

TAXATIERAPPORT

Actualisatie inbrengwaarde exploitatieplan
Broeklanden Fase II te Elburg

Zwolle, mei 2019

Inhoud

1.	Opdracht.....	4
1.1	Opdrachtgever	4
1.2	Taxateurs	4
1.3	Eerdere betrokkenheid	4
1.4	Object	4
1.5	Taxatietype	5
1.6	Taxatiemethode	5
1.7	Doel van de taxatie	5
1.8	Opname	5
1.9	Taxatiedatum	5
1.10	Aansprakelijkheid	6
1.11	Conformiteit	6
1.12	Informatievoorziening	6
1.13	Publicatie	6
1.14	Algemene voorwaarden	6
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten.....	7
2.1	Algemene uitgangspunten.....	7
2.2	Bijzondere uitgangspunten	8
3.	Beschrijving	9
3.1	Plangebied	9
3.2	Kadastrale aanduiding	10
3.3	Eigendom en zakelijke rechten.....	10
3.4	Publiekrechtelijke beperkingen	10
3.5	Persoonlijke rechten	11
3.6	Wet voorkeursrecht gemeenten.....	11
3.7	Exploitatieplan.....	11
3.8	Overige privaatrechtelijke aspecten.....	11
3.9	Planologie	12
3.10	Gebruik	13
3.11	Bodem	13
4.	Overwegingen	14
4.1	Inleiding.....	14
4.2	Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde	15
4.3	Gebruikswaarde	15
4.4	Complexwaarde	15
4.5	Bijzondere (on-) geschiktheid	15
4.6	Waarderingsmethode	16
4.7	Conclusie	20
5.	Inbrengwaarde per perceel	21

Bijlagen

Bijlage 1:	eigendomsinformatie Kadaster
Bijlage 2:	ruimtegebruik huidige situatie
Bijlage 3:	kaart exploitatiegebied
Bijlage 4:	eigendomskaart
Bijlage 5:	eigendomskaart op perceelsniveau
Bijlage 6:	uitgeefbaar per eigenaar
Bijlage 7:	relevante bestemmingsplangegevens

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Op 18 april 2019 is door de gemeente Elburg, kantoorhoudende te Elburg, Zuiderzeestraatweg Oost 19, postadres: Postbus 70, 8080 AB Elburg, te dezer zake vertegenwoordigd door de heer W. Weessies, aan Kendes Rentmeesters Zwolle BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

1.2 Taxateurs

Deze taxatie is verricht door

- de heer ing. W. Haaksema, rentmeester NVR en registertaxateur NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, registratienummer: RT584448413) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS);
- de heer ing. R.Th. Homan, rentmeester NVR en registertaxateur NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, registratienummer: RT806703514) in de kamers Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Bedrijfsmatig Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed-Groot Zakelijk Vastgoed en geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS).

Genoemde taxateurs zijn verbonden aan Kendes Rentmeesters Zwolle BV. Genoemde taxateurs handelen als externe taxateurs voor en namens Kendes Rentmeesters Zwolle BV en verklaren te beschikken over de vereiste specifieke deskundigheid ten aanzien van specifieke lokale, regionale en (inter-) nationale (deel-) markt- en objectkennis en deze up-to-date te houden. Genoemde taxateurs zijn niet betrokken (geweest) bij taxaties, grondverwerving, advisering (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

1.3 Eerdere betrokkenheid

De heer W. Haaksema heeft naast onderhavig taxatierapport een taxatierapport voor onderhavig object opgesteld dat ondertekend is op 12 december 2014. De eerdere betrokkenheid zal echter niet leiden tot belangenverstrengeling.

De taxateurs noch Kendes Rentmeesters Zwolle BV hebben enige betrokkenheid (gehad) bij planvorming, grondverwerving en/of adviesdiensten betreffende de ontwikkeling van het plangebied Broeklanden fase II.

1.4 Object

Het getaxeerde omvat de inbrengwaarden van de onroerende zaken behorende tot het exploitatieplangebied Broeklanden fase II te Elburg, als bedoeld in artikel 6.13, lid 5, Wet ruimtelijke

ordening, juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening.

Een overzicht van de inbrengwaarde van de te taxeren objecten wordt gegeven in hoofdstuk 5.

1.5 Taxatietype

De taxatie betreft een volledige taxatie.

1.6 Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de comparatieve waarderingsmethode.

1.7 Doel van de taxatie

Opdrachtgever wenst inzicht te krijgen in de omvang van de hiervoor omschreven inbrengwaarde voor het exploitatieplangebied in verband met de eerste herziening van het exploitatieplan Broeklanden fase II.

De inbrengwaarde maakt conform de Wro deel uit van de financiële vertaling van de fictieve situatie waarin de gemeente optreedt als ontwikkelaar van het gehele exploitatieplan. De inbrengwaarden van de percelen worden als kostenpost in het exploitatieplan verwerkt teneinde te calculeren welke exploitatiebijdrage door de vergunninghouder van een omgevingsvergunning aan de gemeente is verschuldigd indien en voor zover het betalen van de exploitatiebijdrage als voorschrift aan de omgevingsvergunning is verbonden.

1.8 Opname

Een visuele opname van het plangebied door ondergetekenden heeft plaatsgevonden op 2 mei 2019.

1.9 Taxatiedatum

De inbrengwaarde wordt vastgesteld per peildatum 1 mei 2019. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden. Doorgaans wordt als peildatum voor het bepalen van de inbrengwaarde veelal de datum gehanteerd van het ter visie leggen van het (ontwerp)exploitatieplan. Vanwege het feit dat deze datum nog in de toekomst ligt is 1 mei 2019 aangehouden.

1.10 Aansprakelijkheid

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

1.11 Conformiteit

De onderhavige taxatie kent een wettelijke grondslag (artikel 6.13 Wet ruimtelijke ordening). Voor zover niet in strijd met deze grondslag is de taxatie verricht en gerapporteerd overeenkomstig:

- NRVV-reglement bedrijfsmatig vastgoed met addendum grootzakelijk vastgoed;
- IVS-taxatiestandaarden;

1.12 Informatievoorziening

Door opdrachtgever is de volgende informatie beschikbaar gesteld/overgelegd:

- kadastrale lijst met eigendomssituatie en oppervlakten;
- bestemmingsplan bedrijventerrein Broeklanden;
- kaart "Exploitatieplan Broeklanden II Bijlage 2" waarop het huidige ruimtegebruik is aangegeven;
- kaart "Exploitatieplan Broeklanden II Bijlage 3" waarop het exploitatiegebied is weergegeven;
- kaart "Exploitatieplan Broeklanden II Bijlage 4" waarop de eigendomssituatie is weergegeven;
- kaart "Exploitatieplan Broeklanden II" met daarop aangegeven de oppervlakte per (deel)perceel en de eigendomsverhouding tussen de gemeente Elburg en Megahome.nl Beheer BV;
- kaart "Exploitatieplan Broeklanden II" waarop de uitteefbare oppervlakte per eigenaar is aangegeven.

Daarnaast hebben taxateurs de volgende informatie/bronnen geraadpleegd:

- www.kadaster.nl;
- www.ruimtelijkeplannen.nl;
- www.bodemloket.nl

1.13 Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijk toestemming van Kendes Rentmeesters Zwolle BV.

