Gloudemans



TOELICHTING KOSTENVERHAALSREGELS BIC-Noord / ASML en wegenstructuur

Behorend bij: Wijziging van een deel van het Omgevingsplan met de naam 'BIC Noord / ASML en wegenstructuur'

Kenmerk

1323.365-KVRT1d3/cp/s

Datum

27 januari 2026



Nederland mooier, beter en duurzamer maken, met oog voor economie, mens en natuur. Dat drijft ons. Met onze waardebepalingen en adviezen op maat geven we mede vorm aan een toekomstbestendig Nederland en helpen wij uw ambities waar te maken.

Net even dat stapje verder denken en doen, om tot die Gloudemans-oplossing te komen die werkt. Simpel, eenvoudig en met beide benen op de grond. Hoe complex de opgave ook is.

Gloudemans voor Het Land van Morgen

Titel	Kostenverhaalsregels BIC-Noord / ASML en wegenstructuur
Opdrachtgever	Gemeente Eindhoven
Kenmerk	1323.365-KVRT1d3/cp/s
Deskundigen	[redacted]
	[redacted]
Status	Definitief
Datum	27 januari 2026

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

INHOUDSOPGAVE

1. BEGRIPPEN 5
2. INLEIDING 6
2.1. Aanleiding Kostenverhaalsregels 6
2.2. Koppeling met wijziging van een deel van het omgevingsplan BIC Noord 6
3. KOSTENVERHAALSGEBIED 7
3.1. Omschrijving van het Kostenverhaalsgebied 7
3.2. Grondgebruik 8
4. EIGENDOMSSITUATIE 9
4.1. Te verwerven gronden 9
5. KOSTENVERHAALSOPZET 10
5.1. Aanduiding van het tijdvak 10
5.2. Aanduiding van de fasering 10
5.3. Raming van de inbrengwaarde 11
5.4. Raming van de andere kosten 12
5.5. Raming van de opbrengsten 15
6. WIJZE VAN TOEREKENING VAN DE TE VERHALEN KOSTEN AAN DE UIT TE GEVEN GRONDEN 16
7. EINDAFREKENING 20
8. FINANCIËLE BIJDRAGEN 21

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

BIJLAGEN BIJ DEZE TOELICHTING OP DE KOSTENVERHAALREGELS

1. Kaart ' Kostenverhaalsgebied', 09-02-2026 (KVG-20260003)
2. Kaart 'Ruimtebalans', 09-02-2026 (GRB-20260086)
3. Kaart 'Eigendommen', 09-02-2026 (GRB-20260087)
4. Taxatierapport Inbrengwaarde kostenverhaal BIC Noord / ASML Eindhoven
5. Kostenverhaalsopzet BIC Noord ASML en wegenstructuur
6. Regeling plankosten met tijdvak (vragenlijst, productenlijst, resultaat)
7. a. Managementsamenvatting – Kostennota Aanpassingen Wegenstructuur BIC Noord
   b. Omschrijving bovenwijkse Investeringen BIC Noord
8. Wegenstructuur BIC Noord, onderbouwing toerekenbaarheid infrastructurele maatregelen
9. Uitgifteprijzenadvies BIC Noord
10. Herziening Parameteradvies 2026 gemeente Eindhoven

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

1. BEGRIPPEN

Bouwactiviteit	Een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 8.13 Ob.
Kostenverhaalsgebied	Het kostenverhaalsgebied BIC Noord / ASML en wegenstructuur zoals geduid op de plankaart van dit plan, waarop de Kostenverhaalsregels van toepassing zijn.
Kostenverhaalsopzet	De kostenverhaalsopzet als bedoeld in deze toelichting bij de Kostenverhaalsregels.
Kostenverhaalsregels	De kostenverhaalsregels als bedoeld in artikel 13.14 Ow en artikel 13.15 Ow voor het Kostenverhaalsgebied BIC-Noord

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

2. INLEIDING

2.1. Aanleiding Kostenverhaalsregels

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet (hierna Ow) dienen kosten te worden verhaald op degene die een Bouwactiviteit kan aanvragen. De wijziging van een deel van het omgevingsplan met de naam BIC Noord/ ASML en wegenstructuur maakt Bouwactiviteiten mogelijk.

Artikel 13.12 Ow bepaalt dat een Bouwactiviteit niet mag worden verricht voordat de verschuldigde kosten zijn betaald. De betaling van deze verschuldigde kosten kan bepaald worden in een privaatrechtelijke overeenkomst (artikel 13.13 Ow) tussen de gemeente en een derde. Hiermee is dan het kostenverhaal anderszins verzekerd (anterieure overeenkomst met grondeigenaar en/of verkoop van gemeentelijk grondeigendom). Daarnaast kan er sprake zijn van zogenaamde financiële kruimelgevallen (artikel 8.14 Omgevingsbesluit (hierna Ob), waardoor kan worden afgezien van het verhalen van kosten.

De gronden in het Kostenverhaalsgebied BIC-Noord zijn deels in eigendom van de gemeente en deels in eigendom van private partijen. Met een aantal van deze laatsten heeft de gemeente (nog) geen anterieure overeenkomsten gesloten. Het gevolg is dat de gemeente gehouden is om in de wijziging van een deel van het omgevingsplan met de naam BIC Noord / ASML en wegenstructuur Kostenverhaalsregels voor het Kostenverhaalsgebied BIC Noord/ ASML en wegenstructuur op te nemen.

Hierna wordt het gewijzigde deel van het omgevingsplan en het Kostenverhaalsgebied “BIC Noord” genoemd.

2.2. Koppeling met wijziging van een deel van het omgevingsplan BIC Noord

De Kostenverhaalsregels BIC Noord behoren bij de wijziging van een deel van het omgevingsplan BIC Noord en bieden mede een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid daarvan. De wijziging van het omgevingsplandeel BIC-Noord maakt het juridisch-planologisch mogelijk het Kostenverhaalsgebied BIC Noord te ontwikkelen tot bedrijventerrein inclusief openbare ruimte met bijbehorende groenvoorzieningen.

Met inachtneming van de wijziging van omgevingsplandeel BIC Noord en de Kostenverhaalsregels BIC Noord kunnen private partijen de aan hun eigendom toegekende functie met de toegelaten activiteiten zelf realiseren. De gemeente zal de te verhalen kosten in rekening brengen bij de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst of bij de aanvraag voor een omgevingsplanactiviteit c.q. het aanvragen van een kostenverhaalsbeschikking hierbij. De percelen in het Kostenverhaalsgebied BIC Noord die in eigendom zijn van de gemeente, worden door de gemeente bouwrijp gemaakt en voor het uitgeefbare gedeelte als zodanig door de gemeente verkocht, waardoor het kostenverhaal middels de gronduitgifte is verzekerd.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

3. KOSTENVERHAALSGEBIED

Een Kostenverhaalsgebied heeft niet vanzelfsprekend dezelfde grenzen als het plangebied van een wijziging van een deel van het Omgevingsplan. Het Kostenverhaalsgebied kan niet groter zijn, maar wel kleiner. Dit laatste is ook het geval bij dit Kostenverhaalsgebied. Dit hoofdstuk beschrijft het Kostenverhaalsgebied BIC-Noord en de onderbouwing voor de gehanteerde begrenzing.

Daarnaast wordt aangegeven hoe het voorgenomen grondgebruik van het Kostenverhaalsgebied eruitziet. Dit grondgebruik komt voort uit het stedenbouwkundig plan, dat is opgesteld voor de wijziging van een deel van het Omgevingsplan gemeente Eindhoven. Het grondgebruik vormt daarnaast het uitgangspunt voor de Kostenverhaalsopzet, die aan de orde komt in hoofdstuk 5 van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels.

3.1. Omschrijving van het Kostenverhaalsgebied

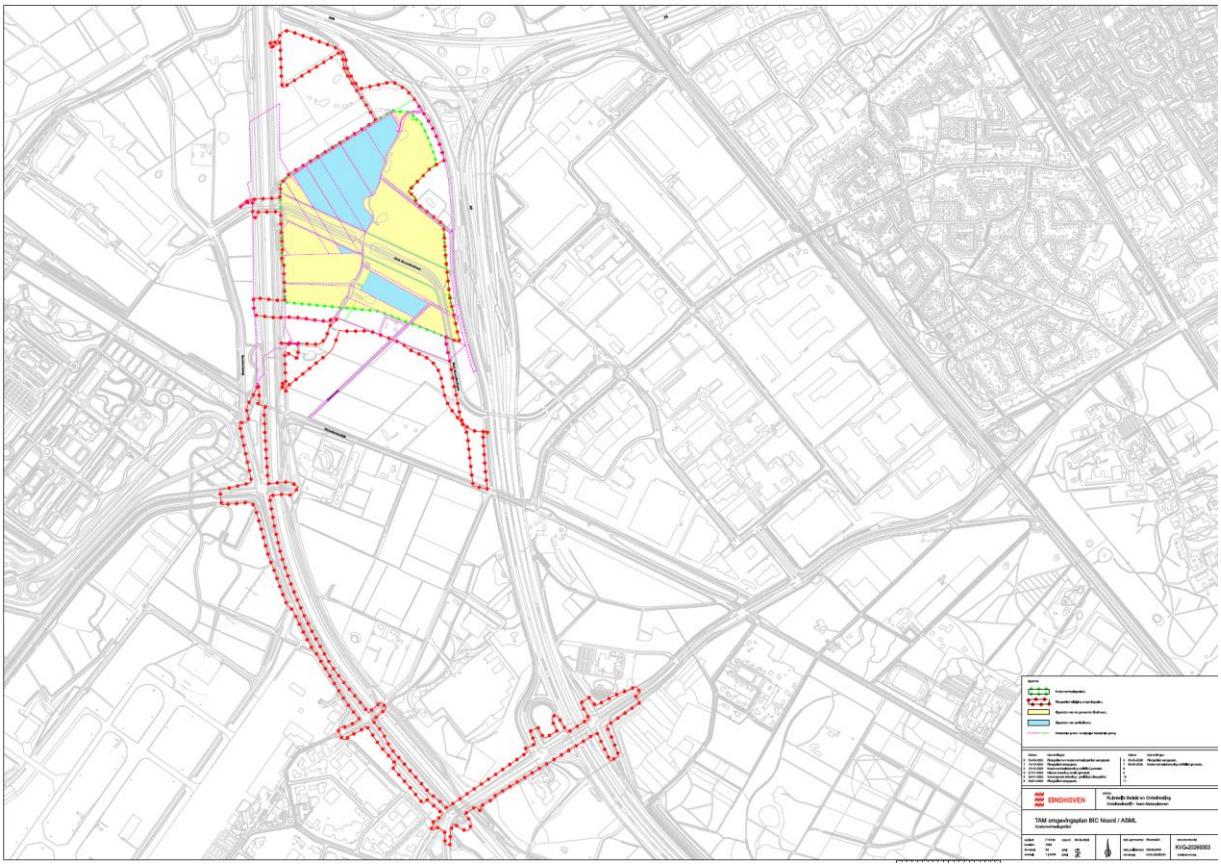
Het Kostenverhaalsgebied kenmerkt zich door de uitstekende ligging nabij de kernen van Eindhoven en Best, midden in de Brainportregio. Daarnaast ligt het Kostenverhaalsgebied in de nabijheid van Eindhoven Airport. De locatie zal ontsloten worden op de A2 en A58, en bereikbaar worden via een HOV4-lijn. Het Kostenverhaalsgebied is gunstig gelegen ten opzichte van bedrijventerreinen in de omgeving waar ook bedrijfspanden van ASML staan.

Het Kostenverhaalsgebied BIC-Noord wijkt af van het plangebied van de wijziging van het omgevingsplandeel BIC-Noord. Op de als bijlage 1 bij deze toelichting op de Kostenverhaalsregels opgenomen kaart is zowel de grens van de wijziging van het omgevingsplandeel BIC Noord als de grens van het Kostenverhaalsgebied BIC Noord weergegeven. Het Kostenverhaalsgebied is kleiner dan het plangebied van de wijziging van het omgevingsplandeel BIC-Noord vanwege:

- Een gedeelte van de noordelijke punt: op dit deel in de wijziging van het omgevingsplan BIC Noord zijn geen bouwactiviteiten voorzien. Daarnaast zijn geen te maken kosten voorzien. Hierdoor is er geen sprake van een kostenverhaalsbijdrage of te verhalen kosten, waardoor dit gedeelte geen onderdeel uitmaakt van het Kostenverhaalsgebied.
- De nieuw te realiseren Dirk Noordhoflaan: op dit deel in de wijziging van het omgevingsplan BIC Noord zijn geen bouwactiviteiten voorzien. Wel zijn er kosten voorzien voor het realiseren van deze infrastructuur. Deze kosten worden aangemerkt als bovenwijkse investeringen gelegen buiten het Kostenverhaalsgebied.
- Overige onderdelen wegenstructuur: op dit deel in de wijziging van het omgevingsplan BIC Noord zijn geen bouwactiviteiten voorzien. Wel zijn er kosten voorzien voor het realiseren of aanpassen van infrastructuur. Deze kosten worden aangemerkt als bovenwijkse investeringen gelegen buiten het Kostenverhaalsgebied.

Ter indicatie is op onderstaande afbeelding, tevens opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels, de globale begrenzing van zowel het plangebied van de wijziging van het omgevingsplan BIC Noord (rode begrenzing) als het Kostenverhaalsgebied (groene begrenzing) weergegeven.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.



3.2. Grondgebruik

Voor het grondgebruik in het Kostenverhaalsgebied is door de gemeente Eindhoven in samenwerking met andere partijen een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan opgesteld (hierna VOSP[1]), dat door burgemeester en wethouders is vastgesteld op 29-04-2025 en te raadplegen is via raadsinformatie.eindhoven.nl. Uit dit VOSP kan het toekomstig grondgebruik van dit gebied worden afgeleid, onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Uitgeefbaar gebied (t.b.v. bedrijfs- en kantoorgebouwen);
- Openbaar gebied/Openbare ruimte (bijv. wegen en bijbehorende groenvoorzieningen).

De bovenstaande onderverdeling van het grondgebruik vormt de basis voor de Kostenverhaalsopzet.

Het voorgenomen ruimtegebruik is tevens weergegeven op de kaart 'Ruimtebalans', die als bijlage 2 van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels is gevoegd. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kaart 'Ruimtebalans' aan de hand van het VOSP is opgesteld. De oppervlakten van het ruimtegebruik kunnen daardoor soms enigszins afwijken van in het Kadaster opgenomen perceeloppervlakten. Voor de ramingen en oppervlakten die in de Kostenverhaalsregels worden opgenomen zijn echter altijd de kadastrale oppervlakten leidend.

[1] https://raadsinformatie.eindhoven.nl/document/15506902/2?connection_type=16&connection_id=1041995

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

4. EIGENDOMSSITUATIE

In het Kostenverhaalsgebied BIC-Noord is nog een aantal gronden in eigendom van private partijen. De gemeente beoogt een deel van deze gronden minnelijk te verwerven voor vaststelling van de Kostenverhaalsregels. Private partijen met eigendom in het Kostenverhaalsgebied hoeven hun gronden niet aan de gemeente te verkopen, zij kunnen op basis van de Kostenverhaalsregels ook een beroep op zelfrealisatie van de aan hun eigendom toegekende functie met de toegelaten activiteiten doen.

4.1. Te verwerven gronden

De eigendomssituatie in het Kostenverhaalsgebied BIC-Noord is weergegeven op de kaart 'Eigendommen', die als bijlage 3 van deze toelichting op deze Kostenverhaalsregels is opgenomen. Uit deze kaart kan worden geconcludeerd dat – verspreid in het Kostenverhaalsgebied – in totaal 9 kadastrale percelen in eigendom zijn van een 7-tal private partijen. De gemeente is eigenaar van in totaal 36 kadastrale percelen in het Kostenverhaalsgebied.

De gemeente beoogt een deel van deze gronden vóór vaststelling van de Kostenverhaalsregels minnelijk te verwerven of het kostenverhaal anderszins te verzekeren, teneinde de realisatie van de wijziging van het omgevingsplandeel BIC-Noord te kunnen garanderen. Indien dit niet mogelijk blijkt te zijn, beoogt de gemeente tevens na vaststelling van de wijziging van het omgevingsplandeel BIC-Noord een deel van deze eigendommen minnelijk te verwerven en/of het kostenverhaal te verzekeren door middel van posterieure overeenkomst(en).

In het geval geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt met de eigenaren van de betrokken gronden in het Kostenverhaalsgebied, zal de gemeente, indien noodzakelijk, overgaan tot het gebruik van het instrument onteigening. Mocht een eigenaar daarbij een succesvol beroep op zelfrealisatie doen, waardoor onteigening van het betreffende particuliere eigendom niet aan de orde is, dan moeten de eisen en regels, zoals opgenomen in de Kostenverhaalsregels met de Kostenverhaalsopzet, eveneens in acht worden genomen. Hiermee blijft het kwaliteitsniveau voor de realisatie van de wijziging van het omgevingsplandeel BIC-Noord gewaarborgd.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

5. KOSTENVERHAALSOPZET

De Ow (artikel 13.11) en het Ob (artikel 8.15) geven limitatief aan welke kosten in de Kostenverhaalsregels mogen worden opgenomen. Daarnaast geeft het Ob (artikel 8.16) aan wat tot de opbrengsten van de exploitatie wordt gerekend. Onderstaand volgt een toelichting van de Kostenverhaalsopzet en haar (verplichte) onderdelen van de Kostenverhaalsregels BIC-Noord / ASML en wegenstructuur. In bijlage 4 tot en met bijlage 6 van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels is in detail de (onderbouwing van de) Kostenverhaalsopzet opgenomen.

5.1. Aanduiding van het tijdvak

De werkzaamheden in het Kostenverhaalsgebied BIC-Noord - het bouwrijp maken van de gronden - zullen aanvangen, nadat de wijziging van het omgevingsplansdeel BIC-Noord onherroepelijk is geworden. Dit is naar verwachting eind 2026.

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden plaatsvindt (de exploitatieperiode / looptijd) bedraagt 8 jaar en loopt van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2032. Dit betekent dat de gemeentelijke grondexploitatie per 1 januari 2033 zal worden beëindigd en afgesloten.

5.2. Aanduiding van de fasering

In de Kostenverhaalsopzet is de uitgifte van gronden voor aangewezen Bouwactiviteiten voorzien in 1 jaar, op 1 juli 2028. De fasering van de getaxeerde inbrengwaarde en de geraamde kosten voortkomend uit de plankostenscan zijn voorzien in 2026. De overige kosten zijn in het tijdvak van de Kostenverhaalsopzet gefaseerd in afstemming met de uitgifte van gronden voor aangewezen Bouwactiviteiten.

In onderstaande tabel 1 op de volgende pagina is de fasering van de kosten en opbrengsten, zoals gehanteerd in de Kostenverhaalsopzet procentueel opgenomen.

Voor de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, opstellen ruimtelijke plannen en gemeentelijke apparaatskosten is uitgegaan van de Omgevingsregeling plankosten (plankostenscan, zie bijlage 6 van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels). In de plankostenscan is fasering (en indexering) al toegepast. Daarom zijn de volledige kosten in de kolom ‘2026’ gefaseerd.

Fasering van de kosten, financiële bijdrage en opbrengsten	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Kostensoorten							
Kosten vaststellen omgevingsplan / ruimtelijk besluit (inclusief onderzoeken)	47%	26%	26%				
Waarde van de gronden en opstallen	100%						
Kosten sloop, verwijderen en verplaatsen opstallen, obstakels, kabels en leidingen		25%	35%	25%	15%		
Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken		25%	35%	25%	15%		
Kosten noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden en groen- en watervoorzieningen				100%			
Kosten aanleg of wijzigen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering, distributienetwerken, etc.		10%	25%	30%	15%	10%	10%
Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering (inclusief het daarvoor benodigde onderzoek)	100%						
Kosten rechtstreeks verband houdend met de werken, werkzaamheden en maatregelen (bedoeld in bijlage IV)	100%						
Opbrengsten							
Opbrengsten bedrijven				100%			

Tabel 1: fasering van de kosten en opbrengsten Kostenverhaalsopzet

Op basis van deze fasering worden alle kosten en opbrengsten, met inachtneming van indexeringen, naar één en hetzelfde moment 1 januari 2026 “teruggerekend”, waarbij de totale kosten en totale opbrengsten contant worden gemaakt.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

In onderstaande tabel 2 zijn de parameters voor indexeringen en het contant maken van de totale kosten en totale opbrengsten opgenomen. De parameters voor opbrengstenstijging en kostenstijging zijn afgeleid uit de "Herziening Parameteradvies 2026 gemeente Eindhoven" opgesteld door adviesbureau Metafoor RO in opdracht van de gemeente Eindhoven (zie ook bijlage 10 behorende bij deze toelichting). De parameters voor rentekosten en rentebaten zijn gebaseerd op de rentepercentages zoals die gehanteerd worden in grondexploitaties van de gemeente Eindhoven. De parameter voor rente contante waarde is gebaseerd op de voorschreven disconteringsvoet voortkomend uit de Nota actualisatie Grondexploitaties 2025 van de Commissie BBV.

Parameters dynamische eindwaardeberekening								
Startdatum exploitatie	1-1-2025							
NCW datum	1-1-2026							
Prijspeildatum	1-1-2026							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
Kostenstijging	4,5%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	per jaar
Kostenstijging financiële bijdrage	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	per jaar
Opbrengstenstijging	3,5%	3,5%	3,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	per jaar
Rentekosten	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	per jaar
Rente baten	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	per jaar
Rente contante waarde	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	per jaar

Tabel 2: parameters Kostenverhaalsopzet

5.3. Raming van de inbrengwaarde

Tot de inbrengwaarde van de gronden in het Kostenverhaalsgebied worden, conform artikel 8.17 Ob, gerekend:

a. de waarde van de grond en de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van het Omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit; en
b. de in bijlage IV onder B2, B3 en B4 genoemde kosten, inclusief de kosten die voorafgaand aan het vaststellen van het Omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn gemaakt en die direct verband houden met de te verrichten Bouwactiviteiten.

De raming van de inbrengwaarde kan op 2 manieren worden vastgesteld: hetzij door een taxatie van een onafhankelijk deskundige of op basis van de WOZ-waarde. De raming van de inbrengwaarde, bedoeld in artikel 13.17 van de Ow, wordt vastgesteld:

a. met overeenkomstige toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.24 Ow, met dien verstande dat voor gronden die zijn onteigend of waarvoor een onteigeningsbeschikking is gegeven of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling op basis van artikel 15.3.1 Ow; of
b. overeenkomstig de waarde die bij beschikking op grond van artikel 22, eerste lid, van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de raming wordt vastgesteld.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Alle eigendommen gronden en opstallen voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden in het Kostenverhaalsgebied, zijn getaxeerd conform artikel 15.21 tot en met 15.24 Ow door een gecertificeerd en onafhankelijk taxateur. Op basis van deze taxatie is de waarde van de gronden geraamd op € 40.594.100.

De taxatie inbrengwaarde is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels.

De kosten voor sloop, verwijdering en verplaatsing van obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het Kostenverhaalsgebied worden geraamd op €1.043.619 inclusief kostenstijging. Deze kosten zijn tevens opgenomen in de taxatie inbrengwaarde en zijn op basis van marktconforme raming van de gemeente Eindhoven opgenomen en hebben prijspeil 1 januari 2026.

In tabel 3 zijn de bovenstaande ramingen inclusief kostenstijging opgenomen, die in deze toelichting op de Kostenverhaalsregels voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Inbrengwaarde gronden		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
A2 / B1	Waarde van de gronden	€ 40.594.100	€ -	€ 40.594.100
A2 / B1	Waarde van de opstallen	€ -	€ -	€ -
A3 / B2	Kosten vrijmaken grond van rechten e.d.	€ -	€ -	€ -
A5 / B3	Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen	€ 977.638	€ 65.981	€ 1.043.619
Totaal inbrengwaarde gronden		**€ 41.571.738**	**€ 65.981**	**€ 41.637.719**

Tabel 3: raming van de inbrengwaarde

5.4. Raming van de andere kosten

Naast een raming van de inbrengwaarde, zijn de andere kosten in verband met het Kostenverhaalsgebied geraamd. De raming heeft plaatsgevonden op grond van artikel 8.15 Ob. Daarbij is uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden, die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij zouden worden gehanteerd per prijspeil 1 januari 2026.

Op grond van artikel 13.11 Ow moeten de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het Kostenverhaalsgebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en die toerekenbaar zijn aan het Kostenverhaalsgebied, naar evenredigheid worden opgenomen in de Kostenverhaalsopzet. In deze bepaling zijn de onderstaande drie criteria terug te vinden:

- Profijt: het Kostenverhaalsgebied of een gedeelte daarvan moet baat hebben bij de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) of aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld.
- Toerekenbaarheid: de kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt.
- Proportionaliteit: als meerdere (Kostenverhaals)gebieden profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld over deze (Kostenverhaals)gebieden.

In onderstaande tabel 4 zijn de geraamde kosten inclusief kostenstijging opgenomen, die in dit Kostenverhaalsgebied voorzien zijn (al dan niet deels gerealiseerd).

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Andere kosten van het Kostenverhaalsgebied		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
A1	Kosten vaststellen omgevingsplan / ruimtelijk besluit (inclusief onderzoeken)	€ 1.584.666	€ 39.940	€ 1.624.606
A6 / B4	Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken	€ 6.587.101	€ 470.445	€ 7.057.546
A7	Kosten noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden en groen- en watervoorzieningen	€ 3.035.691	€ 257.248	€ 3.292.940
A8	Kosten aanleg of wijzigen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering, distributienetwerken, etc.	€ 100.036.074	€ 8.850.751	€ 108.886.824
A10	Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering (inclusief het daarvoor benodigde onderzoek)	€ 3.068.433	€ -	€ 3.068.433
A13	Rente geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten	€ 486.888		€ 486.888
A14	Kosten rechtstreeks verband houdend met de werken, werkzaamheden en maatregelen (bedoeld in bijlage IV)	€ 898.855	€ -	€ 898.855
Totaal andere kosten van het Kostenverhaalsgebied		**€ 115.697.707**	**€ 9.618.384**	**€ 125.316.091**

Tabel 4: raming van de andere kosten Kostenverhaalsgebied

De raming van de kosten van **voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht, kosten vaststellen omgevingsplan,** post A1 en A10 uit tabel 4, zijn conform de omgevingsregeling plankosten (“Plankostenscan”) opgenomen. Deze plankostenscan (vragenlijst, productenlijst en resultaat) is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels. Onder de post A1 uit tabel 4 zijn tevens de kosten opgenomen voor de diverse **onderzoeken** die in het kader van de wijziging van het omgevingsplandeel BIC-Noord uitgevoerd moeten worden.

De raming van de **kosten voor grondwerken en de aanleg van voorzieningen in en buiten het Kostenverhaalsgebied** BIC-Noord posten A6/B4 en A8 uit tabel 4, zijn door een in opdracht van de gemeente ingeschakelde externe kostendeskundige marktconform en zorgvuldig geraamd en als zodanig in de Kostenverhaalsopzet opgenomen.

De raming voor de kosten voor **noodzakelijke compensatie**, post A7 uit tabel 4, betreft de bijdrage in het kader van landschappelijke kwaliteitsverbetering (LIR), zijnde 1% van de grondopbrengsten. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor de compensatie ADC. Deze kosten/investeringen zijn noodzakelijk ter compensatie van verloren gegane natuurwaarden en/of voor mitigerende maatregelen.

De raming voor de kosten van **aanleg of wijzigen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering, distributienetwerken etc.** (A8) betreffen kosten voor de aanleg van kabels en leidingen/ elektra, de aanleg van kabels en leidingen/ water, de aanlegkosten voor persleiding en gemalen en de aanlegkosten voor bouwwegen.

Daarnaast is het toerekenbare deel van **bovenwijkse investeringen** onder deze kostenpost geraamd. Voor het Kostenverhaalsgebied BIC Noord wordt een aantal infrastructurele aansluitingen gerealiseerd/aangepast buiten het Kostenverhaalsgebied. Voorbeelden hiervan zijn de nieuw te realiseren Dirk Noordhofflaan, de verdubbeling van de Spottersweg en de aanleg van verschillende fietspaden. In opdracht van de gemeente Eindhoven heeft een externe kostendeskundige marktconform en zorgvuldig geraamd wat de investering is van deze infrastructurele voorzieningen.

Een overzicht van de investeringen, en de daarbij geraamde kosten is weergegeven in bijlage 7a en 7b. Bijlage 7a is een managementsamenvatting behorende bij de raming van de bovenwijkse investeringen. Deze managementsamenvatting is de samenvatting van een gedetailleerde raming per bovenwijkse investering. Deze ramingen zijn op basis van de Standaard Systematiek voor Kostenramingen: een uniforme manier om kosten van bouw- en infraprojecten transparant, vergelijkbaar en controleerbaar te berekenen. Bijlage 7b is daarnaast een tekstuele toelichting van de bovenwijkse investeringen opgenomen.

