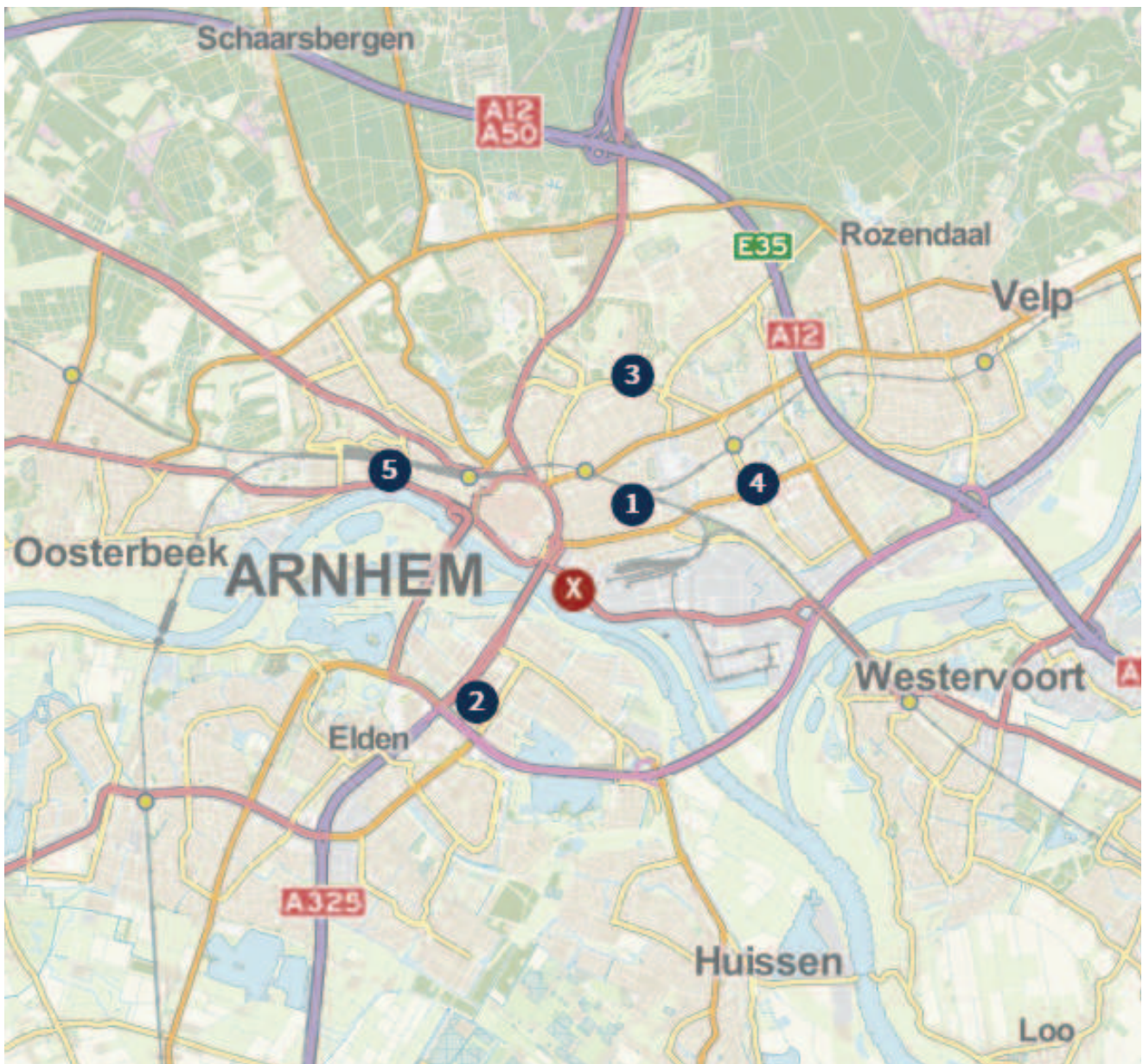
### Basisscholen

1	bs de Arcade	Samenwerking PC, RK	🚶 21 minuten (1,7 km)
2	bs St Paulus	Rooms-Katholiek	🚶 22 minuten (1,8 km)
3	Hugo De Groot school	Openbaar	🚶 25 minuten (2,1 km)

### Kinderdagverblijven

1	De Tuimelaar	18 plaatsen	🚶 13 minuten (1,1 km)
2	Wereldkwartier	32 plaatsen	🚶 16 minuten (1,3 km)
3	Peutercentrum De Lapjeskat	16 plaatsen	🚶 20 minuten (1,7 km)

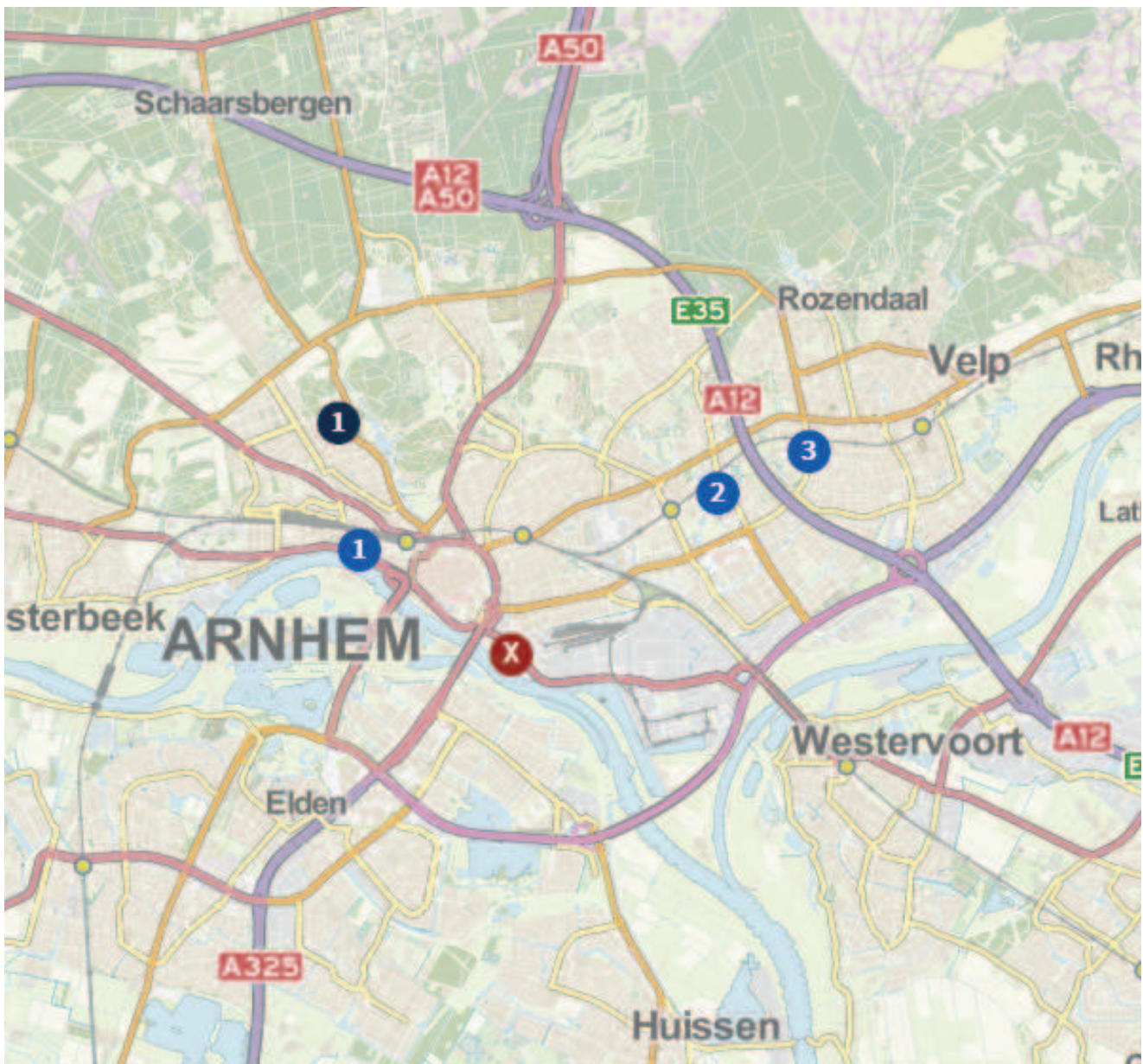
## VOORTGEZET ONDERWIJS



### Voortgezet onderwijs

1	Stedelijk Arnhem	VWO	🚲 7 minuten (1,5 km)
2	Olympuscollege PC RK SGM	MAVO/HAVO/VWO	🚲 7 minuten (2,2 km) †
3	Arentheem College is	VBO/HAVO/VWO	🚲 11 minuten (3,3 km) †
4	Arentheem College is	VBO/MAVO	🚲 12 minuten (2,6 km)
5	Openb. SGM. Arnhem Noord	VBO/MAVO/HAVO	🚲 13 minuten (2,9 km)

## MBO, HBO EN UNIVERSITEIT



### Middelbaar beroepsonderwijs

1	ROC Rijn IJssel	regionaal opleidings centrum	🚲 16 minuten (3,7 km)
---	-----------------	------------------------------	-----------------------