1.14 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters Zwolle BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

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

2.1.2 Toestand van opstallen

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

2.1.3 Toestand van installaties en voorzieningen

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

2.1.4 Toestand van bodem en grondwater

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

2.1.5 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie geraadpleegd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen

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

2.1.7 Gehanteerde valuta en omzetbelasting

Alle bedragen die in dit rapport zijn genoemd zijn in euro's (€) en exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

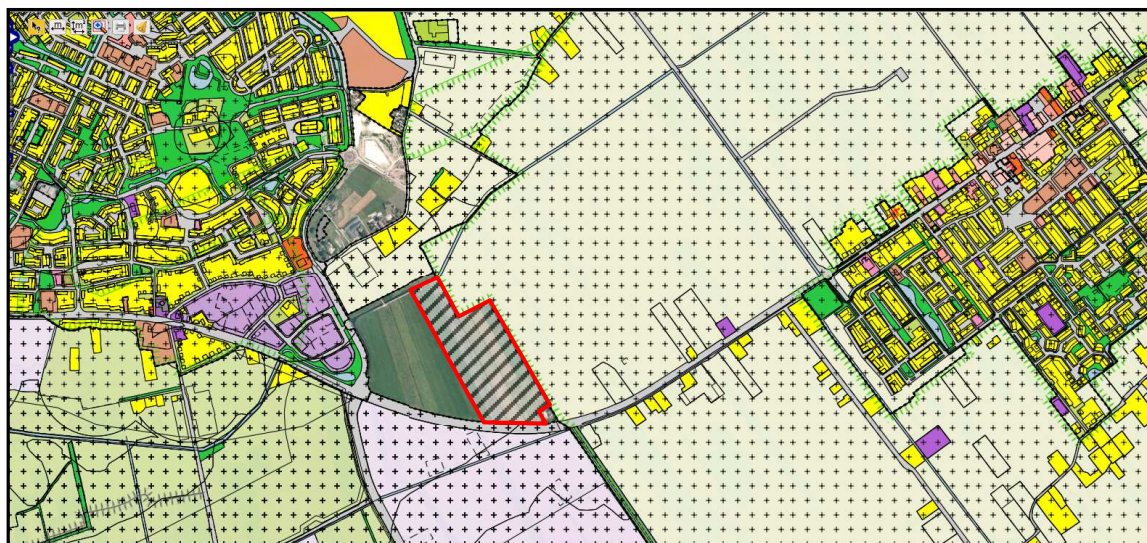
2.2 Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing.

3. Beschrijving

3.1 Plangebied

Het exploitatieplangebied ter grootte van circa 10.44.45 hectare betreft een uitbreiding van het reeds bestaande bedrijventerrein Broeklanden fase I en is gelegen ten zuiden van de kern Oostendorp en ten oosten van de Broeklandstraat. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan de Zuiderzeestraatweg Oost (N 308). Het plangebied heeft een landelijk karakter (grasland) zonder bebouwing.



Figuur 1: globale planbegrenzing (rode omkadering)



3.2 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	In EP
Megahome.nl Beheer BV	E	164	01.07.80 ha
Megahome.nl Beheer BV	E	165	01.27.30 ha
Megahome.nl Beheer BV	E	480	01.62.30 ha
Megahome.nl Beheer BV	E	481	01.04.20 ha
Elburg	E	365 (ged.)	01.29.24 ha
Elburg	E	366	01.74.50 ha
Elburg	E	497	01.45.40 ha
Elburg	E	674 (ged.)	00.93.71 ha
Totaal			10.44.45 ha

Bron: Kadaster.nl

3.3 Eigendom en zakelijke rechten

Het exploitatiegebied is volgens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 1 mei 2019) voor wat betreft een deel van de gronden met een gezamenlijke oppervlakte van 5.42.85 ha in eigendom van de gemeente Elburg. De overige gronden met een gezamenlijke oppervlakte van 5.01.60 ha zijn in zijn geheel eigendom van ontwikkelaar Megahome.nl Beheer BV. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt derhalve 10.44.45 ha. Zie de als bijlage 4 bij dit rapport gevoegde tekening "Eigendomskaart" en bijlage 5 waarop de eigendommen op perceelsniveau zijn aangeduid.

3.4 Publiekrechtelijke beperkingen

De percelen Elburg E 480, 481, 164 en 165 hebben de navolgende aantekeningen:

Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten.
Elburg, afkomstig uit stuk 164, ingeschreven op 08-03-2017

De percelen Elburg E 480, 481, 164, 165, 497, 366 en 365 ged. hebben de navolgende aantekeningen:

Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Elburg, afkomstig uit stuk 150, ingeschreven op 02-06-2015

3.5 Persoonlijke rechten

Blijkens mededeling van de opdrachtgever zijn de gemeentelijke agrarische percelen weliswaar in gebruik bij derden, maar dit gebruik, in de vorm van huur- of pachtovereenkomsten, is van tijdelijke aard.

Uitgangspunt is daarom dat deze eigendommen op korte termijn vrij opleverbaar zijn. Voor wat betreft de percelen die eigendom zijn van Megahome.nl Beheer BV is niet bekend hoe het gebruik geregeld is.

Aangenomen wordt dat dit gebruik eveneens van tijdelijke aard is. De ontwikkelaar heeft ten aanzien van tijdige oplevering van de gronden immers hetzelfde belang als de gemeente.

3.6 Wet voorkeursrecht gemeenten

De percelen gelegen binnen het exploitatiegebied welke in eigendom zijn bij Megahome zijn aangewezen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is. Dit voorkeursrecht is gevestigd d.d. 8 maart 2017.

3.7 Exploitatieplan

Op basis van de tekening "Exploitatieplan Broeklanden II", die als uitgangspunt dient voor het toekomstige exploitatieplan, blijkt het volgende ruimtegebruik:

Netto plangebied	104.445 m ²	100%
Uitgeefbaar	63.391 m ²	61%
Openbaar	41.054 m ²	39%

Voorzien ruimtegebruik

Een en ander is visueel gemaakt op de bij dit rapport gevoegde tekening "Uitgeefbaar per eigenaar" (bijlage 6).

3.8 Overige privaatrechtelijke aspecten

Niet van toepassing.

Of indien van toepassing beschrijven.

3.9 Planologie

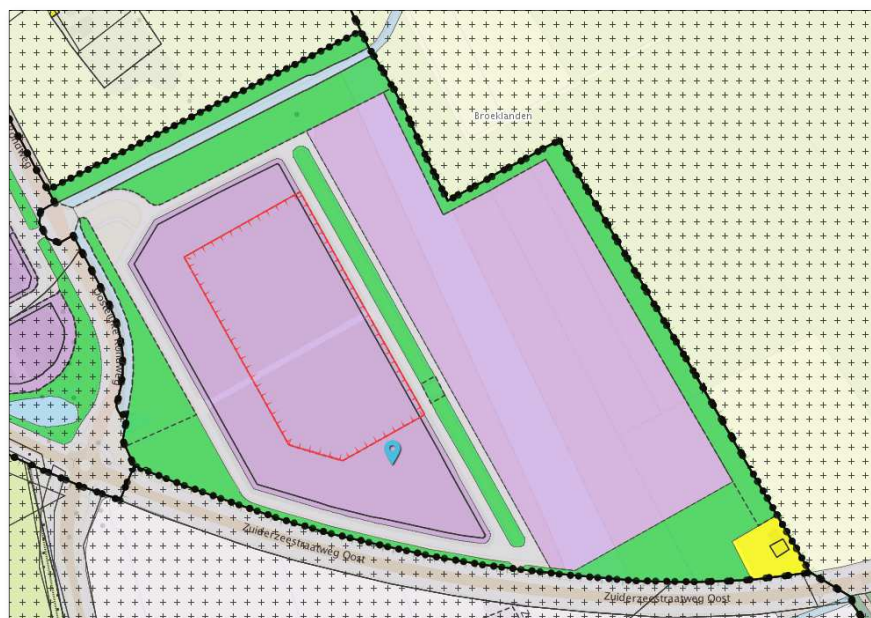
Vigerende bestemming

Voor het van kracht worden van het huidige bestemmingsplan waren de in dit rapport bedoelde percelen en perceelsgedeelten bestemd als “agrarisch”. De vigerende bestemming is vastgelegd in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Broeklanden zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Elburg op 28 april 2005 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 13 december 2005.

