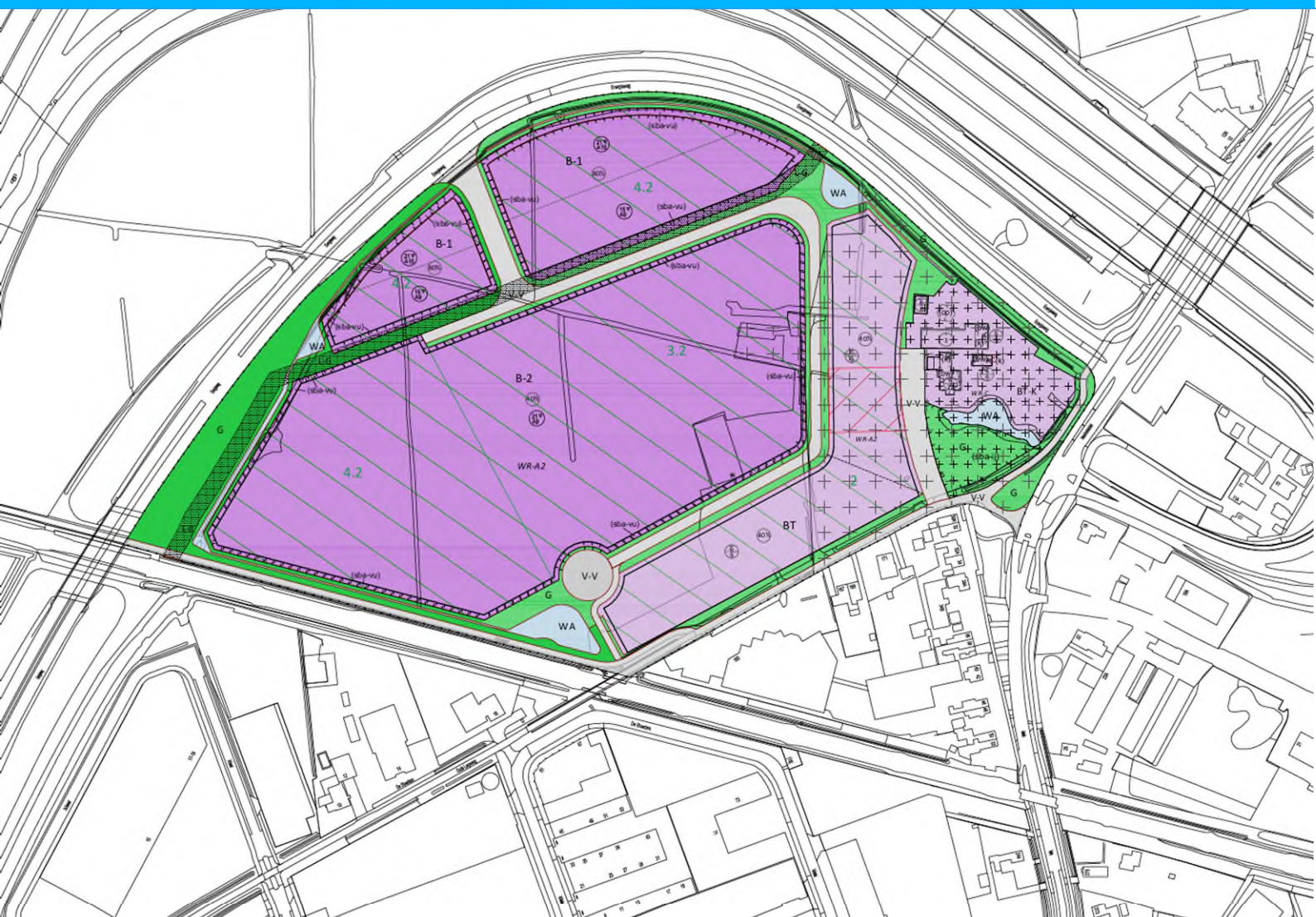


STEENHUIJS

Grondzaken

Taxatierapport inbrengwaarde exploitatieplan "Vinkenhoef" te Amersfoort



TAXATIERAPPORT



Opdrachtgever:
Gemeente Amersfoort
Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort

Documenteigenschappen:
SG20/101696/definitief
Datum: 18 november 2020

Opdrachtnemer:
Steenhuijs Grondzaken
Oorsprongpark 12
3581 ET Utrecht
T 085-0020070
mail@steenhuijs.com
www.steenhuijs.com
KvK 30175573
BTW NL81034057B01
IBAN NL98 RABO 0118 5394 69

Inhoudsopgave:

1. ALGEMEEN	5
1.1 Opdrachtgever	5
1.2 Instructies van de opdrachtgever	5
1.3 Opdrachtnemer en de uitvoerende taxateurs	5
1.4 Taxatietype	6
1.5 Taxatie object	6
1.6 Doel van de taxatie	6
1.7 Waardepeildatum en opnamedatum	6
1.8 Taxatiestandaarden en regels voor de taxateurs aangaande het taxeren	7
1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)	7
1.10 Uitgangspunten en mededelingen ten aanzien van dit taxatierapport	7
1.11 Bijzondere uitgangspunten	8
1.12 Voorwaarden	8
1.13 Onafhankelijkheid	9
1.14 Concept en track record	9
2. BESCHRIJVING	10
2.1 Algemeen	10
2.2 Bestemmingsplan	11
2.3 Beschrijving percelen binnen exploitatieplangebied	13
2.4 Beschrijving percelen buiten exploitatieplangebied	28
3. MARKT	35
3.1 Algemeen	35
3.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt	35
3.3 Referenties	42
4. OVERWEGINGEN TEN AANZIEN VAN DE WIJZE VAN WAARDEREN	46
4.1 Inleiding	46
4.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde	46
4.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde	47
4.4 Onteigeningswaarde	50
4.5 Algemene uitgangspunten	50
4.6 Bijzondere uitgangspunten	50
4.7 Waarderingsmethode	51
4.8 Verzoening en conclusie	53
4.9 Schattingonzekerheid	53
5. WAARDERING PERCELEN BINNEN EXPLOITATIEPLANGEBIED	55
5.1 Inleiding	55

5.2	<i>Ongebouwde percelen</i>	55
5.3	<i>Gebouwde percelen</i>	58
5.4	<i>Gesloopte percelen</i>	58
5.5	<i>Te handhaven openbare ruimte</i>	72
5.6	<i>Samenvatting</i>	72
6.	WAARDERING PERCELEN BUITEN EXPLOITATIEPLANGEBIED.....	73
6.1	<i>Inleiding</i>	73
6.2	<i>Waardering bovenwijkse voorziening "Bloeidaal"</i>	73
6.3	<i>Waardering bovenwijkse voorziening "Energieweg"</i>	73
6.4	<i>Samenvatting</i>	74
7.	PLAUSIBILITEITSVERKLARING	75
8.	ONDERTEKENING	76

Bijlagen

1. plausibiliteitsverklaring
2. kadastrale uittreksels percelen exploitatieplan
3. kadastrale uittreksels percelen bovenwijkse voorzieningen
4. waarderingsoverzicht

1. Algemeen

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Amersfoort, zetelend te Amersfoort, kantoorhoudend te 3811 LM Amersfoort, Stadhuisplein 1, vertegenwoordigd door de heer R.G.M. Titulaer, senior juridisch adviseur vastgoedontwikkeling en -beheer.

Deze taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden zoals neergelegd in de offerte van Steenhuijs Grondzaken d.d. 6 maart 2020 en de opdrachtbevestiging d.d. 6 maart 2020 van gemeente Amersfoort.

1.2 Instructies van de opdrachtgever

Niet van toepassing.

1.3 Opdrachtnemer en de uitvoerende taxateurs

De opdracht is aangenomen door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid handelend onder de naam Steenhuijs Grondzaken, gevestigd te 3581 ET Utrecht, Oorsprongpark 12 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30175573.

Namens Steenhuijs Grondzaken wordt de taxatie uitgevoerd door ing. Albert van Gellicum MRE MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder registratienummer RT671346927, lid van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 1287065, ingeschreven in het register van Stichting Deskundigen onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen (DOBS) en als onteigeningsdeskundige-taxateur ingeschreven in het register van Stichting Nederlands register van gerechtelijke deskundigen (LRGD).

De taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT.

De taxateur verklaart over voldoende actuele, lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzichten te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

De taxateur verklaart dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De taxateur verklaart niet betrokken te zijn (geweest) bij taxatiewerkzaamheden, grondverwerving en/of advisering in verband met de realisatie van onderhavig plan en/of complex.

Taxateur heeft geconstateerd dat de taxatie percelen omvat waarvan de eigendom berust bij Stichting Het Utrechts Landschap. Taxateur is onbezoldigd toezichthouder van deze stichting. Omdat deze stichting geen materieel belang heeft bij deze taxatie en/of de getaxeerde waarde is naar het oordeel van taxateur en opdrachtgever geen sprake van een conflict of interest dat aan de uitvoering van deze opdracht in de weg staat. De reden hiervoor is dat voor de taxatie van de betreffende percelen wordt uitgegaan van een toestandsdatum die ligt voor het moment van realisatie van de vigerende bestemming (natuur) en verwerving door de stichting.

Voor het verdere en overige wordt de objectiviteit en onafhankelijkheid gewaarborgd door naleving van het actuele reglement "Gedrags- en beroepsregels NRV", de "Code of ethical principles for professional valuers" van IVSC en het "Red Book 2020" van RICS.

1.4 Taxatietype

Er is een **volledige taxatie** uitgevoerd.

1.5 Taxatie object

Het onderwerp van deze taxatie zijn diverse gebouwde en ongebouwde onroerende zaken in het plangebied van exploitatieplan "Vinkenhoeft" te Amersfoort en de daarbij behorende bovenwijkse voorzieningen Energieweg en Bloeidaal.

Huidig gebruik	diverse gebouwde en ongebouwde onroerende zaken
Toekomstig gebruik	bedrijfsterrein / bedrijvigheid met bijbehorende voorzieningen
Te taxeren belang	de volle eigendom

1.6 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het verkrijgen van inzicht in de inbrengwaarde van percelen in het exploitatieplangebied "Vinkenhoeft" te Amersfoort.

1.7 Waardepeildatum en opnamedatum

De waardepeildatum is 1 juli 2020. De opnamedatum is 23 maart 2020. De percelen zijn op voornoemde datum vanaf de openbare weg geïnspecteerd. Taxateur wijst erop dat deze werkwijze als *best practice* geldt voor taxaties van inbrengwaarden.

1.8 Taxatiestandaarden en regels voor de taxateurs aangaande het taxeren

De taxateur verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met IVS 2017 van de IVSC. Tevens verklaart de taxateur op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de inhoud van de reglementen van het NRVT, versie 1 januari 2020, en het Red Book 2017 van RICS.

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

De registertaxateur die een wettelijke taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen zoals die zijn verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT. Genoemde reglementen zijn te raadplegen op de website van het NRVT: www.nrvt.nl.

1.9 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Het te hanteren waardebegrip betreft de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c ten 1^e Wro. In artikel 6.13 lid 5 Wro is de waarderingsgrondslag van de inbrengwaarde als volgt gedefinieerd :

“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.”.

1.10 Uitgangspunten en mededelingen ten aanzien van dit taxatierapport

Taxateur is uitgegaan van de volgende algemene uitgangspunten, welke naar de mening van de taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van specifiek onderzoek of verificatie, te weten:

1. in de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting;
2. alle prijzen zijn exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld;

3. de vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder “kosten koper” verstaan de taxateurs de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

1.11 Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing.

1.12 Voorwaarden

De taxatie is gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld huur- en oppervlaktegegevens, plankaarten en kadastrale informatie.

Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Voor zover mogelijk heeft taxateur de geleverde informatie getoetst op juistheid. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig is geweest.

Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.

De navolgende informatie was beschikbaar:

- kadastrale informatie;
- kaart exploitatieplangebied;
- eigenarenkaart;
- ruimtegebruikskaart;
- kaart uitgiftecategorieën;
- kaart bovenwijkse voorzieningen (Bloeidaal en Energieweg);
- verwervingsdossiers Amersfoortseweg 30, Oude Lageweg 66 en Oude Lageweg 68;
- Wvg- en onteigeningsdossiers;
- bestemmingsplan De Wieken - Vinkenhoeft 2002;
- bestemmingsplan Buitengebied 1985;
- bestemmingsplan Vinkenhoeft 1977;
- bestemmingsplan Vinkenhoeft 1977 – Herziening 2-1996.

De volgende bijzonderheden hebben plaatsgevonden met betrekking tot verificatie van bovenstaande informatie: bij de verificatie zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en het in dit rapport genoemde doel. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Uitsluitend publicatie van het taxatierapport als onderdeel van het exploitatieplan is toegestaan, zulks bovendien enkel integraal, dat wil zeggen voorzien van alle bijlagen.

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Dit betreft maximaal € 2.000.000,- per geval en € 4.000.000,- maximaal per jaar. Opdrachtgever erkent met de acceptatie van dit taxatierapport dat elk bedrag boven de door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering verzekerde som voor eigen rekening is. Op het taxatierapport is een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal twee jaar ingaande per datum van ondertekening van dit rapport door de opdrachtnemer.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

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

1.13 Onafhankelijkheid

De taxateur handelt in dezen als extern en onafhankelijk taxateur. De taxateur heeft niet eerder professionele taxatiediensten uitgevoerd betreffende percelen in onderhavig plangebied. De taxateur dan wel Steenhuijs Grondzaken B.V. heeft geen betrokkenheid (gehad) bij grondverwerving en/of andere partijdige advisering in onderhavig plangebied.

1.14 Concept en track record

Opdrachtnemer heeft d.d. 15 september 2020 aan opdrachtgever een conceptversie van dit rapport toegestuurd. Opdrachtgever heeft op 22 september 2020 gereageerd. Behoudens enkele wijzigingen in de perceellijst heeft deze reactie niet geleid tot aanpassing van de getaxeerde waarden.

2. Beschrijving

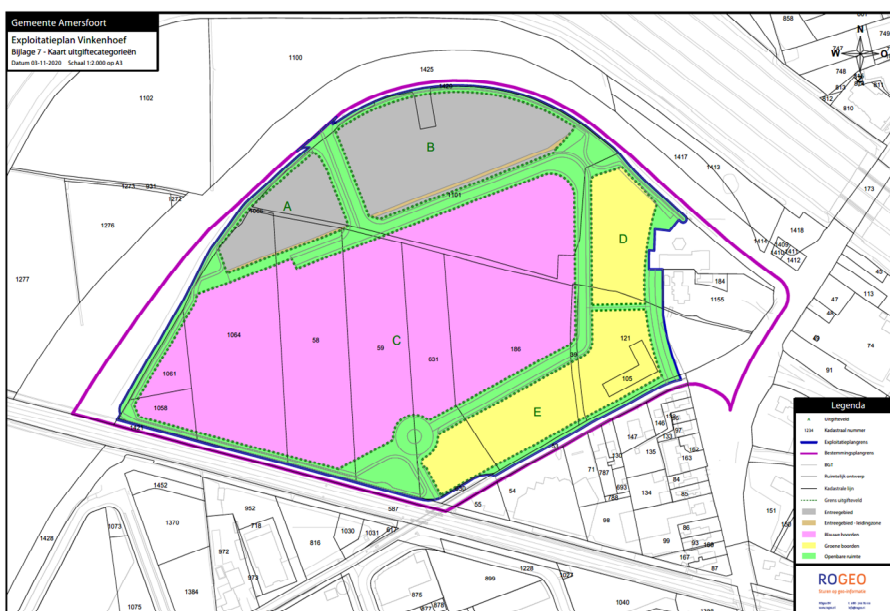
2.1 Algemeen

De in dit taxatierapport begrepen percelen liggen in het plangebied van het exploitatieplan "Vinkenhoef" te Amersfoort. Dit gebied ligt aan de oostzijde van Amersfoort in de zuidelijke oksel van knooppunt Hoevelaken (A1-A28).

Het gebied is al geruime tijd aangewezen als locatie voor bedrijfsterrein. Omdat het vigerende bestemmingsplan "De Wieken – Vinkenhoef" uit 2002 als gevolg van gewijzigde inzichten op het gebied van stedenbouwkundige visie, beeldkwaliteitsvereisten en milieucategorie van bedrijven alsook vanwege de beperkte mogelijkheid voor kostenverhaal is achterhaald, wordt een nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan opgesteld.

Het ruimtegebruik van bestemmingsplan en exploitatieplan "Vinkenhoef" is als volgt:

- oppervlakte bestemmingsplan 135.429 m²
- oppervlakte exploitatieplan 114.356 m²
- oppervlakte uitgeefbaar bedrijfsterrein 89.903 m²
 - o waarvan entreegebied 18.934 m²
 - o waarvan blauwe boorden 54.755 m²
 - o waarvan groene boorden 16.214 m²



Kaart uitgiftecategorieën

2.2 Bestemmingsplan

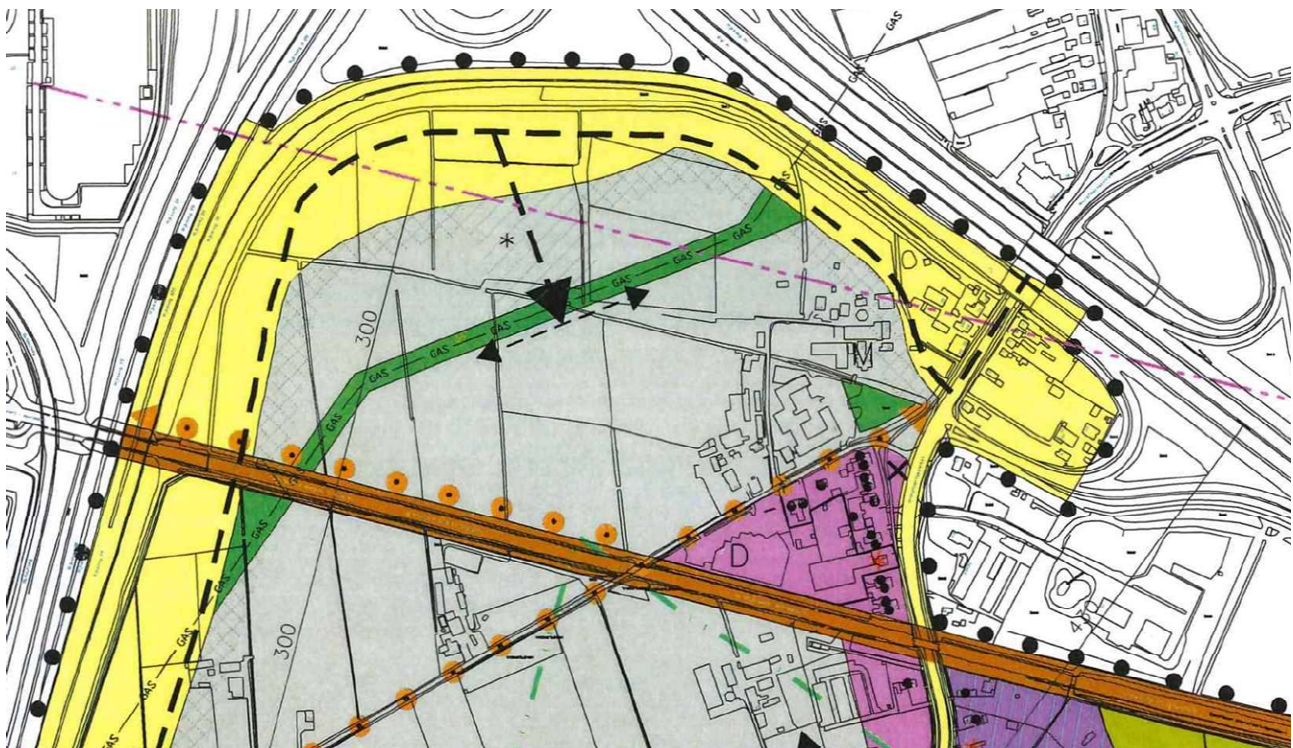
2.2.1 Oude bestemmingsplan

Voor inwerkingtreding van het hierna te omschrijven bestemmingsplan "De Wieken – Vinkenhoef" waren de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

1. bestemmingsplan "Buitengebied 1985";
2. bestemmingsplan "Vinkenhoef 1977"; en
3. bestemmingsplan "Vinkenhoef 1977 – Herziening 2-1996".

2.2.2 Vigerend bestemmingsplan

Op de waardepeildatum vigeert het bestemmingsplan "De Wieken – Vinkenhoef". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van gemeente Amersfoort op 12 maart 2002 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van provincie Utrecht op 29 oktober 2002. Het bestemmingsplan heeft onherroepelijk rechtskracht verkregen na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 maart 2003 (ECLI:NL:RVS:2003:AL3317).



Uitsnede plankaart

Volgens de plankaart zijn de in dit taxatierapport begrepen percelen bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden I (uit te werken ex. art. 11 WRO)", "Groenvoorzieningen" en "Gastransportleiding". De bij deze bestemmingen behorende voorschriften zijn opgenomen in de bijlage van dit rapport.

Voor wat betreft de in dit taxatierapport begrepen percelen zijn geen uitwerkingsplannen vastgesteld.

2.2.3 Voorbereidingsbesluiten

Op 4 april 2017 zijn de in dit taxatierapport begrepen percelen betrokken in het voorbereidingsbesluit van de raad van gemeente Amersfoort. Dit voorbereidingsbesluit loopt vooruit op de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Ter zake van de beoogde ruimtelijke invulling vermeldt het raadsvoorstel het volgende:

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Het stedenbouwkundige concept van De Wieken Zuid zullen wij, in aangepaste vorm, in het noordelijke deel doorzetten ('Representatieve zone', 'Groene boorden' en 'Blauwe boorden'), evenals een representatief beeld langs de Energieweg en ruimte voor oppervlaktewater. Wij hechten waarde aan een aantrekkelijke inpassing van het Accupad en de Oude Lageweg (als belangrijke fietsroute voor scholieren) en een goede inpassing van de bestaande bebouwing aan de oostzijde van het plangebied. Gezien de prominente ligging van De Wieken Noord aan het knooppunt Hoevelaken en aan de Energieweg besteden wij bijzondere aandacht aan de beeldkwaliteit van de bebouwing en de inrichting van het openbaar gebied. In nauwe samenhang met het stedenbouwkundig plan zullen wij in het beeldkwaliteitsplan de gewenste representativiteit waarborgen. Wij zorgen daarmee voor een extra kwaliteitsimpuls ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan van De Wieken Zuid.



Figuur: verkavelingsprincipe

Verruiming milieucategorie

In het huidige bestemmingsplan valt de bedrijfsbestemming van De Wieken Noord in milieucategorie 4 en 5. Andere milieucategorieën zijn uitgesloten. Hiermee is het gebied vooral geschikt voor zwaardere industriële activiteiten. In het Convenant Bedrijventerreinen 2011-2030 zijn in regionaal verband de volgende afspraken gemaakt over het verruimen van de milieucategorie op de De Wieken Noord: 1. verruiming van vestiging voor bedrijven met milieucategorie 3, naast de bestaande milieucategorieën 4 en 5. 2. toestaan van milieucategorie 1 en 2 voor bedrijven tot circa 3.000 m² bvo in de nabijheid van de woningen aan de Oude Lageweg. Binnen het stedenbouwkundig plan is dus ruimte voor (kleinschalige) bedrijven in een lagere milieucategorie (1, 2 en 3). Wij onderzoeken of milieucategorie 5 kan vervallen. In de praktijk blijken dergelijke bedrijven zich hier niet te melden. Een categorie 5 bedrijf is door de milieuf afstand tot bestaande woningen (kwetsbare objecten) ook niet mogelijk. Bovendien vinden wij deze bedrijven vanuit onze duurzaamheidsdoelstellingen in dit gebied ongewenst.

Op 15 mei 2018, 16 april 2019 en 24 maart 2020 zijn nieuwe voorbereidingsbesluiten genomen.

2.2.4 Nieuw bestemmingsplan

Gemeente Amersfoort is doende met de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan "Vinkenhoef". De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is voorzien in het vierde kwartaal van 2020 en de vaststelling is voorzien in eerste kwartaal van 2021.



Verbeelding

Volgens de verbeelding zijn aan de in dit taxatierapport begrepen percelen de bestemmingen "Bedrijf-1", "Bedrijf-2", "Bedrijventerrein", "Groen" en "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Water" gegeven.

2.3 Beschrijving percelen binnen exploitatieplangebied

Binnen het exploitatieplangebied zijn vier unieke eigenaren te onderscheiden. De in dit taxatierapport begrepen percelen zijn per eigenaar omschreven. Teneinde te voldoen aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de namen van natuurlijke personen in dit rapport geanonimiseerd.

