

Bijlage 15 : Taxatierapport Inbrengwaarde



TAXATIE INBRENGWAARDE

van gronden die onderdeel uitmaken van de woningbouwlocatie
'Kerkdriel-Noord, Paddenstoelenbuurt' in Kerkdriel

DEFINITIEF d.d. 13 augustus 2020

OPDRACHTGEVER:

Gemeente Maasdriel
T.a.v. de heer R. Postelmans
Postbus 10.000
5330 GA KERKDRIEL

UITGEBRACHT DOOR:

Korenaar Advies v.o.f.
Peerdewask 6
9951 JV WINSUM

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Opdracht/opname.....	4
1.2	Plausibiliteit	4
1.3	Onafhankelijkheid.....	4
1.4	Doel van de taxatie.....	4
1.5	Begrip inbrengwaarde	5
1.6	Objecten	5
1.7	Inbrengwaarde Kerkdriel-Noord, Paddenstoelenbuurt	6
2	ALGEMEEN	7
3	LOCATIE KERKDRIEL-NOORD, PADDENSTOELENBUURT	8
3.1	Globale omschrijving van het plangebied	8
3.2	Kadastrale gegevens	8
3.3	Vigerend planologisch regime.....	9
3.4	Gebruik.....	16
3.5	Milieuaspecten	16
4	TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN	17
4.1	Structuurvisie en plan-MER Maasdiel	17
4.2	Bestemmingsplan	17
4.3	Fasering	18
5	Exploitatieplan.....	19
5.1	Totaalprogramma	19
5.2	Uitgifteprijzen en aantal woningen	19
5.3	Grondexploitatiekosten.....	20
6	Exploitatieplan.....	21
6.1	Kostenverhaal en bovenwijkse voorzieningen	21
6.2	Waarderingsgrondslag inbrengwaarde	22
6.3	Waardebegrippen	22
6.4	Gebruikswaarde versus complexwaarde.....	23
6.5	Waarderingsmethode	24
7	WAARDERING OP BASIS VAN DE HUIDIGE BESTEMMING	25
7.1	Algemeen	25
7.2	Agrarische bestemming onbebouwd	25
7.3	Agrarisch bebouwd perceel Hoorzik 14	26
7.4	Agrarisch bebouwd perceel Hoorzik 30	28
7.5	Water	29
7.6	Wegen	29
8	Waardering als ruwe bouwgrond	30
8.1	Vergelijkingstransacties.....	30
8.2	Residuele grondwaarde	31
8.3	Tussenconclusie	32
9	WAARDERING INBRENGWAARDE PER EIGENAAR.....	33
9.1	Erven W.J.C.M. Ackermans	33
9.2	M.A.M. Ackermans.....	35
9.3	J.H.M. Ackermans.....	37
9.4	Waterschap Rivierenland	39
9.5	Gemeente Maasdiel	41
9.6	Gemeente Maasdiel	43
9.7	Gemeente Maasdiel	45
9.8	Gemeente Maasdiel	48

10	OVERZICHT WAARDERINGEN	50
11	SLOTCLAUSULES	51
12	PLAUSIBILITEITSVERKLARING.....	52

1 INLEIDING

1.1 Opdracht/opname

In het kader van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie 'Kerkdriel-Noord, Paddestoelenbuurt' heeft de gemeente Maasdriel op 5 augustus 2019 opdracht verstrekt tot taxatie van de inbrengwaarden van de hierna gemelde onroerende zaken aan Korenaar Advies v.o.f., Peerdewask 6, 9951 JV Winsum.

De taxatie werd uitgevoerd door:
de heer E. Noordam BBA BRE RMT ab, beëdigd rentmeester en Register-Taxateur;
verbonden aan Korenaar Advies v.o.f. in Winsum (hierna: Korenaar).

1.2 Plausibiliteit

Dit taxatierapport is op plausibiliteit getoetst door mevrouw ir C.A.C. Frikkee RT, (beëdigd) rentmeester en Register-Taxateur. De plausibiliteitsverklaring maakt onderdeel uit van dit rapport.

1.3 Onafhankelijkheid

De taxateur verklaart deze waardering uitgevoerd te hebben als extern en onafhankelijk taxateur. De taxateur en/of Korenaar Advies v.o.f. hebben geen betrokkenheid (gehad) bij planvorming, grondverwerving en/of adviesdiensten betreffende de onderhavige ontwikkeling.

1.4 Doel van de taxatie

Het bepalen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 onder lid 1 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) per peildatum 1 juli 2020 in verband met het voornemen van de gemeente Maasdriel om een exploitatieplan in procedure te brengen.

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.

Deze taxatie beperkt zich tot het bepalen van de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied zoals bedoeld in artikel 6.2.3 onder lid a, b en lid c Bro.

1.5 Begrip inbrengwaarde

De inbrengwaarde betreft de waarde 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 volledige schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

1.6 Objecten

Binnen de grenzen van de woningbouwlocatie 'Kerkdriel-Noord, Paddestoelenbuurt' worden, volgens opgaaf van de gemeente, de navolgende onroerende zaken onderscheiden. De objecten zijn volgens de kadastrale berichten van het kadaster in Nederland van 5 juli 2020 kadastraal bekend gemeente Maasdriel, sectie N,

object-nummer	kad. gem. Maasdriel (sectie)	oppervlakte in exploitatiegebied	eigenaar
KNP.001	N nummer 1408	7.750 m ²	erven W.J.C.M. Ackermans
KNP.002	N nummer 3736	2.145 m ²	M.A.M. Ackermans
KNP.003	N nummer 3737	3.345 m ²	J.H.M. Ackermans
KNP.004	N nummer 225 ged.	489 m ²	Wts Rivierenland
KNP.005	N nummer 212	13.180 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.006	N nummer 216	1.320 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.007	N nummer 226 ged.	572 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.008	N nummer 1407	10.180 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.009	N nummer 1409	590 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.010	N nummer 1410	555 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.011	N nummer 1411	840 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.012	N nummer 1522	205 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.013	N nummer 1523	5.460 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.014	N nummer 1524	425 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.015	N nummer 1525	110 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.016	N nummer 1526	110 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.017	N nummer 1527	5.000 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.018	N nummer 2067 ged.	140 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.019	N nummer 3234 ged.	894 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.020	N nummer 3237	1.030 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.021	N nummer 3239	125 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.022	N nummer 3241	2.790 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.023	N nummer 3274 ged.	8 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.024	N nummer 3729 ged.	560 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.025	N nummer 3770	20.750 m ²	Gemeente Maasdriel
	TOTAAL	78.573 m²	



(zegge: vijf miljoen driehonderdvierduizendvierhonderdvijfennegentig euro 0/100)

Aldus getekend augustus 2020 te Winsum,

- Landelijk en Agrarisch Vastgoed
- Wonen
- Bedrijfsmatig Vastgoed

2 ALGEMEEN

De gemeente Maasdriel is voornemens het bestemmingsplan Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt vast te stellen. Het bestemmingsplan is bedoeld om de realisatie van een woningbouwlocatie mogelijk te maken. De woningbouwlocatie is een afronding van de westelijk van het exploitatieplangebied gelegen woonwijk Kerkdriel Noord 1^e fase. Een groot deel van de gronden binnen het plangebied is in eigendom van de gemeente Maasdriel. Een ander deel van het plangebied is particulier eigendom.

De gemeente is er tot op heden niet in geslaagd om met alle particuliere grondeigenaren een overeenkomst te sluiten inzake het verhalen van kosten bij grondexploitatie dan wel de gronden aan te kopen. Dit heeft tot gevolg dat het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Daarnaast wenst de gemeente eisen te stellen met betrekking tot het tijdvak of de fasering, voor werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.

De gemeente is voornemens om de toegedachte bestemmingen zelf te realiseren.

De gemeente houdt er rekening mee dat ze, ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, nog niet alle gronden heeft verworven dan wel samenwerkingsovereenkomsten heeft kunnen sluiten voor het ontwikkelen van de gronden in de vorm van uitvoering die haar voor ogen staat.

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente Maasdriel verplicht om in dat geval gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Onderdeel van het exploitatieplan is een raming van de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied, waarvoor dit rapport is opgesteld.

Voor de raming van de inbrengwaarden is gekozen voor de algemeen aanvaarde werkwijze dat wordt gekeken naar vergelijkingstransacties van gronden in en rond Kerkdriel alsmede dat een residuele grondwaarde berekening wordt gemaakt. Voor de residuele berekening is gebruik gemaakt van de door de gemeente aangeleverde gegevens, te weten het bestemmingsplan, het bouwprogramma en een indicatieve opgave van de kosten en opbrengsten van de locatie van dat moment.

3 LOCATIE KERKDRIEL-NOORD, PADDENSTOELENBUURT

3.1 Globale omschrijving van het plangebied

Het plangebied is als volgt begrensd:

- aan de noordzijde door de Veersteeg en agrarische percelen;
- aan de westzijde door een bestaande watergang en de woningbouwlocatie Kerkdriel Noord, 1^e fase;
- aan de oostzijde door de Kloosterstraat;
- aan de zuidzijde de straat Hoorzik.

3.2 Kadastrale gegevens

Binnen de grenzen van het exploitatiegebied worden, volgens opgaaf van de gemeente, de navolgende onroerende zaken onderscheiden. De objecten waaraan de grondplannummers KNP.001 tot en met KNP.027 zijn toegekend, zijn volgens de kadastrale berichten van het kadaster in Nederland van 5 juli 2020, kadastraal bekend gemeente Maasdriel,

object-nummer	kad. gem. Maasdriel (sectie)	oppervlakte in exploitatiegebied	eigenaar
KNP.001	N nummer 1408	7.750 m ²	erven W.J.C.M. Ackermans
KNP.002	N nummer 3736	2.145 m ²	M.A.M. Ackermans
KNP.003	N nummer 3737	3.345 m ²	J.H.M. Ackermans
KNP.004	N nummer 225 ged.	489 m ²	Wts Rivierenland
KNP.005	N nummer 212	13.180 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.006	N nummer 216	1.320 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.007	N nummer 226 ged.	572 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.008	N nummer 1407	10.180 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.009	N nummer 1409	590 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.010	N nummer 1410	555 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.011	N nummer 1411	840 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.012	N nummer 1522	205 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.013	N nummer 1523	5.460 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.014	N nummer 1524	425 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.015	N nummer 1525	110 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.016	N nummer 1526	110 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.017	N nummer 1527	5.000 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.018	N nummer 2067 ged.	140 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.019	N nummer 3234 ged.	894 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.020	N nummer 3237	1.030 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.021	N nummer 3239	125 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.022	N nummer 3241	2.790 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.023	N nummer 3274 ged.	8 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.024	N nummer 3729 ged.	560 m ²	Gemeente Maasdriel
KNP.025	N nummer 3770	20.750 m ²	Gemeente Maasdriel
	TOTAAL	78.573 m²	

De eigendomsinformatie als bijlage aangehecht.

Bijlage 1 : EIGENDOMSINFORMATIE

3.3 Vigerend planologisch regime

De te taxeren percelen vallen voor een deel binnen de plangrens het bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord' welk bestemmingsplan beoogde de ontwikkeling van het plangebied als woningbouwlocatie deels mogelijk te maken. Het bestemmingsplan verving het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel'. Doordat het bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord' deels is vernietigd door de Raad van State vigeren thans in het plangebied twee bestemmingsplannen te weten het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' en het over dit plan gelegde nieuwe bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord' maar dan alleen voor de delen die niet zijn vernietigd.

Onderstaand volgt een beschrijving van beide bestemmingsplannen. Eerst wordt het bestemmingplan 'Buitengebied, binnendijks deel' beschreven en daarna de niet vernietigde bestemmingen van het bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord'.

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied, binnendijks deel

Het bestemmingsplan Buitengebied, binnendijks deel is:

- vastgesteld op 22 februari 2006;
- goedgekeurd op 17 december 2006.

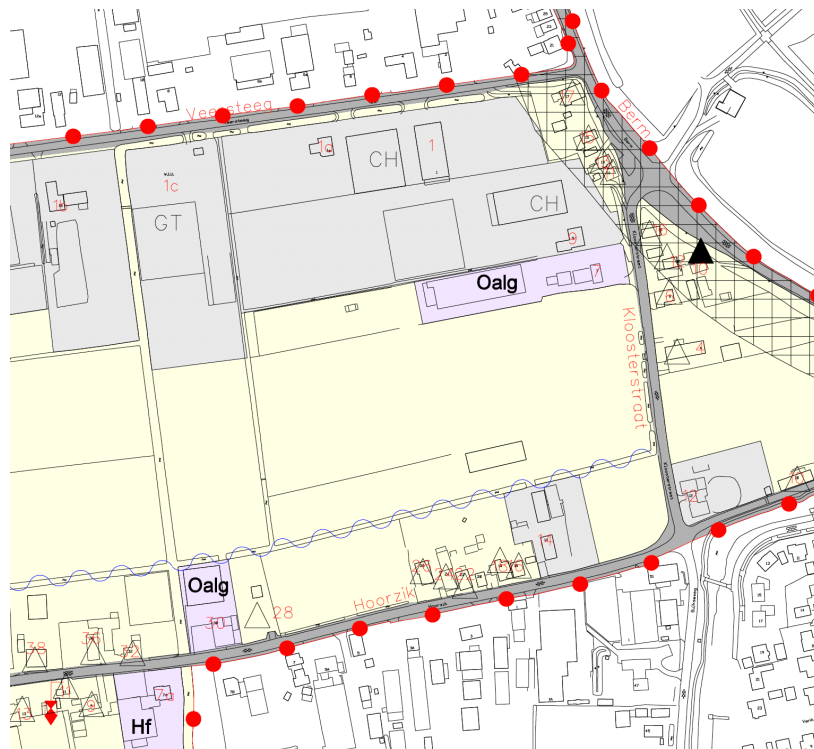
De gronden binnen het onderhavige plangebied hebben de bestemmingen:

- Artikel 3 'Agrarisch gebied';
- Artikel 6 'Niet agrarische bedrijven', en;
- Artikel 12 'Verkeersdoeleinden'.