De gronden binnen het exploitatiegebied hebben op basis van het vigerende plan de bestemming “uit te werken bedrijfsdoeleinden -UB-” en “Groenvoorzieningen”. De overige gronden binnen het bestemmingsplan hebben overwegend de bestemming “Bedrijven”. De infrastructuur is vastgelegd voor middel van de bestemming “verblijfsdoeleinden” en het plan wordt omgeven door “Groenvoorzieningen”. In de zuidoostelijke hoek van het plan is een locatie bestemd met “Woondoeleinden” die overigens geen deel uitmaakt van het exploitatieplan.

Per 15 oktober 2014 is het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Broeklanden 2015 in procedure gebracht en onherroepelijk vastgesteld op 14 april 2015, waarin in hoofdzaak de enkelbestemmingen “Bedrijventerrein”, “Bedrijventerrein - Uit te werken” zijn voorzien, alsmede de bestemmingen “Groen”, “Water” en “Verkeer - Verblijfsgebied”.

Voor wat betreft het in dit rapport bedoelde exploitatieplan zijn de bestemmingen “Bedrijventerrein - Uit te werken”, alsmede de bestemmingen “Groen” en “Verkeer” voorzien. Voor wat betreft de uit te werken bestemming Bedrijventerrein zal een uitwerkingsplan worden vastgesteld door de gemeente. Dit uitwerkingsplan zal pas worden vastgesteld wanneer de geldende bedrijfsbestemming niet meer kan voorzien in voldoende uitgeefbare bedrijfsgrond en er aannemelijk is gemaakt dat er voldoende behoefte is aan uitgeefbare bedrijfsgrond.



Uitsnede bestemmingsplankaart (bestemmingsplan Bedrijventerrein Broeklanden 2015)

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Een uitsnede van de verbeelding en relevante regels zijn opgenomen in de bijlage van dit rapport.

3.10 Gebruik

De percelen en perceelsgedeelten die deel uitmaken van het exploitatiegebied worden gebruikt voor landbouwkundige doeleinden (grasland) en worden omgeven door watergangen en greppels. De percelen grasland zijn ontsloten vanaf de Zuiderzeestraatweg en vanaf een kavelpad aan de noordzijde. Zie de als bijlage 2 bij dit rapport gevoegde tekening "Ruimtegebruik huidige situatie".

3.11 Bodem

Hoewel in het kader van deze taxatie geen onderzoek is verricht naar de milieu hygiënische toestand van bodem en/of grondwater welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid, is wel op basis van openbare bronnen gekeken of er informatie over bodemonderzoek bekend is.

Het Bodemloket meldt met betrekking tot de getaxeerde gronden dat bij deze instantie wel informatie voor deze locatie beschikbaar is over bodemonderzoek en/of sanering. Er is vanaf de website van Bodemloket een verwijzing naar de website van de provincie Gelderland.

Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Bron: www.bodemloket.nl

4. Overwegingen

4.1 Inleiding

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) tegen een nader te bepalen peildatum ten behoeve van het exploitatieplan Broeklanden fase II te Elburg. 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.

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheffingswet. De gemeente Elburg heeft in het verleden een actief verwervingsbeleid gevoerd maar heeft dat beleid bijgesteld en laat de verwervingen aan marktpartijen over. Het inzetten van het onteigeningsinstrument is voor het in dit rapport bedoelde plangebied derhalve niet aan de orde.

Deze taxatie beperkt zich tot het onderdeel onder artikel 6.2.3, lid a. Artikel 6.2.3, lid b, wordt buiten beschouwing gelaten omdat zich op de gronden geen opstallen bevinden. Het onderdeel onder artikel 6.2.3, lid c, wordt in het onderhavige rapport buiten beschouwing gelaten omdat wordt aangenomen dat alle gronden - zonder kosten - pacht- en huurvrij zijn te maken. Het onderdeel onder artikel 6.2.3, lid d, wordt in het onderhavige rapport buiten beschouwing gelaten omdat deze kosten, voor zover van toepassing, als aparte post (binnen de post inbrengwaarden) in het exploitatieplan worden opgenomen.

In het plangebied heeft de gemeente inmiddels meerdere percelen in eigendom. De resterende gronden zijn eigendom van projectontwikkelaar Megahome.nl Beheer BV. Op 11 juli 2016 is Megahome door de rechtbank in Overijssel in hoger beroep failliet verklaard. Op het moment van uitbrengen van onderhavig taxatierapport zijn er gesprekken gaande tussen de curator van het gefailleerde en de gemeente Elburg om de betreffende gronden in eigendom te verwerven.

4.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

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

Aangezien opdrachtgever heeft aangegeven geen actief grondbeleid te voeren en niet op onteigeningsbasis te zullen verwerven zal de inbrengwaarde worden vastgesteld conform artikel 40b tot en met f van de Onteigeningswet.

4.3 Gebruikswaarde

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

4.4 Complexwaarde

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

4.5 Bijzondere (on-) geschiktheid

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

4.5.1 Voorstroken

Hoewel een gedeelte van de getaxeerde gronden ligt aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen, geldt dat de ontsluiting van de bedrijfskavels geschiedt via interne en in het kader van het inpassingsplan te realiseren ontsluitingswegen. Deze ligging brengt derhalve niet met zich dat voor deze gronden sprake is van een hogere mate van bouwrijpheid dan de overige gronden in plangebied. Van een voorstrook in onteigeningsrechtelijke zin is derhalve geen sprake.

4.5.2 Zichtlocaties

Hoewel de ligging van gedeelten van het plangebied langs de provinciale weg N308 tot hogere uitgifteprijzen kunnen leiden is naar oordeel van ondergetekenden geen sprake van een bijzondere geschiktheid in onteigeningsrechtelijke zin die moet leiden tot een hogere inbrengwaarde. Ondergetekenden verwijzen in dit verband naar de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 juni 2011 in zaak nrs. 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1.

Op basis van voorstaande bevindingen zijn ondergetekenden van oordeel dat een redelijk handelend en denkend koper niet bereid is om voor de gronden gelegen in onderhavig exploitatiegebied een toeslag te betalen voor de ligging ten opzichte van de bestaande wegen.

4.6 Waarderingsmethode

De gebruikelijke en meest geëigende waarderingsmethoden voor waardering van ruwe bouwgrond zijn de vergelijkende methode en de residuele waardemethode. Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts. De residuele waardemethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

4.6.1 Vergelijkende methode

Referenties bedrijventerrein binnen het plangebied

1. Overdracht per 10-03-2006 van de familie Van der Voort aan de Gemeente Elburg van een perceel grasland nabij de Zuiderzeestraatweg Oost (Elburg-E-163, thans 497), groot 1.47.40 ha, tegen een koopsom van € 17,-- per m².
2. Overdracht 24-3-2006 van de heer H. van Dorp aan Mega Projecten BV te Almelo van twee percelen grasland nabij de Zuiderzeestraatweg Oost (Elburg-E-164 en Elburg-E-165), gezamenlijk groot 2.35.10 ha, tegen een koopsom van € 17,-- per m². De gronden zijn bestemd voor projectmatige doeleinden.

3. Overdracht per 23-01-2006 van de heer D. Bos aan Mega Projecten BV te Almelo van een perceel grasland gelegen aan de Oostendorperstraatweg (Elburg-E-480), groot 1.62.30 ha, tegen een koopsom van € 16,-- per m². De gronden zijn bestemd voor projectmatige doeleinden.
4. Overdracht per 23-01-2006 van de heer B. van Dorp en mevrouw J.G. van de Rozenberg aan Mega Projecten BV te Almelo van een perceel grasland gelegen aan de Oostendorperstraatweg (Elburg-E-481), groot 1.04.20 ha voor een koopsom van € 17,-- per m². De gronden zijn bestemd voor projectmatige doeleinden.
5. Overdracht per 31-12-2004 van de heer D. Bos en mevrouw E. Hoekert aan de Gemeente Elburg van twee percelen grasland nabij de Zuiderzeestraatweg Oost (Elburg-E-375 en Elburg-E-168), gezamenlijk groot 11.24.00 ha, tegen een koopsom van € 16,79 per m².