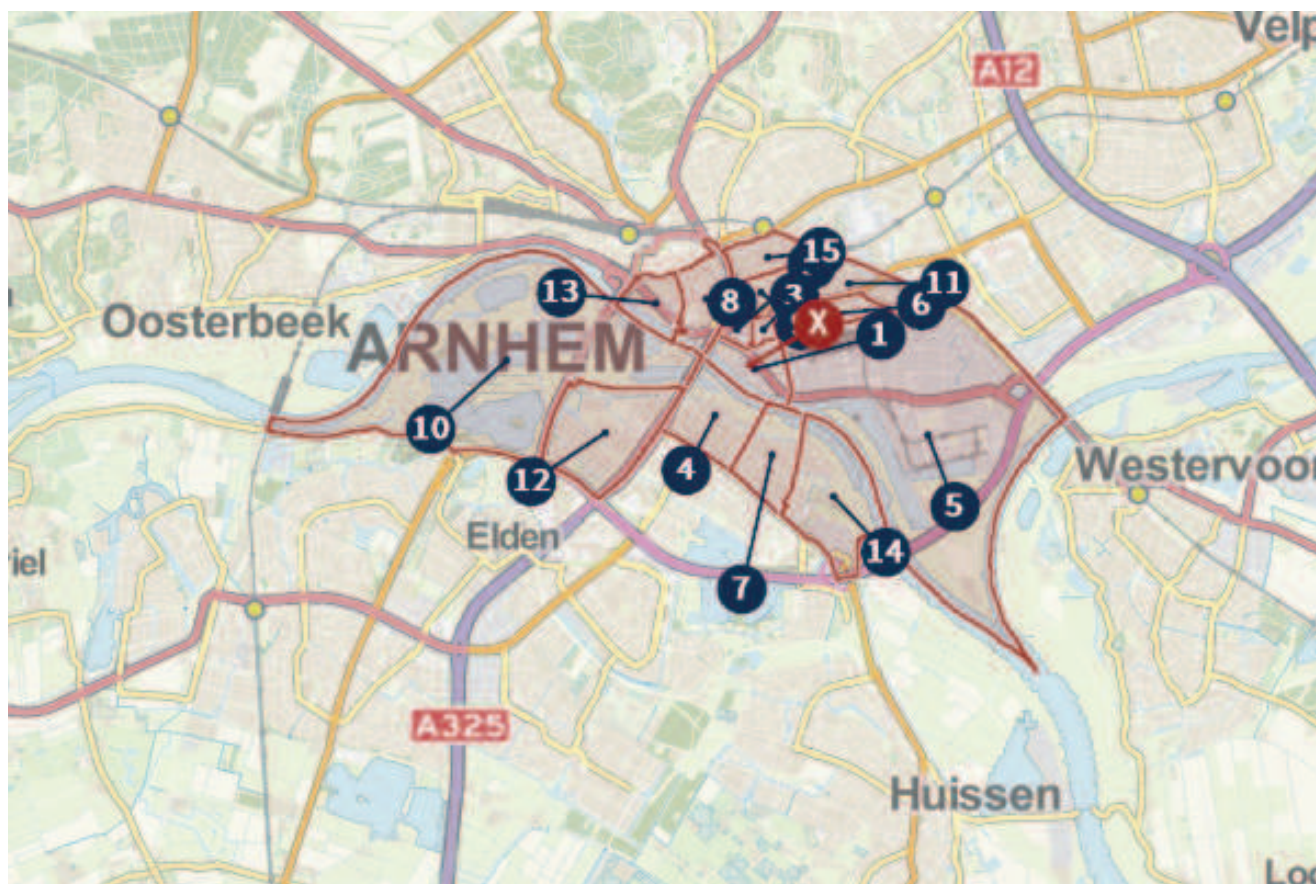
### Hoger onderwijs

1	ArtEZ	hbo	🚗 3 minuten (2,4 km) †
2	Hogeschool van Arnhem en Nijmegen	hbo	🚗 5 minuten (4,1 km)
3	Hogeschool Van Hall Larenstein	hbo	🚗 6 minuten (4,6 km)

† hemelsbreed gemeten



## BUURTEN IN OMGEVING: WONINGVOORRAAD



Buurt		Eengezinswoningen					Appartementen				
	Naam	#	Opp	<1945	'45-'90	>1990	#	Opp	<1945	'45-'90	>1990
1	Nieuwe Kadewijk (Arnhem)	101	95	51 %	1 %	48 %	163	75	6 %	4 %	91 %
2	Bij de John Frostbrug (Arnhem)	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-
3	Van Verschuerbuurt (Arnhem)	48	90	100 %	-	-	218	90	100 %	-	-
4	Groene Weide (Arnhem)	629	95	26 %	59 %	14 %	537	80	27 %	62 %	10 %
5	Industrieterrein (Arnhem)	12	135	50 %	50 %	-	9	120	-	78 %	22 %
6	Arnhemse Broek (Arnhem)	603	110	43 %	8 %	49 %	606	80	32 %	46 %	22 %
7	Kamillehof (Arnhem)	812	95	-	81 %	19 %	193	80	-	48 %	52 %
8	Markt (Arnhem)	63	150	35 %	5 %	60 %	678	85	43 %	38 %	19 %
9	Boulevardwijk (Arnhem)	98	320	97 %	-	3 %	852	95	55 %	30 %	14 %
10	Meinerswijk / De Praets (Arnhem)	14	130	93 %	-	7 %	29	95	83 %	17 %	-
11	Statenkwartier (Arnhem)	447	95	64 %	36 %	-	634	85	45 %	51 %	4 %
12	Malburgen West (Arnhem)	1.048	120	16 %	45 %	39 %	838	80	-	61 %	39 %
13	Weverstraat (Arnhem)	12	260	92 %	-	8 %	1.124	75	23 %	62 %	15 %
14	Bakenhof (Arnhem)	399	155	-	2 %	98 %	148	100	-	-	100 %
15	Spijkerbuurt (Arnhem)	214	210	66 %	25 %	9 %	1.254	95	65 %	24 %	10 %

## BUURTEN IN OMGEVING: KOOPTRANSACTIES EN -AANBOD

Kooptransacties *		Eengezinswoningen				Appartementen			
	Naam	#	Opp	€	€/m <sup>2</sup>	#	Opp	€	€/m <sup>2</sup>
1	Nieuwe Kadekwartier (Arnhem)	2	125	-	-	1	110	-	-
2	Bij de John Frostbrug (Arnhem)	0	-	-	-	0	-	-	-
3	Van Verschuerbuurt (Arnhem)	0	-	-	-	2	120	-	-
4	Groene Weide (Arnhem)	48	105	138.000	1.325	90	80	109.000	1.450
5	Industrieterrein (Arnhem)	0	-	-	-	0	-	-	-
6	Arnhemse Broek (Arnhem)	29	140	213.000	1.525	63	80	147.000	1.825
7	Kamillehof (Arnhem)	55	90	136.000	1.550	7	90	128.000	1.400
8	Markt (Arnhem)	2	110	-	-	35	95	194.000	2.150
9	Boulevardwijk (Arnhem)	13	270	443.000	1.700	76	105	195.000	2.025
10	Meinerswijk / De Praets (Arnhem)	2	135	-	-	2	75	-	-
11	Statenkwartier (Arnhem)	13	120	206.000	1.725	75	100	159.000	1.625
12	Malburgen West (Arnhem)	87	125	184.000	1.450	47	80	129.000	1.575
13	Weverstraat (Arnhem)	3	255	-	-	44	105	267.000	2.650
14	Bakenhof (Arnhem)	64	155	268.000	1.725	0	-	-	-
15	Spijkerbuurt (Arnhem)	12	175	380.000	2.225	83	105	208.000	2.000

\* Transacties van afgelopen 5 jaar. Koopsommen zijn geïndexeerd.

Koopaanbod *		Eengezinswoningen				Appartementen			
	Naam	#	Opp	€	€/m <sup>2</sup>	#	Opp	€	€/m <sup>2</sup>
1	Nieuwe Kadekwartier (Arnhem)	2	140	269.000	1.925	0	-	-	-
2	Bij de John Frostbrug (Arnhem)	0	-	-	-	0	-	-	-
3	Van Verschuerbuurt (Arnhem)	0	-	-	-	0	-	-	-
4	Groene Weide (Arnhem)	38	95	146.000	1.525	139	80	121.000	1.600
5	Industrieterrein (Arnhem)	0	-	-	-	0	-	-	-
6	Arnhemse Broek (Arnhem)	25	125	205.000	1.650	75	85	163.000	2.000
7	Kamillehof (Arnhem)	76	90	146.000	1.600	33	80	127.000	1.575
8	Markt (Arnhem)	12	275	763.000	2.850	111	105	261.000	2.525
9	Boulevardwijk (Arnhem)	27	290	580.000	2.050	105	80	180.000	2.525
10	Meinerswijk / De Praets (Arnhem)	0	-	-	-	3	65	160.000	2.425
11	Statenkwartier (Arnhem)	12	110	234.000	2.100	91	90	163.000	1.825
12	Malburgen West (Arnhem)	83	120	203.000	1.700	89	80	143.000	1.700
13	Weverstraat (Arnhem)	4	80	210.000	2.550	66	95	230.000	2.450
14	Bakenhof (Arnhem)	71	145	272.000	1.850	3	95	170.000	1.775
15	Spijkerbuurt (Arnhem)	13	280	538.000	2.150	113	80	188.000	2.350

\* Aanbod van afgelopen 12 maanden.

## BUURTEN IN OMGEVING: HUURANBOD

Huuraanbod *		Eengezinswoningen				Appartementen			
	Naam	#	Opp	€	€/m <sup>2</sup>	#	Opp	€	€/m <sup>2</sup>
1	Nieuwe Kadekwartier (Arnhem)	1	135	1.500	10,9	6	80	875	10,8
2	Bij de John Frostbrug (Arnhem)	0	-	-	-	0	-	-	-
3	Van Verschuierbuurt (Arnhem)	0	-	-	-	0	-	-	-
4	Groene Weide (Arnhem)	2	95	775	8,3	16	70	750	10,8
5	Industrieterrein (Arnhem)	2	230	1.300	5,6	2	60	600	9,8
6	Arnhemse Broek (Arnhem)	3	35	350	6,6	23	80	825	14,3
7	Kamillehof (Arnhem)	1	130	900	7,0	4	85	725	8,4
8	Markt (Arnhem)	0	-	-	-	40	75	875	12,7
9	Boulevardwijk (Arnhem)	4	80	1.000	12,6	70	60	725	14,5
10	Meinerswijk / De Praets (Arnhem)	0	-	-	-	0	-	-	-
11	Statenkwartier (Arnhem)	0	-	-	-	18	50	575	16,9
12	Malburgen West (Arnhem)	2	80	700	8,8	11	80	775	9,9
13	Weverstraat (Arnhem)	0	-	-	-	48	55	750	15,8
14	Bakenhof (Arnhem)	2	175	1.625	9,3	3	90	775	8,8
15	Spijkerbuurt (Arnhem)	1	10	50	5,0	80	45	600	15,5

\* Aanbod van afgelopen 12 maanden.

## PRIJSNIVEAU

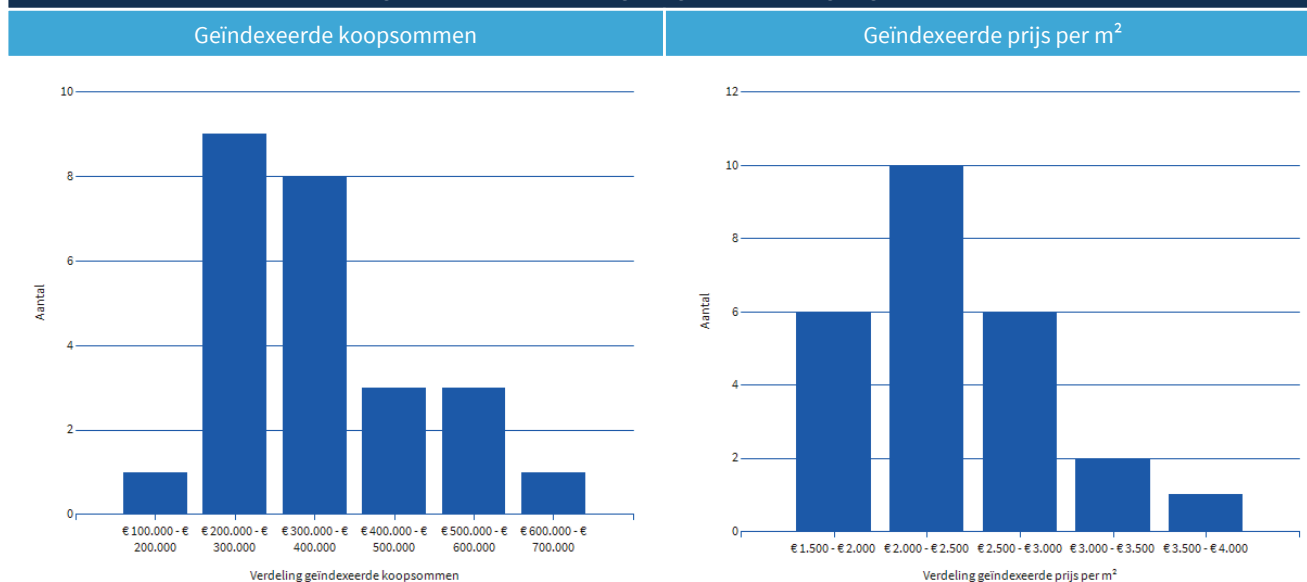
### Transacties (laatste 5 jaar, koopsommen transacties zijn geïndexeerd)