Als bijlage is een kopie van de bestemmingsplanregels en -verbeelding aangehecht.

Bijlage 2 : BESTEMMINGSPLANINFORMATIE

De gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied', Niet agrarische bedrijven' en 'Verkeersdoeleinden' zijn in het bestemmingsplan benoemd als volgt:



Artikel 3 – Agrarisch gebied

Lid 3.1 Doeleindenomschrijving

De als "Agrarisch gebied" op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik;

- een niet-agrarische nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf;
-
- behoud en herstel van de waardevolle landschapselementen.

Lid 3.2 Nadere detaillering van de doeleinden

- a. Binnen de bestemming Agrarisch gebied is het beleid primair gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw; het agrarisch grondgebruik weegt het zwaarst binnen deze bestemming. Daarnaast wordt gestreefd naar het beschermen van de lokaal aanwezige landschappelijke waarden'
- e. Een champignonbedrijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "champignons".

Lid 3.3 Bebouwingsregeling

Op de tot "Agrarisch gebied" bestemde gronden zijn uitsluitend toegestaan gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven, burgerwoningen en openbaar nut alsmede andere bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming, met dien verstande dat op de gronden gelegen binnen een afstand van 5 meter ter weerszijden van de op de kaart bestemmingen aangegeven "watergang" alleen bebouwing is toegestaan die noodzakelijk is voor het beheer en het onderhoud van de watergang. Een en ander met inachtneming van de volgende bepalingen.

Lid 3.3.1 Agrarische bedrijven: gebouwen

	bedrijfsgebouwen	bedrijfswoning	Bijgebouwen bij bedrijfs-woning	bestaande gebouwen buiten agrarisch bouwperceel
situering	uitsluitend binnen het agrarisch bouwperceel "			uitsluitend op de bestaande locatie
gothoogte	max. 6,5 m	max. 6,5 m	Max. 3,5 m	max. bestaand
Bebouwing shoogte	max. 11 m	max. 9 m	Max. 6,5 m	max. bestaand
inhoud	geen beperking	max. 750 m ³	Geen beperking	max. bestaand
bebouwde oppervlakte	geen beperking, met dien verstande dat:	geen beperking	Max. 50 m ²	max. bestaand

Er is een restrictie voor de bouw van kassen bij niet glastuinbouwbedrijven tot maximaal 1.000 m².

Artikel 6 – Niet-agrarische bedrijven

Lid 6.1 Doeleindenomschrijving

De als "Niet-agrarische bedrijven" op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor niet-agrarische bedrijven en inrichtingen met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen alsmede voor instandhouding en de bescherming van de grondwaterwinning ter plaatse van de aanduiding "grondwaterbeschermingszone, milieubeschermingsgebied categorie II voor drinkwater" en "waterwingebied" op de kaart bestemmingen.

Lid 6.2 Nadere detaillering van de doeleinden

- a. Ter plaatse van de betreffende aanduiding op de kaart bestemmingen is uitsluitend het in de hierna volgende Staat van niet-agrarisch bedrijven opgenomen bedrijf in de aangegeven omvang op het genoemde adres toegestaan:

Adres	Bedrijfstype	Oppervlakte
Kloosterstraat 7, Kerkdriel	Opslag algemeen (Oalg)	1.540 m ²
Hoorzik 30, Kerkdriel	Opslag algemeen (Oalg)	880 m ²

Lid 6.3 Bebouwingsregeling

Op de tot "Niet-agrarische bedrijven" bestemde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de bestemming. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning; er mogen geen nieuwe bedrijfswoningen worden opgericht.

Een en ander met dien verstande dat op de gronden gelegen binnen een afstand van 4 meter ter weerszijden van de op de kaart bestemmingen aangegeven "watergang" alleen bebouwing is toegestaan die noodzakelijk is voor het beheer en het onderhoud van de watergang. Voorts dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

	bedrijfsgebouwen	Bedrijfswoning	bijgebouwen bij bedrijfs-woning	andere bouwwerken
situering	geen beperking	Uitsluitend op de bestaande locatie	min 3 m achter (het verlengde van) de voor-gevel van de bedrijfswoning	op het hele perceel alsmede binnen de gronden met de aanduiding "onbebouwd bouwkvavel"
goothoogte	geen beperking	max. 6,5 m	max. 3,5 m	n.v.t.
bebouwings-hoogte	max. 10 m	max. 9 m	max. 6,5 m	max. 6 m, behoudens erfafscheidingen die 2 m hoog mogen zijn
inhoud	geen beperking	max. 600 m ³	geen beperking	n.v.t.
bebouwde oppervlakte	a. voor bedrijfsgebouwen max. zie 6.2. onder a, met dien verstande dat de daar genoemde maat met maximaal 20% mag worden vergroot tot een maximale omvang van 375 m ² Een en ander met dien verstande dat een uitbreiding met maximaal 10% ten opzichte van de daar genoemde maat altijd is toegestaan. b. In afwijking van het bepaalde onder a is bij het garagebedrijf / verkooppunt motorbrandstoffen ("Gb/Vm") aan de Uithovensestraat 44 tevens toegestaan een luifel/overkapping met een oppervlakte van 350 m ² en een bebouwingshoogte van 6 m. c. Voor de bedrijfswoning geldt geen maximale oppervlakte. d. De totale bebouwde oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m ² .			geen beperking

3.3.2 Bestemmingsplan Kerkdriel Noord

Het bestemmingsplan Kerkdriel Noord is:

- vastgesteld op 29 april 2010;
- onherroepelijk geworden op 2 maart 2011.

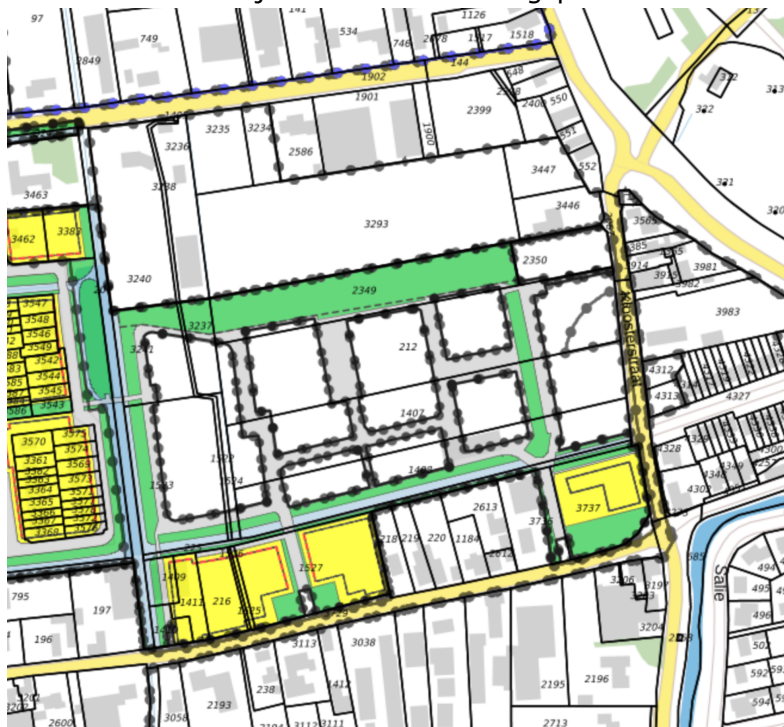
De gronden binnen het onderhavige plangebied hebben de bestemmingen:

- Artikel 3 'Groen';
- Artikel 4 'Verkeer';
- Artikel 5, 'Water', en;
- Artikel 6 'Wonen'.

Als bijlage is een kopie van de bestemmingsplanregels en -verbeelding aangehecht.

Bijlage 3 : BESTEMMINGSPANINFORMATIE

De gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden met de bestemming 'Groen', 'Verkeer', 'Water' en 'Wonen' zijn in het bestemmingsplan benoemd als volgt:



Artikel 3 – Groen

Lid 3.1 Doeleindenomschrijving

De als "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen;
- wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen;
-

Op deze bestemming zitten geen noemenswaardige bouwmogelijkheden.

Artikel 4 – Verkeer

Lid 4.1 Doeleindenomschrijving

De als "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten met een functie voornamelijk gericht op verblijf;
- b. wandel- en fietspaden;
- c. parkeer- en groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e.

Op deze bestemming zitten geen noemenswaardige bouwmogelijkheden.

Artikel 5 – Water

Lid 5.1 Doeleindenomschrijving

De als "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- b. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- c.

Op deze bestemming zitten geen noemenswaardige bouwmogelijkheden.

Artikel 6 – Wonen

Lid 6.1 Doeleindenomschrijving

De als "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan huis verbonden beroep;
- c. parkeer- en groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, tuinen en parkeervoorzieningen.

Lid 6.2 Bouwregels

1. Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bedraagt het aantal wooneenheden maximaal het aangegeven aantal wooneenheden;
 - b. woningen zijn toegestaan in de bouwwijzen vrijstaand, twee-aaneen en aangebouwd met dien verstande, dat het aantal aangebouwde woningen per rij maximaal 5 bedraagt;
 - c. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van aanduiding gestapeld.
2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - a. hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 - b. een hoofdgebouw met:
 - een voorgevelhoogte tussen 4 m en 6 m moet minimaal 1,5 m achter de aangeduide gevellijn worden gebouwd;
 - een voorgevelhoogte vanaf 6 m moet minimaal 3 m achter de aangeduide gevellijn moet worden gebouwd;
 - c. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt:
 - bij vrijstaande woningen minimaal 3 m aan beide zijden;
 - bij twee-aaneen gebouwde woningen minimaal 2 m aan één zijde;
 - bij aangebouwde woningen minimaal 2 m aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen;

- d. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt:
 - bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen maximaal 15 m;
 - bij aaneengebouwde woningen maximaal 10 m;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' bedraagt de goot- en bouwhoogte maximaal de aangegeven goot- en bouwhoogte;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' bedraagt de bouwhoogte maximaal de aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat daar waar volgens de verbeelding de bouwhoogte maximaal 7 m mag bedragen, de oppervlakte van de bouwlaag boven de begane grond maximaal 50% van de oppervlakte van de begane grond mag bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' bedraagt de dakhelling van het hoofdgebouw minimaal respectievelijk maximaal de aangegeven dakhelling.

NB.

Ten behoeve van de waardering van de inbrengwaarde van de onroerende zaken dient bij het bepalen van de werkelijke waarde te 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. Om de onteigende in een gelijkwaardige inkomens- en vermogenspositie te laten verkeren wordt enerzijds gekeken naar de situatie voor de uitvoering van het werk waarvoor wordt onteigend (werk wegdenken) en anderzijds naar de baten en lasten die samenhangen met de realisatie van het werk (complexwaarde). Door deze complexwaarde benadering deelt de onteigende mee in de baten en lasten van een profijtelijke bestemming voor zover deze toepassing tot een hogere waarde leidt dan de gebruikswaarde. De vraag die zich voordoet in de onderhavige situatie is of rekening moet worden gehouden met het bestemmingsplan Kerkdriel Noord van 2011 wat voorziet in de realisatie van een woningbouwbestemming maar wat gedeeltelijk is vernietigd. Het is hierbij goed om in oog aanhouding te nemen dat de bestemmingen groen en infrastructuur instant zijn gelaten en het overgrote deel van de woningbouwvlekken is vernietigd. Er kan worden vastgesteld dat de groen en infra nooit zouden zijn gerealiseerd zonder de blokken met de woningbouwbestemming. De onteigeningswet gaat in beginsel niet uit van het bestemmingsplan als het werk waarvoor wordt onteigend. Het werk is de woningbouwontwikkeling. Ook het bestemmingsplan Kerkdriel Noord van 2011 voorziet in de realisatie van dit werk maar door het feit dat in dit bestemmingsplan van 2011 (het overgrote deel van) de woonbestemmingen zijn vernietigd en niet de bijbehorende bestemmingen groen en infra is er met zekerheid geen sprake van een volwaardig te realiseren woningbouwplan.

Bij het bepalen van de gebruikswaarde is het de gedachte van de wetgever geweest ook de situatie te beoordelen waarbij het werk waarvoor wordt onteigend buiten beschouwing te laten. Hiermee wordt zoals voornoemd omschreven het werk (lees: de woningbouwontwikkeling) genoemd en niet meer bijzonder alleen het bestemmingsplan Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt. Om die reden wordt bij het bepalen van de gebruikswaarde uitgegaan van de situatie dat er geen sprake is van een woningbouwontwikkeling. In casu dient dan te worden teruggevallen op het bestemmingsplan Buitengebied, binnendijs deel van 2006.

3.4 Gebruik

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels in gebruik als agrarische onbebouwde grond die in gebruik is als weiland, akkerbouwgrond en fruitopstand. Op perceel KNP.001 staat een kleine verouderde onverwarmde kas. De percelen KNP.006, KNP.009 tot en met KNP.011 betreffen een voormalig agrarisch erf met verwerkings- en opslagruimte van een voormalig fruitbedrijf.