2.3.1 Eigenaar 1 - gemeente Amersfoort

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amersfoort	R	39	690 m2	690 m2
Amersfoort	R	53 gedeeltelijk	1.590 m2	541 m2
Amersfoort	R	105	758 m2	758 m2
Amersfoort	R	121 gedeeltelijk	7.988 m2	6.121 m2
Amersfoort	R	186	14.685 m2	14.685 m2
Amersfoort	R	1420	658 m2	658 m2
Amersfoort	R	1421 gedeeltelijk	17.442 m2	10.711 m2
Amersfoort	R	1425 gedeeltelijk	41.814 m2	1 m2
Totaal				34.165 m2

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 30 maart 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij gemeente Amersfoort, zetelend te Amersfoort, kantoorhoudend te 3811 LM Amersfoort, Stadhuisplein 1.

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 30 maart 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie R nummers 1420, 1421 en 1425 belast met:

- twee zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudend te 9727 KC Groningen, Concoursaan 17;
- twee opstalrechten nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., voornoemd.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie R nummer 1425 is voorts belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van gemeente Amersfoort, zetelend te Amersfoort, kantoorhoudend te 3811 LM Amersfoort, Stadhuisplein 1.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 30 maart 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is het perceel kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie R nummer 1421 belast met de volgende publiekrechtelijke belemmeringen:

- een besluit op basis van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van De Staat (Infrastructuur en Waterschap). Op de eigendomsinformatie is vermeldt dat deze aantekening in onderzoek is.

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 30 maart 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie R nummers 1421 en 1425 belast met de volgende publiekrechtelijke belemmeringen:

- een besluit op basis van de Monumentenwet 1988 ten behoeve van De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap).

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 30 maart 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is het perceel kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie R nummer 1425 belast met de volgende publiekrechtelijke belemmeringen:

- een melding, bevel, beschikking of vordering op basis van de Wet bodembescherming van/door gemeente Amersfoort.

Locatie

De objecten liggen verspreid over het plangebied, aan de Oude Lageweg en Amersfoortsestraat te Amersfoort.

Feitelijke omschrijving

Amersfoortsestraat 30

Het perceel plaatselijk bekend Amersfoortsestraat 30 is op 1 oktober 1999 door eigenaar 1 in eigendom verkregen. Inmiddels zijn alle voorheen aanwezige opstallen gesloopt. Volgens het door opdrachtgever overgelegde taxatierapport d.d. 12 mei 1999 van Van Haselen Makelaars te Amersfoort bestond het object ten tijde uit een perceel van 9.706 m² met daarop gesitueerd diverse voormalige schoolgebouwen waaraan een kantoorfunctie is gegeven:

Ter plaatse waren de volgende opstallen, werken en voorzieningen aanwezig:

- kantoorgebouw I: niet omschreven, oppervlakte circa 1.500 m² VVO;
- kantoorgebouw II: niet omschreven, oppervlakte circa 460 m² VVO.

Onderstaande satellietfoto's geven een beeld van de situatie voor en na de sloop.

Toestand 9 december 2015



Toestand 9 mei 2018



Direct voor de sloop van het object in 2015 zijn de volgende foto's gemaakt:



Oude Lageweg 66

Het perceel plaatselijk bekend Oude Lageweg 66 is op 30 december 2009 door *eigenaar 1* in eigendom verkregen. Met uitzondering van de loods zijn de voorheen aanwezige opstallen, werken en voorzieningen inmiddels gesloopt.

Onderstaande satellietfoto's geven een beeld van de situatie voor en na de sloop.

Toestand 2010



Toestand 10 april 2011



Volgens het door opdrachtgever overgelegde taxatierapport d.d. 23 november 2009 van Schep Makelaardij B.V. te Schoonhoven bestond het object ten tijde van de verkrijging uit een perceel van 15.175 m² met daarop gesitueerd een (voormalig) veehouderijbedrijf.

Ter plaatse waren de volgende opstallen, werken en voorzieningen aanwezig:

- woning: bouwjaar jaren '50, traditioneel gebouwd, baksteen wanden, pannengedekt zadeldak, inhoud circa 400 m³;
- achterhuis: oudhollandse stal, stalruimte voor 14 koeien, baksteen wanden, onbeschoten kap, pannengedekt zadeldak, inhoud circa 555 m³;
- woning: houten constructie (type recreatiewoning), bitumen dakbedekking, inhoud circa 200 m³;
- kippen-/schapenstal: bouwjaar 1941, baksteen/damwand wanden, onbekende dakbedekking, oppervlakte circa 80 m²;
- voormalige hooiberg: houten gebinten, houten/damwand wanden, onbekende dakbedekking, oppervlakte circa 40 m²;
- kippenhol: bouwjaar 1957, stenen wanden, damwand dakbedekking, oppervlakte 80 m²;
- loods (caravanstalling): bouwjaar 2001, stalen spanten, damwand wanden, damwand dakbedekking, betonklinker vloer, oppervlakte 800 m²;
- pinkenstal: niet omschreven, oppervlakte 25 m²;
- kapschuur: houten constructie, onverharde vloer, oppervlakte 175 m²;
- nissenhut: niet omschreven, oppervlakte 100 m²;
- voormalig kippenhok: houten constructie, damwand dak, oppervlakte 105 m²;
- schapenstal: houten constructie, betonvloer, damwand dak, oppervlakte 210 m²;
- pinken-/schapenschuur: niet omschreven, oppervlakte 105 m²;
- schuurtje: niet omschreven, oppervlakte 40 m²;
- opslagruimte: niet omschreven, oppervlakte 40 m²;
- mestplaat: circa 70 m²;
- erfverharding: gemengde materialen, circa 1.150 m².

Oude Lageweg 68

Het perceel plaatselijk bekend Oude Lageweg 68 is op 24 december 2008 door *eigenaar 1* in eigendom verkregen. De voorheen aanwezige opstallen, werken en voorzieningen zijn inmiddels gesloopt.

Toestand 10 april 2011



Toestand 7 januari 2014



Toestand 7 januari 2015



Volgens het door opdrachtgever overgelegde taxatierapport d.d. 11 december 2009 van Schep Makelaardij B.V. te Schoonhoven bestond het object ten tijde van de verkrijging uit perceel ondergrond, erf en tuin van 5.590 m² met daarop gesitueerd een vrijstaande woning en diverse opstallen. Ter plaatse waren de volgende opstallen, werken en voorzieningen aanwezig:

- woning: niet omschreven, inhoud 410 m³;
- schuur: niet omschreven, oppervlakte 91 m²;
- garage: niet omschreven, oppervlakte 63 m²;
- oude schuur: niet omschreven.

Bestemming

Op basis van de oude bestemmingsplannen waren de objecten overeenkomstig het feitelijke gebruik waren bestemd, dat wil zeggen een kantorenbestemming voor het object Amersfoortsestraat 30, agrarische bedrijfsbestemming voor het object Oude Lageweg 66, een woonbestemming voor het object Oude Lageweg 68 en een agrarische bestemming voor de onbebouwde landbouwgronden.

Volgens het vigerende bestemmingsplan "De Wieken – Vinkenhoef" zijn de percelen bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden I (uit te werken ex. art. 11 WRO)", "Groenvoorzieningen" en "Gastransportleiding".

Volgens het nieuwe (voorontwerp van) bestemmingsplan "Vinkenhoef" zijn de percelen bestemd voor "Bedrijf-1" "Bedrijf-2", "Bedrijfsterrein", "Groen" en "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Water".

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de percelen in eigen gebruik zijn bij de eigenaar.

2.3.2 Eigenaar 2 - Duinhorst Rekreatie B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amersfoort	R	58	10.981 m2	10.981 m2
Amersfoort	R	59	12.246 m2	12.246 m2
Amersfoort	R	631	8.622 m2	8.622 m2
Amersfoort	R	1058	1.796 m2	1.796 m2
Amersfoort	R	1061	1.816 m2	1.816 m2
Amersfoort	R	1064	13.842 m2	13.842 m2
Amersfoort	R	1066	31 m2	31 m2
Totaal				49.334 m2

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 30 maart 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Duinhorst Rekreatie B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoorhoudend te 3861 HN Nijkerk Gld, Antonie Meilingstraat 9.

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 30 maart 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie R nummers 58, 59 en 1064 belast met:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudend te 9727 KC Groningen, Concourslaan 17;

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 30 maart 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie R nummers 59, 1058 en 1061 belast met:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudend te 9727 KC Groningen, Concourslaan 17;
- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., voornoemd.

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 30 maart 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie R nummers 58, 59 belast met:

- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van gemeente Amersfoort, zetelend te Amersfoort, kantoorhoudend te 3811 LM Amersfoort, Stadhuisplein 1.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 30 maart 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de percelen belast met de volgende publiekrechtelijke belemmeringen:

- een voorlopige aanwijzing ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten van gemeente Amersfoort, ingeschreven op 25 januari 2019 (nummer 597);
- een aanwijzing ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten van gemeente Amersfoort, ingeschreven op 19 april 2018 (nummer 602).

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 30 maart 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie R nummers 1058, 1061 en 1064 belast met de volgende publiekrechtelijke belemmeringen:

- een besluit op basis van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van De Staat (Infrastructuur en Waterstaat).

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Amersfoortsestraat ong. te Amersfoort.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat zeven aaneengesloten percelen grasland annex ruwe bouwgrond. De percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 49.334 m². De percelen zijn ontsloten op de Oude Lageweg.

Bestemming

Op basis van de oude bestemmingsplannen waren de objecten overeenkomstig het feitelijke gebruik bestemd, dat wil zeggen een agrarische bestemming.

Volgens het vigerende bestemmingsplan "De Wieken – Vinkenhoef" zijn de percelen bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden I (uit te werken ex. art. 11 WRO).

Volgens het nieuwe (voorontwerp van) bestemmingsplan "Vinkenhoef" zijn de percelen bestemd voor "Bedrijf-1" "Bedrijf-2", "Bedrijfsterrein", "Groen" en "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Water".

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de percelen in eigen gebruik zijn bij de eigenaar.

2.3.3 Eigenaar 4 – Railinfratrust B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amersfoort	R	630	238 m2	31 m2

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 30 maart 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Railinfratrust B.V., statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudend te 3511 EP Utrecht, Moreelsepark 3.

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Accuweg te Amersfoort.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat circa 31 m² van een perceel fietspad met berm.

Bestemming

Op basis van de oude bestemmingsplannen was het object overeenkomstig het feitelijke gebruik bestemd, dat wil zeggen een agrarische bestemming.

Volgens het vigerende bestemmingsplan "De Wieken – Vinkenhoef" is het perceel bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden I (uit te werken ex. art. 11 WRO)".

Volgens het nieuwe (voorontwerp van) bestemmingsplan "Vinkenhoef" is het perceel bestemd voor "Groen".

Gebruik

Het perceel is in gebruik als openbaar fietspad.

2.3.3 Eigenaar 3 - Van de Mheen Planontwikkeling BV

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amersfoort	R	1101	30.060 m2	30.060 m2

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 30 maart 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom bij Van de Mheen Planontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoorhoudend te 3871 AW Hoevelaken, Westerdorpstraat 97.

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 30 maart 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is de eigendom belast met:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudend te 9727 KC Groningen, Concourslaan 17;
- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., voornoemd.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 30 maart 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is het perceel belast met de volgende publiekrechtelijke belemmeringen:

- een besluit op basis van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van De Staat (Infrastructuur en Waterstaat);
- een voorlopige aanwijzing ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten van gemeente Amersfoort, ingeschreven op 25 januari 2019 (nummer 597);
- een aanwijzing ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten van gemeente Amersfoort, ingeschreven op 19 april 2018 (nummer 602).

Locatie

Het object is plaatselijk bekend als Amersfoortsestraat ong. te Amersfoort.



Feitelijke omschrijving

Het object omvat een perceel grasland annex ruwe bouwgrond. Het perceel heeft een oppervlakte van 30.060 m². Het perceel is ontsloten naar de Oude Lageweg (via het perceel kadastraal bekend gemeente Amersfoort sectie R nummer 39).

Bestemming

Op basis van de oude bestemmingsplannen was het object overeenkomstig het feitelijke gebruik bestemd, dat wil zeggen een agrarische bestemming.

Volgens het vigerende bestemmingsplan "De Wieken – Vinkenhoef" zijn de percelen bestemd voor "Bedrijfsdoeleinden I (uit te werken ex. art. 11 WRO).

Volgens het nieuwe (voorontwerp van) bestemmingsplan "Vinkenhoef" zijn de percelen bestemd voor "Bedrijf-1" "Bedrijf-2", "Groen", "Verkeer-Verblijfsgebied" en "Water".

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de percelen in eigen gebruik zijn bij de eigenaar.

2.4 Beschrijving percelen buiten exploitatieplangebied

2.4.1 Inleiding

Buiten het bestemmingsplan- en exploitatieplangebied liggen percelen waarop voorzieningen zijn gerealiseerd ten behoeve van onder andere onderhavig bestemmingsplan. Dit betreft de bovenwijkse voorzieningen "Bloedaal" en "Energieweg". Uit uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 maart 2018 inzake Barneveld (ECLI:NL:RVS:2018:903) volgt dat de waarde van deze percelen overeenkomstig de systematiek van artikel 6.13 lid 5 Wro moet worden vastgesteld.

2.4.2 Bovenwijkse voorziening "Bloedaal"

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amersfoort	R	829	575 m2	575 m2
Amersfoort	R	1380	72.432 m2	72.432 m2
Amersfoort	R	1389	15.461 m2	15.461 m2
Amersfoort	R	1428	8.376 m2	8.376 m2
Amersfoort	R	1430	2.214 m2	2.214 m2
Amersfoort	R	1433	937 m2	937 m2
Amersfoort	R	1435	630 m2	630 m2
Amersfoort	R	1436	421 m2	421 m2
Amersfoort	R	1439	2.663 m2	2.663 m2
Amersfoort	R	1441	1.296 m2	1.296 m2
Amersfoort	R	1444	3.478 m2	3.478 m2
Totaal				108.483 m2

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 11 september 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom van de percelen met nummers 829, 1428, 1430, 1433, 1435 en 1444 bij gemeente Amersfoort, zetelend te Amersfoort, kantoorhoudend te 3811 LM Amersfoort, Stadhuisplein 1.

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 11 september 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom van de percelen met nummers 1380, 1389, 1436, 1439

en 1441 bij Stichting Het Utrechts Landschap, statutair gevestigd te De Bilt, kantoorhoudend te 3730 AC De Bilt, Bunnikseweg 39.

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 11 september 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is de eigendom belast met:

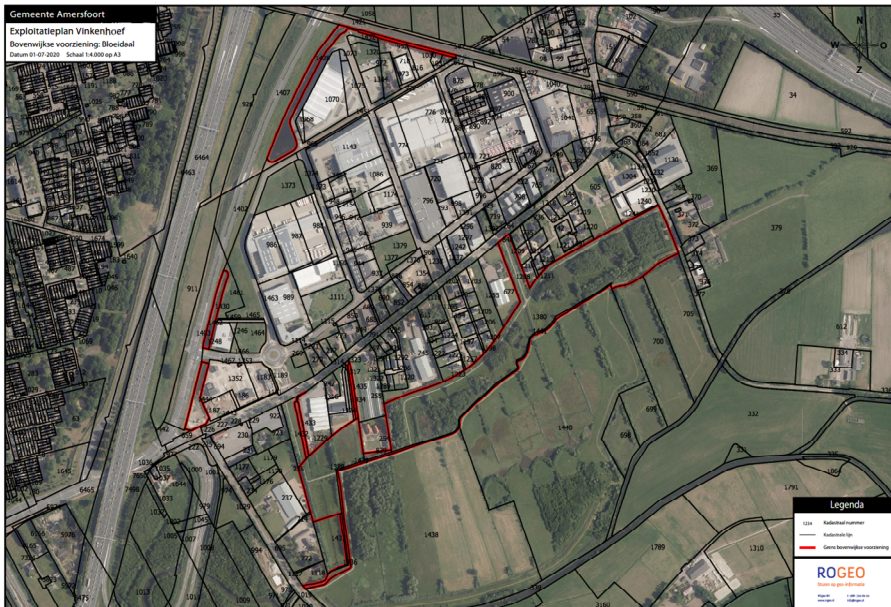
- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Vitens N.V., statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudend te 8019 BE Zwolle, Oude Veerweg 1, voor wat betreft de percelen met nummers 829, 1380, 1439 en 1441;
- een opstalrecht ten behoeve van gemeente Amersfoort, zetelend te Amersfoort, kantoorhoudend te 3811 LM Amersfoort, Stadhuisplein 1, voor wat betreft de percelen met nummers 1380, 1389 en 1436;
- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Stedin Netten B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudend te 3011 TA Rotterdam, Blaak 8, voor wat betreft de percelen 1380 (2x), 1438 en 1439;
- een opstalrecht ten behoeve van de heer W.J.A. van der Laar, wonende te 5711 PN Someren, Lieropsedijk 21, voor wat betreft de percelen 1430 en 1444;
- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van gemeente Amersfoort, zetelend te Amersfoort, kantoorhoudend te 3811 LM Amersfoort, Stadhuisplein 1, voor wat betreft het perceel 1428;
- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudend te 9727 KC Groningen, Concourslaan 17, voor wat betreft de percelen met nummers 1430 en 1428 (3x) en 1444.

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Locatie

De ligging van de percelen is aangegeven op onderstaande kaart.



Feitelijke omschrijving

De percelen met nummers 1428, 1430 en 1444 bestaan uit oppervlaktewater c.q. waterberging. Het perceel met nummer 829 betreft een groenstrook. De percelen met nummers 1433 en 1435 betreffen een watergang. De percelen met nummers 1380, 1389, 1428, 1436, 1439 en 1441 betreffen percelen natuurterrein en de openbare weg Bloedaalpad.

Bestemming

Voor wat betreft de oude bestemming dient te worden teruggevallen op bestemmingsplan "Buitengebied III De Wieken" van gemeente Amersfoort (vaststelling 1988, herziening 1992). In dit bestemmingsplan waren de percelen bestemd voor agrarische doeleinden, tevens waterwingebied.

De percelen met nummers 1433 en 1435 liggen in het plangebied van het onherroepelijke bestemmingsplan "Woon-werkzone Bloedaal" en zijn bestemd voor "Groen" en "Water", en dubbelbestemd voor "Waarde – Archeologie 3".

De percelen met nummers 1380, 1389, 1428, 1436, 1439 en 1441 liggen in het plangebied van het onherroepelijke bestemmingsplan "Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen" en zijn bestemd voor "Natuur".

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de percelen in eigen gebruik zijn bij de eigenaar.

2.4.3 Bovenwijkse voorziening "Energieweg"

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale maat	Waarvan getaxeerd
Amersfoort	R	1402	7.863 m2	7.863 m2
Amersfoort	R	1403	16.406 m2	16.406 m2
Amersfoort	R	1407	30.640 m2	30.640 m2
Amersfoort	R	1410	88 m2	88 m2
Amersfoort	R	1412	162 m2	162 m2
Amersfoort	R	1413 gedeeltelijk	2.980 m2	1 m2
Amersfoort	R	1414	136 m2	136 m2
Amersfoort	R	1417 gedeeltelijk	2.174 m2	8 m2
Amersfoort	R	1418 gedeeltelijk	988 m2	1 m2
Amersfoort	R	1421 gedeeltelijk	17.442 m2	1 m2
Amersfoort	R	1425 gedeeltelijk	41.814 m2	41.594 m2
Totaal				96.900 m2

Eigendom en zakelijke rechten

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 11 september 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom van de percelen met nummers 1402, 1403, 1407, 1410, 1412, 1417, 1418, 1421 en 1425 bij gemeente Amersfoort, zetelend te Amersfoort, kantoorhoudend te 3811 LM Amersfoort, Stadhuisplein 1.

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 11 september 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berust de eigendom van de percelen met nummers 1413 en 1414 bij De Staat (Infrastructuur en Waterstaat), zetelend te 's-Gravenhage, kantoorhoudend te 2511 CW 's-Gravenhage, Korte Voorhout 7.

Volgens de eigendomsinformatie d.d. 11 september 2020 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is de eigendom belast met:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van gemeente Amersfoort, zetelend te Amersfoort, kantoorhoudend te 3811 LM Amersfoort, Stadhuisplein 1, voor wat betreft het perceel met nummer 1407;
- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., statutair gevestigd te Groningen,

kantoorhoudend te 9727 KC Groningen, Concourslaan 17, voor wat betreft de percelen met nummers 1413, 1417 (2x), 1418 (2x), 1421 (2x) en 1425 (2x);

- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V., statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudend te 9727 KC Groningen, Concourslaan 17, voor wat betreft de percelen met nummers 1402 (2x), 1403, 1407 (2x), 1414, 1417 (2x), 1418 (2x), 1421 (2x) en 1425;
- een opstalrecht ten behoeve van de heer W.J.A. van der Laar, wonende te 5711 PN Someren, Lieropsedijk 21, voor wat betreft het perceel met nummer 1403;

Publiekrechtelijke beperkingen

De percelen met nummers 1410, 1421 en 1425 zijn belast met een aanwijzing ingevolge de Wet Bodembescherming van gemeente Amersfoort (stuk 129 d.d. 30 september 2002). Het perceel met nummer 1425 is belast met een aanwijzing op basis van de Monumentenwet 1988 van De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap) (akte hypotheek 4 deel 72869 nummer 136). Voor het verdere en overige zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster en/of de Landelijke Voorziening WKPB.

Het perceel met nummer 1418 is belast met een melding, bevel, beschikking of vordering ingevolge de Wet bodembescherming van/door gemeente Amersfoort, zetelend te Amersfoort, kantoorhoudend te 3811 LM Amersfoort, Stadhuisplein 1.

Locatie

De ligging van de percelen is aangegeven op onderstaande kaart.



Feitelijke omschrijving

De percelen omvatten de Energieweg met bijbehorende (tussen)bermen.

Bestemming

Voor wat betreft de oude bestemming dient te worden teruggevallen op bestemmingsplan "Buitengebied III De Wieken" van gemeente Amersfoort (vaststelling 1988, herziening 1992) en bestemmingsplan "Buitengebied" van gemeente Hoevelaken (vaststelling 1985, herziening 1993). In dit bestemmingsplan waren de percelen bestemd voor agrarische doeleinden.

De percelen liggen in het plangebied van het onherroepelijke bestemmingsplan "Bedrijventerreinen o.a. en snelwegen" van gemeente Amersfoort en zijn bestemd voor "Verkeer" en dubbelbestemd voor "Waarde – Archeologie 3".

Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de percelen in eigen gebruik zijn bij de eigenaar.

3. Markt

3.1 Algemeen

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

3.2 Beschrijving van de vastgoedmarkt

3.2.1 Inleiding

De actuele coronacrisis noopt tot het maken van een tweedeling in de marktbeschrijving: de periode vóór en ná het moment waarop aard en omvang van de coronacrisis zich manifesteerde. Als kantelpunt wordt aangehouden de media briefing op 11 maart 2020 van de World Health Organisation (WHO) waarin de wereldwijde verspreiding van het coronavirus als een pandemie werd erkend. Vervolgens zijn op 16 maart 2020 zijn in Nederland de eerste contactbeperkende maatregelen afgekondigd.

3.2.1 Macro-economische omstandigheden

In het "Centraal Economisch Plan 2020" d.d. 3 maart 2020 van het Centraal Planbureau (CPB) werd ervan uitgegaan dat de economische impact van het coronavirus snel onder controle zou komen. Hierbij werd de kanttekening gemaakt dat verdere verspreiding van het virus de economische groei negatief zou kunnen beïnvloeden. Uitgaand van een beperkt effect van de verspreiding van het coronavirus groeit de Nederlandse economie in 2020 en 2021 gestaag door, met 1,4% in 2020 en 1,6% in 2021. Gegeven de uitzonderlijk lage groei van de wereldhandel en de magere groei in de omringende landen doet de Nederlandse economie het relatief goed. De stikstof- en pfas-problematiek leidt in 2020 tot ongeveer 0,2% lagere groei, in 2021 is het effect nog ongeveer 0,1%. De woninginvesteringen dalen in zowel 2020 als in 2021. De woningmarkt blijft gespannen door de lagere bouwproductie en de voortdurende stijging van het aantal

huishoudens. De werkloosheid ligt op een historisch laag niveau en blijft voorlopig laag. De krappe arbeidsmarkt leidt tot een hogere loonstijging van 2,9% in 2020 en 2,8% in 2021. Gecombineerd met lastenverlichting leidt dit tot een toename van de koopkracht van 2,1% in 2020 en 1,3% in 2021. Het begrotingsoverschot daalt naar 0,1% bbp in 2021. Hierin is voorzien dat de overheid vooral in 2020 moeite blijft houden de begrote middelen uit te geven, mede door de krappe arbeidsmarkt en de problemen in de bouwsector. Er zijn naast het coronavirus ook andere risico's bij de raming. De handelspolitiek van de VS blijft onvoorspelbaar, het is onzeker of er invoertarieven op Europese auto's komen en een opleving van het handelsconflict tussen de VS en China is niet uitgesloten. Verder is een onordelijke Brexit afgewend, maar er is nieuwe onzekerheid of de handelsrelatie tussen de EU en het VK tijdig vorm krijgt. In eigen land blijft de invloed van de stikstof- en pfas-problematiek onzeker. De groei kan hoger uitvallen doordat de lonen harder stijgen dan in deze raming is voorzien. Op de middellange termijn blijft de groei rond 1,5% per jaar. Dat is flink hoger dan in de middellangetermijnverkenning van het CPB in november werd gerapporteerd. De bijstelling komt vrijwel volledig door de hogere bevolkingsprognose van het CBS. De raming van de overheidsfinanciën in de komende kabinetsperiode verbetert door de hogere groei, wat leidt tot een kleiner houdbaarheidstekort van 0,8%.

