

---

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: VOORTHUIZEN G 2895 11-2-2014  
Goorderweg VOORTHUIZEN 15:04:06  
Uw referentie: Goorderweg, Voorthui  
Toestandsdatum: 10-2-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VOORTHUIZEN G 2895  
Grootte: 1 ha 98 a 70 ca  
Coördinaten: 170890-464527  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)  
Locatie: Goorderweg  
VOORTHUIZEN  
Ontstaan op: 3-1-1990

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening  
Ontleend aan: 553 datum in werking 30-3-2011  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Barneveld

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

De heer Marinus Wijnand de Rooij  
Rijksweg 63  
3781 LT VOORTHUIZEN  
Geboren op: 10-06-1943  
Geboren te: RHENEN  
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 3822/33 reeks ARNHEM  
Eerst genoemde object in VOORTHUIZEN G 2895  
brondocument:

**Aantekening recht**

KOOP OF VOOROVEREENKOMST TOT KOOP ZIE WET VOORK RECHT GEMTEN  
Ontleend aan: HYP4 30211/166 reeks ARNHEM  
d.d. 27-2-2003

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 505/13007 reeks ARNHEM d.d. 9-5-2005

---

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  
hypotheken en beslagen

Betreft: VOORTHUIZEN G 3217 11-2-2014  
Bosweg VOORTHUIZEN 15:06:21  
Uw referentie: Bosweg Voorthuizen  
Toestandsdatum: 10-2-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VOORTHUIZEN G 3217  
Grootte: 1 ha 39 a 90 ca  
Coördinaten: 171225-464676  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)  
Locatie: Bosweg  
VOORTHUIZEN  
Koopsom: € 800.922 Jaar: 2000  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 3-1-1990

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening  
Ontleend aan: 553 datum in werking 30-3-2011  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Barneveld

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Vastgoed Harselaar-Zuid B.V.

Valkseweg 62  
3771 RG BARNEVELD

Postadres: Postbus: 99  
3770 AB BARNEVELD  
BARNEVELD

Zetel:  
Recht ontleend aan: HYP4 19015/33 reeks ARNHEM d.d. 9-10-2000  
Eerst genoemde object in VOORTHUIZEN G 3217  
brondocument:

---

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: VOORTHUIZEN G 3219 11-2-2014  
Bosweg VOORTHUIZEN 15:06:38  
Uw referentie: Bosweg Voorthuizen  
Toestandsdatum: 10-2-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VOORTHUIZEN G 3219  
Grootte: 1 ha 76 a  
Coördinaten: 171443-464713  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)  
Locatie: Bosweg  
VOORTHUIZEN  
Koopsom: € 800.922 Jaar: 2000  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 3-1-1990

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening  
Ontleend aan: 553 datum in werking 30-3-2011  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Barneveld

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Vastgoed Harselaar-Zuid B.V.

Valkseweg 62  
3771 RG BARNEVELD

Postadres:

Postbus: 99  
3770 AB BARNEVELD  
BARNEVELD

Zetel:

Recht ontleend aan:  
Eerst genoemde object in  
brondocument:

HYP4 19015/33 reeks ARNHEM d.d. 9-10-2000  
VOORTHUIZEN G 3219

---

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: VOORTHUIZEN G 3894 11-2-2014  
Bosweg VOORTHUIZEN 15:03:39  
Uw referentie: Bosweg 3894  
Toestandsdatum: 10-2-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VOORTHUIZEN G 3894  
Grootte: 96 a 50 ca  
Coördinaten: 171231-464590  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)  
Locatie: Bosweg  
VOORTHUIZEN  
Koopsom: € 536.028 Jaar: 2002  
Ontstaan op: 3-1-1990

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening  
Ontleend aan: 553 datum in werking 30-3-2011  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Barneveld

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**GA1 B.V.

Wesselseweg 132  
3774 RL KOOTWIJKERBROEK  
Zetel:

KOOTWIJKERBROEK

Recht ontleend aan: HYP4 53604/93 d.d. 3-12-2007  
Eerst genoemde object in VOORTHUIZEN G 3894  
brondocument:

---

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: VOORTHUIZEN G 4702 9-5-2014  
Parallelweg BARNEVELD 15:21:44  
Uw referentie: barneveld  
Toestandsdatum: 8-5-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VOORTHUIZEN G 4702  
Grootte: 98 a 10 ca  
Coördinaten: 170614-464200  
Omschrijving kadastraal object: WEGEN  
Locatie: Parallelweg  
BARNEVELD  
Koopsom: € 265.345 Jaar: 2008  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 6-5-1998  
Ontstaan uit: VOORTHUIZEN G 3444  
VOORTHUIZEN G 3443

**Aantekening kadastraal object**

KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 16903/6 reeks ARNHEM d.d. 21-8-1998

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening  
Ontleend aan: 553 datum in werking 30-3-2011  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Barneveld

---

Betreft: VOORTHUIZEN G 4702 9-5-2014  
Parallelweg BARNEVELD 15:21:44  
Uw referentie: barneveld  
Toestandsdatum: 8-5-2014

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Gemeente Barneveld  
Raadhuisplein 2  
3771 ER BARNEVELD  
Postadres:

Postbus: 63  
3770 AB BARNEVELD  
BARNEVELD

Zetel:

Recht ontleend aan:  
Eerst genoemde object in  
brondocument:

HYP4 55940/11 d.d. 9-12-2008  
VOORTHUIZEN G 4702

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

HYP4 64310/99 d.d. 6-5-2014  
HYP4 64310/72 d.d. 6-5-2014  
HYP4 64310/71 d.d. 6-5-2014  
HYP4 64275/92 d.d. 1-5-2014  
HYP4 12180/38 reeks ARNHEM d.d. 16-7-1993  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 13493/4 reeks ARNHEM d.d. 3-1-1995  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

---

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: VOORTHUIZEN G 4704 11-2-2014  
Bosweg VOORTHUIZEN 15:07:51  
Uw referentie: Bosweg Voorthuizen  
Toestandsdatum: 10-2-2014

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VOORTHUIZEN G 4704  
Grootte: 15 a 45 ca  
Coördinaten: 170881-464340  
Omschrijving kadastraal object: WEGEN  
Locatie: Bosweg  
VOORTHUIZEN  
Koopsom: € 265.345 Jaar: 2008  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 6-5-1998  
Ontstaan uit: VOORTHUIZEN G 999

**Aantekening kadastraal object**

KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 16903/6 reeks ARNHEM d.d. 21-8-1998

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening  
Ontleend aan: 553 datum in werking 30-3-2011  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Barneveld

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Gemeente Barneveld  
Raadhuisplein 2  
3771 ER BARNEVELD

Postadres: Postbus: 63  
3770 AB BARNEVELD  
BARNEVELD

Zetel:  
Recht ontleend aan: HYP4 55940/11 d.d. 9-12-2008  
Eerst genoemde object in VOORTHUIZEN G 4704  
brondocument:

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

HYP4 63935/151 d.d. 6-2-2014  
HYP4 63935/150 d.d. 6-2-2014  
HYP4 12180/38 reeks ARNHEM d.d. 16-7-1993  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 13493/4 reeks ARNHEM d.d. 3-1-1995  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

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: VOORTHUIZEN G 4707 11-2-2014  
Bosweg VOORTHUIZEN 15:08:19  
Uw referentie: Bosweg Voorthuizen  
Toestandsdatum: 10-2-2014

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VOORTHUIZEN G 4707  
Grootte: 7 a 50 ca  
Coördinaten: 171007-464406  
Omschrijving kadastraal object: WEGEN  
Locatie: Bosweg  
VOORTHUIZEN  
Koopsom: € 265.345 Jaar: 2008  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 12-5-1998  
Ontstaan uit: VOORTHUIZEN G 980

**Aantekening kadastraal object**

KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 16903/6 reeks ARNHEM d.d. 21-8-1998

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening  
Ontleend aan: 553 datum in werking 30-3-2011  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Barneveld

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Gemeente Barneveld  
Raadhuisplein 2  
3771 ER BARNEVELD  
Postadres:

Postbus: 63  
3770 AB BARNEVELD  
BARNEVELD

Zetel:

Recht ontleend aan: HYP4 55940/11 d.d. 9-12-2008  
Eerst genoemde object in VOORTHUIZEN G 4707  
brondocument:

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

HYP4 63935/151 d.d. 6-2-2014  
HYP4 63935/150 d.d. 6-2-2014  
HYP4 12180/38 reeks ARNHEM d.d. 16-7-1993  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 13493/4 reeks ARNHEM d.d. 3-1-1995  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

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: VOORTHUIZEN G 4708 11-2-2014  
Bosweg VOORTHUIZEN 15:08:42  
Uw referentie: Bosweg Voorthuizen  
Toestandsdatum: 10-2-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VOORTHUIZEN G 4708  
Grootte: 4 a 55 ca  
Coördinaten: 171509-464674  
Omschrijving kadastraal object: WEGEN  
Locatie: Bosweg  
VOORTHUIZEN  
Koopsom: € 265.345 Jaar: 2008  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 12-5-1998  
  
Ontstaan uit: VOORTHUIZEN G 1954

**Aantekening kadastraal object**

KWALITATIEVE VERBINTENIS  
Ontleend aan: HYP4 16903/6 reeks ARNHEM d.d. 21-8-1998

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Gemeente Barneveld  
Raadhuisplein 2  
3771 ER BARNEVELD

Postadres: Postbus: 63  
3770 AB BARNEVELD  
BARNEVELD

Zetel:

Recht ontleend aan: HYP4 55940/11 d.d. 9-12-2008  
Eerst genoemde object in VOORTHUIZEN G 4708  
brondocument:

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

HYP4 63935/151 d.d. 6-2-2014  
HYP4 63935/150 d.d. 6-2-2014  
HYP4 12180/38 reeks ARNHEM d.d. 16-7-1993  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 13493/4 reeks ARNHEM d.d. 3-1-1995  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

---

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: VOORTHUIZEN G 4972 11-2-2014  
Hanzeweg BARNEVELD 15:09:54  
Uw referentie: Hanzeweg, Barneveld  
Toestandsdatum: 10-2-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VOORTHUIZEN G 4972  
Grootte: 1 ha 46 a 32 ca  
Coördinaten: 170575-464272  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)  
Locatie: Hanzeweg  
BARNEVELD  
Ontstaan op: 15-12-2005  
Ontstaan uit: VOORTHUIZEN G 4552 gedeeltelijk  
VOORTHUIZEN G 4076  
VOORTHUIZEN G 2424 gedeeltelijk  
VOORTHUIZEN G 2423  
VOORTHUIZEN G 2422 gedeeltelijk  
VOORTHUIZEN G 2421 gedeeltelijk  
VOORTHUIZEN G 1538 gedeeltelijk  
VOORTHUIZEN G 1195 gedeeltelijk  
VOORTHUIZEN G 4378 gedeeltelijk

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening  
Ontleend aan: 553 datum in werking 30-3-2011  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Barneveld

**Kadaster**

---

Betreft: VOORTHUIZEN G 4972 11-2-2014  
Hanzeweg BARNEVELD 15:09:54  
Uw referentie: Hanzeweg, Barneveld  
Toestandsdatum: 10-2-2014

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Gemeente Barneveld  
Raadhuisplein 2  
3771 ER BARNEVELD  
Postadres:

Postbus: 63  
3770 AB BARNEVELD  
BARNEVELD

Zetel:

Recht ontleend aan: HYP4 30334/155 reeks ARNHEM d.d. 8-9-2003  
Eerst genoemde object in  
brondocument: VOORTHUIZEN G 2423

Recht ontleend aan: HYP4 13470/36 reeks ARNHEM  
d.d. 30-12-1994  
Eerst genoemde object in  
brondocument: VOORTHUIZEN G 3898 gedeeltelijk

Recht ontleend aan: HYP4 13126/14 reeks ARNHEM d.d. 12-8-1994  
Eerst genoemde object in  
brondocument: VOORTHUIZEN G 4076

Recht ontleend aan: HYP4 11818/44 reeks ARNHEM d.d. 29-1-1993  
Eerst genoemde object in  
brondocument: VOORTHUIZEN G 2424

Recht ontleend aan: 84 VHZ02/2888 d.d. 3-1-1990  
Eerst genoemde object in  
brondocument: VOORTHUIZEN G 2422

Recht ontleend aan: HYP4 14866/7 reeks ARNHEM d.d. 18-7-1996  
Eerst genoemde object in  
brondocument: VOORTHUIZEN G 1195

Recht ontleend aan: HYP4 8784/1 reeks ARNHEM  
Eerst genoemde object in  
brondocument: VOORTHUIZEN G 4095

Recht ontleend aan: HYP4 6767/47 reeks ARNHEM  
Eerst genoemde object in  
brondocument: VOORTHUIZEN G 4095

Recht ontleend aan: HYP4 8754/1 reeks ARNHEM  
Eerst genoemde object in  
brondocument: VOORTHUIZEN G 4117

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

HYP4 63935/151 d.d. 6-2-2014  
HYP4 63935/150 d.d. 6-2-2014  
HYP4 12180/38 reeks ARNHEM d.d. 16-7-1993  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN  
HYP4 13493/4 reeks ARNHEM d.d. 3-1-1995  
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

---

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: VOORTHUIZEN G 5128 11-2-2014  
Grote Bosweg BARNEVELD 15:10:16  
Uw referentie: Grote Bosweg, Barneveld  
Toestandsdatum: 10-2-2014

## Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VOORTHUIZEN G 5128  
Grootte: 10 ca  
Coördinaten: 171312-464579  
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (NUTSVOORZIENING)  
Locatie: Grote Bosweg  
BARNEVELD  
Ontstaan op: 21-11-2007  
Ontstaan uit: VOORTHUIZEN G 3218 gedeeltelijk

## Publiekrechtelijke beperkingen

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening  
Ontleend aan: 553 datum in werking 30-3-2011  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Barneveld

## Gerechtigde

### EIGENDOM

Ljander Infra Oost N.V.

Utrechtseweg 68  
6812 AH ARNHEM

Postadres:

Postbus: 50  
6920 AB DUIVEN  
ARNHEM

Zetel:

Recht ontleend aan:  
Eerst genoemde object in  
brondocument:

HYP4 51623/186 d.d. 5-2-2007  
VOORTHUIZEN G 5128

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

HYP4 63935/50 d.d. 5-2-2014  
HYP4 63927/137 d.d. 4-2-2014  
HYP4 60879/69 d.d. 16-12-2011  
NAAMSWIJZIGING  
HYP4 8602/50 reeks ARNHEM d.d. 6-2-1987  
NAAMSWIJZIGING  
HYP4 55903/133 d.d. 3-12-2008  
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  
hypotheken en beslagen

Betreft: VOORTHUIZEN G 5129 11-2-2014  
Grote Bosweg BARNEVELD 15:04:50  
Uw referentie: Grote Bosweg, Barneveld  
Toestandsdatum: 10-2-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VOORTHUIZEN G 5129  
Grootte: 1 ha 97 a 30 ca  
Coördinaten: 171334-464663  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)  
Locatie: Grote Bosweg  
BARNEVELD  
Ontstaan op: 21-11-2007  
Ontstaan uit: VOORTHUIZEN G 3218 gedeeltelijk

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening  
Ontleend aan: 553 datum in werking 30-3-2011  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Barneveld

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

Afvalverwerking Vink B.V.

Valkseweg 62  
3771 RG BARNEVELD

Postadres:

Postbus: 99  
3770 AB BARNEVELD  
BARNEVELD

Zetel:

Recht ontleend aan:  
Eerst genoemde object in  
brondocument:

HYP4 16813/19 reeks ARNHEM d.d. 17-7-1998  
VOORTHUIZEN G 3218

---

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  
hypotheken en beslagen

Betreft: VOORTHUIZEN G 5177 11-2-2014  
Grote Bosweg 19 3771 LJ BARNEVELD 15:07:08  
Uw referentie: Bosweg Voorthuizen  
Toestandsdatum: 10-2-2014

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VOORTHUIZEN G 5177  
Grootte: 3 ha 62 a 50 ca  
Coördinaten: 171081-464589  
Omschrijving kadastraal object: WONEN (AGRARISCH) TERREIN (AKKERBOUW)  
Locatie: Grote Bosweg 19  
3771 LJ BARNEVELD  
Grote Bosweg 19 A  
3771 LJ BARNEVELD  
Bosweg  
VOORTHUIZEN  
Ontstaan op: 13-1-2009  
Ontstaan uit: VOORTHUIZEN G 3893  
VOORTHUIZEN G 3892  
VOORTHUIZEN G 3216

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening  
Ontleend aan: 553 datum in werking 30-3-2011  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Barneveld

**Gerechtigde****EIGENDOM**

De heer Elbert Bruinekreeft  
Overhorsterweg 48  
3781 ND VOORTHUIZEN  
Geboren op: 25-04-1941  
Geboren te: BARNEVELD  
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 16461/8 reeks ARNHEM d.d. 11-3-1998  
Eerst genoemde object in  
brondocument: VOORTHUIZEN G 3893

**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Wilhelmina Kuijt

Overhorsterweg 48  
3781 ND VOORTHUIZEN

Geboren op: 17-07-1947

Geboren te: BARNEVELD

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 506/3006 reeks ARNHEM d.d. 30-5-2005

# Kadaster

---

Betreft:	VOORTHUIZEN G 5177	11-2-2014
	Grote Bosweg 19 3771 LJ BARNEVELD	15:07:08
Uw referentie:	Bosweg Voorthuizen	
Toestandsdatum:	10-2-2014	

---

Einde overzicht

---

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

---

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: VOORTHUIZEN G 5178 11-2-2014  
Grote Bosweg 13 3771 LJ BARNEVELD 15:04:29  
Uw referentie: Grote Bosweg, Barneveld  
Toestandsdatum: 10-2-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VOORTHUIZEN G 5178  
Grootte: 94 a 35 ca  
Coördinaten: 170989-464430  
Omschrijving kadastraal object: WONEN TERREIN (GRASLAND)  
Locatie: Grote Bosweg 13  
3771 LJ BARNEVELD  
Bosweg  
VOORTHUIZEN  
Ontstaan op: 13-1-2009  
Ontstaan uit: VOORTHUIZEN G 1214  
VOORTHUIZEN G 979  
VOORTHUIZEN G 978  
VOORTHUIZEN G 977

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening  
Ontleend aan: 553 datum in werking 30-3-2011  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Barneveld

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**Afvalverwerking Vink B.V.Valkseweg 62  
3771 RG BARNEVELD

Postadres:

Postbus: 99  
3770 AB BARNEVELD  
BARNEVELD

Zetel:

Recht ontleend aan:  
Eerst genoemde object in  
brondocument:HYP4 15376/20 reeks ARNHEM d.d. 29-1-1997  
VOORTHUIZEN G 1214

---

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  
hypotheken en beslagen

Betreft: VOORTHUIZEN G 5179 11-2-2014  
Bosweg VOORTHUIZEN 15:03:03  
Uw referentie: Bosweg, Voorthuizen  
Toestandsdatum: 10-2-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VOORTHUIZEN G 5179  
Grootte: 62 a 80 ca  
Coördinaten: 171005-464679  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (NATUUR)  
Locatie: Bosweg  
VOORTHUIZEN  
Ontstaan op: 13-1-2009  
Ontstaan uit: VOORTHUIZEN G 3718  
VOORTHUIZEN G 2968

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening  
Ontleend aan: 553 datum in werking 30-3-2011  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Barneveld

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**

GA1 B.V.  
Wesselseweg 132  
3774 RL KOOTWIJKERBROEK  
Zetel: KOOTWIJKERBROEK

Recht ontleend aan: HYP4 53604/93 d.d. 3-12-2007  
Eerst genoemde object in VOORTHUIZEN G 3718  
brondocument:

---

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: VOORTHUIZEN G 5180 11-2-2014  
Grote Bosweg BARNEVELD 15:01:22  
Uw referentie: Grote Bosweg, Barneveld  
Toestandsdatum: 10-2-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VOORTHUIZEN G 5180  
Grootte: 5 ha 39 a 65 ca  
Coördinaten: 170704-464546  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)  
Locatie: Grote Bosweg  
BARNEVELD  
Grote Bosweg 17  
3771 LJ BARNEVELD  
Hanzeweg  
BARNEVELD  
Oude Goorderweg  
BARNEVELD  
Oude Goorderweg 9  
3771 LH BARNEVELD  
Goorderweg  
VOORTHUIZEN  
Koopsom: € 3.750.000 Jaar: 2013  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 13-1-2009  
Ontstaan uit: VOORTHUIZEN G 5051  
VOORTHUIZEN G 4975  
VOORTHUIZEN G 5118  
VOORTHUIZEN G 5117  
VOORTHUIZEN G 5116  
VOORTHUIZEN G 4743  
VOORTHUIZEN G 4742  
VOORTHUIZEN G 3638

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening  
Ontleend aan: 553 datum in werking 30-3-2011  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Barneveld

Betreft: VOORTHUIZEN G 5180 11-2-2014  
Grote Bosweg BARNEVELD 15:01:22  
Uw referentie: Grote Bosweg, Barnev  
Toestandsdatum: 10-2-2014

---

**Gerechtigde****EIGENDOM**BPN B.V.

Wesselseweg 132

3774 RL KOOTWIJKERBROEK

Zetel:

KOOTWIJKERBROEK

Recht ontleend aan:

HYP4 63686/194 d.d. 16-12-2013

Eerst genoemde object in

VOORTHUIZEN G 5180

brondocument:

---

**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: VOORTHUIZEN G 5181 11-2-2014  
Hanzeweg BARNEVELD 15:02:34  
Uw referentie: Hanzeweg, Barneveld  
Toestandsdatum: 10-2-2014

---

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: VOORTHUIZEN G 5181  
Grootte: 5 ha 17 a  
Coördinaten: 170767-464385  
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)  
Locatie: Hanzeweg  
BARNEVELD  
Oude Goorderweg 6  
3771 LH BARNEVELD  
Oude Goorderweg 10  
3771 LH BARNEVELD  
Oude Goorderweg 12  
3771 LH BARNEVELD  
Bosweg  
VOORTHUIZEN  
Koopsom: € 3.750.000 Jaar: 2013  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 13-1-2009  
Ontstaan uit: VOORTHUIZEN G 4976  
VOORTHUIZEN G 4973  
VOORTHUIZEN G 5120  
VOORTHUIZEN G 5119

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening  
Ontleend aan: 553 datum in werking 30-3-2011  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Barneveld

---

**Gerechtigde**

**EIGENDOM**  
BPN B.V.  
Wesselseweg 132  
3774 RL KOOTWIJKERBROEK  
Zetel: KOOTWIJKERBROEK  
Recht ontleend aan: HYP4 63686/194 d.d. 16-12-2013  
Eerst genoemde object in VOORTHUIZEN G 5181  
brondocument:

---

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.