In bijlage 8 is de onderbouwing van de toerekenbaarheid van deze bovenwijkse investeringen aan het Kostenverhaalsgebied BIC Noord. De toerekenbaarheid van een investering aan het Kostenverhaalsgebied BIC Noord is bepaald op van het aantal verkeersbewegingen.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

In bijlage 8 zijn drie scenario's onderzocht:
- A: Geen vulling van het gebied BIC Noord
- B: Ontwikkeling BIC- Concept in BIC Noord
- C: Voornemen ontwikkeling ASML in BIC Noord

Als voorbeeld uit deze bijlage 8 kan **investering 12 Erica (onderdoorgang A58)** dienen, waar het aantal verkeersbewegingen toeneemt van 22.000 (scenario A) naar 26.500 (scenario C). Dit is een toename van 4.500 verkeersbewegingen: een toename van ca. 17%. Het deel van de investering 12 Erica (onderdoorgang A58) dat wordt toegerekend aan het Kostenverhaalsgebied BIC Noord is daarmee 17%.

De geraamde investering '**Vastgoedkosten**' is een raming van verwervingskosten van eigendommen benodigd voor de bovenwijkse investeringen. De toerekening van deze investering aan het Kostenverhaalsgebied BIC Noord is bepaald op basis van het overall percentage van de toerekenbare bovenwijkse investeringen. Als de bedragen in de kolom 'bedrag (volledig)' in onderstaande tabel bij elkaar worden opgeteld, en vervolgens worden gedeeld door het totaal van de bedragen in de kolom 'bedrag toerekening', ontstaat een overall percentage van afgerond 32%.

Voor de volledigheid staan in onderstaande tabel de investeringen, het percentage van proportionele toerekening, het 'volledige' geraamde bedrag per investering en het bedrag dat wordt toegerekend aan het Kostenverhaalsgebied BIC Noord per investering.

Het totaalbedrag van bovenwijkse investeringen € 285.700.000, zoals opgenomen in bijlage 7a, heeft prijspeil juli 2025. Dit bedrag is geïndexeerd naar prijspeil januari 2026 conform de GWW-index (grond- weg en waterbouw index, zie bijlage 10 van deze toelichting onderdeel Bouwkostenindex civiele werken). Het totaalbedrag komt hiermee op € 293.985.300. Van dit totaalbedrag is afgerond € 94.690.000 toerekenbaar aan het Kostenverhaalsgebied BIC Noord.

Investering	Proportionaliteit	Bedrag (volledig)	Bedrag toerekening
Onderdoorgang A58	17%	€ 67.914.000	€ 11.545.380
Wegen Beethoven	30%	€ 34.265.700	€ 10.279.710
Ontsluiting BIC-West Fietsbrug	100%	€ 7.820.400	€ 7.820.400
Verdubbeling Spottersweg (noord)	37%	€ 6.379.800	€ 2.360.526
Verlengde Dirk Noordhofflaan	100%	€ 38.278.800	€ 38.278.800
Verdubbeling Spottersweg (zuid)	24%	€ 44.041.200	€ 10.770.759
Aanpassing Athony Fokkerweg	7%	€ 34.162.800	€ 2.261.354
Schakel	5%	€ 3.910.200	€ 193.348
Brainportlijn	0%	€ 43.012.200	€ -
Fietspad Ekkersrijt	100%	€ 8.232.000	€ 8.232.000
Fietspad Dirk Noordhofflaan	100%	€ 1.543.500	€ 1.543.500
Vastgoedkosten	32%	€ 4.424.700	€ 1.404.807
Totaal		**€ 293.985.300**	**€ 94.690.585**

Tabel 5: Bovenwijkse investeringen BIC Noord incl. de proportionele toerekening Kostenverhaalsgebied

Voor de raming voor de kostenpost plankosten rechtstreeks verband houdend met de **werken, werkzaamheden en maatregelen** (A14) wordt verwezen naar de Kostenverhaalsopzet. Deze kosten zijn geraamd op basis van de uitkomsten van de plankostenscan (bijlage 6). Dit zijn kosten gemaakt voor o.a. het taxeren van de inbrengwaarde van de percelen, het vestigen van voorkeursrecht en het maken van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte, en de algemene en financiële verantwoording en aansluiting van het project inclusief bestuurlijke besluitvorming.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Op basis van de onderdelen in de kostenraming, de opbrengstenraming en de fasering ontstaan er kasstromen. Wanneer de kasstroom per jaar negatief is, “dient” over dit saldo **rente** betaald te worden: als het ware wordt dan rente betaald over het geleende werkkapitaal. Wanneer de kasstroom per jaar positief is, “wordt” over dit saldo rente ontvangen: als het ware wordt dan rente ontvangen over het gespaarde werkkapitaal. Er wordt gerekend met een rentepercentage van 2,5% per jaar. Er is gerekend met één gemiddeld percentage.

De totale kosten op eindwaarde van de in tabel 3 en 4 opgenomen kosten plus rente bedragen € 166.953.810. Aan de hand van de in tabel 2 genoemde parameters komt de contante waarde van de totale kosten uit op € 142.501.780.

5.5. Raming van de opbrengsten

Op grond van artikel 8.17 Ob is de raming van de opbrengsten verricht. In het Kostenverhaalsgebied worden tot de raming van de opbrengsten gerekend:

- van uitgifte van de gronden in het Kostenverhaalsgebied;
- van bijdrage en subsidies van derden;
- die worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

In het Kostenverhaalsgebied BIC-Noord omvat het programma in totaal 428.400 m² bvo aan bedrijfs- en kantoorgebouwen.

In onderstaande tabel 5 wordt aangegeven welke opbrengsten, incl. opbrengstenstijging, worden verkregen uit de uitgifte van gronden in het Kostenverhaalsgebied. De uitgifteprijs is door een externe deskundige marktconform en zorgvuldig geraamd in 2025. Dit uitgifteprijzenadvies is toegevoegd als bijlage 9.

De uitgifteprijzen zijn geïndexeerd naar prijspeil 2026. De indexering is gebaseerd op de herziening parameteradvies 2026 van de gemeente Eindhoven en is 3,5% per jaar. De in het uitgifteprijzenadvies gewaardeerde opbrengst voor de in totaal 428.400 m² bvo is € 173.625.000, dat resulteert in € 405,29 per m² bvo (bruto vloeroppervlak). De uitgifteprijs, op prijspeil 2026, betreft dan € 412,38 per m² bvo.

Opbrengsten		Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Nominaal	Opbrengstenstijging	Eindwaarde
8.16	**Bedrijvigheid**				**€ 176.663.438**	**€ 17.781.946**	**€ 194.445.384**
	Bedrijven / kantoren	€ 412,38	428.400,00	m2 bvo	€ 176.663.438	€ 17.781.946	€ 194.445.384
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING				**€ 176.663.438**	**€ 17.781.946**	**€ 194.445.384**

Tabel 5: raming van de opbrengsten in het Kostenverhaalsgebied

De totale opbrengsten op eindwaarde van de in tabel 5 opgenomen opbrengsten bedragen € 194.445.384. Aan de hand van de genoemde parameters in tabel 2, bedragen de totale opbrengsten op contante waarde € 165.957.263.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

6. WIJZE VAN TOEREKENING VAN DE TE VERHALEN KOSTEN AAN DE UIT TE GEVEN GRONDEN

De kosten en opbrengsten van de Kostenverhaalsopzet, zoals genoemd in het vorige hoofdstuk van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels, worden gefaseerd opgenomen in het tijdvak van de Kostenverhaalsopzet, waardoor de kosten en opbrengsten onderhevig worden aan de gevolgen van inflatie en van rentekosten/-baten (dynamische eindwaardeberekening). Rekening houdend met deze fasering worden alle kosten en opbrengsten naar één en hetzelfde moment “teruggerekend”. Hierdoor worden de totale kosten en totale opbrengsten contant gemaakt.

Op grond van artikel 13.14 Ow lid 2 mogen de contante kosten verhaald worden tot de som van de contante opbrengsten in de Kostenverhaalsopzet, verminderd met de contante waarde van ontvangen bijdragen en subsidies: de zogenaamde macro-aftopping.

De totale contante kosten worden vervolgens verdeeld (omgeslagen) over alle percelen waarop een (deel van een) Bouwactiviteit mogelijk is. Onder een Bouwactiviteit wordt op grond van artikel 8.13 Ob verstaan:

a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen, anders dan gebouwen met een woonfunctie;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien gebouwen met een woonfunctie betreft; of
f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfunctie ten minste 1.500 m² bedraagt.

De totale contante kosten, de contante waarde van de ramingen in paragraaf 5.3 en 5.4 van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels bedragen € 142.501.780.

Hierop dient de contante waarde van de (gerealiseerde) bijdrage en subsidies van derden binnen het Kostenverhaalsgebied in mindering te worden gebracht, zijnde € 0.

Dit resulteert in een totaal aan contante kosten van dit Kostenverhaalsgebied ter grootte van € 142.501.780.

De totale contante opbrengsten, de contante waarde van de raming in paragraaf 5.5 van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels, verminderd met de (gerealiseerde) bijdragen en subsidies van derden, bedragen € 165.957.263.

De totaalsom van de contante kosten is derhalve lager dan de totaalsom van de contante opbrengsten. Aldus kunnen alle contante kosten worden verhaald.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

De bruto Kostenverhaalsbijdrage, die bij het verlenen van de aanvraag voor een Bouwactiviteit moet worden berekend, wordt als volgt berekend:

1. Ten eerste worden de uitgiftecategorieën vastgesteld (paragraaf 5.5 van deze toelichting op de Kostenverhaalsregels). Zo nodig wordt daarbinnen een verder onderscheid aangebracht.
2. Vervolgens wordt per onderscheiden categorie een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf.
3. Daarna worden, door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor, gewogen eenheden vastgesteld.
4. Vervolgens worden de gewogen eenheden in het Kostenverhaalsgebied bij elkaar opgeteld tot een totaal van gewogen eenheden van het Kostenverhaalsgebied.
5. Ten slotte is het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid dan het ten hoogste verhaalbare bedrag, bedoeld in artikel 13.14 lid 2 Ow, gedeeld door het overeenkomstig het totaal berekende aantal gewogen eenheden.

In onderstaande tabel 6 is de berekening van het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid weergegeven.

Verhaalbare kosten per activiteit	*Programma*	*Eenheid*	*Eenheidsprijs*	*Maximaal te verhalen kosten (contant)*	*Kostenverhaals-bijdrage per eenheid*
Bedrijven / kantoren	428.400	m2 bvo	€ 412	€ 142.501.780	€ 333

Tabel 6: berekening verhaalbare bedrag per gewogen eenheid

Op basis van de aanvraag voor de Bouwactiviteit kan de bruto Kostenverhaalsbijdrage worden berekend. De bruto Kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald door het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid te vermenigvuldigen met de uitgiftecategorieën die in de aanvraag voor de Bouwactiviteit zijn opgenomen.

De bepaalde bruto Kostenverhaalsbijdrage wordt vervolgens met de navolgende kosten verminderd:
a. de inbrengwaarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, en
b. de kosten die door de aanvrager zijn gemaakt, voor zover die kosten gelijk zijn aan of lager zijn dan de raming van de kosten in het Omgevingsplan, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 13.14, derde lid, onder a, of het projectbesluit.

Na aftrek van de bovenstaande inbrengwaarde van de Uitgeefbare gronden en de bovenstaande kosten resteert de netto Kostenverhaalsbijdrage. Deze netto Kostenverhaalsbijdrage is de aanvrager van de Bouwactiviteit aan de gemeente verschuldigd en wordt door burgemeester en wethouders bij beschikking vastgesteld.

Ten slotte kan de netto Kostenverhaalsbijdrage, voor de berekening van het saldo van de aanvrager van de omgevingsvergunning, worden verminderd met de aankoopwaarde voor de Openbare ruimte van de desbetreffende zelfrealisatie.

De bovengenoemde netto Kostenverhaalsbijdrage is berekend op contante-waardedatum 1 januari 2026. De netto Kostenverhaalsbijdrage wordt vanaf de contante-waardedatum tot aan het moment van verlening omgevingsvergunning, activiteit bouwen, geïndexeerd met de in tabel 2 opgenomen parameter rente contante waarde.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

Tot slot dient te worden opgemerkt, dat uit de vastgelegde berekeningssystematiek voor de netto Kostenverhaalsbijdrage volgt, dat bij zelfrealisatie van de eigendommen waarop hoge kosten drukken en lage of geen opbrengsten voorzien zijn, een netto Kostenverhaalsbijdrage door de aanvrager van de omgevingsvergunning kan worden ontvangen. Terwijl bij zelfrealisatie van de eigendommen waarop lage kosten en hoge opbrengsten rusten, een netto Kostenverhaalsbijdrage dient te worden betaald. Het kan voorkomen dat de in de Kostenverhaalsregels geraamde kosten op een bepaald eigendom de geraamde opbrengsten zullen overtreffen. In dat geval heeft de aanvrager van de Bouwactiviteit recht op een te ontvangen netto Kostenverhaalsbijdrage op basis van de Kostenverhaalsregels. De vergunninghouder kan echter pas een beroep doen op deze vergoeding als de met het perceel verband houdende in de Kostenverhaalsregels opgenomen prestaties zijn verricht. Die prestaties kunnen niet alleen bestaan uit de uitvoering van de in de Kostenverhaalsregels voorziene Werken en werkzaamheden, maar ook uit de overdracht aan de gemeente van gronden, bestemd voor Openbare ruimte. Wanneer een vergunninghouder deze gronden voor Openbare ruimte weigert over te dragen, terwijl dit wel in de Kostenverhaalsregels voorzien is, kan de gemeente op haar beurt weigeren de netto Kostenverhaalsbijdrage te verstrekken.

In onderstaande tabel 7 op de volgende pagina is de voorbeeldberekening van de netto Kostenverhaalsbijdrage per eigenaar weergegeven, indien deze eigenaar een succesvol beroep op zelfrealisatie doet[2].

[2] In de berekening is uitgegaan van een fictieve toekomstige situatie van een grondeigenaar met een fictieve inbrengwaarde en fictieve m² uitgeefbaar. De contante kosten en opbrengsten zijn op de Kostenverhaalsregels BIC Noord / ASML en wegenstructuur gebaseerd.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

	Voorbeeldberekening kostenverhaalsbijdrage te betalen per omgevingsvergunning	
	Stap 1: gegevens ingediende omgevingsplanactiviteit	
A	Inbrengwaarde perceel	€ 2.000.000
B	Uitgeefbaar gebied perceel	60%
C	Openbaar gebied perceel	40%
D	Totaal aantal m2 uitgeefbaar omgevingsplanactiviteit	30.000
E	Zelfverrichte werkzaamheden	€ -
	Stap 2: berekening kostenverhaalsbijdrage per omgevingsplanactiviteit	
F	Totaal contante kosten	€ 142.501.780
G	Totaal contante opbrengsten	€ 165.957.263
H	**Maximaal verhaalbare kosten (= minimum van F en G)**	**€ 142.501.780**
I	contant gewogen opbrengst eigenaar X	€ 11.961.236
J	**Maximaal te verhalen kosten op omgevingsplanactiviteit**	**€ 11.961.236**
A	Inbrengwaarde perceel	€ 2.000.000
B	Uitgeefbaar gebied perceel	60%
L	**Inbrengwaarde zelf te bebouwen deel perceel (= A x B)**	**€ 1.200.000**
E	**Zelfverrichte werkzaamheden aanvrager omgevingsplanactiviteit**	**€ -**
M	**Netto kostenverhaalsbijdrage omgevingsplanactiviteit (= K - L - E)** beschikking bestuurlijke geldschuld	**€ 10.761.236**
	Stap 3: saldo eigenaar perceel, bij aankoop openbaar deel tegen inbrengwaarde door gemeente	
A	Inbrengwaarde perceel	€ 2.000.000
C	Openbaar gebied perceel	40%
N	**Inbrengwaarde openbaar deel perceel (= A x C)**	**€ 800.000**
O	**Saldo eigenaar perceel bij aankoop openbaar deel (= M - N)**	**€ 9.961.236**

Tabel 7: voorbeeld netto Kostenverhaalsbijdrage individuele eigenaar

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

7. EINDAFREKENING

Binnen drie maanden na uitvoering van de in de Kostenverhaalsregels voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders een afrekening van de Kostenverhaalsregels vast.

Bij de afrekening worden de betaalde Kostenverhaalsbijdragen herberekend op grond van de totale kosten en het totale aantal gewogen eenheden in het Kostenverhaalsgebied. De basiseenheden en gewichtsfactoren die zijn toegepast bij de berekening van een betaalde Kostenverhaalsbijdrage, worden ook toegepast bij de herberekening.

De regeling voor de eindafrekening van Kostenverhaalsregels is opgenomen in artikel 13.20 Ow. Deze regeling kan er niet toe leiden dat er een aanvullende geldsom is verschuldigd, maar wel dat er een terugbetaling van de betaalde / verschuldigde Kostenverhaalsbijdrage mogelijk is.

Als een opnieuw berekende geldsom meer dan vijf procent lager is dan de op grond van de beschikking betaalde geldsom, betaalt het bestuursorgaan binnen vier weken na de eindafrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, naar evenredigheid terug met rente. Het te hanteren rentepercentage is gelijk aan de renteparameter uit de Kostenverhaalsregels.

Verder geldt dat, als toepassing is gegeven aan artikel 13.15 Ow en de opnieuw berekende geldsom is gebaseerd op andere kosten dan de kosten waarop de bij beschikking vastgestelde verschuldigde geldsom op grond van artikel 13.18, derde lid Ow is gebaseerd, vindt geen terugbetaling plaats voor zover:

a. de kosten vanwege de in artikel 13.11, eerste lid Ow bedoelde kostensoorten zijn gemaakt; en
b. het maximum, bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, onder a Ow niet wordt overschreden.

Op verzoek van een belanghebbende heeft eindafrekening van een locatie plaats als dat verzoek ten minste vijf jaar na betaling van de verschuldigde geldsom wordt gedaan.

Tegen een besluit omtrent de eindafrekening en de herberekende Kostenverhaalsbijdrage kan beroep worden ingesteld.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

8. FINANCIËLE BIJDRAGEN

De financiële bijdragen voor het kostenverhaalsgebied BIC Noord / ASML en wegenstructuur worden geraamd op € 9.755.537, zie ook onderstaande tabel 8.

Deze financiële bijdragen zijn, met toepassing van artikel 13.23 en 13.24 Ow, opgenomen in de wijziging van het omgevingsplan BIC Noord. De onderbouwing van deze financiële bijdragen is opgenomen in het 'Programma bovenplanse investeringen' van de gemeente Eindhoven. In dit programma zijn de investeringen opgenomen, waaraan de onderstaande financiële bijdragen besteed worden. Tevens is in dit programma de functionele samenhang tussen deze investeringen en de in deze wijziging van het omgevingsplan BIC Noord mogelijk gemaakte bouwactiviteiten toegelicht en onderbouwd. De financiële bijdragen zijn zonder kostenstijging.

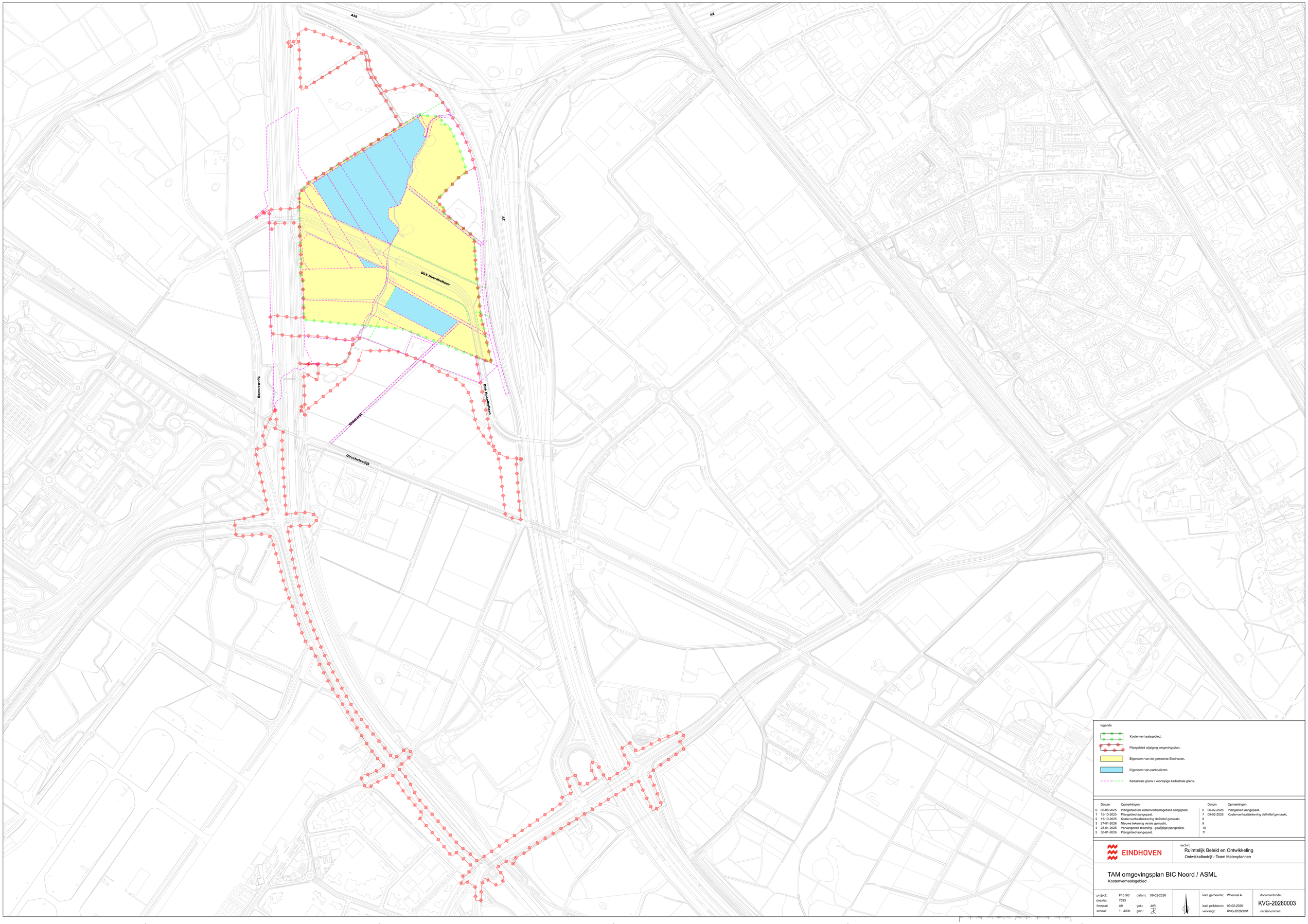
In het 'Programma bovenplanse investeringen' van de gemeente Eindhoven is dat per nieuw te ontwikkelen m^2 vastgoed een vaste financiële bijdrage van € 42 per m^2 bvo kantoren en € 11 per m^2 uitgeefbaar voor bedrijventerrein verschuldigd is. Voor de voorgenomen bouwactiviteiten in het Kostenverhaalsgebied BIC Noord is door de gemeente Eindhoven een inschatting gemaakt van de m^2 bvo kantoren en m^2 uitgeefbaar bedrijventerrein.

Publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen						
Artikel 8.21 Ob		*Eenheidsprijs*	*Hoeveelheid*	*Eenheid*	*Subtotaal*	*Nominaal*
8.21	**Publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen**					**€ 9.755.537**
	Kantoren	€ 42,00	172.661	m2 BVO	€ 7.251.753	
	Bedrijven	€ 11,00	227.617	m2 uitgeefbaar	€ 2.503.784	
	TOTAAL PUBLIEKRECHTELIJK AFDWINGBARE FINANCIELE BIJDRAGEN					**€ 9.755.537**

Tabel 8: Financiële bijdragen Kostenverhaalsgebied

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

BIJLAGE 1



legenda

- Kostenverhaalsgebied.
- Plangebied wijziging omgevingsplan.
- Eigendom van de gemeente Eindhoven.
- Eigendom van particulieren.
- Kadastrale grens / voorlopige kadastrale grens.

	Datum	Opmerkingen
0	05-08-2025	Plangebied en kostenverhaalsgebied aangepast.
1	15-10-2025	Plangebied aangepast.
2	15-10-2025	Kostenverhaalstekening definitief gemaakt.
3	27-01-2026	Nieuwe tekening versie gemaakt.
4	28-01-2026	Vervangende tekening - gewijzigd plangebied.
5	30-01-2026	Plangebied aangepast.
6	06-02-2026	Plangebied aangepast.
7	09-02-2026	Kostenverhaalstekening definitief gemaakt.
8		
9		
10		
11		

EINDHOVEN

sector:
Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling
Ontwikkelbedrijf - Team Matenplannen

TAM omgevingsplan BIC Noord / ASML

Kostenverhaalsgebied

project:	F10160	datum:	09-02-2026	kad. gemeente:	Woensel A
dossier:	7693				
formaat:	A0	getz.:	JdR	kad. peildatum:	09-02-2026
schaal:	1 : 4000	gez.:		vervangt:	KVG-20260001

documentcode:
KVG-20260003
versienummer:

BIJLAGE 2

Zonnedauw

Zonnedauw

Zonnedauw

Dirk Noordhoflaan

Dirk Noordhoflaan

Dirk Noordhoflaan

Spoorverwegje

Spoorverwegje

Spoorverwegje

Spoorverwegje

Oude Bosscheweg

Bikkenrijt

A 4730

A 4774

A 4772

A 4435

A 4771

A 4782

A 4778

A 4781

A 4777

A 4817

A 4796

A 4791

A 4685

A 4818

A 4793

A 4799

A 4792

A 4819

A 4773

A 4801

A 4687

A 4686

A 4753

A 4758

A 4722

A 4721

A 3664

A 4790

A 4177

A 3662

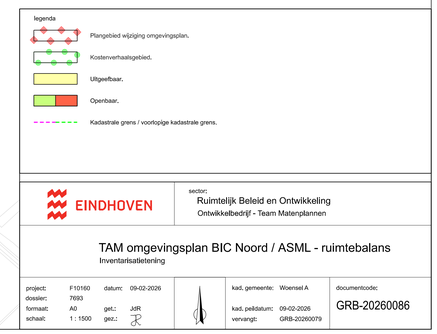
A 4668

A 4737

A 4409

387750

387000



EINDHOVEN

sector:
Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling
Ontwikkelbedrijf - Team Matenplannen

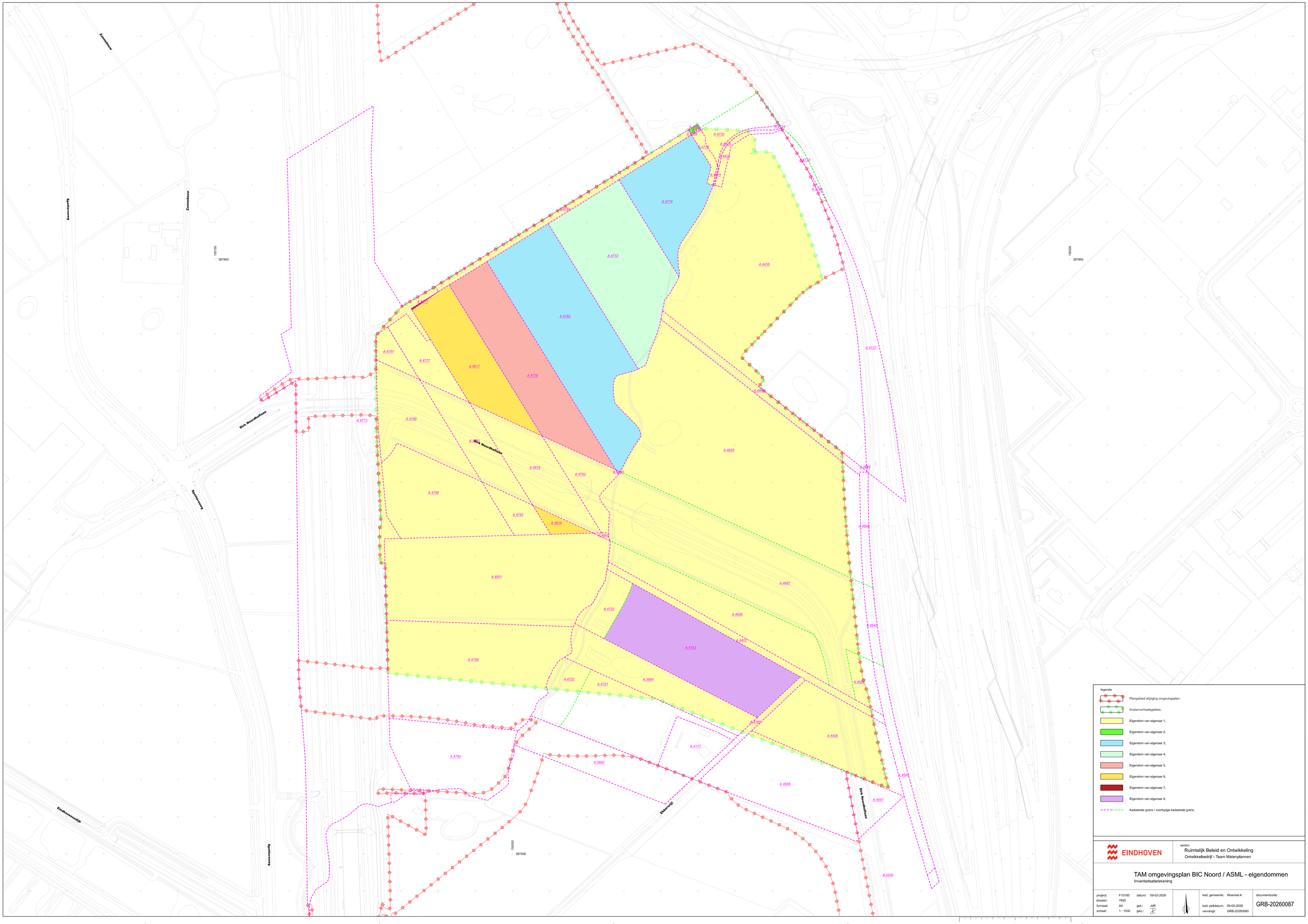
TAM omgevingsplan BIC Noord / ASML - ruimtebalans

Inventarisatietekening

project:	F10160	datum:	09-02-2026	kad. gemeente:	Woensel A
dossier:	7693				
formaat:	A0	get.:	JdR	kad. peildatum:	09-02-2026
schaal:	1 : 1500	gez.:	JR	vervangt:	GRB-20260079

documentcode:
GRB-20260086

BIJLAGE 3



legenda

- Plangebied wijziging omgevingsplan.
- Kostenverhaalsgebied.
- Eigendom van eigenaar 1.
- Eigendom van eigenaar 2.
- Eigendom van eigenaar 3.
- Eigendom van eigenaar 4.
- Eigendom van eigenaar 5.
- Eigendom van eigenaar 6.
- Eigendom van eigenaar 7.
- Eigendom van eigenaar 8.
- Kadastrale grens / voorlopige kadastrale grens.