Uit de publicatie "[Scenario's coronacrisis \(26 maart 2020\)](#)" van het Centraal Planbureau (CPB) worden vier scenario's geschetst van de economische impact van het coronavirus in 2020 en 2021. De scenario's hanteren verschillende uitgangspunten voor de duur van de contactbeperkingen en de diepte van de economische doorwerking. Alle scenario's resulteren in een recessie, het bbp krimpt in 2020 met 1,2% tot 7,7%. In het lichtste scenario veert de economie al in het derde kwartaal van 2020 weer op, in het zwaarste scenario ontstaan er ook problemen in de financiële sector en verslechtert het buitenlandbeeld verder. In dat scenario zal er ook in 2021 een krimp van het bbp van 2,7% optreden. In drie van de vier scenario's is de neergang dieper dan in de crisis van 2008/2009. Het CPB heeft de inflatieverwachtingen bijgesteld naar 1,2 tot 0,8% in 2020 en 1,5 tot 0,6% in 2021, afhankelijk van het scenario.

Voor wat betreft de woningmarkt resulteert het derde en vierde scenario volgens het CPB in een forse terugval in transacties, investeringen en huizenprijzen.

3.2.2 Kantorenmarkt

Landelijk

Volgens de publicatie "Stand van zaken commercieel vastgoed 2020" d.d. 9 maart 2020 van NVM Business werd in 2019 in totaal 1,28 miljoen m² kantoorruimte verhuurd en verkocht. Daarmee was de opname van kantoorruimte nagenoeg even groot als in 2018. Dat de afzet van kantoren zich op een behoorlijk peil kon handhaven, was vooral te danken aan de activiteiten van de

publieke sector, die de behoefte aan kantoorruimte sterk opvoerde. Daar stond echter tegenover dat zowel in het bank- en verzekeringswezen alsook in de financiële dienstverlening en de automatisering duidelijk sprake was van een afnemende behoefte aan kantoorruimte. Wat ook van invloed was op het totale transactievolume, was dat de opname door een geringer aantal transacties tot stand kwam en er meer grote verhuurtransacties plaatsvonden. Behalve dat de vraag naar grote kantoormetrages een stijging liet zien, was het verder opvallend dat er in vergelijking met voorgaande jaren meer vraag was naar nieuwbouw, dat wil zeggen in aanbouw zijnde of nog te bouwen kantoren. In dit segment vond ongeveer 145.000 m² kantoorruimte haar weg naar gebruikers.

Gezien vanuit de verschillende regio's waren er in 2019 duidelijk tegengestelde tendenties waarneembaar. Zo moesten de provincies Groningen, Gelderland en Noord-Brabant genoeg nemen met een lager transactievolume, terwijl de provincies Utrecht en Zuid-Holland de afzet juist zagen toenemen. De overige provincies wisten in 2019 goed stand te houden met een transactievolume dat vrijwel even groot was als het jaar ervoor. Overigens was ook binnen de provincies het beeld wisselend. In de provincie Zuid-Holland bijvoorbeeld werd Rotterdam met een teruggang in de vraag geconfronteerd, terwijl in Den Haag de opname flink omhoogging. Op het vlak van de huurprijzen was merkbaar dat in sommige steden – zoals bijvoorbeeld in Amsterdam en Utrecht – onder invloed van de gunstige vraag de prijzen van kantoren onder een sterk opwaartse druk stonden. Landelijk was sprake van een vrijwel gelijkblijvend prijsniveau.

De grote opname binnen de bestaande voorraad zorgde ervoor dat het direct beschikbare aanbod een verdere daling te zien gaf. Als gevolg daarvan liep het aanbod terug tot 5,5 miljoen m², wat overeenkwam met circa 11,5% van de totale voorraad. De leegstand verminderde behalve door de opname van bestaande gebouwen ook door het onttrekken aan de voorraad van ongeveer 400.000 m² kantoorruimte. Verder werden er op een aantal voorverhuurde kantoren na weinig nieuwe meters aan de bestaande voorraad toegevoegd; van de 133.000 m² die vorig jaar voor de vrije markt in aanbouw werd genomen, was op voorhand al de helft verhuurd.

Provinciaal

De provincie Utrecht stond het afgelopen jaar in het teken van een grote vraag naar kantoorruimte. Er werd op de vrije markt beduidend meer verhuurd en verkocht dan in 2018. De positieve ontwikkeling van de afzet was niet alleen te danken aan een groter transactievolume in de stad Utrecht, maar vooral ook aan een stijging van de vraag in Amersfoort. Gesteund door enkele grote verhuurtransacties met onder meer ABN Amro, Nouryon en Heijmans werd vorig jaar circa 45.000 m² kantoorruimte opgenomen. Daarbij was een belangrijke rol weggelegd voor het stationsgebied. Ook in de stad Utrecht was de verhoogde afzet te danken aan transacties met enkele grote kantoorgebruikers, zoals met Rabobank, Politie, MBO Nederland en Stichting Sekondant. Daarnaast droegen transacties met IWG, het moederbedrijf van vergader- en

werkplekverhuurders Regus en Spaces, bij aan de verhoogde afzet. Hoewel in de stad Utrecht het accent op grote verhuurtransacties lag, waren er toch ook veel kleine kantoorgebruikers actief in de grootteklasse van 200 tot 1.000 m². Voor wat de interesse in de verschillende locaties betreft, viel het op dat in de stad Utrecht de animo voor de perifere kantoorlocaties als De Meern en Papendorp belangrijk toenam. Deze stijgende belangstelling ging overigens niet ten koste van de opname in het centrum, die daar goed op peil bleef. Utrecht en Amersfoort waren overigens niet de enige steden die vorig jaar van de grote vraag naar kantoorruimte wisten te profiteren. Ook in Nieuwegein was sprake van een goede afzet. Kenmerkend voor de gang zaken op de kantorenmarkt in de provincie was ook dat het direct beschikbare kantorenaanbod vorig jaar verder omlaagging, een ontwikkeling waarvan met name Utrecht en Nieuwegein profijt trokken. De teruggang in Nieuwegein werd niet alleen veroorzaakt door de opname van bestaande kantoren, maar ook doordat als gevolg van bestemmingswijziging gebouwen aan de voorraad werden onttrokken.

Lokaal

In 2019 heeft de dynamiek op de kantorenmarkt van Amersfoort een absoluut hoogtepunt bereikt. In de afgelopen jaren is zowel het aantal transacties als het volume van de transacties niet op dit hoge niveau uitgekomen. Amersfoort profiteert in 2019 duidelijk van de oplopende tekorten in de grote steden binnen de Randstad. Als bedrijven geen geschikte vestigingslocaties kunnen vinden in Amsterdam of Utrecht, is Amersfoort een belangrijk alternatief. Het aanbod per 1 januari 2020 bedroeg circa 137.000 m², een afname van circa 10% ten opzichte van een jaar eerder. De opname over 2019 bedroeg ruim 70.000 m², een toename van circa 55% ten opzichte van een jaar eerder. De huurprijzen vertonen een stijgende lijn en liggen in een bandbreedte van € 95 tot € 140 per m².

3.2.3 Bedrijfsruimtemarkt

Landelijk

Volgens de publicatie "Stand van zaken commercieel vastgoed 2020" d.d. 9 maart 2020 van NVM Business werd bijna 7,1 miljoen m² bedrijfsruimte verhuurd en verkocht, een toename van ongeveer 8%. De gestegen opname op de bedrijfsruimtemarkt was ook terug te zien in de opnamecijfers van logistiek vastgoed (distributiecentra). In 2019 werd er ruim 2,3 miljoen m² aan logistiek vastgoed verhuurd en verkocht, een toename van 2%. Van het totale aantal gerealiseerde transacties bestond bijna driekwart uit huurtransacties, wat een duidelijke toename betekende ten opzichte van het jaar ervoor. De vraag naar nieuwbouw steeg in 2019 naar recordhoogte. In totaal werd bijna 2 miljoen m² aan nieuwe bedrijfsruimte in gebruik genomen, ofwel 28% van het totale oppervlak aan bedrijfsruimte dat in 2019 werd verhuurd of verkocht. In 2018 bedroeg het aandeel nieuwbouw nog 20%. In de logistieke sector was het aandeel nieuwbouw zelfs 74%.

Ondanks de goede afzet van bedrijfsruimten nam het direct beschikbare aanbod licht toe, en wel met 1,3%. In totaal werd eind 2019 bijna 11,8 miljoen m² bedrijfsruimte te koop en te huur aangeboden. Overigens was met een toename van het aanbod geen rekening gehouden, aangezien dit de afgelopen jaren voortdurend een daling vertoonde. Het structurele aanbod - vastgoed dat langer dan 3 jaar wordt aangeboden - liet echter een tegengestelde ontwikkeling zien en nam in 2019 met 12% af. Hoewel het totale aanbod het afgelopen jaar een stijging liet zien, waren er in sommige regio's ook tekorten aanpassende bedrijfsruimte. Vooral in het kleinschalige en middensegment was hier en daar sprake van schaarste.

De huurprijzen van bedrijfsruimte, die al sinds 2014 een stijgende lijn vertonen, gingen ook in 2019 omhoog. De toenemende schaarste aan geschikt aanbod in specifieke segmenten van de markt en het grotere aandeel nieuwbouw waren hiervoor verantwoordelijk. Overigens geldt voor verkoopprijzen ook dat ze al enkele jaren licht stijgen. In het algemeen werden er vorig jaar op de bedrijfsruimtemarkt nog nauwelijks incentives verstrekt.

Tenslotte was merkbaar dat ook in 2019 sprake was van een afnemende transactielooptijd. Bedrijfsruimten werden sneller verhuurd en verkocht dan in voorgaande jaren. Met name de verkopen verliepen sneller, mede door de hogere snelheid waarmee ondernemers de financiering van het vastgoed wisten rond te krijgen.

Provinciaal

Na een lichte terugval in 2018, ging vorig jaar in de provincie Utrecht de opname van bedrijfsruimte flink omhoog. Deze toename was in alle marktsegmenten te zien. Vooral in de plaatsen Nieuwegein en Vianen vonden veel grootschalige verhuurtransacties plaats, waaronder een relatief groot aantal nieuwbouwprojecten. Zo huurden HEMA, PostNL en H&M nieuwe distributiecentra in Nieuwegein, waarvan met name bedrijventerrein Het Klooster veel profijt trok. Overigens vond er in de provincie ook kleinschalige nieuwbouw plaats. Dit werd onder andere mogelijk gemaakt door de goede financierbaarheid van vastgoed en de lage rentestand. Behalve in Nieuwegein en Vianen was ook in de stad Utrecht een stijging van de opname te zien. Hierbij ging het vooral om bestaande bouw, al werd er lokaal op kleine schaal ook nieuwbouw gerealiseerd. Dat was onder meer het geval op bedrijventerrein Overvecht. Het aanbod van bedrijfsruimte in de provincie is vorig jaar verder afgenomen. In sommige segmenten van de bedrijfsruimtemarkt ging dat gepaard met schaarste. Zo was het in Utrecht zelf soms lastig om passende bedrijfsruimte te vinden, waardoor bedrijven moesten uitwijken naar omringende gemeenten. Mede hierdoor nam de gemiddelde transactielooptijd in Utrecht toe en ging ook de gemiddelde huurprijs voor bedrijfsruimte het afgelopen jaar licht omhoog. Bovendien werden er vrijwel geen incentives meer gegeven.

Lokaal

Volgens de publicatie “Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten ‘20” van Dynamis maakt de bedrijfsruimtemarkt van Amersfoort in 2019 een terugval door. Sinds het hoogtepunt van bijna 80 duizend m² in 2017, is het opnamevolume in 2019 meer dan gehalveerd. Gedurende het afgelopen jaar is slechts 33 duizend m² aan bedrijfsruimte verhuurd of verkocht, hiermee wordt het laagste niveau sinds 2010 gerealiseerd. Deze lokale bedrijfsruimtemarkt boet snel in aan belang, contrair aan de lokale kantorenmarkt, waar de vraag naar ruimte juist een forse opmars heeft doorgemaakt in het afgelopen jaar. De neerwaartse ontwikkeling van de bedrijfsruimtemarkt in Amersfoort wordt deels gedreven door het ontbreken van een logistieke hotspot. In veel groeiregio's is de logistieke sector de drijver in de ruimtevrage, zonder de grootschalige opnamevolumes van logistieke panden blijft het totaalvolume achter. Een andere verklaring voor de terugvallende vraag, is het beperkte aanbod. Slechts circa 72 duizend m² aan bedrijfsruimte wordt aangeboden eind 2019, begin 2015 bedroeg het aanbodvolume nog het dubbele. Door het lage niveau hebben ruimtezoekers moeite om geschikte bedrijfsruimte te vinden. Zeker door het specifieke karakter van veel ruimtes, is voldoende aanbod noodzakelijk om het juiste pand te vinden voor een gebruiker. Het merendeel van het huidige aanbod bestaat uit een bedrijvencomplex van ruim 10 duizend m² aan de Spaceshuttle.

3.2.4 Woningmarkt

Landelijk

Vóór de media briefing van de WHO op 11 maart 2020, waarin de uitbraak van het coronavirus als een pandemie werd getypeerd, ging Nederlands' grootste woningfinancier – Rabobank – in het “Kwartaalbericht woningmarkt” d.d. 19 februari 2020 uit van de volgende verwachtingen voor de woningmarkt:

- het aantal woningverkoop in de tweede helft van afgelopen jaar opveerde, waardoor in heel 2019 nét iets meer huizen zijn verkocht dan in 2018;
- voor 2020 en 2021 wordt uitgegaan van een daling van het aantal verkoop naar circa 210.000 en 200.000 woningen;
- de huizenprijzen in 2019 met 6,9 procent stegen, minder hard dan de 9,0 procent in 2018
- wordt verwacht dat de prijzen in 2020 met 5,5 procent stijgen, gevolgd door 2,5 procent in 2021;
- het aanbod krap blijft, terwijl het aantal huishoudens nog groeit en de lage hypotheekrente kopers extra biedkracht geeft;
- beleidswijzigingen op de woningmarkt en een sneller afzwakkende economie deze verwachtingen kunnen doorkruisen.

In het themabericht "[De coronacrisis en de huizenmarkt: vraag en antwoord](#)" d.d. 1 april 2020 constateert Rabobank het volgende:

- vóór de coronacrisis ging Rabobank uit van een daling van het aantal woningverkoop en een stijging van de woningprijzen met 5,5%. Deze verwachtingen waren gebaseerd op de macro-economische prognoses van eind 2019/begin 2020 welke thans zijn achterhaald;
- de crisis brengt onzekerheid met zich mee over werk en inkomen, waardoor potentiële kopers terughoudender kunnen worden. Dit leidt tot minder verkoop en minder opwaartse prijsdruk;
- vanwege de sterk vertraagde werking van de woningmarkt worden eventuele prijsdalingen op zijn vroegst vanaf de zomer verwacht;
- de betaalbaarheid van woningen voor starters verbetert niet als gevolg van de coronacrisis omdat deze, naarmate de coronacrisis langer aanhoudt, gepaard gaat met verlies van werk en inkomen;
- het woningtekort blijft in stand.

Regionaal

Volgens de publicatie "Transactiecijfers NVM-regio Amersfoort, 1^e kwartaal 2020" van NVM Wonen is het aantal transacties in het 1^e kwartaal van 2020 met 3,4% afgenomen ten opzichte van diezelfde periode een jaar eerder. De gemiddelde transactieprijs (per m²) is met 9,9% (7,4%) toegenomen naar gemiddeld € 390.000 (€ 3.087 per m²). De verkooptijd in dagen is afgenomen met 8,4%.

3.2.5 Markt voor agrarisch vastgoed

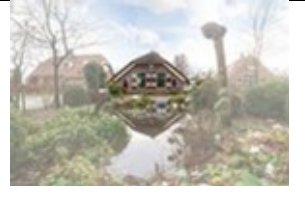
Volgens informatie van ASR Landelijk Vastgoed, het Kadaster en Wageningen Economic Research is de gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland in het vierde kwartaal van 2019 met 4% gestegen van 62.200 per hectare in het derde kwartaal naar 64.700 per hectare in het vierde kwartaal. Over heel 2019 is de grondprijs uitgekomen op 61.900 euro per hectare, 1,6% hoger dan in 2018 (60.900 euro per hectare). In het vierde kwartaal van 2019 is de prijs van grasland met 6% toegenomen tot 57.700 per hectare. Over heel 2019 ligt de gemiddelde grondprijs van grasland op 56.500 euro per hectare, een fractie boven de gemiddelde prijs in 2018 (56.000 euro per hectare). De gemiddelde prijs van bouwland is in het vierde kwartaal van 2019 heel licht (1%) gedaald tot 73.000 euro per hectare. Over heel 2019 noteert bouwland een gemiddelde prijs 71.200 euro per hectare, ruim 3% meer dan in 2018 (68.900 per hectare). In het vierde kwartaal van 2019 is 17% minder landbouwgrond verhandeld dan in hetzelfde kwartaal een jaar daarvoor, respectievelijk 9.500 ha en 11.400 ha. Door het seizoenpatroon - waarbij de handel in het derde kwartaal op een laag pitje staat - is een vergelijking met het voorgaande kwartaal niet zinvol. In heel 2019 is 29.400 ha grond verhandeld. Dat is veel minder dan in 2018 én 2017, toen 35.600 ha en 34.400 ha is overgedragen. De relatieve grondmobiliteit – de verhandelde oppervlakte afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – is afgenomen van 2,0% in 2018 tot 1,7% in 2019.

3.3 Referenties

Ten behoeve van de waardering van de gebouwde objecten is onderzoek gedaan naar referentietransacties van verouderde kantoren, vrijstaande woningen en agrarische objecten in de nabije omgeving. Onderstaande referenties zijn getraceerd in de databases van NVM, Strabo, Vastgoeddata en Vastgoedmarkt.

Kantoren			
Foto			
Adres	Blekersingel 1-5 Amersfoort	Nijverheidsweg-Noord 79 Amersfoort	Maanlander 43 Amersfoort
Ondertekening overeenkomst	februari 2017	april 2019	december 2019
Dagen te koop	294	1.072	230
Vloeroppervlakte	1.595 m2	747 m2	207 m2 bedrijfsruimte, 1.600 m2
Perceel	1.347 m2	1.030 m2	1.727 m2
Vraagprijs	-	€ 775.000	€ 1.195.000
Koopsom (per m2 VVO)	€ 1.350.000 (€ 846)	€ 660.000 (€ 884)	€ 966.000 (€ 535)
Eigenschappen	kantoorgebouw, 3 bouwlagen, bouwjaar 1986	kantoorgebouw, 2 bouwlagen, bouwjaar 1990	kantoorgebouw, 4 bouwlagen, bouwjaar 1997
Toelichting	herontwikkeling naar wonen	-	-
Bron	NVM	NVM	NVM

Kantoren			
Foto			
Adres	Ariane 20 Amersfoort	Basicweg 12 Amersfoort	Hogebrinkerweg 8 Hoevelaken
Ondertekening overeenkomst	juli 2017	oktober 2019	december 2018
Dagen te koop	345	539	776
Vloeroppervlakte	960 m2	1.923 m2	590 m2
Perceel	1.045 m2	2.847 m2	1.273 m2
Vraagprijs	€ 575.000	€ 1.450.000	€ 695.000
Koopsom (per m2 VVO)	€ 575.000 (€ 599)	€ 1.200.000 (€ 624)	€ 600.000 (€ 1.017)
Eigenschappen	kantoorgebouw, 2 bouwlagen met parkeerkelder, bouwjaar 2000	kantoorgebouw, 5 bouwlagen, bouwjaar 1998	kantoorgebouw, 1 bouwlaag, bouwjaar jaren '80
Toelichting	-	-	-
Bron	NVM	NVM	NVM

Vrijstaande woningen			
Foto			
Adres	Koedijkerweg 6 Amersfoort	Utrechtseweg 302 Amersfoort	Laakweg 47a Hoevelaken
Type	vrijstaand / woonboerderij	vrijstaand / herenhuis	vrijstaand / woonboerderij
Woonoppervlakte	60 m2	117 m2	67 m2
Inhoud	450 m3	517 m3	340 m3
Bouwjaar	1900	1963	1862
Perceel	3.848 m2	5.355 m2	2.055 m2
Onderhoudstoestand	slecht	redelijk/goed	goed
Vraagprijs	€ 595.000 k.k.	€ 625.000 k.k.	€ 550.000 k.k.
Koopsom	€ 525.000 k.k.	€ 726.000 k.k.	€ 535.000 k.k.
Transactiedatum	april 2019	juli 2019	januari 2018
Verkooptijd	380	53	26
Toelichting	-	-	-

Vrijstaande woningen			
Foto			
Adres	Veenwal 11 Hoevelaken	Penningweg 5 Hoevelaken	Stoutenburgerlaan 8 Stoutenburg Noord
Type	vrijstaand / bungalow	vrijstaand / woonboerderij	vrijstaand / woonboerderij
Woonoppervlakte	178 m2	117 m2	165 m2
Inhoud	723 m3	517 m3	2.121 m2
Bouwjaar	1965	1963	1941
Perceel	2.325 m2	5.355 m2	8.000 m2
Onderhoudstoestand	goed	redelijk/goed	goed
Vraagprijs	€ 695.000 k.k.	€ 625.000 k.k.	€ 575.000 k.k.
Koopsom	€ 700.000 k.k.	€ 726.000 k.k.	€ 575.000 k.k.
Transactiedatum	november 2019	juli 2019	januari 2018
Verkooptijd	23	53	26
Toelichting	-	-	erfpacht: opstallen € 100.000, grond € 475.000

Agrarisch			
Foto			
Adres	Zeldertseweg 94 Hoogland	Hoefweg 7 Barneveld	Maanderdijk 3-5 Bennekom
Type	melkveehouderij	melkveehouderij	melkveehouderij
Oppervlakte	32,7 ha	10,3 ha	10,2 ha
Opstallen	woning, ligboxenstal bj. 2003 voor 200 koeien, 3 melkrobots, jongveeststal voor 70 stuks jongvee, paardenstal voor 15 paarden, werktuigenberging, ruwvoeropslag	woning, ligboxenstal bj. 2009 voor 80 koeien, varkensstal voor 500 vleesvarkens, werktuigenberging, ruwvoeropslag	woning, ligboxenstal bj. 1996-2004 voor 180 melkkoeien, 2 melkrobots, jongveeststal, kippenstal bj. 1969-1994 van ca. 1.200 m2, werktuigenberging, ruwvoeropslag
Vraagprijs	€ 3.975.000 k.k.	-	€ 2.040.000 k.k.
Koopsom	€ 3.600.000 k.k.	€ 1.794.325	€ 2.040.000 k.k.
Transactiedatum	januari 2018	september 2018	februari 2019
Verkooptijd	21 dagen	438	391

4. Overwegingen ten aanzien van de wijze van waarderen

4.1 Inleiding

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

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

4.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

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

Het kantorencomplex Amersfoortsestraat 30 en de woning Oude Lageweg 68 zijn door gemeente Amersfoort tegen marktwaarde verworven.

De boerderij Oude Lageweg 66 is door gemeente Amersfoort tegen betaling van een volledige schadeloosstelling verworven. Uit bestudering van de verwervingsdossiers is gebleken dat alle voornoemde onroerende zaken zijn verworven met het oog op spoedige ontwikkeling van het gebied tot bedrijfsterrein. Niet aannemelijk is dat de gemeente erin zou zijn geslaagd om de boerderij Oude Lageweg 66 op basis van een andere waarderingsgrondslag dan onteigeningswaarde te verwerven. Taxateur neemt hierbij in aanmerking dat een eigenaar van een onroerende zaak die bestemd is voor bewoning en/of uitoefening van een bedrijf gewoonlijk niet bereid is om in het belang van een ruimtelijke ontwikkeling te verkopen aan een overheid tegen een andere waarde dan de onteigeningswaarde. Een dergelijke eigenaar wacht gewoonlijk onteigening tegen volledige schadeloosstelling, dan wel een minnelijk verwervingstraject ter

voorkoming daarvan, af. Met inachtneming van het vorenstaande is de verwerving van de boerderij Oude Lageweg 66 door ondergetekende in verband met de onderhavige ontwikkeling als noodzakelijk en urgent beoordeeld waardoor de inbrengwaarde van voornoemde onroerende zaken begroot op basis van de onteigeningswaarde.