Referenties buiten het plangebied

Voor gronden binnen plangebieden voor ontwikkeling van bedrijventerreinen in ondermeer Zwolle/Hessenpoort II, Doetinchem/A18 Bedrijvenpark, Apeldoorn/Beekbergsebroek en Deventer/Bedrijvenpark A1 zijn bedragen betaald voor ruwe bouwgrond in een bandbreedte van € 20,-- /m² tot € 25,--/m².

Gelet op de schaalgrootte van de betreffende terreinen en de directe ontsluiting op snelwegen zijn deze referenties niet direct bruikbaar voor deze rapportage maar dient aansluiting te worden gezocht met meer vergelijkbare bedrijventerreinen, zoals het bedrijventerrein Uitbreiding Spoorlanden te IJsselmuiden, De Kolk te Nunspeet, Lorentz III te Harderwijk en – hetzij in mindere mate - H2O (gemeenten Hattem, Heerde en Oldebroek).

Ten aanzien van de waardering op basis van de comparatieve methode wordt het volgende overwogen.

1. Levering per 27-02-2018 van Weezenberg Onroerend Goed BV aan de gemeente Kampen van enkele percelen grasland gelegen aan de Zwolseweg te IJsselmuiden, kadastraal bekend gemeente IJsselmuiden, sectie K, nummers 49 en 50, gezamenlijk groot 4.60.98 hectare. De koopsom bedroeg € 25,00 per m². De koopovereenkomst is ondertekend op 9-11-2016.
2. Levering per 9-2-2012 van Railinfratrust BV en ProRail BV aan de Gemeente Hattem van enkele percelen landbouwgrond nabij de Hilsdijk te Hattem, kadastraal bekend gemeente Hattem, sectie G, nummers 8, 9, 12, 13, 14 en 68 (alle gedeeltelijk), gezamenlijk groot 0.62.03 ha. De koopsom bedroeg € 14,32 per m².
3. Levering per 1-12-2011 van de heren A.S. van der Velde en G.J. van der Velde aan de Gemeente Hattem van een perceel landbouwgrond nabij de Zuiderzeestraatweg te Hattem, kadastraal bekend gemeente Hattem, sectie G, nummer 14 (gedeeltelijk), ter grootte van 1.09.13 ha. De koopsom bedroeg € 17,-- per m².

4. Levering per 28-10-2010 van de heer D. Kroeze aan de gemeente Hattem van een perceel grond gelegen aan de Zuiderzeestraatweg te Hattem, kadastraal bekend gemeente Hattem, sectie G, nummer 13 met een oppervlakte van 0.59.17 hectare. De koopsom bedroeg € 17,66 per m².
5. Levering per 15-02-2010 van mevrouw J.D. Bonestroo aan de gemeente Nunspeet van een perceel cultuurgrond gelegen nabij de Oosteinderweg te Nunspeet, kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie A, nummer 5342 met een oppervlakte van 0.50.00 hectare. De koopsom bedroeg € 25,00 per m².
6. Levering per 11-06-2008 van de Vereniging van Vrijzinnige Hervormden te Kampen e.a. aan de gemeente Kampen van percelen grasland gelegen aan en nabij de Oosterlandenweg te IJsselmuiden, kadastraal bekend gemeente IJsselmuiden, sectie K, nummers 52, 72 en 73, gezamenlijk groot 9.60.45 hectare. De koopsom bedroeg € 28,20 per m².
7. Levering per 18-10-2007 van de heer J. Pruijm, mevrouw C.H.J. van Bragt en mevrouw L. Schmidt aan de Gemeente Hattem van een perceel landbouwgrond nabij de Oostersedijk te Hattem, kadastraal bekend gemeente Hattem, sectie G, nummer 8 (gedeeltelijk), ter oppervlakte van 1.07.38 ha. De koopsom bedroeg € 17,-- per m².
8. Levering per 14-09-2007 van de heer J. Brouwer aan de Gemeente Harderwijk van twee percelen grasland nabij de Nobelstraat te Harderwijk, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie A, nummers 4114 en 4116, gezamenlijk groot 1.27.00 ha. De koopsom bedroeg € 18,15 m².
9. Levering per 07-12-2007 van Scherpenzeel Holding BV aan de Gemeente Harderwijk van een perceel grasland nabij de Nobelstraat te Harderwijk, kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie A, nummer 333, ter oppervlakte van 1.07.10 ha. De koopsom bedroeg € 18,15 per m².
10. Levering per 27-12-2006 van de Diakonie der Hervormde Gemeente Hattem in de Protestantse Kerk in Nederland aan de Gemeente Hattem van een perceel grasland nabij de Oostersedijk te Hattem, kadastraal bekend gemeente Hattem, sectie G, nummer 9 (gedeeltelijk), ter oppervlakte van 1.25.80 ha. De koopsom bedroeg € 17,-- per m².

4.6.2 Beoordeling referentietransacties en marktomstandigheden

Bij het beoordelen van de referentietransacties dient ermee rekening gehouden te worden dat een aantal transacties hebben plaatsgevonden vóór de economische crisis en voordat de Wro in werking trad. De transacties uit 2007 en begin 2008 worden minder bruikbaar geacht omdat deze naar oordeel van ondergetekenden een hoog speculatief karakter hebben en tot stand gekomen zijn voordat de gevolgen, duur en diepte van de opvolgende economische crises voor de vastgoedmarkt in het algemeen, en de markt voor ruwe bouwgrond in het bijzonder, voldoende kenbaar waren. Tevens beschikten de meeste vastgoedbedrijven / investeerders op dat moment nog over de financiële middelen om risicodragend te

investeren. Als gevolg van de crisis is het aantal investeerders afgenomen en zijn de nog actieve investeerders terughoudender geworden met de investeringen en worden de risico's veel zwaarder in de beoordeling meegewogen. Dit heeft geresulteerd in een daling van de grondprijzen van ruwe bouwgrond.

Dynamis geeft in haar rapport "Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2019" aan dat de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt in 2018 een uitzonderlijk hoog opnamevolume heeft gekend. De vraag van gebruikers naar onder andere hallen, loodsen en distributiecentra is al voor het 2^e jaar op rij aan het toenemen. Deze groei is het gevolg van meerdere jaren van hoogconjunctuur, sterk stijgende werkgelegenheidscijfers en toenemende handelsactiviteiten. In deze economische context is het aantal opgenomen vierkante meters bedrijfsruimte sterk toegenomen in het afgelopen jaar. Gezien de afhankelijkheid van de conjunctuur zal de bedrijfsruimte vraag naar verwachting gedurende 2019 gaan stagneren.

De Rabobank geeft in haar Vastgoedbericht 2018 aan dat de bedrijfsruimtemarkt op diverse vlakken een uitstekend jaar heeft gekend. Veel bedrijfsruimte is in gebruik genomen, zowel bestaand vastgoed als nieuwbouw. Ook de interesse van beleggers in bedrijfsmatig vastgoed was hoog en beperkte zich niet alleen tot logistiek vastgoed. Als vooruitzicht wordt aangegeven dat door de groeiende economie de vraag naar bedrijfsruimte hoog blijft.