Op perceel KNP.002 staat een voormalige agrarische bedrijfswoning waarvan de achterliggende bedrijfsgebouwen recent zijn gesloopt. Gesloopte opstallen vallen buiten de waardering van de inbrengwaarde op grond van bestaande jurisprudentie.

Een aantal percelen zijn op dit moment bestaande infrastructuur. Perceel KNP.004 is een watergang die voor wat betreft een oppervlakte van 489 m² niet blijft gehandhaafd en de percelen KNP.007, KNP.018, KNP.025 en KNP.026 zijn op dit moment wegen die deels bij het exploitatieplangebied worden getrokken en onderdeel zijn van de planrealisatie.

Per eigenaar/gebruiker wordt hierna de gebruikssituatie nader gespecificeerd. Ook wordt een omschrijving gemaakt van de aanwezige opstallen per object.

3.5 Milieuaspecten

De kadastrale berichten vermelden geen registratie waaruit blijkt dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging zoals bedoeld in artikel 55 van de Wet bodembescherming. Ondergetekende heeft geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden ten behoeve van het huidige evenals het beoogde gebruik.

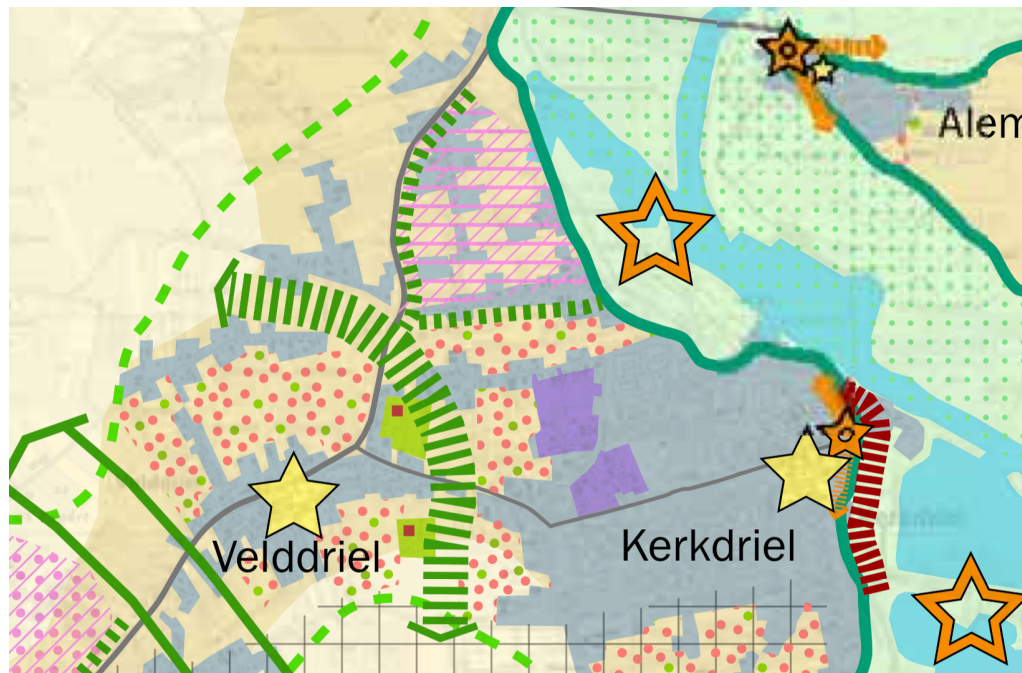
Indien geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Nader onderzoek kan gewenst zijn.

In opdracht van de gemeente zijn verschillende verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Daar waar noodzakelijk heeft een aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Uit de rapporten kan worden afgeleid dat er in beperkte mate sprake is van verontreiniging. De kwaliteit van bodem en grondwater vormt geen beperking voor het huidige en/of toekomstige gebruik.

4 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

4.1 Structuurvisie en plan-MER Maasdriel

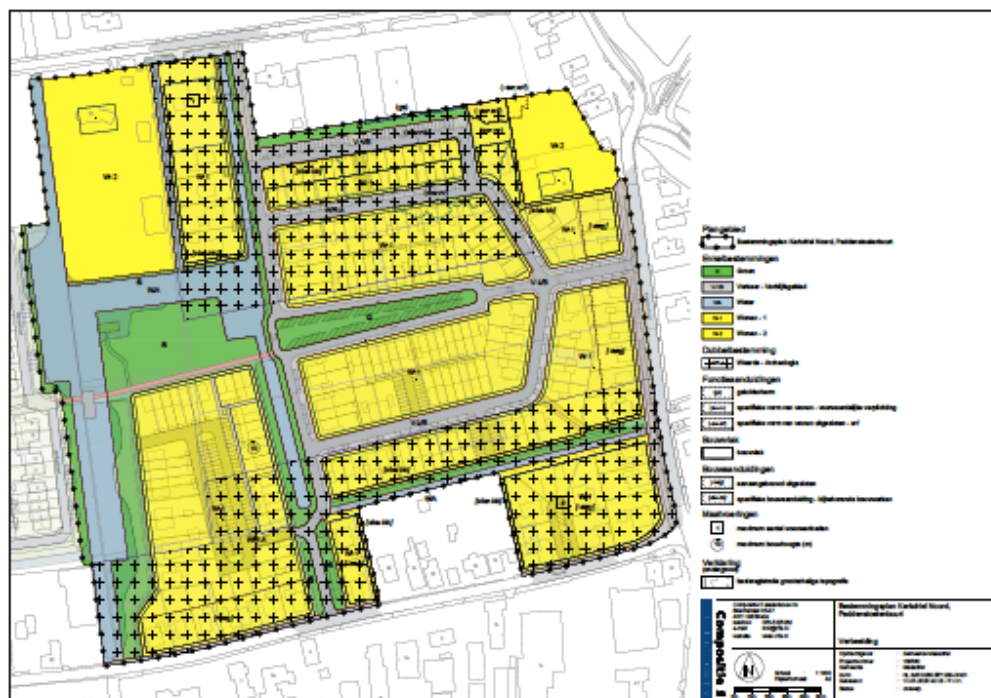
In 2011 heeft de gemeente Maasdriel de Structuurvisie en plan-MER Maasdriel vastgesteld. In het plan is de woningbouwlocatie Kerkdriel-Noord genoemd als een locatie waar in de periode 2012-2019 de realisatie van 239 woningen is voorzien.



In het ruimtelijk structuurbeeld Kerkdriel is aan de noordwestzijde van Kerkdriel eveneens een nieuwe verbinding geprojecteerd tussen provinciale weg (N831) en de Wordenseweg. Het plangebied Kerkdriel Noord en het intensiveringsgebied glastuinbouw ten noorden van de Veersteeg kunnen hier in de toekomst op aangesloten worden.

4.2 Bestemmingsplan

Het (toekomstige) bestemmingsplan beoogt de realisatie van de woningbouwlocatie tussen de wegen Hoorzik, Kloosterstraat en de Veersteeg mogelijk te maken waarbij gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan zal worden vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft een gedetailleerd karakter.



4.3 Fasering

Voor het uitwerken van het plangebied en het ontwikkelen ervan is een realiseringstermijn tot en met 2027.

5 EXPLOITATIEPLAN

Indien de gemeente ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet alle gronden heeft verworven dan wel samenwerkingsovereenkomsten heeft kunnen sluiten voor het ontwikkelen van de gronden in de vorm van uitvoering die haar voor ogen staat, zal zij gelijktijdig met het bestemmingsplan het bijbehorende exploitatieplan in procedure brengen.

5.1 Totaalprogramma

Het totaalprogramma zoals opgenomen in de exploitatieopzet is schematisch in het onderstaande overzicht weergegeven.

Functie	Oppervlakte in m ²	Aandeel
Uitgeefbaar wonen	43.127	55 %
Groen	9.654	12 %
Water (waarvan 716 m ² bestaand)	7.152	9 %
Infrastructuur	19.101	24 %
Oppervlakte plangebied	79.035	54 %
Oppervlakte exploitatieplangebied	79.035	100 %
Af: te handhaven water	714	
Exploitatieplan gebied gemeten	78.319	

5.2 Uitgifteprijsen en aantal woningen

Ten behoeve van de uitgifte is het onderstaande aantal type woningen en bijbehorende uitgifteprijsen voorzien.

Type woningen	Aantal	Type	Uitgifteprijs excl. BTW
Sociale huurwoningen	44	huur	€ 175,-
Tussenwoningen duur	14	koop	€ 230,-
Hoekwoningen duur	10	koop	€ 293,-
Twee onder één kap duur	14	koop	€ 293,-
Vrije kavels	34	koop	€ 326,-
Tussen woningen middel	25	koop	€ 256,-
Hoekwoningen middel	14	koop	€ 326,-
Twee onder één kap middel	22	koop	€ 326,-
Totaal aantal woningen	177		

5.3 Grondexploitatiekosten

Voor het bepalen van de kosten van grondexploitatie heeft ondergetekende inzage gekregen in de gemeentelijke exploitatiebegroting. Op basis van deze gegevens heeft ondergetekende een zelfstandige kostenanalyse opgesteld waarbij rekening is gehouden met de beginselen en jurisprudentie van de Onteigeningswet ten aanzien van de afbakening van het complex.

Resumerend zijn de navolgende kostenposten begroot:

Omschrijving
Verwerving van gronden
Sloop/sanering
Grondwerk
Ophoging
Bouwrijp maken
Woonrijp maken
Civiele constructies
Diversen
Plankosten
Fondsen

Op basis van bovengenoemde kosten en opbrengsten alsmede de fasering tot 2027 heeft taxateur een residuele grondwaarde berekening gemaakt. De uitkomsten van deze berekening worden genoemd onder paragraaf 7.2.

6 EXPLOITATIEPLAN

De Wro en de daarin opgenomen Afdeling Grondexploitatie (beter bekend als en hierna genoemd 'de Grondexploitatiewet') bieden de gemeente de mogelijkheid om kosten die te maken hebben met de grondexploitatie te verhalen. De gemeente mag via een exploitatieplan alleen kosten verhalen die zijn opgenomen in de kostensoortenlijst.¹ In deze lijst zijn onder andere de kosten voor de verwerving van gronden binnen het plangebied, planschade, bodemsanering en de aanleg van in het Bro gedefinieerde voorzieningen opgenomen. Een van de kostenposten van de exploitatieopzet betreft de inbrengwaarde van gronden, waarvoor dit taxatierapport is opgesteld.

6.1 Kostenverhaal en bovenwijkse voorzieningen

De Wro maakt onderscheid tussen het vrijwillige kostenverhaal en het afdwingbare kostenverhaal. In het laatste geval dient de gemeente de kostensoortenlijst uit het Bro in acht te nemen en dient er daarnaast getoetst te worden aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid.

Profijt:	De grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied. Bij maatregelen zoals het opheffen van stankcirkels en bij compensatie buiten het gebied schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied kan worden ontwikkeld.
Toerekenbaarheid:	Er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan) of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Kosten die op een andere grondslag gefinancierd worden zijn niet toerekenbaar. Dergelijke kosten doen zich onder andere voor bij nutsvoorzieningen voor gas, water en elektra en bij gebouwde parkeervoorzieningen.
Proportionaliteit:	Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

Indien de aanleg van een voorziening als vermeld op de kostensoortenlijst van het Bro, profijt oplevert voor meer dan één locatie is er sprake van een bovenwijkse voorziening. De kosten van een bovenwijkse voorziening zijn naar rato afdwingbaar te verhalen.

Naast het afdwingbare kostenverhaal is het mogelijk om op basis van (anterieure) overeenkomsten meer kosten te verhalen. Dan gelden de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid niet. In het kader van deze taxatie worden dergelijke te verhalen kosten buiten beschouwing gelaten.

¹ Artikelen 6.2.3 Bro en 6.2.4 Bro

In zijn algemeenheid geldt voor infrastructurele voorzieningen ten aanzien van de proportionaliteit dat de mate van profijt wordt bepaald door de verkeersbewegingen die de ontwikkeling met zich meebrengt. De verkeersbewegingen worden berekend door middel van een onafhankelijk verkeersmodel.

Voor wat betreft de aanleg van de hoofdontsluitingsstructuur van verharde wegen binnen het plangebied is 100% aan de ontwikkeling toegerekend.

6.2 Waarderingsgrondslag inbrengwaarde

Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft de waarderingsgrondslagen voor het bepalen van de inbrengwaarde.

1. Geen sprake van onteigening

Indien er 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, welke artikelen betrekking hebben op het vaststellen van de werkelijke waarde. In de volgende paragraaf zal een definitie van het begrip werkelijke waarde worden gegeven. Op grond van de beginselen en jurisprudentie die betrekking hebben op de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet kan kort samengevat worden vastgesteld dat de werkelijke waarde betreft de hoogste waarde van de volgende twee:

1. De gebruikswaarde, ervan uitgaande dat een potentiële koper het huidige gebruik kan en beoogt voort te zetten.
2. De complexwaarde, uitgaande van de toekomstige bestemming waarbij rekening wordt gehouden met de opbrengsten en kosten van het complex waarvan de betreffende onroerende zaken deel uitmaken voor zover redelijk handelend partijen hiermee rekening plegen te houden.

2. Overige gevallen

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. Met het begrip schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet (hierna ook wel 'Ow' genoemd) wordt bedoeld de schadeloosstelling zoals omschreven in artikel 40 Ow, beter bekend onder de definitie 'volledige schadeloosstelling'.