EINDHOVEN

sector:
Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling
Ontwikkelbedrijf - Team Matenplannen

TAM omgevingsplan BIC Noord / ASML - eigendommen

Inventarisatietekening

project:	F10160	datum:	09-02-2026	kad. gemeente:	Woensel A	documentcode:
dossier:	7693					
formaat:	A0	get.:	JdR	kad. peildatum:	09-02-2026	GRB-20260087
schaal:	1 : 1500	gez.:		vervangt:	GRB-20260080	

BIJLAGE 4

MARKTTECHNISCHE UPDATE

Inbrengwaarde ten behoeve van kostenverhaal met tijdvak
ex. Artikel 13.14 en 13.17 Omgevingswet (Ow) jo. artikel 8.15 onder b. Omgevingsbesluit (Ob); BIC Noord/ ASML te Eindhoven

Versie 2

Veenendaal, 12 februari 2026

KENDES RENTMEESTERS VEENENDAAL BV - WILTONSTRAAT 38 - POSTBUS 314 - 3900 AH VEENENDAAL
T 0318 582150 - INFO@KENDES.NL - FACTUREN@KENDES.NL - WWW.KENDES.NL
HANDELSREGISTER KVK 66632838 - NL856639096B01

OP ALLE DIENSTVERLENING IS VAN TOEPASSING DE REGELING VOOR RENTMEESTERS 2020
VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN RENTMEESTERS WELKE OP VERZOEK WORDT TOEGEZONDEN.

KEMDES
Rentmeesters & Taxateurs

Inhoud

1. Samenvatting en waardering 4
1.1 Samenvatting 4
1.2 Objectinformatie 4
1.3 Waardering 4
2. Opdracht 5
2.1 Opdrachtgever 5
2.2 Taxateur 5
2.3 Doel van de taxatie 6
2.4 Taxatietype 6
2.5 Te taxeren belang 6
2.6 Object 6
2.7 Taxatiebasis 6
2.8 Waardepeildatum en andere relevante data 7
2.9 Informatievoorziening 7
2.10 Instructies 7
2.11 Verklaringen taxateur 8
2.12 Conformiteit 8
2.13 Eerdere betrokkenheid 9
2.14 Aansprakelijkheid 9
2.15 Publicatie 9
2.16 Algemene voorwaarden 10
3. Algemene en bijzondere uitgangspunten 11
3.1 Algemene uitgangspunten 11
3.2 Bijzondere uitgangspunten 12
4. Beschrijving 13
4.1 Object in beeld 13
4.2 Kadastrale aanduiding 14
4.3 Eigendommenkaart 16
4.4 Omschrijving per eigendomsnummer 17
4.5 Vigerende planologie 32
4.6 Ligging 41
4.7 Bodem en asbest 42
4.8 Klimaatrisico's 44
4.9 TAM-omgevingsplan BIC Noord – ASML en wegenstructuur 45
5. Marktomstandigheden, SWOT analyse en HABU 47
5.1 Marktomstandigheden 47
5.2 SWOT analyse 60
5.3 Highest and best use 61
6. Overwegingen 62
6.1 Wettelijk kader 62
6.2 Werkelijke waarde versus schadeloosstelling 62
6.3 Werkelijke waarde gebruikswaarde of complexwaarde 63
6.4 Waardering complexwaarde 66
6.5 Waardering gebruikswaarde 81

6.6 Waardering werkelijke waarde kostenverhaalsgebied 92
6.7 Kostensoort B2, bijlage IV, artikel 8.17 Ob – Vrijmaken rechten 97
6.8 Kostensoort B3, bijlage IV, artikel 8.17 Ob – Kosten van sloop 97
6.9 Kostensoort B4, bijlage IV, artikel 8.17 Ob – Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppervlaktewater 97
6.10 Backtesting 98
7. Onzekerheden 100
7.1 Algemene taxatieonzekerheid 100
7.2 Taxatieonzekerheid 100
8. Conceptrapportage markttechnische update 102
9. Datering en ondertekening 103

Bijlagen

Bijlage 1: eigendomsinformatie Kadaster
Bijlage 2: relevante planologische gegevens
Bijlage 3: rapport Bodemloket
Bijlage 4: fotoblad

KEMDES
Rentmeesters & Taxateurs

1. Samenvatting en waardering

1.1 Samenvatting

Type taxatie:	Markttechnische update
Datum opdracht:	14 januari 2026
Waardepeildatum:	1 januari 2026

1.2 Objectinformatie

Adres:	nabij de Dirk Noordhoflaan, Ekkersrijt, Welschappad en de Oude Bestse Ploegstraat
Postcode/plaats:	5657AG en 5688HM te Eindhoven
Type object:	Percelen cultuurgrond en natuurgrond
Huidig gebruik:	Agrarisch en natuur

1.3 Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde van het kostenverhaal BIC Noord/ ASML te Eindhoven, bestaande uit diverse objecten, zoals kadastraal nader omschreven onder 4.2. met een totale grootte van 40.59.41 hectare bepaald op:

Werkelijke waarde totaal (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)		€ 40.594.100,--
Te verdelen in rubriek A	€ 4.853.200,--	
Te verdelen in rubriek B	€ 35.740.900,--	
Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten etc. (Kostensoort A3 + B2 bijlage IV Ob)		€ --
Kosten van sloop etc. (Kostensoort A5 + B3 bijlage IV Ob)		€ 965.053,--
Kosten van bodemsanering etc. (Kostensoort B4, bijlage IV Ob)		€ 6.502.307,--

2. Opdracht

2.1 Opdrachtgever

Naam opdrachtgever:	Gemeente Eindhoven
Adres:	Nachtegaallaan 15
Postcode:	5613 CM
Plaats:	Eindhoven
Vertegenwoordiging opdrachtgever:	5.1.2e
Functie:	Senior planeconoom

De opdracht, welke op 14 januari 2026 mondeling is verstrekt, is uitgevoerd conform de vervolgens opgemaakte offerte d.d. 27 januari 2026. De werkzaamheden ten aanzien van de opdracht zijn gedurende het opstellen van onderhavig taxatierapport niet gewijzigd.

2.2 Taxateur

In dit rapport wordt taxateur in enkelvoud beschreven ook indien dit rapport door twee of meer taxateurs is opgesteld waarbij alsdan voor taxateur de meervoudsvorm taxateurs moet worden gelezen.

Deze taxatie is verricht door 5.1.2e, registertaxateur NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, registratienummer: RT797698435) in de kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed, lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM) en door 5.1.2e, rentmeester NVR en registertaxateur NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, registratienummer: RT806703514) in de kamers Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed met aantekening Grootzakelijk Vastgoed en geregistreerd onteigeningsdeskundige en gerechtelijk deskundige (Register DOBS).

Genoemde taxateurs zijn verbonden aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV en handelen als externe taxateurs voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV.

Het getaxeerde heeft een agrarische, natuur en groenbestemming, echter gezien de beoogde ontwikkeling, waarvan de inbrengwaarde in dit rapport wordt gewaardeerd, zijn taxateurs van mening, dat deze taxatie valt in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, subreglement Grootzakelijk Vastgoed.

5.1.2e beschikt niet over de aantekening Grootzakelijk Vastgoed. Echter, zij is regelmatig als taxateur betrokken bij het waarderen van inbrengwaarden en gebiedsontwikkelingen betrekking hebbende op zowel de functie wonen als bedrijf en acht over voldoende kennis en kunde te beschikken om deze waardering naar behoren uit te kunnen voeren. 5.1.2e beschikt wel over de voornoemde aantekening.

Aangezien de onderhavige taxatie door twee taxateurs is verricht is het vierogen principe voldoende gewaarborgd en kan de plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur achterwege blijven.

2.3 Doel van de taxatie

Opdrachtgever wenst geïnformeerd te worden over de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 13:17 van de Omgevingswet in verband met het opstellen van het kostenverhaal met tijdvak voor BIC Noord/ ASML te Eindhoven.

2.4 Taxatietype

De taxatie betreft een markttechnische update.

2.5 Te taxeren belang

Het te taxeren belang omvat de volle eigendom van de in deze waardering betrokken objecten. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaken niet in alle situaties persoonlijk zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaken vrij van huur, gebruik en/of pacht zijn, behoudens daar waar dit in het rapport anders wordt vermeld.

2.6 Object

Het getaxeerde omvat 48 onbebouwde percelen. De objecten zijn allen gelegen nabij de Dirk Noordhoflaan, Ekkersrijt, Welschappad en de Oude Bestse Ploegstraat, zoals nader omschreven in paragraaf 4.2.

2.7 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 13.17 van de Omgevingswet juncto artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit.

Op basis van het wettelijk kader waar binnen deze raming plaatsvindt, hanteert taxateur als taxatiebasis voor de raming het begrip ‘werkelijke waarde’ als bedoeld in artikel 15.22 van de Omgevingswet.

2.8 Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht	14 januari 2026
Datum opname en inspectie	10 juli 2025
Waardepeildatum	1 januari 2026

De markttechnische update van de inbrengwaarde is verricht naar de marktomstandigheden per 1 januari 2026, zijnde de waardepeildatum die het moment van opstellen van de kostenverhaalsopzet zo dicht mogelijk benadert. Omdat taxatie naar een toekomstige datum niet mogelijk is, is deze waardepeildatum gehanteerd. Het taxatierapport is uitgebracht op 5 februari 2026. Op 12 februari 2026 is een versie 2 opgemaakt van het rapport, waarbij de verbeelding in paragraaf 4.3 is aangepast.

Taxateur heeft op 10 juli 2025 een opname ter plaatse verricht van de te taxeren objecten. In dit geval betrof dit uitsluitend onbebouwde percelen, die vanaf de openbare weg zijn opgenomen. De onderhavige actualisatie betreft een markttechnische update per waardepeildatum 1 januari 2026. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd dat de feitelijke en planologische situatie sinds de opname van 10 juli 2025 ongewijzigd is gebleven. Om die reden is geen hernieuwde opname uitgevoerd.

2.9 Informatievoorziening

De onderhavige rapportage betreft een markttechnische actualisatie per heden. In dat kader is geen aanvullende informatie door opdrachtgever verstrekt en zijn de eerder aangeleverde stukken ongewijzigd als uitgangspunt gehanteerd. Indien zou blijken dat de destijds beschikbare informatie onvolledig of onjuist is, zal hiervan in deze rapportage melding worden gemaakt en zal dit aan opdrachtgever worden voorgelegd.

Op 10 februari 2026 heeft de gemeente Eindhoven nieuwe verbeeldingen toegezonden. Naar aanleiding hiervan is in deze versie 2 de verbeelding in paragraaf 4.3 aangepast en is in paragraaf 4.9 een aanvullende verbeelding opgenomen.

Door Kendes Rentmeesters Veenendaal B.V. wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor de gevolgen van onvolledige of onjuiste informatie, voor zover deze buiten de invloedssfeer van taxateur ligt. Daarnaast heeft taxateur bij de oorspronkelijke taxatie gebruikgemaakt van openbare informatiebronnen, waaronder het Kadaster, het Omgevingsloket en het Bodemloket, alsmede overige algemeen toegankelijke bronnen. De onderhavige rapportage betreft een markttechnische actualisatie per heden. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd dat de uit deze bronnen verkregen informatie sinds de oorspronkelijke taxatie ongewijzigd is gebleven en is geen hernieuwd bronnenonderzoek uitgevoerd.

2.10 Instructies

Door de opdrachtgever is aan de taxateur geen nadere instructies gegeven.

2.11 Verklaringen taxateur

De taxateur verklaart dat hij:
- gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;
- de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief heeft verricht;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- werkzaamheden verricht voor Kendes Rentmeesters Veenendaal BV en niet in dienstbetrekking staat tot opdrachtgever;
- niet in loondienst is en geen andere betrekking heeft bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier/ bancaire instelling;
- eerder betrokken is geweest bij de volledige taxatie waarop deze markttechnische update is gebaseerd, waarbij deze eerdere betrokkenheid geen belangenverstrengeling oplevert en geen afbreuk doet aan de onafhankelijkheid en objectiviteit van de taxateur;
- niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- met de opdrachtgever een vaste honorering is overeengekomen die in verhouding staat tot de omvang van het werk en niet afhankelijk is van de hoogte van de getaxeerde waarde;
- dan wel het taxatiekantoor waaraan hij is verbonden, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen);
- kennis heeft van de International Valuation Standards (IVS) en voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen;
- zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van het NRVT;
- tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden van het reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT en dat de premie van deze verzekering is voldaan.

Indien er afgeweken is van een van bovengenoemde standaarden of regels, dan heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

2.12 Conformiteit

De onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht conform voorgeschreven wettelijke en jurisprudentiële normen. In het reglement Definities van het NRVT is de wettelijke taxatie gedefinieerd als een professionele taxatiedienst (PTD), waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de registertaxateur dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waarde begrip, de omvang van de onderzoek plicht en de rapportagevereisten. Een registertaxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet, vaste

jurisprudentie en de best practice voor het vakgebied - in casu het taxeren van inbrengwaarden - hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd. De taxateur acht zich evenwel gebonden aan de fundamentele beginselen van professionaliteit, objectiviteit en onafhankelijkheid jegens opdrachtgever zoals neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT.

Voor zover niet noodzakelijk afgeweken is, verklaart taxateur, dat onderhavige taxatie is verricht en gerapporteerd overeenkomstig:
- NRVT-reglement Gedrags- en beroepsregels (versie 10 oktober 2019);
- NRVT-reglement Definities (versie 24 oktober 2024);
- NRVT-regelement Kamers (versie 9 december 2024);
- NRVT-reglement Doorlopend Toezicht (versie 4 december 2023);
- NRVT-praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed (versie 1 januari 2025) met subreglement Grootzakelijk Vastgoed (versie 21 juni 2018)
- IVS-taxatiestandaarden;
- RICS-taxatiestandaarden (Red Book Global, 31 januari 2025).

2.13 Eerdere betrokkenheid

De taxateur is, met uitzondering van de eerder, d.d. 16 oktober 2025, uitgebrachte volledige taxatie van onderhavig object, niet betrokken (geweest) bij taxaties, grondverwerving of advisering (in welke hoedanigheid dan ook) van het object, welke betrokkenheid kan leiden tot belangenverstrengeling.

Deze markttechnische update betreft versie 2. In de waardering zijn geen aanpassingen doorgevoerd. Op verzoek van opdrachtgever is uitsluitend de verbeelding in paragraaf 4.3 aangepast en is in paragraaf 4.9 een aanvullende verbeelding opgenomen.

2.14 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaardt taxateur evenals Kendes Rentmeesters Veenendaal BV geen aansprakelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

Op onderhavig rapport is een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal één jaar, ingaande per datum van ondertekening van het taxatierapport door taxateur. Daarnaast is de aansprakelijkheid gelimiteerd tot een bedrag van maximaal twee miljoen euro.

2.15 Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is, anders dan als bijlage bij de kostenverhaalsregels, slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijk toestemming van Kendes Rentmeesters Veenendaal BV.

2.16 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2020.

3. Algemene en bijzondere uitgangspunten

3.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij er hierna in het rapport van wordt afgeweken gelden de navolgende uitgangspunten.

3.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is kennisgenomen 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) tenzij deze nadrukkelijk door opdrachtgever aan taxateur bekend is gemaakt. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

3.1.2 Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik is bij de eigenaar, tenzij nadrukkelijk anders vermeld bij de omschrijving per rechthebbende.

3.1.3 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 danwel een bouwkundige keuring. 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.

3.1.4 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 taxatie 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.

3.1.5 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 planologische situatie en/of het huidige gebruik en/of het conform het Omgevingsplan BIC Noord/ ASML beoogde gebruik in weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

3.1.6 Planologische informatie

In het kader van deze taxatie is de planologische informatie geraadpleegd via de website van het Omgevingsloket, zijnde www.omgevingswet.overheid.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is en dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn.

3.1.7 Publiekrechtelijke beperkingen

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

3.1.8 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.

3.2 Bijzondere uitgangspunten

Voor de volledige taxatie van de inbrengwaarde is als bijzonder uitgangspunt gehanteerd dat de functiewijziging en het kostenverhaal waarvoor de taxatie is opgesteld onherroepelijk rechtskracht hebben verkregen. Dit bijzondere uitgangspunt is bij de onderhavige markttechnische actualisatie ongewijzigd overgenomen. Taxateur acht dit uitgangspunt realistisch en relevant in het kader van het doel van de taxatie, zijnde het bepalen van de inbrengwaarde binnen de wettelijke kaders van de Omgevingswet.

4. Beschrijving

4.1 Object in beeld



4.2 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Kadastrale gegevens						
Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale oppervlak geheel perceel in m²	Geheel perceel in kostenverhaalsgebied? (keuze)	Totale Oppervlakte digitale inmeting in m²	Basis inbrengwaarde in m²
Woensel	A	3664	10.590	Nee	10.160	10.160
Woensel	A	4165	4.935	Nee	830	830
Woensel	A	4405	3.357	Nee	3.055	3.055
Woensel	A	4407	3.985	Nee	3.826	3.826
Woensel	A	4408	14.588	Nee	12.965	12.965
Woensel	A	4435	69.245	Nee	37.740	37.740
Woensel	A	4525	405	Nee	218	218
Woensel	A	4526	880	Nee	693	693
Woensel	A	4667	3.268	Nee	3	3
Woensel	A	4668	15.782	Nee	452	452
Woensel	A	4684	2.316	Nee	1.164	1.164
Woensel	A	4685	58.230	Nee	55.273	55.273
Woensel	A	4686	12.583	Ja	12.583	12.583
Woensel	A	4687	36.697	Nee	34.996	34.996
Woensel	A	4721	12.049	Nee	1.621	1.621
Woensel	A	4722	3.844	Nee	1.844	1.844
Woensel	A	4730	3.737	Nee	1.089	1.089
Woensel	A	4752	3.337	Ja	3.337	3.337
Woensel	A	4773	113.405	Nee	2.666	2.666
Woensel	A	4775	42	Ja	42	42
Woensel	A	4776	780	Ja	780	780
Woensel	A	4777	4.320	Ja	4.320	4.320
Woensel	A	4781	1.735	Ja	1.735	1.735
Woensel	A	4784	3.209	Ja	3.209	3.209
Woensel	A	4786	5	Ja	5	5
Woensel	A	4787	20	Ja	20	20
Woensel	A	4788	29.920	Nee	18.396	18.396
Woensel	A	4791	6.710	Ja	6.710	6.710
Woensel	A	4792	2.755	Ja	2.755	2.755
Woensel	A	4793	4.585	Ja	4.585	4.585
Woensel	A	4798	10.285	Ja	10.285	10.285
Woensel	A	4799	14.735	Ja	14.735	14.735
Woensel	A	4800	12	Ja	12	12
Woensel	A	4801	33.915	Ja	33.915	33.915
Woensel	A	4802	105	Ja	105	105
Woensel	A	4818	9.605	Ja	9.605	9.605

Tabel loopt door op volgende pagina

Vervolg tabel van voorgaande pagina:

Kadastrale gegevens						
Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale oppervlak geheel perceel in m²	Geheel perceel in kostenverhaalsgebied? (keuze)	Totale Oppervlakte digitale inmeting in m²	Basis inbrengwaarde in m²
Woensel	A	4785	86	Ja	86	86
Woensel	A	4774	12.197	Ja	12.197	12.197
Woensel	A	4782	27.296	Ja	27.296	27.296
Woensel	A	4772	21.630	Ja	21.630	21.630
Woensel	A	4778	16.850	Ja	16.850	16.850
Woensel	A	4817	11.530	Ja	11.530	11.530
Woensel	A	4819	1.145	Ja	1.145	1.145
Woensel	A	4771	45	Ja	45	45
Woensel	A	4753	19.433	Ja	19.433	19.433
			606.183		405.941	405.941

** Conform opgave opdrachtgever, waarbij de perceeloppervlakte is aangepast op een omvang niet groter dan de kadastrale grootte.*

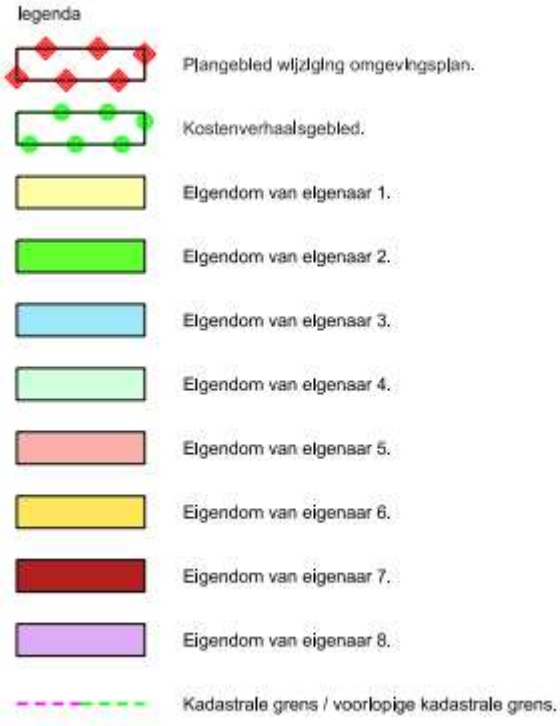
De eigendomsinformatie uit het Kadaster, volledig bijgewerkt tot en met 9 juli 2025, is opgenomen in bijlage 1 van dit rapport.

Deze informatie is afkomstig uit de volledige taxatie inbrengwaarde van 16 oktober 2025. In het kader van de onderhavige markttechnische actualisatie is als uitgangspunt gehanteerd dat de kadastrale situatie sinds deze datum ongewijzigd is gebleven en is geen hernieuwde kadastrale recherche uitgevoerd.

Bron: Kadaster.nl

4.3 Eigendommenkaart





4.4 Omschrijving per eigendomsnummer

De omschrijving van de in het kostenverhaalsgebied gelegen eigendommen per eigenaar is ontleend aan de oorspronkelijke taxatie. De onderhavige rapportage betreft een markttechnische actualisatie per heden. In dat kader is als uitgangspunt gehanteerd dat de eigendomssituatie, de begrenzing van het kostenverhaalsgebied en de daarin gelegen eigendommen sinds de oorspronkelijke taxatie ongewijzigd zijn gebleven. Een hernieuwde inhoudelijke toetsing of actualisatie van deze informatie heeft niet plaatsgevonden.

4.4.1 Eigenaar 1

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale oppervlak geheel perceel in m²	Geheel perceel in kostenverhaalsgebied? (keuze)	Basis inbrengwaarde in m²	Totaal
Woensel	A	3664	10.590	Nee	10.160	
Woensel	A	4165	4.935	Nee	830	
Woensel	A	4405	3.357	Nee	3.055	
Woensel	A	4407	3.985	Nee	3.826	
Woensel	A	4408	14.588	Nee	12.965	
Woensel	A	4435	69.245	Nee	37.740	
Woensel	A	4525	405	Nee	218	
Woensel	A	4526	880	Nee	693	
Woensel	A	4667	3.268	Nee	3	
Woensel	A	4668	15.782	Nee	452	
Woensel	A	4684	2.316	Nee	1.164	
Woensel	A	4685	58.230	Nee	55.273	
Woensel	A	4686	12.583	Ja	12.583	
Woensel	A	4687	36.697	Nee	34.996	
Woensel	A	4721	12.049	Nee	1.621	
Woensel	A	4722	3.844	Nee	1.844	
Woensel	A	4730	3.737	Nee	1.089	
Woensel	A	4752	3.337	Ja	3.337	
Woensel	A	4773	113.405	Nee	2.666	
Woensel	A	4775	42	Ja	42	
Woensel	A	4776	780	Ja	780	
Woensel	A	4777	4.320	Ja	4.320	
Woensel	A	4781	1.735	Ja	1.735	
Woensel	A	4784	3.209	Ja	3.209	
Woensel	A	4786	5	Ja	5	
Woensel	A	4787	20	Ja	20	
Woensel	A	4788	29.920	Nee	18.396	
Woensel	A	4791	6.710	Ja	6.710	
Woensel	A	4792	2.755	Ja	2.755	
Woensel	A	4793	4.585	Ja	4.585	
Woensel	A	4798	10.285	Ja	10.285	
Woensel	A	4799	14.735	Ja	14.735	
Woensel	A	4800	12	Ja	12	
Woensel	A	4801	33.915	Ja	33.915	
Woensel	A	4802	105	Ja	105	
Woensel	A	4818	9.605	Ja	9.605	295.729

Feitelijke omschrijving:

In de onderstaande tabel is per kadastraal perceel toebehorend aan eigenaar 1 een feitelijke omschrijving toegevoegd.

Kadastrale gegevens				
Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Basis inbrengwaarde in m²	Omschrijving
Woensel	A	3664	10.160	Grasland, natuur, poel, waterloop (ekkersrijt)
Woensel	A	4165	830	Infrastructuur Ekkersrijt
Woensel	A	4405	3.055	Infrastructuur Nieuwe Achtse Heide
Woensel	A	4407	3.826	Infrastructuur Dirk Noordhoflaan, akkerland, natuur en waterloop (ekkersrijt)
Woensel	A	4408	12.965	Infrastructuur Dirk Noordhoflaan, akkerland en grasland
Woensel	A	4435	37.740	Akkerland, natuur, poelen en waterloop (ekkersrijt)
Woensel	A	4525	218	Waterloop (ekkersrijt)
Woensel	A	4526	693	Natuur
Woensel	A	4667	3	Grasland
Woensel	A	4668	452	Grasland
Woensel	A	4684	1.164	Akkerland, houtwal en infrastructuur Ekkersrijt
Woensel	A	4685	55.273	Akkerland, natuur, poel en waterloop (ekkersrijt)
Woensel	A	4686	12.583	Akkerland, natuur en waterloop (ekkersrijt)
Woensel	A	4687	34.996	Infrastructuur Dirk Noordhoflaan, natuur en waterloop (ekkersrijt)
Woensel	A	4721	1.621	Grasland en houtwal
Woensel	A	4722	1.844	Natuur en waterloop (ekkersrijt)
Woensel	A	4730	1.089	Natuur
Woensel	A	4752	3.337	Natuur en waterloop (ekkersrijt)
Woensel	A	4773	2.666	Houtwal, infrastructuur Dirk Noordhoflaan en akkerland
Woensel	A	4775	42	Natuur en waterloop (ekkersrijt)
Woensel	A	4776	780	Natuur en akkerland
Woensel	A	4777	4.320	Akkerland
Woensel	A	4781	1.735	Grasland
Woensel	A	4784	3.209	Infrastructuur Oude Bestse Ploegstraat en houtwal
Woensel	A	4786	5	Houtwal
Woensel	A	4787	20	Houtwal
Woensel	A	4788	18.396	Natuur
Woensel	A	4791	6.710	Infrastructuur Dirk Noordhoflaan en natuur
Woensel	A	4792	2.755	Natuur
Woensel	A	4793	4.585	Infrastructuur Dirk Noordhoflaan en natuur
Woensel	A	4798	10.285	Infrastructuur Dirk Noordhoflaan en natuur
Woensel	A	4799	14.735	Natuur
Woensel	A	4800	12	Natuur
Woensel	A	4801	33.915	Natuur
Woensel	A	4802	105	Natuur
Woensel	A	4818	9.605	Infrastructuur Dirk Noordhoflaan en natuur

Zakelijke rechten:

Voor perceel Woensel, sectie A, nummer 4648 is een zakelijk recht gevestigd als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V. Ten aanzien van de overige percelen zijn op basis van de opgevraagde kadastrale informatie geen zakelijke rechten aangetroffen.