Selectie	Filter	Aantal	Prijs	Prijs per m <sup>2</sup>
Omgeving	>= 130 m2; na 2000; Appartement	25	€ 362.000	€ 2.375
Buurt: Nieuwe Kadekwartier	alle oppervlaktes; alle bouwjaren; Appartement	1	-	-
Wijk: Arnhemse broek	alle oppervlaktes; alle bouwjaren; Appartement	137	€ 155.000	€ 1.725
Gemeente: Arnhem	>= 130 m2; na 2000; Appartement	27	€ 341.000	€ 2.225

### Huidig aanbod

Selectie	Filter	Aantal	Prijs	Prijs per m <sup>2</sup>
Omgeving	>= 130 m2; na 2000; meergezinswoning	25	€ 509.000	€ 2.925
Buurt: Nieuwe Kadekwartier	alle oppervlaktes; alle bouwjaren; meergezinswoning	0	-	-
Wijk: Arnhemse broek	alle oppervlaktes; alle bouwjaren; meergezinswoning	30	€ 170.000	€ 1.925
Gemeente: Arnhem	>= 130 m2; na 2000; meergezinswoning	13	€ 497.000	€ 3.000

### Verdeling van transacties in omgeving (25 dichtsbijgelegen transacties)



### Methodiek

Op basis van de aanvraagkenmerken van het rapport is een selectie gemaakt van transacties en huidig koopaanbod. De selectie vindt plaats op basis van een gebied en een filter. De getoonde prijzen en prijzen per m2 betreffen het gemiddelde van de gemaakte selectie.

Het betreft een geautomatiseerd proces waarbij is getracht een selectie te maken die leidt tot een representatief aantal transacties / aanbod: de filters worden strenger naarmate het gebied groter wordt.

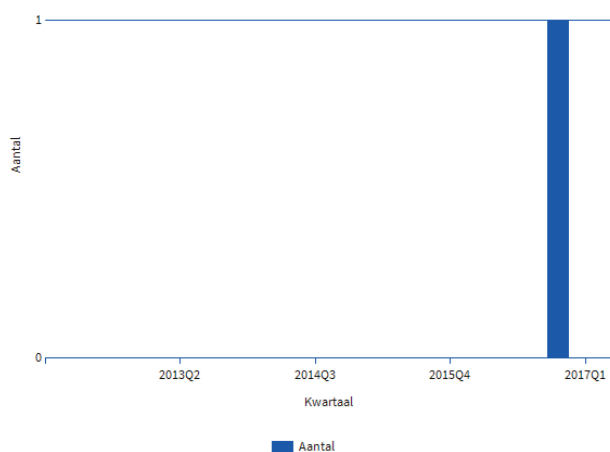
## STATISTIEKEN BUURT NIEUWE KADEKWARTIER

Woningvoorraad					
Type	Aantal	Opp.	<1945	'45-'90	>1990
Eengezinswon.	101	96	51 %	1 %	48 %
Appartement	163	73	6 %	4 %	91 %
<b>Totaal</b>	<b>264</b>	<b>81</b>	<b>23 %</b>	<b>3 %</b>	<b>74 %</b>

Kerngetallen				
Omschrijving	Aantal	Opp.	Prijs	€ / m <sup>2</sup>
Transacties (5 jr.) *	1	110	-	-
Huidig aanbod *	0	0	-	-

Koopsommen transacties zijn geïndexeerd.

### Transactie-ontwikkeling \*



### Marktliquiditeit (Huidig aanbod / verkopen afgelopen jaar)\*

Transacties *				
Kwartaal	Aantal	Opp.	Prijs	€ / m <sup>2</sup>
2017Q1	0	0	-	-
2016Q4	1	110	-	-
2016Q3	0	0	-	-
2016Q2	0	0	-	-
2016Q1	0	0	-	-
2015Q4	0	0	-	-
2015Q3	0	0	-	-
2015Q2	0	0	-	-

Aanbod *				
Kwartaal	Aantal	Opp.	Prijs	€ / m <sup>2</sup>
2017Q2	0	0	-	-
2017Q1	0	0	-	-
2016Q4	0	0	-	-
2016Q3	0	0	-	-
2016Q2	0	0	-	-
2016Q1	0	0	-	-
2015Q4	0	0	-	-
2015Q3	0	0	-	-

\* meergezinswoning.

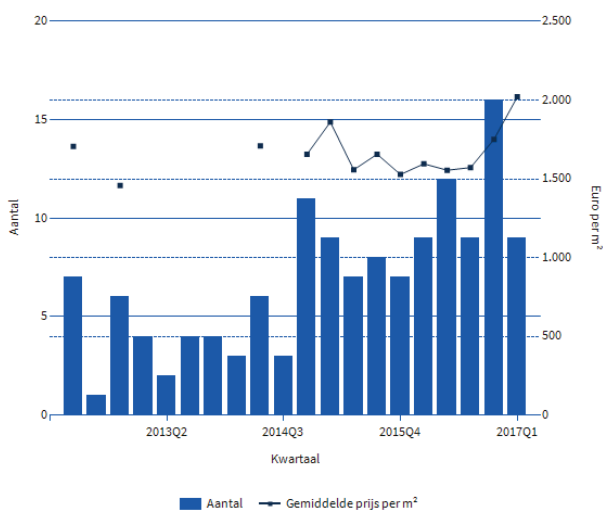
## STATISTIEKEN WIJK ARNHEMSE BROEK

Woningvoorraad					
Type	Aantal	Opp.	<1945	'45-'90	>1990
Eengezinswon.	1.211	104	54 %	18 %	28 %
Appartement	1.630	83	43 %	38 %	19 %
Deels woning	3	1.017	0 %	100 %	0 %
<b>Totaal</b>	<b>2.844</b>	<b>93</b>	<b>48 %</b>	<b>29 %</b>	<b>23 %</b>

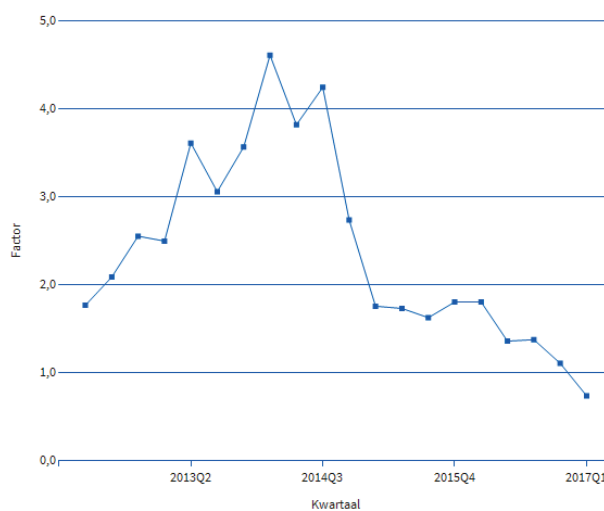
Kerngetallen				
Omschrijving	Aantal	Opp.	Prijs	€ / m <sup>2</sup>
Transacties (5 jr.) *	137	90	€ 155.000	€ 1.725
Huidig aanbod **	30	90	€ 170.000	€ 1.925

Koopsommen transacties zijn geïndexeerd.

### Transactie-ontwikkeling \*



### Marktliquiditeit (Huidig aanbod / verkopen afgelopen jaar)\*\*



### Transacties \*

Kwartaal	Aantal	Opp.	Prijs	€ / m <sup>2</sup>
2017Q1	9	110	€ 211.000	€ 2.025
2016Q4	16	95	€ 166.000	€ 1.750
2016Q3	9	85	€ 133.000	€ 1.575
2016Q2	12	95	€ 145.000	€ 1.550
2016Q1	9	95	€ 141.000	€ 1.600
2015Q4	7	90	€ 132.000	€ 1.525
2015Q3	8	85	€ 142.000	€ 1.650
2015Q2	7	85	€ 127.000	€ 1.550

### Aanbod \*\*

Kwartaal	Aantal	Opp.	Prijs	€ / m <sup>2</sup>
2017Q2	30	90	€ 170.000	€ 1.925
2017Q1	34	95	€ 167.000	€ 1.850
2016Q4	51	85	€ 164.000	€ 1.900
2016Q3	51	85	€ 159.000	€ 1.925
2016Q2	49	85	€ 153.000	€ 1.850
2016Q1	56	85	€ 153.000	€ 1.850
2015Q4	56	85	€ 155.000	€ 1.875
2015Q3	57	85	€ 153.000	€ 1.875

\* Appartement.

\*\* meergezinswoning.

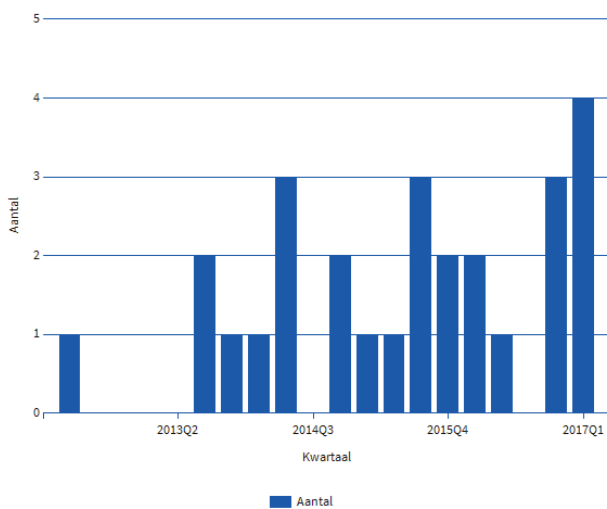
## STATISTIEKEN GEMEENTE ARNHEM

Woningvoorraad					
Type	Aantal	Opp.	<1945	'45-'90	>1990
Eengezinswon.	38.240	126	23 %	51 %	26 %
Appartement	35.523	82	27 %	55 %	18 %
Deels woning	239	748	63 %	27 %	10 %
<b>Totaal</b>	<b>74.002</b>	<b>107</b>	<b>25 %</b>	<b>53 %</b>	<b>22 %</b>

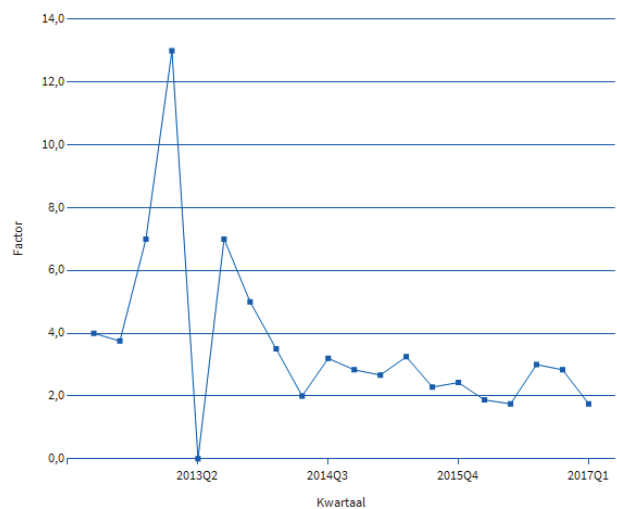
Kerngetallen				
Omschrijving	Aantal	Opp.	Prijs	€ / m <sup>2</sup>
Transacties (5 jr.) *	27	150	€ 341.000	€ 2.225
Huidig aanbod **	13	165	€ 497.000	€ 3.000

Koopsommen transacties zijn geïndexeerd.