# **Foto's**

# Foto's



# **Inbrengwaarde per eigenaar**

**GAI B.V.**

**Eigendom:**

Naam : GAI B.V.  
Adres : Wesselseweg 132  
Postcode, woonplaats : 3774 RL Kootwijkerbroek

**Kadastrale gegevens:**

Gewaardeerde oppervlakte : 1.63.05 ha

Voorthuizen, sectie G, nr.3894 totaal groot 0.96.50 ha

Voorthuizen, sectie G, nr.5179 totaal groot 0.62.80 ha

**Huidig gebruik:**

Percelen zijn in gebruik als weiland of als bouwland en zijn gelegen binnen het plangebied Harselaar-Driehoek.

**Toekomstige bestemming:**

De gewaardeerde percelen maken deel uit van het plan Harselaar-Driehoek van de gemeente Barneveld. Binnen dit plan krijgen de percelen de bestemmingen:

- Bedrijventerrein
- Verkeer
- Water

**Dubbelbestemming:**

- Waarde Archeologie 1

Rekening houdend met de voornoemde uitgangspunten en overwegingen waarderen ondergetekenden onderhavig object op:

**Getaxeerde waarde : € 570.675,00**

Zegge: vijfhonderdzeventigduizend zeshonderdvijfenzeventig euro



**BPN B.V.**

**Eigendom:**

Naam : BPN B.V.  
Adres : Wesselseweg 132  
Postcode, woonplaats : 3774 RL Kootwijkerbroek

**Kadastrale gegevens:**

Gewaardeerde oppervlakte : 10.23.13 ha

Voorthuizen, sectie G, nr.5180 totaal groot 5.39.65 ha

Voorthuizen, sectie G, nr.5181 totaal groot 5.17.00 ha

**Huidig gebruik:**

Op het perceel Voorthuizen, sectie G, nummer 5181 zijn een aantal woningen aanwezig. De percelen zijn voorts in gebruik als weiland of bouwland en zijn gelegen binnen het plangebied Harselaar-Driehoek.

**Toekomstige bestemming:**

De gewaardeerde percelen maken deel uit van het plan Harselaar-Driehoek van de gemeente Barneveld. Binnen dit plan krijgen de percelen de bestemmingen:

- Bedrijventerrein
- Verkeer
- Water

**Dubbelbestemming:**

- Waarde Archeologie 1

Rekening houdend met de voornoemde uitgangspunten en overwegingen waarden ondergetekenden onderhavig object op:

**Getaxeerde waarde : € 3.580.955,00**

Zegge: drie miljoen vijfhonderdtachtigduizend negenhonderdvijfenvijftig euro

**M.W. de Rooij**

**Eigendom:**

Naam : M.W. de Rooij  
Adres : Rijksweg 63  
Postcode, woonplaats : 3781 LT Voorthuizen

**Kadastrale gegevens:**

Gewaardeerde oppervlakte : 1.99.01 ha

Voorthuizen, sectie G, nr.2895 totaal groot 1.98.70 ha

**Huidig gebruik:**

Het perceel is in gebruik als weiland of bouwland en is gelegen binnen het plangebied Harselaar-Driehoek.

**Toekomstige bestemming:**

Het gewaardeerde perceel maakt deel uit van het plan Harselaar-Driehoek van de gemeente Barneveld. Binnen dit plan krijgt het perceel de bestemming:  
- Bedrijventerrein

**Dubbelbestemming:**

- Waarde Archeologie 1

Rekening houdend met de voornoemde uitgangspunten en overwegingen waarden ondergetekenden onderhavig object op:

**Getaxeerde waarde : € 696.535,00**

Zegge: zeshonderdzesennegentigduizend vijfhonderdvijfendertig euro

**Afvalverwerking Vink B.V.**

**Eigendom:**

Naam : Afvalverwerking Vink B.V.  
Adres : Valkseweg 62  
Postcode, woonplaats : 3771RG Barneveld

**Kadastrale gegevens:**

Gewaardeerde oppervlakte : 2.92.57 ha

Voorthuizen, sectie G, nr.5178 totaal groot 0.94.35 ha

Voorthuizen, sectie G, nr.5129 totaal groot 1.97.30 ha

**Huidig gebruik:**

De percelen zijn in gebruik als weiland of bouwland en zijn gelegen binnen het plangebied Harselaar-Driehoek.

**Toekomstige bestemming:**

De gewaardeerde percelen maken deel uit van het plan Harselaar-Driehoek van de gemeente Barneveld. Binnen dit plan krijgen de percelen de bestemming:

- Bedrijventerrein

**Dubbelbestemming:**

- Waarde Archeologie 1

Rekening houdend met de voornoemde uitgangspunten en overwegingen waarden ondergetekenden onderhavig object op:

**Getaxeerde waarde : € 1.023.995,00**

Zegge: een miljoen drieëntwintigduizend negenhonderdenvijfennegentig euro

**1/2 Afvalverwerking Vink B.V.**

**1/2J. Overeem**

**Eigendom 1/2**

Naam : Afvalverwerking Vink B.V.  
Adres : Valkseweg 62  
Postcode, woonplaats : 3771RG Barneveld

**Eigendom 1/2**

Naam : J. Overeem  
Adres : Parallelweg 47  
Postcode, woonplaats : 3781PM Voorthuizen

**Kadastrale gegevens:**

Gewaardeerde oppervlakte : 0.03.73 ha

Voorthuizen, sectie G, nr.1213 totaal groot 0.03.70 ha

**Huidig gebruik:**

Het perceel is in gebruik als weiland of bouwland en is gelegen binnen het plangebied Harselaar-Driehoek.

**Toekomstige bestemming:**

Het gewaardeerde perceel maakt deel uit van het plan Harselaar-Driehoek van de gemeente Barneveld. Binnen dit plan krijgt het perceel de bestemming:  
- Bedrijventerrein

Rekening houdend met de voornoemde uitgangspunten en overwegingen waarden ondergetekenden onderhavig object op:

**Getaxeerde waarde** : € 13.055,00

Zegge: dertienduizend vijftig euro

**Vastgoed Harselaar-Zuid B.V.**

**Eigendom:**

Naam : Vastgoed Harselaar-Zuid B.V.  
Adres : Valkseweg 62  
Postcode, woonplaats : 3771RG Barneveld

**Kadastrale gegevens:**

Gewaardeerde oppervlakte : 4.03.79 ha

Voorthuizen, sectie G, nr.3217 totaal groot 1.39.90 ha

Voorthuizen, sectie G, nr.3219 totaal groot 1.76.00 ha

Garderen, sectie H, nr. 3090 totaal groot 0.76.00 ha

**Huidig gebruik:**

De percelen zijn in gebruik als weiland of bouwland en zijn gelegen binnen het plangebied Harselaar-Driehoek.

**Toekomstige bestemming:**

De gewaardeerde percelen maken deel uit van het plan Harselaar-Driehoek van de gemeente Barneveld. Binnen dit plan krijgen de percelen de bestemmingen:

- Bedrijventerrein
- Verkeer
- Water
- Groen

Rekening houdend met de voornoemde uitgangspunten en overwegingen waarden ondergetekenden onderhavig object op:

**Getaxeerde waarde : € 1.413.265,00**

Zegge: een miljoen vierhonderddertien duizend tweehonderdvijfenzestig euro

**E. Bruinekreeft**

**Eigendom:**

Naam : E. Bruinekreeft  
Adres : Overhorsterweg 48  
Postcode, woonplaats : 3781 ND Voorthuizen

**Kadastrale gegevens:**

Gewaardeerde oppervlakte : 3.62.51 ha

Voorthuizen, sectie G, nr.5177 totaal groot 3.62.50 ha

**Huidig gebruik:**

Het perceel is in gebruik als weiland of bouwland en is gelegen binnen het plangebied Harselaar-Driehoek.

**Toekomstige bestemming:**

Het gewaardeerde perceel maakt deel uit van het plan Harselaar-Driehoek van de gemeente Barneveld . Binnen dit plan krijgt het perceel de bestemmingen:

- Bedrijventerrein
- Verkeer
- Water

**Dubbelbestemming:**

- Waarde Archeologie 1

Rekening houdend met de voornoemde uitgangspunten en overwegingen waarden ondergetekenden onderhavig object op:

**Getaxeerde waarde : € 1.268.785,00**

Zegge: een miljoen tweehonderdachtenzestigduizend zeventienhonderdvijfentachtig euro

**Paulowna Beheer B.V.**

**Eigendom:**

Naam : Pauwlowna Beheer B.V.  
Adres : Overhorsterweg 48  
Postcode, woonplaats : 3781 ND Voorthuizen

**Kadastrale gegevens:**

Gewaardeerde oppervlakte : 2.73.97 ha

Garderen, sectie H, nr.3091 totaal groot 2.60.80 ha

**Huidig gebruik:**

Het perceel is in gebruik als weiland of bouwland en is gelegen binnen het plangebied Harselaar-Driehoek.

Het gewaardeerde perceel maakt deel uit van het plan Harselaar-Driehoek van de gemeente Barneveld. Binnen dit plan krijgen de percelen de bestemmingen:

- Bedrijventerrein
- Verkeer
- Groen

**Dubbelbestemming:**

- Waarde Archeologie 1

Rekening houdend met de voornoemde uitgangspunten en overwegingen waarden ondergetekenden onderhavig object op:

**Getaxeerde waarde : € 958.895,00**

Zegge: negenhonderdachtenvijftigduizend achthonderdvijfennegentig euro

**Gemeente Barneveld:**

**Eigendom:**

Naam : Gemeente Barneveld  
Adres : Raadhuisplein 2  
Postcode, woonplaats : 3771 ER Barneveld

**Kadastrale gegevens:**

Gewaardeerde oppervlakte : 1.21.64 ha

Garderen, sectie H, nr, 3675 totaal groot 0.04.60 ha  
Garderen, sectie H, nr, 3677 totaal groot 0.39.00 ha  
Voorthuizen, sectie G, nr. 4704 totaal groot 0.15.45 ha  
Voorthuizen, sectie G, nr. 4707 totaal groot 0.07.50 ha  
Voorthuizen, sectie G, nr. 4708 totaal groot 0.04.55 ha  
Voorthuizen, sectie G, nr. 4972, ged. groot 0.24.54 ha  
Voorthuizen, sectie G, nr. 4702 ged. Groot 0.26.00 ha

**Huidig gebruik:**

Percelen zijn in gebruik als weiland of landbouwpercelen en openbare weg en zijn gelegen binnen het plangebied Harselaar-Driehoek.

**Toekomstige bestemming:**

De gewaardeerde percelen maken deel uit van het plan Harselaar-Zuid Fase I van de gemeente Barneveld. Binnen dit plan krijgen de percelen de bestemmingen:

- Verkeer
- Bedrijventerrein
- Groen

Rekening houdend met de voornoemde uitgangspunten en overwegingen waarden ondergetekenden onderhavig object op:

**Getaxeerde waarde : € 425.740,00**

Zegge: vierhonderdvijftigduizend zevenhonderdveertig euro



**Liander Infra Oost N.V.**

**Eigendom:**

Naam : Liander Infra Oost N.V,  
Adres : Utrechtseweg 68  
Postcode, woonplaats : 6812 AH Arnhem

**Kadastrale gegevens:**

Gewaardeerde oppervlakte : 0.00.10 ha

Voortuizen, sectie G, nr.5128 totaal groot 0.00.10 ha

**Huidig gebruik:**

Het perceel is in gebruik als trafo en is gelegen binnen het plangebied Harselaar-Driehoek.

Het gewaardeerde perceel maakt deel uit van het plan Harselaar-Driehoek van de gemeente Barneveld. Binnen dit plan krijgt het perceel de bestemming:

- Verkeer

Rekening houdend met de voornoemde uitgangspunten en overwegingen waarden ondergetekenden onderhavig object op:

**Getaxeerde waarde : € 1,00**

**Zegge: een euro**

# **Referentieobjecten**

Ref : KJO/ML (10 september 2013.3)  
Dos : 2013.1586.01

**(VER)KOOP EN LEVERING**  
*(Perceel grond nabij garderbroekerweg te Voorthuizen)*

Heden, elf september tweeduizend dertien (11-09-2013), verschijnen voor mij, mr. Kees Hendrikus Josef Flink, notaris te Utrecht:

1. a. mevrouw **Jeannette Hendrika Jacoba de Heus**, geboren te Barneveld op twee januari negentienhonderdeenveertig (02-01-1941), wonende te 3771 EB Barneveld, Thorbeckelaan 27, houdster van een paspoort met nummer: NV2J314B0, ongehuwd (zonder geregistreerd partnerschap);  
b. de heer **Hendrik Romeijn**, geboren te Barneveld op elf september negentienhonderdvierenzestig (11-09-1964), wonende te 1017 XL Amsterdam, Frederiksplein 27, houder van een rijbewijs met nummer: 4690435206, gehuwd;  
c. mevrouw **Aline Jacoba Margaretha Romeijn**, geboren te Barneveld op zesentwintig december negentienhonderdzesenzestig (26-12-1966), wonende te 3772 TB Barneveld, Grote Beek 46, houdster van een paspoort met nummer: NYHLH7872, gehuwd;  
d. de heer **Marco Johannes Hessel Romeijn**, geboren te Barneveld op tien december negentienhonderdeenzeventig (10-12-1971), wonende te 3771 EJ Barneveld, Thorbeckelaan 50, houder van een paspoort met nummer: NSKR4CRP2, gehuwd,  
hierna samen te noemen: **Verkoper**.
2. de heer Jacobus Johannes de Heus, geboren te Ede op vijf september negentienhonderdnegenenzestig (05-09-1969), wonende te 3743 DL Baarn, Hertog Hendriklaan 13 A, te dezen handelende als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Paulowna Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Ede, met adres 6717 VE Ede, Rubensstraat 175, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33215569 en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend, hierna te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

**A. OVEREENKOMST**

Verkoper verkoopt bij deze het perceel cultuurgrond cum annexis, gelegen nabij de Garderbroekerweg te Voorthuizen, kadastraal bekend gemeente Garderen sectie H nummer 3091, groot twee (2) hectare, zestig (60) are en tachtig (80) centiare, hierna te noemen: **het Verkochte**, aan Koper, die bij deze het Verkochte koopt van Verkoper, onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in deze akte.

**B. LEVERING**

**Levering**

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die hierbij aanvaardt: het Verkochte.

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte de volgende publiekrechtelijke beperkingen: Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ontleend aan: 553, datum in werking dertig maart tweeduizend elf (30-03-2011), betrokken bestuursorgaan: gemeente Barneveld.

**Voorafgaande verkrijging**

1. Het Verkochte is door wijlen de heer J.J. de Heus, geboren te Barneveld op zestien augustus negentienhonderddertien (16-08-1913) en overleden te Amersfoort op tien mei negentienhonderd zesentachtig (10-05-1986), in eigendom verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Arnhem), op dertig juni negentienhonderdtachtig (30-06-1980) in deel 6017 nummer 19, van een afschrift van de akte van levering op grond van koop, onder meer inhoudende kwijting voor de betaling van

- de koopsom, op zevententwintig juni negentienhonderdtachtig (27-06-1980) verleden voor een waarnemer van mr. H.J. van Gent, destijds notaris te Ede.
2. Blijkens de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Arnhem) op elf maart negentienhonderdachtentachtig (11-03-1988) in deel 9144 nummer 48 van een afschrift van de verklaring van scheiding op elf maart negentienhonderdachtentachtig (11-03-1988) ondertekend door mr. H.J. van Apeldoorn, destijds notaris te Ede, zijn conform het bepaalde in artikel 1167 (oud) Burgerlijk Wetboek, alle goederen in de nalatenschap van de heer J.J. de Heus, voornoemd, toegedeeld aan zijn echtgenote wijlen mevrouw A. van Apeldoorn, geboren te Heerde op negentien juni negentienhonderddertien (19-06-1913) en overleden te Barneveld op zestien april tweeduizend één (16-04-2001).
  3. Mevrouw A. van Apeldoorn, voornoemd, heeft als enige erfgenamen nagelaten haar kinderen, Verkoper sub 1.a. genoemd, de heer H.A. de Heus, de heer J.A.F. Guldie, mevrouw R.J.M. Guldie en de heer J.J.H. Guldie.  
Bij de akte van verdeling, onder meer inhoudende kwijting, op zeventien december tweeduizend een (17-12-2001) verleden voor mr. E.A.P. Boerkamp, notaris te Ede, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Arnhem) op veertien december tweeduizend een (14-12-2001) in deel 20089 nummer 3, is het Verkochte toegedeeld aan Verkoper sub 1.a.
  4. Bij de akte van levering eigendom, op twaalf november tweeduizend zeven (12-11-2007) verleden voor mr. A. Dangremond, notaris te Barneveld, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op twaalf november tweeduizend zeven (12-11-2007) in deel 53468 nummer 26, is het Verkochte door Verkoper sub 1.a. overgedragen aan Verkoper sub 1.b., Verkoper sub 1.c. en Verkoper sub 1.d., elk voor één/vijfde (1/5<sup>e</sup>) gedeelte.

Blijkens het bovenstaande is Verkoper sub 1.a. voor het twee/vijfde (2/5<sup>e</sup>) deel gerechtigd tot het Verkochte en zijn Verkoper sub 1.b., Verkoper sub 1.c. en Verkoper sub 1.d. ieder voor het één/vijfde (1/5<sup>e</sup>) deel gerechtigd tot het Verkochte.

### **C. VOORWAARDEN EN BEPALINGEN**

De in deze akte vervatte overeenkomst van koop en de levering zijn aangegaan onder de navolgende voorwaarden en bepalingen.

#### **Artikel 1. Koopprijs**

1. De koopprijs voor het Verkochte bedraagt: **één miljoen eenhonderdduizend euro (€ 1.100.000,00)**, hierna te noemen: **de Koopprijs**.
2. Verkoper sub 1.b en Verkoper sub 1.d hebben een schuld jegens Koper ter grootte van honderdachtenvijftigduizend tweehonderddrieënzestig euro en tien eurocent (€ 158.263,10) per persoon.  
In afwijking van het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 Burgerlijk Wetboek wordt de Koopprijs op uitdrukkelijk verzoek van partijen gedeeltelijk voldaan door verrekening van voornoemde schuld ter grootte van in totaal driehonderdzesentwintigduizend vijfhonderdzesentwintig euro en twintig cent (€ 316.526,20) met de Koopprijs.  
Het resterende gedeelte van de Koopprijs, zijnde een bedrag van zevenhonderddrieëntachtigduizend vierhonderddrieënzeventig euro en tachtig cent (€ 783.473,80) is door Koper betaald door storting op één van de kwaliteitsrekeningen ten name van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V.
3. Op basis van de eigendomsverhouding alsmede voorgaande schuldovername verkrijgt:
  - Verkoper sub 1a: vierhonderdveertigduizend euro (€ 440.000,00);
  - Verkoper sub 1b: eenenzestigduizend zevenhonderdzesendertig euro en negentig cent (€ 61.736,90);
  - Verkoper sub 1c: tweehonderdtwintigduizend euro (€ 220.000,00), en
  - Verkoper sub 1d: eenenzestigduizend zevenhonderdzesendertig euro en negentig cent (€ 61.736,90).

Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs.

#### **Artikel 2. Omzetbelasting**

Verkoper garandeert wat betreft het Verkochte niet te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering geen omzetbelasting verschuldigd is.

#### **Artikel 3. Kosten en belastingen**

1. De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de levering van het Verkochte zijn voor rekening van Koper.
2. De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van Koper.
3. De zakelijke lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van Koper.

#### **Artikel 4. Juridische leveringsverplichting**

Verkoper draagt het Verkochte over, vrij van:

1. hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan;
2. kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover uit deze akte daarvan niet anders blijkt; en
3. publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, een en ander voor zover uit deze akte daarvan niet anders blijkt.

#### **Artikel 5. Feitelijke leveringsverplichting**

1. Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper. Het Verkochte is geheel in gebruik op grond van een geliberaliseerde pachtovereenkomst, zulks onder de voorwaarden en bepalingen zoals aan partijen genoegzaam bekend.
2. Koper aanvaardt het Verkochte in de staat waarin het zich thans bevindt.
3. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.

#### **Artikel 6. Garanties van Verkoper**

Verkoper garandeert:

1. Verkoper is bevoegd tot de verkoop en levering van het Verkochte.
2. Tot op heden zijn ten aanzien van het Verkochte van overheidswege geen voorzieningen voorgescreven of schriftelijk aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald.
3. Ten aanzien van het Verkochte zijn tot op heden van overheidswege geen handhavingsbesluiten aangekondigd of meegedeeld.
4. Het Verkochte is heden niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
  1. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988;
  2. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
  3. tot beschermd stads- of dorpsgezicht.
6. Met betrekking tot het Verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmede nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
7. Met betrekking tot het Verkochte bestaan heden geen verplichtingen jegens derden uit koopovereenkomsten, huurkoopovereenkomsten, opties en/of contractuele voorkeursrechten.
8. Het Verkochte is ongevorderd en is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.
9. Met betrekking tot het Verkochte is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig of aangekondigd.
10. Op het Verkochte rusten geen retentierechten.
11. Het Verkochte uitsluitend te hebben gebruikt/doen gebruiken als cultuurgrond.