Uitgaande van een gemeentelijke grondexploitatie ligt het voor de hand dat nog niet verworven objecten in verband met de realisatie van het bedrijfsterrein door de gemeente worden verworven. Vaststaat dat de objecten thans nog niet op basis van een volledige schadeloosstelling door de gemeente zijn verworven en niet ter onteigening zijn aangewezen. Of, en zo ja op welke termijn en in welke omvang, de objecten worden verworven, ter onteigening worden aangewezen en in het uiterste geval worden onteigend is op dit moment onduidelijk. Voorzichtigheidshalve gaat ondergetekende voor de waardering van de inbrengwaarde van deze objecten derhalve thans uit van de werkelijke waarde. Ondergetekende neemt hierbij in aanmerking dat de gemeente kan besluiten het exploitatieplan te herzien nadat de onroerende zaak ter onteigening is aangewezen, is onteigend dan wel tegen onteigeningswaarde is verworven.

4.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

4.3.1 Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak.

De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald.

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

Artikel 40c van de Onteigeningswet bevat de zogenaamde eliminatieregels. De eliminatieregels houden in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Sinds het arrest van de Hoge Raad van 9 juli 2010 (ECLI:NL:HR:2010:BL1634) dient de vraag beantwoord te worden in hoeverre de waardevermeerderende of waardeverminderende invloed van een bestemmingsplan bij de vaststelling van de werkelijke waarde van het onteigende buiten beschouwing moet blijven, voor zover de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming door niets anders is bepaald dan een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand concreet plan voor een werk ter plaatse van onder meer het onteigende (als bedoeld in art. 40c onder 3° Ow) en het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld teneinde daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven om de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend wordt, mogelijk te maken. Of een samenstel van plannen dat is voorafgegaan aan het bestemmingsplan waarvoor onteigend wordt, is de duiden als een "... concreet plan ...", in de zin van voornoemde uitspraak, kan worden beantwoord op basis van de vijf arresten van de Hoge Raad van 15 januari 2016 (o.a. ECLI:NL:HR:2016:25). In laatstgenoemd arrest zijn de juridische kaders voor eliminatie van de invloed van bestemmingsplannen door de Hoge Raad als volgt uiteengezet:

- a. artikel 40c Ow dient terughoudend te worden toegepast;
- b. de vraag of eliminatie van een door het geldende bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming moet plaatsvinden, dient te worden beoordeeld aan de hand van de omstandigheden van het geval. Eliminatie kan niet in abstracto worden voorgeschreven of uitgesloten in bepaalde categorieën van gevallen;
- c. voor eliminatie is alleen plaats indien het werk waarvoor wordt onteigend tot stand wordt gebracht voor rekening en risico van rechtspersonen als bedoeld in art. 2:1 lid 1 en 2 BW ('overheidswerken');
- d. de omstandigheid dat de overheid voorbereidingswerkzaamheden uitvoert ten behoeve van een werk waarvoor wordt onteigend, brengt nog niet mee dat dit werk als een overheidswerk dient te worden aangemerkt.

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregels welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafoming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure.

Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

4.3.2 Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f voorziet derhalve in de beoordeling van de optimale aanwending (*highest and best use of HABU*).

4.3.3 Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd.

Toepassing van voornoemde criteria resulteert erin dat de begrenzing van het complex groter is dan de begrenzing van het exploitatieplangebied. De afbakening van het complex is naar het oordeel van taxateur gelijk aan het plangebied van het op 22 februari 2000 vastgestelde structuurplan "De Wieken – Vinkenhoeft" waarin de ontwikkeling van bedrijfsterrein, waterbeheer en natuurontwikkeling als één geïntegreerde ruimtelijke ontwikkeling zijn gepresenteerd. Deze visie is vervolgens uitgewerkt in het op 12 maart 2002 vastgestelde bestemmingsplan "De Wieken Vinkenhoeft", het op 9 maart 2014 vastgestelde bestemmingsplan "Bedrijventerrein e.o. en snelwegen" alsmede onderhavig bestemmingsplan "Vinkenhoeft". Uit de afbakening van het exploitatiegebied van de bekostigingsbesluiten van 25 juni 2002, 24 juni 2003 en 4 september 2007 blijkt voorts dat vanaf de start van de ontwikkeling sprake is van één exploitatie, derhalve van financiële samenhang. Op basis van het vorenstaande komt taxateur tot de conclusie dat het complex gelijk is aan de begrenzing van structuurplan "De Wieken – Vinkenhoeft".

4.4 Onteigeningswaarde

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

4.5 Algemene uitgangspunten

Bij de waardering is voorts uitgegaan van de volgende algemene uitgangspunten die naar de mening van taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie.

- koper en verkoper handelen in alle redelijkheid;
- de hypothetische verkoopperiode zou passend zijn voor de soort onroerende zaken en plaatsvinden vóór de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk zouden blijven;
- de onroerende zaken zouden bij verkoop zo breed mogelijk in de markt worden aangeboden;
- geen rekening zou worden gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- om de waarde te schatten, moet taxateur éérst bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik (highest and best use);
- alle gebouw-gebonden installaties en systemen, indien relevant voor de taxatie, functioneren naar behoren, tenzij expliciet anders wordt vermeld in deze rapportage;
- de nog bebouwde objecten, indien relevant voor de taxatie, zijn thans onverhuurd, althans worden als zodanig geleverd;
- de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- de van opdrachtgever of aan haar verbonden derden verkregen informatie en wijze van handelen zijn correct en niet misleidend.

4.6 Bijzondere uitgangspunten

In dezen is geen sprake van bijzondere uitgangspunten.

4.7 Waarderingsmethode

4.7.1 Inleiding

Bij de waardering van vastgoedobjecten maakt de taxatiepraktijk gebruik van drie taxatiebenaderingen: de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. De drie benaderingen zijn allen gebaseerd op het beginsel van substitutie; de comparatieve benadering gaat uit van substitutie door middel van aankoop van een vergelijkbare andere zaak, de inkomstenbenadering stelt de vraag tegen welke toekomstige geldstromen de zaak te substitueren is en de kostenbenaderingen gaat uit van substitutie door middel van herbouw van de zaak. Binnen de benaderingen zijn taxatiemethoden te onderscheiden. Voor de comparatieve benadering is de meest toegepaste methode de vergelijkingsmethode. Voor de inkomstenbenadering betreft dit onder andere de kapitalisatiemethode, discounted cashflowmethode en residuele grondwaardemethode. Voor de kostenbenadering betreft dit de vervangingswaardemethode. Bij de waardering van woningen, agrarische bedrijven en ruwe bouwgrond wordt in de regel gebruik gemaakt van de vergelijkende methode. Bij de waardering ruwe bouwgrond kan tevens gebruik worden gemaakt van de residuele grondwaardemethode.

4.7.2 Vergelijkende methode

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

4.7.3 Residuele grondwaardemethode

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

Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008,

LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.

Ondanks dat het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Indien voldoende marktbevijs uit referentietransacties beschikbaar is verdient de vergelijkende methode de voorkeur (vgl. o.a. HR 6 juni 2003, NJ 2003/550 en HR 13 augustus 2004, NJ 2005/151). Toepassing van de residuele grondwaardemethode is overigens geen vereiste voor vaststelling van inbrengwaarden. In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummers 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"2.28.7. Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele of de top-downmethode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog. "

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2008, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

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

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

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

In de uitspraak van gerechtshof Den Haag van 29 januari 2019 (ECLI:NL:GHDHA:2019:158) volgt tot slot dat ingeval voldoende vergelijkingstransacties beschikbaar zijn, de werkelijke waarde niet (mede) te baseren op een langs residuele weg bepaalde waarde (rov 2.16).

4.8 Verzoening en conclusie

In de conclusiefase komt een taxateur aan de hand van de hem beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende analyses tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waarde- en (referentie)objectanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

4.9 Schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Taxateur wijst erop dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door taxateur, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.

Op de waardepeildatum veroorzaakt de uitbraak van Corona (COVID-19) onrust op markten in Nederland en de rest van de wereld. Het is voorstelbaar dat ook de Nederlandse vastgoedmarkt hierdoor wordt geraakt. Eventueel (negatief) marktbevonds manifesteert zich echter pas geleidelijk op vastgoedmarkten, omdat transacties veel tijd in beslag nemen en prijsvorming eerder plaatsvindt. Taxateur heeft op dit moment dan ook geen zicht op de eventuele impact van de Corona- uitbraak (en de door de overheid genomen maatregelen) op vastgoedwaarden en baseert zich noodgedwongen op transacties uit het (recente) verleden.

Deze taxatie is derhalve onderhevig aan (materiele) taxatieonzekerheid. Daarom voorzien wij minder zekerheid – en is er meer voorzichtigheid geboden – bij gebruik van onze waardering dan normaal het geval zou zijn. Daarnaast voorzien wij een langere marketingperiode om de waarde te realiseren in een transactie .De kans dat ons oordeel over waarde precies samenvalt met de behaalde prijs, mocht er sprake zijn van een transactie, is afgenomen. We raden u daarom aan om

de waardering regelmatig te herzien en om specifiek marktadvies te verkrijgen bij een voorgenomen transactie.

5. Waardering percelen binnen exploitatieplangebied

5.1 Inleiding

Bij de waardering wordt onderscheid gemaakt tussen de ongebouwde percelen, gebouwde percelen, gesloopte percelen en te handhaven openbare ruimte.

5.2 Ongebouwde percelen

5.2.1 Vergelijkende methode

In het plangebied zijn de volgende vergelijkingstransacties beschikbaar:

- verkoop en levering op 15 februari 2008 van 7.67.80 ha cultuurgrond annex ruwe bouwgrond (perceel Amersfoort R 1101) voor een koopsom van gemiddeld € 27,35 per m2. De gronden ontlelen de hoogste waarde aan de ligging in het complex "Wieken Noord";
- verkoop en levering op 30 augustus 2011 van 0.72.88 ha cultuurgrond annex ruwe bouwgrond (percelen Amersfoort R 40, 56, 57 en 67) voor een koopsom van gemiddeld € 30 per m2. De betreffende gronden zijn aangekocht voor realisatie van de Randweg en ontlelen de hoogste waarde aan de ligging in het complex "Wieken Noord";
- verkoop en levering op 28 september 2011 van 0.91.10 ha cultuurgrond annex ruwe bouwgrond (perceel Amersfoort R 296) voor een koopsom van gemiddeld € 30 per m2. De betreffende gronden zijn gedeeltelijk aangekocht voor realisatie van de Randweg en gedeeltelijk voor de 2^e fase van de bedrijfsterreinontwikkeling. De gronden ontlelen de hoogste waarde aan de ligging in het complex "Wieken Noord";
- verkoop en levering op 5 oktober 2011 van 0.18.47 ha cultuurgrond annex ruwe bouwgrond (perceel Amersfoort R 82) voor een koopsom van gemiddeld € 30 per m2. De betreffende gronden zijn aangekocht voor realisatie van de Randweg en ontlelen de hoogste waarde aan de ligging in het complex "Wieken Noord";
- verkoop en levering op 26 januari 2012 van 1.32.79 ha cultuurgrond annex ruwe bouwgrond (percelen Amersfoort R 83 en 585) voor een koopsom van gemiddeld € 30 per m2. De betreffende gronden zijn aangekocht voor realisatie van de Randweg en ontlelen de hoogste waarde aan de ligging in het complex "Wieken Noord";

- verkoop en levering op 13 juli 2017 van 0.29.30 ha cultuurgrond annex ruwe bouwgrond (percelen Amersfoort R 1271, 1274, 1275 en 1278) voor een koopsom van gemiddeld € 32,76 m2, bestaande uit een grondprijs van € 30 en een aanvullende rentevergoeding.

Uit voornoemde opsomming volgt dat de prijs van ruwe bouwgrond in het complex "Wieken-Noord" zich heeft ontwikkeld tot gemiddeld € 30 per m2. De op de executieveiling gerealiseerde prijs vormt daarop een uitzondering. Omdat deze niet voldoet aan de marktwaardedefinitie en de daarmee in materieel opzicht gelijk te stellen definitie van de werkelijke waarde wordt deze transactie buiten beschouwing gelaten.

Taxateur is voorts bekend met volgende openbare waarde-indicaties van ruwe bouwgrond:

- het in opdracht van gemeente Barneveld opgestelde taxatierapport inbrengwaarde betreffende bedrijfsterrein "Harselaar-Driehoek" van Meander Grondverwerving en Advies waarin de complexwaarde per waardepeildatum 1 maart 2014 is geschat op gemiddeld € 35 per m2;
- de uitspraak van 28 maart 2018 van Rechtbank Gelderland (ECLI:NL:RBGEL:2018:1807) inzake de onteigening door gemeente Barneveld van percelen ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in de plangebieden de bestemmingsplannen Harselaar-Oost, Harselaar-Driehoek en Harselaar Zuid Fase 1a. In deze procedure is de complexwaarde per waardepeildatum 12 januari 2017 vastgesteld op gemiddeld € 40 per m2. Rechtbankdeskundigen hebben zich gebaseerd op 10 transacties uit de periode september 2014 tot en met februari 2016 die varieerden van € 32,50 tot € 42 per m2. Tegen het onteigeningsvonnis is cassatieberoep ingesteld. Volgens het arrest van de Hoge Raad van 14 juni 2019 (ECLI:NL:HR:2019:929) bevatte het beroep geen cassatiewaardige klachten.
- het in opdracht van gemeente Ede opgestelde taxatierapport betreffende bedrijfsterrein "De Klomp" van Steenhuijs Grondzaken B.V. waarin de complexwaarde per waardepeildatum 5 maart 2020 geschat op gemiddeld € 32,50 per m2;

Op basis van voornoemde informatie komt taxateur tot de volgende beoordeling voor wat betreft de complexwaarde van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in het complex "Wieken-Noord":

- in de periode tot en met 2017 heeft de prijs voor ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in het complex "Wieken-Noord" zich ontwikkeld tot gemiddeld € 30 per m2;

- op 28 maart 2018 heeft de onteigeningsrechter de werkelijke waarde van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in het complex "Harselaar" te Barneveld bepaald op gemiddeld € 40 per waardepeildatum 12 januari 2017;
- op 5 maart 2020 heeft taxateur de werkelijke waarde van ruwe bouwgrond in het complex van bedrijfsterrein "De Klomp" te Ede bepaald op gemiddeld € 32,50 per m²;
- de complexen in Amersfoort, Barneveld en Ede zijn niet zondermeer vergelijkbaar vanwege afwijkende plankarakteristieken, zoals excessieve verwervingskosten, realisatietermijnen, kosten van bouwrijp maken, kosten van bovenplanse voorzieningen, percentage uitgeefbare grond, uitgifteprijs, enzovoorts;

Met inachtneming van het vorenstaande schat taxateur de werkelijke waarde de percelen ruwe bouwgrond in onderhavig plangebied op gemiddeld € 30 per m².

5.2.2 Residuele grondwaardemethode

Omdat binnen het complex sprake is van een reeds langlopende grondexploitatie met veel historische kosten en opbrengsten ontbreken veel parameters voor het opstellen van een min of meer betrouwbare residuele grondwaarde berekening. Om die reden en om de redenen zoals geschetst in paragraaf 4.7.3 wordt de residuele grondwaardemethode afgewezen.

5.2.3 Bijzondere (on)geschiktheid

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

Voorstroken

Hoewel een gedeelte van de getaxeerde gronden ligt aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen, geldt dat de ontsluiting van de bedrijfskavels geschiedt via interne en in het kader van het bestemmingsplan te realiseren ontsluitingswegen. Eén en ander brengt met zich mee dat geen sprake is van een hogere mate van bouwrijpheid. Van voorstroken in onteigeningsrechtelijke zin is derhalve geen sprake. Het vorenstaande wordt overigens

ondersteund door het gedrag van kopers en verkopers in het plangebied, welke geen hogere dan de gemiddelde complexwaarde hebben betaald of ontvangen.

Zichtlocaties

Hoewel de ligging van gedeelten van het plangebied aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen kan leiden tot hogere uitgifteprijs is naar oordeel van ondergetekende geen sprake van een bijzondere geschiktheid in onteigeningsrechtelijke zin die moet leiden tot een hogere inbrengwaarde. Deze gronden worden thans niet als bedrijfsterrein gebruik gebruikt, waardoor geldt dat niet op voorhand kan worden gezegd dat deze gronden zelf een zodanig bijzondere geschiktheid hebben dat dit de eigenschap van een zichtlocatie impliceert. Pas het nieuwe bestemmingsplan en de daarin vervatte regeling voor de gronden brengen mee dat vastgesteld kan worden welke gronden als zichtlocatie zijn te beschouwen. Daarbij is bepalend hoe de gronden op grond van het bestemmingsplan mogen worden ingericht en gebruikt. Gelet daarop kan niet los van het bestemmingsplan worden vastgesteld of, en zo ja, aan welk deel van de gronden van het bedrijventerrein de hoedanigheid van zichtlocatie toekomt (vgl. ECLI:NL:RVS:2013:BZ7440 inzake Sittard-Geleen).

Bodemverontreiniging

Volgens het exploitatieplan is ter zake van de in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken geen sprake van verontreiniging van bodem en/of grondwater die moet leiden tot een lagere waarde geen sprake.

Conclusie

Van bijzondere (on-) geschiktheid welke leidt tot een van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging is geen sprake.

5.3 Gebouwde percelen

Behoudens de tot de voormalige boerderij Oude Lageweg 66 behorende loods bevinden zich op de waardepeildatum geen gebouwde objecten in het plangebied.

5.4 Gesloopte percelen

5.4.1 Overwegingen

Behoudens de hiervoor in paragraaf 5.3 genoemde objecten (één loods) zijn alle gebouwde objecten op de waardepeildatum gesloopt. Zoals hiervoor in paragraaf 4.2 is aangegeven wordt bij waardering van gebouwde onroerende zaken onderscheid gemaakt tussen onroerende zaken welke niet en wel tegen volledige schadeloosstelling zijn verworven.

Taxateur loopt in dezen tegen de complicatie aan dat op de peildatum niet eigenstandig een beeld kan worden gevormd van de fysieke toestand van de onroerende zaken. Voor zover de onroerende zaken in verband met de beoogde ontwikkeling in het verleden tegen onteigeningswaarde zijn aangekocht en niet eigenstandig een beeld kan worden gevormd over de feiten en omstandigheden die een rol spelen bij het begroten van de schadeloosstelling. Omdat er geen Afdelingsjurisprudentie beschikbaar is waarin deze problematiek expliciet aan de orde is gesteld wordt aan de hand van onderstaande wetsgeschiedenis en literatuur een beeld gevormd over wijze van waarderen op de peildatum van inmiddels gesloopte onroerende zaken die in het verleden zijn verworven, al dan niet tegen volledige schadeloosstelling. De relevant geachte passages zijn door ondergetekende onderstreept.

Wet ruimtelijke ordening

In de memorie van toelichting bij de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie (Tweede Kamer, vergaderjaar 2004–2005, 30 218, nr. 3) is inzake de inbrengwaarde het volgende vermeld:

3. Inhoud van het wetsvoorstel

(...)

3.3.c Publiekrechtelijk: kostenverhaal

(...)

Inbrengwaarde

De inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied dient objectief te worden vastgesteld. Dit betekent dat geobjectiveerd wordt van de werkelijk betaalde prijzen. Het ligt voor de hand uit te gaan van de verkeerswaarde van de grond. Omdat bij de grondexploitatie wordt uitgegaan van vrijwillige exploitatie door particuliere eigenaren, is aangesloten bij de grondwaarde die men bij de Wvg hanteert. Wanneer sprake is van onteigening levert aansluiting bij de verkeerswaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten, terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de verkeerswaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit genomen is, of die op onteigeningsbasis zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde.

(...)

6. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

(...)

artikel 6.13 (inhoud exploitatieplan)

(...)

Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. Er bestaan verschillende berekeningsmethoden voor die grote verschillen kunnen opleveren. Het wordt wenselijk geoordeeld dat het wetsvoorstel op dit punt duidelijkheid verschaft. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de verkeerswaarde van de grond. Er is aangesloten bij de regeling in de Wvg van de verkeerswaarde, omdat ervan uit wordt gegaan dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de Wvg zijn daarom in het vierde lid artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet van toepassing verklaard. Wanneer sprake is van onteigening levert aansluiting bij de verkeerswaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten, terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de verkeerswaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn waarvoor een onteigeningsbesluit genomen is, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde.

Uit de memorie van toelichting volgt derhalve de instructie aan de taxateur om de inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied objectief, derhalve los van de werkelijke bepaalde prijzen, vast te stellen.

Ingeval percelen onteigend zijn of op grondslag van onteigeningswaarde zijn verworven dient aangesloten te worden bij de onteigeningswaarde.

Besluit ruimtelijke ordening

In de nota van toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening is omtrent de taxatie van inbrengwaarden het volgende vermeld:

Artikel 6.2.3

In artikel 6.2.3 is het begrip inbrengwaarde uit artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de Grondexploitatiewet nader uitgewerkt. Artikel 6.13, zevende lid, van de wet, bepaalt dat bij amvb hierover nadere regels worden gesteld.

Bij de uitwerking van dit begrip is aangesloten is bij de omschrijving van de inbrengwaarde die is opgenomen in eerdergenoemd voorstel van VNG en Neprom.

De inbrengwaarde werkt door in de hoogte van de exploitatiebijdrage. Het is daarom noodzakelijk de inbrengwaarde te laten taxeren door onafhankelijke deskundigen om te voorkomen dat de gemeente de regels met betrekking tot staatssteun overtreedt. Voor de taxatie wordt uitgegaan van de verkeerswaarde van gronden en opstallen, welke bepaald wordt aan de hand van de systematiek van de onteigeningswet. Met deze wijze van taxeren bestaat reeds veel ervaring.

Indien er beroep wordt ingesteld met betrekking tot de inbrengwaarde ligt het voor de hand dat de rechter voor de bepaling van de inbrengwaarde een analoge toepassing geeft aan de regeling in de onteigeningswet en ter zake deskundigen benoemt.

Bij de grondexploitatie speelt de inbrengwaarde van de grond een dubbele rol. In de eerste plaats beïnvloedt het de verdeling van de kosten over de verschillende uitgiftepercelen. De inbrengwaarde van alle gronden in het exploitatiegebied wordt bij elkaar opgeteld en samen met alle andere kosten omgeslagen over alle percelen. Over het algemeen zullen eigenaren streven naar een hoge inbrengwaarde voor hun eigen percelen en lage voor overige percelen. Er zullen met name problemen ontstaan indien voor het ene perceel een relatief hoge inbrengwaarde wordt vastgesteld en voor het andere een relatief lage. Niet alleen kan degene met een lage inbrengwaarde een lager bedrag aftrekken van de exploitatiebijdrage, maar ook valt deze exploitatiebijdrage voor hem hoger uit, omdat de inbrengwaarde van het andere perceel wel hoog is en gedeeltelijk wordt omgeslagen over zijn eigen perceel. Om deze reden verdient het aanbeveling alle percelen te laten taxeren door onafhankelijke deskundigen, zo mogelijk dezelfde taxateurs.

Omdat de inbrengwaarde een kostenpost is heeft het in de tweede plaats invloed op de totale haalbaarheid van een project. Bij een te hoge raming kan de financiële uitvoerbaarheid van een plan voor de gemeente in gevaar komen. Een te lage raming van de inbrengwaarden betekent voor de eigenaren dat het kostenverhaal lager uitpakt. Dat kan ten nadele van de eigenaren die zelf realiseren uitpakken, indien door die lage raming de exploitatie van het eigen perceel onrendabel wordt.

Ontwerpregeling plankosten exploitatieplan 2010

In de bijlage bij toelichting van de "Ontwerpregeling plankosten exploitatieplan 2010" is hieromtrent het volgende vermeld:

Vraag 15: wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?

Hier moeten de geraamde of verwezenlijkte kosten die in het exploitatieplan voor sloop opgenomen zijn, opgevoerd worden, inclusief asbestsanering en exclusief BTW. Dit zijn de kosten, bedoeld in artikel 6.2.3, onderdeel d, Bro. Besteed hierbij aandacht aan de historische kosten. Het is mogelijk dat de gemeente 3 jaar geleden een pand heeft gekocht en dat direct heeft gesloopt gezien asbestproblemen en mogelijke beperking van vandalisme. Als 3 jaar later een exploitatieplan wordt gemaakt, treft de taxateur het gebouw niet meer aan en hij zou daarom alleen de maagdelijke grond taxeren. Dit klopt niet indien de locatie eertijds is verworven met het oog op de grondexploitatie en de opstallen toevallig al zijn gesloopt. Indien de gemeente een pand 3 jaar geleden kocht voor een geheel andere functie en om die reden heeft gesloopt en er nu sprake is van een beleidswijziging waarin die grond voor bijvoorbeeld wonen wordt ingebracht, dienen zowel de opstalwaarde als de sloop niet meer te worden meegerekend.