KEMDES
Rentmeesters & Taxateurs

Publiekrechtelijke beperkingen:

De percelen Woensel, sectie A, nummers 4407 en 4773 zijn belast met een publiekrechtelijke beperking op grond van de Wet bodembescherming. Het betrokken bestuursorgaan is de Gemeente Eindhoven.

Daarnaast rust op perceel Woensel, sectie A, nummer 4435 een publiekrechtelijke beperking op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), inhoudende een opgelegde last onder bestuursdwang en/of dwangsom die tevens geldt voor rechtsopvolgers. Ook hier treedt de Gemeente Eindhoven op als betrokken bestuursorgaan.

Vigerende bestemming:

Ten tijde van deze markttechnische actualisatie is het eerdere bestemmingsplan, dat op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, onverkort vigerend. De vigerende (hoofd)bestemming is per kadastraal perceel in de onderstaande lijst opgenomen:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Buitengebied Eindhoven 2023	Brainport Industries Campus (Cluster 1) 2015	Reconstructie A2 en A67 (fietsbrug) 2018	Weginfra-structuur Eindhoven-NW, Oirschot en Best 2017 - Gemeente Eindhoven	1e wijziging Weginfrastruc-tuur omgeving Eindhoven NW, Oirschot en Best 2019 Gemeente Eindhoven	Weginfra-structuur Eindhoven-NW, Oirschot en Best 2017 - Gemeente Best	Eerste wijziging Weginfrastruc-tuur omgeving Eindhoven NW, Oirschot en Best 2019 Gemeente Best
Woensel	A	3664	Agrarisch	Natuur -1					
Woensel	A	4165	Verkeer						
Woensel	A	4405	Agrarisch, Verkeer	Natuur -1					
Woensel	A	4407	Agrarisch, Verkeer	Natuur -1		Verkeer		Verkeer	
Woensel	A	4408	Agrarisch			Verkeer		Verkeer	
Woensel	A	4435	Agrarisch	Natuur -1	Natuur				
Woensel	A	4525			Natuur				
Woensel	A	4526			Natuur				
Woensel	A	4667	Agrarisch			Verkeer		Verkeer	
Woensel	A	4668	Agrarisch						
Woensel	A	4684	Agrarisch						
Woensel	A	4685	Agrarisch	Natuur -1					
Woensel	A	4686	Agrarisch	Natuur -1					
Woensel	A	4687		Natuur -1		Groen en Verkeer	Groen en Verkeer	Groen en Verkeer	Groen en Verkeer
Woensel	A	4721	Agrarisch						
Woensel	A	4722			Natuur				
Woensel	A	4730	Agrarisch en Natuur -1						
Woensel	A	4752			Natuur				
Woensel	A	4773	Agrarisch en Groen						
Woensel	A	4775	Water						
Woensel	A	4776	Agrarisch						
Woensel	A	4777	Agrarisch						
Woensel	A	4781	Agrarisch						
Woensel	A	4784	Agrarisch						
Woensel	A	4786	Agrarisch						
Woensel	A	4787	Agrarisch						
Woensel	A	4788	Agrarisch en w ater						
Woensel	A	4791	Groen en Verkeer					Groen en Verkeer	
Woensel	A	4792	Agrarisch						
Woensel	A	4793	Groen en Verkeer					Groen en Verkeer	Verkeer
Woensel	A	4798	Groen en Verkeer					Groen en Verkeer	
Woensel	A	4799	Agrarisch					Groen	
Woensel	A	4800	Groen						
Woensel	A	4801	Agrarisch en Water						
Woensel	A	4802	Groen					Groen	
Woensel	A	4818	Groen en Verkeer					Groen en Verkeer	

Planologisch beoogd gebruik:

In de onderstaande tabel is het planologisch beoogde gebruik binnen het kostenverhaalsgebied weergegeven, gebaseerd op het ontwerp TAM-omgevingsplan BIC Noord – ASML en wegenstructuur. Het betreft de functies zoals deze ten tijde van de taxatie zijn voorzien, zonder dat reeds sprake is van een onherroepelijk planologisch regime.

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Toebedeelde bestemming/functie
Woensel	A	3664	Bedrijf, verkeer en natuur 1
Woensel	A	4165	Bedrijf
Woensel	A	4405	Bedrijf, verkeer en natuur 1
Woensel	A	4407	Bedrijf, verkeer en natuur 1
Woensel	A	4408	Bedrijf
Woensel	A	4435	Bedrijf, verkeer, natuur 1 en natuur 2
Woensel	A	4525	Natuur 1 en verkeer
Woensel	A	4526	Natuur 1 en verkeer
Woensel	A	4667	Bedrijf
Woensel	A	4668	Bedrijf
Woensel	A	4684	Bedrijf
Woensel	A	4685	Bedrijf, verkeer en natuur 1
Woensel	A	4686	Bedrijf, verkeer en natuur 1
Woensel	A	4687	Bedrijf, verkeer en natuur 1
Woensel	A	4721	Bedrijf
Woensel	A	4722	Verkeer en natuur 1
Woensel	A	4730	Bedrijf, verkeer en natuur 1
Woensel	A	4752	Verkeer en natuur 1
Woensel	A	4773	Bedrijf
Woensel	A	4775	Natuur 1
Woensel	A	4776	Bedrijf en natuur 1
Woensel	A	4777	Bedrijf
Woensel	A	4781	Bedrijf
Woensel	A	4784	Bedrijf
Woensel	A	4786	Bedrijf
Woensel	A	4787	Bedrijf
Woensel	A	4788	Bedrijf en natuur 1
Woensel	A	4791	Bedrijf
Woensel	A	4792	Bedrijf
Woensel	A	4793	Bedrijf en natuur 1
Woensel	A	4798	Bedrijf
Woensel	A	4799	Bedrijf
Woensel	A	4800	Natuur 1
Woensel	A	4801	Bedrijf en natuur 1
Woensel	A	4802	Natuur 1
Woensel	A	4818	Bedrijf en natuur 1

Beoordeling courantheid:

Locatiebeoordeling
De objecten zijn onbebouwd en gunstig gelegen in een landelijke omgeving, aansluitend op bestaande infrastructuur. In de omgeving van het object zijn slechts beperkt agrarische bedrijven aanwezig. De ligging van het gebied tussen Rijkswegen A2, A58, bedrijventerrein GDC-Noord, de Generaal-Majoor de Ruyter van Steveninck kazerne en vliegveld Eindhoven Airport zorgen voor een geïsoleerde ligging van het gebied. Op basis van het bovenstaande wordt de locatie als redelijk courant beoordeeld.

Objectbeoordeling
De objecten omvatten diverse percelen met uiteenlopende gebruiksmogelijkheden, waaronder verkeer, groen, agrarisch en natuur. Voor de met verkeer bestemde percelen gaat taxateur uit van een incourantheid, mede vanwege de kosten die samenhangen met aanleg en onderhoud van infrastructuur, zonder dat daar evenredige opbrengsten tegenover staan. Voor de percelen met een groen- of natuurbestemming wordt uitgegaan van een matige tot redelijke courantheid, aangezien onder omstandigheden nog enige opbrengsten kunnen worden gerealiseerd. De agrarisch bestemde percelen worden als courant beoordeeld, gelet op de gunstige ligging, de bodemkwaliteit, de ontsluitingsmogelijkheden en de percelenstructuur (vorm en omvang).

Mate van verkoopbaarheid
De mate van verkoopbaarheid wordt voor verkeerspercelen als beperkt tot zeer gering beoordeeld. De functie en ligging binnen een operationeel verkeerstraject maken de objecten uitsluitend van belang voor de openbare doeleinden. Voor natuur en groen wordt de mate van verkoopbaarheid als redelijk geacht vanwege de grotere groep potentiële kopers voor natuur zoals overheden, landgoederen en agrariërs in het kader van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB-regeling). De mate van verkoopbaarheid van landbouwgrond wordt als goed ingeschat door de hoge gronddruk en ruime interesse van diverse partijen zoals agrariërs maar ook natuurorganisaties en overheden voor natuurontwikkeling.

4.4.2 Eigenaar 2

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale oppervlak geheel perceel in m²	Geheel perceel in kostenverhaalsgebied? (keuze)	Basis inbrengwaarde in m²	Totaal
Woensel	A	4785	86	Ja	86	
Totaal						86

Feitelijke omschrijving:

Het perceel Woensel, A 4785 is in gebruik als houtwal.

Zakelijke rechten:

Voor het perceel blijkt geen zakelijk recht op basis van de opgevraagde informatie van het Kadaster.

Publiekrechtelijke beperkingen:

Bij taxateur zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend op het onderhavige perceel.

Vigerende bestemming:

Ten tijde van deze markttechnische actualisatie is het eerdere bestemmingsplan, dat op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, onverkort vigerend.

De bestemming van het perceel Woensel, A, 4785 betreft 'Agrarisch' op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Eindhoven 2023.

Planologisch beoogd gebruik:

Het beoogde gebruik op basis van het ontwerp TAM-omgevingsplan BIC Noord – ASML en wegenstructuur is "bedrijf".

Beoordeling courantheid:

Locatiebeoordeling
Het object is onbebouwd en gunstig gelegen in een landelijke omgeving, aansluitend op bestaande infrastructuur. In de omgeving van het object zijn slechts beperkt agrarische bedrijven aanwezig. De ligging van het gebied tussen Rijkswegen A2, A58, bedrijventerrein GDC-Noord, de Generaal-Majoor de Ruyter van Steveninck kazerne en vliegveld Eindhoven Airport zorgen voor een geïsoleerde ligging van het gebied. Op basis van het bovenstaande wordt de locatie als redelijk courant beoordeeld.

Objectbeoordeling
Het object betreft een perceel houtwal, welke onderdeel uitmaakt van een groter geheel van houtwallen. De omliggende percelen zijn in eigendom en gebruik van aangrenzende eigenaren. Het object kan in het kader van de eco-regeling worden aangewend als toevoeging op een agrarische bedrijfsvoering. Op basis van het bovenstaande is taxateur van oordeel dat de courantheid van het object als redelijk is te beoordelen.

Mate van verkoopbaarheid

Het perceel maakt onderdeel uit van een groter geheel, waarbij taxateur het onaannemelijk acht dat deze afzonderlijk zal worden overgedragen. Daarmee wordt de mate van verkoopbaarheid door taxateur als matig beoordeeld.

4.4.3 Eigenaar 3

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale oppervlak geheel perceel in m²	Geheel perceel in kostenverhaalsgebied? (keuze)	Basis inbrengwaarde in m²	Totaal
Woensel	A	4774	12.197	Ja	12.197	
Woensel	A	4782	27.296	Ja	27.296	
Totaal						39.493

Feitelijke omschrijving:

Beide percelen betreffen akkerbouwgrond waarop de afgelopen drie jaar aardappelen, snijmaïs en uien zijn geteeld. Ten tijde van de opname zijn de percelen in gebruik voor de teelt van aardappelen. De percelen hebben grondwatertrap V en zijn goed ontsloten aan de Oude Bestse Ploegstraat.

Zakelijke rechten:

Bij taxateur zijn geen zakelijke rechten bekend op de onderhavige percelen.

Publiekrechtelijke beperkingen:

Op het perceel rust de aantekening van voorkeursrecht onder de Omgevingswet voor de gemeente Eindhoven.

Vigerende bestemming:

Ten tijde van deze markttechnische actualisatie is het eerdere bestemmingsplan, dat op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, onverkort vigerend.

De percelen kennen beiden de bestemming ‘Agrarisch’ en Woensel A 4782 een tweede bestemming “Water” volgens het bestemmingsplan Buitengebied Eindhoven 2023.

Planologisch beoogd gebruik:

Het beoogde gebruik op basis van het ontwerp TAM-omgevingsplan BIC Noord – ASML en wegenstructuur is ‘bedrijf’ en ‘natuur 1’.

Beoordeling courantheid:

Locatiebeoordeling
De objecten zijn onbebouwd en gunstig gelegen in een landelijke omgeving, aansluitend op bestaande infrastructuur. In de omgeving van het object zijn slechts beperkt agrarische bedrijven aanwezig. De ligging van het gebied tussen Rijkswegen A2, A58, bedrijventerrein GDC-Noord, de Generaal-Majoor

de Ruyter van Steveninck kazerne en vliegveld Eindhoven Airport zorgen voor een geïsoleerde ligging van het gebied. Op basis van het bovenstaande wordt de locatie als redelijk courant beoordeeld.

Objectbeoordeling
De objecten zijn in gebruik ten behoeve van akkerbouw waarbij er sprake is van een goede ontsluiting, ligging, bodem, gebruiksmogelijkheden, kavelvorm en oppervlakte. De percelen worden daarmee door taxateur als courant beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid
De mate van verkoopbaarheid van landbouwgrond wordt als goed ingeschat door de hoge gronddruk en ruime interesse van diverse partijen zoals agrariërs maar ook natuurorganisaties en overheden voor natuurontwikkeling.

4.4.4 Eigenaar 4

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale oppervlak geheel perceel in m²	Geheel perceel in kostenverhaalsgebied? (keuze)	Basis inbrengwaarde in m²	Totaal
Woensel	A	4772	21.630	Ja	21.630	
Totaal						21.630

Feitelijke omschrijving:

Het perceel betreft akkerbouwgrond waar de afgelopen 3 jaar aardappelen en snijmaïs op zijn geteeld. Ten tijde van de opname is het perceel in gebruik voor de teelt van aardappelen. Het perceel heeft grondwatertrap V en is goed ontsloten op de Oude Bestse Ploegstraat.

Zakelijke rechten:

Bij taxateur zijn geen zakelijke rechten bekend op het onderhavige perceel.

Publiekrechtelijke beperkingen:

Op het perceel rust de aantekening van voorkeursrecht onder de Omgevingswet voor de gemeente Eindhoven.

Vigerende bestemming:

Ten tijde van deze markttechnische actualisatie is het eerdere bestemmingsplan, dat op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, onverkort vigerend.

Het perceel heeft de bestemming ‘Agrarisch’ en ‘Water’ volgens het bestemmingsplan Buitengebied Eindhoven 2023.

Planologisch beoogd gebruik:

Het beoogde gebruik op basis van het ontwerp TAM-omgevingsplan BIC Noord – ASML en wegenstructuur is ‘bedrijf’ en ‘natuur 1’.

Beoordeling courantheid:

Locatiebeoordeling

Het object is onbebouwd en gunstig gelegen in een landelijke omgeving, aansluitend op bestaande infrastructuur. In de omgeving van het object zijn slechts beperkt agrarische bedrijven aanwezig. De ligging van het gebied tussen Rijkswegen A2, A58, bedrijventerrein GDC-Noord, de Generaal-Majoor de Ruyter van Steveninck kazerne en vliegveld Eindhoven Airport zorgen voor een geïsoleerde ligging van het gebied. Op basis van het bovenstaande wordt de locatie als redelijk courant beoordeeld.

Objectbeoordeling

Het object is in gebruik ten behoeve van akkerbouw waarbij er sprake is van een goede ontsluiting, ligging, bodem, gebruiksmogelijkheden, kavelvorm en oppervlakte. Het perceel worden daarmee door taxateur als courant beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid van landbouwgrond wordt als goed ingeschat door de hoge gronddruk en ruime interesse van diverse partijen zoals agrariërs maar ook natuurorganisaties en overheden voor natuurontwikkeling.

4.4.5 Eigenaar 5

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale oppervlak geheel perceel in m²	Geheel perceel in kostenverhaalsgebied? (keuze)	Basis inbrengwaarde in m²	Totaal
Woensel	A	4778	16.850	Ja	16.850	
Totaal						16.850

Feitelijke omschrijving:

Het perceel betreft akkerbouwgrond waar de afgelopen 3 jaar aardappelen en snijmaïs op zijn geteeld. Momenteel is het perceel in gebruik voor de teelt van aardappelen. Het perceel heeft grondwatertrap V en is goed ontsloten op de Oude Bestse Ploegstraat.

Zakelijke rechten:

Bij taxateur zijn geen zakelijke rechten bekend op het onderhavige perceel.

Publiekrechtelijke beperkingen:

Op het perceel rust de aantekening van voorkeursrecht onder de Omgevingswet voor de gemeente Eindhoven.

Vigerende bestemming:

Ten tijde van deze markttechnische actualisatie is het eerdere bestemmingsplan, dat op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, onverkort vigerend.

Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' volgens het bestemmingsplan Buitengebied Eindhoven 2023.

Planologisch beoogd gebruik:

Het beoogde gebruik op basis van het ontwerp TAM-omgevingsplan BIC Noord – ASML en wegenstructuur is 'bedrijf' en 'natuur 1'.

Beoordeling courantheid:

Locatiebeoordeling
Het object is onbebouwd en gunstig gelegen in een landelijke omgeving, aansluitend op bestaande infrastructuur. In de omgeving van het object zijn slechts beperkt agrarische bedrijven aanwezig. De ligging van het gebied tussen Rijkswegen A2, A58, bedrijventerrein GDC-Noord, de Generaal-Majoor de Ruyter van Steveninck kazerne en vliegveld Eindhoven Airport zorgen voor een geïsoleerde ligging van het gebied. Op basis van het bovenstaande wordt de locatie als redelijk courant beoordeeld.

Objectbeoordeling
Het object is in gebruik ten behoeve van akkerbouw waarbij er sprake is van een goede ontsluiting, ligging, bodem, gebruiksmogelijkheden, kavelvorm en oppervlakte. Het perceel wordt daarmee door taxateur als courant beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid
De mate van verkoopbaarheid van landbouwgrond wordt als goed ingeschat door de hoge gronddruk en ruime interesse van diverse partijen zoals agrariërs, maar ook natuurorganisaties en overheden voor natuurontwikkeling.

4.4.6 Eigenaar 6

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale oppervlak geheel perceel in m²	Geheel perceel in kostenverhaalsgebied? (keuze)	Basis inbrengwaarde in m²	Totaal
Woensel	A	4817	11.530	Ja	11.530	
Woensel	A	4819	1.145	Ja	1.145	
Totaal						12.675

Feitelijke omschrijving:

Perceel Woensel, A, 4817 betreft akkerbouwgrond waar de afgelopen 3 jaar aardappelen en snijmaïs op is geteeld. Ten tijde van de opname is het perceel in gebruik voor de teelt van aardappelen. Het perceel heeft grondwatertrap V en is goed ontsloten op de Oude Bestse Ploegstraat.

Perceel Woensel, A, 4819 heeft een onbekend gebruik. Op basis van de opname lijkt sprake van een ruigteveld met spontane opkomst van groene braak. De ontsluiting van het perceel vindt plaats over omliggende percelen.

Zakelijke rechten:

Bij taxateur zijn geen zakelijke rechten bekend op de onderhavige percelen.

Publiekrechtelijke beperkingen:

Op het perceel rust de aantekening van voorkeursrecht onder de Omgevingswet voor de gemeente Eindhoven.

Vigerende bestemming:

Ten tijde van deze markttechnische actualisatie is het eerdere bestemmingsplan, dat op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, onverkort vigerend.

De percelen kennen beiden de bestemming 'Agrarisch' volgens het bestemmingsplan Buitengebied Eindhoven 2023.

Planologisch beoogd gebruik:

Het beoogde gebruik op basis van het ontwerp TAM-omgevingsplan BIC Noord – ASML en wegenstructuur is 'bedrijf' en voor perceel Woensel A 4819 tevens "natuur 1".

Beoordeling courantheid:

Locatiebeoordeling
De objecten zijn onbebouwd en gunstig gelegen in een landelijke omgeving, aansluitend op bestaande infrastructuur. In de omgeving van het object zijn slechts beperkt agrarische bedrijven aanwezig. De ligging van het gebied tussen Rijkswegen A2, A58, bedrijventerrein GDC-Noord, de Generaal-Majoor de Ruyter van Steveninck kazerne en vliegveld Eindhoven Airport zorgen voor een geïsoleerde ligging van het gebied. Op basis van het bovenstaande wordt de locatie als redelijk courant beoordeeld.

Objectbeoordeling

Het object Woensel, A, 4817 is in gebruik ten behoeve van akkerbouw en beschikt over een goede ontsluiting, ligging, bodemkwaliteit, gebruiksmogelijkheden, kavelvorm en oppervlakte. Het object Woensel, A, 4819 ligt op het oog braak, maar maakt onderdeel uit van een groter geheel, heeft een agrarische bestemming en is geschikt voor gebruik als akkerbouwgrond. De percelen worden daarmee door taxateur als courant beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid
De mate van verkoopbaarheid van landbouwgrond wordt als goed ingeschat door de hoge gronddruk en ruime interesse van diverse partijen zoals agrariërs maar ook natuurorganisaties en overheden voor natuurontwikkeling.

4.4.7 Eigenaar 7

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale oppervlak geheel perceel in m²	Geheel perceel in kostenverhaalsgebied? (keuze)	Basis inbrengwaarde in m²	Totaal
Woensel	A	4771	45	Ja	45	
Totaal						45

Feitelijke omschrijving:

Het perceel betreft akkerbouwgrond, welke onderdeel uitmaakt van een groter geheel, waar de afgelopen 3 jaar aardappelen en snijmaïs op zijn geteeld. Ten tijde van de opname is het perceel in gebruik voor de teelt van aardappelen. Het perceel heeft grondwatertrap V en is goed ontsloten op de Oude Bestse Ploegstraat.

Zakelijke rechten:

Bij taxateur zijn geen zakelijke rechten bekend op het onderhavige perceel.

Publiekrechtelijke beperkingen:

Op het perceel rust de aantekening van voorkeursrecht onder de Omgevingswet voor de gemeente Eindhoven.

Vigerende bestemming:

Ten tijde van deze markttechnische actualisatie is het eerdere bestemmingsplan, dat op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, onverkort vigerend.

Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' volgens het bestemmingsplan Buitengebied Eindhoven 2023.

Planologisch beoogd gebruik:

Het beoogde gebruik op basis van het ontwerp TAM-omgevingsplan BIC Noord – ASML en wegenstructuur is 'bedrijf'.

Beoordeling courantheid:

Locatiebeoordeling
Het object is onbebouwd en gunstig gelegen in een landelijke omgeving, aansluitend op bestaande infrastructuur. In de omgeving van het object zijn slechts beperkt agrarische bedrijven aanwezig. De ligging van het gebied tussen Rijkswegen A2, A58, bedrijventerrein GDC-Noord, de Generaal-Majoor de Ruyter van Steveninck kazerne en vliegveld Eindhoven Airport zorgen voor een geïsoleerde ligging van het gebied. Op basis van het bovenstaande wordt de locatie als redelijk courant beoordeeld.

Objectbeoordeling
Het object is in gebruik ten behoeve van akkerbouw en maakt onderdeel uit van een groter geheel waarbij er sprake is van een goede ontsluiting, ligging, bodem, gebruiksmogelijkheden, kavelvorm en oppervlakte. Het perceel worden daarmee door taxateur als courant beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid
De mate van verkoopbaarheid van de landbouwgrond als onderdeel van een groter geheel wordt als goed ingeschat door de hoge gronddruk en ruime interesse van diverse partijen zoals agrariërs, maar ook natuurorganisaties en overheden voor natuurontwikkeling.

4.4.8 Eigenaar 8

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale oppervlak geheel perceel in m²	Geheel perceel in kostenverhaalsgebied? (keuze)	Basis inbrengwaarde in m²	Totaal
Woensel	A	4753	19.433	Ja	19.433	
Totaal						19.433

Feitelijke omschrijving:

Het perceel betreft akkerbouwgrond waar de afgelopen 3 jaar aardappelen, snijmaïs en erwten op zijn geteeld. Ten tijde van de opname is het perceel in gebruik voor de teelt van uien. Het perceel heeft grondwatertrap VI en is goed ontsloten op de Ekkersrijt.

Zakelijke rechten:

Bij taxateur zijn geen zakelijke rechten bekend op het onderhavige perceel.

Publiekrechtelijke beperkingen:

Op het perceel rust de aantekening van voorkeursrecht onder de Omgevingswet voor de gemeente Eindhoven.

Vigerende bestemming:

Ten tijde van deze markttechnische actualisatie is het eerdere bestemmingsplan, dat op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, onverkort vigerend.

Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' volgens het bestemmingsplan Buitengebied Eindhoven 2023.

Planologisch beoogd gebruik:

Het beoogde gebruik op basis van het ontwerp TAM-omgevingsplan BIC Noord – ASML en wegenstructuur is 'bedrijf'.

Beoordeling courantheid:

Locatiebeoordeling
Het object is onbebouwd en gunstig gelegen in een landelijke omgeving, aansluitend op bestaande infrastructuur. In de omgeving van het object zijn slechts beperkt agrarische bedrijven aanwezig. De ligging van het gebied tussen Rijkswegen A2, A58, bedrijventerrein GDC-Noord, de Generaal-Majoor de Ruyter van Steveninck kazerne en vliegveld Eindhoven Airport zorgen voor een geïsoleerde ligging van het gebied. Op basis van het bovenstaande wordt de locatie als redelijk courant beoordeeld.

Objectbeoordeling
Het object is in gebruik ten behoeve van akkerbouw waarbij er sprake is van een goede ontsluiting, ligging, bodem, gebruiksmogelijkheden, kavelvorm en oppervlakte. Het perceel worden daarmee door taxateur als courant beoordeeld.

Mate van verkoopbaarheid
De mate van verkoopbaarheid van landbouwgrond wordt als goed ingeschat door de hoge gronddruk en ruime interesse van diverse partijen zoals agrariërs, maar ook natuurorganisaties en overheden voor natuurontwikkeling.

Fotoblad

Voor een visuele impressie van het kostenverhaalsgebied wordt verwezen naar de foto's, opgenomen in bijlage 4.

4.5 Vigerende planologie

In het kader van deze markttechnische update is, conform de NRVT-richtlijnen voor een MTU, uitgegaan van de vigerende planologische situatie zoals gehanteerd in het eerdere taxatierapport.

Voorbeschermingsregels
Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Door diverse bestuursorganen zijn voorbeschermingsregels opgesteld die de regels van het omgevingsplan aanvullen of hiervan afwijken. Voor zover deze voorbeschermingsregels afwijken van de regels van het omgevingsplan gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Voor onderhavige object zijn de volgende voorbeschermingsregels in werking getreden:

- Voorbeschermingsregels hyperscale datacentra;
- Voorbeschermingsregels Provincie Noord-Brabant;

Deze voorbeschermingsregels hebben geen invloed op de waarde van het getaxeerde.

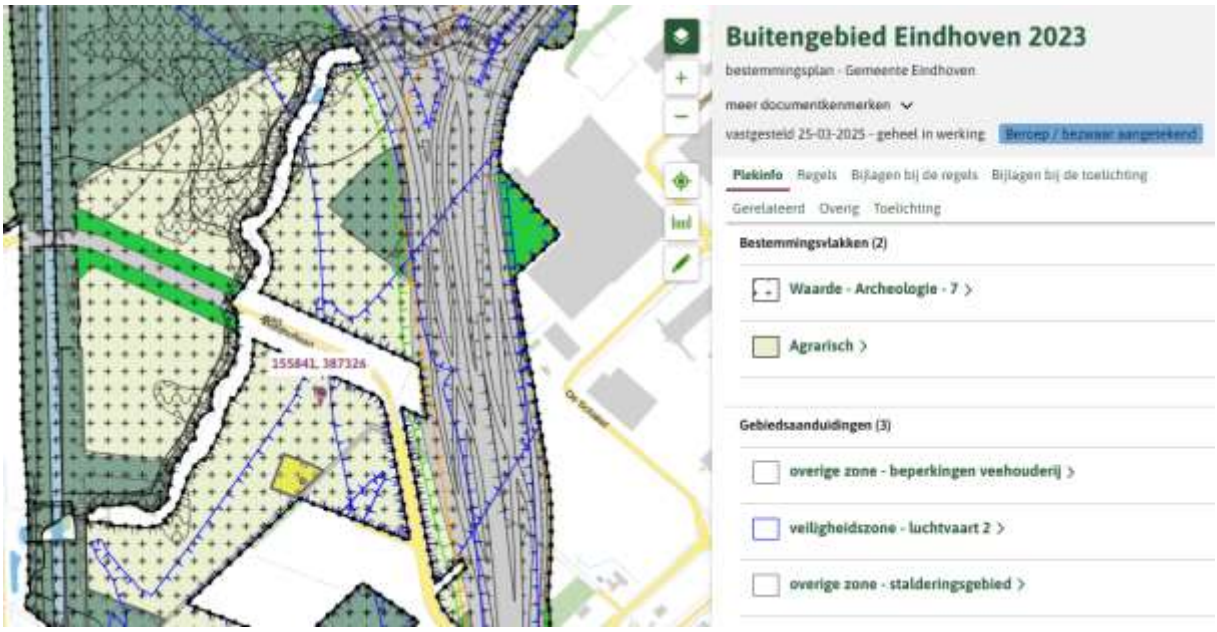
Omgevingsplan
Taxateur is ermee bekend dat de raad van de gemeente Eindhoven een omgevingsplan heeft vastgesteld, die met ingang van 1 januari 2024 van rechtswege in werking is getreden. De laatste wijziging dateert van 19 juni 2025. Het omgevingsplan bestaat, naast de rijksregels over activiteiten (de zogenoemde 'bruidsschat'), alleen uit onderdelen die zijn gereserveerd voor toekomstige toevoeging.