#### **Artikel 7. Verklaringen van Verkoper**

Verkoper verklaart:

1. Het is Verkoper niet bekend dat het huidig gebruik van het Verkochte op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd en/of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.
2. Het is Verkoper niet bekend dat heden een verplichting bestaat het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

3. Het is Verkoper niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de voormalige Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen. Het is hem niet bekend dat het gebied waarin het Verkochte is gelegen in het bestemmingsplan is aangewezen als gebied waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen.
4. Het is Verkoper niet bekend dat er heden beleidsvoornemens zijn ter zake van het plan als in lid 3 van dit artikel bedoeld dan wel tot onteigening.
5. Verkoper zijn geen aankondigingen gedaan van publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte, van welke aard ook.

#### **Artikel 8. Milieu**

Verkoper verklaart vervolgens:

1. Voor zover Verkoper bekend bevat het Verkochte geen enkele verontreiniging die nadelig is voor het gebruik hiervan door Koper, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
2. Voor zover Verkoper bekend zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
3. Aan Verkoper is niet bekend of in het Verkochte asbest is verwerkt.
4. Aan Verkoper is niet bekend of ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen of gegeven door het bevoegd gezag.

#### **Artikel 9. Verklaringen van Koper**

Koper verklaart:

1. Een kopie te hebben ontvangen van de eigendomsbewijzen van Verkoper.
2. Het Verkochte zal door Koper worden gebruikt als cultuurgond.
3. Hij aanvaardt voorts uitdrukkelijk de in deze akte bedoelde lasten en beperkingen alsmede die welke na onderzoek als bedoeld in artikel 13 voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar (hadden kunnen) zijn.

#### **Artikel 10. Over- of ondermaat**

Indien de door Verkoper opgegeven maat of oppervlakte van het in het Verkochte begrepen grondperceel of de verdere omschrijving van het Verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.

#### **Artikel 11. Cessie**

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemers, installateur(s), architect(en) en leverancier(s) gaan met ingang van heden over op Koper. Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper bij deze aan Koper, die bij deze aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

#### **Artikel 12. Ontbindende en/of opschortende voorwaarden**

Tussen Verkoper en Koper zijn geen ontbindende voorwaarden en opschortende voorwaarden overeengekomen.

#### **Artikel 13. Informatieplicht Verkoper, onderzoeksplicht Koper**

Verkoper heeft aan Koper met betrekking tot het Verkochte al die inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van Koper behoren te worden gebracht.

Verkoper is niet gehouden inlichtingen te verstrekken aan Koper over onderwerpen met betrekking tot het Verkochte die aan Koper bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de huidige opvattingen van Koper mag worden verlangd.

#### **D. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

##### **Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen**

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte

rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen met betrekking tot het Verkochte, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte van levering met deel 53468 nummer 26, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

**"ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

*Terzake van het verkochte zijn verkoper geen erfdienstbaarheden of lasten en beperkingen bekend.*

*Koper aanvaard uitdrukkelijk die lasten en beperkingen welke met betrekking tot het verkochte zijn ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld.*

*Tevens aanvaardt koper die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, maar uit de feitelijke situatie kunnen blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan.*

*Verkoper garandeert dat hij geen partij geweest is bij de vestiging van erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen bij overeenkomsten vóór heden aangegaan, die nog niet zijn ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers."*

**Aanvaarding**

Koper aanvaardt alle in deze akte gemelde lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze aan Koper opgelegd. Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk. Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

**E. DIVERSEN**

**Overdrachtsbelasting**

Het Verkochte is cultuurgrond als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer die ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd. Partijen verklaren bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

**F. SLOT**

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om negen uur tweeëndertig minuten.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) mr. K.H.J. Flink.

De ondergetekende, mr. Kees Hendrikus Josef Flink, notaris te Utrecht, verklaart dat de vervreemding in dit stuk niet in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:) mr. K.H.J. Flink.

De ondergetekende, mr. Kees Hendrikus Josef Flink, notaris te Utrecht, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 11-09-2013 om 10:23 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 63309 nummer 19.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van ESG CA - G2 met nummer 459A98216F67CEA211E473A31337D9D980CC2088 toebehoort aan Kees H J Flink.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.



187104

**LEVERING**

Heden, zestien december tweeduizend dertien, verscheen voor mij, mr. Hendrik Adriaan de Wit, notaris te Amersfoort:

Gerrit van den Bosch, wonende te 3774 RL Kootwijkerbroek, Wesselseweg 132, geboren te Barneveld op twintig juni negentienhonderd achtenveertig, van wie de identiteit blijkt uit zijn overgelegde Nederlands paspoort, genummerd NW8LH0K03, geldig tot twaalf januari tweeduizend vijftien,

te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Kootwijkerbroek gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bosch Management B.V., kantoorhoudende te 3774 RL Kootwijkerbroek, Wesselseweg 132, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08166649, welke vennootschap handelt:

1. als zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Kootwijkerbroek gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **GA1 B.V.**, kantoorhoudende te 3774 RL Kootwijkerbroek, Wesselseweg 132, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08166715; de vennootschap hierna te noemen: **Verkoper**;
2. als zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Kootwijkerbroek gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPN B.V.**, kantoorhoudende te 3774 RL Kootwijkerbroek, Wesselseweg 132, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 56828349; de vennootschap hierna te noemen: **Koper**.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

**A. KOOP/LEVERING**

Verkoper verkoopt hierbij aan Koper, gelijk Koper koopt van Verkoper het hierna omschreven registergoed.

Ter uitvoering van die koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die bij dezen aanvaardt, de eigendom van:

1. een perceel grond, gelegen aan de Grote Bosweg te Barneveld, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G nummer 5180, groot vijf hectare, negenendertig are en vijfenzestig centiare;
2. een perceel grond, gelegen aan de Hanzeweg te Barneveld, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G nummer 5181, groot vijf hectare en zeventien are,

hierna tezamen te noemen: **Verkochte**.

**B. EIGENDOMSVERKRIJGING VERKOPER**

Het Verkochte is door Verkoper in eigendom verkregen door inschrijving in register Hypotheken 4 deel 53604 nummer 93 van de openbare registers voor registergoederen op drie december tweeduizend zeven, van een afschrift van een akte van inbreng op dertig november tweeduizend zeven daarvoor voor mr.

Hypotheken 4

J.K. Schurings, destijds notaris te Amersfoort, verleden, in welke akte kwijting werd verleend voor betaling van de koopprijs, en afstand werd gedaan van het recht om ontbinding van de overeenkomst te vorderen.

**C. KOOPPRIJS**

De koopprijs bedraagt: DRIE MILJOEN ZEVENHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (EUR 3.750.000,00).

**D. KOSTEN**

De notariële kosten en de kadastrale tarieven wegens juridische levering van het Verkochte zijn voor rekening van Koper.

De overdrachtsbelasting is voor rekening van Koper.

**E. BEPALINGEN**

Voormelde overeenkomst van koop en de onderhavige levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

**Artikel 1**

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.

**Artikel 2**

Verkoper is verplicht aan Koper een recht van eigendom te leveren, dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan Verkoper bekende hierna zijn vermeld;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.

**Artikel 3**

Indien de hiervoor vermelde grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch Verkoper noch Koper daaraan rechten.

**Artikel 4**

Het Verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond.

Het voortgezet gebruik van Verkoper vanaf voormeld tijdstip tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het Verkochte.

**Artikel 5**

Verkoper is verplicht het Verkochte op heden geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht aan Koper af te leveren en hem de feitelijke macht daarover te verschaffen.

Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt Koper het risico van het Verkochte.

**Artikel 6**

De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van Koper.

**Artikel 7**

1. De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen garantiebewijzen, zijn voor zover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper afgegeven.  
Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder-) aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op Koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek levert Verkoper hierbij deze aanspraken aan Koper, die deze aanvaardt; Koper is bevoegd om het vorenstaande aan betrokkenen mede te delen.
2. De regeling van het energieprestatiecertificaat is niet van toepassing op percelen (gras)land.

### **Artikel 8**

#### **1. Verkoper garandeert jegens Koper dat:**

- a. het Verkochte op heden vrij is van huur, pacht en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en ongevorderd. Het Verkochte is eveneens niet zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- b. van overheidswege of door Nutsbedrijven tot op heden ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- c. gedurende de periode dat Verkoper eigenaar is/was van het Verkochte, er ten aanzien van het Verkochte geen handhavingsbesluit, als bedoeld in artikel 5.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen. De staat van het Verkochte levert geen bezwaar op voor de veiligheid of gezondheid;
- d. aan Verkoper betreffende het Verkochte dan wel het gebied waarin het Verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend zijn:
  1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
  2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
  3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- e. het Verkochte niet is betrokken in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen; er geen sprake is van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
- f. aan Verkoper niet bekend is dat het Verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of

- artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5, noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- g. het hem niet bekend is dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen;
  - h. met betrekking tot het Verkochte geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig is;
  - i. ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan;
  - j. voor zover hem bekend er met betrekking tot het Verkochte geen zakelijke rechten zijn als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht, en geen opstalrechten voor nutsvoorzieningen.
2. De voormelde garanties blijven onverminderd van kracht, ook indien later zou worden aangenomen dat Koper in zijn onderzoeksplicht is tekort geschoten, tenzij Verkoper aantoont dat er aan de zijde van Koper sprake is van grove nalatigheid of indien Koper, voorafgaand aan het sluiten van deze overeenkomst, wist dat reeds sprake was van inbreuk door Verkoper op één van bovengenoemde garanties.
3. **Bepalingen bodemverontreiniging**
- a. Verkoper verklaart dat het Verkochte uitsluitend is gebruikt als grasland;
  - b. Verkoper is niet bekend dat er feiten zijn, waaruit blijkt dat het Verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
  - c. voor zover aan Verkoper bekend:
    - 1. is met betrekking tot het Verkochte door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
    - 2. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het Verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
  - d. Betreffende de eventuele verontreiniging in het Verkochte zal geen opdracht voor een bodem- en grondwateronderzoek worden gegeven.
  - e. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
  - f. Het is Verkoper niet bekend dat zich in het Verkochte asbesthoudende materialen bevinden.

### **Artikel 9**

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

**F. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen ten aanzien van het Verkochte wordt verwezen naar de onder B. genoemde akte van inbreng, waarin woordelijk staat vermeld:

**"8. Erfdienstbaarheden**

- *registergoed 11; Met betrekking tot de bekende erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen wordt verwezen naar:*

a. *een akte van levering op acht november negentienhonderd vijftig verleden voor A.J. Bok, destijds notaris te Barneveld, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem in het register Hypotheken 4 op veertien november daarna in deel 2530 nummer 107, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:*

*"Wordt opgemerkt dat voormeld kadastraal perceel Garderen sectie H nummer 2183 is bevoorrecht met de erfdienstbaarheid van weg naar de Garderbroekerweg, ten laste van het kadastrale perceel Garderen sectie H nummer 2185, blijkens akte van verdeling der Garderense Maalschap, negentien november negentienhonderd tien voor notaris A.P. Schröder te Amersfoort verleden, overgeschreven ten gemelde hypotheekantore negen en twintig november daarna in deel 1281 nummer 120.*

*2. Ten behoeve van het hiervoor aan de comparant Hendrik Overeem verkochte onroerend goed en ten laste van het hiervoor aan de comparant Cornelis Overeem verkochte onroerend goed, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van weg, om te komen en te gaan van- en naar de Parallelweg, uit te oefenen over de bestaande uitweg.*

*3. Ten behoeve van de hiervoor aan de comparanten Hendrik- en Cornelis Overeem verkochte onroerende goederen en ten laste van het hiervoor aan de comparant Jacob Overeem verkochte onroerend goed, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van weg, om te komen en te gaan van- en naar de Zeumerseweg, uit te oefenen over de bestaande uitweg, genaamd Parallelweg. Gemelde erfdienstbaarheden van weg zullen gelden voor alle doeleinden, dus ook in geval van bebouwing of verdere bebouwing van de heersende erven.";*

b. *de onder B genoemde akte van levering, waarin woordelijk staat vermeld:*

*"9. ten behoeve en ten nutte van het bij deze akte gekochte*

*enerzijds en ten laste van het aan de verkoper verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Garderen sectie H nummer 1531 en ten laste van de aan de verkoper toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente Garderen sectie H nummers 1471, 1472 en 1473 anderzijds, wordt bij deze verleend en gevestigd de erfdienstbaarheid van uit- en overweg, uit te oefenen op de voor het lijdend erf minst bezwarende wijze over de thans bestaande weg, naar en van de heersende erven, welke erfdienstbaarheid zal gelden voor alle doeleinden, dus ook bij bebouwing van de heersende erven."*

- c. *een akte van levering op zes september negentienhonderd tweeënzeventig verleden voor H. Rijneveld, destijds notaris te Barneveld, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem in het register Hypotheken 4 op zeven september daarna in deel 3877 nummer 70, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:*

*"Ten behoeve en ten nutte van het bij deze akte verkochte en ten laste van het aan verkopers in eigendom verblijvend gedeelte van gemeld nummer 2256 en van de kadastrale percelen gemeente Voorthuizen sectie G nummers 446, 1213 en 1195 en gemeente Garderen sectie H nummer 1471, een en ander voorzover aan de verkoper Jacob Overeem in eigendom toebehorend, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van kosteloze uit- en overweg, uit te oefenen op de voor het lijdend erf minst bezwarende wijze, welke erfdienstbaarheden zullen gelden voor alle doeleinden, dus ook bij bebouwing van de heersende erven."*

- d. *een akte van levering op zeventien december negentienhonderd éénenzeventig verleden voor H. Rijneveld, destijds notaris te Barneveld, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem in het register Hypotheken 4 op éénentwintig december daarna in deel 3790 nummer 14, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:*

*"Ten behoeve van het bij deze verkochte gedeelte van gemeld nummer 2256 en ten laste van het bij deze niet verkochte gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Voorthuizen sectie G nummers 446, 1195 en 1213 en gemeente Garderen sectie H nummer 1471 wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg om te komen en te gaan van een naar de Oude Goorderweg. Gemelde erfdienstbaarheid van uitweg zal gelden voor alle doeleinden, dus ook ingeval van bebouwing of meerdere bebouwing van het heersend erf."*

- *registergoed 12, 13 en 18; Met betrekking tot de bekende erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen wordt verwezen naar:*



- a. *een akte van levering op zeventien december negentienhonderd eenenzeventig verleden voor H. Rijneveld, destijds notaris te Barneveld, overgeschreven ten hypotheekkantore te Arnhem op eenentwintig december negentienhonderd eenenzeventig in deel 3790 nummer 14, bij welke akte het sub b vermelde registergoed werd verkregen als een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G nummer 2256, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:*

*"Ten behoeve van het bij deze verkochte gedeelte van gemeld nummer 2256 en ten laste van het bij deze niet verkochte gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Voorthuizen, sectie G nummer 2256 en de aan verkoper in eigendom toebehorende kadastrale percelen gemeente Voorthuizen sectie G nummers 446, 1195 en 1213 en de gemeente Garderen, sectie H nummer 1471 wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg om te komen en te gaan van en naar de Oude Goorderweg. Gemelde erfdienstbaarheid van uitweg zal gelden voor alle doeleinden, dus ook ingeval van bebouwing of meerdere bebouwing van het heersend erf."*

- b. *een akte van levering op vijftien februari negentienhonderd negenennegentig verleden voor Mr M.P.J. Plet, notaris te Amerongen, waarin onder meer woordelijk staat vermeld (het sub B. verkochte is het perceel gemeente Voorthuizen sectie G nummer 3891):*

*"In de voormelde titel van aankomst van het sub B verkochte, daarbij aangeduid als deel van het kadastrale perceel Gemeente Voorthuizen sectie G nummer 3438, is voorschreven erfdienstbaarheid woordelijk overgenomen.*

*Blijkens filiatie bij het Kadaster Gelderland is het destijds bij verkoper achtergebleven gedeelte van het kadastrale perceel G 2256 thans bekend onder de nummers G 3437 en G 3438; is het oude kadastrale perceel G 446 thans bekend onder G 3893 en het oude kadastrale perceel nummer H 1471 thans bekend als het kadastrale perceel Voorthuizen G nummer 3893. De percelen Voorthuizen sectie G nummers 1195 en 1213 bestaan nog."*

- c. *een akte van levering op vierentwintig januari tweeduizend verleden voor Mr. A. Dangremond, notaris te Barneveld, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem in het register Hypotheken 4 op vijfentwintig januari tweeduizend, in deel 18365 nummer 48, waarin woordelijk staat vermeld:*

*"De comparanten verklaarden bij deze te vestigen:*

- ten behoeve van het aan de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend*

- gemeente Voorthuizen, sectie G, nummer 3891 en ten laste van het bij deze akte verkochte perceel nummer 3402, en het gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G nummer 3891, de erfdienstbaarheid van overpad om via de oprit gelegen voor de tot het verkochte behorende garage te komen van en te gaan naar de openbare weg;*
- *ten behoeve van het bij deze akte verkochte kadastrale nummer 3402, en het verkochte gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G nummer 3891 en ten laste van het aan de verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van laatstgemeld kadastrale perceel de erfdienstbaarheid van overpad, om via het bestaande pad, gelegen naast de garage, te komen van- en te gaan naar de openbare weg."*
  - *registergoed 14, 15, 16, 17 en 19; met betrekking tot de bekende erfdiensbaarheden en bijzondere bepalingen wordt verwezen naar de akte van levering op zeventien juli negentienhonderd zesennegentig verleden voor mr. D.C. van Stempvoort, destijds notaris te Barneveld, ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Arnhem op vier juli negentienhonderd zesennegentig in deel 14866 nummer 7, waarin woordelijk staat vermeld:  
"Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde aankomstitel van acht november negentienhonderd vijftig, waarin staat, woordelijk luidende:  
"Ten behoeve van de hiervoor aan de comparanten Hendrik- en Cornelis Overeem verkochte onroerende goederen en ten laste van het hiervoor aan de comparant Jacob Overeem verkochte onroerend goed, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van weg, om te komen en te gaan van- en naar de Zeumerseweg, uit te oefenen over de bestaande uitweg, genaamd Parallelweg. Gemelde erfdiensbaarheden van weg zullen gelden voor alle doeleinden, dus ook ingeval van bebouwing of verdere bebouwing van de heersende erven."  
Waarbij in gemelde akte van levering nog wordt opgemerkt dat de in de aanhaling vermelde Parallelweg nu wordt aangeduid met Bosweg."*

De vermelde bepalingen worden bij deze, voor zover nodig en nog toepasselijk, door Verkoper aan Koper opgelegd, die deze bepalingen aanvaardt. Verkoper neemt de uit de hiervoor omschreven bepalingen voortvloeiende verbintenissen bedongen ten behoeve van belanghebbende(n) voor deze(n) aan.

#### **G. BIJZONDERHEDEN TEN AANZIEN VAN HET VERKOCHTE**

### **VOORTVLOEIENDE UIT ADMINISTRATIEFRECHTELIJKE WETGEVING**

De gemeente Barneveld is aangesloten op kadaster-on-line, en de volgende publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het Verkochte zijn in de gemeentelijke beperkingenregistratie opgenomen:

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, ontleend aan: 553, datum in werking dertig maart tweeduizend elf, inhoudende een Raadsbesluit van de gemeente Barneveld, waarbij het volgende werd besloten, woordelijk luidende:

*"besluit:*

1. *naar aanleiding van de zienswijzen te besluiten, zoals is vermeld in bijlage I en III bij het voorstel van burgemeester en wethouders;*
2. *ambtshalve wijzigingen aan te brengen, zoals deze zijn vermeld in bijlage II bij het voorstel van burgemeester en wethouders;*
3. *het bestemmingsplan Harselaar-Driehoek met planidentificatie NL.IMRO.0203.1016-0003 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;*
4. *gelijktijdig een volledige verbeelding op papier vast te stellen;*
5. *het beeldkwaliteitplan gewijzigd vast te stellen;*
6. *voor het bestemmingsplan een exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen."*

### **H. OVERDRACHTSBELASTING**

1. Koper verklaart ter voldoening aan het vereiste zoals bedoeld in artikel 21a van de Uitvoeringsregeling van de Algemene wet inzake rijksbelastingen dat in samenhang met de levering van het Verkochte geen roerende zaken zijn meegekocht;
2. Koper doet voor de heffing van overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub h van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien de overdracht van het Verkochte plaatsvindt in het kader van een interne reorganisatie binnen concern en er overigens wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5b van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer.

### **I. KWITANTIE**

In afwijking van hetgeen bepaald in artikel 7:26 Burgerlijk Wetboek zal betaling van de koopprijs door Koper met Verkoper middels onderlinge verrekening in rekening courant plaats vinden.

Ten gevolge van het vorenstaande is de verbintenis van Koper tot voldoening van de koopsom teniet gegaan.

Verkoper verleent koper kwijting uit dien hoofde.

### **BIJLAGE**

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht:

- aandeelhoudersbesluit GA1 B.V.;
- aandeelhoudersbesluit BPN B.V.

### **SLOT**

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te Amersfoort op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de comparant meegedeeld en ik heb daarop een toelichting gegeven.

De comparant heeft daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de comparant en mij, notaris ondertekend om twaalf uur en twintig minuten.

(volgt ondertekening)

Uitgegeven voor afschrift op 16 december 2013.

H.A. de Wit

De ondergetekende, mr. Hendrik Adriaan de Wit, notaris te Amersfoort, verklaart, dat op het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van deze wet van toepassing is.