6.3 Waardebegrippen

De in dit rapport opgenomen waardebegrippen worden als volgt gedefinieerd. Voor het overzicht is het waardebegrip 'inbrengwaarde' nogmaals opgenomen. Daarnaast zijn enkele alinea's ter verduidelijking toegevoegd.

Inbrengwaarde

De inbrengwaarde betreft de waarde 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 volledige schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

Werkelijke waarde

Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de eigenaar/onteigende als redelijk handelend verkoper en de onteigenaar als redelijk handelend koper. De werkelijke waarde betreft niet de denkbeeldige waarde van de betreffende onroerende zaak.

Gebruikswaarde

De gebruikswaarde betreft de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelend verkoper en de onteigenaar als redelijk handelend koper, ervan uitgaande dat een potentiële koper het huidige gebruik kan en beoogt voort te zetten.

Complexwaarde

Onder complexwaarde wordt verstaan de waarde van de grond, rekening houdend met alle baten en lasten die gemaakt moeten worden om alle toekomstige bestemmingen die deel uitmaken van het complex te kunnen realiseren. Onder een complex wordt verstaan: de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

Onteigeningsschadeloosstelling

Onder de 'onteigeningsschadeloosstelling' wordt begrepen de schadeloosstelling, die bij onteigening of gedwongen verkoop ter voorkoming van onteigening door de onteigenaar aan de onteigende dient te worden vergoed, teneinde de onteigende zowel voor als na onteigening in een gelijke inkomens- en vermogenspositie te laten verkeren. Voor vergoeding komt in aanmerking iedere schade, die een rechtstreeks en noodzakelijk gevolg is van de onteigening.

6.4 Gebruikswaarde versus complexwaarde

In beginsel voorziet de systematiek van de Onteigeningswet in het bepalen van de werkelijke waarde zonder rekening te houden met de (waardeverstorende) invloed van het plan. Dit betekent zoals overigens al eerder benoemd dat de waarde wordt bepaald uitgaande van een koper die het huidige gebruik kan en beoogt voort te zetten.

Hoewel de term niet is genoemd in de Onteigeningswet, de Wro of het Bro wordt deze benadering voor het bepalen van de werkelijke waarde gekwalificeerd als de gebruikswaarde. Bij het bepalen van een onteigeningsschadeloosstelling gebaseerd op de gebruikswaarde wordt deze vermeerderd met eventuele bijkomende schaden, zoals financieringsschade, omzetgerelateerde schade, verhuiskosten, deskundigenkosten en dergelijke.

Door verwijzing in de Wro naar de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet zal ook het begrip complexwaarde (40d) moeten worden toegepast. Ingevolge de Onteigeningswet zal er gerekend moeten worden met het begrip 'complexwaarde', in de Onteigeningswet gedefinieerd als 'de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken'. Dat houdt in dat bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak rekening wordt gehouden met alle bestemmingen die gelden voor zaken die deel uitmaken van het complex, in die zin dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

De werkelijke waarde zoals bedoeld in de Onteigeningswet is de hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. In die gevallen waar de inbrengwaarde is gebaseerd op een onteigeningsschadeloosstelling is deze gelijk aan de hoogste schadeloosstelling gebaseerd op de gebruikswaarde of de complexwaarde.

De gemeente heeft aan taxateur kenbaar gemaakt dat de gemeente niet voornemens is de nog niet verworven perceelgedeelten te verwerven op basis van een volledige schadeloosstelling zoals bedoeld in artikel 40 Onteigeningswet.

6.5 Waarderingsmethode

Er worden in de onteigeningspraktijk verschillende waarderingsmethoden toegepast:

1. Die op basis van vergelijkingstransacties.
2. Die op basis van de berekende residuele grondwaarde als complexwaarde.
3. De intuïtieve benadering waarbij er vaak met een combinatie van beide voorgaande methoden wordt gewerkt.

7 WAARDERING OP BASIS VAN DE HUIDIGE BESTEMMING

7.1 Algemeen

De systematiek van de Onteigeningswet gaat uit van het beginsel dat de waardeverstorende invloed van 'het werk' wordt weggedacht. Dit betekent dat de werkelijke waarde wordt bepaald door een transactie tussen een redelijk handelend koper en een redelijk handelend verkoper. De gebruiks- en eventuele bebouwingsmogelijkheden op basis van het huidig gebruik dienen dan als uitgangspunt voor de waardebepaling (geen rekening wordt gehouden met de invloeden van de toekomstige bestemming op de transactie).

Onderstaand volgt per bestemming een overzicht van de waardering per bestemming. Hierbij wordt per bestemming aangegeven op welke wijze de waardering tot stand is gekomen.

7.2 Agrarische bestemming onbebouwd

Voor een deel van de gronden in het plangebied is een agrarische bestemming relevant, omdat dit de voorheen geldende bestemming en het gebruik was.

Ondergetekende heeft ten behoeve van de waardering onderzoek gedaan naar de transacties van (agrarische) gronden in de omgeving van Kerkdriel. Transacties binnen het plangebied zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Deze transacties zijn namelijk tot stand gekomen op basis van de toekomstige niet-agrarische bestemming.

Kadastrale informatie	Transactie-datum	Oppervlakte	Ligging	Koopprijs per m ²	Bijzonderheden
Maasdriel, M, 2114	05-08-2020	00.49.10 ha	Velddriel, Kromhoevenseweg	€ 8,15	
Maasdriel, N, 3786, 3784, 3782	12-06-2020	10.49.90 ha	Velddriel, Kromhoevenseweg	€ 8,50	
Kerkwijk, N, 165	02-04-2020	01.85.00 ha	Bruchem, Viaductweg	€ 6,76	
Maasdriel, M, 119, 120	24-01-2020	06.03.20 ha	Velddriel, Peperdweg	€ 7,00	
Maasdriel, N, 2073	28-03-2019	02.21.90 ha	Kerkdriel, Kromhoevenseweg	€ 6,76	
Rossum, B, 4150, 4148	06-08-2019	00.82.78 ha	Maasdriel, Kerkstraat	€ 7,10	Koper is niet particulier
Maasdriel, P, 537	28-02-2019	03.19.35 ha	Hoensadriel, Rooijensestraat	€ 5,01	Boomgaard, familietransactie

De referentietransacties laten een bandbreedte aan prijzen zien van agrarische transacties rond Kerkdriel in een range tussen de € 6,75 en € 8,50 per m². Er is één uitschieter naar boven op het prijsniveau van € 8,50 per m². Dit betreft een groter perceel van 10,5 ha in één blok. En een uitschieter naar onderen, maar dit betreft een familietransactie.

Op basis van de voornoemde referentietransacties waardeert ondergetekende de waarde in het economisch verkeer bij een voortgezet agrarisch gebruik (het plan Kerkdriel Noord 2^e fase / Paddenstoelenbuurt weggedacht) op € 8,00 per m². Hierbij is rekening gehouden met de goede agrarische kwaliteit en de ligging van de percelen nabij de kern van Kerkdriel.

7.3 Agrarisch bebouwd perceel Hoorzik 14

Op het perceel KNP.003, gemeente Maasdriel, sectie N, nummer 3736 groot 00.21.45 ha, gelegen aan de Hoorzik 14 in Kerkdriel bevindt zich een eenvoudige (leegstaande) boerderij (met een agrarische bestemming) waarvan de achterliggende agrarische opstallen recent zijn gesloopt. De woning is gebouwd omstreeks 1948 en heeft een inhoud van circa 750 m³. Deze inhoud is bepaald aan de hand van een gevelopname.

Tot voor kort stond achter de woning agrarische schuren maar deze is inmiddels gesloopt. Op basis van jurisprudentie (ABRS 16 maart 2018 201410484/3/R2 Barneveld) is het niet mogelijk om inmiddels gesloopte objecten -irrelevant of het object voor de realisatie van het exploitatieplangebied is gesloopt- te waarderen en wordt om die reden verder buiten beschouwing gelaten. In deze uitspraak heeft Afdeling overwogen dat bij de vaststelling van het (eerste) exploitatieplan dat "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 ...". Dat betekent dat op die datum naar de feitelijke situatie (huidige waarde) en naar de mogelijk toekomstige situatie (complexwaarde) moet worden getaxeerd. De hoogste van deze twee waarderingen is dan de raming van de inbrengwaarde. Op basis van het voornoemde wordt alleen de (leegstaande) boerderij gewaardeerd en niet de inmiddels gesloopte schuren.



In het navolgende overzicht worden de verschillende onderdelen van het object afzonderlijk genoemd en voorzien van een waardering. De waardering van de ondergrond van erf en de overige agrarische gronden is eveneens in onderstaand overzicht opgenomen.

Waardering object Hoorzik 14			
Object	Oppervlakte	Prijs per m ²	Waardering
Ondergrond woning	500 m ²	€ 235,00	€ 117.500,00
Ondergrond erf	1.000 m ²	€ 30,00	€ 30.000,00
Cultuurgrond / ponyweide	645 m ²	€ 15,00	€ 10.000,00
Opstal	600 m ³	€ 200,00	€ 150.000,00
Totale waardering			€ 307.500,00

Als referentie voor de onderbouwing van de waardering van dit perceel kan worden genoemd de woning Sellikstraat 6 in Velddriel. Deze woning op 1.480 m² met de bestemming wonen is in september 2019 verkocht voor € 475.000,-. De bouwstijl van de woning is min of meer gelijk aan de woning Hoorzik 14 met dien verstande dat de woning groter is, volledig gemoderniseerd, over een schuur beschikt en in een betere staat van onderhoud verkeerd.



Per saldo kan het volgende vergelijk gemaakt worden:

Vergelijking objecten Hoorzik 14 en Sellikstraat 6	
Vergelijking	Vershil
Grotere kavel Hoorzik 14 ter grootte van 665 m ²	+ 15.000,-
Bestemming agrarisch Hoorzik 14 in plaats van wonen	- 75.000,-
Geeft 40% waardeverschil in de kavel	
Beter afwerkingsniveau woning Sellikstraat 6	- 125.000,-
Betere locatie Hoorzik 14 ten opzichte van Sellikstraat 2	+ 50.000,-
Aangelegde tuin	- 12.500,-
Aanwezigheid schuur Sellikstraat 6	- 20.000,-
Waardering Hoorzik 14 per september 2019	€ 307.500,-
Correctie naar 1 juli 2020 + 6% (afgerond)	€ 325.000,-

7.4 Agrarisch bebouwd perceel Hoorzik 30

Op de percelen KNP.006, KNP.009 tot en met KNP.011, gemeente Maasdriel, sectie N, nummers 216, 1409, 1410 en 1411 groot 00.33.05 ha, gelegen aan de Hoorzik 30 in Kerkdriel bevindt zich een eenvoudige dubbele bedrijfsloods die dienst heeft gedaan bij een voormalig fruitbedrijf. De dubbele schuren zijn gebouwd in de jaren '60 of '70 van de vorige eeuw en hebben een oppervlakte van circa 600 m².

Op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan mocht ter plekke een woning staan. Deze woning was ook aanwezig bij de verwerving van het perceel door de gemeente Maasdriel in 2008 maar is inmiddels gesloopt. Op basis van jurisprudentie (ABRS 201410484/3/R2 Barneveld) is het niet mogelijk om inmiddels gesloopte objecten -irrelevant of het object voor de realisatie van het exploitatieplangebied is gesloopt- te waarderen en wordt om die reden verder buiten beschouwing gelaten. In deze uitspraak heeft Afdeling overwogen dat bij de vaststelling van het (eerste) exploitatieplan dat "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 ...". Dat betekent dat op die datum naar de feitelijke situatie (huidige waarde) en naar de mogelijk toekomstige situatie (complexwaarde) moet worden getaxeerd. De hoogste van deze twee waarderingen is dan de raming van de inbrengwaarde. Op basis van het voornoemde wordt alleen het erf met de bedrijfsloods gewaardeerd en niet de inmiddels gesloopte woning.



In het navolgende overzicht worden de opstallen afzonderlijk genoemd en voorzien van een waardering.

Waardering object Hoorzik 30			
Object	Oppervlakte	Prijs per m ²	Waardering
Ondergrond woning	500 m ²	€ 200,00	€ 100.000,00
Ondergrond erf	1.000 m ²	€ 30,00	€ 30.000,00
Cultuurgrond	1.805 m ²	€ 7,50	€ 13.537,50
Erfverharding	800 m ²	€ 10,00	€ 8.000,00
Opstal dubbele loods	600 m ²	€ 125,00	€ 75.000,00
Totale waardering (afgerond)			€ 226.500,00

7.5 Water

Het water in het plangebied is gewaardeerd op een bedrag van € 0,50 per m². Dit bedrag is een algemeen aanvaarde norm voor gronden die in gebruik zijn als water.

7.6 Wegen

Het gedeelten van bestaande wegen in het plangebied zijn gewaardeerd op een bedrag van € 0,50 per m². Dit bedrag is een algemeen aanvaarde norm voor gronden die in gebruik zijn als verharde (openbare) wegen met berm.

8 WAARDERING ALS RUWE BOUWGROND

8.1 Vergelijkingstransacties

In het plangebied 'Kerkdriel Noord' hebben in de periode 2008 tot en met 2012 diverse transacties plaatsgevonden met het oog op een toekomstige woningbouwbestemming dan wel een andere dan een agrarische bestemming. Het betreft aankopen die door de gemeente Maasdriel ten behoeve van de planrealisatie zijn gedaan. Transacties van 7 jaren geleden of meer zijn niet meer representatief om als vergelijkingstransactie te dienen. Taxateur laat de verwervingen van de gemeente uit de genoemde periode buiten beschouwing.