Actieplan geluid gemeente Eindhoven
Programma – Gemeente Eindhoven
In werking vanaf 20-11-2024
De gemeente Eindhoven heeft in het kader van de Europese Richtlijn Omgevingslawaai (2002/49/EG) en de Omgevingswet een Actieplan geluid opgesteld. Dit plan bevat de geluidbelastingkaarten voor de agglomeratie Eindhoven (4e tranche, peiljaar 2021) en beschrijft de maatregelen ter beheersing en vermindering van omgevingslawaai.
Ten opzichte van eerdere tranches is de rekenmethode gewijzigd naar de Europese standaard *CNOSSOS-EU*, waardoor de resultaten niet één-op-één vergelijkbaar zijn met voorgaande jaren. Het plan geeft inzicht in de geluidscontouren voor weg-, spoor- en luchtvaartverkeer, alsmede de gezondheidsaspecten (zoals hinder en slaapverstoring) op basis van de geldende dosis-effectrelaties. Daarnaast zijn wijzigingen doorgevoerd in de wijze van publicatie (Bekendmakingswet) en de centrale aanlevering van geluidgegevens via de *Centrale Voorziening Geluidgegevens*.

Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer Eindhoven-Centrum
Programma – Gemeente Eindhoven
In werking, laatst gewijzigd 12-10-2021
De gemeente Eindhoven heeft een gebiedsplan vastgesteld voor het grondwaterbeheer in het centrumgebied. Dit plan voorziet in een gebiedsgerichte aanpak voor activiteiten zoals grondwateronttrekking en de aanleg van open WKO-installaties.

Het doel is om het grondwaterbeheer collectief en efficiënt te organiseren, waarbij zowel de milieubelangen als de energie- en ontwikkelingsopgaven worden gediend. De regeling bevat een financiële bijdragesystematiek voor initiatiefnemers, die lager uitvalt dan de kosten van individuele procedures onder de Wet bodembescherming.
Via een meldings- en overeenkomstprocedure met de gemeente als GGB-beheerder kunnen initiatiefnemers deelnemen aan het programma. De aanpak draagt bij aan duurzame energievoorziening (BENG-eisen), kostenbeheersing en vermindering van individuele bodem- en grondwateronderzoeken.

Bestemmingsplan:
Een bestemmingsplan, dat van kracht is, geldt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet als onderdeel van het Tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 22.1 c. van de Omgevingswet. Om deze reden neemt taxateur kennis van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen.



Uitsnede planologie https://omgevingswet.overheid.nl.

Bestemmingsplan

Plannaam	Buitengebied Eindhoven 2023
Vaststellingsdatum	25-03-2025
Gemeente	Eindhoven
Planstatus	Geheel in werking, Beroep/bezwaar aangetekend
Geldende bestemming	Het object heeft de enkelbestemmingen Agrarisch, Groen, Natuur -1, Natuur -2, Verkeer, Water en dubbelbestemmingen Waarde – Natuur en Landschap, Waarde – Archeologie -7, Waarde – Archeologie -5. Waterstaat – waterbergingsgebied.

	Deels de functieaanduiding specifieke vorm van natuur -2. Gebiedsaanduidingen Overige zone – beperkingen veehouderij, veiligheidszone – invloedsgebied, overige zone – stalderingsgebied, overige zone – attentiezone waterhuishouding, overige zone – natuur netwerk Brabant, overige zone- esdekken agrarisch.
Strijdig gebruik	Het huidig gebruik is toegestaan conform het bestemmingsplan.
Plannaam	Archeologie 2023
Vaststellingsdatum	23-01-2024
Gemeente	Eindhoven
Planstatus	Geheel onherroepelijk in werking
Toelichting	Dit paraplubestemmingsplan heeft geen invloed op de bestemming van het getaxeerde object.

<u>Parapluplan</u>

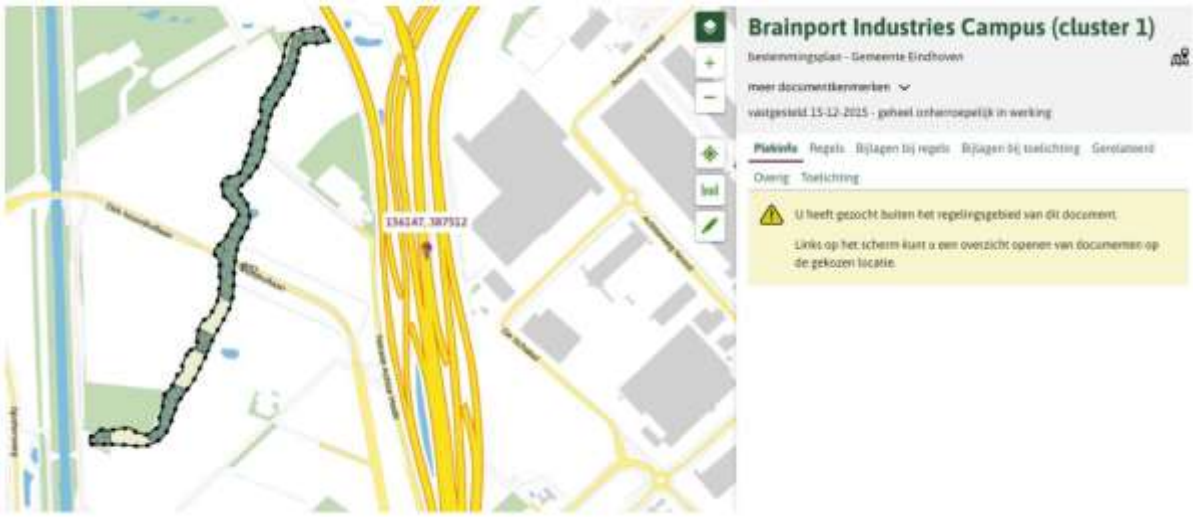
Plannaam	Parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021
Vaststellingsdatum	24-05-2022
Gemeente	Eindhoven
Planstatus	Onherroepelijk
Toelichting	Dit paraplubestemmingsplan heeft geen invloed op de bestemming van het getaxeerde object.

<u>Parapluplan</u>

Plannaam	Parkeernormen en archeologie
Vaststellingsdatum	06-02-2017
Gemeente	Best
Planstatus	Onherroepelijk
Toelichting	Dit paraplubestemmingsplan heeft geen invloed op de bestemming van het getaxeerde object.

Paraplupplan

Plannaam	Waterberging
Vaststellingsdatum	24-11-2020
Gemeente	Eindhoven
Planstatus	Onherroepelijk
Toelichting	Dit paraplusbestemmingsplan heeft geen invloed op de bestemming van het getaxeerde object.



Uitsnede planologie https://omgevingswet.overheid.nl.

Bestemmingsplan

Plannaam	Brainport Industries Campus (cluster 1)
Vaststellingsdatum	15-12-2015
Gemeente	Eindhoven
Planstatus	Geheel onherroepelijk in werking.
Geldende bestemming	Het object heeft de enkelbestemming Agrarisch, Natuur -1 en de gebiedsaanduiding overige zone- te realiseren EHS.
Toelichting	Het huidig gebruik is toegestaan conform het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Plannaam	I Reconstructie A2/A67 (fietsbrug).
Vaststellingsdatum	12-06-2018
Gemeente	Eindhoven
Planstatus	Geheel onherroepelijk in werking.
Geldende bestemming	Het object heeft de enkelbestemming Natuur en de gebiedsaanduiding overige zone- te realiseren Natuur Netwerk Brabant.
Toelichting	Het huidig gebruik is toegestaan conform het bestemmingsplan.

Parapluplan

Plannaam	Archeologie 2023
Vaststellingsdatum	23-01-2024
Gemeente	Eindhoven
Planstatus	Geheel onherroepelijk in werking
Toelichting	Dit paraplubestemmingsplan heeft geen invloed op de bestemming van het getaxeerde object.

Parapluplan

Plannaam	Parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021
Vaststellingsdatum	24-05-2022
Gemeente	Eindhoven
Planstatus	Onherroepelijk
Toelichting	Dit paraplubestemmingsplan heeft geen invloed op de bestemming van het getaxeerde object.

Parapluplan

Plannaam	Waterberging
Vaststellingsdatum	24-11-2020
Gemeente	Eindhoven

Planstatus	Onherroepelijk
Toelichting	Dit paraplusbestemmingsplan heeft geen invloed op de bestemming van het getaxeerde object.



Uitsnede planologie https://omgevingswet.overheid.nl.

<u>Bestemmingsplan</u>

Plannaam	Weginfrastructuur omgeving Eindhoven-Noordwest, Oirschot en Best
Vaststellingsdatum	06-06-2017
Gemeente	Eindhoven
Planstatus	Geheel onherroepelijk in werking.
Geldende bestemming	Het object heeft de enkelbestemmingen Verkeer en Groen.
Strijdig gebruik	Het huidig gebruik is toegestaan conform het bestemmingsplan.

<u>Wijzigingsplan</u>

Plannaam	1e wijziging Weginfrastructuur omgeving Eindhoven-Noordwest, Oirschot en Best
Vaststellingsdatum	05-11-2019

Gemeente	Eindhoven
Planstatus	Geheel onherroepelijk in werking.
Geldende bestemming	Het object heeft de enkelbestemmingen Verkeer en Groen.
Toelichting	Dit wijzigingsplan heeft geen invloed op de bestemming van het getaxeerde object.

Parapluplan

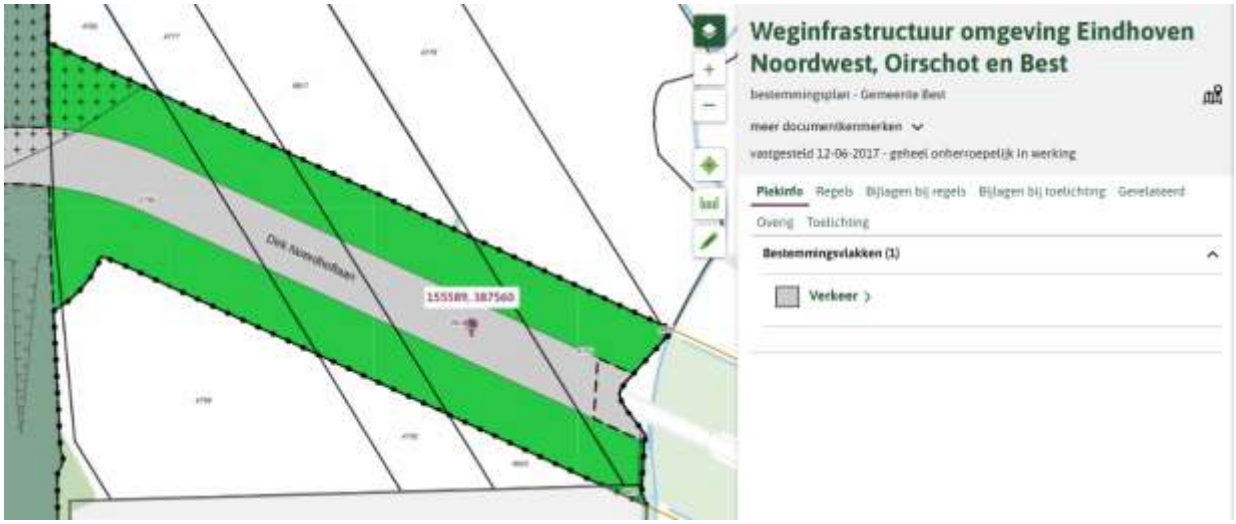
Plannaam	Archeologie 2023
Vaststellingsdatum	23-01-2024
Gemeente	Eindhoven
Planstatus	Geheel onherroepelijk in werking.
Toelichting	Dit paraplubestemmingsplan heeft geen invloed op de bestemming van het getaxeerde object.

Parapluplan

Plannaam	Parkeren, kamerbewoning en woningsplitsing 2021
Vaststellingsdatum	24-05-2022
Gemeente	Eindhoven
Planstatus	Geheel onherroepelijk in werking.
Toelichting	Dit paraplubestemmingsplan heeft geen invloed op de bestemming van het getaxeerde object.

Parapluplan

Plannaam	Waterberging
Datum ter inzagelegging	24-11-2020
Gemeente	Eindhoven
Planstatus	Geheel onherroepelijk in werking.
Toelichting	Dit paraplubestemmingsplan heeft geen invloed op de bestemming van het getaxeerde object.



<u>Bestemmingsplan</u>

Plannaam	Weginfrastructuur omgeving Eindhoven-Noordwest, Oirschot en Best
Vaststellingsdatum	06-06-2017
Gemeente	Best
Planstatus	Geheel onherroepelijk in werking.
Geldende bestemming	Het object heeft de enkelbestemmingen Verkeer en Groen.
Strijdig gebruik	Het huidig gebruik is toegestaan conform het bestemmingsplan.

<u>Wijzigingsplan</u>

Plannaam	Eerste wijziging Weginfrastructuur omgeving Eindhoven-Noordwest, Oirschot en Best
Vaststellingsdatum	05-11-2019
Gemeente	Best
Planstatus	Geheel onherroepelijk in werking.
Geldende bestemming	Het object heeft de enkelbestemmingen Verkeer.
Toelichting	Dit wijzigingsplan heeft geen invloed op de bestemming van het getaxeerde object.

Parapluplan	
Plannaam	Parkeernormen en archeologie
Vaststellingsdatum	06-02-2017
Gemeente	Best
Planstatus	Onherroepelijk
Toelichting	Dit paraplubestemmingsplan heeft geen invloed op de bestemming van het getaxeerde object.

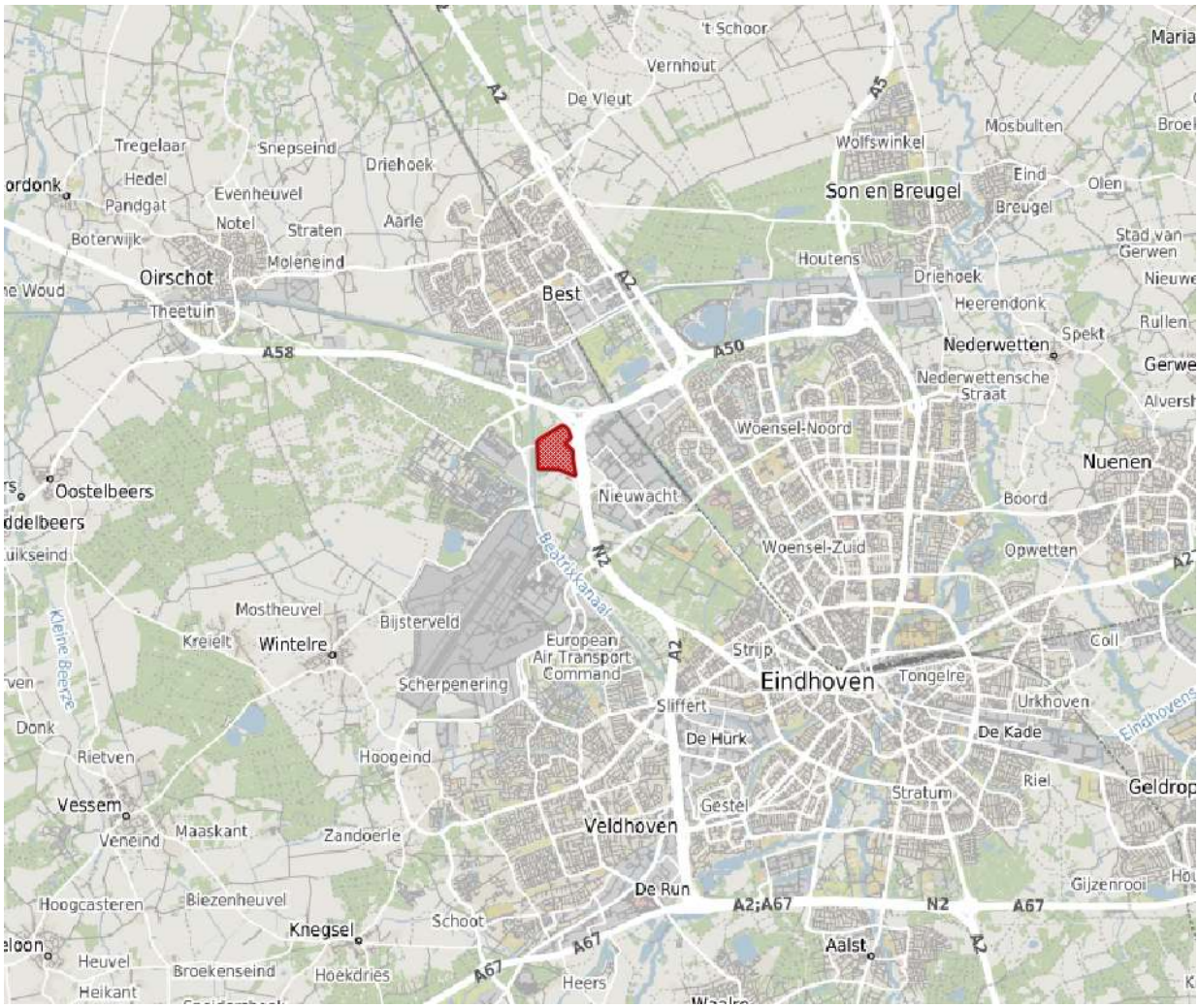
Bron: www.omgevingswet.overheid.nl, geraadpleegd op d.d. 23-07-2025.

Een uitsnede van de verbeelding en relevante regels zijn opgenomen in bijlage 2 van dit rapport.

4.6 Ligging

Conform de NRVT-richtlijnen voor een markttechnische update is voor de ligging uitgegaan van de situatie zoals opgenomen in het eerdere taxatierapport.

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Eindhoven aan de rand van de bebouwde kom en wordt begrensd door de Rijksweg A58, Rijksweg A2, de Ekkersrijt en het Welschappad/Beatrixkanaal. De ligging van het object wordt indicatief (rood omlijnt) weergegeven op onderstaande regionale overzichtskaart:



De belendingen zijn als volgt:

- Natuur, infrastructuur (Oude Bestse Ploegstraat en Rijksweg A58) aan de noordzijde;
- Infrastructuur (Rijksweg A2) en daarachter bedrijvigheid (GDC-Noord) aan de oostzijde;
- Infrastructuur (Ekkersrijt), cultuurgrond (akkerbouw) en bedrijvigheid (grondbank) aan de zuidzijde;
- Infrastructuur (Welschappad), natuur en watergang (Beatrixkanaal) aan de westzijde.

4.7 Bodem en asbest

Conform de NRVT-richtlijnen voor een markttechnische update is voor de milieuaspecten uitgegaan van de situatie zoals opgenomen in het eerdere taxatierapport.

Hoewel in het kader van deze taxatie geen onderzoek is 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, 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 geen 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 Noord-Brabant, te weten de site waar omgevingsrapportages opgevraagd kunnen worden waarin de eventuele (bodem)verontreinigingen worden beschreven. In deze rapportage worden de navolgende meldingen gedaan:

Locaties chronologisch vermeld vanaf het zuiden van het projectgebied naar het noorden:

Beatrixkanaal	01-02-2000	Oriënterend onderzoek
	20-09-2006	Verkennend onderzoek waterbodems
	01-07-2007	Evaluatieverslag sanering
	01-06-2009	Verkennend onderzoek waterbodems
	07-08-2009	Aanvullend rapport
		Conclusie laatste rapport: ernstig geen risico's bepaald
		Vervolgactie Wbb: uitvoeren evaluatie
Welschappad	02-05-2013	Verhardings- en bodemonderzoek
	04-01-2018	Nader onderzoek
	08-01-2020	Historisch onderzoek
	30-01-2020	BUS saneringsplan
		Conclusie laatste rapport: BUS-melding correct aangeleverd
		Vervolgactie Wbb: N.n.b.
Randweg	02-09-2003	Oriënterend bodemonderzoek
	08-09-2004	Nader onderzoek
	05-11-2004	Nader onderzoek waterbodem
	05-11-2004	Nader onderzoek
	09-12-2004	Saneringsplan
	26-05-2005	Aanvullend rapport
	13-06-2005	Aanvullend rapport
	25-07-2005	Saneringsplan
	27-03-2008	Evaluatieverslag
		Conclusie laatste rapport: ernstig, urgentie niet bepaald
		Vervolgactie Wbb: voldoende onderzocht
Buitengebied	04-02-2013	Verkennend onderzoek

		Conclusie: onverdacht/niet verontreinigd Vervolgactie Wbb: voldoende onderzocht
Ekkersrijt 80	02-01-2020	Nader bodem- en asbestonderzoek Ekkersrijt 80 te Eindhoven. Conclusie: ernstige bodemverontreiniging met zware metalen en asbest.

Het rapport Bodemloket en de omgevingsrapporten zijn opgenomen in bijlage 3 van dit rapport.

Bron: www.bodemloket.nl, geraadpleegd op 2 juli 2025.

Naast voornoemde onderzoeken zijn door de gemeente Eindhoven in het kader van de diverse verwervingsopties binnen het kostenverhaalsgebied eveneens onderzoek gedaan. Van de gemeente is de navolgende informatie ontvangen:

- Verkennend bodemonderzoek Grondverwervingslocatie Q, Welschappad te Best (perceel C 3595) van Tritium Advies d.d. 11 december 2018, documentnummer 1807/041/SR-01-Q (betreft de percelen Woensel A 4781, 4798 en 4799);
- Verkennend bodemonderzoek EVZ Ekkersrijt te Eindhoven (percelen familie Dekkers) van Aeres Milieu d.d. 2 juni 2020, projectnummer AM19413-2 (betreft percelen Woensel A 4668, 4721, 4722 en 4788);
- Gecombineerd onderzoek in het kader van grondruil Gemeente Best van Sweco d.d. 15 juni 2021, projectnummer 378351, referentienummer SWNL0278058 (betreft onder andere perceel Woensel A 4801 en 4761; laatste ligt buiten het kostenverhaalsgebied).

Enkel uit het bodemonderzoek genoemd onder de tweede bullet van Aeres Milieu d.d. 2 juni 2020 blijkt dat een gedeelte van perceel Woensel A 4721 verontreinigd is met zink (boorpunt 28 in het rapport). Het onderzoeksbureau geeft in de conclusies en aanbevelingen aan dat deze verontreiniging waarschijnlijk onderdeel uitmaakt van de aangetoonde sterke verontreiniging met zware metalen ter plaatse van het woonperceel aan de Ekkersrijt 80 of de weg de Ekkersrijt. Er is geen nader onderzoek meer verricht naar de omvang van de verontreiniging. Voor de overige gronden geldt dat er geen bijzonderheden zijn.

4.8 Klimaatrisico's

Conform de NRVT-richtlijnen voor een markttechnische update is voor klimaatrisico's uitgegaan van de situatie zoals opgenomen in het eerdere taxatierapport.

Op basis van het Klimaateffect atlas zijn de navolgende klimaatrisico's in kaart gebracht:

Paalrot Meer info

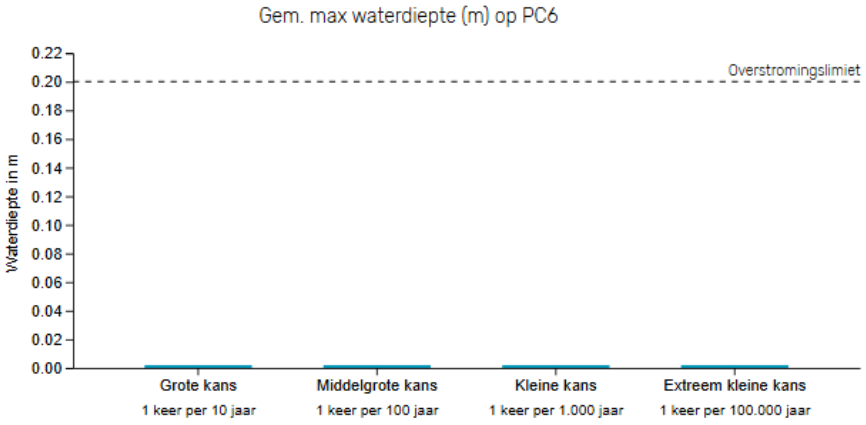
Huidig risico op paalrot	●○○○○ Zeer laag
Risico op paalrot in 2050 bij beperkte klimaatverandering	●○○○○ Zeer laag
Risico op paalrot in 2050 bij sterke klimaatverandering	●○○○○ Zeer laag

Verschilzetting Meer info

Verschilzettingsrisico in 2050 bij beperkte klimaatverandering	●○○○○ Zeer laag
Verschilzettingsrisico in 2050 bij sterke klimaatverandering	●○○○○ Zeer laag

Overstromingsrisico Meer info

Huidig overstromingsrisico op PC6	●○○○ Extreem kleine kans

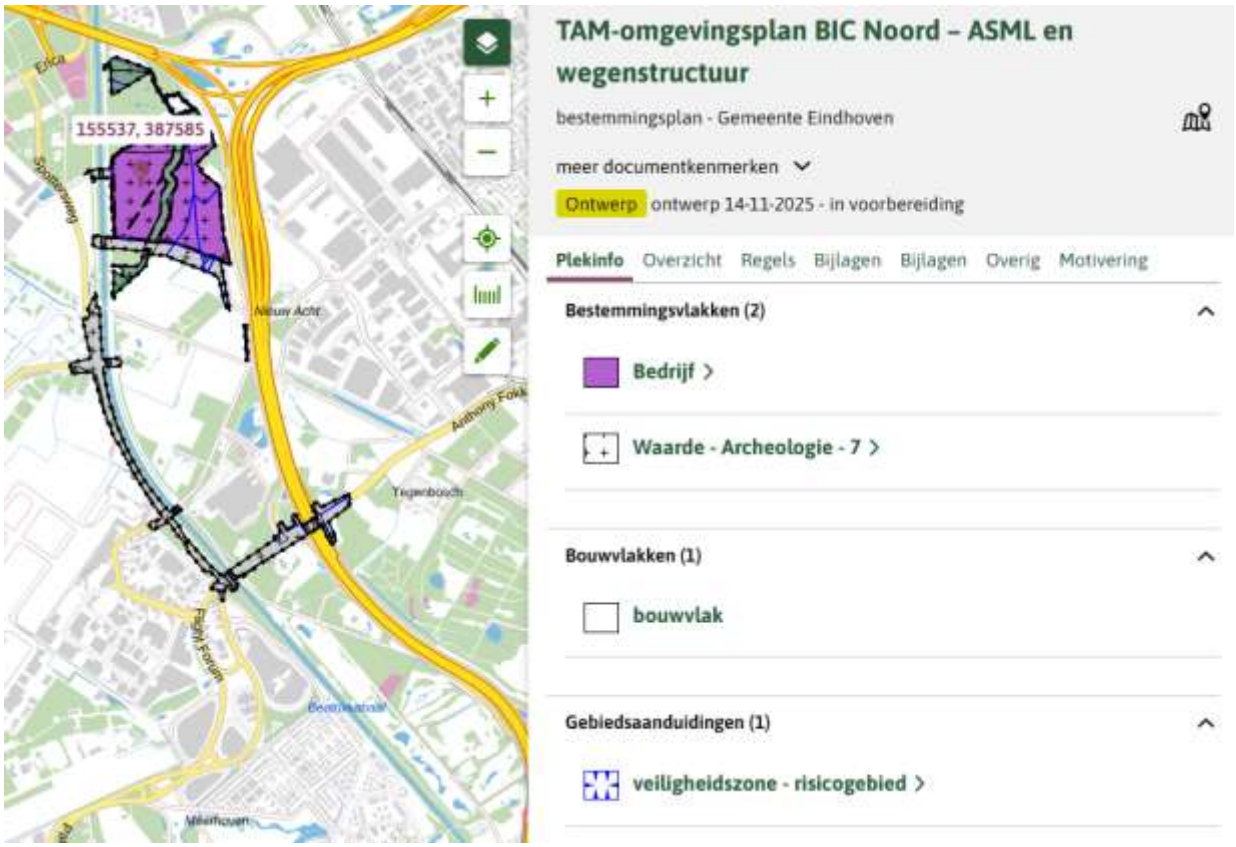


Bron: Klimaateffectatlas | Atlas Leefomgeving

4.9 TAM-omgevingsplan BIC Noord – ASML en wegenstructuur

Bestemmingsplan

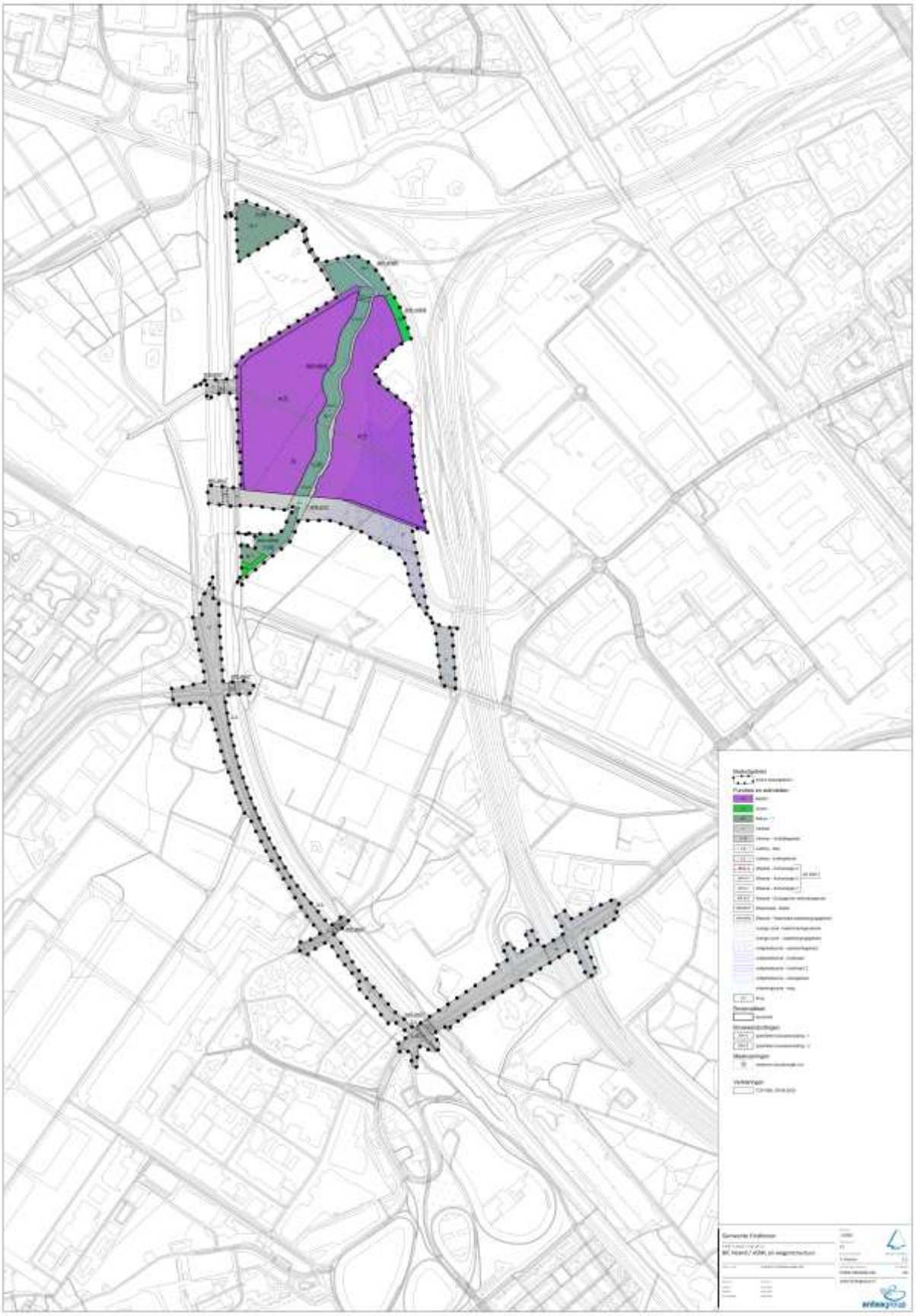
Plannaam	TAM-omgevingsplan BIC Noord – ASML en wegenstructuur
Ontwerp	14-11-2025
Gemeente	Eindhoven
Planstatus	In voorbereiding
Geldende bestemming	Bedrijf, Natuur-1, Verkeer, Verkeer – verblijfsgebied, Groen



Bron: www.omgevingswet.overheid.nl, geraadpleegd op d.d. 27-01-2026.