H.A. de Wit

Ondergetekende, mr. Hendrik Adriaan de Wit, notaris te Amersfoort, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 16-12-2013 om 14:31 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 63686 nummer 194.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van ESG CA - G2 met nummer EDEFDD6911ABCD1C216FC4DA85918B229111C3 toebehoort aan Hendrik Adriaan de Wit.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

# **Relevante wetgeving**

# Wetgeving

## Wet ruimtelijke ordening (tekst zoals geldend op: 14-02-2014)

### Artikel 6.13

1. Een exploitatieplan bevat:
  - a. een kaart van het exploitatiegebied;
  - b. een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
  - c. een exploitatieopzet, bestaande uit:
    - 1°. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
    - 2°. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
    - 3°. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;
    - 4°. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
    - 5°. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
    - 6°. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.
2. Een exploitatieplan kan bevatten:
  - a. een kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven en de gronden welke de gemeente beoogt te verwerven;
  - b. eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
  - c. regels omtrent het uitvoeren van de onder b bedoelde werken en werkzaamheden;
  - d. een uitwerking van de in artikel 3.1, eerste lid, en artikel 2.22, zesde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bedoelde regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid;
  - e. regels met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van bij het exploitatieplan aan te geven regels.
3. Voor gronden, waarvoor nog een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, moet worden vastgesteld, of waarvoor ingevolge de fasering geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, kan worden verleend, kunnen de onderdelen van een exploitatieplan, bedoeld in het eerste en tweede lid, een globale inhoud hebben.
4. Voor de berekening van de kosten en opbrengsten wordt ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie zal worden gebracht.
5. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden 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.
6. Kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan worden naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet.
7. Bovenplafonds kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen.
8. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld over de exploitatieopzet en de daarin op te nemen opbrengsten, en de verhaalbare kostensoorten.
9. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de beschikbaarstelling van het exploitatieplan en nadere regels worden gesteld over:
  - a. de kaarten, eisen en regels, bedoeld in het eerste en tweede lid;
  - b. de manier van opstellen en de berekeningsmethode van de exploitatieopzet, en
  - c. kosten, welke deel uitmaken van de exploitatieopzet.
10. De voordracht voor een krachtens het achtste lid vast te stellen algemene maatregel van bestuur wordt niet gedaan dan nadat het ontwerp is overgelegd aan beide kamers der Staten-Generaal, in de Staatscourant en langs elektronische weg is bekendgemaakt en aan een ieder de gelegenheid is geboden om binnen een bij die bekendmaking te stellen termijn van ten minste vier weken schriftelijk opmerkingen over het ontwerp ter kennis van Onze Minister te brengen.

## **Besluit ruimtelijke ordening** (tekst zoals geldend op: 31-10-2009)

### **Artikel 6.2.3**

Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- 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.

## **Onteiningswet** (tekst zoals geldend op: 14-02-2014)

### **Artikel 40b**

[1.] De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.

[2.] Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt 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.

[3.] In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.

### **Artikel 40c**

Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door

1. het werk waarvoor onteigend wordt;
2. overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;
3. de plannen voor de werken onder 1° en 2° bedoeld.

### **Artikel 40d**

[1.] Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden:

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

[2.] Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

### **Artikel 40e**

Bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak wordt de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen tengevolge van

- 1°. bestemmingen die door het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen;
- 2°. bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt,

voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.

### **Artikel 40f**

Op de prijsvermeerdering bedoeld in artikel 40e komt in mindering de vergoeding welke te dier zake op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is toegekend.



# **Planologische gegevens**



**BARNEVELD**  
Hanselaar-Driehoek

**gemeente** : Barneveld  
**bestemmingsplan** : Hanselaar-Driehoek  
**bestemmingsplannummer** : 20-04-2009  
**planningstoetsnummer** : 20-04-2009-01  
**omschrijving** : bestemmingsplan  
**status** : ontwerp  
**datum** : 09-06-2010  
**status** : ontwerp  
**bevoegd gezag** : de raad van de gemeente Barneveld  
**afdeling** : vastgoed  
**afdeling** : vastgoed  
**verantwoordelijk** : [naam]  
**ontwerper** : [naam]  
**schaal** : 1:2000  
**plaat** : 1 of 2  
**bladzijde** : 2 of 2  
**toetsdatum** : 2010-06-09  
**toetslocatie** : Barneveld

- VERKLARINGEN**  
 topografische gegevens

- FIGUREN**  
 gevoelig  
 hoog

- MAATVOERINGSAAWIJZINGEN**  
 maximale bouwhoogte (m)  
 maximum bebouwingspercentage (%)  
 minimale-maximale bouwhoogte (m)

- BOUWWAARDIGHEIDEN**  
 specifieke bouwaanduiding - Noord-Zuidas  
 specifieke bouwaanduiding - A1-zone  
 specifieke bouwaanduiding - Spoorzone

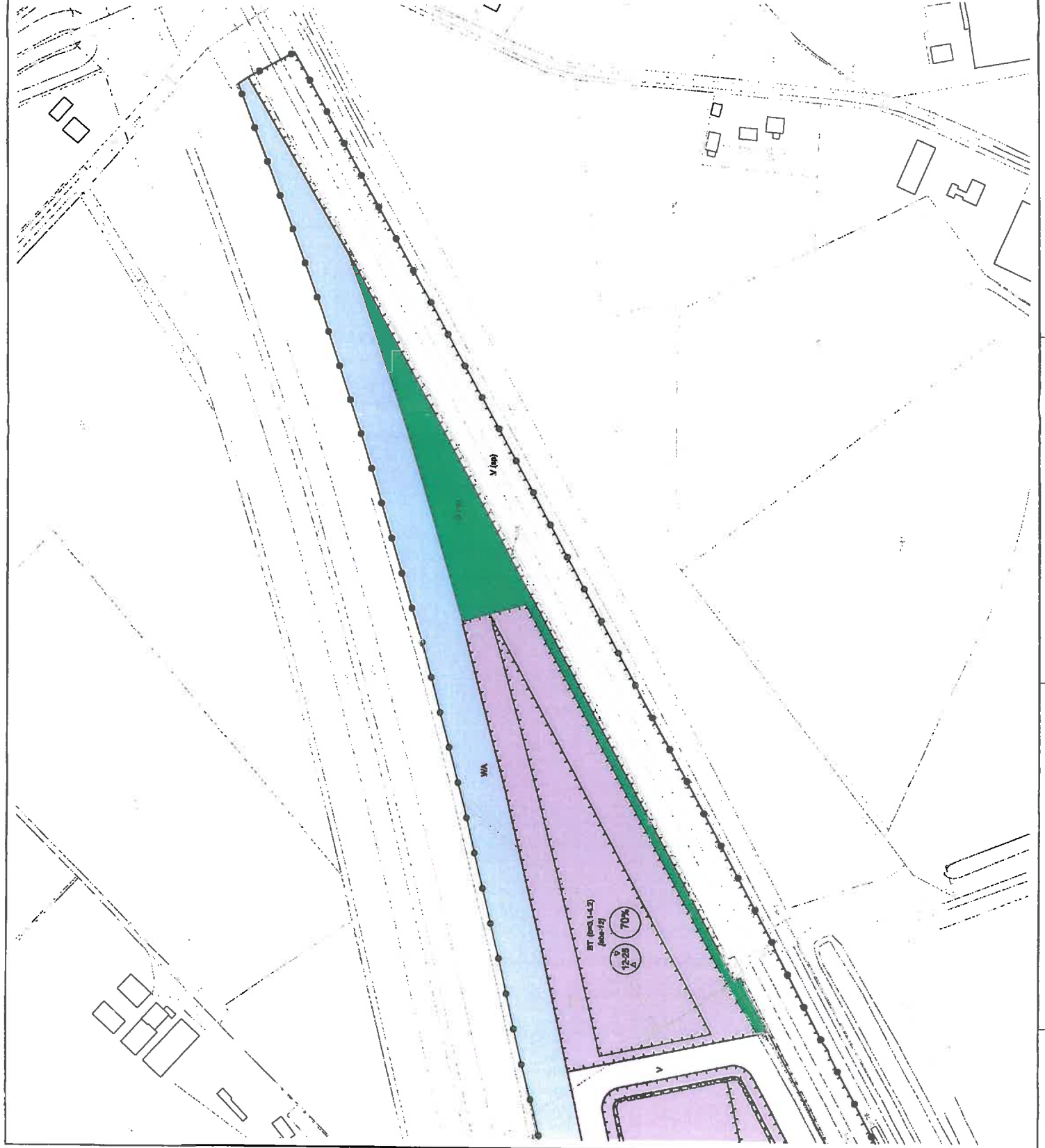
- BOUWVLAK**  
 Bouwvlak

- FUNCTIEAANDWIJZINGEN**  
 bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 4.2  
 bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 5.1  
 bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 5.2  
 parkeren  
 specifieke vorm van woonruimte - Archeologie 1 - verspreide archeologische waarden  
 spoorweg

- GEBIEDSAANDWIJZINGEN**  
 gebiedszone - Industriële  
 gasoevergebied

- DUBBELBESTEMMINGEN**  
 Woonruimte - Archeologie - 1

- BESTEMMINGEN**  
 Groen  
 Verkeer  
 Water



**PLANGESIED**

- Plangrens

**BESTEMMINGEN**

- BT  
 Groen  
 Verkeer  
 Water

**DUBBELBESTEMMINGEN**

- Woonruimte - Archeologie - 1

**GEBIEDSAANDWIJZINGEN**

- gebiedszone - Industriële  
 gasoevergebied

**FUNCTIEAANDWIJZINGEN**

- bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 4.2  
 bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 5.1  
 bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 5.2  
 parkeren  
 specifieke vorm van woonruimte - Archeologie 1 - verspreide archeologische waarden  
 spoorweg

**BOUWVLAK**

- Bouwvlak

**BOUWWAARDIGHEIDEN**

- specifieke bouwaanduiding - Noord-Zuidas  
 specifieke bouwaanduiding - A1-zone  
 specifieke bouwaanduiding - Spoorzone

**MAATVOERINGSAAWIJZINGEN**

- maximale bouwhoogte (m)  
 maximum bebouwingspercentage (%)  
 minimale-maximale bouwhoogte (m)

**FIGUREN**

- gevoelig

**VERKLARINGEN**

- topografische gegevens

## Artikel 3 Bedrijventerrein

Plan: Harselaar-Driehoek  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0203.1016-0003

- 3.1 Bestemmingsomschrijving
- 3.2 Bouwregels
- 3.3 Nadere eisen
- 3.4 Afwijking van de bouwregels
- 3.5 Specifieke gebruiksregels
- 3.6 Afwijking van de gebruiksregels
- 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 4.2': bedrijven van categorie 3.1 tot en met categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 5.1': bedrijven van categorie 3.1 tot en met categorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 5.2': bedrijven van categorie 3.1 tot en met categorie 5.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein': tevens voor Wgh-inrichtingen met in achtname van het bepaalde onder sub a t/m c;

en de daarbij behorende:

- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water;
- i. wegen, straten, paden en terreinen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten minste de met de aanduiding 'minimale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is weergegeven.

#### 3.2.2 Gevellijn

- a. de gevellijn mag niet door gebouwen en overkappingen worden overschreden, behoudens het onder b bepaalde;
- b. overschrijding van de gevellijn is toegestaan ten behoeve van ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals platte daken, luifels en overstekken indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - 1. de overschrijding van de voorgevellijn bedraagt ten hoogste 1 m;
  - 2. de afstand tot de begrenzing van de bestemming, die gericht is naar de openbare ruimte, bedraagt niet minder dan 1,5 m;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - Noord-Zuidas' en 'specifieke bouwaanduiding - Spoorzone' worden gebouwen in of ten hoogste 5 m achter de gevellijn gebouwd;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - A1zone' worden gebouwen in of ten hoogste 6 m achter de gevellijn gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Noord-Zuidas', 'specifieke bouwaanduiding - A1zone' en 'specifieke bouwaanduiding - Spoorzone' bedraagt de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens ten minste de in de onderstaande tabel genoemde afstand;

aanduiding	afstand tot zijdelingse perceelgrens
specifieke bouwaanduiding - Noord-Zuidas	5 m tot 12 m
specifieke bouwaanduiding - A1zone	5 m tot 12 m
specifieke bouwaanduiding - Spoorzone	5 m tot 12 m

- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Noord-Zuidas' en 'specifieke bouwaanduiding - A1zone' wordt de voorgevel van een bedrijfsgebouw voor ten minste het in de onderstaande tabel genoemde percentage in de op de verbeelding aangegeven gevellijn gebouwd:

aanduiding	percentage van de voorgevel in de gevellijn
specifieke bouwaanduiding - Noord-Zuidas	80%
specifieke bouwaanduiding - A1zone	70%

### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen buiten een bouwvlak bedraagt niet meer dan 1 m;
- de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen een bouwvlak bedraagt niet meer dan 2,5 m;
- in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Noord-Zuidas' tot 2 m achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 2,5 m;
- de bouwhoogte van palen en masten binnen een bouwvlak bedraagt niet meer dan 8 m;
- de bouwhoogte van overkappingen buiten een bouwvlak bedraagt ten hoogste 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, binnen een bouwvlak bedraagt niet meer dan 10 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, buiten een bouwvlak bedraagt niet meer dan 3 m;
- vrijstaande reclamemasten zijn niet toegestaan.

### 3.3 Nadere eisen

- Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
  - een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeersveiligheid;
  - de sociale veiligheid;
  - de milieusituatie;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 13.1 van toepassing.

### 3.4 Afwijking van de bouwregels

- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.2.1, sub d, mits de bereikbaarheid van de bebouwing voor hulpdiensten voldoende is gewaarborgd.
- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.2.3, sub a ten behoeve van het bouwen van erf- of terreinafscheidingen buiten het bouwvlak tot een bouwhoogte van 2 m.

- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel **3.2.3**, sub g ten behoeve van portaalkranen en toestaan dat de bouwhoogte maximaal 20 m bedraagt mits stedenbouwkundige belangen zich daar niet tegen verzetten.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. Wgh-inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein';
- d. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 6 m is op onbebouwde gronden binnen een bouwvlak niet toegestaan;
- e. opslag van goederen is niet toegestaan buiten een bouwvlak;
- f. per bedrijf mag de maximale oppervlakte in gebruik voor kantoor maximaal 40 procent van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijf bedragen met een maximum van 1.000 m<sup>2</sup>, tenzij anders op de verbeelding is opgenomen;
- g. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

### 3.6 Afwijking van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid **3.1**, sub a, b en c ten behoeve van de vestiging van bedrijven die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de in lid **3.1** sub a, b en c bedoelde bedrijven, mits het geen Wgh-inrichtingen of Bevi-inrichtingen betreft.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid **3.1**, sub a, b en c ten behoeve van de vestiging van bedrijven die volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' van één hogere categorie zijn dan wel daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven, mits:
  1. de gevolgen voor omliggende woningen niet onevenredig ongunstiger zijn dan de invloed van in **3.1**, sub a, b en c bedoelde bedrijven;
  2. het functioneren van één of meer bedrijven, die reeds in de omgeving daarvan aanwezig zijn, niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed;
  3. het geen Wgh-inrichtingen of Bevi-inrichtingen betreft.

### 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.7.1 Wijzigingsbevoegdheid voor consumentenvuurwerk

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming Bedrijf zodanig wijzigen dat de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is toegestaan, waarbij geldt dat de afstand tussen een vuurwerkopslagplaats en (geprojecteerde) kwetsbare objecten, zoals in het Vuurwerkbesluit bedoeld, ten minste de veiligheidsafstand bedraagt die in het Vuurwerkbesluit is voorgeschreven.

#### 3.7.2 Wijzigingsbevoegdheid voor Bevi-inrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de gronden met de bestemming Bedrijf zodanig wijzigen dat Bevi-inrichtingen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de 10<sup>-6</sup>-contour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Bevi juncto artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:
  1. binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting;
  2. op gronden met de bestemming Verkeer of Water;
- b. in de toelichting bij het wijzigingsbesluit dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

## Artikel 4 Groen

Plan: Harselaar-Driehoek  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0203.1016-0003

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

#### 4.2 Bouwregels

#### 4.3 Afwijking van de gebruiksregels

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen en waterberging ;

met daaraan ondergeschikt:

- f. verhardingen;
- g. parkeervoorzieningen, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' parkeervoorzieningen niet zijn toegestaan;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Bouwregels

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
2. De bouwhoogte van palen en masten bedraagt niet meer dan 6 m.
3. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 2 m.

### 4.3 Afwijking van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.1 ten behoeve van het aanleggen van in- en uitritten om aangrenzende gebouwen en terreinen te kunnen bereiken en verlaten. De breedte van een in- en uitrit mag niet meer dan 4 m bedragen.
2. De in deze bepaling genoemde afwijking kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeersveiligheid; en
  - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 5 Verkeer

Plan: Harselaar-Driehoek  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0203.1016-0003

- 5.1 Bestemmingsomschrijving
- 5.2 Bouwregels
- 5.3 Nadere eisen
- 5.4 Afwijking van de bouwregels

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
  - b. voet- en rijwielpaden;
  - c. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
  - d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
  - e. bermen;
  - f. ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg' ook voor spoorweg;
- met de daarbij behorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen.

### 5.2 Bouwregels

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
  - a. de bouwhoogte van palen, masten en verwijsborden mag niet meer dan 9 m bedragen;
  - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen.

### 5.3 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
  - a. de sociale veiligheid;
  - b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.
2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel 13.1 van toepassing.

### 5.4 Afwijking van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.2 ten behoeve van het bouwen van overige bouwwerken tot een bouwhoogte van 10 m;
2. De in deze bepaling genoemde afwijking kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. de verkeersveiligheid.



## Artikel 6 Water

Plan: Harselaar-Driehoek  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0203.1016-0003

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en duikers.

### 6.2 Bouwregels

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
2. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

## Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

Plan: Harselaar-Driehoek  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0203.1016-0003

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.2 Bouwregels

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(-en), primair bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

### 7.2 Bouwregels

1. Op of in deze gronden mogen, in afwijking van hetgeen in overige bestemmingen is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd voor zover de oppervlakte van het (ondergrondse) bouwwerk meer dan 10.000 m<sup>2</sup> en de ondergrondse bouwdiepte meer dan 0,3 m bedraagt.
2. Ter plaatse van de volgende aanduidingen geldt dat op deze gronden, in afwijking van hetgeen in overige bestemmingen en in het eerste lid is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd:
  - a. voor zover de oppervlakte van het (ondergrondse) bouwwerk bij 'specifieke vorm van Waarde - Archeologie 1 - hoge verwachtingswaarde' meer dan 250 m<sup>2</sup> en de ondergrondse bouwdiepte meer dan 0,3 m bedraagt;
3. In afwijking van artikel 7.1 en 7.2 mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming (en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw) regels - uitsluitend worden gebouwd indien:
  - a. Een rapport wordt overgelegd waarin de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
  - b. Indien uit het in het eerste lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het afwijken van de bouwregels zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken op voorwaarde dat:
    - technische maatregelen worden getroffen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden; en/of
    - opgravingen worden verricht; en/of
    - een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg de werken of werkzaamheden die leiden tot bodemverstoring, begeleidt.

### 7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is binnen de bestemming 'Waarde - archeologie 1' verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup>:
  - a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
  - b. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
  - c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld.
2. Ter plaatse van de volgende aanduidingen geldt dat het verboden is zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zoals genoemd in artikel 7.3, lid 1, sub a, b en c:

- a. bij 'specifieke vorm van Waarde - Archeologie 1 - hoge verwachtingswaarde' over een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>;

Het in artikel 7.3, eerste lid, sub a, vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. andere werken, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. de archeologische waarde niet onevenredig aantasten, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.

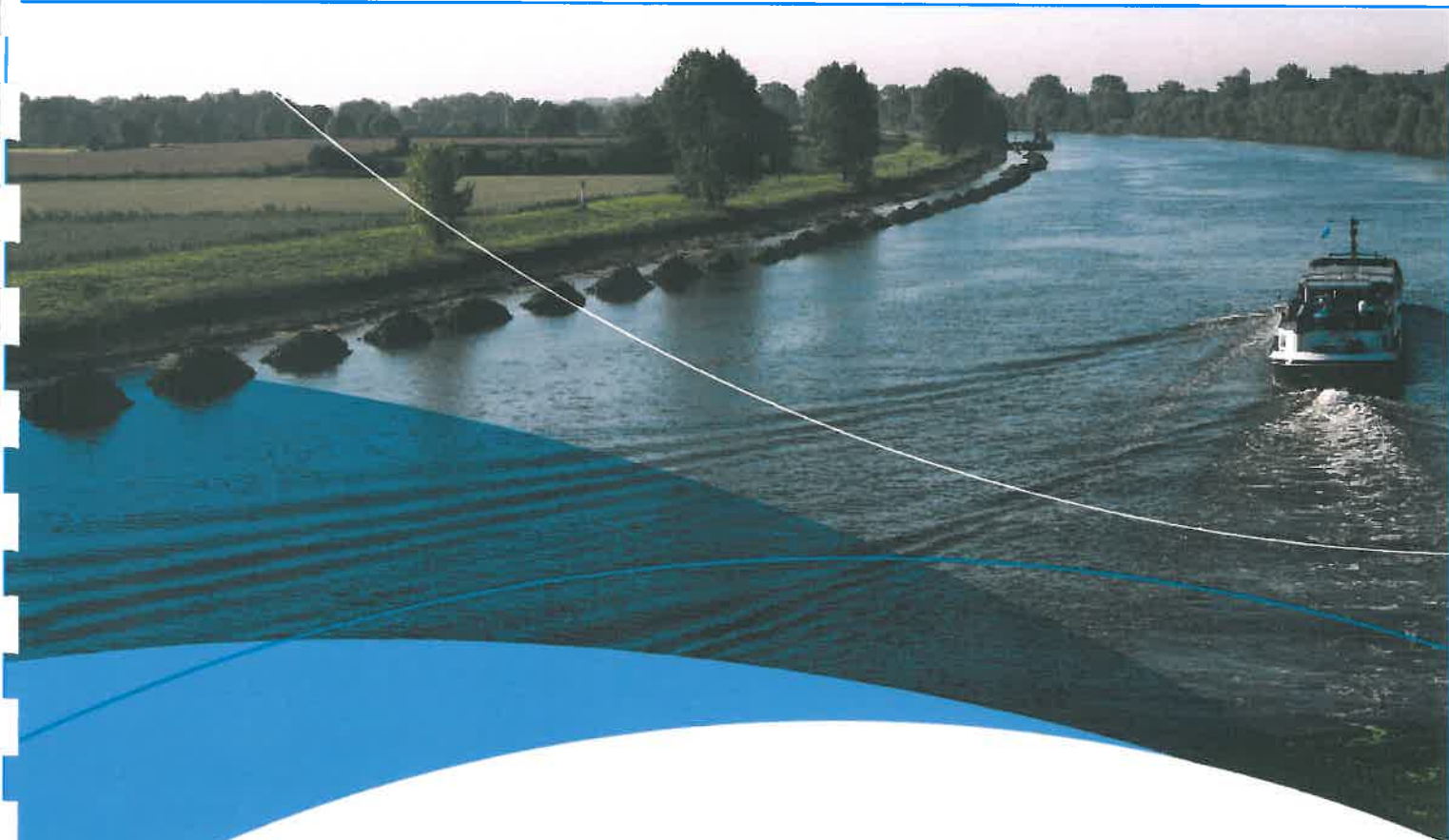
#### **7.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigingen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn of de aanwijzing als beschermd rijksmonument op grond van de Monumentenwet 1988 is ingetrokken.