Gelet op de gevolgen van de economische crisis op de grondprijzen maar ook vanwege de sterk aantrekkende economie na de economische crisis, zijn ondergetekenden van oordeel dat in dit geval primair gekeken dient te worden naar de overeenkomsten die zijn afgesloten na de economische crisis. Secundair is gekeken naar de transacties van vlak voor de crisis, welke dienen te worden gecorrigeerd voor de effecten van de crisis, alsmede de mogelijkheid dat voor bouwvolume is betaald. Tertiair is gekeken naar de overige referenties van complexen in de nabije omgeving, alsmede op grotere afstand. De bedrijventerreinen in IJsselmuiden en Nunspeet worden gelet op de omvang, ligging en het regionale karakter het meest vergelijkbaar geacht. Op basis van voornoemde referenties, wordt de waarde van de ruwe bouwgrond in het onderhavige plangebied per heden op € 25,00 per m² geraamd.

4.6.3 Residuele grondwaardemethode

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

Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Met inachtneming van het vorenstaande en rekening houdend met de omstandigheid dat voldoende regionale referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein beschikbaar zijn en volgens vaste jurisprudentie (vgl. o.a. HR 6 juni 2003, NJ 2003/550 en HR 13 augustus

2004, NJ 2005/151) deze niet buiten beschouwing mogen blijven hebben ondergetekenden derhalve geen gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode. Dat toepassing van de residuele grondwaardemethode bovendien geen vereiste is voor vaststelling van inbrengwaarden volgt uit de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

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

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

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

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

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

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

4.7 Conclusie

Op basis van voorgaande overwegingen wordt een complexwaarde per peildatum geraamd voor de ruwe bouwgrond van € 25,00 per m².

5. Inbrengwaarde per perceel

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie zijn de percelen gelegen binnen het exploitatieplangebied als volgt gewaardeerd.

De inbrengwaarden zijn als volgt per eigenaar geraamd.

Eigenaar	Kad gem	Sectie	Nummer	In EP	Complexwaarde	Inbrengwaarde
Megahome.nl Beheer BV	Elburg	E	480	16.230	€ 25,00	€ 405.750
Megahome.nl Beheer BV	Elburg	E	481	10.420	€ 25,00	€ 260.500
Megahome.nl Beheer BV	Elburg	E	164	10.780	€ 25,00	€ 269.500
Megahome.nl Beheer BV	Elburg	E	165	12.730	€ 25,00	€ 318.250
Gemeente Elburg	Elburg	E	497	14.540	€ 25,00	€ 363.500
Gemeente Elburg	Elburg	E	366	17.450	€ 25,00	€ 436.250
Gemeente Elburg	Elburg	E	365 ged.	12.924	€ 25,00	€ 323.100
Gemeente Elburg	Elburg	E	674 ged.	9.371	€ 25,00	€ 234.275
Totaal				104.445		€ 2.611.125

Het totaal van de inbrengwaarden van alle binnen het exploitatiegebied gelegen percelen wordt op de peildatum bepaald op:

€ 2.611.125,--

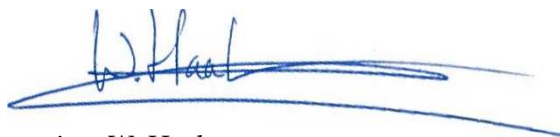
(zegge: twee miljoen zeshonderdelf duizend en honderdvijfentwintig euro)

Aldus gedaan overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging de ten dienste staande informatie op de juiste wijze te hebben geïnterpreteerd en verwerkt.

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

Zwolle, 29 mei 2019

Kendes Rentmeesters Zwolle BV



ing. W. Haaksema
Rentmeester NVR / Registrertaxateur



ing. R.Th. Homan
Rentmeester NVR / Registrertaxateur

Bijlage 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Elburg E 164	
	Kadastrale objectidentificatie : 079160016470000	
Kadastrale grootte	10.780 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	188048 - 494927	
Omschrijving	Terrein (grasland)	
Herinrichtingsrente	€ 80,83	Eindjaar 2023

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	Elburg	
Afkomstig uit stuk	164	Ingeschreven op 08-03-2017
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	
Publiekrechtelijke beperking	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening	
Landelijke Voorziening		
Betrokken gemeente	Elburg	
Afkomstig uit stuk	150	Ingeschreven op 02-06-2015
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63310/47	Ingeschreven op 12-09-2013 om 14:54
Aanvullend stuk	Hyp4 63343/133	Ingeschreven op 24-09-2013 om 12:57
	Is aanvulling op Hyp4 63310/47	
Overig stuk	Hyp4 63391/188	Ingeschreven op 03-10-2013 om 14:49
Naam gerechtigde	megahome.nl Beheer BV	
Adres	Ariensplein 2 7511 JX ENSCHEDE	
Statutaire zetel	ALMELO	



BETREFT

Elburg E 164

UW REFERENTIE

WH Z14488 BROEKLANDE

GELEVERD OP

02-05-2019 - 12:15

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11030650173

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

01-05-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

01-05-2019 - 14:59

BLAD

2 van 2

KvK-nummer [08194555](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Elburg E 165
	Kadastrale objectidentificatie : 079160016570000
Kadastrale grootte	12.730 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	187983 - 495050
Omschrijving	Terrein (grasland)
Herinrichtingsrente	€ 95,45
Eindjaar	2023

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	Elburg
Afkomstig uit stuk	164
Ingeschreven op	08-03-2017
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie
Publiekrechtelijke beperking	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening
Landelijke Voorziening	
Betrokken gemeente	Elburg
Afkomstig uit stuk	150
Ingeschreven op	02-06-2015
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63310/47
Ingeschreven op	12-09-2013 om 14:54
Aanvullend stuk	Hyp4 63343/133
Ingeschreven op	24-09-2013 om 12:57
	Is aanvulling op Hyp4 63310/47
Overig stuk	Hyp4 63391/188
Ingeschreven op	03-10-2013 om 14:49
Naam gerechtigde	megahome.nl Beheer BV



BETREFT

Elburg E 165

UW REFERENTIE

WH Z14488.002

GELEVERD OP

02-05-2019 - 12:16

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11030650393

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

01-05-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

01-05-2019 - 14:59

BLAD

2 van 2

Adres Ariensplein 2
7511 JX ENSCHEDE

Statutaire zetel ALMELO

KvK-nummer [08194555](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Elburg E 480	
	Kadastrale objectidentificatie : 079160048070000	
Kadastrale grootte	16.230 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	187873 - 495026	
Omschrijving	Terrein (grasland)	
Herinrichtingsrente	€ 93,41	Eindjaar 2023
Ontstaan uit	Elburg E 364	

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	Elburg	
Afkomstig uit stuk	164	Ingeschreven op 08-03-2017
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	
Publiekrechtelijke beperking	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening	
Landelijke Voorziening		
Betrokken gemeente	Elburg	
Afkomstig uit stuk	150	Ingeschreven op 02-06-2015
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	
Overige aantekening	Raadpleeg brondocument	
Afkomstig uit stuk	Hyp3 62943/157	Ingeschreven op 13-10-2011 om 12:50
	Beslag	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63310/47	Ingeschreven op 12-09-2013 om 14:54
Aanvullend stuk	Hyp4 63343/133	Ingeschreven op 24-09-2013 om 12:57
	Is aanvulling op Hyp4 63310/47	



BETREFT

Elburg E 480

UW REFERENTIE

WH Z14488 BROEKLANDE

GELEVERD OP

02-05-2019 - 12:12

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11030649594

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

01-05-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

01-05-2019 - 14:59

BLAD

2 van 2

Overig stuk [Hyp4 63391/188](#)

Ingeschreven op 03-10-2013 om 14:49

Naam gerechtigde [megahome.nl Beheer BV](#)Adres Ariensplein 2
7511 JX ENSCHEDE

Statutaire zetel ALMELO

KvK-nummer [08194555](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Elburg E 481	
	Kadastrale objectidentificatie : 079160048170000	
Kadastrale grootte	10.420 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	187954 - 494974	
Omschrijving	Terrein (grasland)	
Herinrichtingsrente	€ 59,97	Eindjaar 2023
Ontstaan uit	Elburg E 364	