### Transactie-ontwikkeling \*



### Marktliquiditeit (Huidig aanbod / verkopen afgelopen jaar)\*\*



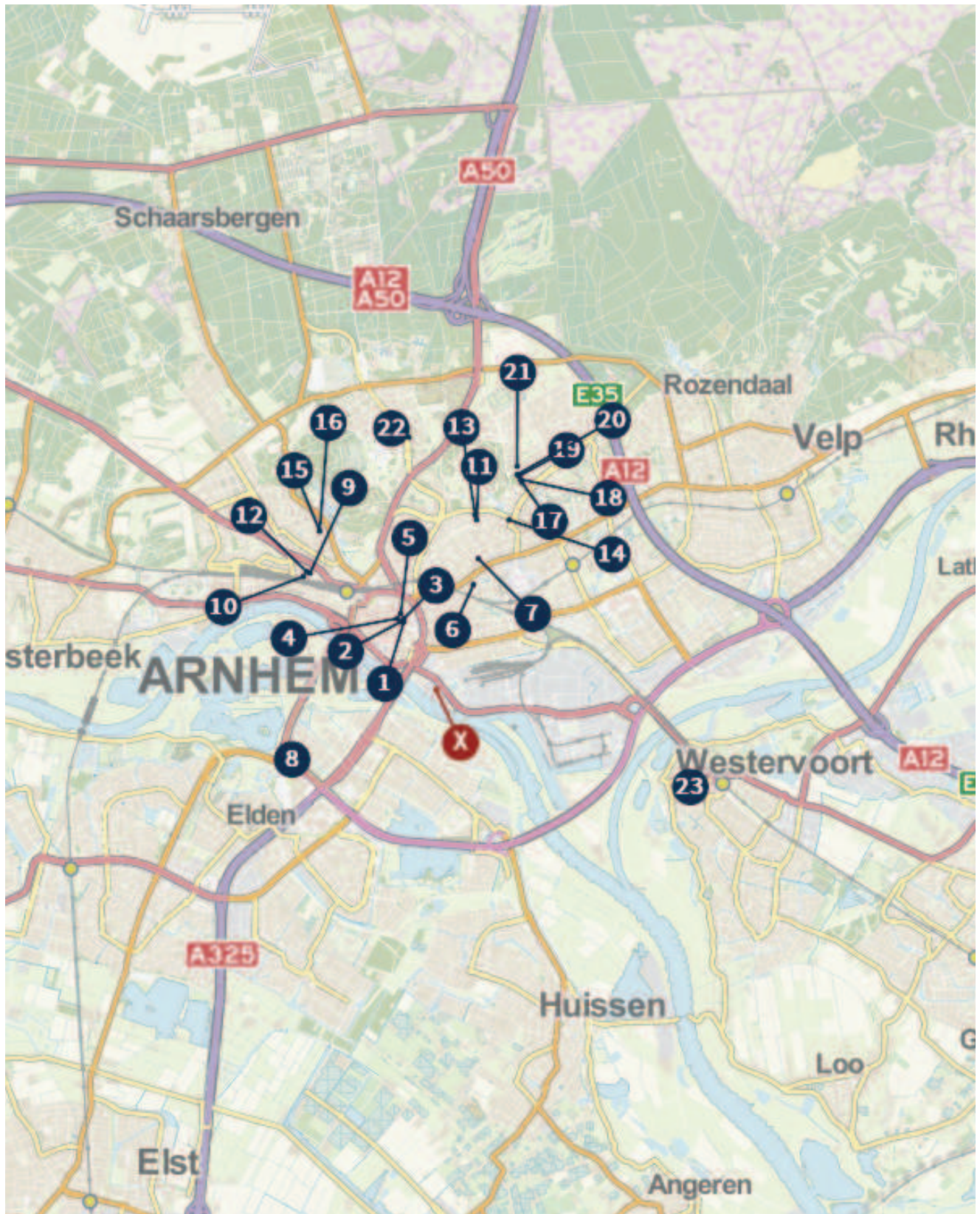
Transacties *				
Kwartaal	Aantal	Opp.	Prijs	€ / m <sup>2</sup>
2017Q1	4	145	-	-
2016Q4	3	170	-	-
2016Q3	0	0	-	-
2016Q2	1	140	-	-
2016Q1	2	140	-	-
2015Q4	2	135	-	-
2015Q3	3	145	-	-
2015Q2	1	165	-	-

Aanbod **				
Kwartaal	Aantal	Opp.	Prijs	€ / m <sup>2</sup>
2017Q2	13	165	€ 497.000	€ 3.000
2017Q1	14	160	€ 474.000	€ 3.025
2016Q4	17	160	€ 464.000	€ 2.950
2016Q3	15	160	€ 479.000	€ 3.025
2016Q2	14	160	€ 472.000	€ 2.975
2016Q1	15	160	€ 464.000	€ 2.925
2015Q4	17	155	€ 455.000	€ 2.900
2015Q3	16	160	€ 424.000	€ 2.675

\* Appartement gebouwd in na 2000 met oppervlakte >= 130 m<sup>2</sup>.

\*\* meergezinswoning gebouwd in na 2000 met oppervlakte >= 130 m<sup>2</sup>.

**RECENTE TRANSACTIES IN OMGEVING**





## RECENTE TRANSACTIES IN OMGEVING

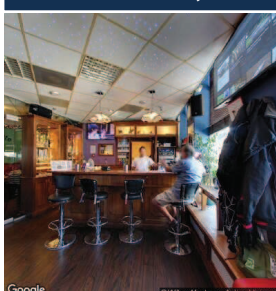
### 1. Nieuwstad 23, 6811BJ Arnhem (gelegen op 940 m) ?



Datum	mei 2017	Woningtype	<b>A</b> Appartement
Koopsom	€ 271.200	Bouwjaar	2006
Geïndexeerd	€ 271.200	Oppervlak	162 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.674	Perceel	0 m <sup>2</sup>
Aanbod	-	Vraagprijs	-

Aan zittende huurder verkocht

### 2. Beekstraat 16 8, 6811DV Arnhem (gelegen op 960 m) ?



Datum	aug 2013	Woningtype	<b>A</b> Appartement
Koopsom	€ 400.000	Bouwjaar	2006
Geïndexeerd	€ 436.251	Oppervlak	162 m <sup>2</sup> (aanbod: 142 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.693	Perceel	0 m <sup>2</sup> (aanbod: 12.000 m <sup>2</sup> )
Aanbod	mei 2011 tot mei 2013	Vraagprijs	€ 495.000 > € 398.000

Meer onroerend goed verkocht

### 3. Walstraat 63 10, 6811BE Arnhem (gelegen op 970 m) ?



Datum	jun 2014	Woningtype	<b>A</b> Appartement
Koopsom	€ 297.500	Bouwjaar	2006
Geïndexeerd	€ 319.366	Oppervlak	144 m <sup>2</sup> (aanbod: 131 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.218	Perceel	0 m <sup>2</sup> (aanbod: 12.000 m <sup>2</sup> )
Aanbod	aug 2013 tot mrt 2014	Vraagprijs	€ 285.000 > € 285.000

Meer onroerend goed verkocht, aan zittende huurder verkocht

### 4. Beekstraat 3 4, 6811DV Arnhem (gelegen op 1.020 m) **A**



Datum	jan 2017	Woningtype	<b>A</b> Appartement
Koopsom	€ 397.500	Bouwjaar	2006
Geïndexeerd	€ 397.500	Oppervlak	155 m <sup>2</sup> (aanbod: 140 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.565	Perceel	0 m <sup>2</sup> (aanbod: 0 m <sup>2</sup> )
Aanbod	mrt 2010 tot nov 2016	Vraagprijs	€ 517.500 > € 449.000

Meer onroerend goed verkocht, aan zittende huurder verkocht

### 5. Walstraat 87 7, 6811BE Arnhem (gelegen op 1.040 m) ?



Datum	apr 2017	Woningtype	<b>A</b> Appartement
Koopsom	€ 287.500	Bouwjaar	2006
Geïndexeerd	€ 287.500	Oppervlak	134 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.146	Perceel	0 m <sup>2</sup>
Aanbod	-	Vraagprijs	-


Aan zittende huurder verkocht

## RECENTE TRANSACTIES IN OMGEVING

### 6. Velperweg 30 5, 6824BJ Arnhem (gelegen op 1.390 m) ?

	Datum	apr 2017	Woningtype	<b>A</b> Appartement
	Koopsom	€ 451.050	Bouwjaar	2008
	Geïndexeerd	€ 451.050	Oppervlak	148 m <sup>2</sup>
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 3.048	Perceel	0 m <sup>2</sup>
	Aanbod	-	Vraagprijs	-
	Meer onroerend goed verkocht, aan zittende huurder verkocht			


### 7. Rosendaalsestraat 236, 6824CP Arnhem (gelegen op 1.700 m) B

	Datum	nov 2014	Woningtype	<b>A</b> Appartement
	Koopsom	€ 180.000	Bouwjaar	2005
	Geïndexeerd	€ 195.752	Oppervlak	130 m <sup>2</sup> (aanbod: 125 m <sup>2</sup> )
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.506	Perceel	0 m <sup>2</sup> (aanbod: 0 m <sup>2</sup> )
	Aanbod	aug 2012 tot jul 2014	Vraagprijs	€ 239.500 > € 195.000
	Geen bijzonderheden			

### 8. Nachtschade 172, 6841KP Arnhem (gelegen op 1.970 m) A

	Datum	aug 2015	Woningtype	<b>A</b> Appartement
	Koopsom	€ 250.000	Bouwjaar	2006
	Geïndexeerd	€ 259.913	Oppervlak	130 m <sup>2</sup> (aanbod: 126 m <sup>2</sup> )
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.999	Perceel	0 m <sup>2</sup> (aanbod: 0 m <sup>2</sup> )
	Aanbod	mei 2015 tot jun 2015	Vraagprijs	€ 250.000 > € 250.000
	Meer onroerend goed verkocht			