Een uitsnede van de verbeelding en relevante regels zijn opgenomen in bijlage 2 van dit rapport.

Naast de hiervoor genoemde raadpleging van openbare bronnen heeft opdrachtgever een geactualiseerde verbeelding aangeleverd. Deze verbeelding heeft betrekking op een wijziging van het ontwerp TAM-omgevingsplan BIC Noord – ASML en de bijbehorende wegenstructuur en betreft de versie die ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.



5. Marktomstandigheden, SWOT analyse en HABU

5.1 Marktomstandigheden

5.1.1 Macro

De Concept Macro Economische Verkenning 2026 van het Centraal Plan Bureau (CPB) welke in juli 2025 is gepubliceerd beschrijft de volgende kernpunten:

Geopolitieke onzekerheden raken de wereldeconomie. *Het (handels)beleid van de regering in de VS is grilliger geworden. Amerikaanse importheffingen zorgen voor een lagere groei van de wereldhandel. Tegelijkertijd verschuiven handelsstromen , omdat landen zoeken naar nieuwe afzetmarkten of andere manieren om bestaande afzetmarkten te bereiken. Daarnaast houden gewapende conflicten meerdere gebieden in hun greep. Financiële markten, wisselkoersen en energieprijzen reageren sterk op deze ontwikkelingen. De onzekerheid over hoe de internationale situatie zich gaat ontwikkelen, zorgt wereldwijd voor meer onrust bij mensen en bedrijven.*

De effecten op de Nederlandse economie vallen vooralsnog mee, maar de onzekerheid blijft groot. *Hoewel de Nederlandse uitvoer geraakt wordt door de lagere wereldhandel, zijn de effecten voor Nederland tot dusver beperkt. De hoogte van de Amerikaanse tarieven voor de EU bedroeg bij het finaliseren van deze raming 10% en was daarmee lager dan eerder werd gevreesd. Bovendien vindt de meeste handel van EU-landen binnen de unie plaats. Tegelijkertijd zorgt de daling van de dollar ten opzichte van de euro voor een lagere inflatie. Goederen en diensten uit de VS worden immers relatief goedkoper. De keerzijde is dat Nederlandse export duurder wordt. Door de onzekerheid in de internationale handelspolitiek stellen bedrijven investeringen uit, waardoor de investeringen dit jaar dalen.*

De Nederlandse economie groeit gematigd in 2025 en 2026 dankzij stijgende koopkracht, het overheidstekort loopt wel op. *De economie groeit voornamelijk door sterke binnenlandse vraag in de vorm van consumptie van huishoudens en overheidsbestedingen. Hogere lonen zorgen voor een solide stijging van de koopkracht. Mede door de hogere overheidsbestedingen én een incidentele storting voor defensiepensioenen loopt het overheidstekort op, naar 2,1% bbp in 2025 en 2,7% bbp in 2026.*

Trendmatige ontwikkelingen en beleid leiden op termijn ook tot een structurele toename van het overheidstekort. *In 2030 is het overheidstekort 2,5% bbp. De overheidsuitgaven nemen meer toe dan de inkomsten, die min of meer gelijke tred houden met de groei van het bbp. Voornamelijk uitgaven aan zorg en sociale zekerheid lopen de komende jaren op, wat gedeeltelijk komt door vergrijzing. Ook de rente-uitgaven stijgen en er gaat meer geld naar bijvoorbeeld defensie en klimaat. De voorgenomen stijging van de defensieuitgaven naar 3,5% bbp is nog niet in de cijfers meegenomen. We veronderstellen dat de onderuitputting op de begroting geleidelijk afneemt.*

Scherpere beleidskeuzes zijn nodig voor het langetermijnverdienvermogen van de Nederlandse economie. *Beleid stimuleerde de afgelopen jaren vooral de consumptie. Dit terwijl de Nederlandse maatschappij voor een aantal grote uitdagingen staat, waaronder vergrijzing, de energietransitie, stikstof en defensie. Al deze uitdagingen leggen een beslag op schaarse middelen: arbeid, fysieke ruimte, het milieu en financiering. Tegelijkertijd is de budgettaire ruimte beperkt en neemt de economische groei op middellange termijn af. Beleid dat investeringen aanjaagt, biedt ruimte om deze uitdagingen aan te gaan en vergroot het verdienvermogen van de economie.*

De Macro Economische Verkenning 2026 van het Centraal Plan Bureau (CPB) welke in september 2025 is gepubliceerd beschrijft de volgende hoofdpunten:

Het CPB heeft de concept-Macro Economische Verkenning 2026 (cMEV 2026) op grond van de meest recente besluitvorming geactualiseerd, zodat deze aansluit op de Miljoenennota 2026. *De besluitvorming in de Miljoenennota is beperkt en bestaat met name uit het verlengen van de verlaging van de brandstofaccijnzen en kasschuiven. Het onderliggende macro-economische beeld is zoals gebruikelijk door het CPB niet geactualiseerd. De verschillen tussen de cMEV 2026 en deze Macro Economische Verkenning 2026 (MEV 2026) komen dus uitsluitend door de verwerking van de aanpassingen in de begroting. Deze publicatie beschrijft die verschillen. Voor een toelichting op het macro-economische beeld, de internationale omgeving en een meer gedetailleerde beschrijving van de ontwikkelingen op het gebied van de overheidsfinanciën, koopkracht en armoede verwijzen we naar de cMEV 2026. Deze MEV loopt tot 2026: gevolgen van de augustusbesluitvorming voor latere jaren worden verwerkt bij de eerstvolgende CPB-raming (Centraal Economisch Plan 2026).*

Het overheidssaldo verbetert in 2025 tot -1,9% bbp, met name als gevolg van kasschuiven. *Het demissionair kabinet verschuift uitgaven naar latere jaren, waardoor het begrotingstekort dit jaar 0,2%-punt gunstiger uitvalt. Onder andere door arbeidsmarktkrapte lukt het niet om alle begrote uitgaven op korte termijn te realiseren. Daarom worden middelen naar latere jaren verschoven (kasschuiven). Daarnaast worden de uitgaven van specifieke uitkeringen aan lokale overheden in een realistischer kasritme gezet, wat ook zorgt voor verschuivingen van de uitgaven naar latere jaren. Niet alle kasschuiven leiden in de CPB-raming tot een verbetering van het begrotingstekort, omdat het CPB deels al rekening had gehouden met onderuitputting.*

Het begrotingstekort blijft met -2,7% in 2026 ongewijzigd ten opzichte van de cMEV, ondanks veranderingen bij zowel de lasten als de uitgaven. *Het demissionair kabinet heeft besloten om de verlaging van de brandstofaccijns met nog 1 jaar te verlengen naar 2026, waardoor de lasten dalen ten opzichte van de cMEV-raming. Daartegenover staan lagere uitgaven door kasschuiven en door een meevaller bij de afdrachten aan de Europese Unie. Per saldo blijft het EMU-saldo in 2026 ongewijzigd en dus gelijk aan -2,7% bbp.*

Ten opzichte van de cMEV-raming is de groei van de netto primaire uitgaven in 2025 afgenomen, en in 2026 iets toegenomen. *Ook dit komt met name door kasschuiven, waardoor de groei in 2025 daalt. Doordat meer geld in 2025 wordt doorgeschoven dan in 2026, stijgt de uitgavengroei juist weer in 2026. Daarnaast neemt de groei van de netto-uitgaven in 2026 toe doordat de beleidsmatige lastenontwikkeling (blo) is gedaald als gevolg van de lagere inkomsten uit de brandstofaccijns. De groei van de netto-uitgaven komt in 2025 uit op 7,0%, en in 2026 op 3,9%. De cumulatieve uitgavengroei valt in 2026 iets lager uit vergeleken met de cMEV. Voor deze raming hebben we geen berekening gemaakt van de (cumulatieve) groei voor de middellange termijn.*

Koopkrachtcijfers wijzigen door de augustusbesluitvorming heel beperkt. *De mediane koopkracht stijgt met 1,3% in 2026. De bijstelling van +0,3%-punt ten opzichte van de cMEV is het gevolg van lagere inflatie. De consumentenprijsinflatie (cpi) komt in 2026 lager uit, omdat de brandstofaccijnzen langer laag blijven. Verder verhoogt het demissionair kabinet de arbeidskorting en het tarief in de eerste schijf van de inkomstenbelasting. Dit zorgt ervoor dat de koopkracht van uitkeringsgerechtigden 0,1% lager uitkomt dan anders het geval zou zijn geweest. Door de gunstiger inflatie daalt de armoede iets sterker dan eerder geraamd; het percentage personen en kinderen in armoede komt nu uit op 2,6% in 2026.*

De gevolgen voor de macro-economische ontwikkeling zijn klein. *In 2025 komt de bbp-groei 0,1% lager uit, omdat de groei van de overheidsconsumptie iets lager is door het verschuiven van uitgaven naar latere jaren. De*

economie groeit in 2026 juist 0,1%-punt harder, omdat huishoudens meer te besteden hebben als gevolg van de lagere inflatie.

Bron: CPB Raming Macro Economische Verkenning | 2025/09

De stand van onze economie

De Nederlandse economie groeit in 2025 met 1,7%. Dat is flink hoger dan verwacht. Huishoudens geven meer uit dankzij hogere lonen en de overheid besteedt ook meer. En ondanks de hogere Amerikaanse handelstarieven doet de wereldhandel het goed. De inflatie daalt van 3,0% in 2025 naar 2,3% in 2027, maar blijft hoger dan in de rest van het eurogebied.

Groei tegen de verwachting in

De economie heeft minder last van de internationale handelsspanningen dan verwacht. De overheidsbestedingen dragen positief bij aan de economische groei. Ook de consumptie van huishoudens blijft een stabiele groeimotor. De nog steeds krappe arbeidsmarkt zorgt ervoor dat lonen in 2025 met 5,3% stijgen. Huishoudens hebben hierdoor meer te besteden en kunnen meer sparen. Dat geld zetten ze deels opzij om hun hypotheek af te lossen of een woning te kopen. De komende jaren neemt de loongroei geleidelijk af.

Ondanks de hogere Amerikaanse handelstarieven doet de wereldhandel het goed. Bedrijven hebben vooruitlopend op de tarieven gehandeld. Dit heeft voor 2025 een opwaarts effect op de Nederlandse uitvoer, maar we verwachten niet dat dit effect de komende jaren zo blijft. In 2026 en 2027 voorzien we dat de groei van het bbp minder wordt: 1,2% in 2026 en 1,1% in 2027.

Inflatie blijft betrekkelijk hoog

De inflatie daalt van 3,0% in 2025 naar 2,4% in 2026 en 2,3% in 2027. Dit is nog steeds hoger dan het gemiddelde in het eurogebied. De oorzaak is vooral van binnenlandse aard: de vraag naar producten en diensten loopt tegen de grenzen aan van de productiecapaciteit en dat leidt tot hogere prijzen. Met andere woorden, de vraag naar producten en personeel is in Nederland relatief sterk, wat prijzen en lonen opdrijft.

Huizenprijzen stijgen minder hard dan voorheen

In 2026 en 2027 stijgen de huizenprijzen met ongeveer 4%. De afgelopen jaren was dit nog meer dan 8%. Toch blijft wonen duur. De stijging van huizenprijzen blijft sterker dan die van het huishoudinkomen en het bedrag dat mensen kunnen lenen. Dit betekent dat koopwoningen wat minder betaalbaar worden. In 2027 heeft naar schatting maar een op de drie huishoudens voldoende inkomen om met een hypotheek een gemiddelde woning te kunnen kopen. Ter vergelijking: in 2019 verdiende bijna de helft van de huishoudens genoeg voor de aankoop van een gemiddelde koopwoning. Vaker dan voorheen hebben huishoudens daarom extra spaargeld, overwaarde of familiesteun nodig.

Overheidstekort schuurt tegen de 3%-norm

De overheidsbestedingen dragen positief bij aan de economische groei, maar vergroten ook de vraag naar goederen, diensten en personeel en houden de inflatie aan de hoge kant. Het overheidstekort ligt in 2026 met 2,9%, dicht tegen de 3%-norm aan. Nieuwe uitgaven, waaronder overheidsinvesteringen, moeten structureel worden gedekt. Want op de langere termijn zullen door vergrijzing de uitgaven aan zorg en AOW toenemen, terwijl de inkomsten uit loonbelasting zullen dalen door minder werkenden.

Bron: De Nederlandsche Bank, via Brainbay

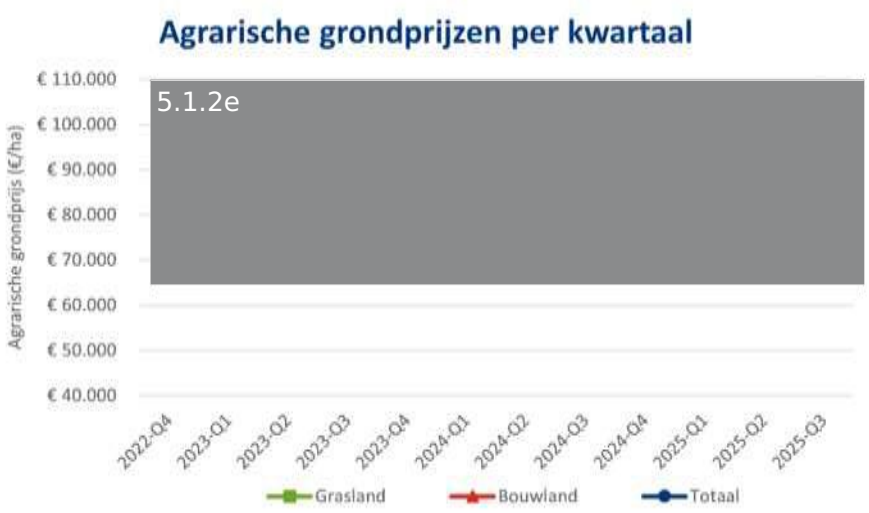
5.1.2 Agrarische grondmarkt

Het Kwartaalbericht Agrarische grondmarkt, 2025 – 3de kwartaal, van het Kadaster omschrijft de marktomstandigheden van de agrarische grondmarkt als volgt:

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 3e kwartaal van 2025 uitgekomen op € 92.900 per ha. Dat is 4,0% hoger dan de grondprijs in het 2e kwartaal van 2025, en 4,6% boven de gemiddelde grondprijs over heel 2024 van € 88.800 per ha.

De gemiddelde prijs van bouwland steeg in het 3e kwartaal van 2025 met 8,1% naar € 106.500 per ha. Dat is 4,4% boven de gemiddelde prijs van bouwland over heel 2024. Die was toen € 102.000 per ha.

De gemiddelde prijs van grasland is in het 3e kwartaal van 2025 met 3,4% gedaald tot € 80.600 per ha. Dat is 2,3% boven de gemiddelde prijs van grasland in 2024. Die was toen € 78.800 per ha. De gemiddelde prijs van snijmaisland is in het 3e kwartaal van 2025 met 5,1% gestegen tot € 95.600. De prijs van dit grondgebruik is niet los in figuur 1 opgenomen, maar is wel onderdeel van het totaalcijfer van landbouwgrond.



Figuur 1 Agrarische grondprijs (euro/ha) naar grondgebruik
Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

In het 3e kwartaal van 2025 is 5.200 ha landbouwgrond verhandeld. Dat is 167 ha meer dan in hetzelfde kwartaal van 2024. Dat komt neer op 3,3%. Van het 4e kwartaal 2024 tot en met het 3e kwartaal 2025 is in totaal 33.500 ha grond in andere handen overgegaan. Dat is 3.560 ha meer dan in dezelfde periode een jaar eerder. Dat komt neer op 11,9%.

De relatieve grondmobiliteit bestaat uit het verhandeld areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond. Deze was in de laatste 4 kwartalen 1,86%. In dezelfde periode het jaar daarvoor was deze nog 1,67%.



Figuur 2 Mobiliteit (ha) landbouwgrond per kwartaal
Bron: Kadaster en Wageningen Social & Economic Research

In kaart 1 zijn de provinciale agrarische grondprijzen in het laatste kwartaal opgenomen. Figuren 3 tot en met 7 geven de ontwikkeling van de provinciale prijzen in de afgelopen 12 kwartalen weer. De kwartaalprijzen zijn berekend als het voortschrijdend gemiddelde over 4 kwartalen.

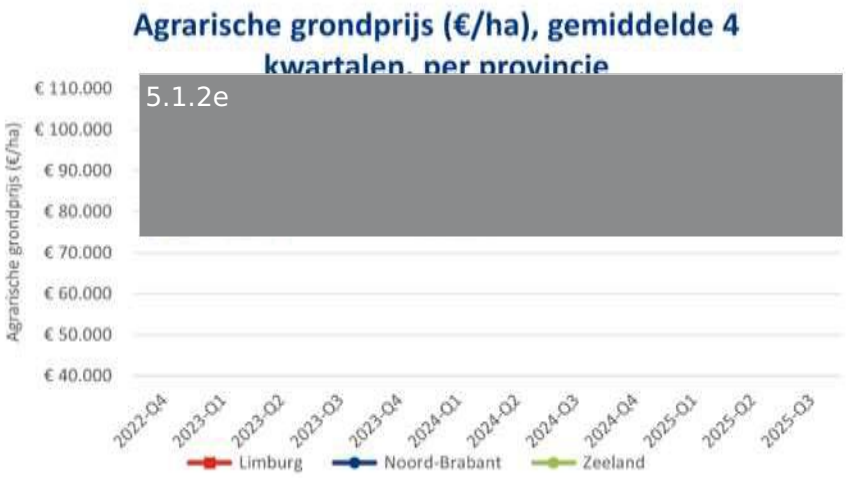
De gemiddelde agrarische grondprijs loopt in het 3e kwartaal van 2025 uiteen van € 64.100 in Fryslân tot € 182.100 per ha in Flevoland. In de overige provincies ligt de grondprijs tussen € 84.100 in Drenthe en € 108.200 per ha in Noord-Brabant.



Kaart 1 Agrarische grondprijs naar provincie, 3e kwartaal 2025
Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

De landelijke agrarische grondprijs is in het 3e kwartaal van 2025 met 4,0% gestegen, terwijl in alle provincies de grondprijs minder hard steeg of juist afnam. De reden is dat de provinciale kwartaalprijzen zijn berekend als het voortschrijdende gemiddelde over 4 kwartalen, terwijl de landelijke kwartaalprijs de daadwerkelijke prijs van het kwartaal is. Het provinciale voortschrijdende gemiddelde ijlt daardoor iets na op de landelijke kwartaalprijs-ontwikkeling.

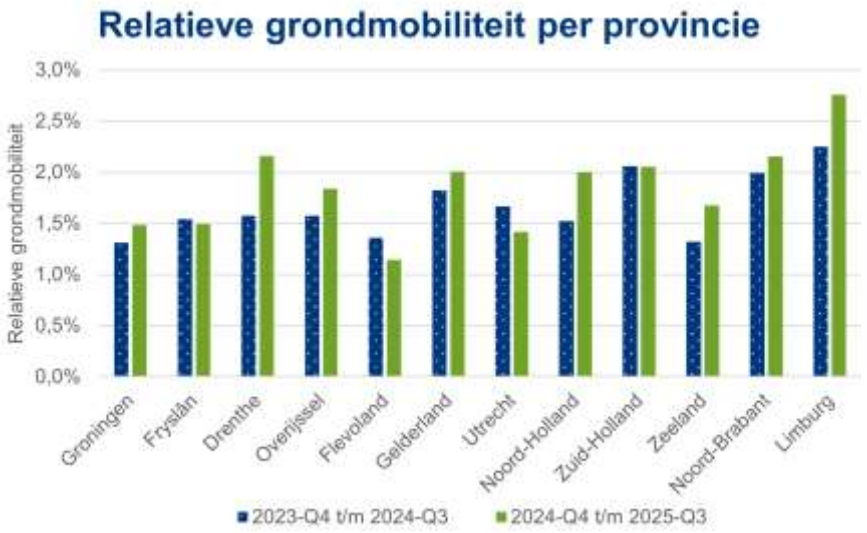
Grondprijsontwikkeling Zeeland, Noord-Brabant en Limburg



Figuur 7 Grondprijsontwikkeling provincies Zeeland, Noord-Brabant en Limburg
Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

In de provincies Limburg en Noord-Brabant is de gemiddelde agrarische grondprijs in het 3e kwartaal van 2025 met 2,0% en 2,7% gestegen. In Zeeland is de grondprijs met 2,2% gedaald.

De relatieve grondmobiliteit varieerde tussen het 4e kwartaal van 2024 en het 3e kwartaal van 2025 van 1,14% in Flevoland tot 2,76% in Limburg. In vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder is de relatieve grondmobiliteit het sterkst gedaald in Utrecht met 0,3 procentpunt en in Flevoland met 0,2 procentpunt. In Drenthe en Limburg is de grondmobiliteit het sterkst gestegen met 0,6 en 0,5 procentpunt.



Figuur 8 Relatieve mobiliteit landbouwgrond (%) in 2023-Q4 t/m 2024-Q3 en 2024-Q4 t/m 2025-Q3
Bron: Kadaster en Wageningen Social & Economic Research

Bron: www.kadaster.nl

5.1.3 Bedrijfsruimtemarkt

Landelijk

Voorraad
In het vierde kwartaal van 2025 bedroeg de voorraad bedrijfsruimte in Nederland 167.464 objecten, met een totale oppervlakte van 222.541.400 m².

Aanbod
In het vierde kwartaal van 2025 bedroeg het totale aanbod van bedrijfsruimte in Nederland 7.299 objecten met een oppervlakte van 10.976.700 m². Dit was een stijging van 22,1% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2024, toen het aanbod 5.769 objecten met een oppervlakte van 8.989.900 m² bedroeg. Het structurele aanbod (ruimtes langer dan 3 jaar beschikbaar) in het vierde kwartaal van 2025 bestond uit 645 objecten met een oppervlakte van 1.296.900 m², wat een aandeel van 11,8% van het totale aanbod vertegenwoordigde. Dit was een lichte daling vergeleken met het vierde kwartaal van 2024, toen het structurele aanbod 588 objecten met een oppervlakte van 1.121.100 m² bedroeg, goed voor 12,5% van het totale aanbod. Het aandeel van het totale aanbod ten opzichte van de totale voorraad in het vierde kwartaal van 2025 was 4,9%.

Opname
In 2025 werden in Nederland 6.682 bedrijfsruimtes verkocht of verhuurd, met een totale oppervlakte van 5.210.700 m². Dit was een daling van 5,3% ten opzichte van 2024, toen 6.036 bedrijfsruimtes met een totale oppervlakte van 5.500.100 m² werden verkocht of verhuurd. De mediane looptijd van het aanbod tot de transactie in 2025 was 96 dagen, een stijging vergeleken met de 91 dagen in 2024.

Huurprijzen
De mediane huurprijs per m² voor bedrijfsruimte in Nederland was in 2025 €90, gebaseerd op gerealiseerde transacties. Dit was een daling vergeleken met de mediane huurprijs van €85 in 2024. Volgens de Brainbay Prijsindex, die modelmatig de waardeontwikkeling afleidde uit transactiedata, vertoonde de prijsontwikkeling in 2025 een daling van 1,0% ten opzichte van 2024.

Koopprijzen
De mediane koopprijs per m² voor bedrijfsruimte in Nederland bedroeg in 2025 €1.495, gebaseerd op gerealiseerde transacties. Dit was een stijging vergeleken met de mediane koopprijs van €1.355 in 2024. Uit de Brainbay Prijsindex – een modelmatig bepaalde indicator – bleek dat de prijsontwikkeling in 2025 een daling van 2,0% vertoonde ten opzichte van 2024.

Bron: brainbay

Provinciaal

Voorraad
In het vierde kwartaal van 2025 telde de provincie Noord-Brabant 29.214 bedrijfsruimtes met een totale oppervlakte van 47.928.200 m².

Aanbod
In het vierde kwartaal van 2025 stonden in Noord-Brabant 1101 bedrijfsruimtes met een oppervlakte van 2.104.000 m² te huur of te koop, waarvan 286 nieuwe objecten met een oppervlakte van 331.800 m². Het structureel aanbod, bestaande uit objecten die langer dan drie jaar in de markt zaten, bedroeg 96 objecten met een oppervlakte van 245.100 m², wat neerkomt op 11,6% van het totale aanbod. Dit is een toename van 25,9% vergeleken met dezelfde periode in 2024, toen er 858 objecten met een oppervlakte van 1.671.100 m² beschikbaar waren, waarvan 82 structurele objecten met een oppervlakte van 208.700 m² (12,5% van het totaal). Landelijk bedroeg het structureel aanbod 11,8% van het totale aanbod in 2025Q4, tegenover 12,5% in 2024Q4. Het totale aanbod in Noord-Brabant vertegenwoordigde 4,4% van de totale voorraad in 2025Q4, een stijging van 25,9% vergeleken met 2024Q4. Landelijk was dit percentage 4,9% in 2025Q4, tegenover 4,0% in 2024Q4, wat een stijging van 22,1% betekent.

Opname
In 2025 werden in Noord-Brabant 982 bedrijfsruimtes verkocht of verhuurd met een totale oppervlakte van 1.029.900 m², een daling van 6,1% vergeleken met 2024, toen 913 objecten met een oppervlakte van 1.097.300 m² werden verhandeld. Landelijk bedroeg de daling 5,3%. De mediane looptijd van aanbod tot transactie steeg van 80 dagen in 2024 naar 106 dagen in 2025.