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	Elburg	
Afkomstig uit stuk	164	Ingeschreven op 08-03-2017
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	
Publiekrechtelijke beperking	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening	
Landelijke Voorziening		
Betrokken gemeente	Elburg	
Afkomstig uit stuk	150	Ingeschreven op 02-06-2015
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	
Overige aantekening	Instelling rechtsvordering	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 61837/139	Ingeschreven op 18-09-2012 om 09:45

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63310/47	Ingeschreven op 12-09-2013 om 14:54
Aanvullend stuk	Hyp4 63343/133	Ingeschreven op 24-09-2013 om 12:57
	Is aanvulling op Hyp4 63310/47	
Overig stuk	Hyp4 63391/188	Ingeschreven op 03-10-2013 om 14:49



BETREFT

Elburg E 481

UW REFERENTIE

WH Z14488 BROEKLANDE

GELEVERD OP

02-05-2019 - 12:12

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11030649677

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

01-05-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

01-05-2019 - 14:59

BLAD

2 van 2

Naam gerechtigde [megahome.nl](https://www.megahome.nl) Beheer BV

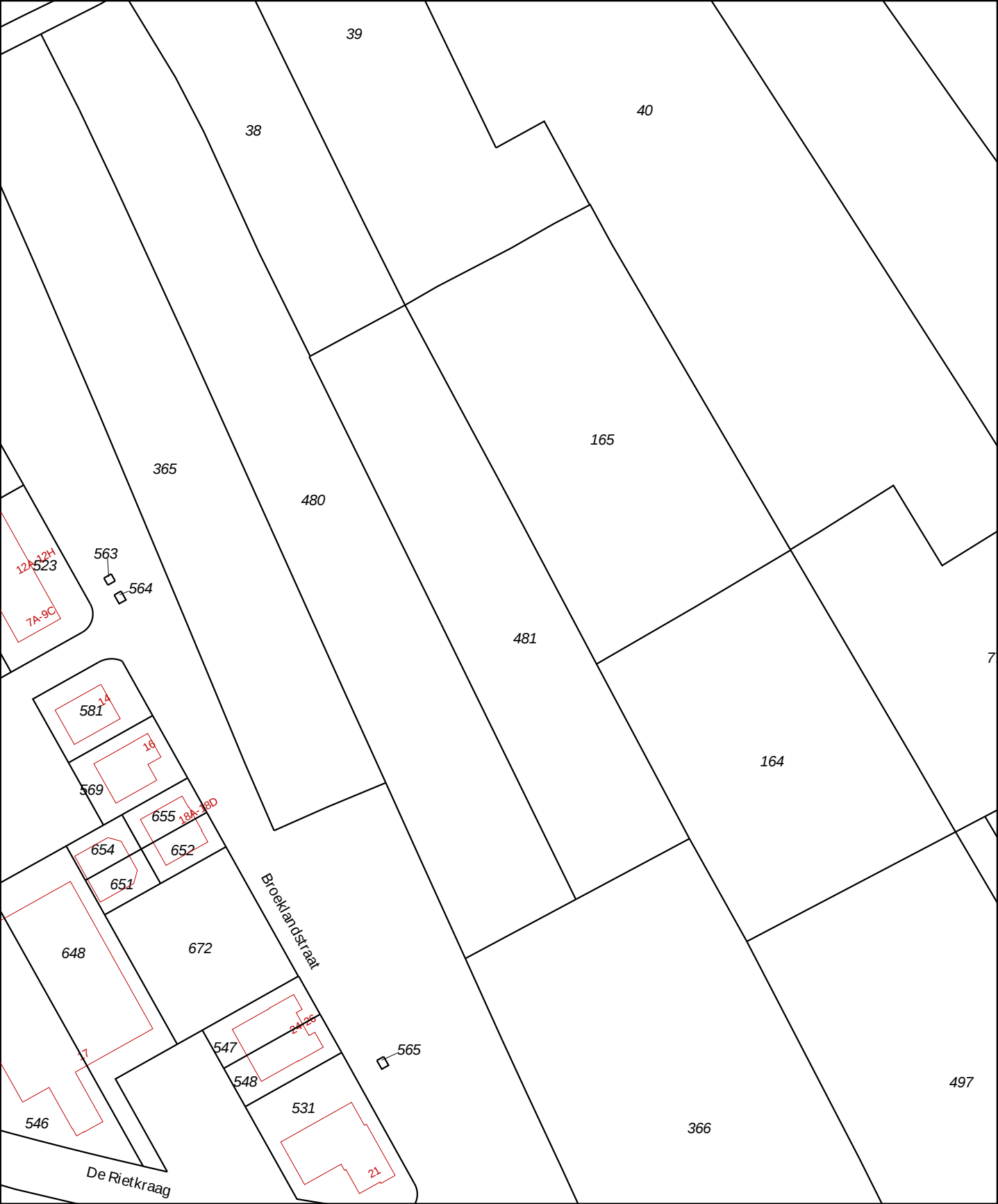
Adres Ariensplein 2

7511 JX ENSCHEDE

Statutaire zetel ALMELO

KvK-nummer [08194555](https://www.kvk.nl/08194555) (Bron: Handelsregister)

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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vast gestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Geleverd op 2 mei 2019

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Elburg

E

481

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Elburg E 365	
	Kadastrale objectidentificatie : 079160036570000	
Kadastrale grootte	13.220 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	187817 - 495038	
Omschrijving	Terrein (grasland)	
Herinrichtingsrente	€ 76,09	Eindjaar 2023
Ontstaan uit	Elburg E 167	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.	
Basisregistratie Kadaster		
Publiekrechtelijke beperking	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening	
Landelijke Voorziening		
Betrokken gemeente	Elburg	
Afkomstig uit stuk	150	Ingeschreven op 02-06-2015
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12758/1 Arnhem	Ingeschreven op 25-03-1994
Aanvullende stukken	Hyp4 73245/80	Ingeschreven op 31-05-2018 om 10:07
	Is aanvulling op Hyp4 12758/1 Arnhem	
	Hyp4 19506/36 Arnhem	Ingeschreven op 27-04-2001
	Is aanvulling op Hyp4 12758/1 Arnhem	
Naam gerechtigde	Gemeente Elburg	
Adres	Zuiderzeestraatweg Oost 19 8081 LA ELBURG	
Postadres	Postbus 70 8080 AB ELBURG	
Statutaire zetel	ELBURG	
KvK-nummer	08218414 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Elburg E 366	
	Kadastrale objectidentificatie : 079160036670000	
Kadastrale grootte	17.450 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	188020 - 494787	
Omschrijving	Terrein (grasland)	
Herinrichtingsrente	€ 100,43	Eindjaar 2023
Ontstaan uit	Elburg E 166	
	Elburg E 167	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.	
Basisregistratie Kadaster		
Publiekrechtelijke beperking	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening	
Landelijke Voorziening		
Betrokken gemeente	Elburg	
Afkomstig uit stuk	150	Ingeschreven op 02-06-2015
	Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12758/1 Arnhem	Ingeschreven op 25-03-1994
Aanvullende stukken	Hyp4 73245/80	Ingeschreven op 31-05-2018 om 10:07
	Is aanvulling op Hyp4 12758/1 Arnhem	
	Hyp4 19506/36 Arnhem	Ingeschreven op 27-04-2001
	Is aanvulling op Hyp4 12758/1 Arnhem	
Naam gerechtigde	Gemeente Elburg	
Adres	Zuiderzeestraatweg Oost 19	
	8081 LA ELBURG	
Postadres	Postbus 70	
	8080 AB ELBURG	
Statutaire zetel	ELBURG	



BETREFT

Elburg E 366

UW REFERENTIE

WH Z14488.002

GELEVERD OP

02-05-2019 - 12:24

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11030651893

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

01-05-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

01-05-2019 - 14:59

BLAD

2 van 2

KvK-nummer [08218414](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Elburg E 497
Kadastrale objectidentificatie : 079160049770000	
Kadastrale grootte	14.540 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	188120 - 494805
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Elburg E 163