### 9. Frombergstraat 50, 6814EC Arnhem (gelegen op 2.130 m) A

	Datum	mei 2017	Woningtype	<b>A</b> Appartement
	Koopsom	€ 295.000	Bouwjaar	2002
	Geïndexeerd	€ 295.000	Oppervlak	137 m <sup>2</sup>
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.153	Perceel	0 m <sup>2</sup>
	Aanbod	-	Vraagprijs	-
	Meer onroerend goed verkocht			

### 10. Cornelis Outshoornplaats 10, 6814ES Arnhem (gelegen op 2.160 m) ?

	Datum	aug 2013	Woningtype	<b>A</b> Appartement
	Koopsom	€ 250.000	Bouwjaar	2002
	Geïndexeerd	€ 262.284	Oppervlak	134 m <sup>2</sup> (aanbod: 99 m <sup>2</sup> )
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.957	Perceel	0 m <sup>2</sup> (aanbod: 150 m <sup>2</sup> )
	Aanbod	nov 2011 tot jul 2013	Vraagprijs	€ 319.500 > € 274.500
	Meer onroerend goed verkocht			

## RECENTE TRANSACTIES IN OMGEVING

11. Groot Vijverdal 1, 6822MB Arnhem (gelegen op 2.170 m) **A**

Datum	mrt 2017	Woningtype	<b>A</b> Appartement
Koopsom	€ 357.500	Bouwjaar	2012
Geïndexeerd	€ 357.500	Oppervlak	146 m <sup>2</sup> (aanbod: 155 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.449	Perceel	0 m <sup>2</sup> (aanbod: 0 m <sup>2</sup> )
Aanbod	nov 2016 tot feb 2017	Vraagprijs	€ 375.000 ▶ € 375.000

Geen bijzonderheden

12. Cornelis Outshoornplaats 82, 6814ET Arnhem (gelegen op 2.170 m) **A**

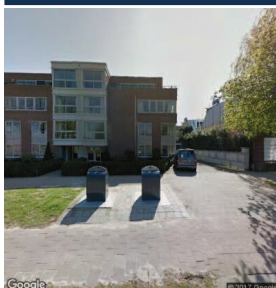
Datum	okt 2015	Woningtype	<b>A</b> Appartement
Koopsom	€ 253.500	Bouwjaar	2002
Geïndexeerd	€ 265.261	Oppervlak	134 m <sup>2</sup> (aanbod: 118 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.980	Perceel	0 m <sup>2</sup> (aanbod: 0 m <sup>2</sup> )
Aanbod	feb 2015 tot aug 2015	Vraagprijs	€ 269.000 ▶ € 269.000

Meer onroerend goed verkocht

13. Groot Vijverdal 27, 6822MB Arnhem (gelegen op 2.220 m) **?**

Datum	dec 2014	Woningtype	<b>A</b> Appartement
Koopsom	€ 309.000	Bouwjaar	2012
Geïndexeerd	€ 336.327	Oppervlak	145 m <sup>2</sup> (aanbod: 160 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.319	Perceel	0 m <sup>2</sup> (aanbod: 0 m <sup>2</sup> )
Aanbod	sep 2014 tot nov 2014	Vraagprijs	€ 325.000 ▶ € 325.000

Geen bijzonderheden

14. Thomas a Kempislaan 122, 6822LS Arnhem (gelegen op 2.280 m) **A**

Datum	apr 2015	Woningtype	<b>A</b> Appartement
Koopsom	€ 445.000	Bouwjaar	2003
Geïndexeerd	€ 454.688	Oppervlak	165 m <sup>2</sup> (aanbod: 160 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.756	Perceel	0 m <sup>2</sup> (aanbod: 0 m <sup>2</sup> )
Aanbod	mei 2009 tot jan 2015	Vraagprijs	€ 575.000 ▶ € 469.000

Meer onroerend goed verkocht

15. Artilleriepark 28, 6814JZ Arnhem (gelegen op 2.440 m) **B**

Datum	sep 2015	Woningtype	<b>A</b> Appartement
Koopsom	€ 510.000	Bouwjaar	2001
Geïndexeerd	€ 527.704	Oppervlak	152 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 3.472	Perceel	0 m <sup>2</sup>
Aanbod	-	Vraagprijs	-

Meer onroerend goed verkocht

## RECENTE TRANSACTIES IN OMGEVING

### 16. Artilleriepark 30, 6814JZ Arnhem (gelegen op 2.440 m) **B**

	Datum	aug 2015	Woningtype	<b>A</b> Appartement
	Koopsom	€ 520.000	Bouwjaar	2001
	Geïndexeerd	€ 538.051	Oppervlak	152 m <sup>2</sup>
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 3.540	Perceel	0 m <sup>2</sup>
	Aanbod	-	Vraagprijs	-
	Meer onroerend goed verkocht			

### 17. Dominicanenweg 9, 6823PL Arnhem (gelegen op 2.780 m) **A**

	Datum	dec 2016	Woningtype	<b>A</b> Appartement
	Koopsom	€ 340.000	Bouwjaar	2001
	Geïndexeerd	€ 340.000	Oppervlak	138 m <sup>2</sup> (aanbod: 142 m <sup>2</sup> )
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.464	Perceel	0 m <sup>2</sup> (aanbod: 0 m <sup>2</sup> )
	Aanbod	okt 2016 tot nov 2016	Vraagprijs	€ 349.500 > € 349.500
	Meer onroerend goed verkocht			

### 18. Dominicanenweg 19, 6823PL Arnhem (gelegen op 2.800 m) **C**

	Datum	mrt 2015	Woningtype	<b>A</b> Appartement
	Koopsom	€ 265.000	Bouwjaar	2001
	Geïndexeerd	€ 283.982	Oppervlak	138 m <sup>2</sup> (aanbod: 138 m <sup>2</sup> )
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.058	Perceel	0 m <sup>2</sup> (aanbod: 0 m <sup>2</sup> )
	Aanbod	sep 2013 tot feb 2015	Vraagprijs	€ 289.500 > € 275.000
	Meer onroerend goed verkocht			

### 19. Dominicanenweg 35, 6823PL Arnhem (gelegen op 2.820 m) **A**

	Datum	mei 2016	Woningtype	<b>A</b> Appartement
	Koopsom	€ 310.000	Bouwjaar	2001
	Geïndexeerd	€ 311.730	Oppervlak	142 m <sup>2</sup> (aanbod: 143 m <sup>2</sup> )
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.195	Perceel	0 m <sup>2</sup> (aanbod: 0 m <sup>2</sup> )
	Aanbod	jul 2015 tot jan 2016	Vraagprijs	€ 345.000 > € 345.000
	Meer onroerend goed verkocht			

### 19. Dominicanenweg 33, 6823PL Arnhem (gelegen op 2.820 m) **B**

	Datum	okt 2015	Woningtype	<b>A</b> Appartement
	Koopsom	€ 271.500	Bouwjaar	2001
	Geïndexeerd	€ 284.301	Oppervlak	138 m <sup>2</sup> (aanbod: 143 m <sup>2</sup> )
	Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.060	Perceel	0 m <sup>2</sup> (aanbod: 0 m <sup>2</sup> )
	Aanbod	jul 2014 tot sep 2015	Vraagprijs	€ 295.000 > € 279.500
	Meer onroerend goed verkocht			

## RECENTE TRANSACTIES IN OMGEVING

### 20. Dominicanenweg 47, 6823PM Arnhem (gelegen op 2.850 m) **A**



Datum	mrt 2016	Woningtype	<b>A</b> Appartement
Koopsom	€ 375.000	Bouwjaar	2001
Geïndexeerd	€ 382.214	Oppervlak	138 m <sup>2</sup> (aanbod: 135 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.770	Perceel	0 m <sup>2</sup> (aanbod: 0 m <sup>2</sup> )
Aanbod	nov 2015 tot nov 2015	Vraagprijs	€ 350.000 ▶ € 350.000

Meer onroerend goed verkocht

### 21. Dominicanenweg 79, 6823PM Arnhem (gelegen op 2.940 m) **B**



Datum	feb 2016	Woningtype	<b>A</b> Appartement
Koopsom	€ 285.000	Bouwjaar	2001
Geïndexeerd	€ 290.483	Oppervlak	138 m <sup>2</sup> (aanbod: 145 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.105	Perceel	0 m <sup>2</sup> (aanbod: 0 m <sup>2</sup> )
Aanbod	aug 2010 tot jan 2016	Vraagprijs	€ 395.000 ▶ € 299.000

Meer onroerend goed verkocht, aan zittende huurder verkocht

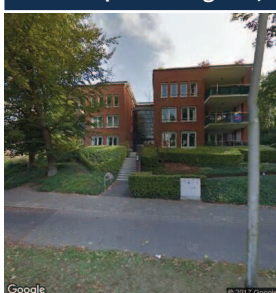
### 22. Cattepoelseweg 182, 6815CH Arnhem (gelegen op 3.140 m) **A**



Datum	nov 2016	Woningtype	<b>A</b> Appartement
Koopsom	€ 565.000	Bouwjaar	2007
Geïndexeerd	€ 565.000	Oppervlak	204 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.770	Perceel	0 m <sup>2</sup>
Aanbod	-	Vraagprijs	-

Meer onroerend goed verkocht

### 22. Cattepoelseweg 176, 6815CH Arnhem (gelegen op 3.140 m) **?**



Datum	jan 2014	Woningtype	<b>A</b> Appartement
Koopsom	€ 605.000	Bouwjaar	2007
Geïndexeerd	€ 633.179	Oppervlak	252 m <sup>2</sup> (aanbod: 210 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.513	Perceel	0 m <sup>2</sup> (aanbod: 0 m <sup>2</sup> )
Aanbod	jun 2010 tot okt 2013	Vraagprijs	€ 769.000 ▶ € 699.000

Meer onroerend goed verkocht, aan zittende huurder verkocht

### 23. Kloosterdreef 16, 6931BR Westervoort (gelegen op 3.350 m) **B**



Datum	feb 2017	Woningtype	<b>A</b> Appartement
Koopsom	€ 315.000	Bouwjaar	2003
Geïndexeerd	€ 315.000	Oppervlak	177 m <sup>2</sup> (aanbod: 155 m <sup>2</sup> )
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 1.780	Perceel	0 m <sup>2</sup> (aanbod: 0 m <sup>2</sup> )
Aanbod	mei 2016 tot nov 2016	Vraagprijs	€ 359.000 ▶ € 359.000

Geen bijzonderheden

## HUIDIG AANBOD IN OMGEVING



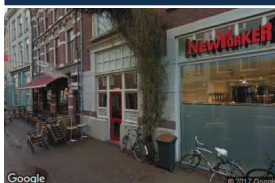
## HUIDIG AANBOD IN OMGEVING

### 1. Beekstraat 16 9, 6811DV Arnhem (gelegen op 960 m)



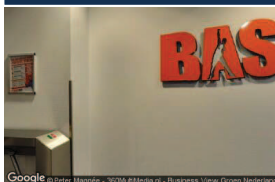
Startdatum	jul 2015	Woningtype	meergezinswoning
Vraagprijs	€ 479.000	Bouwjaar	2006
Initieel	€ 498.000	Oppervlak	164 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.921	Perceel	0 m <sup>2</sup>