Uit het vorenstaande volgt de instructie aan de taxateur om de sloop van de onroerende zaak te negeren en de onroerende zaak te taxeren als ware de opstallen, die ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn aangekocht en gesloopt, nog aanwezig.

Literatuur

In de publicatie "Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan", gedateerd 1 september 2014 en opgesteld in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties door de heer J.W. Santing MSc RE MRICS van Deloitte Real Estate wordt dit onderwerp verder uitgediept.

5.2 Toestandsdatum en reeds gesloopte opstallen

Naast de peildatum is de toestandsdatum ook relevant, met name voor reeds aangekochte percelen met opstallen is dit element van belang. In dat soort gevallen kan het zo zijn dat vooruitlopend op het in procedure brengen van het bestemmingsplan en exploitatieplan de opstallen zijn gesloopt. Ten tijde van de taxatie van de inbrengwaarde treft de taxateur dan een onbebouwd perceel aan terwijl er in het verleden een opstal is aangekocht en er kosten van sloop zijn gemaakt. Mogelijk is zelfs een volledige schadeloosstelling betaald aan de (toenmalige) eigenaren.

Voor de taxatie van de inbrengwaarde doet het in beginsel niet ter zake of de opstallen vooruitlopend op de vaststelling van het exploitatieplan reeds zijn gesloopt. Op grond van artikel 6.2.3. sub b Bro behoort tot de inbrengwaarde de waarde van opstallen die moeten worden gesloopt in verband met de exploitatie van de gronden. De Wro maakt het mogelijk dat ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan sprake is van reeds gemaakte kosten. In artikel 6.2.8 Bro is namelijk bepaald dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is vastgelegd welk gedeelte van de totale kosten reeds gerealiseerd is. Dit betekent dat ook ten tijde van de uitvoering van de inbrengwaarde taxatie sprake kan zijn van reeds gesloopte opstallen. Deze sloopkosten van de opstallen behoren op grond van artikel 6.2.3 sub d Bro ook tot de inbrengwaarde. Vereiste is dan wel dat de sloop van de opstallen noodzakelijk is geweest voor de ontwikkeling die in het exploitatieplan is voorzien. Dit volgt uit artikel 6.2.3 sub b Bro waarin is opgenomen dat tot de inbrengwaarde behoort de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt.

Voor wat betreft de waarde van de opstallen geldt dat deze ook tot de inbrengwaarde moet worden gerekend. Om de waarde van de gesloopte opstallen te bepalen moet de (fysieke) toestand direct voor het slopen of het moment van aankoop van de opstal worden gereconstrueerd. Bepaald zal moeten worden wat de waarde van die opstal op de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde zou zijn geweest. Hierbij wordt aldus de aankoop en sloop van het object weggedacht. Dit vergt een aantal aannames.

Voor het bepalen van de toestand direct voor sloop of aankoop kan het erg nuttig zijn gebruik te maken van de taxatierapporten die ten grondslag hebben gelegen aan de aankoop. Hierbij valt te denken aan fotomateriaal, gegevens over de maatvoering en verhuursituatie ten tijde van de aankoop.

Hierbij moet een inschatting worden gemaakt van (mogelijke en fictieve) tussentijdse wijzigingen in de bedrijfsvoering en de fysieke toestand van de opstal tussen de sloop en de peildatum van de inbrengwaarde. Er moet antwoord worden gegeven op de vraag hoe het bedrijf/de bedrijfsvoering, zich zou hebben ontwikkeld er van uitgaande dat het bedrijf enkele jaren geleden niet zou zijn gesloopt.

Alternatief is dat er geen ontwikkeling van het bedrijf wordt verondersteld tussen het moment van aankoop/sloop en de peildatum. Dan kan de waarde worden bepaald naar het moment van aankoop/sloop met een actualisatie van deze waarde naar de peildatum...(.)

8 Inbrengwaarde: van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het bij de inbrengwaarde vervangen van geraamde kosten door gerealiseerde kosten.

De Wro schrijft voor dat alle geraamde kosten moeten worden vervangen door gerealiseerde kosten. Dit geldt dus ook voor de kostenpost inbrengwaarde. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de geraamde kosten voor bouw- en woonrijp maken worden vervangen bij een herziening van het exploitatieplan door de daadwerkelijk gerealiseerde kosten. Zolang de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken niet zijn uitgevoerd worden de geraamde kosten jaarlijks geïndexeerd. Deze methode is dezelfde als bij een reguliere grondexploitatie.

De Wro gaat verder uit van een betaling van een voorcalculatoirisch bepaalde exploitatiebijdrage en eindafrekening op basis van daadwerkelijk gemaakte kosten. De eindafrekening wordt vastgesteld binnen drie maanden na uitvoering van de in een exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen (voetnoot: Artikel 6.20 lid 1 Wro).

Voor de inbrengwaarde geldt dat geobjectiveerd moet worden van daadwerkelijk betaalde prijzen (voetnoot: Kamerstukken II 2004/05, 30 218 nr. 3, p. 26). Dit wil zeggen dat gerealiseerde transacties binnen het exploitatiegebied daarmee niet (per definitie) gelijk gesteld worden aan de inbrengwaarde. De inbrengwaarde moet via een onafhankelijke taxatie tot stand komen.

De Wro spreekt in artikel 6.13 lid 5 over het 'vaststellen' van de inbrengwaarde. In artikel 6.13 lid 1 sub c1 is opgenomen dat sprake is van een raming van kosten. In de Wro is niet expliciet benoemd of de inbrengwaarde 'verschiet' van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten en op welk moment dat het geval is. Daarnaast is niet expliciet benoemd wat dan heeft te gelden als gerealiseerde kosten voor de inbrengwaarde.

Het is relevant of de inbrengwaarde als gerealiseerd moet worden beschouwd en vanaf welk moment dit het geval is. Het is namelijk van invloed op de mogelijkheden tot bijstelling van de kostenpost inbrengwaarde. Het raakt daarmee ook de mogelijkheden tot het bijstellen van de hoogte van de exploitatiebijdrage en de wijze waarop binnenplans wordt verevend. Als de inbrengwaarde in de exploitatieopzet als gerealiseerde kosten moet worden aangemerkt, heeft dit tot gevolg dat het aanpassen van de inbrengwaarde via een herziening van het exploitatieplan niet langer mogelijk is.

Uit de Wro en parlementaire geschiedenis kan niet eenduidig worden afgeleid of en wanneer de inbrengwaarde is gerealiseerd en tot wanneer herziening van de inbrengwaarde mogelijk is: "Na de vaststelling van de inbrengwaarden voor het gehele gebied waarvoor het exploitatieplan geldt, functioneren de inbrengwaarden slechts als de verdeelsleutel voor de kosteneenheden in de kostentoe rekening, dit voor zover het plan gedurende de looptijd geen structurele wijzigingen ondergaat." (voetnoot: Kamerstukken I, 2006/07, 30218 D p. 23-24).

In de Wro (artikel 6.15) wordt onderscheid gemaakt in structurele en niet-structurele herzieningen van het exploitatieplan. De drempel om een herziening van het exploitatieplan aan te merken als een structurele herziening ligt vrij laag. Het lijkt niet zo te zijn dat elke structurele herziening van het exploitatieplan ook aanleiding geeft tot het herzien van de inbrengwaarde. Dit geldt bijvoorbeeld bij een beperkte aanpassing van de fasering. Een programmatische wijziging (binnen de grenzen van het bestemmingsplan) kan mogelijk wel aanleiding geven tot een herziening van de inbrengwaarde. In dit citaat is toegelicht dat de inbrengwaarde fungeert als verdeelsleutel voor de kosteneenheden en dat het wijzigen van kosteneenheden in de kostentoerekening in een exploitatieplan geldt als een structurele wijziging. Indien de kostentoerekening wijzigt door middel van een structurele wijziging heeft dit tot gevolg heeft dat daarmee de verdeelsleutel wordt aangepast. Dat maakt niet dat daarmee de inbrengwaarde zelf ook kan worden herzien.

In de Wro lijkt voor twee situaties een expliciete basis voor herziening van de inbrengwaarde te zijn:

- De aanpassing van de waarderingsgrondslag in geval van onteigening of juist het uitblijven daarvan (6.13 lid 5 Wro);*
- De herziening van het exploitatieplan als gevolg van het in procedure brengen van een uitwerkingsplan (6.15 lid 2 Wro)*

8.1 Wijziging waarderingsgrondslag

Interessant is of inbrengen tegen de werkelijke waarde bij de eerste vaststelling van het exploitatieplan in een later stadium dan nog wel gewijzigd kan worden naar een schadeloosstelling. In de loop van de jaren kan een perceel onteigend worden terwijl hierbij de eerste vaststelling geen rekening mee is gehouden.

In artikel 6.13 lid 5 Wro is er rekening mee gehouden dat er gronden 'worden verworven' op onteigeningsbasis. Dit is als volgt toegelicht:

Nu kan het voorkomen dat niet alleen voor maar ook na vaststelling van het exploitatieplan op deze basis gronden worden verworven. Het wetsvoorstel hield daar ten onrechte geen rekening mee. Deze omissie is thans hersteld. (voetnoot: Kamerstukken II 2005/06, 30 218 nr.7. p. 5-6).

De waarderingsgrondslag 'volledige schadeloosstelling' is expliciet geclausuleerd door de wetgever (voetnoot: De omstandigheden waaronder dit als grondslag kan gelden zijn inmiddels door de jurisprudentie nader vorm gegeven. Meer hierover in paragraaf 3.7) Dit leidt er automatisch toe dat de wetgever hier een wettelijke basis heeft gelegd van een verplichte herziening van de inbrengwaarde. Deze herziening heeft twee mogelijke gevolgen. Een aanpassing van de inbrengwaarde als:

- uitgegaan is van werkelijke waarde maar er toch wordt onteigend of er wordt minnelijk op onteigeningsbasis verworven en*
- als uitgegaan is van onteigening maar er wordt niet tot onteigening overgegaan of er wordt tegen de werkelijke waarde minnelijk aangekocht.*

De wijziging van de waarderingsgrondslag betekent dat de kostenpost inbrengwaarde voor het betreffende perceel opnieuw vastgesteld moet worden door een onafhankelijke taxateur. Hierbij moet tegelijkertijd worden nagegaan in hoeverre er aanleiding is de inbrengwaarde van de overige percelen te herzien. Als slechts van één perceel de inbrengwaarde wordt herzien, heeft dit invloed op de omvang van het kostenverhaal voor de eigenaren in het exploitatiegebied en beïnvloedt het de binnenplanse verevening.

Door de volledige schadeloosstelling op te nemen in het exploitatieplan wordt de exploitatieopzet na de herziening van het exploitatieplan belast met een hogere inbrengwaarde. De kostenpost inbrengwaarde wordt

in de exploitatieopzet opgehoogd door de wijziging van de inbrengwaarde bij één perceel van de werkelijke waarde naar een volledige schadeloosstelling. Hierna wordt jaarlijks rente bijgeschreven over de volledige schadeloosstelling.

Dat een perceel is onteigend door de gemeente laat onverlet dat volgens de regels van artikel 6.19 Wro een exploitatiebijdrage voor het perceel moet worden berekend. Voor het perceel dat is onteigend, betekent dit dat de aftrekpost inbrengwaarde hoger wordt waardoor de netto-exploitatiebijdrage lager wordt. De extra kosten worden omgeslagen over de overige percelen met een bouwplan. Voor deze percelen gaat derhalve een hogere exploitatiebijdrage gelden.

Het uitgangspunt dat geobjectiveerd moet worden van de werkelijke betaalde prijzen is, ondanks dat onteigend is, onverkort van kracht. In hoeverre er, na een onteigeningsprocedure, nog enige aanleiding is om af te wijken van de door de onteigeningsrechter vastgestelde schadeloosstelling valt te bezien. Er is immers door drie onafhankelijke onteigeningsdeskundigen een volledige schadeloosstelling geraamd. Momenteel is er echter nog geen jurisprudentie voor handen waaruit blijkt of de door de onteigeningsrechter bepaalde schadeloosstelling ook als inbrengwaarde kan gelden. De hier beschreven situatie kan zich alleen voordoen bij een herziening van een exploitatieplan. (...).

In de publicatie "Leidraad inbrengwaarde, 2e druk", gedateerd januari 2015 van drs.ing. F.H. de Bruijne en ir. T.A. te Winkel, is het volgende vermeld:

6.4 Peildatum bij aankoop in het verleden

In dit kader komt de vraag op, hoe moet worden omgegaan met aankopen, die de gemeente reeds in het verleden heeft gedaan. Indien deze aangekochte objecten op het moment van de taxatie leegstaan of zijn gesloopt, kan in beginsel per peildatum alleen de feitelijke situatie worden getaxeerd. Dit strookt echter niet met het doel van de Wro, namelijk het voorkomen dat de gemeente blijft zitten met niet verhaalbare kosten. Hoe dient in deze situatie de inbrengwaarde per peildatum te worden bepaald?

Een mogelijkheid is, de aankoop van de gemeente weg te denken en fictief te taxeren wat de schadeloosstelling zou zijn geweest, als de gemeente het object op de peildatum nog niet zou hebben aangekocht en/of het object nog niet zou zijn gesloopt. Probleem daarbij is echter, dat zich in de tijd tussen de aankoop en de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde allerlei ontwikkelingen voorgedaan hebben en zich hadden kunnen voordoen, die het moeilijk maken om te bepalen, hoe het object er per peildatum uit zou hebben gezien. Denk hierbij bijvoorbeeld aan agrarische bedrijven, waarvan er in de loop van de tijd groei doormaken, maar daarentegen ook veel van deze bedrijven genoodzaakt zijn om te stoppen. Bovendien is er sprake van diverse wettelijke eisen waar het ene agrarische bedrijf eerder aan voldoet, dan het andere bedrijf. Deze fictieve benaderingswijze is dus speculatief.

Gezien het bovenstaande hebben wij overwogen om uit te gaan van de fictie, dat de onroerende zaak er per peildatum van de inbrengwaarde op dezelfde wijze voor zou hebben gestaan, als op de datum van de aankoop door de gemeente en het gebruik van de onroerende zaak niet is gewijzigd. Indien de onroerende zaak een onderneming betreft, zou tevens van de fictie moeten worden uitgegaan, dat de ondernemer de noodzakelijke investeringen zou hebben uitgevoerd en de omvang van de onderneming gelijk zou zijn gebleven.

Bij het bepalen van de inbrengwaarde zou dan het prijspeil moeten worden geactualiseerd naar het niveau van de peildatum van de taxatie, aangezien er tussen de datum van de aankoop en de peildatum waardeontwikkelingen kunnen zijn opgetreden. Bij het bepalen van de inbrengwaarde gaat het immers om de waarde van alle onroerende zaken per peildatum van de taxatie. Met andere woorden, als een object bijvoorbeeld in 2008 op onteigeningsbasis is aangekocht, wordt het object beoordeeld in de staat waarin het zich in 2008 bevond, maar wordt voor het niveau van de waarden en bijkomende schaden het prijsniveau per peildatum (nu 2015) aangehouden. Zoals reeds aangegeven, zou daarbij naar onze mening tevens van de fictie moeten worden uitgegaan, dat het gebruik en de omvang van het object gelijk zijn gebleven en dat de noodzakelijke investeringen hebben plaatsgevonden.

Ook bij deze actualisatie - het bepalen van de inbrengwaarde van de onroerende zaken die in het verleden zijn aangekocht naar peildatum - is een speculatief element aanwezig. Er moet namelijk een inschatting worden gemaakt hoe het bedrijf er, mogelijk jaren na de feitelijke aankoop, zou hebben uitgezien. Dit speculatief element wordt ondervangen op grond van artikel 6.2.4 sub f van het Bro. Op grond van dit artikel kunnen zowel de in artikel 6.2.3 Bro als de onder artikel 6.2.4. sub a tot en met d Bro bedoelde kosten worden opgenomen in de raming van de 'andere kosten' in verband met de exploitatie (artikel 6.13 lid 1 onder c ten tweede van de Wro), voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden in de nabije toekomst voor bebouwing in aanmerking komen. Dit maakt het mogelijk om de noodzakelijk gemaakte bijkomende kosten voor de aankoop van gronden in het exploitatiegebied op te nemen in de raming van de 'andere exploitatiekosten' (voetnoot: Er wordt hier uitgegaan van de fictie dat sprake is van noodzaak en urgentie om de bijkomende kosten te vergoeden).

In de literatuur (voetnoot: J.W. Santing, Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan, ...) wordt voorgesteld om de waarde van de gesloopte opstallen te bepalen in de fysieke toestand direct voor het slopen of op het moment van aankoop te reconstrueren. Bepaald zou moeten worden wat de waarde van die opstal op de peildatum van de taxatie van de inbrengwaarde zou zijn geweest. Hierbij worden de aankoop en de sloop van het object weggedacht. Dit vergt een aantal aannames.

Wij denken dat de methode om de opstallen net voor de sloop te taxeren een aantal nadelen heeft. Ten eerste is de fysieke kwaliteit ten tijde van de sloop veelal slechter dan ten tijde van aankoop door de gemeente, doordat er na aankoop niet of nauwelijks onderhoud plaatsvindt en de opstallen veelal tijdelijk in gebruik worden gegeven of verhuurd aan derden. Het gevolg van deze verslechtering van de fysieke kwaliteit is dat de opstal veelal minder waard zullen worden. Indien de taxatie van de waarde van de opstallen op basis van de fysieke kwaliteit ten tijde van sloop plaatsvindt, betekent dit dat de gemeente de opstallen in het verleden duurder heeft aangekocht en dus met niet verhaalbare kosten blijft zitten. Indien de opstallen door de gemeente enkele jaren eerder noodzakelijkerwijs zijn aangekocht om het plan te realiseren, betekent dit dat de gemeente alsnog met niet verhaalbare kosten blijft zitten. Dit is strijdig met het doel van de wet, om de gemeente haar kosten volledig te laten verhalen.

Ten tweede kan de sloop van de opstallen de waarde van de grond beïnvloeden. Hiervoor zijn we daar in paragraaf 4.5 op ingegaan. In het kader van de inschatting van de optimale aanwending van een onroerende zaak zoals deze bij iedere taxatie gemaakt moet worden, de zogenaamde best and highest use, kan het door de sloop zijn dat de optimale aanwending van de grond en daarmee de grondwaarde verandert. Dit kan positief zijn als de waarde van ruwe bouwgrond voor woningbouw hoger is dan die van een agrarische bouwkaavel, maar ook negatief indien de waarde van ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein lager is dan de ondergrond van een voormalige woning. Ook op deze wijze, kan het gebeuren dat de gemeente met niet verhaalbare kosten blijft zitten of in een enkel geval meer kosten raamt, dan zij maakt. Ook dit laatste is uit

oogpunt van zorgvuldigheid niet wenselijk. Daarnaast zal de gemeente deze te veel berekende kosten uiteindelijk aan de eigenaren moeten terugbetalen bij de afrekening op grond van artikel 6.20 Wro.

Op grond van het bovenstaande adviseren wij om na het verrichten van een aankoop, deze kosten als gemaakte kosten als bedoeld in artikel 6.2.8 Bro op te nemen in de exploitatieopzet, mits deze redelijk zijn en onderbouwd met een deugdelijke taxatie. Deze kosten van aangekochte zaken gaan dan als gemaakte kosten mee in de exploitatieopzet en behoeven niet meer te worden getaxeerd. De aangekochte onroerende zaken blijven dan buiten de raming van de inbrengwaarde. Raming van de inbrengwaarde is immers niet meer nodig, omdat de kostenpost inmiddels is gerealiseerd.

Taxateur wijst de door hiervoor omschreven voorgestane werkwijze af omdat deze - hoewel zeer praktisch - in strijd is met de wettelijke instructie als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c ten eerste en artikel 6.13 lid 5 van de Wro. Bovendien lijkt deze werkwijze in strijd met de strekking van de Afdelingsuitspraak van 16 maart 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:903) inzake het exploitatieplan Harselaar-Driehoek van gemeente Barneveld.

Jurisprudentie

In de Afdelingsuitspraak van 11 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2315) inzake het exploitatieplan "Bedrijvenpark Ambachtsezoom" van gemeente Hendrik-Ido-Ambacht de waardering van inmiddels gesloopte opstallen aan de orde geweest.

49.2. Met betrekking tot de inzichtelijkheid van de in het exploitatieplan gehanteerde inbrengwaarden overweegt de Afdeling als volgt.

49.3. In het taxatierapport inbrengwaarde Ambachtsezoom, dat aan het exploitatieplan ten grondslag is gelegd, hebben de taxateurs de complexprijs bepaald op afgerond € 40,00 per m². Enkele percelen van de gemeente, kadastraal bekend Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E, nummers 8398 en 8394, met een oppervlakte van 27.538 m², zijn hiervan echter uitgezonderd. Voor deze gronden is voor het bepalen van de inbrengwaarde, op basis van de oorspronkelijke aankoopprijs, gerekend met een waarde van € 102,00 per m².

Blijkens het taxatierapport betreft het twee bebouwde objecten die de gemeente in het verleden in 2006 heeft aangekocht. De op deze objecten aanwezige bebouwing is reeds gesloopt. Blijkens de zienswijzennota zou daardoor in beginsel alleen de feitelijke situatie per peildatum kunnen worden getaxeerd, waardoor de gemeente met niet verhaalbare kosten kan blijven zou kunnen komen te zitten, hetgeen niet strookt met het doel van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro). Omdat aan deze aankopen onafhankelijke taxaties ten grondslag liggen, kunnen deze aankopen tegen de oorspronkelijk gemaakte kosten in de exploitatie worden opgenomen, aldus de zienswijzennota. In het taxatierapport is nog vermeld dat - indien de taxateur op dit moment een raming moet maken van de verwervingskosten - hij een reconstructie zou moeten maken van hetgeen er heeft bestaan en hoe deze onroerende zaak er op de peildatum zou hebben uitgezien, waaraan diverse aannames ten grondslag zouden moeten worden gelegd. Nu de gronden destijds op basis van verrichte taxaties zijn aangekocht, waarbij een volledige opname heeft plaatsgevonden, is een raming volgens de taxateurs niet noodzakelijk. Volgens de taxateurs moeten de aankoopkosten als reeds gemaakte kosten in de exploitatieopzet worden opgenomen. Daarbij zien de taxateurs geen aanleiding om te veronderstellen dat deze aankopen niet marktconform zijn geweest.

(...)

49.5. In het licht van deze bepalingen heeft de raad onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom bij de in de exploitatieopzet van het plan opgenomen raming van de inbrengwaarde van de betreffende gemeentelijke gronden niet is aangesloten bij de in het taxatierapport bepaalde complexprijs van afgerond € 40,00 per m² - dan wel bij de verkeerswaarde van deze gronden op basis van het bestaande gebruik ervan dat het vorige bestemmingsplan mogelijk maakte in geval laatstbedoelde waarde hoger zou zijn dan de complexprijs - maar gekozen is voor de destijds daarvoor door de gemeente betaalde aankoopssom(men). Zonder nadere motivering valt niet in te zien waarom de door de raad naar voren gebrachte omstandigheden, waaronder de destijds gebruikte taxaties en het feit dat de bebouwing inmiddels is gesloopt, een uitzondering rechtvaardigen op de complexprijs. Daarbij wijst de Afdeling erop dat slechts in een beperkt aantal gevallen hierop een uitzondering kan worden gemaakt (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 27 maart 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7440). Voor zover de raad zich op het standpunt stelt dat van de complexprijs kan worden afgeweken omdat de werkelijk gemaakte kosten leidend zijn voor de vaststelling van de inbrengwaarde, wijst de Afdeling op haar uitspraak van 16 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:903, waarin zij onder 12 heeft overwogen dat bij de vaststelling van het (eerste) exploitatieplan niet mag worden uitgegaan van de op enig moment werkelijk betaalde prijs van de betrokken gronden, maar van de op basis van een taxatie vastgestelde verkeerswaarde ervan op de peildatum van het exploitatieplan.

Conclusie

Al het vorenstaande in overweging nemende zal taxateur de inbrengwaarde van de inmiddels verworven en gesloopte onroerende zaken door middel van een taxatie vaststellen, waarbij wordt uitgegaan van de fictie dat de fysieke toestand alsook de persoonlijke omstandigheden van de gebruiker op de peildatum van de inbrengwaarde identiek zijn aan die ten tijde van de verwerving. Van die omstandigheden zal taxateur zich een beeld moeten vormen aan de hand van door opdrachtgever ter beschikking gestelde verwervingsdossiers en taxaties.