Op 15 april 2019 is een koopovereenkomst bij het kadaster ingeschreven met betrekking tot het perceel kadastraal bekend gemeente Maasdriel, sectie N, nummer 212 eigendom van Thorejo BV (nr. KNP.001). Op het perceel rust een aanwijzing zoals bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) maar desalniettemin is een koopovereenkomst ingeschreven met als koper OG Maatschappij Th.G. Van den Bosch BV die het perceel koopt voor € 70,- per m². Inmiddels is op 17 juli 2020 het perceel door OG Maatschappij Th.G. Van den Bosch BV overgedragen aan de gemeente Maasdriel voor € 50,- per m² waarbij de ontwikkelaar een bouwclaim heeft voorbehouden.

Doordat er maar één referentie in het plangebied aanwezig is maakt taxateur een analyse van referenties op andere locaties in Kerkdriel en de Bommelerwaard om tot recente markreferenties te komen. Taxateur noemt hierbij de navolgende referenties.

Perceel	Transactie-datum	Verkoper	Koper	Koopprijs per m2	Bijzonderheden
Maasdriel	Empelenhof				
sectie K, 4353, 4354, 4355 en 4356 00.23.58 ha	23-10-2018	Woningstichting Maasdriel	Van Wanrooij Projectontwikkeling	€ 120,87 + BTW	9 bouwrijpe bouw kavels, gelegen nabij plangebied
Rossum	Weteringshoek				
sectie E, 926, 985, 987, 1022, 1023, 1026 01.43.49 ha	26-10-2018	Grekas BV	Van Wanrooij Projectontwikkeling	€ 129,55 + BTW	In 2015 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor deze gronden

De beide referenties in Kerkdriel en Rossum zijn percelen die in bouwrijpe toestand zijn overgedragen en waarbij het planologische regime ten behoeve van een bouwplan zijn gewijzigd. Dit betekent dat de verkoper de kosten voor ophoging, sanering, bouwrijp maken en plankosten heeft betaald en dat deze onderdeel zijn van de koopprijs. Daarnaast kan een factor risico geëlimineerd worden wanneer het planologische regime is aangepast ten behoeve van het beoogde gebruik als woningbouwlocatie. De koopprijs van de grond in Rossum is niet exact nauwkeurig te bepalen omdat er meer onroerend goed is overgedragen in de betreffende transactie.

Een correctie van de genoemde koopprijzen met de kosten van ophoging, sanering, bouwrijp maken, plankosten en de waardeinstijging door planologische zekerheid begroot taxateur op € 60,- per vierkante meter.

Rekening houdende met deze feiten en omstandigheden op de peildatum van 1 juli 2020 is ondergetekende van mening dat de ruwe bouwgrondwaarde voor gronden in het plangebied Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt zo rond de € 65,00 per m² bedraagt.

8.2 Residuele grondwaarde

Naast het analyseren van de gerealiseerde transacties heeft ondergetekende een zogenaamde residuele grondwaardeberekening opgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens zoals deze door de gemeente zijn overlegd. Deze gegevens zijn zelfstandig beoordeeld en waar nodig gecorrigeerd. Als plangebied voor de berekening is ondergetekende uitgegaan van het exploitatieplangebied.

Samengevat is op basis van de residuele grondwaarde voor verwervingen beschikbaar een bedrag van € 5.320.452,-. Dit komt (afgerond) overeen met een bedrag van € 67,93 per m² uitgaande van een netto plangebied van 07.83.21 ha (digitaal gemeten, niet kadastraal).

De berekende grondwaarde die beschikbaar is voor verwervingen dient nog gecorrigeerd te worden met excessieve verwervingen om tot een zuivere residuele grondwaarde te komen. In onderstaande tabel is deze analyse gemaakt.

Eigenaar	Opp. m ²	Waardering	Prijs per m ²	Excessief
Gemeente Maasdriel	13.180	€ 895.335,36	€ 67,93	Nee
Erven W.J.C.M. Ackermans	7.750	€ 526.468,06	€ 67,93	Nee
M.A.M. Ackermans	2.145	€ 325.000,00	€ 151,52	Ja
J.H.M. Ackermans	3.345	€ 227.230,41	€ 67,93	Nee
Wts Rivierenland	489	€ 33.218,44	€ 67,93	Nee
Gemeente Maasdriel	3.305	€ 226.500,00	€ 68,53	Ja
Gemeente Maasdriel	47.079	€ 3.198.140,63	€ 67,93	Nee
Gemeente Maasdriel	1.282	€ 87.088,01	€ 67,93	Nee

Indien rekening wordt gehouden met de excessieve verwerving van de woning Hoorzik 14 zijnde € 325.000,- en het agrarisch erf Hoorzik 30 voor € 226.500,-, uitgaande van de peildatum dan blijft er voor verwervingen beschikbaar € 5.320.452,26 uitgaande van een plangebied van (digitaal gemeten) 07.83.21 ha. Dit komt neer op een grondwaarde van € 65,24 per m². Zie onderstaand overzicht.

	Bedrag	Opp. in ha
Beschikbaar voor verwervingen	€ 5.320.452,26	07.83.21 ha
Correctie excessieve	€ 325.000,00	00.21.45 ha
Correctie excessieve	€ 226.500,00	00.33.05 ha
Beschikbaar na correctie	€ 4.768.952,26	07.30.90 ha
Beschikbaar per m ² na correctie		€ 65,22

8.3 Tussenconclusie

Op basis van de uitkomsten van de vergelijkingstransacties zoals genoemd onder 8.1 en de uitgevoerde residuele grondwaardeberekening zoals genoemd onder 8.2, is ondergetekende van mening dat er een beperkt aantal markttransacties zijn van de afgelopen 2 jaar in en rond het plangebied die na correcties voor uitgevoerde werkzaamheden en eliminatie van risico eenduidige vergelijkingsprijzen geven. Daarnaast constateert ondergetekende dat de residuele berekening in grote lijnen overeenkomt met de referentietransacties. Dit verschil is verwaarloosbaar. Hierbij merkt ondergetekende tenslotte op dat markttransacties in beginsel een zuiverder beeld geven van de marktwaarde dan de soms -meer theoretische- residuele grondwaarde berekening.

Om bovengenoemde redenen stelt ondergetekende de (afgeronde) complexwaarde zoals bedoeld in artikel 40d Onteigeningswet vast op een bedrag van € 65,00 per m².

9 WAARDERING INBRENGWAARDE PER EIGENAAR

Per eigenaar is voor het bepalen van de inbrengwaarde de werkelijke waarde en indien van toepassing een onteigeningsschadeloosstelling gebaseerd op de gebruikswaarde en de waarde ruwe bouwgrond berekend. Vervolgens is de hoogste uitkomst als inbrengwaarde opgenomen.

9.1 Erven W.J.C.M. Ackermans

Objectnummer en aanduiding

Objectnummer(s): KNP.001

Eigena(a)r(en): erven W.J.C.M. Ackermans

A. Algemeen

1. Betrokken perce(e)l(en)

Objectnummer	Perceelsnummer gemeente Maasdriel, sectie	Grootte	Gedeelte binnen exploitatie-gebied
KNP.001	N, nummer 1408	7.750 m ²	7.750 m ²
	Totaal	7.750 m ²	7.750 m ²

2. Aanduiding

Onderwerp	Omschrijving
Ligging	Nabij Hoorzik 14
Zakelijk recht	Geen
Kadastraal uittreksel	Zie bijlage
Kadastrale kaart	Zie bijlage
Bestemming	Agrarisch gebied
Bijzonderheden	Besluit op grond art. 110 wet Geluidhinder

3. Gebruiksrechten

Recht	Gebruiker
Onbekend	In eigen gebruik

4. Oppervlak en bebouwing

Onderwerp	Omschrijving
Bebouwing	Verouderde kas 500 m ²
Gebruik	Niet meer in gebruik
Voorzieningen	Geen voorzieningen waargenomen
Staat van onderhoud	In bouwvallige staat
Waarde opstal	De opstal heeft geen waarde



B. Waardering

5. Waarderingsgrondslag

Grondslag	Prijs per m ²	Gebaseerd op
Ruwe bouwgrond als toekomstige woningbouwlocatie	€ 65,00	Vergelijkingstransacties en residuele berekening
Agrarische transacties land	€ 8,00	Kadata marktonderzoek

6. Te waarden oppervlakte

Perceelnummer	Oppervlakte
KNP.001	7.750 m ²
Totaal	7.750 m ²

7. Berekening inbrengwaarde

Waardering	Oppervlakte	Waarde per m ²	Inbrengwaarde
Ruwe bouwgrond	7.750 m ²	€ 65,00	€ 503.750,00
Waardering gebruikswaarde	7.750 m ²	€ 8,00	€ 62.000,00
TOTAAL INBRENGWAARDE			€ 503.750,00

9.2 M.A.M. Ackermans

Objectnummer en aanduiding

Objectnummer(s): KNP.002
Eigena(a)r(en): M.A.M. Ackermans

A. Algemeen

1. Betrokken perce(e)l(en)

Objectnummer	Perceelsnummer gemeente Maasdriel, sectie	Grootte	Gedeelte binnen exploitatie-gebied
KNP.002	N, nummer 3736	2.145 m ²	2.145 m ²
	Totaal	2.145 m ²	2.145 m ²

2. Aanduiding

Onderwerp	Omschrijving
Ligging	Hoorzik 14
Zakelijk recht	Geen
Kadastraal uittreksel	Zie bijlage
Kadastrale kaart	Zie bijlage
Bestemming	Agrarisch gebied
Bijzonderheden	Besluit op grond art. 110 wet Geluidhinder

3. Gebruiksrechten

Recht	Gebruiker
Onbekend	In eigen gebruik

4. Oppervlak en bebouwing

Onderwerp	Omschrijving
Bebouwing	Boerderij
BVO	Onbekend
Inhoud	ca. 750 m ³
Gebruik	Woning staat leeg
Staat van onderhoud	Matig op basis van gevelopname



B. Waardering

5. Waarderingsgrondslag

Grondslag	Prijs per m ²	Gebaseerd op
Ruwe bouwgrond als toekomstige woningbouwlocatie	€ 65,00	Vergelijkingstransacties en residuele berekening
Transacties (agrarische) woningen	€ 325.000,00	Berekening, vergelijking

6. Te waarden oppervlakte

Perceelnummer	Oppervlakte
KNP.002	2.145 m ²
Totaal	2.145 m ²

7. Berekening inbrengwaarde

Waardering	Oppervlakte	Waarde per m ²	Inbrengwaarde
Ruwe bouwgrond	2.145 m ²	€ 65,00	€ 139.425,00
Waardering gebruikswaarde	2.145 m ²		€ 325.000,00
TOTAAL INBRENGWAARDE			€ 325.000,00

9.3 J.H.M. Ackermans

Objectnummer en aanduiding

Objectnummer(s): KNP.003

Eigena(a)r(en): J.H.M. Ackermans

A. Algemeen

1. Betrokken perce(e)l(en)

Objectnummer	Perceelsnummer gemeente Maasdriel, sectie	Grootte	Gedeelte binnen exploitatie- gebied
KNP.003	N, nummer 3737	3.345 m ²	3.345 m ²
	Totaal	3.345 m ²	3.345 m ²

2. Aanduiding

Onderwerp	Omschrijving
Ligging	Nabij Hoorzik 14
Zakelijk recht	Geen
Kadastraal uittreksel	Zie bijlage
Kadastrale kaart	Zie bijlage
Bestemming	Agrarisch gebied
Bijzonderheden	Besluit op grond art. 110 wet Geluidhinder

3. Gebruiksrechten

Recht	Gebruiker
Onbekend	In eigen gebruik

4. Oppervlak en bebouwing

Onderwerp	Omschrijving
Bebouwing	Geen
BVO	N.v.t.
Inhoud	N.v.t.
Gebruik	Grasland
Staat van onderhoud	N.v.t.



B. Waardering

5. Waarderingsgrondslag

Grondslag	Prijs per m ²	Gebaseerd op
Ruwe bouwgrond als toekomstige woningbouwlocatie	€ 65,00	Vergelijkingstransacties en residuele berekening
Agrarische transacties land	€ 8,00	Kadata marktonderzoek

6. Te waarden oppervlakte

Perceelnummer	Oppervlakte
KNP.003	3.345 m ²
Totaal	3.345 m ²

7. Berekening inbrengwaarde

Waardering	Oppervlakte	Waarde per m ²	Inbrengwaarde
Ruwe bouwgrond	3.345 m ²	€ 65,00	€ 217.425,00
Waardering gebruikswaarde	3.345 m ²	€ 8,00	€ 26.760,00
TOTAAL INBRENGWAARDE			€ 217.425,00

9.4 Waterschap Rivierenland

Objectnummer en aanduiding

Objectnummer(s): KNP.004
Eigena(a)r(en): Waterschap Rivierenland

A. Algemeen

1. Betrokken perce(e)l(en)

Objectnummer	Perceelsnummer gemeente Maasdriel, sectie	Grootte	Gedeelte binnen exploitatie-gebied
KNP.004	N, nummer 225	1.010 m ²	489 m ²
	Totaal	1.010 m ²	489 m ²

2. Aanduiding

Onderwerp	Omschrijving
Ligging	Nabij Hoorzik
Zakelijk recht	Geen
Kadastraal uittreksel	Zie bijlage
Kadastrale kaart	Zie bijlage
Bestemming	Agrarisch gebied / aanduiding watergang
Bijzonderheden	Geen

3. Gebruiksrechten

Recht	Gebruiker
Onbekend	In eigen gebruik

4. Oppervlak en bebouwing

Onderwerp	Omschrijving
Bebouwing	Geen
BVO	N.v.t.
Inhoud	N.v.t.
Gebruik	Water
Staat van onderhoud	N.v.t.