### 2. Beekstraat 3 1, 6811DV Arnhem (gelegen op 1.020 m)



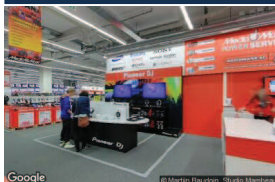
Startdatum	dec 2011	Woningtype	meergezinswoning
Vraagprijs	€ 550.000	Bouwjaar	2006
Initieel	€ 598.000	Oppervlak	198 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 2.778	Perceel	0 m <sup>2</sup>

### 3. Walstraat 87 2, 6811BE Arnhem (gelegen op 1.030 m)



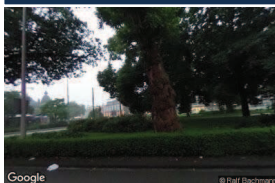
Startdatum	dec 2013	Woningtype	meergezinswoning
Vraagprijs	€ 635.000	Bouwjaar	2006
Initieel	€ 635.000	Oppervlak	183 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 3.470	Perceel	0 m <sup>2</sup>

### 4. Velperplein 14 6, 6811AG Arnhem (gelegen op 1.170 m)



Startdatum	apr 2017	Woningtype	meergezinswoning
Vraagprijs	€ 635.000	Bouwjaar	2006
Initieel	€ 635.000	Oppervlak	182 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 3.489	Perceel	0 m <sup>2</sup>

### 5. Velperplein 12 16, 6811AG Arnhem (gelegen op 1.190 m)



Startdatum	dec 2014	Woningtype	meergezinswoning
Vraagprijs	€ 535.000	Bouwjaar	2006
Initieel	€ 535.000	Oppervlak	177 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 3.023	Perceel	0 m <sup>2</sup>

**HUURANBOD AFGELOPEN 12 MND IN OMGEVING**





## HUURANBOD AFGELOPEN 12 MND IN OMGEVING

### 1. Boulevard Heuvelink 135 1, 6828KL Arnhem (gelegen op 770 m)



Periode	jun 2016 / jun 2016	Woningtype	meergezinswoning
Vraagprijs	€ 1.300	Bouwjaar	2003
Initieel	€ 1.300	Oppervlak	142 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 9,2	Perceel	0 m <sup>2</sup>
Interieur	Onbekend	Buitenruimte	Onbekend
Incl./Excl.	Onbekend	Parkeren	Onbekend

### 2. Nieuwstad 15, 6811BJ Arnhem (gelegen op 940 m)



Periode	mrt 2017 / jun 2017	Woningtype	meergezinswoning
Vraagprijs	€ 1.625	Bouwjaar	2006
Initieel	€ 1.625	Oppervlak	161 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 10,1	Perceel	0 m <sup>2</sup>
Interieur	Gestoffeerd	Buitenruimte	Onbekend
Incl./Excl.	Exclusief	Parkeren	Onbekend

### 3. Walstraat 63 18, 6811BE Arnhem (gelegen op 970 m)



Periode	jun 2016 / jun 2016	Woningtype	meergezinswoning
Vraagprijs	€ 3.500	Bouwjaar	2006
Initieel	€ 3.500	Oppervlak	314 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 11,1	Perceel	0 m <sup>2</sup>
Interieur	Onbekend	Buitenruimte	Onbekend
Incl./Excl.	Onbekend	Parkeren	Onbekend

### 3. Walstraat 63 18, 6811BE Arnhem (gelegen op 970 m)



Periode	mei 2017 / jun 2017	Woningtype	meergezinswoning
Vraagprijs	€ 3.500	Bouwjaar	2006
Initieel	€ 3.500	Oppervlak	314 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 11,1	Perceel	0 m <sup>2</sup>
Interieur	Gemeubileerd	Buitenruimte	Buitenruimte overig
Incl./Excl.	Exclusief	Parkeren	Privé parkeren

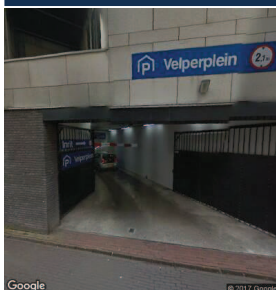
### 4. Johan de Wittlaan 250, 6828WS Arnhem (gelegen op 1.190 m)



Periode	sep 2014 / jun 2017	Woningtype	meergezinswoning
Vraagprijs	€ 1.500	Bouwjaar	2003
Initieel	€ 1.500	Oppervlak	165 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 9,1	Perceel	0 m <sup>2</sup>
Interieur	Onbekend	Buitenruimte	Onbekend
Incl./Excl.	Onbekend	Parkeren	Onbekend

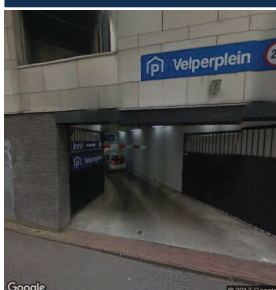
## HUURANBOD AFGELOPEN 12 MND IN OMGEVING

### 5. Velperplein 12 15, 6811AG Arnhem (gelegen op 1.200 m)



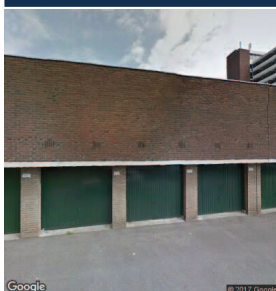
Periode	jun 2016 / jun 2016	Woningtype	meergezinswoning
Vraagprijs	€ 3.200	Bouwjaar	2006
Initieel	€ 3.200	Oppervlak	170 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 18,8	Perceel	0 m <sup>2</sup>
Interieur	Onbekend	Buitenruimte	Onbekend
Incl./Excl.	Onbekend	Parkeren	Onbekend

### 6. Velperplein 12 19, 6811AG Arnhem (gelegen op 1.200 m)



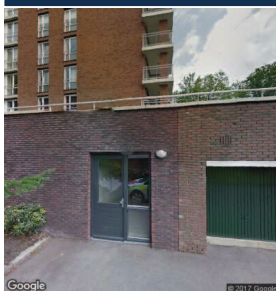
Periode	mei 2017 / jun 2017	Woningtype	meergezinswoning
Vraagprijs	€ 2.200	Bouwjaar	2006
Initieel	€ 2.200	Oppervlak	180 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 12,2	Perceel	0 m <sup>2</sup>
Interieur	Gemeubileerd	Buitenruimte	Buitenruimte overig
Incl./Excl.	Exclusief	Parkeren	Privé parkeren

### 7. Oude Kluizeweg 45, 6815DH Arnhem (gelegen op 3.710 m)



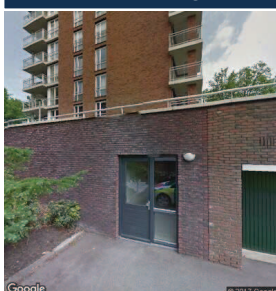
Periode	jun 2016 / jun 2016	Woningtype	meergezinswoning
Vraagprijs	€ 1.505	Bouwjaar	2012
Initieel	€ 1.505	Oppervlak	146 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 10,3	Perceel	0 m <sup>2</sup>
Interieur	Onbekend	Buitenruimte	Onbekend
Incl./Excl.	Onbekend	Parkeren	Onbekend

### 8. Oude Kluizeweg 93, 6815DH Arnhem (gelegen op 3.740 m)



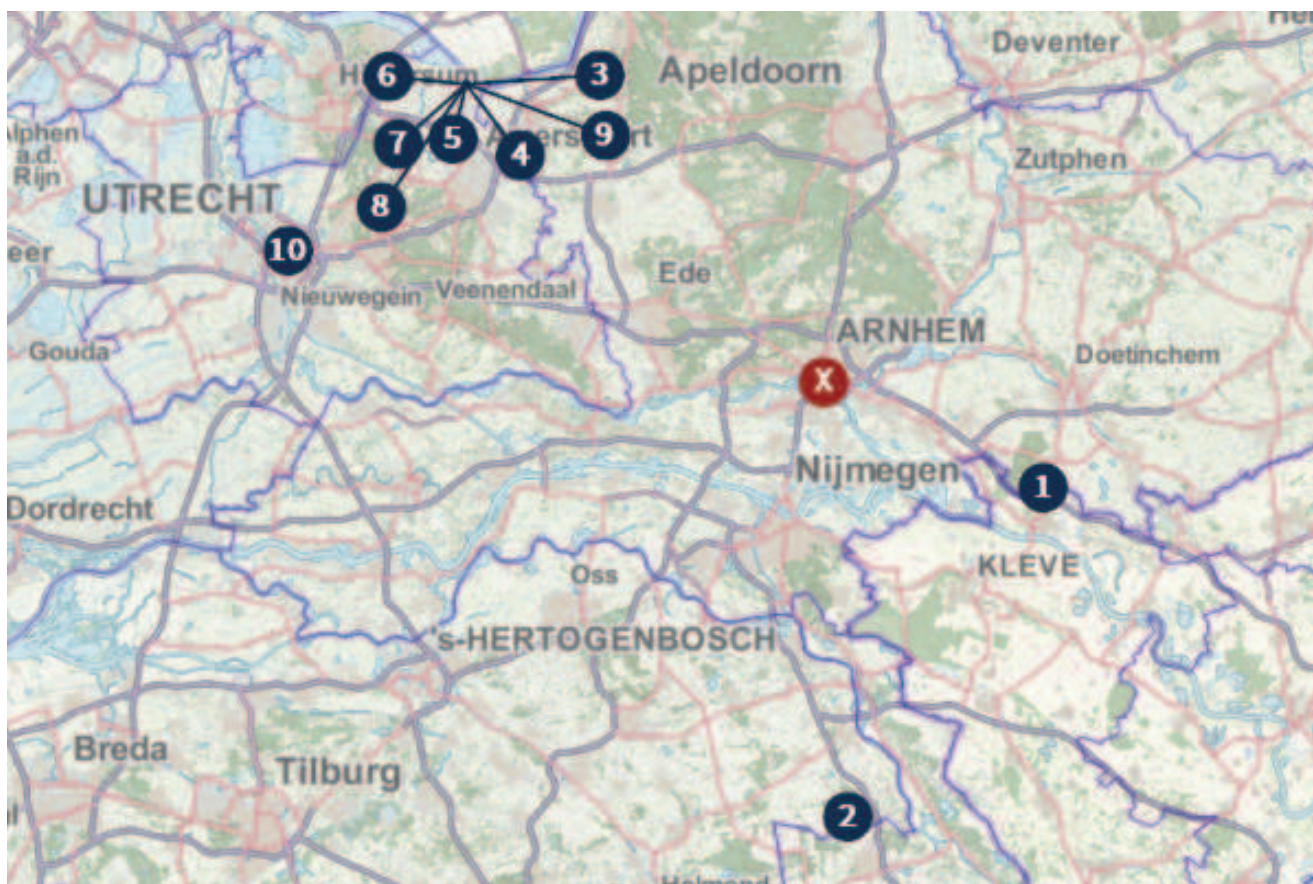
Periode	jan 2017 / mei 2017	Woningtype	meergezinswoning
Vraagprijs	€ 1.848	Bouwjaar	2012
Initieel	€ 1.848	Oppervlak	155 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 11,9	Perceel	0 m <sup>2</sup>
Interieur	Kaal	Buitenruimte	Buitenruimte overig
Incl./Excl.	Exclusief	Parkeren	Privé parkeren