Taxateur wijst erop dat deze werkwijze, vanwege een groot aantal ficties en aannamen, afbreuk doet aan de nauwkeurigheid van de taxatie. Bovendien kan deze werkwijze ertoe leiden dat de naar peildatum getaxeerde inbrengwaarde afwijkt van daadwerkelijke betaalde schadeloosstelling. Ingeval de inbrengwaarde op de peildatum lager is dan de feitelijk betaalde schadeloosstelling blijft de gemeente met niet verhaalbare kosten zitten. Ingeval de inbrengwaarde op de peildatum hoger is dan de feitelijk betaalde schadeloosstelling worden hogere dan de werkelijk betaalde kosten ten laste van de grondexploitatie gebracht.

5.4.1 Tegen werkelijke waarde verworven objecten

Het kantorencomplex Amersfoortsestraat 30 en de woning Oude Lageweg 68 zijn door gemeente Amersfoort tegen werkelijke waarde verworven en op de inmiddels gesloopt. De actuele feiten en omstandigheden wijken derhalve sterk af van de feiten en omstandigheden ten tijde van de

verwerving. Aldus is het voor taxateur niet mogelijk om zich geheel zelfstandig een beeld te vormen van alle uitgangspunten voor begroting van de werkelijke waarde. Voor wat betreft de objectanalyse is taxateur uitgegaan van door derden opgestelde taxatierapporten die gebruikt zijn voor verantwoording van de betreffende transacties.

Het kantorencomplex Amersfoortsestraat 30 is per waardepeildatum 12 mei 1999 getaxeerd op € 2.071.507. Omdat volgens vaste Afdelingsjurisprudentie (o.a. ECLI:NL:RVS:2018:903 inzake Barneveld en ECLI:NL:RVS:2018:2315 inzake Hendrik-Ido-Ambacht) volgt dat bij het vaststellen van de inbrengwaarde moet worden uitgegaan van waarde van de gronden op de peildatum en niet van de op enig moment werkelijk betaalde prijs voor de gronden ziet taxateur zich genoodzaakt om de werkelijke waarde van het object eigenstandig te schatten. De hiervoor in paragraaf 3.3 genoemde referenties van kantoorruimte indiceren een waarde per m2 VVO van € 550 tot € 1.000. Voor een perifeer gelegen, sterk verouderd, eenlaags naar kantoor getransformeerd schoolgebouw, vergelijkbaar met onderhavig object, gaat taxateur uit van een waarde die lager ligt dan referenties Basicweg 12 (circa € 625 per m2 VVO) en Maanlanderweg 43 (circa € 570 per m2 VVO voor de kantoorruimte). Alles afwegende schat taxateur de werkelijke waarde van onderhavig object op gemiddeld € 500 per m2 VVO, derhalve ($1.960 \text{ m}^2 \times € 500 =$) € 980.000 voor het gehele object. Het verschil met de oorspronkelijke koopsom laat zich verklaren door technische en economische veroudering van de opstal gedurende de periode 1999-2020 en gewijzigde marktomstandigheden.

De woning Oude Lageweg 68 is op 24 december 2008 verkregen voor een koopsom van € 1.025.000 (plus € 24.853 rentevergoeding). Om de hiervoor geschetste reden ziet taxateur zich genoodzaakt om de werkelijke waarde van het object eigenstandig te schatten. Rekening houdend met de hiervoor in paragraaf 3.3 genoemde referenties van vrijstaande woningen op ruime kavels in de nabijheid van onderhavig object schat taxateur de marktwarde van het object op € 675.000. Taxateur positioneert het object boven de woning Koedijkerweg 6 en gering onder de woningen Utrechtseweg 302 en Penningweg 5. Behoudens gewijzigde marktomstandigheden heeft taxateur geen verklaring voor het verschil met de oorspronkelijke koopsom.

5.4.2 Tegen onteigeningswaarde verworven objecten

De boerderij Oude Lageweg 66 is tegen volledige schadeloosstelling van € 1.960.000 verworven en inmiddels – op de loods na - gesloopt. De actuele feiten en omstandigheden wijken derhalve sterk af van de feiten en omstandigheden ten tijde van de verwerving. Aldus is het voor taxateur onmogelijk om zich geheel zelfstandig een beeld te vormen van alle uitgangspunten voor begroting van de werkelijke waarde en bijkomende persoonlijke schade. Taxateur kan derhalve niet anders dan uitgaan van de juistheid en volledigheid van het taxatierapporten dat is gebruikt voor verantwoording van de betreffende transactie.

Om de hiervoor geschetste redenen zich genoodzaakt om de werkelijke waarde van het object eigenstandig te schatten. Bij de waardering van agrarische objecten is de vergelijkingsmethode de meest aangewezen waarderingsmethode. Deze methode laat zich het meest eenvoudig toepassen voor percelen landbouwgrond omdat transacties in de regel ruim beschikbaar zijn en percelen onderling goed vergelijkbaar. Gehele bedrijven bestaan doorgaans uit verschillende bestanddelen, waaronder de landbouwgrond, het agrarisch erf, de bedrijfswoning met erf en ondergrond, de bedrijfsgebouwen met inrichting en installaties, de verhardingen, enzovoorts, waardoor het lastiger is deze vergelijkbaar te maken. Een referentieanalyse spitst zich in de praktijk toe op de allocatie van één of meerdere bestanddelen, zoals de waarde van de bedrijfsgebouwen of de waarde van het agrarisch erf, welke dan weer als input voor de waardering van het taxatieobject dienen.

Op basis van de hiervoor in paragraaf 3.3 genoemde referenties komt taxateur tot de volgende schadeloosstelling:

vermogensschade

(onder)grond bedrijfswoning	1.000 m2 x	€	200	€	200.000	
(onder)grond tweede bedrijfswoning	400 m2 x	€	200	€	80.000	
agraris erf	13.775 m2 x	€	20	€	275.500	
woning	400 m3 x	€	400	€	160.000	
achterhuis	555 m3 x	€	200	€	111.000	
tweede bedrijfswoning	200 m3 x	€	200	€	40.000	
loods (caravanstalling)	800 m2 x	€	200	€	160.000	
overige opstallen	1.000 m2 x	€	50	€	50.000	
verhardingen	1.150 m2 x	€	25	€	28.750	+
totaal						€ 1.105.250

inkomens-/financieringsschade

aankoop vervangende locatie	1 post x	€	600.000	€	600.000	
nieuwbouw bedrijfswoning	955 m3 x	€	500	€	477.500	
nieuwbouw tweede bedrijfswoning	200 m3 x	€	750	€	150.000	
nieuwbouw loods	800 m2 x	€	250	€	200.000	
nieuwbouw stal	1.000 m2 x	€	250	€	250.000	
verhardingen	1.150 m2 x	€	50	€	57.500	+
totaal				€	1.735.000	
beschikbaar uit vermogensschade				€	1.105.250	-/-
te financieren				€	629.750	
toename financieringslast	4% van	€	629.750	€	25.190	
correctie nieuw voor oud	10% van	€	25.190	€	2.519	-/-
toename jaarlast				€	22.671	
gekapitaliseerd te vergoeden	22.671 x factor	€	10	€	226.710	

bijkomende schade

aankoopcourtage vervangend object	1,5% van	€	600.000	€	9.000	
overdrachtsbelasting	6% van	€	600.000	€	36.000	
notariskosten/kadastraal recht	1 post x	€	2.500	€	2.500	
financieringskosten privé/bedrijf	1 post x	€	7.500	€	7.500	
leges/vergunningen	1 post x	€	25.000	€	25.000	
verhuis- en herinrichtingskosten privé	1 post x	€	30.000	€	30.000	
verhuiskosten bedrijf	1 post x	€	15.000	€	15.000	
accountancy	1 post x	€	5.000	€	5.000	
deskundige bijstand	100 uur x	€	150	€	15.000	
rechtskundige bijstand	1 post x	€	5.000	€	5.000	+
					€ 150.000	+
totaal						€ 1.481.960
totaal afgerond						€ 1.480.000

Het verschil met de oorspronkelijke koopsom c.q. schadeloosstelling laat zich verklaren door een afwijkende waarderingsgrondslag (waarde economisch verkeer versus werkelijke waarde).

5.5 Te handhaven openbare ruimte

Van percelen openbare ruimte, zoals wegen, waterlopen en openbaar groen, waarvan de bestemming en het gebruik materieel ongewijzigd blijft, wordt de inbrengwaarde volgens bestendig gebruik gewaardeerd op € 1 de massa. Taxateur wijst in dit verband op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2019 inzake Voorschoten (ECLI:NL:RVS:2019:4327) waarin het volgende is overwogen: "24.1. (...) De Afdeling stelt vast dat de Kniplaan op grond van het vorige bestemmingsplan "Buitengebied Natuurgebieden" was bestemd als weg. De Kniplaan behoudt deze bestemming in het voorliggende plan. Gelet hierop is sprake van een andere situatie dan in de uitspraak van de Afdeling van 3 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3227, waar het ging om een wijziging van de bestemming "Bedrijf" naar "Verkeer". Weliswaar is in het voorliggende plan sprake van kleine veranderingen aan de op deze bestemming betrekking hebbende regels ten opzichte van de regels terzake, als opgenomen in het vorige bestemmingsplan, maar deze zijn volgens de raad toe te schrijven aan een voorgestane uniformering van planregels en hebben daarom geen gevolgen voor de voorgenomen herontwikkeling. Niet ter discussie staat dat de weg een weg blijft. Ten aanzien van de stelling van [persoon C] dat een redelijk handelend en denkend koper de bestaande weg door de beperkte extra planologische mogelijkheden, zoals aanlegplaatsen en speelgelegenheden, hoger zal waarderen dan slechts een weg, stelt de raad dat er tussen verkeersbestemmingen weliswaar enige planologische verschillen zijn, maar dat deze niet tot effect hebben dat de markt gronden met de in het plan vervatte verkeersbestemming anders zal waarderen. De Afdeling acht niet aannemelijk gemaakt dat dit onjuist is en is van oordeel dat de raad heeft mogen uitgaan van een symbolische koopsom van € 1,00 euro. Hierbij is van belang dat de gronden op basis van het vorige bestemmingsplan reeds een verkeersbestemming hadden, deze verkeersbestemming in het plan is gecontinueerd en de raad heeft kunnen oordelen dat de mogelijk gemaakte extra functies geen hogere waarde tot gevolg hebben. (...)".

5.6 Samenvatting

Met inachtneming van het vorenstaande wordt de inbrengwaarde van de percelen als volgt geraamd:

Eigenaar	Object	Oppervlakte	Inbrengwaarde
Gemeente Amersfoort	Amersfoortseweg 30	9.706 m2	€ 980.000
Gemeente Amersfoort	Oude Lageweg 66	15.175 m2	€ 1.480.000
Gemeente Amersfoort	Oude Lageweg 68	5.590 m2	€ 675.000
Gemeente Amersfoort	ruwe bouwgrond	3.694 m2	€ 110.820
Duinhorst Rekreatie BV	ruwe bouwgrond	49.334 m2	€ 1.480.020
Van de Mheen Planontwikkeling BV	ruwe bouwgrond	30.060 m2	€ 901.800
Railinfratrust B.V.	ruwe bouwgrond	31 m2	€ 930
Totaal			€ 5.628.570
zegge: vijfmljoenzeshonderdachtentwintigduizendvijfhonderdzeventig euro			

6. Waardering percelen buiten exploitatieplangebied

6.1 Inleiding

Buiten het bestemmingsplan- en exploitatieplangebied liggen gronden waarop nieuwe voorzieningen zijn gerealiseerd die mede c.q. deels dienstbaar zijn aan het bestemmingsplan "Vinkenhoef". Dit betreft de bovenwijkse voorzieningen "Bloeidaal" en "Energieweg". Uit uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 maart 2018 inzake Barneveld (ECLI:NL:RVS:2018:903) volgt dat de waarde van deze percelen overeenkomstig de systematiek van artikel 6.13 lid 5 Wro moet worden vastgesteld. Ten aanzien van de wijze van waarden gelden derhalve dezelfde overwegingen zoals hiervoor, in hoofdstuk 5 van dit rapport, zijn opgenomen.

6.2 Waardering bovenwijkse voorziening "Bloeidaal"

Hoewel de percelen op de waardepeildatum overeenkomstig de nieuwe bestemming zijn ingericht en dienovereenkomstig worden gebruikt dient voor de waardering te worden teruggevallen op de feitelijk en juridisch toestand direct voor de realisatie van de nieuwe bestemming. Op dat moment was sprake van percelen landbouwgrond welke op basis van de overgangsrechtelijke bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan dienovereenkomstig mochten worden gebruikt.

Zoals hiervoor in paragraaf 4.3.3 kan de bovenwijksevoorziening "Bloeidaal" worden gerekend tot het complex "De Wieken – Vinkenhoef". Voor de waardering van deze percelen is derhalve van belang om vast te stellen of deze de hoogste waarde ontleenen aan het feitelijke en het op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Zoals hiervoor in paragraaf 5.2.1 is weergegeven schat taxateur de complexwaarde op gemiddeld € 30 per m². Deze waarde is evident hoger dan de gebruikswaarde als landbouwgrond. De werkelijke waarde van de bovenwijkse voorziening "Bloeidaal" kan derhalve worden bepaald op (108.483 m² x € 30 =) € 3.254.490.

6.3 Waardering bovenwijkse voorziening "Energieweg"

Voor wat betreft de bovenwijkse voorziening "Energieweg" geldt eveneens dat de percelen op de waardepeildatum overeenkomstig de nieuwe bestemming zijn ingericht en dienovereenkomstig worden gebruikt. Voor de waardering dient te worden teruggevallen op de feitelijk en juridisch toestand direct voor de realisatie van de nieuwe bestemming. Op dat

moment was sprake van percelen landbouwgrond welke op basis van de overgangsrechtelijke bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan dienovereenkomstig mochten worden gebruikt alsmede de openbare ruimte ter plaatse van de Amersfoortsestraat..

Zoals hiervoor in paragraaf 4.3.3 kan de bovenwijksevoorziening "Bloeydaal" worden gerekend tot het complex "De Wieken – Vinkenhoef". Voor de waardering van deze percelen is derhalve van belang om vast te stellen of deze de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke en het op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Zoals hiervoor in paragraaf 5.2.1 is weergegeven schat taxateur de complexwaarde van de percelen landbouwgrond op gemiddeld € 30 per m². Deze waarde is evident hoger dan de gebruikswaarde als landbouwgrond. De werkelijke waarde van de circa 10.125 m² te handhaven openbare ruimte ter plaatse van de Amersfoortsestraat wordt overeenkomstig hetgeen hiervoor in paragraaf 5.5 is overwogen bepaald op € 1 de massa. De werkelijke waarde van de bovenwijkse voorziening "Energieweg" kan derhalve worden bepaald op $(86.775 \text{ m}^2 \times € 30 + 10.125 \text{ m}^2 \times € 1) = € 2.603.251$.

6.4 Samenvatting

Met inachtneming van het vorenstaande wordt de werkelijke waarde van de percelen buiten het exploitatieplangebied als volgt geraamd:

Bovenwijkse voorziening	Oppervlakte	Werkelijke waarde
Bloeydaal	108.483 m ²	€ 3.254.490
Energieweg	96.900 m ²	€ 2.603.251
Totaal	205.383 m ²	€ 5.857.741
zegge: vijf miljoen achthonderdzevenenvijftigduizendzevenhonderdeenveertig euro		

7. Plausibiliteitsverklaring

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

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS) is uitgevoerd. De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit het als bijlage aangehecht document. De toetsing is gedaan door de heer drs. K.F.J.P. de Bont RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Wonen en Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder registratienummer RT246295305, en ingeschreven in het register van Stichting Deskundigen onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen (DOBS).

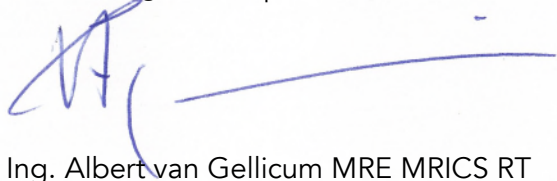
.

8. Ondertekening

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

Taxateur vertrouwt erop met dit advies te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de hem ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben geïnterpreteerd.

Aldus vastgesteld op 18 november 2020 te Utrecht,



Ing. Albert van Gellicum MRE MRICS RT

PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Ondergetekende,

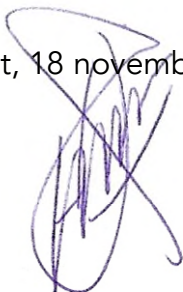
de heer drs. K.F.J.P. de Bont RT/RMT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Wonen, verbonden aan STEENHUIJS Grondzaken BV, zetelend te Utrecht, kantoorhoudend te 3581 ET Utrecht, Oorsprongpark 12,

verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- taxateur heeft het taxatierapport d.d. 18 november 2020 betreffende de inbrengwaarde van percelen in het plangebied van exploitatieplan "Vinkenhoef" te Amersfoort en daarmee samenhangende bovenwijkse voorzieningen getaxeerd door de heer ing. A. van Gellicum MRE RT MRICS, beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde en conformiteit met de toepasselijke standaarden;
- taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- taxateur heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- taxateur is op basis van de beoordeelde stukken van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Utrecht, 18 november 2020



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 39	
	Kadastrale objectidentificatie : 025570003970000	
Kadastrale grootte	690 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	158091 - 464706	
Omschrijving	Erf - tuin	
Koopsom	€ 115.000	Koopjaar 2002
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Hoevelaken D 151	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12816/32 Utrecht	Ingeschreven op 06-09-2002
Naam gerechtigde	Gemeente Amersfoort	
Adres	Stadhuisplein 1 3811 LM AMERSFOORT	
Statutaire zetel	AMERSFOORT	
KvK-nummer	32160938 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16221/21 Arnhem	Ingeschreven op 12-12-1997

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amersfoort R 53](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025570005370000

Kadastrale grootte 1.590 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 158075 - 464629

Omschrijving Wegen

Ontstaan uit [Hoevelaken D 1280](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 16314/52 Arnhem](#)

Ingeschreven op 07-01-1998

Naam gerechtigde [Gemeente Amersfoort](#)

Adres Stadhuisplein 1

3811 LM AMERSFOORT

Statutaire zetel AMERSFOORT

KvK-nummer [32160938](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Amersfoort R 105

UW REFERENTIE

AG Amersfoort

GELEVERD OP

30-03-2020 - 17:42

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11058995046

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-03-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-03-2020 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amersfoort R 105](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025570010570000

Kadastrale grootte 758 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 158136 - 464686**Omschrijving** Wonen met bedrijvigheid**Koopsom** € 2.071.507**Koopjaar** 1999

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Hoevelaken D 3745](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster****Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.**Landelijke Voorziening**

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 11053/14 Utrecht](#)**Ingeschreven op** 04-10-1999**Naam gerechtigde** [Gemeente Amersfoort](#)**Adres** Stadhuisplein 1
3811 LM AMERSFOORT**Statutaire zetel** AMERSFOORT**KvK-nummer** [32160938](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amersfoort R 121](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025570012170000

Kadastrale grootte 7.988 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 158135 - 464721

Omschrijving Bedrijvigheid (kantoor)

Erf - tuin

Koopsom € 2.071.507

Koopjaar 1999

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Hoevelaken D 3772](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 11053/14 Utrecht](#)

Ingeschreven op 04-10-1999

Naam gerechtigde [Gemeente Amersfoort](#)

Adres Stadhuisplein 1

3811 LM AMERSFOORT

Statutaire zetel AMERSFOORT

KvK-nummer [32160938](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 186	
	Kadastrale objectidentificatie : 025570018670000	
Locatie	Oude Lageweg 66 3821 CG Amersfoort	
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen	
Kadastrale grootte	14.685 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	158042 - 464711	
Omschrijving	Wonen	
	Terrein (grasland)	
Koopsom	€ 1.960.000	Koopjaar 2009
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Hoevelaken D 3879	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57711/97	Ingeschreven op 31-12-2009 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Amersfoort	
Adres	Stadhuisplein 1 3811 LM AMERSFOORT	
Statutaire zetel	AMERSFOORT	
KvK-nummer	32160938 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15951/42 Arnhem	Ingeschreven op 15-09-1997

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1420
	Kadastrale objectidentificatie : 025570142070000
Kadastrale grootte	658 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	157982 - 464934
Ontstaan uit	Amersfoort R 1415

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Besluit op basis van Belemmeringenwet Privaatrecht (in onderzoek)	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)	
Vermeld in stukken	Hyp4 72869/00136	Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 59220/00014	Ingeschreven op 08-12-2010 om 12:40
	Naamswijziging rechtspersoon	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58633/151	Ingeschreven op 13-09-2010 om 09:00
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.	
Landelijke Voorziening		
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 54512/197	Ingeschreven op 23-04-2008 om 09:00
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57164/176	Ingeschreven op 08-09-2009 om 09:00

RECHTEN

	1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1 en 1.2) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.3 en 1.4)	
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 71100/12	Ingeschreven op 13-07-2017 om 13:04
	Hyp4 66330/196	Ingeschreven op 17-06-2015 om 09:00

	Hyp4 63336/33	Ingeschreven op	18-09-2013 om 09:00
	Hyp4 61060/96	Ingeschreven op	26-01-2012 om 12:35
	Hyp4 60564/21	Ingeschreven op	05-10-2011 om 14:50
	Hyp4 60394/26	Ingeschreven op	31-08-2011 om 09:00
	Hyp4 57711/97	Ingeschreven op	31-12-2009 om 09:00
	Hyp4 56038/105	Ingeschreven op	29-12-2008 om 09:00
	Hyp4 53219/168	Ingeschreven op	04-10-2007 om 09:00
	Hyp4 13414/10 Utrecht	Ingeschreven op	02-01-2006 om 09:00
	Hyp4 12948/54 Utrecht	Ingeschreven op	03-02-2003 om 09:00
	Hyp4 12816/32 Utrecht	Ingeschreven op	06-09-2002
	Hyp4 12816/31 Utrecht	Ingeschreven op	06-09-2002
	Hyp4 12693/7 Utrecht	Ingeschreven op	25-06-2002
	Hyp4 12395/23 Utrecht	Ingeschreven op	20-12-2001
	Hyp4 11053/14 Utrecht	Ingeschreven op	04-10-1999
	Hyp4 16314/52 Arnhem	Ingeschreven op	07-01-1998
Naam gerechtigde	Gemeente Amersfoort		
Adres	Stadhuisplein 1 3811 LM AMERSFOORT		
Statutaire zetel	AMERSFOORT		
KvK-nummer	32160938 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10902/19 Arnhem	Ingeschreven op	17-09-1991
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16221/21 Arnhem	Ingeschreven op	12-12-1997
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16276/34 Arnhem	Ingeschreven op	29-12-1997
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15951/42 Arnhem	Ingeschreven op	15-09-1997

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

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 3276/123 Utrecht	Ingeschreven op	25-05-1965
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concoursaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Postadres	Postbus 181 9700 AD GRONINGEN		

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer 02084889 (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

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

Afkomstig uit stukken [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

[Hyp4 3276/123 Arnhem](#)

Ingeschreven op 25-05-1965

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Postadres Postbus 181
9700 AD GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer 02084889 (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

[Hyp4 57164/176](#)

Ingeschreven op 08-09-2009 om 09:00

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Postadres Postbus 181
9700 AD GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer 02084889 (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

1.4 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

[Hyp4 54512/197](#)

Ingeschreven op 23-04-2008 om 09:00

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN



BETREFT

Amersfoort R 1420

UW REFERENTIE

AG Amersfoort

GELEVERD OP

30-03-2020 - 17:43

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11058995086

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-03-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-03-2020 - 14:59

BLAD

4 van 4

Postadres Postbus 181
9700 AD GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1421
	Kadastrale objectidentificatie : 025570142170000
Locatie	Amersfoortsestraat 24 3821 CB Amersfoort
Kadastrale grootte	17.442 m ²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	157720 - 464644
Ontstaan uit	Amersfoort R 1419

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Besluit op basis van Monumentenwet 1988
Basisregistratie Kadaster	
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/00136
	Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-03-2018 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11809/1 Utrecht
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	27-12-2000
Publiekrechtelijke beperking	Besluit op basis van Belemmeringenwet Privaatrecht (in onderzoek)
Basisregistratie Kadaster	
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)
Vermeld in stukken	Hyp4 72869/00136
	Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-03-2018 om 09:00
	Hyp4 59220/00014
	Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	08-12-2010 om 12:40
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58633/151
Ingeschreven op	13-09-2010 om 09:00
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening	
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel
Afkomstig uit stuk	Hyp4 54512/197
Ingeschreven op	23-04-2008 om 09:00

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 57164/176](#)