Huurprijzen
De mediane huurprijs per m² voor bedrijfsruimtes in Noord-Brabant bedroeg €80 in 2025, vergeleken met €75 in 2024. Volgens de Brainbay Prijsindex, die modelmatig de waardeontwikkeling afleidde uit transactiedata, vertoonde de huurprijsontwikkeling in 2025 geen significante verandering ten opzichte van 2024.

Koopprijzen
De mediane koopprijs per m² voor bedrijfsruimtes in Noord-Brabant was €1.375 in 2025, een lichte stijging ten opzichte van €1.360 in 2024. Uit de Brainbay Prijsindex – een modelmatig bepaalde indicator – bleek dat de koopprijsontwikkeling in 2025 een stijging van 2,0% vertoonde ten opzichte van 2024.

Bron: brainbay

Lokaal

Voorraad
In het vierde kwartaal van 2025 was de totale voorraad bedrijfsruimte in Eindhoven 1653 objecten met een totale oppervlakte van 3.156.900 m².

Aanbod
In het vierde kwartaal van 2025 bedroeg het totale aanbod in Eindhoven 58 objecten met een oppervlakte van 154.900 m², tegenover 41 objecten met een oppervlakte van 71.000 m² in het vierde kwartaal van 2024, wat een toename van 118.1% vertegenwoordigt. Het structureel aanbod, dat objecten met een beschikbaarheid van meer dan drie jaar omvat, bedroeg in dezelfde periode 6 objecten met een oppervlakte van 12.800 m², een daling van 14.9% vergeleken met het vierde kwartaal van 2024 (8 objecten met 15.000 m²). Het structureel aanbod vertegenwoordigde 8.2% van het totale aanbod in oppervlakte, tegenover 21.1% in het vierde kwartaal van 2024. Op landelijk niveau bedroeg het structureel aanbod 11.8% van het totale aanbod in oppervlakte in het vierde kwartaal van 2025. Het totale aanbod in Eindhoven vertegenwoordigde 4.9% van de totale voorraad in oppervlakte, wat gelijk is aan het landelijke percentage. De totale oppervlakte in aanbod steeg met 22.1% op landelijk niveau in dezelfde periode.

Opname
In 2025 werden in de gemeente Eindhoven 54 bedrijfsruimtes verkocht of verhuurd met een totale oppervlakte van 67.800 m², tegenover 52 objecten met een oppervlakte van 91.800 m² in 2024, wat een daling van 26.2% vertegenwoordigt. Op landelijk niveau daalde de opgenomen oppervlakte met 5.3%. De mediane looptijd van aanbod tot transactie bedroeg 92 dagen in 2025, tegenover 50 dagen in 2024.

Huurprijzen
De mediane huurprijs per m² voor bedrijfsruimte in Eindhoven bedroeg €80 in 2025, vergeleken met €85 in 2024. Volgens de Brainbay Prijsindex, die modelmatig de waardeontwikkeling afleidde uit transactiedata, waren er te weinig transacties beschikbaar om een betrouwbare prijsindex te berekenen op gemeentelijk niveau in 2025. Op COROP-gebied niveau toonde de prijsindex echter geen verandering (0.0%).

Koopprijzen
De mediane koopprijs per m² voor bedrijfsruimte in Eindhoven bedroeg €1.495 in 2025, vergeleken met €1.710 in 2024. Volgens de Brainbay Prijsindex, die modelmatig de waardeontwikkeling afleidde uit transactiedata, waren er te weinig transacties beschikbaar om een betrouwbare prijsindex te berekenen op gemeentelijk niveau in 2025. Op COROP-gebied niveau daalde de prijsindex met 4.0%.

Bron: brainbay

5.1.4 Kantoorruimtemarkt

Landelijk

Voorraad
In het vierde kwartaal van 2025 was de totale voorraad kantoorruimte in Nederland 38.040 objecten, met een totale oppervlakte van 48.532.400 m².

Aanbod
In het vierde kwartaal van 2025 bedroeg het totale aanbod van kantoorruimte in Nederland 4.575 objecten, met een oppervlakte van 4.510.400 m². Dit was een stijging van 3,9% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2024, toen het aanbod 4.338 objecten bedroeg, met een oppervlakte van 4.339.500 m². In het vierde kwartaal van 2025 was het structurele aanbod 873 objecten, met een oppervlakte van 835.600 m², wat neerkomt op een aandeel van 18,5% van het totale aanbod. In het vierde kwartaal van 2024 was dit aandeel 16,9%, met 833 objecten en een oppervlakte van 734.600 m². Het totaal aanbod vertegenwoordigde 9,3% van de totale voorraad in het vierde kwartaal van 2025.

Opname
In 2025 werden in Nederland 1.258 kantoorruimtes verkocht of verhuurd, met een totale oppervlakte van 1.051.500 m². Dit was een daling van 16,4% ten opzichte van 2024, toen er 1.460 transacties plaatsvonden met een totale oppervlakte van 1.258.100 m². De mediane looptijd van aanbod tot transactie steeg van 200 dagen in 2024 naar 210 dagen in 2025.

Huurprijzen
De mediane huurprijs per m² voor kantoorruimte in Nederland bedroeg in 2025 €135 per m²/jr, gelijk aan het niveau van 2024. Volgens de Brainbay Prijsindex, die modelmatig de waardeontwikkeling afleidde uit transactiedata, daalde de huurprijsontwikkeling met 1,0% in 2025.

Koopprijzen
De mediane koopprijs per m² voor kantoorruimte in Nederland bedroeg in 2025 €1.340 per m², gelijk aan het niveau van 2024. Uit de Brainbay Prijsindex – een modelmatig bepaalde indicator – bleek dat de koopprijsontwikkeling in 2025 met 9,0% daalde.

Bron: Brainbay

Provinciaal

Voorraad
In het vierde kwartaal van 2025 bedroeg de totale voorraad kantoorruimte in Noord-Brabant 5.516.300 m², verdeeld over 5550 objecten.

Aanbod
In het vierde kwartaal van 2025 bevonden zich in Noord-Brabant 608 kantoorruimtes in het aanbod, met een totale oppervlakte van 526.800 m². Hiervan waren 96 nieuwe objecten met een oppervlakte van 63.900 m² toegevoegd. Het structureel aanbod bedroeg 101 objecten met een oppervlakte van 64.000 m², wat 12,2% van het totale aanbod uitmaakte. Dit was een toename van 3,0% in vergelijking met dezelfde periode in 2024, toen het totale aanbod 511.400 m² bedroeg en het structureel aanbod 13,4% van het

totale aanbod was. Landelijk bedroeg het structureel aanbod 18,5% van het totale aanbod in het vierde kwartaal van 2025, tegenover 16,9% in 2024. Het aandeel van het totale aanbod ten opzichte van de totale voorraad was 9,5% in Noord-Brabant en 9,3% landelijk.

Opname
In 2025 werden in Noord-Brabant 152 kantoorruimtes verkocht of verhuurd, met een totale oppervlakte van 96.500 m². De mediaan looptijd bedroeg 228 dagen, een toename van 15 dagen vergeleken met 2024, toen 182 objecten met een totale oppervlakte van 126.500 m² werden verhandeld en de mediaan looptijd 213 dagen bedroeg. De opname daalde met 23,7% in Noord-Brabant, tegenover een landelijke daling van 16,4%.

Huurprijzen
De mediane huurprijs per m² voor kantoorruimte in Noord-Brabant bedroeg €140 in 2025, vergeleken met €130 in 2024. Volgens de Brainbay Prijsindex, die modelmatig de waardeontwikkeling afleidde uit transactiedata, was er een stijging van 1,0% in de huurprijzen voor kantoorruimte in Noord-Brabant.

Koopprijzen
De mediane koopprijs per m² voor kantoorruimte in Noord-Brabant bedroeg €1385 in 2025, vergeleken met €1465 in 2024. Uit de Brainbay Prijsindex – een modelmatig bepaalde indicator – bleek dat de koopprijs voor kantoorruimte in Noord-Brabant met 10,0% was gedaald.

Bron: Brainbay

Lokaal

Voorraad
In het vierde kwartaal van 2025 bedroeg de voorraad aan kantoorruimte in Eindhoven 1251 objecten met een totale oppervlakte van 1.547.900 m².

Aanbod
In het vierde kwartaal van 2025 bevonden zich in Eindhoven 118 objecten kantoorruimte in het aanbod, met een totale oppervlakte van 151.700 m². Dit betrof 18 nieuwe objecten met een oppervlakte van 15.600 m² en 18 structurele objecten met een oppervlakte van 11.700 m², wat een aandeel van 7,7% van het totale aanbod in m² vertegenwoordigde. Het totale aanbod in m² vertegenwoordigde 9,8% van de totale voorraad en vertoonde een stijging van 9,6% vergeleken met het vierde kwartaal van 2024. Landelijk bedroeg het aandeel structureel aanbod 18,5% in het vierde kwartaal van 2025, terwijl het aandeel van het totale aanbod ten opzichte van de totale voorraad 9,3% was met een stijging van 3,9% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2024.

Opname
In 2025 werden in Eindhoven 32 objecten kantoorruimte verkocht of verhuurd, met een totale oppervlakte van 24.900 m². Dit betekende een daling van 24,0% in oppervlakte vergeleken met 2024, toen er 33 transacties plaatsvonden met een totale oppervlakte van 32.800 m². Landelijk daalde de opgenomen oppervlakte met 16,4% vergeleken met het voorgaande jaar. De mediane looptijd van aanbod tot transactie steeg in Eindhoven van 147 dagen in 2024 naar 248 dagen in 2025.

Huurprijzen
De mediaan huurprijs per m² in Eindhoven bedroeg €165 in 2024 en steeg naar €175 in 2025. De Brainbay Prijsindex kon op gemeentelijk niveau geen betrouwbare prijsindex genereren vanwege te weinig transacties, maar op COROP-gebied niveau vertoonde de prijsontwikkeling geen verandering (1,0%).

Koopprijzen
Er waren te weinig data beschikbaar op gemeentelijk niveau in Eindhoven om betrouwbare mediane koopprijzen te geven voor zowel 2024 als 2025. Op provinciaal niveau in Noord-Brabant bedroeg de mediaan koopprijs per m² €1.465 in 2024 en daalde naar €1.385 in 2025. De Brainbay Prijsindex toonde een daling van 10,0% in de koopprijsontwikkeling voor Noord-Brabant in 2025.

Bron: brainbay

5.2 SWOT analyse

Conform de NRVT-richtlijnen voor een markttechnische update is de SWOT-analyse gebaseerd op het eerdere taxatierapport.

In het kader van de waardering is een analyse gemaakt van de sterkte, de zwakte, de kansen en de bedreigingen.

INTERN

Sterkte
- Groot gebied biedt kansen voor ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing en programmatische spreiding;
- Mogelijkheid tot gefaseerde ontwikkeling, wat financieel en planologisch flexibiliteit biedt;
- Geconcentreerd grondeigendom en functiegebruik wat verwerving en planvorming kan bevorderen;
- Recent nieuwe infrastructuur aangelegd in het gebied met een onderdoorgang onder de Rijksweg A2, wat aansluiting geeft op het bedrijventerrein GDC-Noord;
- Grootschalige grondbank aanwezig nabij het plangebied, wat uitvoering kan versnellen.

Zwakte
- Ontsluiting en infrastructuur mogelijk nog niet berekend op grotere bedrijfsfunctie;
- Afhankelijkheid van meerdere partijen kan tot vertraging leiden in de realisatie;
- Voor de aanwezige natuurgronden dient compensatie plaats te vinden op een andere locatie;
- Door aanwezigheid van kanaal aan westzijde en de Rijksweg aan de oostzijde en noordzijde kunnen de kosten van bovenplanse voorzieningen hoger zijn.

EXTERN

Kansen
- Positieve economische en politieke steun voor technologische innovaties en strategische vestigingen (zoals ASML) op regionaal en nationaal niveau;
- Verbetering van (boven)regionale infrastructuur en mobiliteitsnetwerken (zoals de Brainportlijn);
- Mogelijke synergievoordelen en samenwerking met nabijgelegen hightechbedrijven en kennisinstellingen;
- Beschikbaarheid van Europese of nationale subsidies voor duurzame bedrijventerreinen en innovatiegerichte ontwikkeling.

Bedreigingen
- Toenemende schaarste aan stikstofruimte en beperkingen vanuit natuur- en milieuwetgeving (bijv. PAS-meldingen);
- Concurrentie van andere (internationale) vestigingslocaties voor hoogwaardig technologische activiteiten;
- Veranderende politieke of maatschappelijke houding ten aanzien van grootschalige bedrijfsuitbreidingen in landelijk gebied;
- Geopolitieke spanningen (bijv. handelsoorlogen, afhankelijkheid van toeleveranciers, spanningen rondom Taiwan/VS/China) kunnen impact hebben op de strategische koers van hoogwaardig technologische activiteiten en de daaraan gekoppelde ruimtelijke behoefte;

- Onzekerheid over rente- en inflatieontwikkelingen kunnen investeringskosten verhogen en de financiële haalbaarheid beïnvloeden.

5.3 Highest and best use

Het waardebegrip marktwaarde is onlosmakelijk verbonden met het principe van optimale aanwending (highest and best use). Optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming of functie en/of activiteit van een onroerende zaak welke binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde waarde van de onroerende zaak.

Taxateur heeft geen scenario analyse uitgevoerd. De highest and best use wordt, gelet op het bijzondere uitgangspunt, ontleend aan de werkelijke waarde, zijnde de gebruikswaarde van de huidige bestemming en/of gebruiksmogelijkheden of aan de beoogde ontwikkeling als zijnde ontwikkelingslocatie ten behoeve van de functie bedrijf.

Aan welk gebruik de hoogste waarde per eigendom wordt ontleend, wordt onderzocht en toegelicht in navolgende paragrafen.

6. Overwegingen

6.1 Wettelijk kader

Opdracht is het vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 13.17 van de Omgevingswet juncto artikel 8.17 Omgevingsbesluit ten behoeve van het kostenverhaalsgebied BIC Noord/ ASML te Eindhoven

Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 8.17, lid 2 onder b. juncto bijlage IV van het Omgevingsbesluit worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

a. De waarde van de gronden, de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van het Omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit; en
b. De kosten van het vrijmaken van de gronden binnen het kostenverhaalsgebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten;
c. De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden;
d. De kosten voor bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden;
e. De kosten die voorafgaand vaan het vaststellen van het Omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn gemaakt en die direct verband houden met de te verrichten bouwactiviteiten.

6.2 Werkelijke waarde versus schadeloosstelling

In artikel 8.17, lid 1 onder a. van het Omgevingsbesluit is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet. 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 op basis van paragraaf 15.3.1 van de Omgevingswet.

Met het opnemen van een schadeloosstelling als inbrengwaarde blijkt uit de wetgeving en jurisprudentie dat voorzichtigheid is geboden. De wetgever heeft in de wetsgeschiedenis van de Wro aangegeven dat de inbrengwaarde alleen als schadeloosstelling mag worden opgenomen als dat noodzakelijk en urgent is. Dit om een ongewenst prijsopdrijvend effect te voorkomen waarbij de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het kostenverhaalsgebied. De Wro is met ingang van 1 januari 2024 vervallen. De bepalingen ten aanzien van het bepalen van de inbrengwaarde in een kostenverhaalsopzet op basis van schadeloosstelling zijn echter zonder inhoudelijke wijziging opgenomen in artikel 8.17, lid 1, onder a van het Omgevingsbesluit.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is eveneens terughoudend over het opnemen van een schadeloosstelling als inbrengwaarde. Lopende onderhandelingen over de minnelijke

verwerving kan een reden zijn om niet een schadeloosstelling als inbrengwaarde op te nemen. Dat de gemeente aanbiedingen doet op basis van schadeloosstellingen noopt er niet toe om te stellen dat er een onteigening aanstaande is. Met betrekking tot percelen in het kostenverhaalsgebied is immers nog geen besluit tot onteigening genomen.

De vraag of sprake is van onroerende zaken (1) welke onteigend zijn, (2) waarvoor een onteigeningsbeschikking is aangewezen of (3) welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven dient ten tijde van het uitbrengen van dit taxatierapport ontkennend te worden beantwoord.

Bij het begroten van de inbrengwaarde van de objecten wordt derhalve uitgegaan van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet. Indien in de toekomst onroerende zaken tegen onteigening (schadeloosstelling) worden verworven, met onteigeningsbeschikking worden aangewezen of worden onteigend kan dat nopen tot herziening van de inbrengwaarde/kostenverhaalsopzet.

6.3 Werkelijke waarde gebruikswaarde of complexwaarde

6.3.1 Werkelijke waarde

De hoofdregel voor de werkelijke waarde is opgenomen in 15.22 van de Omgevingswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde. In het tweede lid is vermeld, dat bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel 15.22 is bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar een andere maatstaf wordt bepaald.

In de artikelen 15.23 tot en met 15.25 van de Omgevingswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 15.22, lid 2 van de Omgevingswet opgenomen.

Artikel 15.23 van de Omgevingswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het vaststellen van de schadeloosstelling geen rekening wordt gehouden met voordelen of nadelen die zijn ontstaan door:

a. de verwezenlijking van het onteigeningsbelang waarvoor wordt onteigend, voor zover dat een overheidswerk betreft,

b. overheidswerken die in verband staan met de verwezenlijking van het onteigeningsbelang waarvoor wordt onteigend,

c. de plannen voor de werken, bedoeld onder a en b.

De beoogde realisatie van de functie bedrijf kwalificeert zich naar oordeel van taxateur niet als overheidswerk waardoor bij de waardering wel het werk waarvoor onteigend wordt moet worden geëlimineerd doch niet het daaraan ten grondslag liggende Omgevingsplan.

Artikel 15.24 van de Omgevingswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat bij het bepalen van de prijs van de onteigende zaak wordt rekening gehouden met:

a. ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken over baten en lasten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex van als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte zaken waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien, en over de omslag van deze baten en lasten, voor zover een redelijk handelende verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden, en

b. alle functies die in het Omgevingsplan zijn toegedeeld aan locaties van zaken die deel uitmaken van het complex, waarbij elke functie de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

De egalisatieregel maakt een uitzondering op het uitgangspunt dat bij de waardering van de zaak rekening wordt gehouden met de functies die aan die specifieke locatie zijn toegedeeld. Het beginsel bepaalt dat als de onroerende zaak deel uitmaakt van een groter gebied dat ontwikkeld wordt, de baten en lasten omgeslagen worden over alle onroerende zaken in dat gebied. Dat gebied heet 'het complex'. Het complex omvat alle gronden die als één geheel in exploitatie worden gebracht. De complexwaarde speelt met name wanneer de nieuwe functies een hogere waarde hebben dan de huidige.

Artikel 15.25 lid 1 van de Omgevingswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafroming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert.

Artikel 15.25 lid 2 van de Omgevingswet omvat een correctie op 15.25 lid 1 in die zin dat een reeds toegekende vergoeding op grond van artikel 15.1 eerste lid, onder d, f, k, l in mindering zal worden gebracht op de vergoeding in gevolge artikel 15.25 eerste lid van de Omgevingswet.

6.3.2 Gebruikswaarde

Toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet brengt met zich mee, dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke en op basis van het vigerend bestemmingsplan onderdeel van het Tijdelijk deel van het Omgevingsplan toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte functie en/of activiteit (de zogenaamde complexwaarde).

Het stelsel van de artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet voorziet derhalve in de beoordeling van de optimale aanwending (highest and best use of HABU).

6.3.3 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. Daarbij geldt onder meer dat een complex zich kan uitstrekken over meerdere gebieden binnen één of meerdere gemeenten, dat het meerdere functies en/of activiteiten (ook uitsluitend onrendabele) kan omvatten, dat het een ruimtelijk-functionele samenhang dient te bezitten en dat deze samenhang ook in de tijd aanwezig moet zijn.

De (waarnemend) Advocaat-Generaal verwoord in de door hem genomen conclusie d.d. 7-10-2016, ECLI:NL:PHR:2016:986, dienaangaande het volgende:

"Ik stel voorop dat de afbakening van een complex – dat wil zeggen (zie art. 40d lid 2 Ow) de afbakening van 'de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken' – in hoge mate afhankelijk is van de feiten en omstandigheden van het geval en dat die afbakening als een feitelijke vraag wordt aangemerkt. 'Hard and fast rules' ontbreken. 'Exploitatie' is een economisch begrip, zodat de beantwoording van de vraag of in een voorkomend geval sprake is van 'als één geheel in exploitatie te brengen zaken' in de regel zal moeten worden overgelaten aan de feitenrechter. Uit de rechtspraak van Uw Raad blijkt wel, onder meer, (a) dat een complex niet identiek behoeft te zijn aan een bestemmingsplangebied en zowel betrekking kan hebben op een gedeelte van een plangebied als zich kan uitstrekken over meerdere plangebieden of gedeelten daarvan en (b) dat ook een gebied met uitsluitend onrendabele bestemmingen als een complex kan worden aangemerkt. Fasering in de uitvoering van een bestemmingsplan hoeft niet eraan in de weg te staan dat het gaat om één complex, zolang maar sprake is van 'kenbare continuïteit'. Aanknopingspunten om te beoordelen of sprake is van een complex kunnen mede worden gevonden in de functionele, geografische en/of financiële samenhang van de in exploitatie te brengen onroerende zaken".

Naast voorgaande zijn aan de jurisprudentie van (voornamelijk) de Hoge Raad ten aanzien van de afbakening van het complex nog de volgende relevante criteria te ontlenen:

1. Een complex moet (vrij) nauwkeurig kunnen worden afgebakend;
2. Tussen de verschillende ontwikkelingen binnen een complex dient functionele samenhang te bestaan;
3. Een complex hoeft niet identiek te zijn aan een bepaald plangebied;
4. Het hoofddoel van de onteigening bepaalt soms of het onteigende tot het complex behoort;
5. De financiering van de ontwikkeling bepaalt soms of deze ontwikkeling tot het complex behoort.

Het kostenverhaalsgebied is geografisch duidelijk afgebakend en omvat een gebied waarin de functie 'Bedrijf' centraal staat. Binnen het gebied is een landschappelijke groenstrook aanwezig die het terrein ogenschijnlijk opsplitst in een westelijk en oostelijk deel. Desondanks is naar het oordeel van taxateur sprake van één complex in de zin van de jurisprudentie van de Hoge Raad, gelet op de volgende overwegingen:

- Het gebied is eenduidig en nauwkeurig begrensd en vormt een ruimtelijk herkenbare eenheid;
- De verschillende deelgebieden binnen het plangebied kennen een duidelijke functionele samenhang. Hoewel de beoogde bedrijfsbebouwing zich aan weerszijden van de groenstrook bevindt, is voorzien in fysieke verbindingen tussen de gebouwen in de vorm van loopbruggen. Hierdoor ontstaat een samenhangend en geïntegreerd geheel;
- Het complex is niet noodzakelijk identiek aan een vastgesteld plangebied, maar wordt bepaald door de functionele en ruimtelijke samenhang binnen het ontwikkelingsgebied;
- De ontwikkeling is gericht op één hoofddoel, namelijk de realisatie van een bedrijfscomplex ten behoeve van een hoogwaardige, kennisintensieve economische functie;
- De uitvoering en bekostiging van de ontwikkeling geschieden in samenhang, waarbij het kostenverhaal betrekking heeft op het geheel van de voorgenomen ingrepen binnen het gebied.

Gelet op het voorgaande wordt het kostenverhaalsgebied als één complex aangemerkt en sluit taxateur zich aan bij zowel de gemeentelijke visie als de visie van de bij dit kostenverhaalsgebied betrokken planeconoom.

6.4 Waardering complexwaarde

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 transactieprijzen die gerealiseerd zijn voor vergelijkbaar vastgoed in al dan niet in de directe 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 waarde methode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De residuele waarde methode 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. 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 kostenverhaalsopzet van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie aanmerkelijk theoretisch is, hetgeen tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde parameters en uitgangspunten. Dat toepassing van de residuele waardemethode 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 waardemethode als volgt overwogen:

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

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2011, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de comparatieve methode 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 waardemethode 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.

6.4.1 Comparatieve methode ruwe bouwgrond

Binnenplans

Binnenplans hebben zich geen ruwe bouwgrond transacties voorgedaan. Er heeft wel een familietransactie plaatsgevonden, welke is benoemd in de waardering van de gebruikswaarde van de agrarische cultuurgronden. Binnen deze transactie is een nabetalingsregeling opgenomen, in de vorm van een anti-speculatiebeding, met een looptijd van 10 jaar.

Buitenplanse transacties:

Omgeving van het kostenverhaalsgebied



Referentie-transactie	Aktedatum	Opp.	Koopsom	Koopsom per m² afgerond	Akte Hyp4	Bedrijventerrein
1	13-05-2022	6.06.00 ha	€ 6.060.000	€ 100	84257/24	Habraken
2	20-12-2022	3.82.09 ha	€ 3.500.000	€ 92	86880/144	BIC CLUSTER II
3	29-12-2023	10.78.10 ha	€ 7.253.000	€ 67	87304/125	BIC CLUSTER II
4	05-09-2024	1.30.98 ha	€ 1.175.000	€ 90	89450/148	GDC-Noord
5	30-12-2024	2.23.00 ha	€ 2.307.500	€ 103	90212/169	GDC-Noord
6	24-01-2025	0.36.39 ha	€ 375.000	€ 103	90432/60	GDC-Noord
7	10-06-2025	9.04.76 ha	€ 7.283.888,12	€ 80	91384/48	Westfields
8	10-06-2025	4.17.88 ha	€ 3.086.364,32	€ 74	91384/47	Westfields
9	22-09-2025	0.81.59 ha	€ 815.900	€ 100	92118/22	GDC-Noord

1. Perceel ruwe bouwgrond te Veldhoven

Verkocht door een vastgoed B.V. aan een besloten vennootschap. Verkoop heeft plaatsgevonden op 13 mei 2022 en het perceel is geleverd op 18 mei 2022. De locatie is aangekocht, waarbij koper heeft aangegeven, voornemens te zijn het verkochte te bebouwen. Het perceel met een oppervlakte van 60.600 m² is verkocht voor € 6.060.000,--, wat neerkomt op € 100,-- per m² (Hyp4 84257/24).

2. Percelen ruwe bouwgrond te Eindhoven

Verkocht door een private eigenaar en een besloten vennootschap aan een vastgoed B.V. Verkoop heeft plaatsgevonden op 20 december 2022 en de levering op 13 juli 2023. De percelen maken onderdeel uit van (toekomstig) bedrijventerrein BIC cluster 2. Ten tijde van de transactie lag het bestemmingsplan Brainport Industries Campus (cluster 2) nog niet ter inzage (vanaf 21 december 2023) en was deze vermoedelijk in voorbereiding. De percelen met een oppervlakte van in totaal 38.209 m² zijn verkocht voor € 3.500.000,--, wat neerkomt op € 91,60,-- per m² (Hyp4 86880/144).

3. Percelen ruwe bouwgrond te Eindhoven

Betreft verkoop van diverse percelen cultuurgrond, gelegen in Brainport Industries Campus (cluster 2) door een private partij aan de gemeente waarbij geleverd is op 29 september 2023. De percelen, welke gelegen zijn in het voorziene plangebied, hebben een oppervlakte van 107.810 m² en zijn verkocht voor in totaal € 7.253.000,--, wat neerkomt op € 67,28 per m². De percelen, betrokken in de transactie, worden geleverd met een reguliere pachtovereenkomst op de gronden, waarbij de gemeente een zogenoemde 'veilige verpachter' verklaring heeft afgegeven. Dit heeft naar oordeel van taxateur een waarde drukkende werking, welke overigens beperkt is gelet op het verschil in waarde tussen agrarische en ruwe bouwgrond (Hyp4 87304/125).

4. Perceel ruwe bouwgrond te Eindhoven

Betreft het opheffen van een onverdeeldheid op 5 september 2024. Het perceel maakt onderdeel uit van (toekomstig) bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel). Het perceel met een oppervlakte van 13.098 m² heeft een economische waarde toegekend gekregen van € 1.175.000,--, wat neerkomt op € 89,71 per m². Taxateur is ervan op de hoogte dat partijen in een zakelijk sfeer, op basis van een taxatierapport tot de transactie zijn gekomen (Hyp4 89450/148).

5. Percelen ruwe bouwgrond te Eindhoven

De percelen maken onderdeel uit van (toekomstig) bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel). De percelen zijn verkocht door een private partij aan de gemeente en hebben een oppervlakte van 22.300 m² en zijn verkocht voor € 2.307.500,--, wat neerkomt op € 103,48. (Hyp4 90212/169).

6. Perceelsgedeelte ruwe bouwgrond te Eindhoven

Het perceelsgedeelte maakt onderdeel uit van (toekomstig) bedrijventerrein GDC-Noord (De Schakel). De transactie betreft een transactie van een private partij aan de gemeente waarin tevens een woning en een loods zijn verkocht. Het perceelsgedeelte is apart benoemd in de transactie. Het perceelsgedeelte kent een oppervlakte van 3.639 m² en is verkocht voor € 375.000,--, wat neerkomt op € 103,05 (Hyp4 90432/60).