## **Bijlage 7 Taxatie planschade**





## Risicoanalyse planschade

In opdracht van:  
**Gemeente Barneveld**  
Raadhuisplein 2  
3771 ER Barneveld

Uitgevoerd door:  
**Meander Grondverwerving en  
Advies**  
Lange Amerikaweg 67  
7332 BP Apeldoorn

**Object:**  
Risicoanalyse planschade  
Harselaar Driehoek



## Colofon

<b>Titel rapport:</b>	<b>Risicoanalyse planschade Harselaar Driehoek</b>
<b>Plaats en datum:</b>	Oeffelt, 14 april 2014
<b>Status rapport:</b>	definitief
<b>Deskundige(n):</b>	<i>Deze opdracht is uitgevoerd door:</i> <b>Mevrouw mr. D.R. Boer</b> Meander Grondverwerving en Advies Senior jurist omgevingsrecht  <b>De heer S. de Lange</b> Meander Grondverwerving en Advies Adviseur grondzaken

Dit rapport is uitgevoerd in opdracht van:

**Gemeente Barneveld** (ontwikkelingsbedrijf)

Raadhuisplein 2  
3771 ER Barneveld  
Postbus 63  
3770 AB Barneveld  
Contactpersoon:  
Telefoonnummer:

De heer L.E. Morren  
+31(0)342 49 52 27



Deze opdracht is uitgevoerd door:

**Meander Grondverwerving en Advies**

Lange Amerikaweg 67  
7332 BP Apeldoorn  
Postbus 1282  
7301 BM Apeldoorn  
Telefoonnummer  
Faxnummer  
E-mail  
Website

+31(0)55 599 78 60  
+31(0)55 599 78 07  
apeldoorn@meanderbv.nl  
www.meanderbv.nl





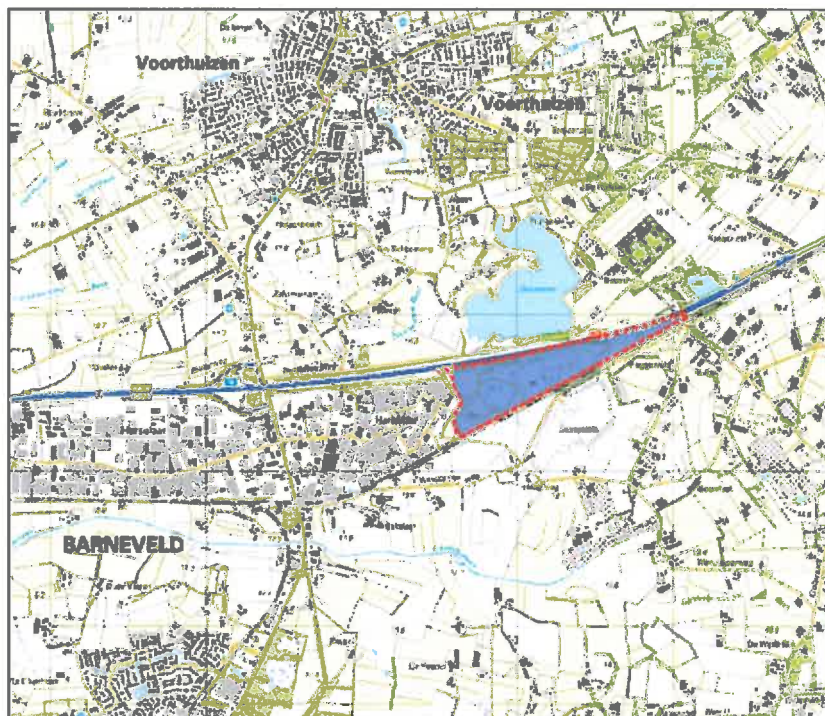
## Inhoudsopgave

<b>Inleiding</b> .....	<b>3</b>
<b>Opdracht: uitgangspunten</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Planschade</b> .....	<b>5</b>
3.1. Algemeen juridisch kader .....	5
3.2 Planologische vergelijking.....	6
3.2.1. Algemeen.....	6
3.2.2 'Oud' planologisch regime .....	7
3.2.3 Vigerend planologisch regime .....	8
3.2.4 Tabel planologische vergelijking.....	9
3.2.5 Toelichting planologische vergelijking.....	10
3.2.5 Conclusie planologische vergelijking.....	11
3.3 Omgevingsanalyse .....	11
3.4 Conclusie .....	12
<b>4. Normaal maatschappelijk risico</b> .....	<b>13</b>
<b>5. Voorzienbaarheid</b> .....	<b>14</b>
<b>6. Conclusie</b> .....	<b>15</b>
<b>Bijlagen</b> .....	<b>16</b>

## Inleiding

De gemeente Barneveld beschikt over verschillende vrijwel volledig ingevulde bedrijventerreinen. Binnen de gemeente en de regio is echter nog altijd grote vraag naar uitgeefbaar bedrijventerrein. Om aan deze vraag tegemoet te komen, wil de gemeente aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein Harselaar-West en Harselaar-Oost nieuwe bedrijventerreinen te realiseren, te weten Harselaar-Zuid en Harselaar-Driehoek. Het is de bedoeling dat deze bedrijventerreinen onder andere plaats gaan bieden aan bedrijven uit de logistieke sector, de productie-/foodsector en de commerciële zakelijke dienstverlening. Door de specifieke ligging en omvang van het gebied is ook de vestiging van relatief zware bedrijvigheid mogelijk.

Voor het deelgebied Harselaar-Driehoek is een bestemmingsplan vastgesteld, bestemmingsplan 'Harselaar-Driehoek', waarin de bedrijvigheid planologisch mogelijk is gemaakt. Voorheen gold voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000', met een overwegend agrarische invulling. Men wil graag weten of dit bestemmingsplan een risico op planschade veroorzaakt en zo ja, wat hiervan bij benadering de omvang is.



Figuur 1: ligging plangebied Harselaar-Driehoek

## Opdracht: uitgangspunten

Deze risicoanalyse heeft betrekking op mogelijke schade in de vorm van planschade van eigenaren van woningen en van bedrijven als gevolg van het bestemmingsplan 'Harselaar-Driehoek'.

In dit document is op basis van de door de opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie een risicoanalyse uitgevoerd voor objecten in de nabije omgeving van het bestemmingsplan, die planschade kunnen ondervinden. Alleen indirecte planschade is in aanmerking genomen. Directe planschade wordt afgehandeld in het kader van grondverwerving. In deze analyse is het nieuw vastgestelde planologisch regime, het bestemmingsplan 'Harselaar-Driehoek' getoetst aan het voorheen geldende planologische regime, het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000'.

Zoals het woord al aangeeft bevat dit document een analyse van het aanwezige risico op planschade en nadeelcompensatie. Als belanghebbenden op enig moment daadwerkelijk een aanvraag om vergoeding van planschade of nadeelcompensatie indienen, kan het bevoegde bestuursorgaan, na het consulteren van een schadebeoordelingscommissie, tot een ander oordeel komen, zowel wat betreft mogelijke schade als de hoogte van de eventuele tegemoetkoming. Ook kan bezwaar en beroep nog tot een andere uitkomst leiden.

Deze risicoanalyse is dan ook slechts te beschouwen als een indicatie van mogelijke planschade en/of nadeelcompensatie.

### 3. Planschade

#### 3.1. Algemeen juridisch kader

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan het college van burgemeester en wethouders een tegemoetkoming toekennen wanneer een belanghebbende schade lijdt ten gevolge van (onder meer) een bepaling in een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning, welke schade redelijkerwijs niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd.

Wanneer een aanvraag om tegemoetkoming in schade wordt ingediend, wordt bij de beoordeling van een dergelijk verzoek het geldende planologische regime vergeleken met de nieuwe planologische maatregel, die de planontwikkeling mogelijk maakt. Via de vergelijking wordt beoordeeld of het nieuwe planologisch regime leidt of kan leiden tot een planologisch nadeliger situatie voor de aanvrager.

Een aanvrager kan rechtstreeks door een planologische maatregel worden getroffen, bijvoorbeeld door het geheel of gedeeltelijk vervallen van een bouwmogelijkheid of de beperking van andere gebruiksmogelijkheden van zijn perceel. Dit wordt *directe* schade genoemd. Zoals eerder in dit rapport al is aangegeven vormt directe planschade geen onderdeel van het onderzoek.

Schade kan zich ook voordoen omdat in de (directe) omgeving ontwikkelingen plaatsvinden die leiden tot waardevermindering van eigendom of inkomens- of bedrijfsschade. Deze schade wordt als *indirecte* schade bestempeld. Van belang is dat alleen die schade in de vorm van een duurzame inkomensderving of een duurzame vermindering van de waarde van een onroerende zaak<sup>1</sup> voor vergoeding in aanmerking komt.

Om te bepalen of daadwerkelijk een recht op tegemoetkoming bestaat moeten de volgende vragen worden beantwoord:

1. is sprake van een planologische wijziging?
2. ontstaat planologisch nadeel als gevolg van dit nieuwe regime?
3. leidt dit planologisch nadeel tot inkomensderving of waardevermindering van een onroerende zaak?
4. zo ja, komt de eventueel geleden schade voor rekening van de verzoeker (m.a.w. was de schade te verwachten)?
5. is de geleden schade al op andere wijze vergoed?
6. valt de schade binnen het normaal maatschappelijke risico (artikel 6.2 Wro) en zo ja, wat is de omvang van het normaal maatschappelijk risico?

In de volgende onderdelen komen de genoemde vragen aan de orde.

<sup>1</sup> Onder artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening ging het om 'vermogensschade' in algemene zin.

## 3.2 Planologische vergelijking

### 3.2.1. Algemeen

In de planologische vergelijking wordt het nieuwe bestemmingsplan vergeleken met het daarvoor geldende bestemmingsplan. Op basis van deze vergelijking wordt vastgesteld of, op welke punten en in welke mate planologisch nadeel is ontstaan.

Een planologische verslechtering met planschade als gevolg kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer de planologische wijziging leidt tot:

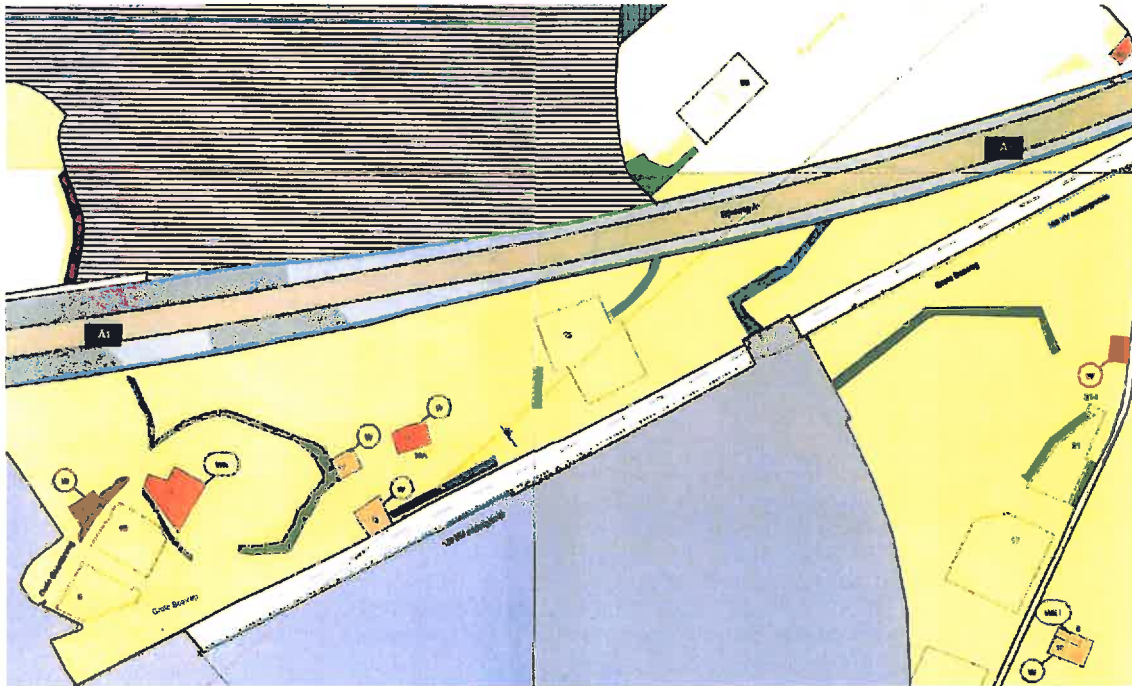
- een onevenredige inbreuk op de privacy, bijvoorbeeld door inkijk;
- het (gedeeltelijk) vervallen van een waarde bepalend uitzicht;
- een onevenredige verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling, verkeer of andere overlast, verlies lichtinval, schaduwwerking);
- een (duurzame) vermindering van het woongenot;
- een verminderde bereikbaarheid;
- een algemene verslechtering van de situeringswaarde van een onroerend goed;
- een beperking in de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij vergelijking van de planologische regimes in principe moet worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het oude planologische regime in relatie tot die van het nieuwe planologische regime.<sup>2</sup> Dit is alleen anders als met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid valt uit te sluiten dat realisering van de maximale invulling van het oude regime mogelijk is. Bij de maximale invulling mag **geen** rekening worden gehouden met flexibiliteitsbepalingen (waaronder afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden). Deze vormen namelijk een zelfstandige grondslag voor planschade.

<sup>2</sup> ABRS 25 april 2004, BR 2004/128, ABRS 18 juni 2003, BR 2004/25 m.nt. J.W. van Zundert

### 3.2.2 'Oud' planologisch regime

Voor het plangebied gold voorheen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000' van de gemeente Barneveld. De bestemmingen waren 'Agrarisch gebied 1', 'Woning', 'Wonen met agrarische activiteiten', 'Weg' en 'Water'.



Figuur 2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2000'

Het bestemmingsplan is vastgesteld in 2001, maar daarna nog verschillende keren aangepast, onder meer in 2004 en 2009. Bij de planvergelijking (zie hierna) is uitgegaan van de voorschriften die golden voorafgaand aan de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan 'Harselaar-Driehoek'.

### 3.2.3 Vigerend planologisch regime

Het vigerende planologische regime is het bestemmingsplan 'Harselaar-Driehoek'. Het plangebied heeft voornamelijk de bestemming 'Bedrijventerrein', met daarnaast de bestemmingen 'Verkeer', 'Water' en 'Groen'. Een gedeelte in het middenterrein is aangeduid als 'gezoneerd industrieterrein', waaromheen een aanduiding 'geluidzone industrie' geldt.



Figuur 3: verbeelding bestemmingsplan 'Harselaar-Driehoek' ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

In de zone die in het zicht ligt vanaf de A1 zijn representatieve bedrijven gewenst. Hierbij wordt vooral gedacht aan handelsbedrijven en zakelijke dienstverlening. Zwaardere industrie en transportbedrijven kunnen onder beeldkwaliteitsvoorwaarden worden toegestaan.

### 3.2.4 Tabel planologische vergelijking

In onderstaande tabel zijn de maximale bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het vigerende planologische regime en het toekomstige regime naast elkaar gezet. De vergelijking is kort samengevat in een tabel en waar nodig toegelicht.

	Oud planologisch regime	Nieuw planologisch regime	Beoordeling
<b>Regime</b>	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2000'	Bestemmingsplan 'Harselaar-Driehoek'	
<b>Bestemming</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Agrarische gebied 1</li> <li>2. Woning</li> <li>3. Wonen met agr. activiteiten</li> <li>4. Beek;</li> <li>5. Bos met meervoudige doelstelling;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bedrijventerrein;</li> <li>2. Verkeer;</li> <li>3. Water;</li> <li>4. Groen;</li> </ol>	
<b>Bestemmingsomschrijving</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uitoefening van agrarische bedrijven;</li> <li>2. Woningen met bijbehorende bebouwing, tuinen, erven en voorzieningen;</li> <li>3. Wonen, agrarische activiteit, met bijbehorende bebouwing, tuinen, erven en voorzieningen.</li> <li>4. waterhuishouding, recreatief medegebruik in/op/aan het water en de bescherming en ontwikkeling van natuurwaarden, met bijbehorende bebouwing en voorzieningen.</li> <li>5. houtproductie, de bescherming van landschapswaarden, extensief dagrecreatief medegebruik en bescherming van de waterhuishouding; met bijbehorende bebouwing en voorzieningen.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. (afh. van aanduiding) Bedrijven in milieucategorie 3.1 tot en met 5.1/5.2 en Wgh-inrichtingen; parkeer/nuts/groenvoorzieningen; water; wegen, straten, paden en terreinen; bouwwerken, geen gebouwen zijnde</li> <li>2. wegen, straten en paden; voet- en rijwielpaden; parkeer-, groen- en speelvoorzieningen; waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen; bermen; spoorweg; bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, muv overkappingen.</li> <li>3. Waterberging/-huishouding/-lopen; bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en duikers;</li> <li>4. groenvoorzieningen; bermen en beplanting; paden; speelvoorzieningen; waterlopen/-partijen/-berging ; ondergeschikte verhardingen;</li> <li>5. parkeervoorzieningen, muv aanduiding 'parkeerterrein</li> </ol>	nadeel



		uitgesloten' ;bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.	
<b>Bouwmogelijkheden</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. gebouwen, uitsluitend binnen het bouwvlak, max. hoogte 10 m, voedersilo's max 15 m.; buiten bouwvlak bouwwerken geen gebouwen zijnde, max 2 m</li> <li>2. één woning (600 m<sup>3</sup>, max. goot- en bouwhoogte 3,5/10 m), bijgebouwen (60 m<sup>2</sup>, max. goothoogte 3 m), bouwwerken, geen gebouwen zijnde max. 3 m.</li> <li>3. als 2 en gebouwen voor agrarische nevenactiviteiten, max. oppervlakte cf op het moment van ontwerpplan, max. gooth. 6 m.;</li> <li>4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, max 3 m</li> <li>5. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, max 3 m</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. gebouwen binnen bouwvlak tot max. 20, 23 of 25 m (afh. van locatie) max. bebouwing 70% ; bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak max. 10, buiten bouwvlak max. 3 m;</li> <li>2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, max. 2 m, muv masten en verwijsborden max 9m;</li> <li>3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, max. 2 m;</li> <li>4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, max. 2, muv masten en palen tot max. 6 m. overkappingen niet toegestaan.</li> </ol>	nadeel

### 3.2.5 Toelichting planologische vergelijking

#### Gebruik

De wijziging(en) van het voornamelijk agrarische gebruik naar bedrijventerrein zorgt zonder meer voor een intensivering van het gebruik, zeker gezien de soort bedrijven die op het terrein kunnen worden gevestigd. Dit wordt veroorzaakt door het gebruik van het bedrijventerrein zelf, maar ook door een toename van het aantal verkeersbewegingen in en van/naar het plangebied.

#### Bouwmogelijkheden

De bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan wijzigen wezenlijk ten opzichte van die in het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied 2000'. Ongeveer 70 % van het plangebied mag worden bebouwd met bedrijfsbebouwing, waarvan de maximale hoogte varieert van 20 tot 25 meter. In bepaalde delen van het plangebied is zelfs een minimale hoogte van 12 of 15 meter voorgeschreven. Dit heeft te maken met de gewenste stedenbouwkundige invulling: langs de A1, de entrees en de zone langs de doorgetrokken Mercuriusweg is een hogere bebouwing voorzien, omdat dat leidt tot meer voorname en aanwezige gebouwen. Een bouwhoogte van 20 tot 25 m is om die reden niet alleen toegestaan, maar ook gewenst.

### 3.2.5 Conclusie planologische vergelijking

Het bestemmingsplan 'Harselaar-Driehoek' zorgt voor een wezenlijke wijziging van gebruik en bouw mogelijkheden ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000' en leidt in beginsel tot planologisch nadeel.

De intensivering van het gebruik kan leiden tot overlast buiten het plangebied, bijvoorbeeld in de vorm van geluid en stank. Met name woningen zijn hiervoor gevoelig. De bouw mogelijkheden kunnen in algemene zin zorgen voor een vermindering van uitzicht, privacy en lichtinval/bezinning.

Niet elk planologisch nadeel leidt tot schade voor belanghebbenden. Een planologische wijziging hoeft niet voor een individuele belanghebbende zodanig nadeel op te leveren, dat deze belanghebbenden daardoor wordt geschaad.

Immers, niet de persoonlijke beleving van de belanghebbenden is daarvoor de maatstaf, maar het gedrag van een redelijk denkende en handelende koper.<sup>3</sup> In het volgende onderdeel volgt een korte analyse van de omgeving in relatie tot mogelijke schadefactoren als geluid, stank, verkeersoverlast en dergelijke.

### 3.3 Omgevingsanalyse

Ten noorden van het plangebied loopt de Rijksweg A1, ten zuiden een spoorlijn. Aan de zuidzijde bevindt zich een gebied dat deels bedrijfsactiviteiten bevat en deels agrarisch wordt gebruikt. Aan de zuidoostzijde, aan de Plaggenweg, bevinden zich verschillende agrarische bedrijven en een enkele woning (op ruim 500 m.).

Aan de oost- en zuidwestzijde bevinden zich bestaande bedrijventerreinen, met enkele bedrijfswoningen, aan de westzijde agrarisch gebied en een enkele woning (op ca. 315m).<sup>4</sup>



Figuur 4: verbeelding plangebied in omgeving ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

<sup>3</sup> ABRS 17 december 2003, LJN: AO0306; ABRS 1 september 2004, LJN: AQ8753.