Ingeschreven op 08-09-2009 om 09:00

RECHTEN

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

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stukken	Hyp4 71100/12 Hyp4 66330/196 Hyp4 63336/33 Hyp4 61060/96 Hyp4 60564/21 Hyp4 60394/26 Hyp4 57711/97 Hyp4 56038/105 Hyp4 53219/168 Hyp4 13414/10 Utrecht Hyp4 12948/54 Utrecht Hyp4 12816/32 Utrecht Hyp4 12816/31 Utrecht Hyp4 12693/7 Utrecht Hyp4 12395/23 Utrecht Hyp4 11053/14 Utrecht Hyp4 16314/52 Arnhem
Ingeschreven op	13-07-2017 om 13:04 17-06-2015 om 09:00 18-09-2013 om 09:00 26-01-2012 om 12:35 05-10-2011 om 14:50 31-08-2011 om 09:00 31-12-2009 om 09:00 29-12-2008 om 09:00 04-10-2007 om 09:00 02-01-2006 om 09:00 03-02-2003 om 09:00 06-09-2002 06-09-2002 25-06-2002 20-12-2001 04-10-1999 07-01-1998
Naam gerechtigde	Gemeente Amersfoort
Adres	Stadhuisplein 1 3811 LM AMERSFOORT
Statutaire zetel	AMERSFOORT
KvK-nummer	32160938 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10902/19 Arnhem Ingeschreven op 17-09-1991
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16221/21 Arnhem Ingeschreven op 12-12-1997

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 16276/34 Arnhem](#)

Ingeschreven op 29-12-1997

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 15951/42 Arnhem](#)

Ingeschreven op 15-09-1997

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

Afkomstig uit stukken [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

[Hyp4 3276/123 Utrecht](#)

Ingeschreven op 25-05-1965

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Postadres Postbus 181
9700 AD GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

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

Afkomstig uit stukken [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

[Hyp4 3276/123 Arnhem](#)

Ingeschreven op 25-05-1965

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Postadres Postbus 181
9700 AD GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

[Hyp4 57164/176](#)

Ingeschreven op 08-09-2009 om 09:00

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN



BETREFT

Amersfoort R 1421

UW REFERENTIE

AG Amersfoort

GELEVERD OP

30-03-2020 - 17:41

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11058994972

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-03-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-03-2020 - 14:59

BLAD

4 van 4

Postadres Postbus 181
9700 AD GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

1.4 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

[Hyp4 54512/197](#)

Ingeschreven op 23-04-2008 om 09:00

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Postadres Postbus 181
9700 AD GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1425
	Kadastrale objectidentificatie : 025570142570000
Kadastrale grootte	41.814 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	157966 - 464949
Ontstaan uit	Amersfoort R 1422
	Amersfoort R 1423

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Besluit op basis van Monumentenwet 1988 (in onderzoek)
Basisregistratie Kadaster	
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/00136
	Naamswijziging rechtspersoon
	Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11809/1 Utrecht
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
	Ingeschreven op 27-12-2000
Publiekrechtelijke beperking	Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming
Landelijke Voorziening	
Betrokken gemeente	Amersfoort
Afkomstig uit stuk	129
	Ingeschreven op 24-01-2020
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel
Afkomstig uit stuk	Hyp4 54512/197
	Ingeschreven op 23-04-2008 om 09:00
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57164/176
	Ingeschreven op 08-09-2009 om 09:00

RECHTEN

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

Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 71100/12	Ingeschreven op 13-07-2017 om 13:04
	Hyp4 66330/196	Ingeschreven op 17-06-2015 om 09:00
	Hyp4 63336/33	Ingeschreven op 18-09-2013 om 09:00
	Hyp4 61060/96	Ingeschreven op 26-01-2012 om 12:35
	Hyp4 60564/21	Ingeschreven op 05-10-2011 om 14:50
	Hyp4 60394/26	Ingeschreven op 31-08-2011 om 09:00
	Hyp4 57711/97	Ingeschreven op 31-12-2009 om 09:00
	Hyp4 56038/105	Ingeschreven op 29-12-2008 om 09:00
	Hyp4 53219/168	Ingeschreven op 04-10-2007 om 09:00
	Hyp4 13414/10 Utrecht	Ingeschreven op 02-01-2006 om 09:00
	Hyp4 12948/54 Utrecht	Ingeschreven op 03-02-2003 om 09:00
	Hyp4 12816/32 Utrecht	Ingeschreven op 06-09-2002
	Hyp4 12816/31 Utrecht	Ingeschreven op 06-09-2002
	Hyp4 12693/7 Utrecht	Ingeschreven op 25-06-2002
	Hyp4 12395/23 Utrecht	Ingeschreven op 20-12-2001
	Hyp4 11053/14 Utrecht	Ingeschreven op 04-10-1999
	Hyp4 16314/52 Arnhem	Ingeschreven op 07-01-1998
Naam gerechtigde	Gemeente Amersfoort	
Adres	Stadhuisplein 1 3811 LM AMERSFOORT	
Statutaire zetel	AMERSFOORT	
KvK-nummer	32160938 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10902/19 Arnhem	Ingeschreven op 17-09-1991
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16221/21 Arnhem	Ingeschreven op 12-12-1997
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16276/34 Arnhem	Ingeschreven op 29-12-1997
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15951/42 Arnhem	Ingeschreven op 15-09-1997

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

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 3276/123 Utrecht	Ingeschreven op	25-05-1965
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

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

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 3276/123 Arnhem	Ingeschreven op	25-05-1965
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 57164/176	Ingeschreven op	08-09-2009 om 09:00
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

1.4 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

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



BETREFT

Amersfoort R 1425

UW REFERENTIE

AG Amersfoort

GELEVERD OP

22-09-2020 - 17:01

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11075077626

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

22-09-2020 - 14:28

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

22-09-2020 - 14:28

BLAD

4 van 4

[Hyp4 54512/197](#)

Ingeschreven op 23-04-2008 om 09:00

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amersfoort R 829](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025570082970000

Kadastrale grootte 575 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 157771 - 463717

Omschrijving Terrein (natuur)

Ontstaan uit [Amersfoort R 253](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

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

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 51254/87](#)

Ingeschreven op 15-12-2006 om 09:00

Aanvullend stuk [Hyp4 52833/35](#)

Ingeschreven op 03-08-2007 om 09:00

Is aanvulling op [Hyp4 51254/87](#)

Naam gerechtigde [Gemeente Amersfoort](#)

Adres Stadhuisplein 1

3811 LM AMERSFOORT

Statutaire zetel AMERSFOORT

KvK-nummer [32160938](#) (Bron: Handelsregister)

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

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 51202/137](#)

Ingeschreven op 07-12-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [Vitens N.V.](#)

Adres Oude Veerweg 1

8019 BE ZWOLLE



BETREFT

Amersfoort R 829

UW REFERENTIE

AG Amersfoort

GELEVERD OP

11-09-2020 - 14:08

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11074124109

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

10-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-09-2020 - 14:59

BLAD

2 van 2

Postadres Postbus 1205
8001 BE ZWOLLE

Statutaire zetel ZWOLLE

KvK-nummer [05069581](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stukken [Hyp4 58857/00192](#)

Ingeschreven op 20-09-2010 om 14:17

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 51202/137](#)

Ingeschreven op 07-12-2006 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1380
	Kadastrale objectidentificatie : 025570138070000
Kadastrale grootte	72.432 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	158104 - 464001
Ontstaan uit	Amersfoort R 345
	Amersfoort R 346
	Amersfoort R 604
	Amersfoort R 701
	Amersfoort R 703
	Amersfoort R 704
	Amersfoort R 831
	Amersfoort R 833
	Amersfoort R 841
	Amersfoort R 845
	Amersfoort R 1018
	Amersfoort R 1170
	Amersfoort R 1254
	Amersfoort R 1256
	Amersfoort R 1259
	Amersfoort R 1263

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening	
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70243/198
Ingeschreven op	09-03-2017 om 14:37

RECHTEN

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

Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70243/198	Ingeschreven op 09-03-2017 om 14:37
Naam gerechtigde	Stichting Het Utrechts Landschap	
Adres	Bunnikseweg 39 3732 HV DE BILT	
Postadres	Postbus 121 3730 AC DE BILT	
Statutaire zetel	DE BILT	
KvK-nummer	41177576 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9663/14 Utrecht	Ingeschreven op 18-06-1997
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9802/11 Utrecht	Ingeschreven op 08-09-1997
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9647/36 Utrecht	Ingeschreven op 09-06-1997
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9607/57 Utrecht	Ingeschreven op 14-05-1997
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Bijzonderheden	GEDEELTELIJK MET ARCERING OP TEKENING IN AKTE	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9607/57 Utrecht	Ingeschreven op 14-05-1997
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9805/54 Utrecht	Ingeschreven op 10-09-1997
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Bijzonderheden	BETREFT EEN GEDEELTE VAN AMF00 A 42; ZIE MEDE INGESCHREVEN TEKENING.	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9805/54 Utrecht	Ingeschreven op 10-09-1997
1.1 Opstal (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70243/198	Ingeschreven op 09-03-2017 om 14:37
Naam gerechtigde	Gemeente Amersfoort	

Adres Stadhuisplein 1
3811 LM AMERSFOORT

Statutaire zetel AMERSFOORT

KvK-nummer [32160938](#) (Bron: Handelsregister)

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

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 9663/14 Utrecht](#) **Ingeschreven op** 18-06-1997

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 9802/11 Utrecht](#) **Ingeschreven op** 08-09-1997

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 9647/36 Utrecht](#) **Ingeschreven op** 09-06-1997

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 9607/57 Utrecht](#) **Ingeschreven op** 14-05-1997

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Bijzonderheden GEDEELTELIJK MET ARCERING OP TEKENING IN AKTE

Afkomstig uit stuk [Hyp4 9607/57 Utrecht](#) **Ingeschreven op** 14-05-1997

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 9805/54 Utrecht](#) **Ingeschreven op** 10-09-1997

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Bijzonderheden BETREFT EEN GEDEELTE VAN AMF00 A 42; ZIE MEDE INGESCHREVEN TEKENING.

Afkomstig uit stuk [Hyp4 9805/54 Utrecht](#) **Ingeschreven op** 10-09-1997

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

Afkomstig uit stukken [Hyp4 68898/120](#) **Ingeschreven op** 25-08-2016 om 09:00
[Hyp4 1152/156 Amersfoort](#)

Naam gerechtigde Stedin Netten B.V.

Adres Blaak 8
3011 TA ROTTERDAM

Statutaire zetel ROTTERDAM

KvK-nummer [64930149](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 69270/00042](#) **Ingeschreven op** 21-10-2016 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

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

Afkomstig uit stukken	Hyp4 68898/120	Ingeschreven op	25-08-2016 om 09:00
	Hyp4 1156/7 Amersfoort		
Naam gerechtigde	Stedin Netten B.V.		
Adres	Blaak 8 3011 TA ROTTERDAM		
Statutaire zetel	ROTTERDAM		
KvK-nummer	64930149 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 69270/00042	Ingeschreven op	21-10-2016 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

1.4 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 51202/137	Ingeschreven op	07-12-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	Vitens N.V.		
Adres	Oude Veerweg 1 8019 BE ZWOLLE		
Postadres	Postbus 1205 8001 BE ZWOLLE		
Statutaire zetel	ZWOLLE		
KvK-nummer	05069581 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 58857/00192	Ingeschreven op	20-09-2010 om 14:17
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 51202/137	Ingeschreven op	07-12-2006 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1389
Kadastrale objectidentificatie : 025570138970000	
Kadastrale grootte	15.461 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	157674 - 463683
Ontstaan uit	Amersfoort R 1261

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening	
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70243/198
Ingeschreven op	09-03-2017 om 14:37

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)	
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70243/198
Ingeschreven op	09-03-2017 om 14:37
Naam gerechtigde	Stichting Het Utrechts Landschap
Adres	Bunnikseweg 39 3732 HV DE BILT
Postadres	Postbus 121 3730 AC DE BILT
Statutaire zetel	DE BILT
KvK-nummer	41177576 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

1.1 Opstal (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70243/198
Ingeschreven op	09-03-2017 om 14:37
Naam gerechtigde	Gemeente Amersfoort



BETREFT

Amersfoort R 1389

UW REFERENTIE

AG Amersfoort

GELEVERD OP

11-09-2020 - 14:09

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11074124230

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

10-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-09-2020 - 14:59

BLAD

2 van 2

Adres Stadhuisplein 1
3811 LM AMERSFOORT

Statutaire zetel AMERSFOORT

KvK-nummer [32160938](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1402
	Kadastrale objectidentificatie : 025570140270000
Kadastrale grootte	7.863 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	157469 - 464230
Ontstaan uit	Amersfoort R 1396

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening	
Overige aantekening	Kwalitatieve verbintenis ged.
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57164/176
Ingeschreven op	08-09-2009 om 09:00
Overige aantekening	Kwalitatieve verbintenis ged.
Afkomstig uit stuk	Hyp4 54581/38
Ingeschreven op	02-05-2008 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1 en 1.2)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 56038/106	Ingeschreven op 29-12-2008 om 09:00
	Hyp4 51731/185	Ingeschreven op 27-02-2007 om 09:00
	Hyp4 51348/20	Ingeschreven op 27-12-2006 om 10:30
	Hyp4 13047/17 Utrecht	Ingeschreven op 24-10-2003 om 09:00
	Hyp4 11171/20 Utrecht	Ingeschreven op 03-12-1999
Naam gerechtigde	Gemeente Amersfoort	
Adres	Stadhuisplein 1 3811 LM AMERSFOORT	
Statutaire zetel	AMERSFOORT	

KvK-nummer [32160938](#) (Bron: Handelsregister)

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

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 9650/44 Utrecht](#)

Ingeschreven op 10-06-1997

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

[Hyp4 54581/38](#)

Ingeschreven op 02-05-2008 om 09:00

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

[Hyp4 57164/176](#)

Ingeschreven op 08-09-2009 om 09:00

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1403
	Kadastrale objectidentificatie : 025570140370000
Kadastrale grootte	16.406 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	157390 - 463966
Ontstaan uit	Amersfoort R 1279

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening	
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57164/176
Ingeschreven op	08-09-2009 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstal (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)	
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11610/6 Utrecht
Naam gerechtigde	Gemeente Amersfoort
Adres	Stadhuisplein 1 3811 LM AMERSFOORT
Statutaire zetel	AMERSFOORT
KvK-nummer	32160938 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
1.1 Opstal (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73434/36
Naam gerechtigde	De heer Wilhelmus Johannes Antonius van de Laar
Ingeschreven op	22-06-2018 om 11:30

Adres Lieropsedijk 21
5711 PN SOMEREN

Geboren 20-11-1953 **te** SOMEREN

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Onbekend

Betrokken [Van de Laar C.V.](#)
samenwerkingsverband

Adres Lieropsedijk 21
5711 PN SOMEREN

KvK-nummer [17181248](#) (Bron: Handelsregister)

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

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken [Hyp4 63933/167](#) **Ingeschreven op** 06-02-2014 om 09:00

[Hyp4 57164/176](#) **Ingeschreven op** 08-09-2009 om 09:00

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#) **Ingeschreven op** 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1407
	Kadastrale objectidentificatie : 025570140770000
Kadastrale grootte	30.640 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	157559 - 464477
Ontstaan uit	Amersfoort R 1400

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening	
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57164/176
Ingeschreven op	08-09-2009 om 09:00
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel
Afkomstig uit stuk	Hyp4 54120/2
Ingeschreven op	19-02-2008 om 09:01

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2, 1.3 en 1.4)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 63336/33	Ingeschreven op 18-09-2013 om 09:00
	Hyp4 60506/178	Ingeschreven op 28-09-2011 om 12:21
	Hyp4 54556/107	Ingeschreven op 29-04-2008 om 09:00
	Hyp4 53980/8	Ingeschreven op 29-01-2008 om 09:00
	Hyp4 51321/13	Ingeschreven op 21-12-2006 om 09:00
	Hyp4 13414/10 Utrecht	Ingeschreven op 02-01-2006 om 09:00
	Hyp4 13061/134 Utrecht	Ingeschreven op 28-11-2003 om 09:00
	84 AMF00/38402 UTT	

Aanvullend stuk [Hyp4 56985/178](#)

Ingeschreven op 30-07-2009 om 09:00

Is aanvulling op [Hyp4 51321/13](#)

Naam gerechtigde [Gemeente Amersfoort](#)

Adres Stadhuisplein 1
3811 LM AMERSFOORT

Statutaire zetel AMERSFOORT

KvK-nummer [32160938](#) (Bron: Handelsregister)

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

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 9802/10 Utrecht](#)

Ingeschreven op 08-09-1997

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 9647/36 Utrecht](#)

Ingeschreven op 09-06-1997

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

Afkomstig uit stuk [Hyp4 6300/21 Utrecht](#)

Ingeschreven op 05-10-1989

Naam gerechtigde [Gemeente Amersfoort](#)

Adres Stadhuisplein 1
3811 LM AMERSFOORT

Statutaire zetel AMERSFOORT

KvK-nummer [32160938](#) (Bron: Handelsregister)

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

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

[Hyp4 57164/176](#)

Ingeschreven op 08-09-2009 om 09:00

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

[Hyp4 62557/50](#)

Ingeschreven op 11-02-2013 om 09:00

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

1.4 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

[Hyp4 54120/2](#)

Ingeschreven op 19-02-2008 om 09:01

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1410
Kadastrale objectidentificatie : 025570141070000	
Kadastrale grootte	88 m ²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	158264 - 464793
Ontstaan uit	Amersfoort R 73

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.	
Basisregistratie Kadaster		
Publiekrechtelijke beperking	Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming	
Landelijke Voorziening		
Betrokken gemeente	Amersfoort	
Afkomstig uit stuk	129	Ingeschreven op 30-09-2008
Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie		

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12906/40 Utrecht	Ingeschreven op 08-11-2002
Naam gerechtigde	Gemeente Amersfoort	
Adres	Stadhuisplein 1 3811 LM AMERSFOORT	
Statutaire zetel	AMERSFOORT	
KvK-nummer	32160938 (Bron: Handelsregister)	
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amersfoort R 1412](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025570141270000

Kadastrale grootte 162 m²

Grens en grootte Voorlopig

Meettarief verschuldigd Ja

Coördinaten 158278 - 464786

Ontstaan uit [Amersfoort R 69](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12906/40 Utrecht](#)

Ingeschreven op 08-11-2002

Naam gerechtigde [Gemeente Amersfoort](#)

Adres Stadhuisplein 1

3811 LM AMERSFOORT

Statutaire zetel AMERSFOORT

KvK-nummer [32160938](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1413
	Kadastrale objectidentificatie : 025570141370000
Kadastrale grootte	2.980 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	158210 - 464866
Ontstaan uit	Amersfoort R 928

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)	
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 51321/34 Ingeschreven op 22-12-2006 om 09:00
Aanvullende stukken	Hyp4 58304/79 Ingeschreven op 18-05-2010 om 14:03 Is aanvulling op Hyp4 51321/34
	Hyp4 51414/66 Ingeschreven op 03-01-2007 om 09:00 Is aanvulling op Hyp4 51321/34
Naam gerechtigde	De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)
Adres	Korte Voorhout 7 2511 CW 'S-GRAVENHAGE
Postadres	Postbus 16169 2500 BD 'S-GRAVENHAGE
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE
Vermeld in stukken	Hyp4 72869/00136 Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00 Naamswijziging rechtspersoon
	Hyp4 59220/00014 Ingeschreven op 08-12-2010 om 12:40 Naamswijziging rechtspersoon

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

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 3276/123 Arnhem	Ingeschreven op	25-05-1965
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1414
	Kadastrale objectidentificatie : 025570141470000
Kadastrale grootte	136 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	158250 - 464803
Ontstaan uit	Amersfoort R 928

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)	
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 51321/34 Ingeschreven op 22-12-2006 om 09:00
Aanvullende stukken	Hyp4 58304/79 Ingeschreven op 18-05-2010 om 14:03 Is aanvulling op Hyp4 51321/34
	Hyp4 51414/66 Ingeschreven op 03-01-2007 om 09:00 Is aanvulling op Hyp4 51321/34
Naam gerechtigde	De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)
Adres	Korte Voorhout 7 2511 CW 'S-GRAVENHAGE
Postadres	Postbus 16169 2500 BD 'S-GRAVENHAGE
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE
Vermeld in stukken	Hyp4 72869/00136 Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00 Naamswijziging rechtspersoon
	Hyp4 59220/00014 Ingeschreven op 08-12-2010 om 12:40 Naamswijziging rechtspersoon



BETREFT

Amersfoort R 1414

UW REFERENTIE

AG Amersfoort

GELEVERD OP

11-09-2020 - 17:29

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11074143799

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

11-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

11-09-2020 - 14:59

BLAD

2 van 2

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

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 3276/123 Arnhem	Ingeschreven op	25-05-1965
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1417
	Kadastrale objectidentificatie : 025570141770000
Kadastrale grootte	2.174 m ²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	158182 - 464874
Ontstaan uit	Amersfoort R 1408

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening	
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel
Afkomstig uit stuk	Hyp4 54512/197
Ingeschreven op	23-04-2008 om 09:00
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57164/176
Ingeschreven op	08-09-2009 om 09:00

RECHTEN

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

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stukken	Hyp4 71100/12
Ingeschreven op	13-07-2017 om 13:04
	Hyp4 66330/196
Ingeschreven op	17-06-2015 om 09:00
	Hyp4 63336/33
Ingeschreven op	18-09-2013 om 09:00
	Hyp4 61060/96
Ingeschreven op	26-01-2012 om 12:35
	Hyp4 60564/21
Ingeschreven op	05-10-2011 om 14:50
	Hyp4 60394/26
Ingeschreven op	31-08-2011 om 09:00
	Hyp4 57711/97
Ingeschreven op	31-12-2009 om 09:00
	Hyp4 56038/105
Ingeschreven op	29-12-2008 om 09:00

	Hyp4 53219/168	Ingeschreven op	04-10-2007 om 09:00
	Hyp4 13414/10 Utrecht	Ingeschreven op	02-01-2006 om 09:00
	Hyp4 12948/54 Utrecht	Ingeschreven op	03-02-2003 om 09:00
	Hyp4 12816/32 Utrecht	Ingeschreven op	06-09-2002
	Hyp4 12816/31 Utrecht	Ingeschreven op	06-09-2002
	Hyp4 12693/7 Utrecht	Ingeschreven op	25-06-2002
	Hyp4 12395/23 Utrecht	Ingeschreven op	20-12-2001
	Hyp4 11053/14 Utrecht	Ingeschreven op	04-10-1999
	Hyp4 16314/52 Arnhem	Ingeschreven op	07-01-1998
Naam gerechtigde	Gemeente Amersfoort		
Adres	Stadhuisplein 1 3811 LM AMERSFOORT		
Statutaire zetel	AMERSFOORT		
KvK-nummer	32160938 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10902/19 Arnhem	Ingeschreven op	17-09-1991
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16221/21 Arnhem	Ingeschreven op	12-12-1997
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16276/34 Arnhem	Ingeschreven op	29-12-1997
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15951/42 Arnhem	Ingeschreven op	15-09-1997
1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet			
Privaatrecht op gedeelte van perceel			
Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 3276/123 Utrecht	Ingeschreven op	25-05-1965
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concoursaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

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

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 3276/123 Arnhem	Ingeschreven op	25-05-1965
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 57164/176	Ingeschreven op	08-09-2009 om 09:00
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

1.4 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 54512/197	Ingeschreven op	23-04-2008 om 09:00
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1418
	Kadastrale objectidentificatie : 025570141870000
Kadastrale grootte	988 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	158281 - 464812
Ontstaan uit	Amersfoort R 1408

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.	
Basisregistratie Kadaster		
Publiekrechtelijke beperking	Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming	
Landelijke Voorziening		
Betrokken gemeente	Amersfoort	
Afkomstig uit stuk	129	Ingeschreven op 24-01-2020
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 54512/197	Ingeschreven op 23-04-2008 om 09:00
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57164/176	Ingeschreven op 08-09-2009 om 09:00

RECHTEN

	1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1 en 1.2) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.3 en 1.4)	
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 71100/12	Ingeschreven op 13-07-2017 om 13:04
	Hyp4 66330/196	Ingeschreven op 17-06-2015 om 09:00
	Hyp4 63336/33	Ingeschreven op 18-09-2013 om 09:00
	Hyp4 61060/96	Ingeschreven op 26-01-2012 om 12:35
	Hyp4 60564/21	Ingeschreven op 05-10-2011 om 14:50

	Hyp4 60394/26	Ingeschreven op	31-08-2011 om 09:00
	Hyp4 57711/97	Ingeschreven op	31-12-2009 om 09:00
	Hyp4 56038/105	Ingeschreven op	29-12-2008 om 09:00
	Hyp4 53219/168	Ingeschreven op	04-10-2007 om 09:00
	Hyp4 13414/10 Utrecht	Ingeschreven op	02-01-2006 om 09:00
	Hyp4 12948/54 Utrecht	Ingeschreven op	03-02-2003 om 09:00
	Hyp4 12816/32 Utrecht	Ingeschreven op	06-09-2002
	Hyp4 12816/31 Utrecht	Ingeschreven op	06-09-2002
	Hyp4 12693/7 Utrecht	Ingeschreven op	25-06-2002
	Hyp4 12395/23 Utrecht	Ingeschreven op	20-12-2001
	Hyp4 11053/14 Utrecht	Ingeschreven op	04-10-1999
	Hyp4 16314/52 Arnhem	Ingeschreven op	07-01-1998
Naam gerechtigde	Gemeente Amersfoort		
Adres	Stadhuisplein 1 3811 LM AMERSFOORT		
Statutaire zetel	AMERSFOORT		
KvK-nummer	32160938 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10902/19 Arnhem	Ingeschreven op	17-09-1991
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16221/21 Arnhem	Ingeschreven op	12-12-1997
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16276/34 Arnhem	Ingeschreven op	29-12-1997
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15951/42 Arnhem	Ingeschreven op	15-09-1997
1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet			
Privaatrecht op gedeelte van perceel			
Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 3276/123 Utrecht	Ingeschreven op	25-05-1965
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