### 9. Oude Kluizeweg 105, 6815DH Arnhem (gelegen op 3.740 m)



Periode	jun 2016 / okt 2016	Woningtype	meergezinswoning
Vraagprijs	€ 1.899	Bouwjaar	2012
Initieel	€ 1.848	Oppervlak	155 m <sup>2</sup>
Prijs per m <sup>2</sup>	€ 12,3	Perceel	0 m <sup>2</sup>
Interieur	Onbekend	Buitenruimte	Onbekend
Incl./Excl.	Onbekend	Parkeren	Onbekend

## NIEUWBOUWAANBOD IN OMGEVING



### Nieuwbouwaanbod

Nr.	Project	Type	Woningtype	Opp.	Perc.	Vraagprijs	Prijs / m <sup>2</sup>	Afst.
1	Molenpoortstaete	Appartement	appartement	149	-	€ 433.000	€ 2.906	25.121
2	't Loonder	Appartement	appartement	155	155	€ 304.000	€ 1.961	44.791
3	Zuyderzee - Appartementen fa...	Begane grond	appartement	138	-	€ 424.500	€ 3.076	48.112
4	Zuyderzee - Appartementen fa...	Derde verdie...	appartement	138	-	€ 444.500	€ 3.221	48.112
5	Zuyderzee - Appartementen fa...	Eerste verdie...	appartement	138	-	€ 434.500	€ 3.149	48.112
6	Zuyderzee - Appartementen fa...	Tweede verdi...	appartement	138	-	€ 439.500	€ 3.185	48.112
7	Zuyderzee - Appartementen fa...	Vierde verdie...	appartement	140	-	€ 474.500	€ 3.389	48.112
8	Zuyderzee - Appartementen fa...	Vierde verdie...	appartement	138	-	€ 484.500	€ 3.511	48.112
9	Zuyderzee - Appartementen fa...	Vierde verdie...	appartement	167	-	€ 559.500	€ 3.350	48.112
10	Zijdebalen Fase IIB	De Fabriqueur	appartement	251	-	€ 1.200.000	€ 4.781	57.148

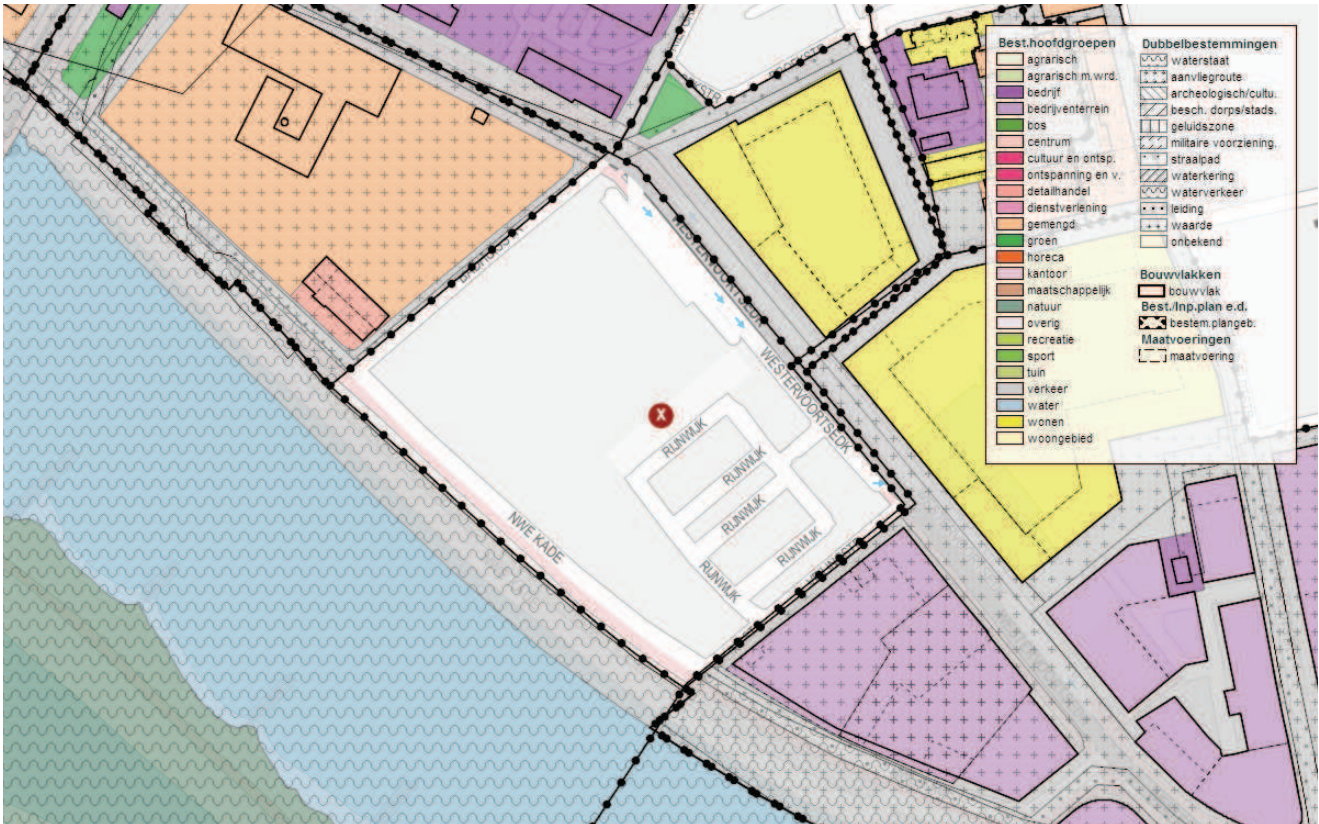
## INFORMATIE KADASTRAAL PERCEEL



### Percelen

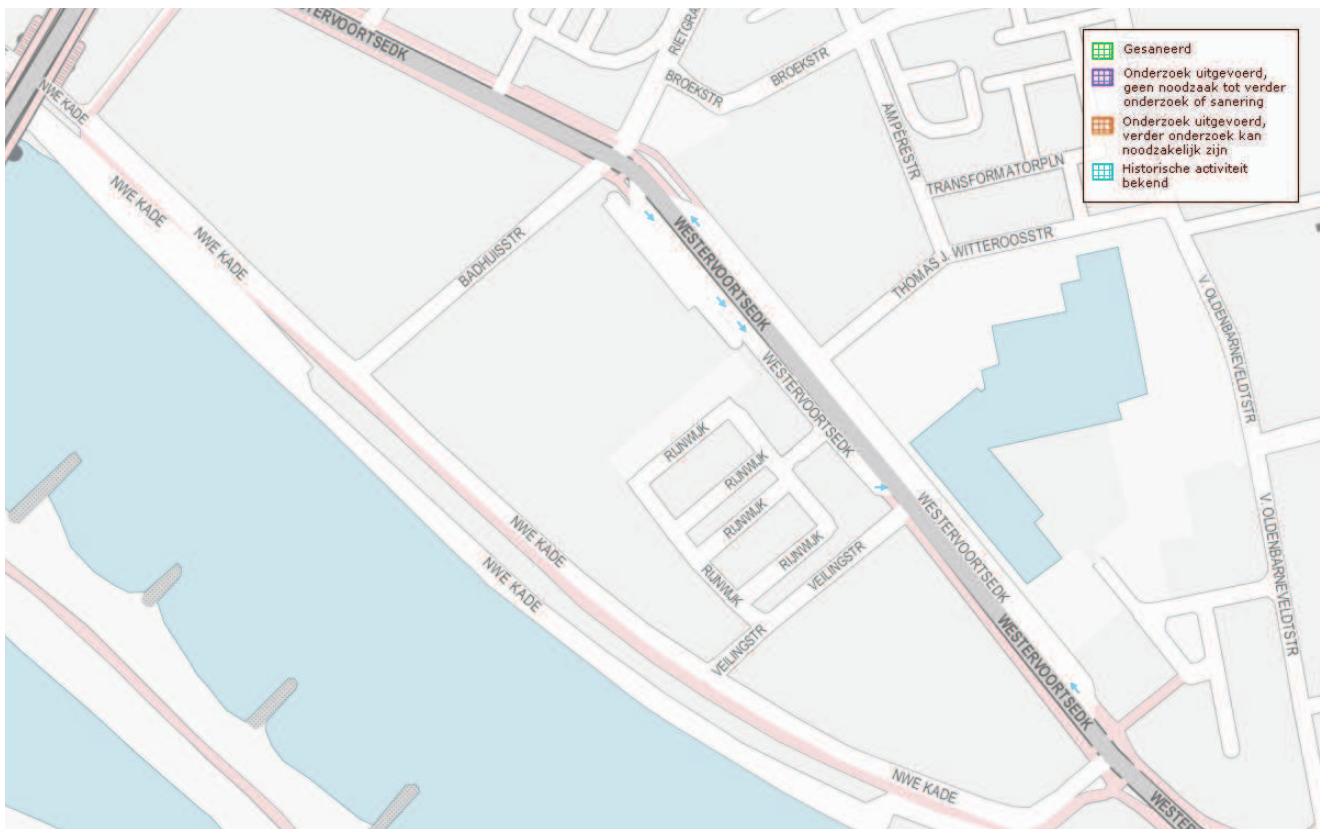
Object	Perceeloppervlak	Bebouwd opp.	Onbebouwd opp.	% Bebouwd	% Onbebouwd
AHM01 D 5008	1.835 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.835 m <sup>2</sup>	0 %	100 %

## OVERZICHT RUIMTELIJKE PLANNEN



Geen dossiers gevonden

## OVERZICHT BODEMONDERZOEK



### Dossiers

- 0 dossiers gevonden.
- Geen andere informatiebronnen gevonden voor bodemkwaliteitgegevens.