<sup>4</sup> Er is rekening gehouden met woonbestemmingen, zoals die in de meest recente bestemmingsplannen zijn opgenomen, waaronder het bestemmingsplan Buitengebied 2012, vastgesteld in mei 2013

### *Agrarische bedrijven*

De hoogste waarde van een agrarisch bedrijf wordt ontleend aan de mogelijkheid de bedrijfsgebouwen en bijbehorende gronden conform deze bestemming te gebruiken. In het algemeen worden agrarische bedrijven daarom niet nadelig getroffen door de komst van een bedrijventerrein. Dat is ook in dit geval zo, mede gezien de relatief grote afstand tot het plangebied van het nieuwe bedrijventerrein.

### *Woningen*

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met een zoneringsplan in verband met een goede ruimtelijke ordening, gebaseerd op de Handreiking van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten 'Bedrijven en Milieuzonering'. De milieuzonering is opgenomen op de verbeelding (plankaart).

In de meest oostelijke punt van de locatie zijn bedrijven uit maximaal categorie 4.2 toelaatbaar (woningen op 200 m afstand). Ook met de woning ten zuidoosten van het plangebied is rekening gehouden in die zin dat eisen zijn gesteld aan de milieucategorie van bedrijven in dat deel van het plangebied. Afhankelijk van de afstand tot omliggende woningen zijn bedrijven uit maximaal categorie 5.1 of 5.2 toelaatbaar.

Verder is sprake van een geluidgezoneerd bedrijventerrein, wat betekent dat de bedrijven moeten voldoen aan de bepaalde akoestische eisen binnen en op de rand van de geluidzone. Hierdoor ontstaat bij de omliggende woningen geen onaanvaardbare akoestische situatie.

De woning(en) aan de Plaggenweg, ten zuiden van het plangebied liggen op ruime afstand (ruim 500m) van het plangebied. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Harselaar zuid fase 1a' ligt dichterbij deze woningen en ligt als oorzaak voor eventuele overlast eerder voor de hand.

De locatie Harselaar-Driehoek wordt primair ontsloten vanaf de verlengde Mercuriusweg (aan de zijde van de A1) en heeft daarmee direct verbinding naar de A1. Het terrein wordt intern ontsloten via een rondweg aan de buitenrand van het terrein, parallel aan de A1 en aan de zuidzijde langs het spoor. Deze lus sluit aan de westzijde aan op de verlengde Mercuriusweg en de noord-zuidontsluiting van Harselaar-Zuid. Deze ontsluitingswijze veroorzaakt geen (extra) verkeersdruk ter hoogte van de woningen in de omgeving van het plangebied.

### **3.4 Conclusie**

Het bestemmingsplan 'Harselaar-Driehoek' veroorzaakt een relevante intensivering van het gebruik en een forse toename van de bouwmogelijkheden. Dit kan leiden tot overlast in de vorm van geluid, stank, verkeersdruk, verlies aan uitzicht, privacy en lichtinval en daardoor tot schade. De objecten die hiervoor gevoelig zijn, woningen van derden, liggen op een zodanige afstand dat deze hierdoor niet nadelig beïnvloed worden en naar verwachting geen schade ondervinden.

Voor de volledigheid wordt in het volgende onderdeel van dit advies nog aandacht besteed aan het normaal maatschappelijk risico.

#### 4. Normaal maatschappelijk risico

De planschaderegeling in de Wro gaat uit van een *tegemoetkoming* in planschade en dus niet van vergoeding van alle schade. Alleen schade die uitkomt boven het ‘maatschappelijk risico’ dat elke burger volgens de wetgever behoort te dragen, komt voor vergoeding in aanmerking.

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2, eerste lid, van de Wro 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 planologische 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 der 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 betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de mogelijke benadeelden of aanvragers en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel<sup>5</sup>.

Het nieuwe bedrijventerrein ligt in een gebied dat wordt ingesloten door bestaande bedrijventerreinen, een snelweg en een spoorweg. De ligging aan de A1 is gunstig voor de ontsluiting en maakt het terrein aantrekkelijk als vestigingslocatie. Het vormt verder een logische uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Harselaar.

Gezien bovengenoemde overwegingen kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee een eventuele benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen.

Dit houdt in dat een deel van de eventuele schade voor rekening van benadeelden blijft, omdat dit geacht wordt te behoren tot het normaal maatschappelijk risico. Op grond van artikel 6.2, tweede lid Wro blijft in een dergelijk geval **in ieder geval** 2% van de waarde van de woning of de inkomensschade onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade voor rekening van benadeelden. Volgens jurisprudentie<sup>6</sup> moet in beginsel van dit wettelijk minimum te worden uitgegaan, tenzij bijzondere omstandigheden het nodig maken hiervan af te wijken. Er zijn vooralsnog geen omstandigheden aan te voeren op grond waarvan een hoger percentage zou moeten worden aangehouden.

<sup>5</sup> ABRvS 29 februari 2012, TBR 2012, 90, ABRvS 5 september 2012, BR 2012, 167

<sup>6</sup> Rb Roermond 08-06-2012, LJN BW8686; ABRS 5 september 2012, TBR 2012/188

## 5. Voorzienbaarheid

Aan de hand van de planvergelijking wordt vastgesteld of sprake is van planologisch nadeel. Vervolgens wordt beoordeeld of het planologisch nadeel leidt tot (risico op) planschade voor belanghebbenden.

In bepaalde gevallen blijft planschade echter voor rekening van de benadeelde. Wanneer een koper op het moment van aankoop van een onroerende zaak wist, of had kunnen weten, dat een bepaalde planologische ontwikkeling zich zou gaan voordoen, wordt hij, volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling, geacht het risico van de planschade bij de aankoop te hebben aanvaard. Als de koper, ondanks de voorzienbaarheid van het planschaderisico, de onroerende zaak toch heeft gekocht, is sprake van 'actieve risicoaanvaarding' wegens 'voorzienbaarheid'. Er is een grote hoeveelheid jurisprudentie over de voorzienbaarheid van planschade. Hiervan is in ieder geval sprake als een concreet en openbaar gemaakt ruimtelijk beleidsvoornemen aanwezig is.<sup>7</sup>

Voor de peildatum voor het beoordelen van eventuele voorzienbaarheid van een planologische wijziging is volgens vaste jurisprudentie niet maatgevend wanneer het onroerend goed in eigendom is verkregen (notariële akte van levering), maar wanneer rechten en verplichtingen met betrekking tot onroerend goed zijn aangegaan. Normaliter zullen het moment van het sluiten van de (voorlopige) koopovereenkomst en het aangaan van rechten en verplichtingen samenvallen.<sup>8</sup>

In 2008 is een behoefteonderzoek naar bedrijventerreinen uitgevoerd<sup>9</sup>. Hieruit blijkt dat al in 2006 een projectplan is vastgesteld voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Harselaar-Driehoek. Hieruit kan worden afgeleid dat mogelijk al eerder dan 2006 een concreet beleidsvoornemen bekend is gemaakt, op grond waarvan de aanstaande ontwikkeling van het bedrijventerrein voor iedereen duidelijk kon zijn.

Vanaf in ieder geval de bekendmaking van het projectplan in 2006 moest een redelijk denkend en handelend koper er rekening mee houden dat zich in het onderzoeksgebied bepaalde ontwikkelingen zouden kunnen voordoen. Hierbij is niet van belang dat belanghebbende een concreet zicht hoefde te hebben op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen.

<sup>7</sup> ABRS 16 augustus 2006, LJN: AY6334; ABRS 17 augustus 2005, LJN:1109; ABRS 19 februari 2003, LJN: AF3722.

<sup>8</sup> ABRS 8 september 2004, LJN: AQ9963, StAB 04-161; ABRS 27 juni 2007, LJN: BA8166.

<sup>9</sup> Behoefteonderzoek bedrijventerrein Barneveld, Arcadis, d.d. 29 januari 2008 (bijlage 2 bij toelichting bp Harselaar-Driehoek)

## 6. Conclusie

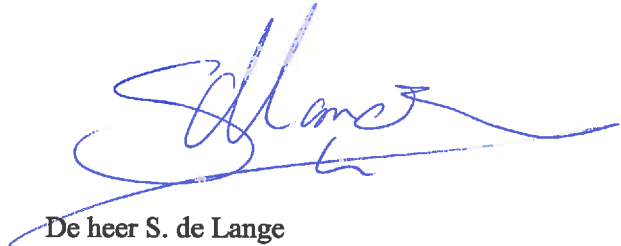
Het bestemmingsplan 'Harselaar-Driehoek' zorgt voor een wezenlijke wijziging van gebruik en bouw mogelijkheden ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2000' en leidt in beginsel tot planologisch nadeel. De intensivering van het gebruik kan leiden tot overlast buiten het plangebied, bijvoorbeeld in de vorm van geluid en stank. Met name woningen zijn hiervoor gevoelig. De bouw mogelijkheden kunnen in algemene zin zorgen voor een vermindering van uitzicht, privacy en lichtinval/bezinning.

Op basis van een globale analyse van de omgeving van het plangebied is geconstateerd dat de invloed van dit nadeel naar verwachting niet leidt tot schade. De in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven ondervinden geen nadelige invloed van het bestemmingsplan. De dichtstbijzijnde woning ligt aan de Plaggenweg (zuidoostelijk van het plangebied aan de zijde van de Garderbroekerweg) op een afstand van ca. 315 meter. Deze afstand is zodanig dat het planologisch nadeel bij deze woning niet tot schade leidt. In het geval er al schade zou optreden, wat niet aan de orde lijkt, dan valt deze naar verwachting onder het normaal maatschappelijk risico.

Aldus gedaan en opgemaakt in tweevoud,  
Apeldoorn, 28 april 2014



Mevrouw mr. D.R. Boer  
Senior jurist omgevingsrecht



De heer S. de Lange  
Adviseur grondzaken



## Bijlagen

### Bijlage 1: Plankaart van bestemmingsplan Harselaar Driehoek,

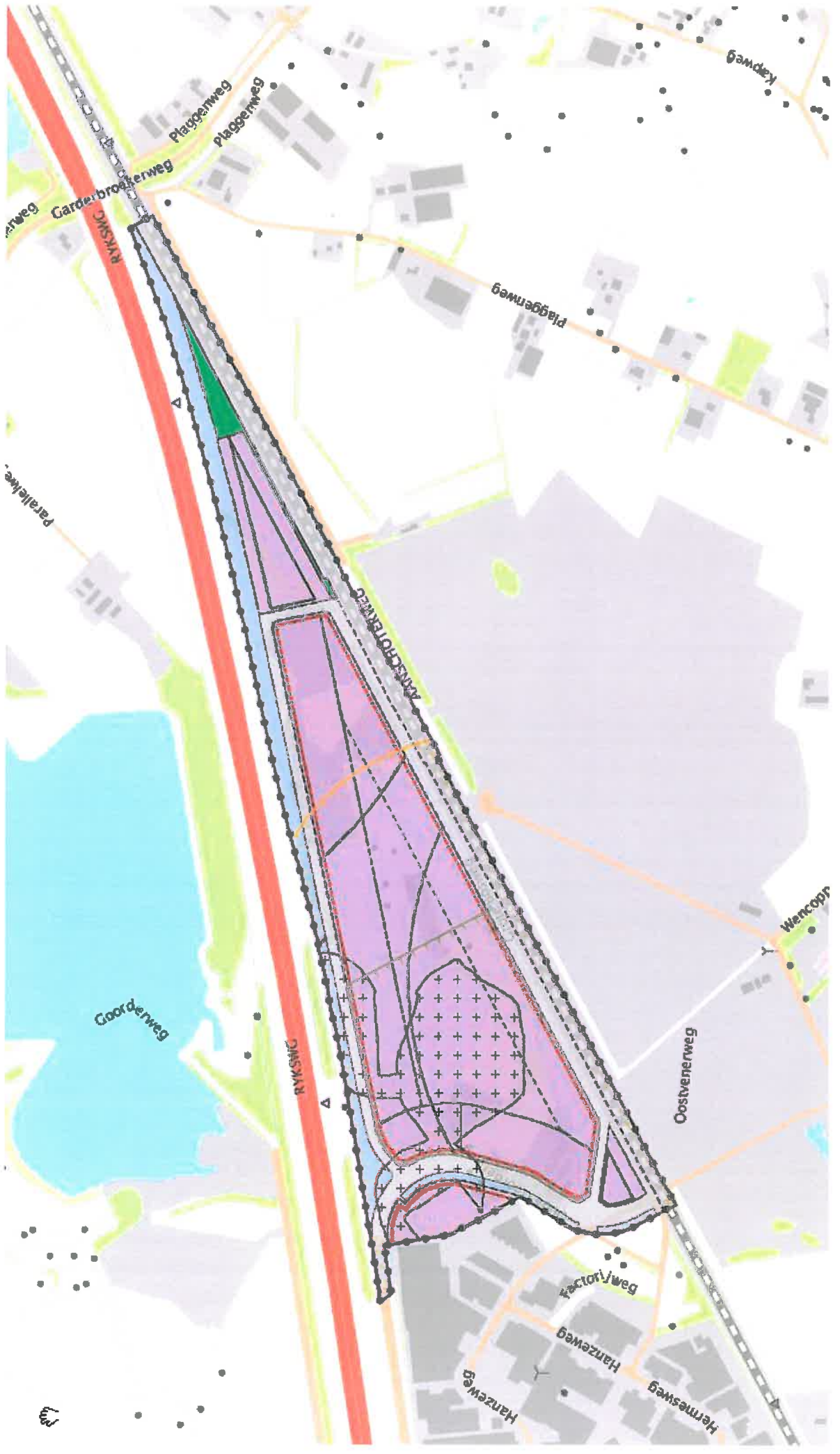
bestemmingsplan in verband met grootte (104 pagina's) niet toegevoegd, ervan uitgaande dat deze bij opdrachtgever bekend zijn.

### Bijlage 2: Plankaart 'Buitengebied 2000' inclusief herzieningen

bestemmingsplan in verband met grootte (229 pagina's) niet toegevoegd, ervan uitgaande dat deze bij opdrachtgever bekend zijn.

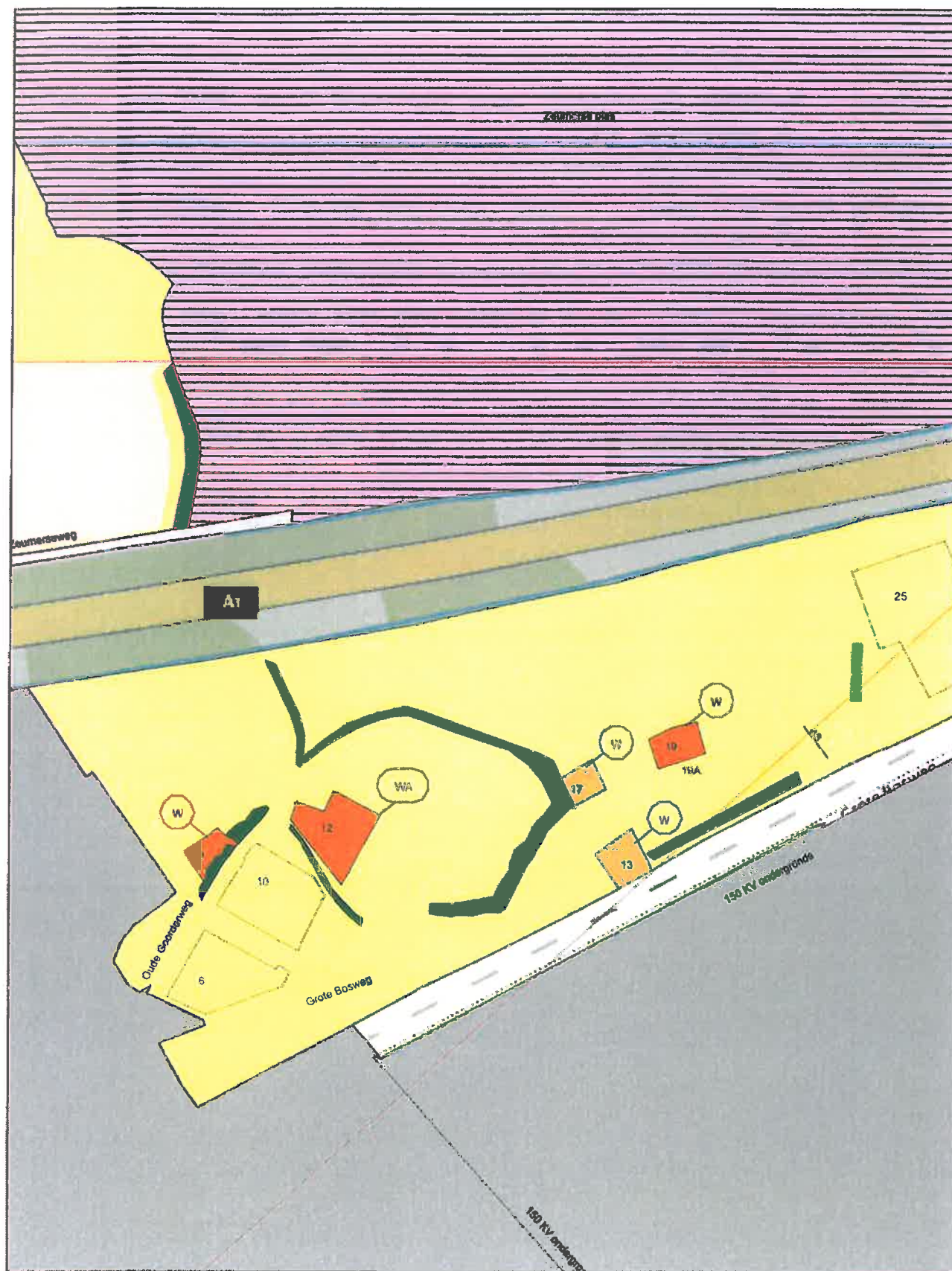
**Plankaart**  
**bestemmingsplan Harselaar Driehoek**





**Plankaart**  
**‘Buitengebied 2000’ inclusief herzieningen**

# Bestemmingsplan Buitengebied 2000



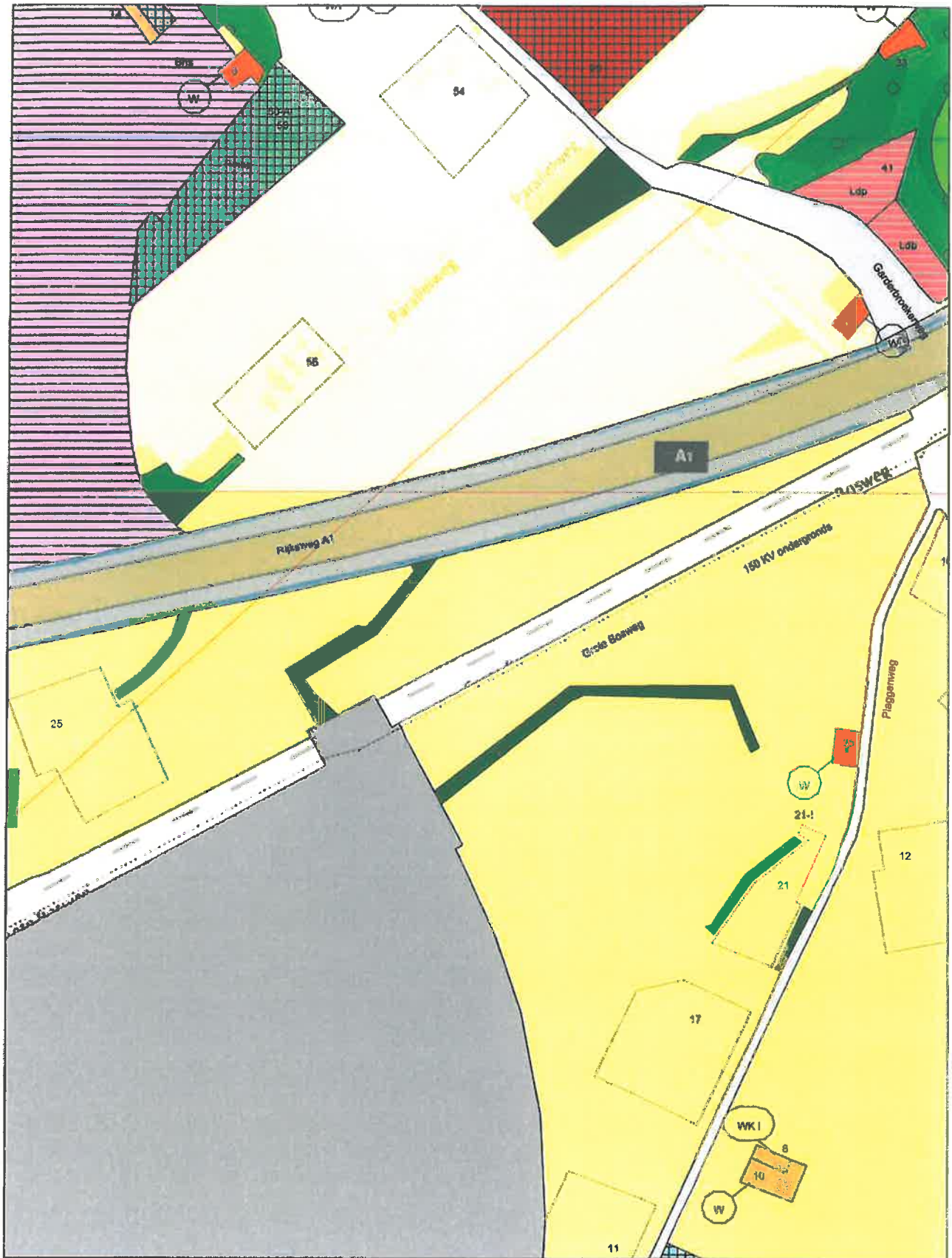
**vicrea**

Schaal 1:5000

Datum: 17-03-14 16:00:45

Opmerking:

# Bestemmingsplan Buitengebied 2000



**vicrea**

Schaal 1:5000  
Datum: 17-03-14 16:02:24

Opmerking:

## **Bijlage 8 Taxatie uitgifteprijzen**





**Midden Nederland**  
MAKELAARS



# TAXATIERAPPORT



**ACTUALISERING - 2014**

**BEDRIJVENTERREIN HARSELAAR DRIEHOEK**

**TE BARNEVELD**

**Midden Nederland Bedrijfsmakelaars B.V.**

Kampstraat 32, 3771 AV Barneveld • Postbus 95, 3770 AB Barneveld • Telefoon (0342) 45 54 00 • E-mail bog@mn.nl • Internet www.mn.nl  
IBAN NL20INGB0661956857 • BIC INGBNL2A • BTW nr. NL818998593B01 • K.v.K. 08156604



Vestigingen in Barneveld, Ermelo,  
Harderwijk, Nijkerk, Putten en Voorthuizen.