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.	
Basisregistratie Kadaster		
Publiekrechtelijke beperking	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening	
Landelijke Voorziening		
Betrokken gemeente	Elburg	
Afkomstig uit stuk	150	Ingeschreven op 02-06-2015
Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie		

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 31010/29 Arnhem	Ingeschreven op 13-03-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Elburg	
Adres	Zuiderzeestraatweg Oost 19 8081 LA ELBURG	
Postadres	Postbus 70 8080 AB ELBURG	
Statutaire zetel	ELBURG	
KvK-nummer	08218414 (Bron: Handelsregister)	
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		



BETREFT

Elburg E 674

UW REFERENTIE

WH Z14488.002

GELEVERD OP

02-05-2019 - 16:06

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11030687962

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

02-05-2019 - 13:29

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

02-05-2019 - 13:29

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Elburg E 674		
	Kadastrale objectidentificatie : 079160067470000		
Locatie	De Rietkraag 19 8082 AA Elburg		
Kadastrale grootte	58.082 m²		
Grens en grootte	Voorlopig		
Meettarief verschuldigd	Ja		
Coördinaten	187736 - 494930		
Herinrichtingsrente	€ 68,41	Eindjaar	2023
Ontstaan uit	Elburg E 671		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Basisregistratie Kadaster			
Publiekrechtelijke beperking	Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening		
Landelijke Voorziening			
Betrokken gemeente	Elburg		
Afkomstig uit stuk	150	Ingeschreven op	02-06-2015
Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie			

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 30681/144 Arnhem	Ingeschreven op	03-01-2005 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Elburg		
Adres	Zuiderzeestraatweg Oost 19 8081 LA ELBURG		
Postadres	Postbus 70 8080 AB ELBURG		
Statutaire zetel	ELBURG		
KvK-nummer	08218414 (Bron: Handelsregister)		
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister			



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

— Overige topografie

Geleverd op 9 mei 2019

Schaal 1:3000

Kadastrale gemeente
Sectie
PerceelElburg
E
674

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage 2



LEGENDA:



wonen



agrarisch



bestaande watergangen en greppels



bestaande situatie



exploitatiegrens

Exploitatieplan Broeklanden II

Bijlage 2 ruimtegebruik huidige situatie

datum: SEP.2014

schaal: 1:5000

getek.: FM

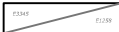
Ruimtelijke Ontwikkeling

Postadres: Postbus 70, 8080 AB Elburg | Bezoekadres: Zuiderzeestraatweg Oost 19, 8081 LA Elburg
Telefoon: 0525-688688 | Fax : 0525-688699 | email: gemeente@elburg.nl

Bijlage 3



LEGENDA:

-  bestaande kad. situatie
-  exploitatiegrens

Exploitatieplan Broeklanden II

Bijlage 3 kaart exploitatiegebied

datum: SEP.2014
 schaal: 1:5000
 getek.: FM

Postadres: Postbus 70, 8080 AB Elburg | Bezoekadres: Zuiderzeestraatweg Oost 19, 8081 LA Elburg
 Telefoon: 0525-688688 | Fax : 0525-688699 | email: gemeente@elburg.nl

Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage 4



LEGENDA:

- gemeente Elburg
- ontwikkelaar

- bestaande kad. situatie
- exploitatiegrens

Exploitatieplan
Broeklanden II

Bijlage 4
Eigendomskaart

datum: SEP.2014
schaal: 1:5000
getek.: FM

Postadres: Postbus 70, 8080 AB Elburg | Bezoekadres: Zuiderzeestraatweg Oost 19, 8081 LA Elburg
Telefoon: 0525-688688 | Fax : 0525-688699 | email: gemeente@elburg.nl

Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage 5



LEGENDA:

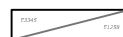


gem. Elburg 54.285 m²



Megahome 50.160 m²

TOTAAL: 104.445 m²



bestaande kad. situatie



exploitatiegrens

Exploitatieplan Broeklanden II

datum: SEP.2014

schaal: 1:5000

getek.: FM

Ruimtelijke Ontwikkeling

Postadres: Postbus 70, 8080 AB Elburg | Bezoekadres: Zuiderzeestraatweg Oost 19, 8081 LA Elburg
Telefoon: 0525-688688 | Fax : 0525-688699 | email: gemeente@elburg.nl

Bijlage 6

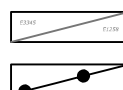


LEGENDA:



gemeente Elburg

ontwikkelaar



bestaande kad. situatie

exploitatiegrens

Exploitatieplan
Broeklanden II

uitgeefbaar per
eigenaar

datum: SEP.2014

schaal: 1:5000

getek.: FM

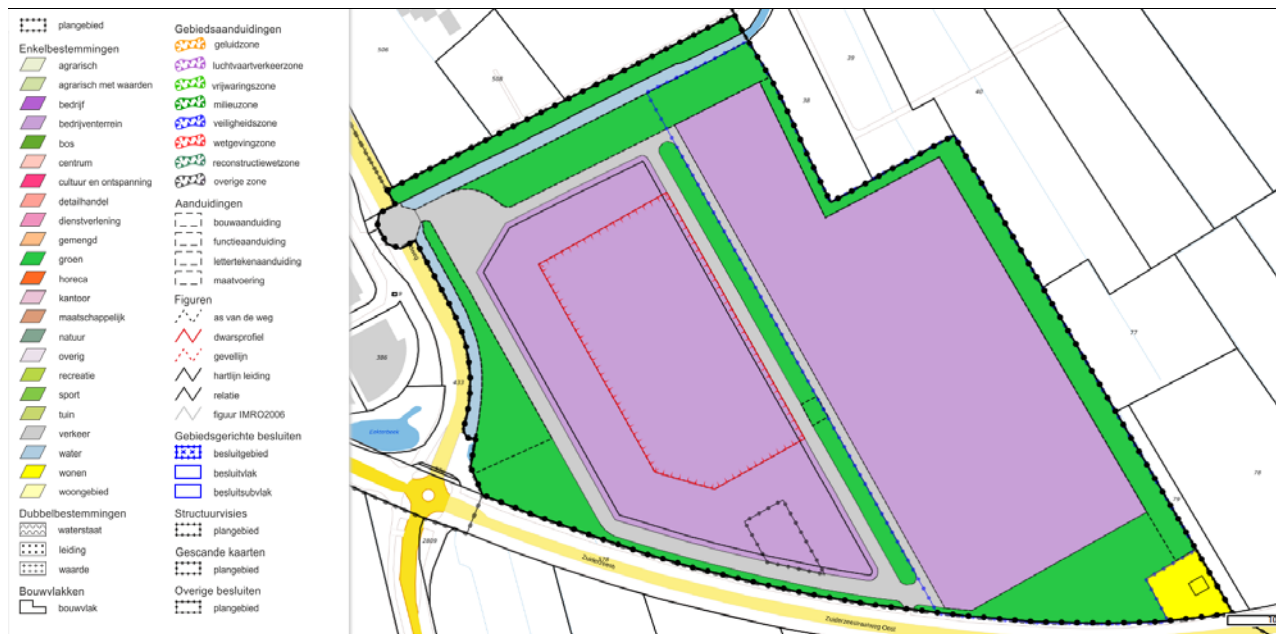
Postadres: Postbus 70, 8080 AB Elburg | Bezoekadres: Zuiderzeestraatweg Oost 19, 8081 LA Elburg
Telefoon: 0525-688688 | Fax : 0525-688699 | email: gemeente@elburg.nl

Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage 7

Relevante bestemmingsplangegevens Broeklanden Fase II te Elburg

Bestemmingsplan: Bedrijventerrein Broeklanden 2015



Enkelbestemming: Bedrijventerrein – Uit te werken (art. 4)