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

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 3276/123 Arnhem	Ingeschreven op	25-05-1965
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 57164/176	Ingeschreven op	08-09-2009 om 09:00
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

1.4 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 54512/197	Ingeschreven op	23-04-2008 om 09:00
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1421 Kadastrale objectidentificatie : 025570142170000
Locatie	Amersfoortsestraat 24 3821 CB Amersfoort Verblijfsobject ID: 0307010000516846
Kadastrale grootte	17.442 m ²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	157720 - 464644
Ontstaan uit	Amersfoort R 1419

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Besluit op basis van Monumentenwet 1988	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)	
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/00136 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11809/1 Utrecht Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	Ingeschreven op 27-12-2000
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.	
Landelijke Voorziening		
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 54512/197	Ingeschreven op 23-04-2008 om 09:00
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57164/176	Ingeschreven op 08-09-2009 om 09:00

RECHTEN

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

Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 71100/12	Ingeschreven op 13-07-2017 om 13:04
	Hyp4 66330/196	Ingeschreven op 17-06-2015 om 09:00
	Hyp4 63336/33	Ingeschreven op 18-09-2013 om 09:00
	Hyp4 61060/96	Ingeschreven op 26-01-2012 om 12:35
	Hyp4 60564/21	Ingeschreven op 05-10-2011 om 14:50
	Hyp4 60394/26	Ingeschreven op 31-08-2011 om 09:00
	Hyp4 57711/97	Ingeschreven op 31-12-2009 om 09:00
	Hyp4 56038/105	Ingeschreven op 29-12-2008 om 09:00
	Hyp4 53219/168	Ingeschreven op 04-10-2007 om 09:00
	Hyp4 13414/10 Utrecht	Ingeschreven op 02-01-2006 om 09:00
	Hyp4 12948/54 Utrecht	Ingeschreven op 03-02-2003 om 09:00
	Hyp4 12816/32 Utrecht	Ingeschreven op 06-09-2002
	Hyp4 12816/31 Utrecht	Ingeschreven op 06-09-2002
	Hyp4 12693/7 Utrecht	Ingeschreven op 25-06-2002
	Hyp4 12395/23 Utrecht	Ingeschreven op 20-12-2001
	Hyp4 11053/14 Utrecht	Ingeschreven op 04-10-1999
	Hyp4 16314/52 Arnhem	Ingeschreven op 07-01-1998
Naam gerechtigde	Gemeente Amersfoort	
Adres	Stadhuisplein 1 3811 LM AMERSFOORT	
Statutaire zetel	AMERSFOORT	
KvK-nummer	32160938 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10902/19 Arnhem	Ingeschreven op 17-09-1991
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16221/21 Arnhem	Ingeschreven op 12-12-1997
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16276/34 Arnhem	Ingeschreven op 29-12-1997
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15951/42 Arnhem	Ingeschreven op 15-09-1997

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

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 3276/123 Utrecht	Ingeschreven op	25-05-1965
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

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

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 3276/123 Arnhem	Ingeschreven op	25-05-1965
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 57164/176	Ingeschreven op	08-09-2009 om 09:00
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

1.4 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

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



BETREFT

Amersfoort R 1421

UW REFERENTIE

AG Amersfoort

GELEVERD OP

22-09-2020 - 17:32

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11075079550

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

22-09-2020 - 14:28

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

22-09-2020 - 14:28

BLAD

4 van 4

[Hyp4 54512/197](#)

Ingeschreven op 23-04-2008 om 09:00

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1425
	Kadastrale objectidentificatie : 025570142570000
Kadastrale grootte	41.814 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	157966 - 464949
Ontstaan uit	Amersfoort R 1422
	Amersfoort R 1423

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Besluit op basis van Monumentenwet 1988 (in onderzoek)	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)	
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/00136	Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11809/1 Utrecht	Ingeschreven op 27-12-2000
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Publiekrechtelijke beperking	Melding, bevel, beschikking of vordering Wet bodembescherming	
Landelijke Voorziening		
Betrokken gemeente	Amersfoort	
Afkomstig uit stuk	129	Ingeschreven op 24-01-2020
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 54512/197	Ingeschreven op 23-04-2008 om 09:00
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57164/176	Ingeschreven op 08-09-2009 om 09:00

RECHTEN

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

Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 71100/12	Ingeschreven op 13-07-2017 om 13:04
	Hyp4 66330/196	Ingeschreven op 17-06-2015 om 09:00
	Hyp4 63336/33	Ingeschreven op 18-09-2013 om 09:00
	Hyp4 61060/96	Ingeschreven op 26-01-2012 om 12:35
	Hyp4 60564/21	Ingeschreven op 05-10-2011 om 14:50
	Hyp4 60394/26	Ingeschreven op 31-08-2011 om 09:00
	Hyp4 57711/97	Ingeschreven op 31-12-2009 om 09:00
	Hyp4 56038/105	Ingeschreven op 29-12-2008 om 09:00
	Hyp4 53219/168	Ingeschreven op 04-10-2007 om 09:00
	Hyp4 13414/10 Utrecht	Ingeschreven op 02-01-2006 om 09:00
	Hyp4 12948/54 Utrecht	Ingeschreven op 03-02-2003 om 09:00
	Hyp4 12816/32 Utrecht	Ingeschreven op 06-09-2002
	Hyp4 12816/31 Utrecht	Ingeschreven op 06-09-2002
	Hyp4 12693/7 Utrecht	Ingeschreven op 25-06-2002
	Hyp4 12395/23 Utrecht	Ingeschreven op 20-12-2001
	Hyp4 11053/14 Utrecht	Ingeschreven op 04-10-1999
	Hyp4 16314/52 Arnhem	Ingeschreven op 07-01-1998
Naam gerechtigde	Gemeente Amersfoort	
Adres	Stadhuisplein 1 3811 LM AMERSFOORT	
Statutaire zetel	AMERSFOORT	
KvK-nummer	32160938 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10902/19 Arnhem	Ingeschreven op 17-09-1991
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16221/21 Arnhem	Ingeschreven op 12-12-1997
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16276/34 Arnhem	Ingeschreven op 29-12-1997
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15951/42 Arnhem	Ingeschreven op 15-09-1997

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

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 3276/123 Utrecht	Ingeschreven op	25-05-1965
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

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

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 3276/123 Arnhem	Ingeschreven op	25-05-1965
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Hyp4 57164/176	Ingeschreven op	08-09-2009 om 09:00
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 63933/167	Ingeschreven op	06-02-2014 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

1.4 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

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



BETREFT

Amersfoort R 1425

UW REFERENTIE

AG Amersfoort

GELEVERD OP

11-09-2020 - 17:30

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11074143811

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

11-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

11-09-2020 - 14:59

BLAD

4 van 4

[Hyp4 54512/197](#)

Ingeschreven op 23-04-2008 om 09:00

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1430
Kadastrale objectidentificatie : 025570143070000	
Kadastrale grootte	2.214 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	157430 - 464024
Ontstaan uit	Amersfoort R 1404

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.	
Basisregistratie Kadaster		
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.	
Landelijke Voorziening		
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57164/176	Ingeschreven op 08-09-2009 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstal (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11610/6 Utrecht	Ingeschreven op 31-08-2000
Naam gerechtigde	Gemeente Amersfoort	
Adres	Stadhuisplein 1 3811 LM AMERSFOORT	
Statutaire zetel	AMERSFOORT	
KvK-nummer	32160938 (Bron: Handelsregister)	
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
1.1 Opstal (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73434/36	Ingeschreven op 22-06-2018 om 11:30
Naam gerechtigde	De heer Wilhelmus Johannes Antonius van de Laar	

Adres Lieropsedijk 21
5711 PN SOMEREN

Geboren 20-11-1953 **te** SOMEREN

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Onbekend

Betrokken [Van de Laar C.V.](#)
samenwerkingsverband

Adres Lieropsedijk 21
5711 PN SOMEREN

KvK-nummer [17181248](#) (Bron: Handelsregister)

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

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken [Hyp4 63933/167](#) **Ingeschreven op** 06-02-2014 om 09:00

[Hyp4 57164/176](#) **Ingeschreven op** 08-09-2009 om 09:00

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Concoursaan 17
9727 KC GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#) **Ingeschreven op** 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon



BETREFT

Amersfoort R 1433

UW REFERENTIE

AG Amersfoort

GELEVERD OP

11-09-2020 - 14:11

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11074124422

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

10-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-09-2020 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Amersfoort R 1433](#)

Kadastrale objectidentificatie : 025570143370000

Kadastrale grootte 937 m²**Grens en grootte** Voorlopig**Meettarief verschuldigd** Ja**Coördinaten** 157613 - 463775**Ontstaan uit** [Amersfoort R 1260](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster****Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.**Landelijke Voorziening**

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 53270/146](#)**Ingeschreven op** 15-10-2007 om 09:00[Hyp4 51254/87](#)**Ingeschreven op** 15-12-2006 om 09:00**Aanvullend stuk** [Hyp4 52833/35](#)**Ingeschreven op** 03-08-2007 om 09:00Is aanvulling op [Hyp4 51254/87](#)**Naam gerechtigde** [Gemeente Amersfoort](#)**Adres** Stadhuisplein 1

3811 LM AMERSFOORT

Statutaire zetel AMERSFOORT**KvK-nummer** [32160938](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1435
	Kadastrale objectidentificatie : 025570143570000
Kadastrale grootte	630 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	157722 - 463852
Ontstaan uit	Amersfoort R 1325
Hoofdperceel bij mandelige percelen	Amersfoort R 1314
	Amersfoort R 1318

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 53270/146	Ingeschreven op 15-10-2007 om 09:00
	Hyp4 51254/87	Ingeschreven op 15-12-2006 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 52833/35	Ingeschreven op 03-08-2007 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 51254/87	
Naam gerechtigde	Gemeente Amersfoort	
Adres	Stadhuisplein 1 3811 LM AMERSFOORT	
Statutaire zetel	AMERSFOORT	
KvK-nummer	32160938 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1436
	Kadastrale objectidentificatie : 025570143670000
Kadastrale grootte	421 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	157702 - 463479
Ontstaan uit	Amersfoort R 1390

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening	
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70243/198
Ingeschreven op	09-03-2017 om 14:37

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)	
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70243/198
Ingeschreven op	09-03-2017 om 14:37
Naam gerechtigde	Stichting Het Utrechts Landschap
Adres	Bunnikseweg 39 3732 HV DE BILT
Postadres	Postbus 121 3730 AC DE BILT
Statutaire zetel	DE BILT
KvK-nummer	41177576 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

1.1 Opstal (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70243/198
Ingeschreven op	09-03-2017 om 14:37
Naam gerechtigde	Gemeente Amersfoort



BETREFT

Amersfoort R 1436

UW REFERENTIE

AG Amersfoort

GELEVERD OP

11-09-2020 - 14:11

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11074124479

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

10-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-09-2020 - 14:59

BLAD

2 van 2

Adres Stadhuisplein 1
3811 LM AMERSFOORT

Statutaire zetel AMERSFOORT

KvK-nummer [32160938](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1438
	Kadastrale objectidentificatie : 025570143870000
Kadastrale grootte	125.847 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	157874 - 463538
Ontstaan uit	Amersfoort R 1426

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)	
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 53032/75
Ingeschreven op	11-09-2007 om 09:00
Naam gerechtigde	Stichting Het Utrechts Landschap
Adres	Bunnikseweg 39 3732 HV DE BILT
Postadres	Postbus 121 3730 AC DE BILT
Statutaire zetel	DE BILT
KvK-nummer	41177576 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten
Bijzonderheden	GEDEELTELIJK MET ARCERING OP TEKENING IN AKTE
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9607/57 Utrecht
Ingeschreven op	14-05-1997

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 9607/57 Utrecht](#)

Ingeschreven op 14-05-1997

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

Afkomstig uit stukken [Hyp4 68898/120](#)

Ingeschreven op 25-08-2016 om 09:00

[Hyp4 4068/67 Utrecht](#)

Ingeschreven op 27-06-1980

Naam gerechtigde [Stedin Netten B.V.](#)

Adres Blaak 8
3011 TA ROTTERDAM

Statutaire zetel ROTTERDAM

KvK-nummer [64930149](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 69270/00042](#)

Ingeschreven op 21-10-2016 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 51202/137](#)

Ingeschreven op 07-12-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [Vitens N.V.](#)

Adres Oude Veerweg 1
8019 BE ZWOLLE

Postadres Postbus 1205
8001 BE ZWOLLE

Statutaire zetel ZWOLLE

KvK-nummer [05069581](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stukken [Hyp4 58857/00192](#)

Ingeschreven op 20-09-2010 om 14:17

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 51202/137](#)

Ingeschreven op 07-12-2006 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1439
Kadastrale objectidentificatie : 025570143970000	
Kadastrale grootte	2.663 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	157725 - 463696
Ontstaan uit	Amersfoort R 1426

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)	
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 53032/75
Ingeschreven op	11-09-2007 om 09:00
Naam gerechtigde	Stichting Het Utrechts Landschap
Adres	Bunnikseweg 39 3732 HV DE BILT
Postadres	Postbus 121 3730 AC DE BILT
Statutaire zetel	DE BILT
KvK-nummer	41177576 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten
Bijzonderheden	GEDEELTELIJK MET ARCERING OP TEKENING IN AKTE
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9607/57 Utrecht
Ingeschreven op	14-05-1997

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 9607/57 Utrecht](#)

Ingeschreven op 14-05-1997

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

Afkomstig uit stukken [Hyp4 68898/120](#)

Ingeschreven op 25-08-2016 om 09:00

[Hyp4 4068/67 Utrecht](#)

Ingeschreven op 27-06-1980

Naam gerechtigde [Stedin Netten B.V.](#)

Adres Blaak 8
3011 TA ROTTERDAM

Statutaire zetel ROTTERDAM

KvK-nummer [64930149](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 69270/00042](#)

Ingeschreven op 21-10-2016 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 51202/137](#)

Ingeschreven op 07-12-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [Vitens N.V.](#)

Adres Oude Veerweg 1
8019 BE ZWOLLE

Postadres Postbus 1205
8001 BE ZWOLLE

Statutaire zetel ZWOLLE

KvK-nummer [05069581](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stukken [Hyp4 58857/00192](#)

Ingeschreven op 20-09-2010 om 14:17

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 51202/137](#)

Ingeschreven op 07-12-2006 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1441
Kadastrale objectidentificatie : 025570144170000	
Kadastrale grootte	1.296 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	158105 - 463970
Ontstaan uit	Amersfoort R 1381

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)	
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 53032/75
Ingeschreven op	11-09-2007 om 09:00
Naam gerechtigde	Stichting Het Utrechts Landschap
Adres	Bunnikseweg 39 3732 HV DE BILT
Postadres	Postbus 121 3730 AC DE BILT
Statutaire zetel	DE BILT
KvK-nummer	41177576 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9663/14 Utrecht
Ingeschreven op	18-06-1997
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9802/11 Utrecht
Ingeschreven op	08-09-1997

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 9647/36 Utrecht](#)

Ingeschreven op 09-06-1997

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 9650/43 Utrecht](#)

Ingeschreven op 10-06-1997

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 51202/137](#)

Ingeschreven op 07-12-2006 om 09:00

Naam gerechtigde [Vitens N.V.](#)

Adres Oude Veerweg 1
8019 BE ZWOLLE

Postadres Postbus 1205
8001 BE ZWOLLE

Statutaire zetel ZWOLLE

KvK-nummer [05069581](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stukken [Hyp4 58857/00192](#)

Ingeschreven op 20-09-2010 om 14:17

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 51202/137](#)

Ingeschreven op 07-12-2006 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amersfoort R 1444
	Kadastrale objectidentificatie : 025570144470000
Kadastrale grootte	3.478 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	157393 - 463826
Ontstaan uit	Amersfoort R 1429

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Landelijke Voorziening	
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57164/176
Ingeschreven op	08-09-2009 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstal (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11610/6 Utrecht	Ingeschreven op 31-08-2000
Naam gerechtigde	Gemeente Amersfoort	
Adres	Stadhuisplein 1 3811 LM AMERSFOORT	
Statutaire zetel	AMERSFOORT	
KvK-nummer	32160938 (Bron: Handelsregister)	
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
1.1 Opstal (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73434/36	Ingeschreven op 22-06-2018 om 11:30
Naam gerechtigde	De heer Wilhelmus Johannes Antonius van de Laar	

Adres Lieropsedijk 21
5711 PN SOMEREN

Geboren 20-11-1953 **te** SOMEREN

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Onbekend

Betrokken [Van de Laar C.V.](#)
samenwerkingsverband

Adres Lieropsedijk 21
5711 PN SOMEREN

KvK-nummer [17181248](#) (Bron: Handelsregister)

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

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken [Hyp4 63933/167](#) **Ingeschreven op** 06-02-2014 om 09:00

[Hyp4 57164/176](#) **Ingeschreven op** 08-09-2009 om 09:00

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Concoursaan 17
9727 KC GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/167](#) **Ingeschreven op** 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Waarderingsoverzicht project Vinkenhoef
Bewerkingsdatum: 18 november 2020
Datum kadastrale stand: 1 juli 2020

Waardering gronden binnen het exploitatieplangebied											
Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in EP?	Som te gebruiken kad oppv	Totaal te gebruiken oppv	Waarde opstallen met grond	Waarde ruwe bouwgrond	Bijkomende onteigeningsvergoeding en	Inbrengwaarde totaal
1.1	GEMEENTE AMERSFOORT	AMF00R 00039G0000	690	664	Ja	690		€ -	€ 20.700	€ -	€ 20.700
1.1		AMF00R 00053G0000	1.590	541	Nee	541		€ -	€ 16.230	€ -	€ 16.230
1.1		AMF00R 00105G0000	758	778	Ja	758		€ 107.987	€ -	€ -	€ 107.987
1.1		AMF00R 00121G0000	7.988	6.121	Nee	6.121		€ 872.013	€ -	€ -	€ 872.013
1.1		AMF00R 00186G0000	14.685	15.282	Ja	14.685		€ 1.105.000	€ -	€ 375.000	€ 1.480.000
1.1		AMF00R 01421G0000	17.442	10.711	Nee	10.711		€ 675.000	€ 54.120	€ -	€ 729.120
1.1		AMF00R 01425G0000	41.814	1	Nee	1		€ -	€ 30	€ -	€ 30
1.2	GEMEENTE AMERSFOORT	AMF00R 01420G0000	658	655	Ja	658	658	€ -	€ 19.740	€ -	€ 19.740
2	DUINHORST REKREATIE BV	AMF00R 00058G0000	10.981	12.141	Ja	10.981		€ -	€ 329.430	€ -	€ 329.430
2		AMF00R 00059G0000	12.246	11.140	Ja	12.246		€ -	€ 367.380	€ -	€ 367.380
2		AMF00R 00631G0000	8.622	8.622	Ja	8.622		€ -	€ 258.660	€ -	€ 258.660
2		AMF00R 01058G0000	1.796	1.809	Ja	1.796		€ -	€ 53.880	€ -	€ 53.880
2		AMF00R 01061G0000	1.816	1.829	Ja	1.816		€ -	€ 54.480	€ -	€ 54.480
2		AMF00R 01064G0000	13.842	13.940	Ja	13.842		€ -	€ 415.260	€ -	€ 415.260
2		AMF00R 01066G0000	31	31	Ja	31		€ -	€ 930	€ -	€ 930
3	VAN DE MHEEN PLANONTWIKKELING BV	AMF00R 01101G0000	30.060	30.059	Ja	30.060	30.060	€ -	€ 901.800	€ -	€ 901.800
4	RAILINFRATRUST B.V.	AMF00R 00630G0000	238	31	Nee	31	31	€ -	€ 930	€ -	€ 930
TOTAAL			165.257	114.355		113.590	113.590	€ 2.760.000	€ 2.493.570	€ 375.000	€ 5.628.570

Waardering gronden buiten het exploitatieplangebied											
Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in begrenzing? (keuze)	Som te gebruiken kad oppv	Totaal te gebruiken oppv	Waarde opstallen met grond	Waarde ruwe bouwgrond	Bijkomende onteigeningsvergoeding en	Inbrengwaarde totaal

ELEMENT ENERGIEWEG			ELEMENT ENERGIEWEG					ELEMENT ENERGIEWEG			
	DE STAAT (INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT)	AMF00R 01413G0000	2.980	1	Nee	1		€ -	€ 30	€ -	€ 30
	DE STAAT (INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT)	AMF00R 01414G0000	136	125	Ja	136		€ -	€ 4.080	€ -	€ 4.080
	GEMEENTE AMERSFOORT	AMF00R 01402G0000	7.863	7.820	Ja	7.863		€ -	€ 235.890	€ -	€ 235.890
	GEMEENTE AMERSFOORT	AMF00R 01403G0000	16.406	16.407	Ja	16.406		€ -	€ 492.180	€ -	€ 492.180
	GEMEENTE AMERSFOORT	AMF00R 01407G0000	30.640	29.371	Ja	30.640		€ -	€ 919.200	€ -	€ 919.200
	GEMEENTE AMERSFOORT	AMF00R 01410G0000	88	78	Ja	88		€ -	€ 2.640	€ -	€ 2.640
	GEMEENTE AMERSFOORT	AMF00R 01412G0000	162	195	Ja	162		€ -	€ 4.860	€ -	€ 4.860
	GEMEENTE AMERSFOORT	AMF00R 01417G0000	2.174	8	Nee	8		€ -	€ 240	€ -	€ 240
	GEMEENTE AMERSFOORT	AMF00R 01418G0000	988	1	Nee	1		€ -	€ 30	€ -	€ 30
	GEMEENTE AMERSFOORT	AMF00R 01421G0000	17.442	1	Nee	1		€ -	€ 30	€ -	€ 30
	GEMEENTE AMERSFOORT	AMF00R 01425G0000	41.814	41.594	Nee	41.594		€ -	€ 944.071	€ -	€ 944.071
TOTAAL ENERGIEWEG			120.693	95.601		96.900	96.900	€ -	€ 2.603.251	€ -	€ 2.603.251

ELEMENT BLOEIDAAL			ELEMENT BLOEIDAAL					ELEMENT BLOEIDAAL			
	GEMEENTE AMERSFOORT	AMF00R 00829G0000	575	589	Ja	575		€ -	€ 17.250	€ -	€ 17.250
	GEMEENTE AMERSFOORT	AMF00R 01428G0000	8.376	8.029	Ja	8.376		€ -	€ 251.280	€ -	€ 251.280
	GEMEENTE AMERSFOORT	AMF00R 01430G0000	2.214	2.214	Ja	2.214		€ -	€ 66.420	€ -	€ 66.420
	GEMEENTE AMERSFOORT	AMF00R 01433G0000	937	937	Ja	937		€ -	€ 28.110	€ -	€ 28.110
	GEMEENTE AMERSFOORT	AMF00R 01435G0000	630	629	Ja	630		€ -	€ 18.900	€ -	€ 18.900
	GEMEENTE AMERSFOORT	AMF00R 01444G0000	3.478	3.478	Ja	3.478		€ -	€ 104.340	€ -	€ 104.340
	STICHTING HET UTRECHTS LANDSCHAP	AMF00R 01380G0000	72.432	72.188	Ja	72.432		€ -	€ 2.172.960	€ -	€ 2.172.960
	STICHTING HET UTRECHTS LANDSCHAP	AMF00R 01389G0000	15.461	15.451	Ja	15.461		€ -	€ 463.830	€ -	€ 463.830
	STICHTING HET UTRECHTS LANDSCHAP	AMF00R 01436G0000	421	421	Ja	421		€ -	€ 12.630	€ -	€ 12.630
	STICHTING HET UTRECHTS LANDSCHAP	AMF00R 01439G0000	2.663	2.674	Ja	2.663		€ -	€ 79.890	€ -	€ 79.890
	STICHTING HET UTRECHTS LANDSCHAP	AMF00R 01441G0000	1.296	1.289	Ja	1.296		€ -	€ 38.880	€ -	€ 38.880
TOTAAL BLOEIDAAL			108.483	107.899		108.483	108.483	€ -	€ 3.254.490	€ -	€ 3.254.490

TOTAAL			229.176	203.500		205.383	205.383	€ -	€ 5.857.741	€ -	€ 5.857.741
--------	--	--	---------	---------	--	---------	---------	-----	-------------	-----	-------------