NVM leden, D.G. Hartkamp RMT, RT (directeur), J. Ridderhof BRE, RMT, RE (directeur), H.J. Schouten RMT, RT, ing. P.H. van de Koot RMT, RT.  
Op onze dienstverlening zijn van toepassing de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen, de NVM.  
Deze zijn gedeponeerd bij de K.v.K. te Utrecht en worden door ons gaarne verstrekt. Informatie geschiedt, tenzij anders aangegeven, vrijblijvend.

Gemeente Barneveld  
T.a.v.: de heer L.E. Morren  
Postbus 63  
3770 AB BARNEVELD

Barneveld : 5 maart 2014  
Behandeld door : E.G.C. Groeneveld  
Telefoon : (0342) 45 54 00  
E-mail : bog@mnm.nl

Betreft: Actualisatie taxatie Harselaar – Driehoek Barneveld

Geachte heer Morren,

Bij deze brief zenden wij u, zoals besproken, een actualisatie op het reeds uitgebrachte taxatierapport met datum 27 april 2010 inzake de toekomstig uitgeefbare industriegronden, bekend als 'Bedrijventerrein Harselaar-Driehoek' te Barneveld.

Op uw verzoek, ten behoeve van de wettelijke vereisten, ontvangt u bijgaande actualisatie van de uitgifteprijs voor het exploitatieplan.

**D.G. Hartkamp RMT**, makelaar en taxateur in onroerende zaken, bij dezen vertegenwoordigende Midden Nederland Bedrijfsmakelaars b.v., kantoorhoudende te Barneveld aan de Kampstraat 32, verklaart hierbij te hebben gewaardeerd de hieronder omschreven onroerende zaken.

Ondergetekende is ingeschreven bij de Stichting VastgoedCert te Rotterdam in de kamer Wonen / MKB onder certificaatnummer RMT07.807.5344 en in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder certificaatnummer BV02.111.2231 (Stichting VastgoedCert, Postbus 4188, 3006 AD Rotterdam), tevens lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) vakgroep Business.

EH



In overweging nemende dat;

- bij deze waardering rekening is gehouden met het geactualiseerde behoefte onderzoek, uitgevoerd in opdracht van de gemeente Barneveld door Arcadis op 21 juni 2012, waaruit blijkt dat er in de gemeente Barneveld een autonome uitbreidingsvraag is in de periode 2012 – 2020 van 33 ha.
- bij deze actualisatie rekening gehouden is met de macro-/en micro economische markt ontwikkelingen per heden ten opzichte van het taxatierapport uitgebracht op d.d. 27 april 2010.
- voor de uitgifte van de industriegronden bij deze actualisatie uitgegaan is van een toekomstige situatie met twee hoofdontsluitingen van het bedrijventerrein via de 'verlengde' Mercuriusweg alsmede binnen 10 jaar (fictie) middels de Wesselseweg.
- de getaxeerde waarden zijn gebaseerd op een thans te verwachten uitgifte van industriegrond over een periode van circa 10 jaar. Tevens dient rekening gehouden te worden met het eventueel noodzakelijk bijstellen van de uitgifteprijs op het daadwerkelijke moment van uitgifte van de industriegrond ten opzichte van de waardepeildatum als genoemd in deze waardering.
- overige gegevens en ficties blijven ongewijzigd van kracht tenzij hiervan wordt afgeweken in deze aanvulling. Volledigheidshalve moge naar het uitgebrachte taxatierapport verwezen worden met de datum 27 april 2010.

De locatie Harselaar-Driehoek heeft een bruto-oppervlakte van circa 28 ha waarvan circa 20 ha uitgeefbaar. De locatie wordt begrensd door de A1 aan de noordzijde, de spoorlijn en de afvalverwerking aan de zuidzijde en het bestaande bedrijventerrein Harselaar aan de westzijde.

De locatie Harselaar-Driehoek wordt primair ontsloten vanaf de verlengde Mercuriusweg en heeft daarmee direct verbinding naar de rijksweg A1. De verlengde Mercuriusweg zal tevens verder naar het zuiden worden doorgetrokken via het toekomstige bedrijventerrein Harselaar-Zuid naar de Wesselseweg. Deze weg vormt een van de hoofdonthutingswegen in de omgeving, waarbij de nadruk ligt op het doorgaande verkeer.

Bij deze taxatie is uitgegaan van een door de taxateur vastgestelde zonering van het toekomstige plangebied, de zoneringen alsmede de hierbij horende belangrijkste eigenschappen per zone omvatten;

#### **ZONE I**

- bestemming;
  - \* *bedrijventerrein (BT), bedrijven uit categorie 3.1 tot ten hoogste categorie 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten*
- oppervlakte (m<sup>2</sup>):
  - \* *bruto oppervlakte circa 111.393 m<sup>2</sup> (optelling zones 1+2+4) conform bijgevoegde tekening (verstrekkt door opdrachtgever)*
- bouwhoogte (m):
  - \* *maximaal 25 meter.*
- bebouwingspercentage:
  - \* *maximaal 70 %*
- bijzonderheden:
  - \* *direct gelegen op zicht, aan de rijksweg A1*
  - \* *per bedrijf mag de maximale oppervlakte in gebruik voor kantoor maximaal 40 procent van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijf bedragen met een maximum van 1.000 m<sup>2</sup>;*
  - \* *aanvullende beeldkwaliteitsregels ter plaatse van de aanduiding; specifieke bouwaanduiding – A1 zone*



**Midden Nederland**  
**MAKELAARS**



## **ZONE II**

- bestemming;
  - \* *bedrijventerrein (BT), bedrijven uit categorie 3.1 tot ten hoogste categorie 5.1/5.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten*
- oppervlakte (m<sup>2</sup>):
  - \* *bruto oppervlakte circa 111.393 m<sup>2</sup> (optelling zones 1+2+4) conform bijgevoegde tekening (verstrek door opdrachtgever)*
- bouwhoogte (m):
  - \* *overwegend maximaal 20 meter, ter plaatse van de entree 25 meter en ter plaatse van het 'binnenterrein' 23 meter.*
- bebouwingspercentage:
  - \* *maximaal 70 %*
- bijzonderheden:
  - \* *representatieve zone, direct gelegen op zicht, aan de rijksweg A1*
  - \* *de voorgevel van gebouwen van de aanduiding 'gevellijn' wordt voor ten minste 70-80% in die gevellijn gebouwd;*
  - \* *per bedrijf mag de maximale oppervlakte in gebruik voor kantoor maximaal 40 procent van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijf bedragen met een maximum van 1.000 m<sup>2</sup>;*
  - \* *aanvullende beeldkwaliteitregels ter plaatse van de aanduiding; specifieke bouwaanduiding – A1 zone specifieke bouwaanduiding – Noord-Zuidas*
  - \* *de met de aanduiding 'geluidzone-industrie' aangegeven zone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.*
  - \* *ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein': tevens voor Wgh-inrichtingen met in achtname van het bepaalde onder sub a t/m c;*

## **ZONE III**

- bestemming;
  - \* *bedrijventerrein (BT), bedrijven uit categorie 3.1 tot ten hoogste categorie 5.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten*
- oppervlakte (m<sup>2</sup>):
  - \* *bruto oppervlakte circa 9.948 m<sup>2</sup> conform bijgevoegde tekening (verstrek door opdrachtgever)*
- bouwhoogte (m):
  - \* *maximaal 25 meter.*
- bebouwingspercentage:
  - \* *maximaal 70 %*
- bijzonderheden:
  - \* *representatieve zone, gelegen op zicht, gedeeltelijk aan de A1*
  - \* *de voorgevel van gebouwen van de aanduiding 'gevellijn' wordt voor ten minste 80% in die gevellijn gebouwd;*
  - \* *per bedrijf mag de maximale oppervlakte in gebruik voor kantoor maximaal 40 procent van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijf bedragen met een maximum van 1.000 m<sup>2</sup>;*
  - \* *aanvullende beeldkwaliteitregels ter plaatse van de aanduiding; specifieke bouwaanduiding – Noord-Zuidas*
  - \* *de met de aanduiding 'geluidzone-industrie' aangegeven zone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.*

CH



**Midden Nederland**  
MAKELAARS



#### ZONE IV

- bestemming;
  - \* bedrijventerrein (BT), bedrijven uit categorie 3.1 tot ten hoogste categorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- oppervlakte (m<sup>2</sup>):
  - \* bruto oppervlakte circa 111.393 m<sup>2</sup> (optelling zones 1+2+4)  
conform bijgevoegde tekening (verstrek door opdrachtgever)
- bouwhoogte (m):
  - \* overwegend maximaal 20 en resp. 23 meter.
- bebouwingspercentage:
  - \* maximaal 70 %
- bijzonderheden:
  - \* gelegen gedeeltelijk op zicht, aan ontsluitingsweg
  - \* de voorgevel van gebouwen van de aanduiding 'gevellijn' wordt voor ten minste 80% in die gevellijn gebouwd;
  - \* per bedrijf mag de maximale oppervlakte in gebruik voor kantoor maximaal 40 procent van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijf bedragen met een maximum van 1.000 m<sup>2</sup>;
  - \* aanvullende beeldkwaliteitregels ter plaatse van de aanduiding;  
specifieke bouwaanduiding – Noord-Zuidas  
specifieke bouwaanduiding – Spoorzone
  - \* ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein': tevens voor Wgh-inrichtingen met in achtname van het bepaalde onder sub a t/m c;

#### ZONE V

- bestemming;
  - \* bedrijventerrein (BT), bedrijven uit categorie 3.1 tot ten hoogste categorie 5.1/5.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- oppervlakte (m<sup>2</sup>):
  - \* bruto oppervlakte circa 72.724 m<sup>2</sup>  
conform bijgevoegde tekening (verstrek door opdrachtgever)
- bouwhoogte (m):
  - \* maximaal 23 meter.
- bebouwingspercentage:
  - \* bebouwingspercentage maximaal 70 %
- bijzonderheden:
  - \* gelegen langs het spoor
  - \* de voorgevel van gebouwen van de aanduiding 'gevellijn' wordt voor ten minste 70-80% in die gevellijn gebouwd;
  - \* per bedrijf mag de maximale oppervlakte in gebruik voor kantoor maximaal 40 procent van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijf bedragen met een maximum van 1.000 m<sup>2</sup>;
  - \* aanvullende beeldkwaliteitregels ter plaatse van de aanduiding;  
specifieke bouwaanduiding – Spoorzone
  - \* de met de aanduiding 'geluidzone-industrie' aangegeven zone, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.
  - \* ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein': tevens voor Wgh-inrichtingen met in achtname van het bepaalde onder sub a t/m c;



**Midden Nederland**  
MAKELAARS



## **ZONE VI**

- bestemming;
  - \* *bedrijventerrein (BT), bedrijven uit categorie 3.1 tot ten hoogste categorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten*
- oppervlakte (m<sup>2</sup>):
  - \* *bruto oppervlakte circa 4.002 m<sup>2</sup>*
  - conform bijgevoegde tekening (verstrekkt door opdrachtgever)*
- bouwhoogte (m):
  - \* *maximaal 25 meter.*
- bebouwingspercentage:
  - \* *maximaal 70 %*
- bijzonderheden:
  - \* *gelegen op zicht, aan ontsluitingsweg / spoorlijn*
  - \* *de voorgevel van gebouwen van de aanduiding 'gevellijn' wordt voor ten minste 70-80% in die gevellijn gebouwd;*
  - \* *per bedrijf mag de maximale oppervlakte in gebruik voor kantoor maximaal 40 procent van de bruto vloeroppervlakte van het bedrijf bedragen met een maximum van 1.000 m<sup>2</sup>;*
  - \* *aanvullende beeldkwaliteitregels ter plaatse van de aanduiding;*
  - specifieke bouwaanduiding – Noord-Zuidas*

QW



**Midden Nederland**  
MAKELAARS



**Waardering.**

Met inachtnaam van alle voorgaande vermelde feiten en omstandigheden en in het algemeen rekening houdende met alle aan hem bekende factoren die op de waardebeoordeling van invloed kunnen zijn, heeft ondergetekende de waarden, zoals in de opdracht omschreven per heden getaxeerd op:

**ZONE 1 (zie kaart met zonerings)**

**De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik:**

€ 210,- per m<sup>2</sup>, kosten koper, exclusief BTW

Zegge: TWEEHONDERDTIEN EURO.

**ZONE 2 (zie kaart met zonerings)**

**De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik:**

€ 205,- per m<sup>2</sup>, kosten koper, exclusief BTW

Zegge: TWEEHONDERDENVIJF EURO.

**ZONE 3 (zie kaart met zonerings)**

**De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik:**

€ 215,- per m<sup>2</sup>, kosten koper, exclusief BTW

Zegge: TWEEHONDERDVIJFTIEN EURO.

**ZONE 4 (zie kaart met zonerings)**

**De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik:**

€ 205,- per m<sup>2</sup>, kosten koper, exclusief BTW

Zegge: TWEEHONDERDVIJF EURO.

**ZONE 5 (zie kaart met zonerings)**

**De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik:**

€ 190,- per m<sup>2</sup>, kosten koper, exclusief BTW

Zegge: HONDERDNEGENTIG EURO.

**ZONE 6 (zie kaart met zonerings)**

**De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik:**

€ 190,- per m<sup>2</sup>, kosten koper, exclusief BTW

Zegge: HONDERDNEGENTIG EURO.


*Ch.*

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, op de eed door mij als makelaar bij de aanvaarding mijner bediening als zodanig afgelegd.

Ondergetekende aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

Barneveld, 05 maart 2014

**Midden Nederland Bedrijfsmakelaars b.v.**



D.G. Hartkamp RMT  
Beëdigd makelaar / taxateur o.z.

Bijlagen: - kaart exploitatiegebied  
- kaart met zoneringen  
- plankaart



**vastgoedcert**  
gecertificeerd



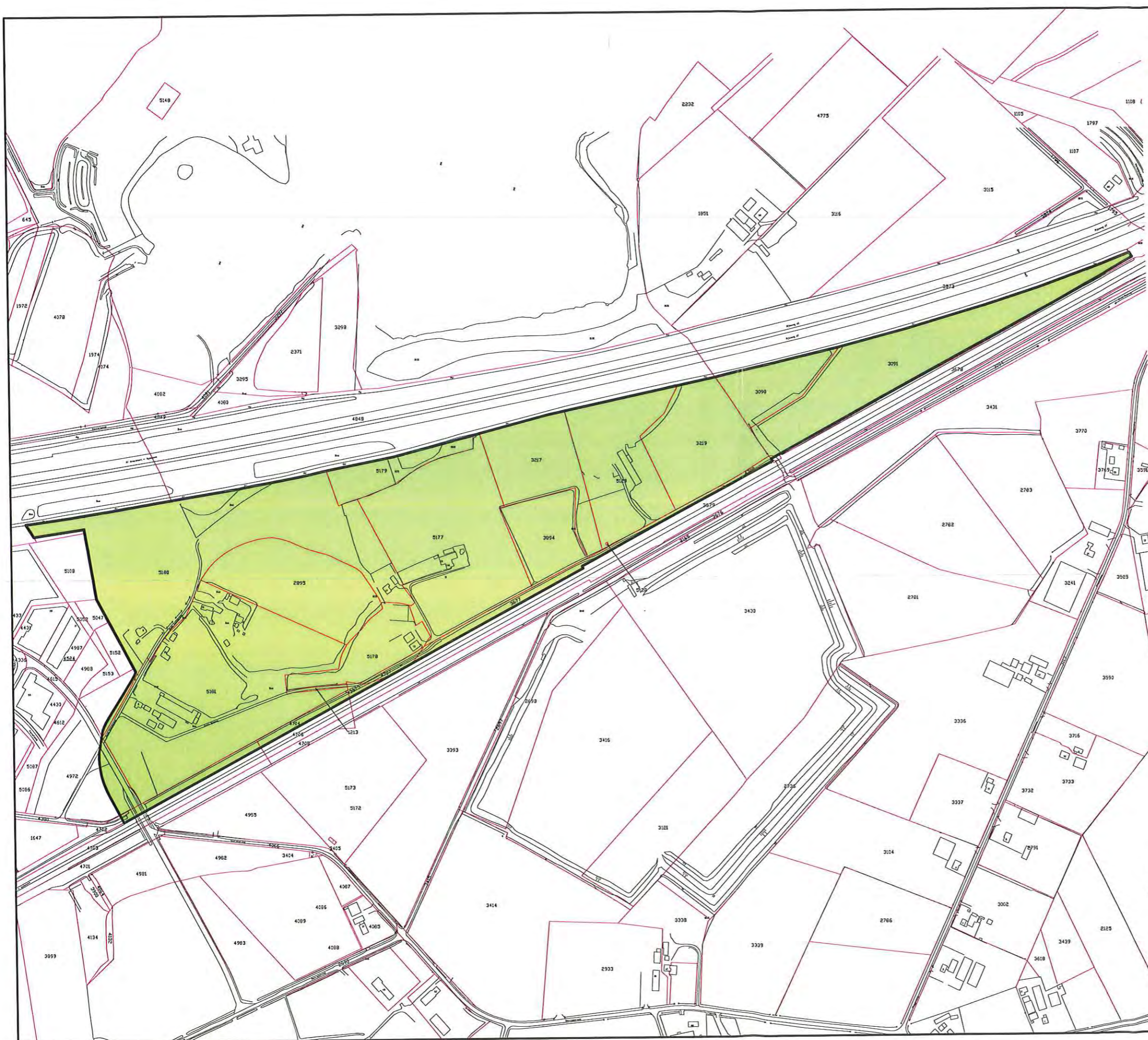
KAART EXPLOITATIEGEBIED



**Midden Nederland**  
MAKELAARS





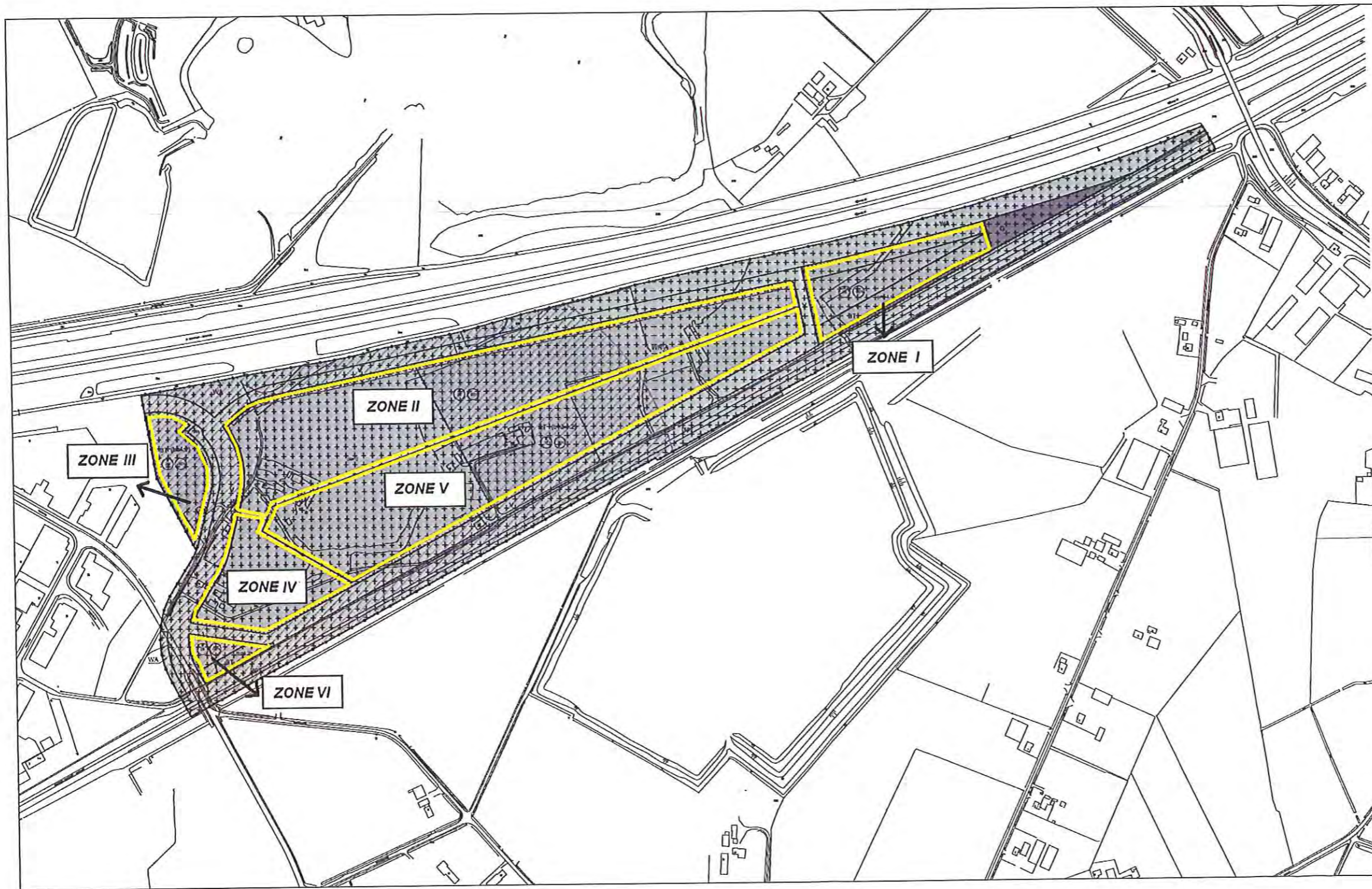


**VERKLARINGEN**

-  Grens exploitatiegebied
-  Exploitatiegebied
-  Kadastrale ondergrond

gemeente		<b>BARNEVELD</b>		
exploitatieplan		Harselaar-Driehoek		
Kaart 1: Exploitatiegebied		noordzij		
identificatie	planstatus	status	tekening	
identificatiecode	datum	concept	schaal	: 1:5000
NL.IMRO.		voortwerp	afmeting	: A3
projectnummer		ontwerp	bladnummer	: 1
108.14749.00	11-01-2011	definitief	aantal bladen	: 1
			bestand	: Exploitatiegebied
	postbus 150 3000 AD Rotterdam 010-4130520	info@rot.nl www.rot.nl	referentie getekend	: D. Swijnenburg : R.N.