Maatvoering bouwhoogte: 8,5 m

Enkelbestemming: Groen (art. 5)

Functieaanduiding: specifieke vorm van groen – afschermend groen

Plan: Bedrijventerrein Broeklanden 2015
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0230.BPBROEKLANDEN2015-VST1

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

Artikel 4 Bedrijventerrein - Uit te werken

Artikel 5 Groen

Artikel 6 Verkeer

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

Artikel 8 Water

Artikel 9 Wonen

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

Artikel 11 Algemene bouwregels

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Artikel 15 Algemene procedureregels

Artikel 16 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

Artikel 18 Slotregel

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Parkeernota

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broeklanden 2015' van de gemeente Elburg.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0230.BPBROEKLANDEN2015-VST1 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het leveren van diensten en/of het vervaardigen van ambachtelijke producten, geheel of overwegend door middel van handwerk, door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de aard (qua milieuplanologische hinder) en omvang van de bedrijfsactiviteiten zodanig is, dat deze activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.6 aan huis verbonden beroep:

- f. e-commerce met fysieke bezoekmogelijkheid waar bestelde goederen kunnen worden afgehaald en/of geretourneerd;
- g. e-commerce met fysieke bezoekmogelijkheid, waar naast het afhalen en/of inleveren van via het internet bestelde artikelen, ook andere activiteiten (kopen, bestellen, omruilen en uitstallen) plaatsvinden, niet zijnde volumineus.

3.4.2 Uitzondering

Het in 3.4.1 genoemde strijdige gebruik is niet van toepassing op:

- a. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
- b. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van tuinen, open terreinen en watergangen;
- c. het parkeren van motorvoertuigen;
- d. opslag van materialen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Hogere categorie

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 en kunnen ter plaatse van de aanduiding '**wetgevingszone - afwijkingsgebied**' bedrijfsactiviteiten in één categorie hoger worden toegestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bestaande woon- en leefklimaat in de directe omgeving en met dien verstande dat bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van bedrijfsactiviteiten de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling worden betrokken: geurproductie, stofuitworp, geluidhinder, gevaar, verkeersaantrekkende, visuele hinder, bodem- en luchtverontreiniging;

3.5.2 Risicovolle inrichting

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 en kan een Bevi-inrichting worden toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de PR 10⁻⁶-contour mag niet buiten de terreingrens/erfgrens van het bedrijf liggen; en
- b. het groepsrisico mag niet boven de oriënterende waarde liggen.

3.5.3 Detailhandel in volumineuze goederen en bouwmarkten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 3.4.1 onder d voor:

- a. detailhandel in volumineuze goederen en bouwmarkten, mits:
 - 1. de verkoopvloeroppervlakte per bouwperceel niet meer bedraagt dan 1.500 m², waarbij buitenruimte die wordt gebruikt voor het uitstallen van volumineuze goederen of bouwmarktgoederen bij deze oppervlakte wordt meegerekend;
 - 2. daardoor geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de structuur van het plaatselijke en/of regionale distributieapparaat of een reeds bestaande verstoring wordt vergroot, hetgeen moet blijken uit een in opdracht van de aanvrager opgesteld onderzoek;
 - 3. in voldoende mate is verzekerd dat geen onevenredige verkeers- en/of parkeeroverlast zal optreden voor de omgeving;
- b. detailhandel in brandgevaarlijke en/of brandbare stoffen, onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting optreedt van het woon- en leefklimaat op aangrenzende percelen.

3.5.4 Afwegingskader

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Bedrijventerrein - Uit te werken

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsdoeleinden;
- b. verkeersdoeleinden en parkeerdoeleinden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;

f. en andere tot de bedrijfsvoering behorende voorzieningen;

met de bij deze bestemming behorende bouwwerken en erven;

met dien verstande dat niet zijn toegestaan:

g. geluidszoneringsplichtige inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder;

h. Bevi-inrichtingen;

i. vuurwerkbedrijven;

j. kantoren;

k. activiteiten genoemd in kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit Milieueffectrapportage 1994 in de gevallen genoemd in kolom 2;

l. bedrijfswoningen.

4.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in 4.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

a. bij een uitwerkingsplan wordt aangesloten bij de regels en de systematiek van artikel 3, waaronder begrepen de zonering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van milieugevoelige functies;

b. een uitwerkingsplan wordt pas vastgesteld als de geldende bedrijfsbestemming niet meer kan voorzien in voldoende uitgeefbare bedrijfsgrond en aannemelijk is gemaakt dat er voldoende behoefte is aan uitgeefbare bedrijfsgrond.

4.3 Bouwregels

Zolang het in 4.2 bedoelde uitwerkingsplan niet in werking is getreden, mag op de gronden niet worden gebouwd.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.3 ten behoeve van een bouwwerk dat in overeenstemming is met het vastgestelde uitwerkingsplan, of indien het uitwerkingsplan nog niet is vastgesteld, het ontwerp-uitwerkingsplan.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Zolang het in 4.2 bedoelde uitwerkingsplan niet in werking is getreden, mogen de gronden niet worden gebruikt ten behoeve van de in 4.1 genoemde doeleinden.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.5 ten behoeve van het bouwrijp maken van de gronden in overeenstemming met het vastgestelde uitwerkingsplan, of indien het uitwerkingsplan nog niet is vastgesteld, het ontwerp-uitwerkingsplan.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenstroken;

b. plantsoenen;

c. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van groen - afschermend groen**' voor afscherpende groenvoorzieningen;

d. ter plaatse van de aanduiding '**ecologische verbindingszone**' voor de ecologische verbindingszone in de vorm van een natte natuurontwikkelingszone;

e. ter plaatse van de aanduiding '**ontsluiting**' voor perceelontsluitingswegen en ontsluitingswegen voor het aangrenzende bedrijventerrein, dan wel binnen een afstand van 25 meter van die aangeduide gronden;

f. inrijgvoorzieningen;

g. voet- en fietspaden;

h. kunstwerken;

i. nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

j. andere groen- en speelvoorzieningen en water;

met de bij deze bestemming behorende:

k. andere bouwwerken, zoals lichtmasten en ander straatmeubilair alsmede duikers en bruggen.

5.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in artikel 5.1 bedoelde gronden geldt dat uitsluitend andere bouwwerken noodzakelijk voor de bestemming mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de hoogte van lichtmasten en verwijsborden maximaal 6 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van overige andere bouwwerken, geen gebouw zijnde maximaal 3 meter mag bedragen;
- c. schuttingen niet zijn toegestaan.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Gebruik in strijd met de bestemming

Als gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van de gronden voor het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens, prostitutie en/of parkeren.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een stroomfunctie van doorgaande aard
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;

met de bij deze bestemming behorende andere bouwwerken en andere werken, zoals lichtmasten en ander straatmeubilair alsmede bruggen en duikers, zulks met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen.

6.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in artikel 6.1 bedoelde gronden geldt dat uitsluitend andere bouwwerken noodzakelijk voor en ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte van lichtmasten en verwijsborden maximaal 10 meter en van de overige andere bouwwerken maximaal 3 meter mag bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Gebruik in strijd met de bestemming

Als gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van de gronden voor het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens en/of prostitutie.

Artikel 7 Verkeer - Verblijfsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen van niet-doorgaande aard;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;

met de bij deze bestemming behorende andere bouwwerken en andere werken, zoals lichtmasten en ander straatmeubilair alsmede bruggen en duikers, zulks met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen.

7.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in artikel 7.1 bedoelde gronden geldt dat uitsluitend andere bouwwerken noodzakelijk voor en ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte van lichtmasten en verwijsborden maximaal 10 meter en van de overige andere bouwwerken maximaal 3 meter mag bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Gebruik in strijd met de bestemming

Als gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van de gronden voor het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens en/of prostitutie.

Artikel 8 Water