B. Waardering

5. Waarderingsgrondslag

Grondslag	Prijs per m ²	Gebaseerd op
Ruwe bouwgrond als toekomstige woningbouwlocatie	€ 65,00	Vergelijkingstransacties en residuele berekening
Water	€ 0,50	Kengetallen

6. Te waarden oppervlakte

Perceelnummer	Oppervlakte
KNP.004	489 m ²
Totaal	489 m ²

7. Berekening inbrengwaarde

Waardering	Oppervlakte	Waarde per m ²	Inbrengwaarde
Ruwe bouwgrond	489 m ²	€ 65,00	€ 31.785,00
Waardering gebruikswaarde	489 m ²	€ 0,10	€ 48,90
TOTAAL INBRENGWAARDE			€ 31.785,00

9.5 Gemeente Maasdriel

Objectnummer en aanduiding

Objectnummer(s): KNP.005
Eigena(a)r(en): Gemeente Maasdriel

A. Algemeen

1. Betrokken perce(e)l(en)

Objectnummer	Perceelsnummer gemeente Maasdriel, sectie	Grootte	Gedeelte binnen exploitatie-gebied
KNP.005	N, nummer 212	13.180 m ²	13.180 m ²
	Totaal	13.180 m ²	13.180 m ²

2. Aanduiding

Onderwerp	Omschrijving
Ligging	Kloosterstraat
Zakelijk recht	Geen
Kadastraal uittreksel	Zie bijlage
Kadastrale kaart	Zie bijlage
Bestemming	Agrarisch gebied
Bijzonderheden	Besluit op grond art. 110 wet Geluidhinder

3. Gebruiksrechten

Recht	Gebruiker
Onbekend	In eigen gebruik

4. Oppervlak en bebouwing

Onderwerp	Omschrijving
Bebouwing	Geen
BVO	N.v.t.
Inhoud	N.v.t.
Gebruik	Voormalige boomgaard
Staat van onderhoud	N.v.t.



B. Waardering

5. Waarderingsgrondslag

Grondslag	Prijs per m ²	Gebaseerd op
Ruwe bouwgrond als toekomstige woningbouwlocatie	€ 65,00	Vergelijkingstransacties en residuele berekening
Agrarische transacties	€ 8,00	Kadata marktonderzoek

6. Te waarden oppervlakte

Perceelnummer	Oppervlakte
KNP.005	13.180 m ²
Totaal	13.180 m ²

7. Berekening inbrengwaarde

Waardering	Oppervlakte	Waarde per m ²	Inbrengwaarde
Ruwe bouwgrond	13.180 m ²	€ 65,00	€ 856.700,00
Waardering gebruikswaarde	13.180 m ²	€ 8,00	€ 105.440,00
TOTAAL INBRENGWAARDE			€ 856.700,00

9.6 Gemeente Maasdriel

Objectnummer en aanduiding

Objectnummer(s): KNP.006, KNP.009, KNP.010, KNP.011,
Eigena(a)r(en): Gemeente Maasdriel

A. Algemeen

1. Betrokken perce(e)l(en)

Objectnummer	Perceelsnummer gemeente Maasdriel, sectie	Grootte	Gedeelte binnen exploitatie-gebied
KNP.006	N, nummer 216	1.320 m ²	1.320 m ²
KNP.009	N, nummer 1409	590 m ²	590 m ²
KNP.010	N, nummer 1410	555 m ²	555 m ²
KNP.011	N, nummer 1411	<u>840 m²</u>	<u>840 m²</u>
	Totaal	3.305 m ²	3.305 m ²

2. Aanduiding

Onderwerp	Omschrijving
Ligging	Hoorzik 30
Zakelijk recht	Geen
Kadastraal uittreksel	Zie bijlage
Kadastrale kaart	Zie bijlage
Bestemming	Niet-agrarisch bedrijf
Bijzonderheden	Besluit op grond art. 110 wet Geluidhinder

3. Gebruiksrechten

Recht	Gebruiker
Onbekend	In eigen gebruik

4. Oppervlak en bebouwing

Onderwerp	Omschrijving
Bebouwing	Twee voormalige fruitverwerkingsloodsen
BVO	ca. 600 m ²
Inhoud	Onbekend
Gebruik	Niet in gebruik
Staat van onderhoud	Redelijk tot goed



B. Waardering

5. Waarderingsgrondslag

Grondslag	Prijs per m ²	Gebaseerd op
Ruwe bouwgrond als toekomstig agrarisch bedrijventerrein en woningbouwlocatie	€ 65,00	Vergelijkingstransacties en residuele berekening
Agrarische transacties	€ 226.500,00	Berekening, vergelijking

6. Te waarderen oppervlakte

Perceelnummer	Oppervlakte
KNP.006	1.320 m ²
KNP.009	590 m ²
KNP.010	555 m ²
KNP.011	840 m ²
Totaal	3.305 m ²

7. Berekening inbrengwaarde

Waardering	Oppervlakte	Waarde per m ²	Inbrengwaarde
Ruwe bouwgrond	3.305 m ²	€ 65,00	€ 214.825,00
Waardering gebruikswaarde	3.305 m ²		€ 226.500,00
TOTAAL INBRENGWAARDE			€ 226.500,00

9.7 Gemeente Maasdiel

Objectnummer en aanduiding

Objectnummer(s): KNP.008, KNP.012, KNP.013, KNP.014, KNP.015,
KNP.016, KNP.017, KNP.019, KNP.020, KNP.021,
KNP.022, KNP.023, KNP.024, KNP.026
Eigena(a)r(en): Gemeente Maasdiel

A. Algemeen

1. Betrokken perce(e)l(en)

Objectnummer	Perceelsnummer gemeente Maasdiel, sectie	Grootte	Gedeelte binnen exploitatie- gebied
KNP.008	N, nummer 1407	10.180 m ²	10.180 m ²
KNP.012	N, nummer 1522	205 m ²	205 m ²
KNP.013	N, nummer 1523	5.460 m ²	5.460 m ²
KNP.014	N, nummer 1524	425 m ²	425 m ²
KNP.015	N, nummer 1525	110 m ²	110 m ²
KNP.016	N, nummer 1526	110 m ²	110 m ²
KNP.017	N, nummer 1527	5.000 m ²	5.000 m ²
KNP.019	N, nummer 3234	935 m ²	894 m ²
KNP.020	N, nummer 3237	1.030 m ²	1.030 m ²
KNP.021	N, nummer 3239	125 m ²	125 m ²
KNP.022	N, nummer 3241	2.790 m ²	2.790 m ²
KNP.025	N, nummer 3770	<u>20.750 m²</u>	<u>20.750 m²</u>
	Totaal	47.120 m ²	47.079 m ²

2. Aanduiding

Onderwerp	Omschrijving
Ligging	Hoorzik, Kloosterstraat, Veersteeg
Zakelijk recht	Geen
Kadastraal uittreksel	Zie bijlage
Kadastrale kaart	Zie bijlage
Bestemming	Agrarisch gebied en niet-agrarisch bedrijf
Bijzonderheden	Besluit op grond art. 110 wet Geluidhinder

3. Gebruiksrechten

Recht	Gebruiker
Onbekend	In eigen gebruik

4. Oppervlak en bebouwing

Onderwerp	Omschrijving
Bebouwing	Geen
BVO	Niet van toepassing
Inhoud	Niet van toepassing
Gebruik	Weiland, boomgaard
Staat van onderhoud	Niet van toepassing



B. Waardering

5. Waarderingsgrondslag

Grondslag	Prijs per m ²	Gebaseerd op
Ruwe bouwgrond als toekomstig agrarisch bedrijventerrein en woningbouwlocatie	€ 65,00	Vergelijkingstransacties en residuele berekening
Agrarische transacties land	€ 8,00	Kadata marktonderzoek

6. Te waarden oppervlakte

Perceelnummer	Oppervlakte
KNP.008	10.180 m ²
KNP.012	205 m ²
KNP.013	5.460 m ²
KNP.014	425 m ²
KNP.015	110 m ²
KNP.016	110 m ²
KNP.017	5.000 m ²
KNP.019	894 m ²
KNP.020	1.030 m ²
KNP.021	125 m ²
KNP.022	2.790 m ²
KNP.025	20.750 m ²
Totaal	47.079 m ²

7. Berekening inbrengwaarde

Waardering	Oppervlakte	Waarde per m ²	Inbrengwaarde
Ruwe bouwgrond	47.079 m ²	€ 65,00	€ 3.060.135,00
Waardering gebruikswaarde	47.079 m ²	€ 8,00	€ 376.632,00
TOTAAL INBRENGWAARDE			€ 3.060.135,00

9.8 Gemeente Maasdriel

Objectnummer en aanduiding

Objectnummer(s): KNP.007, KNP.018, KNP.025, KNP.027
Eigena(a)r(en): Gemeente Maasdriel

A. Algemeen

1. Betrokken perce(e)l(en)

Objectnummer	Perceelsnummer gemeente Maasdriel, sectie	Grootte	Gedeelte binnen exploitatie-gebied
KNP.007	N, nummer 226	1.760 m ²	572 m ²
KNP.018	N, nummer 2067	641 m ²	140 m ²
KNP.023	N, nummer 3274	6.198 m ²	8 m ²
KNP.024	N, nummer 3729	<u>4.544 m²</u>	<u>560 m²</u>
	Totaal	13.143 m ²	1.280 m ²

2. Aanduiding

Onderwerp	Omschrijving
Ligging	Hoorzik, Kloosterstraat
Zakelijk recht	Geen
Kadastraal uittreksel	Zie bijlage
Kadastrale kaart	Zie bijlage
Bestemming	Verkeersdoeleinden
Bijzonderheden	Geen

3. Gebruiksrechten

Recht	Gebruiker
Onbekend	Openbare weg

4. Oppervlak en bebouwing

Onderwerp	Omschrijving
Bebouwing	Geen
BVO	Niet van toepassing
Inhoud	Niet van toepassing
Gebruik	Niet in gebruik
Staat van onderhoud	Niet van toepassing

B. Waardering

5. Waarderingsgrondslag

Grondslag	Prijs per m ²	Gebaseerd op
Ruwe bouwgrond als toekomstig agrarisch bedrijventerrein en woningbouwlocatie	€ 65,00	Vergelijkingstransacties en residuele berekening
Wegen	€ 0,50	Kengetallen

6. Te waarden oppervlakte

Perceelnummer	Oppervlakte
KNP.007	572 m ²
KNP.018	142 m ²
KNP.025	8 m ²
KNP.027	<u>560 m²</u>
Totaal	1.280 m ²

7. Berekening inbrengwaarde

Waardering	Oppervlakte	Waarde per m ²	Inbrengwaarde
Ruwe bouwgrond	1.280 m ²	€ 65,00	€ 83.200,00
Waardering gebruikswaarde	1.280 m ²	€ 0,50	€ 640,00
TOTAAL INBRENGWAARDE			€ 83.200,00

10 OVERZICHT WAARDERINGEN

Perceels- nummer	Eigenaar	Oppervlakte in plangebied	Inbrengwaarde
KNP.001	W.J.C.M. Ackermans	7.750 m ²	€ 503.750,00
KNP.002	M.A.M. Ackermans	2.145 m ²	€ 325.000,00
KNP.003	J.H.M. Ackermans	3.345 m ²	€ 217.425,00
KNP.004	Wts Rivierenland	489 m ²	€ 31.785,00
KNP.005	Gemeente Maasdriel	13.180 m ²	€ 856.700,00
KNP.006	Gemeente Maasdriel	1.320 m ²	€ 90.462,90
KNP.007	Gemeente Maasdriel	572 m ²	€ 37.180,00
KNP.008	Gemeente Maasdriel	10.180 m ²	€ 661.700,00
KNP.009	Gemeente Maasdriel	590 m ²	€ 40.434,18
KNP.010	Gemeente Maasdriel	555 m ²	€ 38.035,54
KNP.011	Gemeente Maasdriel	840 m ²	€ 57.567,38
KNP.012	Gemeente Maasdriel	205 m ²	€ 13.325,00
KNP.013	Gemeente Maasdriel	5.460 m ²	€ 354.900,00
KNP.014	Gemeente Maasdriel	425 m ²	€ 27.625,00
KNP.015	Gemeente Maasdriel	110 m ²	€ 7.150,00
KNP.016	Gemeente Maasdriel	110 m ²	€ 7.150,00
KNP.017	Gemeente Maasdriel	5.000 m ²	€ 325.000,00
KNP.018	Gemeente Maasdriel	140 m ²	€ 9.100,00
KNP.019	Gemeente Maasdriel	894 m ²	€ 58.110,00
KNP.020	Gemeente Maasdriel	1.030 m ²	€ 66.950,00
KNP.021	Gemeente Maasdriel	125 m ²	€ 8.125,00
KNP.022	Gemeente Maasdriel	2.790 m ²	€ 181.350,00
KNP.023	Gemeente Maasdriel	8 m ²	€ 520,00
KNP.024	Gemeente Maasdriel	560 m ²	€ 36.400,00
KNP.025	Gemeente Maasdriel	20.750 m ²	€ 1.348.750,00
TOTAAL		78.573 m²	€ 5.304.495,00

11 SLOTCLAUSULES

Bij deze taxatie is rekening gehouden met de volgende veronderstellingen en omstandigheden:

- Voor dit taxatierapport geldt het voorbehoud, dat de hierin gehanteerde gegevens en informatie juist zijn. Opdrachtnemer aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en het doel waartoe het is opgemaakt.
- Alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt van uitgegaan dat de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is.
- De vastgestelde waarden zijn 'kosten koper' tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.
- Dit rapport is bestemd voor het in de aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekende.
- De aansprakelijkheid van opdrachtnemer is beperkt tot het bedrag van ons honorarium met een maximum van het bedrag dat in het betreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd.
- Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.
- Op deze taxatie zijn de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Rentmeester (NVR) van toepassing.
- De onderhoudstoestand van gebouwen is vanaf de openbare weg beoordeeld.
- Ondergetekende verklaart dat hij in het afgelopen jaar niet betrokken is geweest bij een transactie die ten grondslag ligt aan deze taxatie.
- De taxateur heeft geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de opgegeven zouden blijken.
- Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- Ofschoon de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling in hoofdstuk 1.5 uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

12 PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Taxateur,

mevrouw ir. C.A.C. Frikkee RT, beëdigd rentmeester en Register-Taxateur, kamer Wonen, Landelijk en Agrarisch Vastgoed alsmede Bedrijfsmatig Vastgoed (registratienummer NRV: RT378070233), verbonden aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV, gevestigd aan de Kerkstraat 54 te Strijen,

verklaart:

- het taxatierapport met het kenmerk 3020235 van diverse percelen cultuurgrond onderdeel uitmakende van de ontwikkelingslocatie Kerkdriel Noord - Paddenstoelenbuurt en kadastraal bekend gemeente Maasdriel, sectie N, perceelnummers 212, 1408, 3736, 3737, 225 ged., 216, 226 ged., 1407, 1409, 1410, 1411, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 2067 ged., 3234 ged., 3237, 3239, 3241, 3274 ged., 3729 ged. en 3770, getaxeerd door de heer E. Noordam BBA BRE RMT, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- het taxatierapport op 13 augustus 2020 te hebben beoordeeld. Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport te hebben bekeken;
- geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen te geven;
- dat op basis van de beoordeelde stukken de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus gedaan door taxateur te Strijen,
augustus tweeduizendtweintig

ir. C.A.C. Frikkee

Bijlage bij Taxatie inbrengwaarde

Gemeente Maasdriel Kerkdriel noord, Paddenstoelenbuurt

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Maasdriel N 1408
Kadastrale objectidentificatie : 083540140870000	
Kadastrale grootte	7.750 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150707 - 420863
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Basisregistratie Kadaster			
Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Landelijke Voorziening			
Betrokken gemeente	Maasdriel		
Afkomstig uit stuk	2019BPR0000374	Ingeschreven op	28-04-2009
Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie			
Overige aantekening	Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58455/111	Ingeschreven op	26-07-2010 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5693/16 Arnhem		
Naam gerechtigde	De heer Wilhelmus Johannes Cornelis Maria Ackermans		
Postadres	Hoorzik 14 5331 KK KERKDRIEL		
Geboren	14-09-1941	te	DRIEL
Overleden	25-05-1987		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Maasdriel N 3736
Kadastrale objectidentificatie : 083540373670000	
Locatie	Hoorzik 14 5331 KK Kerkdriel
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen	
Kadastrale grootte	2.145 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150786 - 420830
Ontstaan uit	Maasdriel N 857

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.	
Basisregistratie Kadaster		
Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Landelijke Voorziening		
Betrokken gemeente	Maasdriel	
Afkomstig uit stuk	2019BPR0000374	Ingeschreven op 28-04-2009
Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie		
Overige aantekening	Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58455/111	Ingeschreven op 26-07-2010 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 75936/187	Ingeschreven op 04-07-2019 om 09:00
Verdeling van gemeenschap (gezamenlijk rechthebbenden)		
Hyp4 1491/75 Nijmegen		
Naam gerechtigde	Mevrouw Maria Antonetta Mathilda Ackermans	
Adres	Lavendel 3 5331 DD KERKDRIEL	
Geboren	01-04-1970	te MAASDRIEL
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		



BETREFT

Maasdriel N 3736

UW REFERENTIE

Hans

GELEVERD OP

15-07-2019 - 14:51

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11036492491

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

12-07-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

12-07-2019 - 14:59

BLAD

2 van 2

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)



BETREFT	Maasdriel N 3737	
UW REFERENTIE	Hans	
GELEVERD OP	15-07-2019 - 14:56	PRODUCTIEORDERNUMMER S11036493352
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	12-07-2019 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 12-07-2019 - 14:59
BLAD	1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Maasdriel N 3737
Kadastrale objectidentificatie : 083540373770000	
Kadastrale grootte	3.345 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150816 - 420838
Ontstaan uit	Maasdriel N 857

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Basisregistratie Kadaster			
Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten		
Landelijke Voorziening			
Betrokken gemeente	Maasdriel		
Afkomstig uit stuk	2019BPR0000374	Ingeschreven op	28-04-2009
Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie			
Overige aantekening	Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58455/111	Ingeschreven op	26-07-2010 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 75936/187	Ingeschreven op 04-07-2019 om 09:00
Verdeling van gemeenschap (gezamenlijk rechthebbenden)		
Hyp4 1491/75 Nijmegen		
Naam gerechtigde	De heer Johannes Hildebrandus Maria Ackermans	
Adres	Kerckquartier 3 5331 CW KERKDRIEL	
Geboren	13-01-1974	te 'S-HERTOGENBOSCH
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)	



BETREFT

Maasdriel N 225

UW REFERENTIE

Hans

GELEVERD OP

02-08-2019 - 13:51

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11037994690

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

01-08-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

01-08-2019 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Maasdriel N 225](#)

Kadastrale objectidentificatie : 083540022570000

Kadastrale grootte 1.010 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 150561 - 420812**Omschrijving** Water

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 stukken [Hyp4 20149/4 Arnhem](#)**Ingeschreven op** 02-01-2002[Hyp4 7511/27 Arnhem](#)**Ingeschreven op** 24-08-1984[Hyp4 1060/106 Tiel](#)**Aanvullend stuk** [Hyp4 15075/33 Arnhem](#)**Ingeschreven op** 11-10-1996Is aanvulling op [Hyp4 7511/27 Arnhem](#)**Naam gerechtigde** [Waterschap Rivierenland](#)**Adres** De Blomboogerd 1

4003 BX TIEL

Postadres Postbus 599

4000 AN TIEL

Statutaire zetel TIEL**KvK-nummer** [30281419](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Maasdriel N 212	
	Kadastrale objectidentificatie : 083540021270000	
Kadastrale grootte	13.180 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	150700 - 420942	
Omschrijving	Terrein (nieuwbouw - wonen)	
Koopsom	€ 797.390	Koopjaar 2020

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.	
Basisregistratie Kadaster		
Publiekrechtelijke beperking	Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten	
Landelijke Voorziening		
Betrokken gemeente	Maasdriel	
Afkomstig uit stuk	2019BPR0000374	Ingeschreven op 28-04-2009
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	
Overige aantekening	Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58455/111	Ingeschreven op 26-07-2010 om 09:00
Overige aantekening	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG	
Einddatum	15-10-2019	
Betrokken (rechts)persoon	Onroerend Goed Maatschappij Th.G. Van Den Bosch B.V.	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 75401/120	Ingeschreven op 15-04-2019 om 13:46
	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG	
Aanvullend stuk	Hyp4 78563/123	Ingeschreven op 17-07-2020 om 12:05
	Koopovereenkomst (beëindiging)	
	Is aanvulling op Hyp4 75401/120	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78563/128	Ingeschreven op 17-07-2020 om 12:07
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	



Aangekocht door de gemeente Maasdriel nog niet verwerkt in het kadaster

BETREFT

Maasdriel N 212

UW REFERENTIE

Hans

GELEVERD OP

13-10-2020 - 17:18

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11077130757

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

13-10-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

13-10-2020 - 14:59

BLAD

2 van 2

Naam gerechtigde [Gemeente Maasdriel](#)

Adres Kerkstraat 45

5331 CB KERKDRIEL

Postadres Postbus 10000

5330 GA KERKDRIEL

Statutaire zetel KERKDRIEL

KvK-nummer [30272405](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT		Maasdriel N 216
UW REFERENTIE		Hans
GELEVERD OP	02-08-2019 - 13:49	PRODUCTIEORDERNUMMER S11037994467
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	01-08-2019 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 01-08-2019 - 14:59
BLAD		1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Maasdriel N 216	
Kadastrale objectidentificatie : 083540021670000	
Locatie	HOORZIK 28 5331 KK KERKDRIEL
Kadastrale grootte	1.320 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150579 - 420778
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Koopsom	€ 939.500
Koopjaar	2008
Met meer onroerend goed verkregen	

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	Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58455/111
Ingeschreven op	26-07-2010 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 54092/64
Ingeschreven op	15-02-2008 om 10:12
Naam gerechtigde	Gemeente Maasdriel
Adres	Kerkstraat 45 5331 CB KERKDRIEL
Postadres	Postbus 10000 5330 GA KERKDRIEL
Statutaire zetel	KERKDRIEL
KvK-nummer	30272405 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



BETREFT

Maasdriel N 226

UW REFERENTIE

Hans

GELEVERD OP

02-08-2019 - 13:53

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11037994857

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

01-08-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

01-08-2019 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Maasdriel N 226](#)

Kadastrale objectidentificatie : 083540022670000

Kadastrale grootte 1.760 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 150839 - 420975**Omschrijving** Wegen

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 84 MDL01/11000 AHM**Naam gerechtigde** [Gemeente Maasdriel](#)**Adres** Kerkstraat 45
5331 CB KERKDRIEL**Postadres** Postbus 10000
5330 GA KERKDRIEL**Statutaire zetel** KERKDRIEL**KvK-nummer** [30272405](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Maasdriel N 1407

UW REFERENTIE

Hans

GELEVERD OP

02-08-2019 - 13:55

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11037995039

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

01-08-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

01-08-2019 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Maasdriel N 1407](#)

Kadastrale objectidentificatie : 083540140770000

Kadastrale grootte 10.180 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 150702 - 420899**Omschrijving** Terrein (akkerbouw)**Koopsom** € 440.000**Koopjaar** 2008

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** Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 58455/111](#)**Ingeschreven op** 26-07-2010 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 54962/37](#)**Ingeschreven op** 01-07-2008 om 09:41**Naam gerechtigde** [Gemeente Maasdriel](#)**Adres** Kerkstraat 45
5331 CB KERKDRIEL**Postadres** Postbus 10000
5330 GA KERKDRIEL**Statutaire zetel** KERKDRIEL**KvK-nummer** [30272405](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Maasdriel N 1409

UW REFERENTIE

Hans

GELEVERD OP

02-08-2019 - 14:21

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11037997606

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

01-08-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

01-08-2019 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Maasdriel N 1409](#)

Kadastrale objectidentificatie : 083540140970000

Locatie Hoorzik 30
5331 KK Kerkdriel**Kadastrale grootte** 590 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 150548 - 420794**Omschrijving** Bedrijvigheid (industrie)**Koopsom** € 939.500**Koopjaar** 2008

Met meer onroerend goed verkregen

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 54092/64](#)**Ingeschreven op** 15-02-2008 om 10:12**Naam gerechtigde** [Gemeente Maasdriel](#)**Adres** Kerkstraat 45
5331 CB KERKDRIEL**Postadres** Postbus 10000
5330 GA KERKDRIEL**Statutaire zetel** KERKDRIEL**KvK-nummer** [30272405](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT		Maasdriel N 1410
UW REFERENTIE		Hans
GELEVERD OP	02-08-2019 - 14:23	PRODUCTIEORDERNUMMER S11037997735
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	01-08-2019 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 01-08-2019 - 14:59
BLAD		1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Maasdriel N 1410	
	Kadastrale objectidentificatie : 083540141070000	
Kadastrale grootte	555 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	150543 - 420759	
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur)	
Koopsom	€ 939.500	Koopjaar 2008
	Met meer onroerend goed verkregen	

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	Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58455/111	Ingeschreven op 26-07-2010 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 54092/64	Ingeschreven op 15-02-2008 om 10:12
Naam gerechtigde	Gemeente Maasdriel	
Adres	Kerkstraat 45 5331 CB KERKDRIEL	
Postadres	Postbus 10000 5330 GA KERKDRIEL	
Statutaire zetel	KERKDRIEL	
KvK-nummer	30272405 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



BETREFT		Maasdriel N 1411
UW REFERENTIE		Hans
GELEVERD OP	02-08-2019 - 14:25	PRODUCTIEORDERNUMMER S11037997905
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	01-08-2019 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 01-08-2019 - 14:59
BLAD		1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Maasdriel N 1411	
	Kadastrale objectidentificatie : 083540141170000	
Kadastrale grootte	840 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	150560 - 420777	
Omschrijving	Wonen	
Koopsom	€ 939.500	Koopjaar 2008
	Met meer onroerend goed verkregen	

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	Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58455/111	Ingeschreven op 26-07-2010 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 54092/64	Ingeschreven op 15-02-2008 om 10:12
Naam gerechtigde	Gemeente Maasdriel	
Adres	Kerkstraat 45 5331 CB KERKDRIEL	
Postadres	Postbus 10000 5330 GA KERKDRIEL	
Statutaire zetel	KERKDRIEL	
KvK-nummer	30272405 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Maasdriel N 1522	
	Kadastrale objectidentificatie : 083540152270000	
Kadastrale grootte	205 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	150580 - 420870	
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)	
Koopsom	€ 939.500	Koopjaar 2008
	Met meer onroerend goed verkregen	