KAART MET ZONERINGEN



**BESTEMINGEN**

- BT Bedijverterrein
- Groen
- V Verkeer
- WA Water

**DUBBELBESTEMINGEN**

- Vaars - Archeologie

**GEREDSAAKINDINGEN**

- gelyksoort - Industrie

**FUNCTIEAANKINDINGEN**

- gelyksoort - Industrie
- bedijf van categorie 2 tot en met categorie 4.1
- bedijf van categorie 2 tot en met categorie 4.2
- bedijf tot en met categorie 4.2
- parkterrein vliegvelden
- specifieke vorm van bedijf 1
- spoorweg

**BOUWVLAAK**

- bouwwijk

**MAATVOERING**

- maatvoelregel
- maximale bouwhoogte (m)
- maximale bebouwingspercentage (%)

**FIGUREN**

- gevels

**PLANGEBIED**

- plangebied

**VERKLARINGEN**

- Topografie

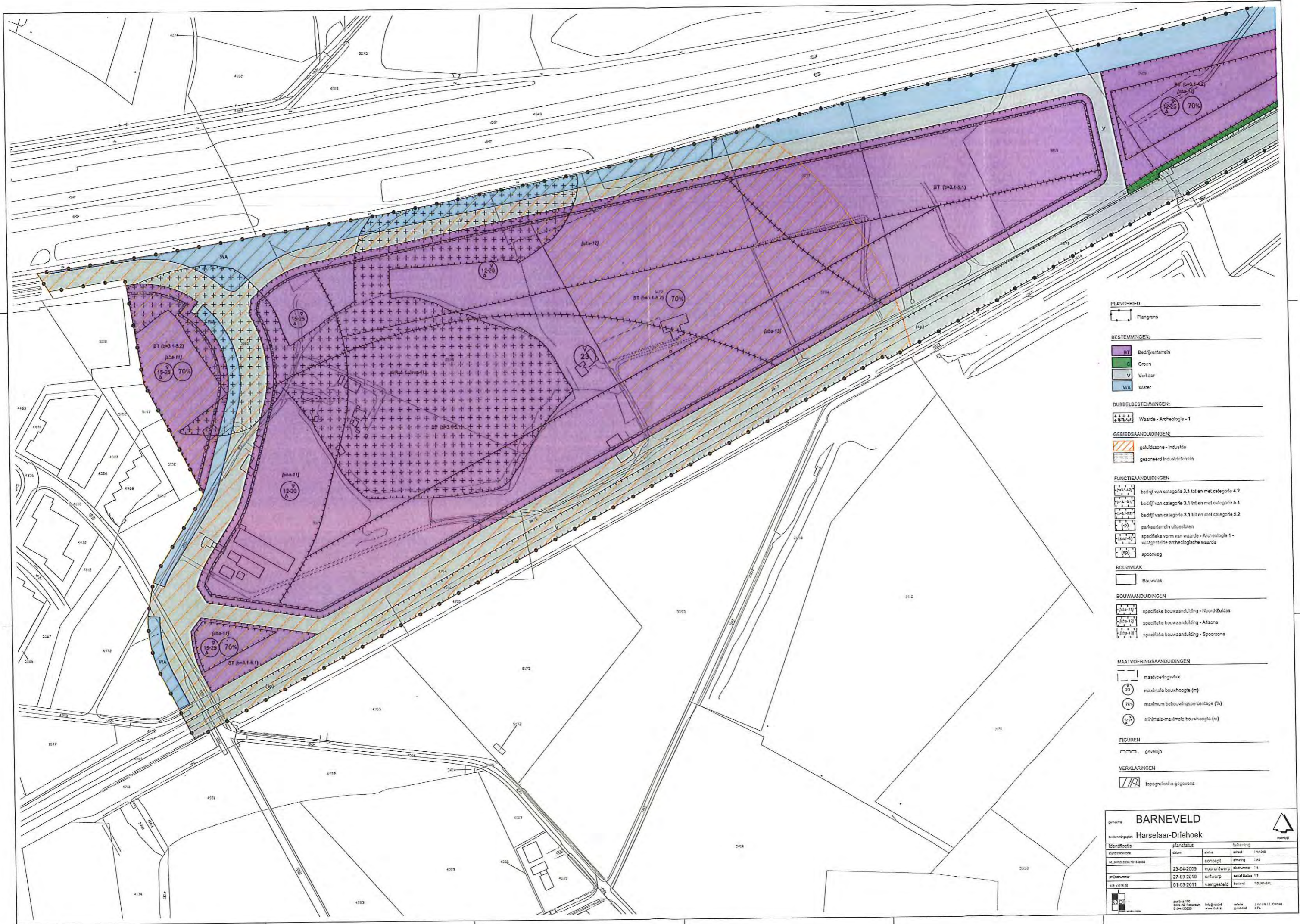
gemeente **BARNEVELD**

bestemmingsplan **Harselaar-Driehoek**

identificatie	planstatus	toelichting
bestemmingsplan	plan	schied 1-1000
M.B.N.O. (C.O.L.O.R. 2002)	concept	schied 1-100
plannummer	voorstelnummer	plannummer 11
planstatus	ontwerp	aanpak 11
planstatus	vastgesteld	inwendig 1-1000

datum van ontwerp: 2012-04-20  
 ontwerpnummer: 11-1000-11  
 ontwerpnaam: Harselaar-Driehoek  
 ontwerplocatie: Barneveld

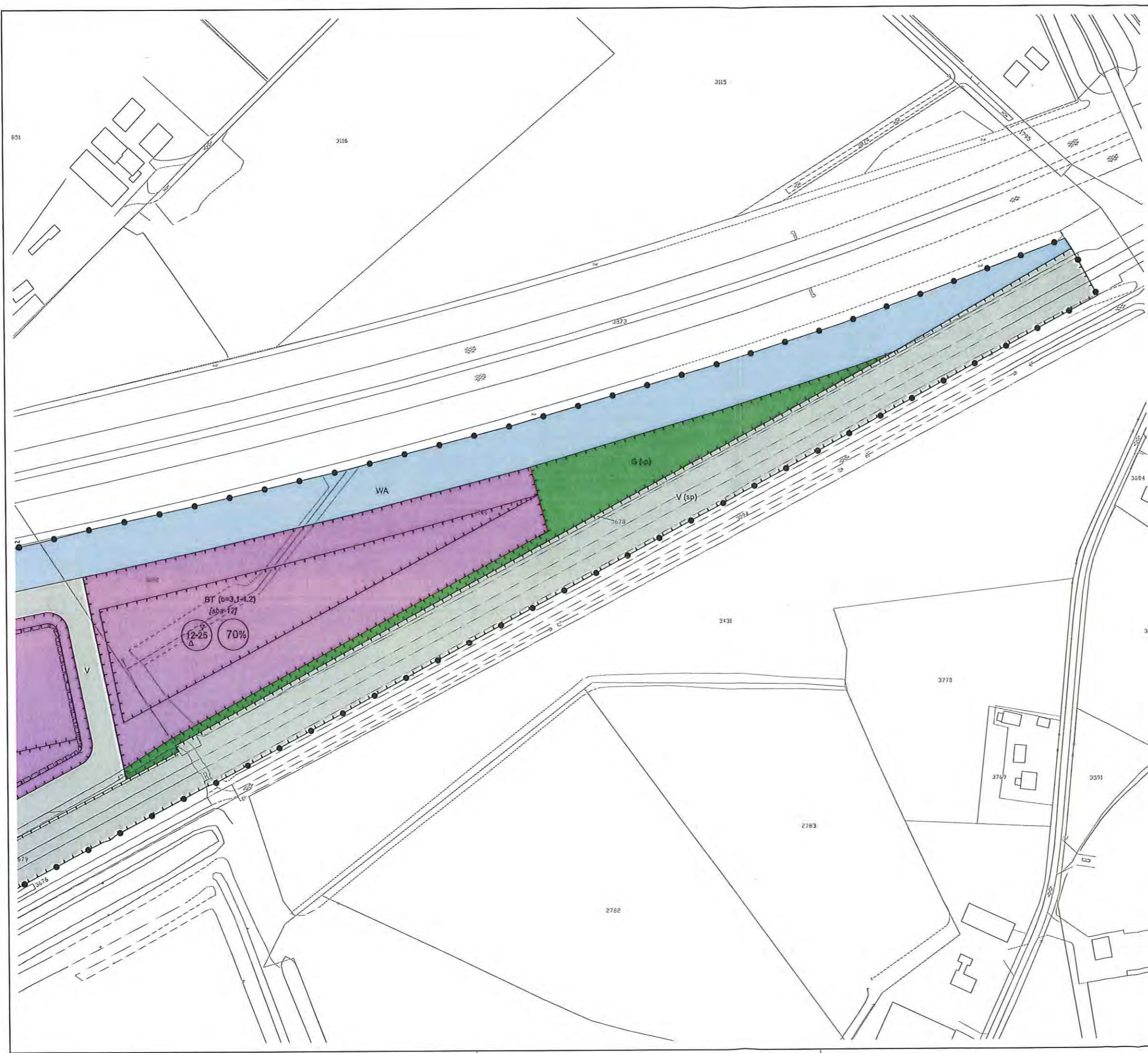
PLANKAART



- PLANGEBIED**
- Plangrens
- BESTEMMINGEN:**
- BT Bedrijventerrein
  - G Groen
  - V Verkeer
  - WA Water
- DUBBELBESTEMMINGEN:**
- Waarde - Archeologie - 1
- GEBIEDSAANDUIDINGEN:**
- geluidzone - Industriële
  - gezoneerd industrieterrein
- FUNCIEAANDUIDINGEN**
- bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 4.2
  - bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 5.1
  - bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 5.2
  - parkeerterrein uitgesloten
  - specifieke vorm van waards - Archeologie 1 - vastgestelde archeologische waarde
  - spoorweg
- BOUWVLAK**
- Bouwvlak
- BOUWAANDUIDINGEN**
- specifieke bouwaanduiding - Noord-Zuidas
  - specifieke bouwaanduiding - A-lijn
  - specifieke bouwaanduiding - Spoorzone
- MAATVOERINGSAANDUIDINGEN**
- maatvoeringsvlak
  - maximale bouwhoogte (m)
  - maximum bebouwingspercentage (%)
  - minimale-maximale bouwhoogte (m)
- FIGUREN**
- gevelijn
- VERKLARINGEN**
- topografische gegevens

gemeente <b>BARNEVELD</b>			
bestemmingsplan <b>Harselaar-Driehoek</b>			
identificatie	planning	status	tekening
landstaatscode	datum	soort	schaal
NL-BRD-0001-11-003	23-04-2009	concept	1:400
projectnummer	voorstudie	ontwerp	schuimnummer
158.103.00	27-09-2010	vastgesteld	1:1
	01-03-2011		bestel
			1:0,01-0,01%

project: 158  
 3000 AD Rotterdam  
 6104-10000  
 info@nvd.nl  
 www.nvd.nl  
 tel: 0182-411111  
 adres: J. van der Aal, Dames & Moore  
 3700 CA Bussum



**PLANGEBIED**  
 Plangrens

**BESTEMMINGEN:**  
 BT Bedrijventerrein  
 G Groen  
 V Verkeer  
 WA Water

**DUBBELBESTEMMINGEN:**  
 Waarde - Archeologie - 1

**GEBIEDSAANDUIDINGEN:**  
 geluidszone - industrie  
 gezoneerd industrieterrein

**FUNCTIEAANDUIDINGEN**  
 bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 4.2  
 bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 5.1  
 bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 5.2  
 parkeerterrein uitgesloten  
 specifieke vorm van waarde - Archeologie 1 - vastgestelde archeologische waarden  
 spoorweg

**BOUWLAK**  
 Bouwvlak

**BOUWAANDUIDINGEN**  
 specifieke bouwaanduiding - Noord-Zuldas  
 specifieke bouwaanduiding - A1zone  
 specifieke bouwaanduiding - Spoorzone

**MAATVOERINGSAANDUIDINGEN**  
 maatvoeringsvlak  
 maximale bouwhoogte (m)  
 maximum bebouwingspercentage (%)  
 minimale-maximale bouwhoogte (m)

**FIGUREN**  
 gevelliijn

**VERKLARINGEN**  
 topografische gegevens

gemeente **BARNEVELD**

bestemmingsplan **Harselaar-Driehoek**

identificatie	planstatus		tekening	
	datum	status	schaal	afmeting
NL.IM.RO.0203.1016-0003	23-04-2009	concept	1:1000	A1
projectnummer	09-09-2010	voorstudie	bladnummer	2
108.13298.00	01-03-2011	vastgesteld	aantal bladen	2
			bestand	OUR1-EPL

postbus 150  
3000 AD Rotterdam  
010-4130820

info@rbo.nl  
www.rbo.nl

referentie  
getekend : mr. drs J.L. Damen  
: PL

## **Bijlage 9 Plankosten - conform ministeriële ontwerpregeling plankosten**







Ruimte en Milieu  
Ministerie van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

## Verkorte \* toelichting excel model behorend bij het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan

Het model invullen wanneer het exploitatieplan voorziet in 1 of meer van de volgende bouwplannen

- een bouwplan voor meer dan 1 (bedrijfs)woning
- een bouwplan voor een hoofdgebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden (muv horeca, kantoor, detailhandel ) met een oppervlakte van meer dan 1.500 m2 bvo
- een bouwplan voor een ander hoofdgebouw
- een bouwplan voor een uitbreiding van een gebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden (muv horeca, kantoor, detailhandel) met meer dan 2.000 m2 bvo of met een woning of meer dan 1 bedrijfswoning
- een bouwplan voor een uitbreiding van een ander gebouw met meer dan 2.000 m2 bvo of met meer dan 1 woning
- een bouwplan voor kassen met een oppervlakte van meer dan 30.000 m2 bvo

### tabblad vragenlijst:

- Vul de gegevens in cel E10, E11 en E12 in .
- Geef een antwoord op de vragen 1 t/m 18, uitgangspunt is een actieve gemeentelijke grondexploitatie.
- Klik op de grijze ? buttons voor meer informatie over de vraag.

### tabblad produktenlijst

Geef in kolom B per produkt/activiteit aan of het bij dit project van toepassing is: vul ja of nee in.

### tabblad resultaat

In cel G51 staat het forfaitair bedrag dat in het exploitatieplan op het moment van vaststelling ruimtelijk besluit wordt opgenomen. Dus niet nader faseren.

### printen

Print het blad vragenlijst, produktenlijst en resultaat met behulp van de printbuttons  
Deze uitdraaien moeten bij het exploitatieplan gevoegd worden.

### berekening kosten voorbelasten/ophogen en bestemmingsplannen

In een hulpblad worden de kosten voor voorbelasten/ophogen separaat berekend.  
Tevens zijn hierin de uren voor het maken van ruimtelijke ordening produkten aangegeven.  
Met deze button wordt het hulpblad zichtbaar danwel verborgen.

hulpblad  
tonen

hulpblad  
verbergen

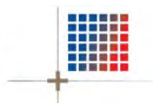
### technische informatie

Om de scan goed te laten functioneren dient het beveiligingsniveau in Excel op "laag" gezet te worden.  
Extra, Macro, beveiliging, laag

\* een uitgebreide toelichting is te vinden in de bijlagen bij de ontwerp regeling.

Dit excel model is in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op basis van de Plankostenscan ontwikkeld en opgesteld door :

BIELEVELD VAN HOEK  
ECONOMIE EN PLANOLOGIE



Twynstra Gudde  
ADVISEURS EN MANAGERS



Mevr drs B.A.M.P. van Hoek  
[b.van.hoek@bieleveldvanhoek.nl](mailto:b.van.hoek@bieleveldvanhoek.nl)  
073- 615 60 77

mevr mr ing. M.E Krul-Seen  
[MKN@tg.nl](mailto:MKN@tg.nl)  
de heer ir M.J. D. Stout  
[MJS@tg.nl](mailto:MJS@tg.nl)  
033 467 7777

# Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 9-10-2014  
 Gemeente Barneveld  
 Projectnaam Harselaar-Driehoek  
 Projectnummer 108.14749.11  
 Datum prijspeil 1-1-2010  
 Looptijd project in jaren 12  
 Aantal werkweken per jaar 42

print

## A Algemeen

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

## B Eigendomsituatie

- 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?
- |                                |        |
|--------------------------------|--------|
| <input type="text" value="8"/> | totaal |
| <input type="text" value="3"/> | stuks  |
| <input type="text" value="3"/> | stuks  |
| <input type="text" value="2"/> | stuks  |
| <input type="text" value="0"/> | stuks  |
- a waarvan percelen (onbebouwd)  
 b waarvan woningen  
 c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren  
 d waarvan bijzondere objecten
- 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?  stuks
- 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?
- a zo ja voor hoeveel onroerende zaken ?  stuks  
 b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?  stuks
- 8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ?  ja  nee

## C Beoogde programma

- 9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
- |                                      |                    |                |
|--------------------------------------|--------------------|----------------|
| <input type="text" value="0"/>       | woningen           | aantal         |
| <input type="text" value="198.036"/> | bedrijvigheid      | m2 uitgeefbaar |
| <input type="text" value="0"/>       | commercieel/retail | m2 bvo         |
| <input type="text" value="0"/>       | maatschappelijk    | m2 bvo         |
| <input type="text" value="0"/>       | recreatie          | m2             |

## D Onderzoeken

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

## E Ruimtelijke ordeningsprocedures

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

## F Civiele en cultuurtechniek

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

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

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

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

## G Gronduitgifte

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

# Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

Datum 9-10-2014  
Gemeente **Barneveld**  
Projectnaam **Harselaar-Driehoek**  
Projectnummer **108.14749.11**  
Datum prijspeil 1-1-2010  
Looptijd project in jaren 12

invullen!

## Produkt/activiteit

### Verwerving

ja  nee

1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak

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

ja  nee

1.2 Ontheiligen van onroerende zaken

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

ja  nee

1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente

uur voor vestiging voorkeursrecht

### Stedenbouw

ja  nee

2.1 Programma van Eisen

uur voor opstellen pve  
uur bij maatschappelijk programma

ja  nee

2.2 Prijsvraag

uur voor organiseren

ja  nee

2.3 Masterplan

uur per woning  
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

ja  nee

2.4 Beeldkwaliteitsplan

uur per woning  
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

ja  nee

2.5 Stedenbouwkundig plan

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

ja  nee

2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte

uur per woning  
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw

### Ruimtelijke ordening

ja  nee

3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit

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

ja  nee

3.2 Opstellen en procedure wijziging

uur per wijziging

ja  nee

3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan

uur per plan

<b><i>Civiele en cultuur techniek</i></b>		
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	4.1	Planontwikkeling uur per week
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	4.2	Vorbereiding, toezicht en directievoering % over sloopkosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten % over bouw en woonrijm maken
<b><i>Landmeten/vastgoedinformatie</i></b>		
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	5.1	Kaartmateriaal uur per week
<b><i>Communicatie</i></b>		
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	6.1	Omgevingsmanagement Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
<b><i>Gronduitgifte</i></b>		
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	7.1	Gronduitgiftecontracten uur per contract vrije kavel uur per contract overige woningbouw uur per contract bedrijvigheid uur per contract commercieel vastgoed uur per contract maatschappelijke voorzieningen uur per contract gemengde uitgften
<b><i>Management</i></b>		
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	8.1	Projectmanagement uur per week
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	8.2	Projectmanagementassistentie uur per week
<b><i>Planeconomie</i></b>		
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee	9.1	Planeconomie uur per week

# Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	9-10-2014	Complexiteit	107%
Gemeente	<b>Barneveld</b>		
Projectnaam	<b>Harselaar-Driehoek</b>		
Projectnummer	<b>108.14749.11</b>		
Datum prijspeil	1-1-2010		<a href="#">print</a>
Looptijd project in jaren	12		

<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
<b>Verwerving</b>	<b>470</b>	<b>€ 56.400</b>	<b>2%</b>
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	470	€ 56.400	2%
1.2 Ontheiligen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
<b>Stedenbouw</b>	<b>1.893</b>	<b>€ 227.147</b>	<b>9%</b>
2.1 Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	531	€ 63.768	3%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	495	€ 59.411	2%
2.5 Stedenbouwkundig plan	866	€ 103.969	4%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	0%
<b>Ruimtelijke Ordening</b>	<b>890</b>	<b>€ 106.845</b>	<b>4%</b>
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	625	€ 74.970	3%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	266	€ 31.875	1%
<b>Civiele en cultuur techniek</b>	<b>1.082</b>	<b>€ 1.039.987</b>	<b>41%</b>
4.1 Planontwikkeling	1.082	€ 109.274	4%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 930.713	37%
<b>Landmeten/vastgoedinformatie</b>	<b>644</b>	<b>€ 58.581</b>	<b>2%</b>
5.1 Kaartmateriaal	644	€ 58.581	2%
<b>Communicatie</b>	<b>-</b>	<b>€ -</b>	<b>0%</b>
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
<b>Gronduitgifte</b>	<b>-</b>	<b>€ -</b>	<b>0%</b>
7.1 Gronduitgiftecontracten	-	€ -	0%
<b>Management</b>	<b>5.150</b>	<b>€ 715.842</b>	<b>28%</b>
8.1 Projectmanagement	5.150	€ 715.842	28%
8.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
<b>Planeconomie</b>	<b>2.575</b>	<b>€ 314.146</b>	<b>12%</b>
9.1 Planeconomie	2.575	€ 314.146	12%
<b>totaal</b>	<b>12.704</b>	<b>€ 2.518.947</b>	<b>100%</b>