Uitgiftecategorie	Basiseenheid	Eigenaar	Gewichts factor	Pro gramma	Gewogen eenheden	Bijdrage per eenheid	Bruto exploitatie bijdrage	Bruto exploitatie bijdrage per woning
Blok A Eengezins	Kavelprijs	5: 5.1 LIANDER INFRA N.V.	0,21	0,15	0,03	€ 246,094	€ 7,523	€ 50,781
Blok A Eengezins	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,21	0,13	0,03	€ 246,094	€ 6,588	€ 50,781
Blok A Appartements	Kavelprijs	12: 8 WERF, mevr. M.C.S. VAN DER; WERF, dhr. A.L.H.	0,28	0,22	0,06	€ 246,094	€ 15,357	€ 69,594
Blok A Eengezins	Kavelprijs	12: 8 WERF, mevr. M.C.S. VAN DER; WERF, dhr. A.L.H.	0,29	1,49	0,43	€ 246,094	€ 105,123	€ 70,492
Blok A Eengezins	Kavelprijs	12: 8 WERF, mevr. M.C.S. VAN DER; WERF, dhr. A.L.H.	0,29	1,51	0,43	€ 246,094	€ 106,360	€ 70,492
Blok A Appartements	Kavelprijs	12: 8 WERF, mevr. M.C.S. VAN DER; WERF, dhr. A.L.H.	0,28	4,19	1,19	€ 246,094	€ 291,787	€ 69,594
Blok A Appartements	Kavelprijs	12: 8 WERF, mevr. M.C.S. VAN DER; WERF, dhr. A.L.H.	0,28	6,71	1,90	€ 246,094	€ 467,299	€ 69,594
Blok A Appartements	Kavelprijs	12: 8 WERF, mevr. M.C.S. VAN DER; WERF, dhr. A.L.H.	0,28	6,87	1,94	€ 246,094	€ 478,268	€ 69,594
Blok A Appartements	Kavelprijs	12: 8 WERF, mevr. M.C.S. VAN DER; WERF, dhr. A.L.H.	0,20	12,65	2,50	€ 246,094	€ 615,393	€ 48,663
Blok A Appartements	Kavelprijs	12: 8 WERF, mevr. M.C.S. VAN DER; WERF, dhr. A.L.H.	0,20	23,35	4,62	€ 246,094	€ 1.136,472	€ 48,663
Blok A Eengezins	Kavelprijs	12: 8 WERF, mevr. M.C.S. VAN DER; WERF, dhr. A.L.H.	0,21	9,50	1,96	€ 246,094	€ 482,419	€ 50,781
Blok A Eengezins	Kavelprijs	12: 8 WERF, mevr. M.C.S. VAN DER; WERF, dhr. A.L.H.	0,21	10,22	2,11	€ 246,094	€ 519,095	€ 50,781
Blok B Appartements	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,33	0,87	0,28	€ 246,094	€ 69,985	€ 80,443
Blok B Appartements	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,20	5,38	1,07	€ 246,094	€ 263,815	€ 49,004
Blok B Appartements	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,33	11,13	3,64	€ 246,094	€ 895,330	€ 80,443
Blok B Appartements	Kavelprijs	12: 8 WERF, mevr. M.C.S. VAN DER; WERF, dhr. A.L.H.	0,20	1,20	0,24	€ 246,094	€ 58,953	€ 49,004
Blok C Eengezins	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,21	6,00	1,26	€ 246,094	€ 308,959	€ 51,487
Blok C Eengezins	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,11	7,76	0,83	€ 246,094	€ 203,290	€ 26,189
Blok C Eengezins	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,11	8,64	0,92	€ 246,094	€ 226,281	€ 26,189
Blok C Eengezins	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,11	11,35	1,21	€ 246,094	€ 297,372	€ 26,189
Blok C Eengezins	Kavelprijs	12: 8 WERF, mevr. M.C.S. VAN DER; WERF, dhr. A.L.H.	0,11	0,24	0,03	€ 246,094	€ 6,353	€ 26,189
Blok D Appartements	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,13	1,91	0,25	€ 246,094	€ 61,790	€ 32,364
Blok D Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,17	1,12	0,19	€ 246,094	€ 46,123	€ 41,219
Blok D Appartements	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,13	2,29	0,30	€ 246,094	€ 73,974	€ 32,364
Blok D Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,17	4,39	0,74	€ 246,094	€ 181,076	€ 41,219
Blok D Appartements	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,13	22,18	2,92	€ 246,094	€ 717,986	€ 32,364
Blok D Appartements	Kavelprijs	7: 5.3 LIANDER INFRA N.V.	0,13	0,08	0,01	€ 246,094	€ 2,611	€ 32,364
Blok D Appartements	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,13	1,08	0,14	€ 246,094	€ 34,811	€ 32,364
Blok D Eengezins	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,23	0,47	0,11	€ 246,094	€ 26,278	€ 55,739
Blok D Appartements	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,13	1,91	0,25	€ 246,094	€ 61,790	€ 32,364
Blok D Eengezins	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,17	2,83	0,47	€ 246,094	€ 116,731	€ 41,219
Blok D Eengezins	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,23	2,42	0,55	€ 246,094	€ 134,676	€ 55,739
Blok D Eengezins	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,17	5,37	0,90	€ 246,094	€ 221,505	€ 41,219
Blok D Appartements	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,13	18,55	2,44	€ 246,094	€ 600,498	€ 32,364
Blok D Eengezins	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,23	8,11	1,84	€ 246,094	€ 452,203	€ 55,739
Blok E Appartements	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,20	0,07	0,01	€ 246,094	€ 3,380	€ 49,004
Blok E Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,21	0,07	0,02	€ 246,094	€ 3,775	€ 50,781
Blok E Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,21	0,07	0,02	€ 246,094	€ 3,775	€ 50,781
Blok E Appartements	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,20	0,38	0,08	€ 246,094	€ 18,589	€ 49,004
Blok E Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,21	0,22	0,05	€ 246,094	€ 11,326	€ 50,781
Blok E Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,21	0,24	0,05	€ 246,094	€ 12,270	€ 50,781
Blok E Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,21	0,32	0,07	€ 246,094	€ 16,046	€ 50,781
Blok E Appartements	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,30	1,05	0,32	€ 246,094	€ 77,684	€ 73,767
Blok E Appartements	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,30	1,19	0,36	€ 246,094	€ 88,042	€ 73,767
Blok E Appartements	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,30	1,19	0,36	€ 246,094	€ 88,042	€ 73,767
Blok E Appartements	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,20	1,41	0,28	€ 246,094	€ 69,288	€ 49,004
Blok E Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,21	0,84	0,17	€ 246,094	€ 42,474	€ 50,781
Blok E Appartements	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,30	1,76	0,53	€ 246,094	€ 129,474	€ 73,767
Blok E Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,21	1,00	0,21	€ 246,094	€ 50,969	€ 50,781
Blok E Appartements	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,30	3,93	1,18	€ 246,094	€ 290,021	€ 73,767
Blok E Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,21	3,18	0,66	€ 246,094	€ 161,402	€ 50,781
Blok E Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,21	4,13	0,85	€ 246,094	€ 209,540	€ 50,781
Blok E Appartements	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,19	0,04	0,01	€ 246,094	€ 1,579	€ 46,348
Blok E Appartements	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,19	0,07	0,01	€ 246,094	€ 3,359	€ 46,348
Blok E Eengezins	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,21	0,07	0,02	€ 246,094	€ 3,775	€ 50,781
Blok E Appartements	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,19	0,43	0,08	€ 246,094	€ 20,151	€ 46,348
Blok E Eengezins	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,29	0,26	0,08	€ 246,094	€ 18,551	€ 70,492
Blok E Eengezins	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,29	0,33	0,10	€ 246,094	€ 23,497	€ 70,492
Blok E Appartements	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,30	0,70	0,21	€ 246,094	€ 51,790	€ 73,767
Blok E Eengezins	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,21	0,39	0,08	€ 246,094	€ 19,821	€ 50,781
Blok E Appartements	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,30	0,88	0,26	€ 246,094	€ 64,737	€ 73,767
Blok E Appartements	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,30	1,90	0,57	€ 246,094	€ 139,832	€ 73,767
Blok E Eengezins	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,21	1,10	0,23	€ 246,094	€ 55,689	€ 50,781
Blok E Eengezins	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,21	1,12	0,23	€ 246,094	€ 56,632	€ 50,781
Blok E Eengezins	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,29	1,16	0,33	€ 246,094	€ 81,622	€ 70,492
Blok E Appartements	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,30	2,46	0,74	€ 246,094	€ 181,263	€ 73,767
Blok E Eengezins	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,29	1,25	0,36	€ 246,094	€ 87,806	€ 70,492
Blok E Appartements	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,19	3,33	0,63	€ 246,094	€ 154,493	€ 46,348
Blok E Appartements	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,30	3,97	1,19	€ 246,094	€ 292,611	€ 73,767
Blok E Eengezins	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,21	2,25	0,46	€ 246,094	€ 114,209	€ 50,781
Blok E Appartements	Kavelprijs	8: 6.1 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,19	11,12	2,09	€ 246,094	€ 515,538	€ 46,348
Blok E Appartements	Kavelprijs	9: 6.2 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,20	0,69	0,14	€ 246,094	€ 33,799	€ 49,004
Blok E Appartements	Kavelprijs	9: 6.2 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,30	2,18	0,65	€ 246,094	€ 160,548	€ 73,767
Blok E Appartements	Kavelprijs	9: 6.2 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,20	2,45	0,49	€ 246,094	€ 119,986	€ 49,004
Blok E Appartements	Kavelprijs	9: 6.2 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,30	5,86	1,76	€ 246,094	€ 432,443	€ 73,767
Blok E Appartements	Kavelprijs	9: 6.2 STICHTING VOLKSHUISVESTING ARNHEM	0,30	11,94	3,58	€ 246,094	€ 880,422	€ 73,767
Blok F Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,18	0,10	0,02	€ 246,094	€ 4,696	€ 44,845
Blok F Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,18	0,24	0,04	€ 246,094	€ 10,566	€ 44,845
Blok F Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,18	0,45	0,08	€ 246,094	€ 19,958	€ 44,845
Blok F Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,18	1,47	0,27	€ 246,094	€ 65,743	€ 44,845
Blok F Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,24	1,00	0,24	€ 246,094	€ 59,578	€ 59,602
Blok F Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,24	1,81	0,44	€ 246,094	€ 107,758	€ 59,602
Blok F Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,24	2,03	0,49	€ 246,094	€ 121,228	€ 59,602
Blok F Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,18	4,44	0,81	€ 246,094	€ 198,989	€ 44,845
Blok F Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,24	2,79	0,68	€ 246,094	€ 166,300	€ 59,602
Blok F Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,24	4,79	1,16	€ 246,094	€ 285,456	€ 59,602
Blok F Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,18	13,31	2,43	€ 246,094	€ 596,967	€ 44,845
Blok F Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,24	8,58	2,08	€ 246,094	€ 511,333	€ 59,602
Blok G Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,19	1,13	0,21	€ 246,094	€ 52,889	€ 46,820
Blok G Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,19	1,11	0,21	€ 246,094	€ 52,022	€ 46,820
Blok G Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,19	1,30	0,25	€ 246,094	€ 60,693	€ 46,820
Blok G Appartements	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,12	4,21	0,50	€ 246,094	€ 122,930	€ 29,206
Blok G Appartements	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,12	10,79	1,28	€ 246,094	€ 315,148	€ 29,206
Blok G Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,19	5,22	0,99	€ 246,094	€ 244,504	€ 46,820
Blok G Eengezins	Kavelprijs	4: 4 GEMEENTE ARNHEM	0,19	7,24	1,38	€ 246,094	€ 339,011	€ 46,820
Totaal				361,00	72,58	€ 17.862.002	€ 5.180.643	