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 (zie 1.1)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 54092/64	Ingeschreven op 15-02-2008 om 10:12
Naam gerechtigde	Gemeente Maasdriel	
Adres	Kerkstraat 45 5331 CB KERKDRIEL	
Postadres	Postbus 10000 5330 GA KERKDRIEL	
Statutaire zetel	KERKDRIEL	
KvK-nummer	30272405 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht		
Afkomstig uit stuk	84 MDL01/8330 AHM	
Naam gerechtigde	Gemeente Maasdriel	



BETREFT

Maasdriel N 1522

UW REFERENTIE

Hans

GELEVERD OP

02-08-2019 - 14:26

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11037998066

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

01-08-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

01-08-2019 - 14:59

BLAD

2 van 2

Adres Kerkstraat 45
5331 CB KERKDRIEL

Postadres Postbus 10000
5330 GA KERKDRIEL

Statutaire zetel KERKDRIEL

KvK-nummer [30272405](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Maasdriel N 1523	
	Kadastrale objectidentificatie : 083540152370000	
Kadastrale grootte	5.460 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	150540 - 420853	
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)	
Koopsom	€ 939.500	Koopjaar 2008
	Met meer onroerend goed verkregen	

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 54092/64	Ingeschreven op 15-02-2008 om 10:12
Naam gerechtigde	Gemeente Maasdriel	
Adres	Kerkstraat 45 5331 CB KERKDRIEL	
Postadres	Postbus 10000 5330 GA KERKDRIEL	
Statutaire zetel	KERKDRIEL	
KvK-nummer	30272405 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Maasdriel N 1524	
	Kadastrale objectidentificatie : 083540152470000	
Kadastrale grootte	425 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	150585 - 420855	
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)	
Koopsom	€ 939.500	Koopjaar 2008
	Met meer onroerend goed verkregen	

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 54092/64	Ingeschreven op 15-02-2008 om 10:12
Naam gerechtigde	Gemeente Maasdriel	
Adres	Kerkstraat 45 5331 CB KERKDRIEL	
Postadres	Postbus 10000 5330 GA KERKDRIEL	
Statutaire zetel	KERKDRIEL	
KvK-nummer	30272405 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



BETREFT

Maasdriel N 1525

UW REFERENTIE

Hans

GELEVERD OP

02-08-2019 - 14:30

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11037998483

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

01-08-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

01-08-2019 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Maasdriel N 1525](#)

Kadastrale objectidentificatie : 083540152570000

Kadastrale grootte 110 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 150597 - 420772**Omschrijving** Terrein (akkerbouw)**Koopsom** € 11.000**Koopjaar** 2009

Met meer onroerend goed verkregen

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** Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 58455/111](#)**Ingeschreven op** 26-07-2010 om 09:00

RECHTEN

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

Soort recht Eigendom (recht van)**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 56764/190](#)**Ingeschreven op** 10-06-2009 om 09:00**Naam gerechtigde** [Gemeente Maasdriel](#)**Adres** Kerkstraat 45
5331 CB KERKDRIEL**Postadres** Postbus 10000
5330 GA KERKDRIEL**Statutaire zetel** KERKDRIEL**KvK-nummer** [30272405](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT		Maasdriel N 1525
UW REFERENTIE		Hans
GELEVERD OP	02-08-2019 - 14:30	PRODUCTIEORDERNUMMER S11037998483
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	01-08-2019 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 01-08-2019 - 14:59
BLAD		2 van 2

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

Afkomstig uit stuk	84 MDL01/8369 AHM
Naam gerechtigde	Gemeente Maasdriel
Adres	Kerkstraat 45 5331 CB KERKDRIEL
Postadres	Postbus 10000 5330 GA KERKDRIEL
Statutaire zetel	KERKDRIEL
KvK-nummer	30272405 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



BETREFT

Maasdriel N 1526

UW REFERENTIE

Hans

GELEVERD OP

02-08-2019 - 14:31

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11037998623

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

01-08-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

01-08-2019 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Maasdriel N 1526](#)

Kadastrale objectidentificatie : 083540152670000

Kadastrale grootte 110 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 150586 - 420809**Omschrijving** Terrein (akkerbouw)**Koopsom** € 11.000**Koopjaar** 2009

Met meer onroerend goed verkregen

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** Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 58455/111](#)**Ingeschreven op** 26-07-2010 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 56764/190](#)**Ingeschreven op** 10-06-2009 om 09:00**Naam gerechtigde** [Gemeente Maasdriel](#)**Adres** Kerkstraat 45
5331 CB KERKDRIEL**Postadres** Postbus 10000
5330 GA KERKDRIEL**Statutaire zetel** KERKDRIEL**KvK-nummer** [30272405](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Maasdriel N 1527

UW REFERENTIE

Hans

GELEVERD OP

02-08-2019 - 14:34

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11037998903

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

01-08-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

01-08-2019 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Maasdriel N 1527](#)

Kadastrale objectidentificatie : 083540152770000

Kadastrale grootte 5.000 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 150637 - 420799**Omschrijving** Terrein (akkerbouw)**Koopsom** € 250.000**Koopjaar** 2009

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** Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 58455/111](#)**Ingeschreven op** 26-07-2010 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 56764/80](#)**Ingeschreven op** 09-06-2009 om 09:00**Naam gerechtigde** [Gemeente Maasdriel](#)**Adres** Kerkstraat 45
5331 CB KERKDRIEL**Postadres** Postbus 10000
5330 GA KERKDRIEL**Statutaire zetel** KERKDRIEL**KvK-nummer** [30272405](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Maasdriel N 2067
Kadastrale objectidentificatie : 083540206770000	
Kadastrale grootte	641 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150829 - 421023
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Maasdriel K 2409
	Maasdriel N 143

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 8169/25 Arnhem
	84 MDL01/11000 AHM
Naam gerechtigde	Gemeente Maasdriel
Adres	Kerkstraat 45
	5331 CB KERKDRIEL
Postadres	Postbus 10000
	5330 GA KERKDRIEL
Statutaire zetel	KERKDRIEL
KvK-nummer	30272405 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



BETREFT

Maasdriel N 3234

UW REFERENTIE

Hans

GELEVERD OP

15-07-2019 - 14:48

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11036491918

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

12-07-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

12-07-2019 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Maasdriel N 3234](#)

Kadastrale objectidentificatie : 083540323470000

Kadastrale grootte 935 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 150604 - 421083**Omschrijving** Terrein (akkerbouw)**Ontstaan uit** [Maasdriel N 2585](#)

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 59534/140](#)**Ingeschreven op** 09-02-2011 om 09:00**Naam gerechtigde** [Gemeente Maasdriel](#)**Adres** Kerkstraat 45
5331 CB KERKDRIEL**Postadres** Postbus 10000
5330 GA KERKDRIEL**Statutaire zetel** KERKDRIEL**KvK-nummer** [30272405](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Maasdriel N 3237](#)

Kadastrale objectidentificatie : 083540323770000

Kadastrale grootte 1.030 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 150565 - 420956

Omschrijving Erf - tuin

Ontstaan uit [Maasdriel N 1521](#)

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 62158/51](#)

Ingeschreven op 09-11-2012 om 12:39

Naam gerechtigde [Gemeente Maasdriel](#)

Adres Kerkstraat 45
5331 CB KERKDRIEL

Postadres Postbus 10000
5330 GA KERKDRIEL

Statutaire zetel KERKDRIEL

KvK-nummer [30272405](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Maasdriel N 3239
	Kadastrale objectidentificatie : 083540323970000
Kadastrale grootte	125 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150554 - 420957
Omschrijving	Erf - tuin
Ontstaan uit	Maasdriel N 1519

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 (zie 1.1)	
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 62158/51
Ingeschreven op	09-11-2012 om 12:39
Naam gerechtigde	Gemeente Maasdriel
Adres	Kerkstraat 45 5331 CB KERKDRIEL
Postadres	Postbus 10000 5330 GA KERKDRIEL
Statutaire zetel	KERKDRIEL
KvK-nummer	30272405 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht	
Afkomstig uit stuk	84 MDL01/8332 AHM
Naam gerechtigde	Gemeente Maasdriel



BETREFT

Maasdriel N 3239

UW REFERENTIE

Hans

GELEVERD OP

09-08-2019 - 13:59

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11038502066

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

08-08-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

08-08-2019 - 14:59

BLAD

2 van 2

Adres Kerkstraat 45
5331 CB KERKDRIEL

Postadres Postbus 10000
5330 GA KERKDRIEL

Statutaire zetel KERKDRIEL

KvK-nummer [30272405](#) (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Maasdriel N 3241

UW REFERENTIE

Hans

GELEVERD OP

02-08-2019 - 14:50

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11038000493

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

01-08-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

01-08-2019 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Maasdriel N 3241](#)

Kadastrale objectidentificatie : 083540324170000

Kadastrale grootte 2.790 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 150528 - 420940**Omschrijving** Erf - tuin**Ontstaan uit** [Maasdriel N 1520](#)

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 62158/51](#)**Ingeschreven op** 09-11-2012 om 12:39**Naam gerechtigde** [Gemeente Maasdriel](#)**Adres** Kerkstraat 45

5331 CB KERKDRIEL

Postadres Postbus 10000

5330 GA KERKDRIEL

Statutaire zetel KERKDRIEL**KvK-nummer** [30272405](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Maasdriel N 3274
	Kadastrale objectidentificatie : 083540327470000
Kadastrale grootte	6.198 m ²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	150872 - 420811
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Maasdriel N 2695

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	84 MDL01/11001 AHM
Naam gerechtigde	Gemeente Maasdriel
Adres	Kerkstraat 45 5331 CB KERKDRIEL
Postadres	Postbus 10000 5330 GA KERKDRIEL
Statutaire zetel	KERKDRIEL
KvK-nummer	30272405 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Maasdriel N 3729
Kadastrale objectidentificatie : 083540372970000	
Kadastrale grootte	4.544 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	150653 - 420770
Ontstaan uit	Maasdriel N 3684

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	84 MDL01/11000 AHM
Naam gerechtigde	Gemeente Maasdriel
Adres	Kerkstraat 45 5331 CB KERKDRIEL
Postadres	Postbus 10000 5330 GA KERKDRIEL
Statutaire zetel	KERKDRIEL
KvK-nummer	30272405 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Maasdriel N 3770
	Kadastrale objectidentificatie : 083540377070000
Kadastrale grootte	20.750 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	150678 - 421010
Ontstaan uit	Maasdriel N 2349
	Maasdriel N 2350
	Maasdriel N 3293

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	Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder gedeeltelijk
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58455/111
Ingeschreven op	26-07-2010 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 59887/48	Ingeschreven op 29-04-2011 om 13:36
	Hyp4 57384/35	Ingeschreven op 30-10-2009 om 10:16
Aanvullend stuk	Hyp4 59914/34	Ingeschreven op 03-05-2011 om 12:36
	Is aanvulling op Hyp4 59887/48	
Naam gerechtigde	Gemeente Maasdriel	
Adres	Kerkstraat 45	
	5331 CB KERKDRIEL	
Postadres	Postbus 10000	
	5330 GA KERKDRIEL	
Statutaire zetel	KERKDRIEL	



BETREFT

Maasdriel N 3770

UW REFERENTIE

Hans

GELEVERD OP

13-10-2020 - 17:41

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11077131906

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

13-10-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

13-10-2020 - 14:59

BLAD

2 van 2

KvK-nummer [30272405](#) (Bron: Handelsregister)

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

**1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht****Afkomstig uit stuk** [Hyp4 1196/60 Nijmegen](#)**Ingeschreven op** 22-06-1961**Naam gerechtigde** [Vitens N.V.](#)**Adres** Oude Veerweg 1
8019 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 51202/00137](#)**Ingeschreven op** 07-12-2006 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 30425/00171 Arnhem](#)**Ingeschreven op** 06-01-2004 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 12430/00196 Zwolle](#)**Ingeschreven op** 06-01-2004 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 12230/00024 Zwolle](#)**Ingeschreven op** 20-09-2002 om 00:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 17898/00038 Amsterdam](#)**Ingeschreven op** 15-01-2002 om 00:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 04947/00024 Assen](#)**Ingeschreven op** 16-03-1992 om 00:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 03712/00117 Leeuwarden](#)

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 01776/00001 Zutphen](#)

Naamswijziging rechtspersoon

12 PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Taxateur,

mevrouw ir. C.A.C. Frikkee RT, beëdigd rentmeester en Register-Taxateur, kamer Wonen, Landelijk en Agrarisch Vastgoed alsmede Bedrijfsmatig Vastgoed (registratienummer NRVt: RT378070233), verbonden aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV, gevestigd aan de Kerkstraat 54 te Strijen,

verklaart:

- het taxatierapport met het kenmerk 3020235 van diverse percelen cultuurgrond onderdeel uitmakende van de ontwikkelingslocatie Kerkdriel Noord - Paddenstoelenbuurt en kadastraal bekend gemeente Maasdriel, sectie N, perceelnummers 212, 1408, 3736, 3737, 225 ged., 216, 226 ged., 1407, 1409, 1410, 1411, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 2067 ged., 3234 ged., 3237, 3239, 3241, 3274 ged., 3729 ged. en 3770, getaxeerd door de heer E. Noordam BBA BRE RMT, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- het taxatierapport op 13 augustus 2020 te hebben beoordeeld. Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport te hebben bekeken;
- geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen te geven;
- dat op basis van de beoordeelde stukken de waarde in het taxatierapport plausibel is.

13 Aldus gedaan door taxateur te Strijen,
augustus tweeduizendtweintig

ir. C.A.C. Frikkee