7. Percelen ruwe bouwgrond te Oirschot

Verkocht door een private partij aan een vastgoed B.V. De percelen zijn verkocht op 26 juli 2021 en geleverd op 10 juni 2025. De percelen maken onderdeel uit van (toekomstig) bedrijventerrein Westfields (logistiek) te Oirschot. De percelen met een oppervlakte van in totaal 90.476 m² zijn verkocht voor € 7.283.888,12, wat neerkomt op € 80,51 per m² (Hyp4 91384/48).

8. Percelen ruwe bouwgrond te Oirschot

Verkocht door de gemeente aan een private partij (vastgoed B.V.). De percelen zijn verkocht op 26 oktober 2022 en geleverd op 10 juni 2025. De percelen maken onderdeel uit van (toekomstig) bedrijventerrein Westfields (logistiek) te Oirschot. De percelen met een totale oppervlakte van 41.788 m² zijn verkocht voor € 3.086.364,32, wat neerkomt op € 73,86 per m². In de transactie is ook een perceel infrastructuur betrokken welke, naar mening van taxateur invloed heeft op de transactieprijs (Hyp4 91384/47).

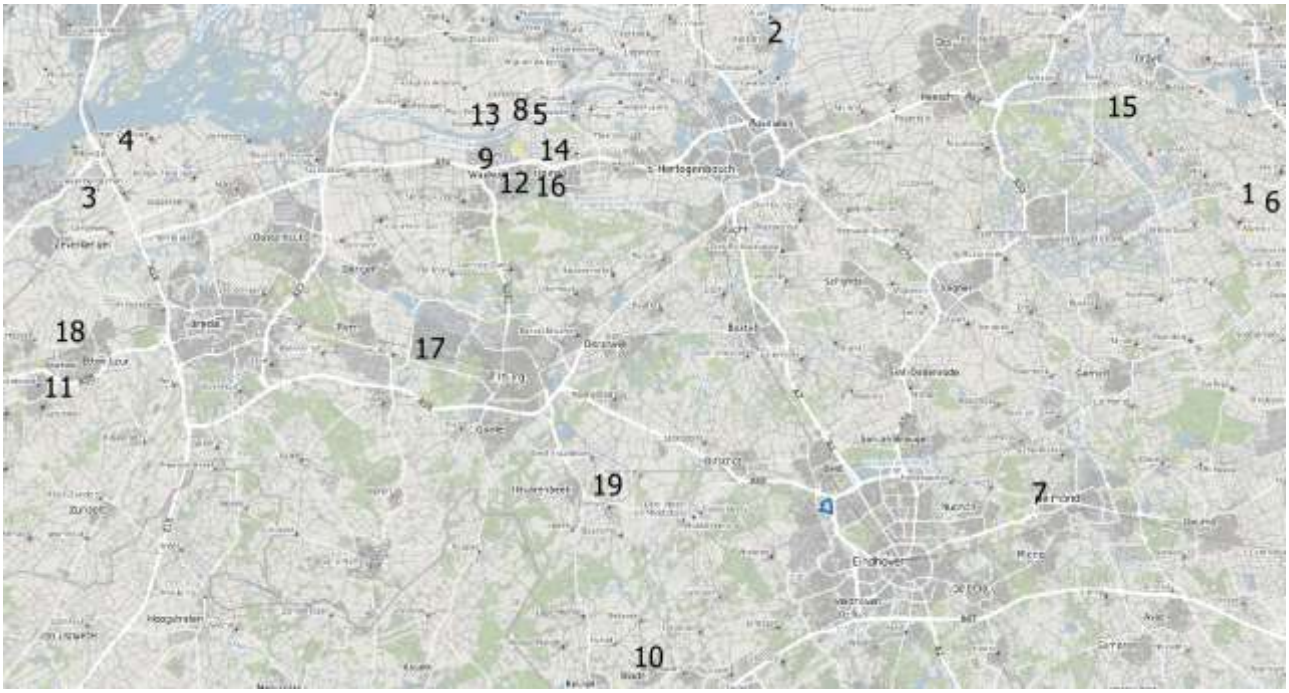
9. Perceel gedeelte bouwgrond te Eindhoven

Het perceel is verkocht door particulier aan de gemeente Eindhoven bij koopovereenkomst d.d. 2 juli 2025 en geleverd op 22 september 2025. Het verkochte perceel maakt onderdeel uit van het plangebied GDC-Noord en is in de akte rekenkundig opgesplitst in twee delen. Voor de waardering is uitsluitend het perceel gedeelte betrokken dat door de gemeente is aangekocht ten behoeve van voorzieningen voor het bedrijventerrein GDC-Noord, waaronder waterberging. Dit perceel gedeelte heeft een oppervlakte van circa 8.159 m² en is verkocht voor een koopprijs van € 815.900, overeenkomend met afgerond € 100 per m². De betaalde koopprijs is gebaseerd op het beoogde gebruik voor voorzieningen en waterberging, conform de vigerende planologische situatie ten tijde van de transactie. In de akte is een nabetalingsregeling opgenomen voor het geval zich in de toekomst een planologische wijziging voordoet die leidt tot een lucratievere functie, waaronder nieuwbouwmogelijkheden of het toestaan van een reclamemast. Deze regeling betreft een voorwaardelijke toekomstige correctie en heeft geen invloed

op de gerealiseerde koopprijs bij het overeengekomen gebruik. De betaalde prijs van € 100 per m² kan derhalve worden aangemerkt als representatief voor de waarde van het perceel bij het voorziene gebruik ten behoeve van het bedrijventerrein.

Transacties van percelen grond t.b.v. bedrijventerreinen in de provincie Noord-Brabant

Onderstaande referenties geven een indruk van de waarde van ruwe bouwgrond voor uitbreidingslocaties bedrijventerreinen in de provincie Noord-Brabant. De betreffende referenties zijn toegevoegd ter indicatie en geven een goed beeld van de uitbreidinglocaties van diverse bedrijventerreinen in Noord-Brabant.



Referentie-transactie	Aktedatum	Opp.		Koopsom	Koopsom per m² afgerond	Akte Hyp4	Bedrijventerrein
1	05-06-2025	0.71.50 ha	€	536.250	€ 75	91367/97	Molenveld-Wanroij
2	30-12-2024	1.13.70 ha	€	725.000	€ 64	90257/195	Oostenbroekweg-Velddriel
3	15-11-2024	4.04.27 ha	€	2.021.350	€ 50	89918/40	Koekoek II-Zevenbergen
4	19-07-2024	3.36.15 ha	€	1.325.000	€ 40	89152/100	Logistiek Park Moerdijk
5	01-07-2024	0.91.30 ha	€	182.600	€ 20	89007/120	Waalwijk Havens
6	27-05-2024	2.02.55 ha	€	810.200	€ 40	88785/109	Molenveld-Wanroij
7	12-04-2024	3.33.40 ha	€	2.000.400	€ 60	88532/12	Brandevoort II-Helmond
8	12-02-2024	1.52.80 ha	€	458.400	€ 30	87987/116	Waalwijk Havens
9	04-01-2024	1.34.87 ha	€	765.200	€ 57	87929/200	Waalwijk Havens
10	28-12-2023	0.35.28 ha	€	70.560	€ 20	87880/183	De Hoeven, Reusel
11	01-11-2023	4.25.00 ha	€	2.762.500	€ 65	87511/80	Rucphen
12	21-06-2023	0.91.30 ha	€	365.200	€ 40	86742/16	Waalwijk Havens

13	15-06-2023	0.91.30 ha	€	365.200	€	40	86712/19	Waalwijk Havens
14	05-06-2023	1.79.30 ha	€	448.250	€	25	86657/79	Waalwijk Havens
15	31-05-2023	2.94.67 ha	€	1.031.345	€	35	86610/103	Voederheil-Zeeland
16	31-03-2023	4.04.00 ha	€	1.414.000	€	35	86296/74	Waalwijk Havens
17	14-03-2023	0.50.00 ha	€	220.000	€	44	86191/2	Wijkevoort – Tilburg
18	28-02-2023	3.28.80 ha	€	2.000.000	€	61	86097/85	Vosdonk-Zuid -Etten-Leur
19	09-02-2023	0.41.15 ha	€	226.325	€	55	86008/146	Mierbeek-Noord Esbeek

Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW vermeld.

Toelichting op de transacties:

Referentie 1
Transactie tussen particulier en 3 B.V.'s. De percelen zijn gelegen op het al bestaande bedrijventerrein Molenveld waarvan het bestemmingsplan in 2020 is vastgesteld. Er is sprake van infrastructuur voor de ontsluiting van het perceel, echter is geen sprake van technisch bouwrijpe grond, het perceel is ten tijde van verkoop in gebruik als grasland. De kopers verplichten zich om binnen 3 maanden na de totstandkoming van de koopovereenkomst een aanvraag voor de bouwvergunning in te dienen bij de gemeente waarbij binnen 2 jaar na ondertekening van de notariële akte het gebouw voltooid en gebruiksklaar moet zijn.

Referentie 2
Transactie tussen private partij en een beheer B.V. waarbij sprake is van een perceel grond welke voor een groot gedeelte een agrarische bestemming heeft en gedeeltelijk een bedrijfsbestemming. Het perceel is tegen het bedrijventerrein aan de Oostenbroekweg gelegen, waarbij taxateur het niet onrealistisch acht dat op het perceel, vanwege de ligging en de gedeeltelijk bedrijfsmatige bestemming, in de nabije toekomst een Omgevingsplanwijziging kan plaatsvinden om een bedrijfsmatige bestemming te realiseren.

Referentie 3
Transactie tussen private partij en gemeente Moerdijk waarbij is aangekocht na de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk in werking getreden, het geheel heeft de bestemming bedrijventerrein. De feitelijke levering van het perceel vindt plaats op uiterlijk één december 2025 op straffe van een boetebeding. In de akte is nog een meerwaardeclausule opgenomen voor het geval dat de bestemming wordt gewijzigd naar wonen.

Referentie 4
ABC-transactie tussen De Staat, Provincie Noord-Brabant en Havenbedrijf Moerdijk. Betreft transactie van overhoeken binnen Logistiek Park Moerdijk. De omliggende gronden zijn al in ontwikkeling genomen. De gronden kennen een bedrijfsbestemming volgens het inpassingsplan Logistiek Park Moerdijk door de Provincie Noord-Brabant. Aankoop is gedaan na geheel onherroepelijk in werking treden van het inpassingsplan.

Referentie 5
Transactie van de private partij aan gemeente. Cultuurgrond. Gelegen binnen Bestemmingsplan Haven 8 Oost-afronding vastgesteld d.d. 22-06-2023, beroep/bezwaar is aangetekend. Dit perceel heeft de bestemming Natuur en Groen, grenzend aan bedrijventerrein. Aankoop is gedaan na vaststelling bestemmingsplan.

Referentie 6
Transactie van een private partij aan de gemeente waarbij de verkoper voortgezet gebruik heeft tot de start van de ontwikkeling. Het terrein is bedoeld voor de uitbreiding van bedrijventerrein Molenveld te Wanroij. Het bestemmingsplan ligt nog in ontwerp, ook ten tijde van verkoop. Op het gehele perceel is de bestemming Bedrijventerrein voorzien. Vanwege een verjaringsclaim van verkoper tegen de naastgelegen eigenaar (waterschap Aa en Maas) zal het mogelijke nieuwe perceel ook aan de gemeente worden overgedragen waarbij wordt verrekend voor € 33,25 per m².

Referentie 7
Transactie van een Grond BV aan gemeente. Landbouwgrond, aangekocht ten behoeve van ontwikkeling van Brandevoort II, te Helmond. Circa 3 ha heeft de bestemming Bedrijfsdoeleinden nader uit te werken, circa 0,35 hectare heeft de bestemming Bos.

Referentie 8
Transactie van particulier aan gemeente. Cultuurgrond. Beide percelen gelegen binnen Bestemmingsplan Haven 8 Oost-afronding vastgesteld d.d. 22-06-2023, beroep/bezwaar is aangetekend. Dit perceel heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Natuur, grenzend aan bedrijventerrein. Aankoop is gedaan na vaststelling bestemmingsplan.

Referentie 9
Transactie van particulier aan gemeente. Cultuurgrond. Gelegen binnen bestemmingsplan Haven 8 Oost-afronding vastgesteld d.d. 22-06-2023, beroep/bezwaar is aangetekend. Alle drie in deze transactie betrokken percelen hebben in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Groen, grenzend aan bedrijventerrein. Aankoop is gedaan na vaststelling bestemmingsplan.

Referentie 10
Levering van BV aan BV, 2 percelen grond. Gelegen binnen bestemmingsplan Kleine Hoeven, De Hoeven ong. (naast 18), vastgesteld 23-01-2024, bestemming Bedrijventerrein. Kleinschalige ontwikkeling.

Referentie 11
Levering van particulier aan gemeente, perceel landbouwgrond. Locatie heeft nu nog agrarische bestemming. In de akte is een koopsom van € 15,-- overeengekomen met een nabetaling indien binnen 15 jaar na passeren van de akte, waarbij de bestemming naar sport en/of recreatie wordt gewijzigd, een nabetaling van € 30,-- per m² wordt gedaan en mocht een andere bestemming als wonen of bedrijfsmatig worden gerealiseerd dan wordt een nabetaling gedaan van € 50,-- per m². Uit deze nabetaling blijkt, dat de bestemming wonen en bedrijventerrein voor de waarde gelijkwaardig worden geacht. Locatie wordt aan westzijde begrensd door sport en aan zuidzijde door bedrijventerrein en aan oostzijde begrensd door woningbouw. Voor de vergelijking is taxateur uitgegaan van een koopsom van € 15,-- met nabetaling van € 50,-- per m². De gemeente Rucphen hanteert voor 2025 een uitgifteprijs van € 135,-- per m².

Referentie 12
Transactie van particulier aan gemeente. Cultuurgrond. Perceel is gelegen binnen Bestemmingsplan Haven 8 Oost-afronding vastgesteld d.d. 22-06-2023, beroep/bezwaar is aangetekend. Dit perceel heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Groen, grenzend aan bedrijventerrein. Aankoop heeft plaatsgevonden net voor vaststelling bestemmingsplan.

Referentie 13
Transactie van particulier aan gemeente. Cultuurgrond. Perceel is gelegen binnen Bestemmingsplan Haven 8 Oost-afronding vastgesteld d.d. 22-06-2023, beroep/bezwaar is aangetekend. Dit perceel heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Groen, grenzend aan bedrijventerrein. Aankoop heeft plaatsgevonden net voor vaststelling bestemmingsplan.

Referentie 14
Levering van particulier aan gemeente. Cultuurgrond. Perceel is gelegen binnen Bestemmingsplan Haven 8 Oost-afronding vastgesteld d.d. 22-06-2023, beroep/bezwaar is aangetekend. Dit perceel heeft in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Bedrijventerrein. Aankoop heeft plaatsgevonden net voor vaststelling bestemmingsplan.

Referentie 15
Levering door particulier aan gemeente. Het terrein is gelegen naast het bedrijventerrein Voederheil te Zeeland, gemeente Maashorst. Het verkochte valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied en is agrarisch bestemd en als zodanig in gebruik. Sinds 4 december 2023 is een ontwerp bestemmingsplan in voorbereiding, waarbij dit perceel de bestemming Bedrijventerrein in combinatie met groen heeft. Aankoop heeft plaatsgevonden voor ontwerpbestemmingsplan.

Referentie 16
Levering van particulier aan gemeente. Cultuurgrond. De beide percelen zijn gelegen binnen Bestemmingsplan Haven 8 Oost-afronding vastgesteld d.d. 22-06-2023, beroep/bezwaar is aangetekend. De beide percelen hebben in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Bedrijventerrein. Aankoop heeft plaatsgevonden net voor vaststelling bestemmingsplan.

Referentie 17
Levering van particulier aan Vastgoed BV, onbebouwd perceel. Locatie ligt binnen het exploitatieplan Werklandschap Wijkevoort 2020, vastgesteld 15-11-2021, beroep/bezwaar is aangetekend. Binnen het nieuwe bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming Bedrijventerrein met aan de rand groen.

Referentie 18
Levering van een particulier aan levensmiddelenconcern van 2 onbebouwde percelen grond. Koper is voornemens het gekochte te gebruiken ten behoeve van de realisatie van een uitbreiding van het nabijgelegen distributiecentrum van koper. Op 2 juli 2024 is het bestemmingsplan vastgesteld Zwarthoofd 5, waarin de locatie de bestemming Bedrijventerrein -2 heeft verkregen met aan de rand een buffer Natuur.

Referentie 19
Levering door een Private partij aan een ontwikkelingsmaatschappij van landbouwgrond gelegen aan de rand van bedrijventerrein Mierbeek-Noord in Esbeek, gemeente Hilvarenbeek. Kort na de verkoop is een ontwerp bestemmingsplan in voorbereiding. Aangekocht perceel krijgt de bestemming Bedrijventerrein en voor een klein deel de bestemming Groen.

Met betrekking tot de transacties in Waalwijk Havens merkt taxateur op dat alle transacties onder de destijds door de gemeente Waalwijk gangbare complexwaarde van € 50/m² liggen. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat de hier benoemde transacties voornamelijk percelen betreffen met een groen- en natuurbestemming.

KEMDES
Rentmeesters & Taxateurs

Analyse

Ten behoeve van de complexwaarde op basis van de comparatieve methode zijn verschillende referentietransacties van ruwe bouwgrond geanalyseerd. Deze transacties zijn onderverdeeld in twee groepen: transacties in de directe omgeving van het kostenverhaalsgebied en transacties elders binnen de provincie Noord-Brabant.

De eerste groep betreft negen transacties die geografisch en planologisch nauw aansluiten op het kostenverhaalsgebied. Deze referenties bevinden zich binnen of direct grenzend aan de gemeente Eindhoven en betreffen uitbreidingslocaties van bestaande bedrijventerreinen zoals Habraken, BIC CLUSTER II, GDC-Noord en Westfields. De transactieprijzen van deze negen transacties variëren tussen circa € 67,-- en € 103,-- per m², met een gemiddelde van afgerond € 90,-- per m², het gewogen gemiddelde ligt daar circa 10% onder op afgerond € 83/m².

Deze transacties zijn representatief voor locaties met een hoge ruimtelijke druk, goede ontsluitingsmogelijkheden, directe nabijheid van stedelijke voorzieningen en vaak reeds vastgestelde (of vast te stellen) bestemmingen voor bedrijvigheid.

Gezien de ligging nabij Eindhoven – een van de economisch sterkste regio's van Nederland – vormen deze transacties een relevante en goed vergelijkbare referentiegroep voor het te waarderen object.

Ter aanvullende onderbouwing zijn negentien transacties geanalyseerd, verspreid over andere locaties binnen de provincie Noord-Brabant. Deze transacties vertonen een bredere bandbreedte aan koopsommen per m², variërend van € 20,-- tot € 75,-- per m², met een gemiddelde van afgerond € 45,-- per m², het gewogen gemiddelde is ligt hoger met afgerond € 47,-- per m². Een belangrijk deel van deze gronden betreft locaties in meer perifere gemeenten, met lagere gronddruk, beperktere ontsluiting en een minder sterk ontwikkelde economische dynamiek. Daarnaast valt op dat de beoogde of reeds gerealiseerde invulling op deze terreinen doorgaans betrekking heeft op reguliere bedrijfsactiviteiten en logistieke functies, met een functionele insteek gericht op opslag, distributie en standaard productieprocessen.

Het gebied dat in onderhavige taxatie wordt gewaardeerd, onderscheidt zich hierin wezenlijk. De locatie richt zich in belangrijke mate op de hightech maakindustrie, waarbij sprake is van een combinatie van productie, onderzoek en kantoorfuncties. De nadruk ligt hierbij op kennisontwikkeling, innovatie en hoogwaardige technische dienstverlening. Er is in mindere mate sprake van grootschalige fysieke productie of logistieke operaties. Deze specifieke positionering impliceert dat het gebruiksprofiel, de functiemenging en de bijbehorende ruimtelijke en economische waardeontwikkeling afwijken van de standaard bedrijventerreinen elders in de provincie.

Om die reden dienen deze bredere provinciale referenties met de nodige voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd en vooral als ondersteunend en indicatief te worden beschouwd in het waarderingskader.

Alles in overweging nemende, neemt taxateur de negen referenties gelegen nabij het kostenverhaalsgebied als meest geschikte referentiekader mee.

Taxateur concentreert zich bij de waardering dan ook op deze negen referenties die zijn gelegen in de directe nabijheid van het kostenverhaalsgebied. Deze sluiten zowel qua ligging als qua functionele oriëntatie het beste aan bij de aard en ambitie van het te ontwikkelen terrein. De referenties worden hieronder kort inhoudelijk toegelicht en beoordeeld op hun vergelijkbaarheid.

- Referentie 1 betrof ten tijde van de transactie een gebied dat door koper aanvankelijk werd beoogd voor woningbouw, maar in een later stadium is bestemd als bedrijventerrein. Het betreffende terrein maakt onderdeel uit van bedrijventerrein Habraken, gemeente Veldhoven, dat zich primair richt op productie-, groothandels-, bouw- en installatiebedrijven, alsmede logistieke functies. De toegestane milieucategorieën lopen daarbij op tot klasse 3 en 4.

- Referenties 2 en 3 maken onderdeel uit van BIC CLUSTER II (Brainport Industries Campus). Referentie 2 is tot stand gekomen vóór de vaststelling van het bestemmingsplan, referentie 3 ná de vaststelling. Deze locaties zijn gericht op innovatieve, kennisintensieve bedrijvigheid en sluiten daarmee goed aan op de functie en positionering van het te waarderen gebied. Binnen referentie 3 is sprake van de omstandigheid dat het perceel deels is uitgegeven in reguliere pacht, hetgeen waarde drukkend kan werken omdat reguliere pacht juridisch sterk is beschermd en niet eenvoudig kan worden beëindigd. Deze situatie wordt door taxateur echter niet als structureel of representatief voor ruwe bouwgrond binnen BIC CLUSTER II beschouwd. De invloed van deze waardedruk op de uiteindelijke ruwe bouwgrondprijs wordt daarom als beperkt ingeschat, waarbij voorts van koper is begrepen dat bij de aankoop met deze omstandigheid rekening is gehouden. Om die reden acht taxateur referentie 3 niet ongeschikt als referentie, zij het met de nodige terughoudendheid.

- Referenties 4, 5, 6 en 9 betreffen percelen binnen GDC-Noord (De Schakel), gelegen aan de andere zijde van de Rijksweg A2/N2. De planologische bestemming voorziet hier in grootschalige, Brainport-gelieerde logistieke bedrijvigheid, met functies gericht op logistiek, distributie, assemblage en lichte bedrijvigheid (tot maximaal milieucategorie 3.1). Hoewel sprake is van een Brainport-koppeling, ligt de nadruk hier op logistieke en assemblageprocessen in plaats van op kennis gedreven of onderzoeksgerichte functies. Transactie 6 betreft een relatief klein perceel gedeelte waarop voorheen een houtloods stond, welk eerder reeds is geamoveerd. Transactie 9 is verworven ten behoeve van de realisatie van waterberging voor het complex.

- Referenties 7 en 8 zijn gelegen op het bedrijventerrein Westfields fase 3, gemeente Oirschot en betreft eveneens een terrein dat is bestemd voor logistiek georiënteerde bedrijvigheid binnen het Brainport-domein. Hoewel er functioneel enige verwantschap is, ligt de nadruk ook hier op grootschalige logistieke processen. Daarnaast is in transactie 9 sprake van een gedeelte infrastructuur binnen de transactie, wat naar mening van taxateur een waardedrukkend effect heeft. Taxateur acht deze referenties om die reden slechts beperkt passend bij het profiel van het te waarderen gebied. Wel geven deze een indicatie van de ruwe bouwgrondwaarde in de omgeving van BIC Noord.

Referentie-transactie	Aktedatum	Koopsom per m² afgerond	Bedrijventerrein	Vergelijkbaarheid
1	13-05-2022	€ 100	Habraken	Beperkt, zwaardere milieucategorie 4
2	20-12-2022	€ 92	BIC CLUSTER II	Goed vergelijkbaar
3	29-12-2023	€ 67	BIC CLUSTER II	Beperkt vergelijkbaar
4	05-09-2024	€ 90	GDC-Noord	Goed vergelijkbaar
5	30-12-2024	€ 103	GDC-Noord	Goed vergelijkbaar
6	24-01-2025	€ 103	GDC-Noord	Goed vergelijkbaar

7	10-06-2025	€	80	Westfields	Functioneel vergelijkbaar
8	10-06-2025	€	74	Westfields	Beperkt vergelijkbaar, inclusief deel infrastructuur
9	22-09-2025	€	100	GDC-Noord	Goed vergelijkbaar

Op basis van de best vergelijkbare referenties is een bandbreedte zichtbaar van € 80,-- tot € 103,-- per m². De ondergrens van deze bandbreedte wordt gevormd door referentie 8, die echter is gelegen binnen de gemeente Oirschot. In de praktijk geven bedrijven geregeld de voorkeur aan een vestigingslocatie binnen de gemeente Eindhoven, wat een positieve invloed heeft op de grondwaarde. Mede hierom acht taxateur een reële bandbreedte vanaf € 90,-- per m² verdedigbaar, waarbij rekening houdend met het verloop in de tijd, de positieve marktomstandigheden en de toenemende vraag/druk de grond wordt gewaardeerd op een waarde van € 100,-- per m². Dit wordt bevestigd door de recente transactie in referentie 9.

Bij deze waardering houdt taxateur rekening met de prijsopdrijvende werking die in de regio Eindhoven zichtbaar is, als gevolg van onder meer het actieve beleid van overheden en marktpartijen om de hightech maakindustrie duurzaam te behouden en verder te ontwikkelen. Dit vertaalt zich in substantiële investeringen in infrastructuur, kennisclusters en hoogwaardige werklocaties, met als doel een aantrekkelijk en concurrerend vestigingsklimaat te blijven bieden binnen zowel nationaal als internationaal perspectief.

Complexwaarde op basis van de comparatieve methode € 100,-- per m²

6.4.2 Residuele waarde methode op basis van kostenverhaalsopzet

Ten behoeve van de bepaling van de complexwaarde is, naast de comparatieve methode, gebruikgemaakt van de residuele grondwaardemethode. Deze methode is toegepast als toetsende en verklarende benadering en niet als zelfstandige waarderingsgrondslag. De residuele berekening is gebaseerd op de geactualiseerde kostenverhaalsopzet die in opdracht van de gemeente Eindhoven is opgesteld. Deze kostenverhaalsopzet vormt het uitgangspunt voor de fasering van kosten en opbrengsten, de gehanteerde indexeringen, de disconteringsvoet en de verwerking van rente-effecten en publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen.

Zoals toegelicht in paragraaf 6.4 dient de residuele benadering met terughoudendheid te worden toegepast, nu de uitkomst in hoge mate wordt bepaald door de gehanteerde hoeveelheid en toegepaste parameters en uitgangspunten zodat de betrouwbaarheid daarmee niet zonder meer gelijk kan worden gesteld aan de marktwaarde.

Uitgangspunten residuele berekening:

Datum start tijdvak kostenverhaal	: 1 januari 2025
Datum einde tijdvak kostenverhaal	: 31 december 2032
Resterende looptijd kostenverhaal	: 7 jaren
Datum waarde peildatum	: 1 januari 2026
Prijspeil	: 1 januari 2026
Kostenstijging	: 4,5 % (jaar 1), 3,5 % (jaar 2), 2 % (resterende jaren)
Kostenstijging financiële bijdrage	: -- niet toegepast
Opbrengstenstijging	: 3,5 - 2,0 %
Disconteringsvoet	: 6,0 %

Ten aanzien van de kosten- en opbrengstenstijgingen en de inflatie is gebruikgemaakt van een herzien parameteradvies 2026, opgesteld door een extern adviesbureau en verwerkt in de kostenverhaalsopzet.

De gehanteerde disconteringsvoet voor de residuele grondwaardeberekening is door taxateur zelfstandig vastgesteld en als marktconform aangemerkt.

Opbrengstenraming:

In de eerdere residuele berekening is uitgegaan van een opbrengstenraming op basis van een eenheidsprijs van € 405,29 per m² bvo, in combinatie met een structurele opbrengstenstijging van 2,0 % per jaar. In de geactualiseerde berekening is deze eenheidsprijs aangepast naar € 412,38 per m² bvo, hetgeen overeenkomt met een actualisatie van circa 1,75 %. Deze bijstelling past bij een reguliere actualisatie van het prijspeil en duidt niet op een uitzonderlijke prijsontwikkeling.

Het eerdere uitgangspunt is ontleend aan een door externe deskundigen opgestelde rapportage inzake uitgifteprijzen. Dit advies is door taxateur beoordeeld op consistentie, aannemelijkheid en aansluiting bij de planologische en markttechnische uitgangspunten van de onderhavige ontwikkeling. In het adviesrapport is gebruikgemaakt van een uitgebreide comparatieve benadering, ondersteund met een residuele grondwaardeberekening vanuit het perspectief van de economische exploitatie van de opstallen. De gehanteerde uitgangspunten en uitkomsten zijn door taxateur binnen de bandbreedte van de aannames niet onaannemelijk geacht.

Bij een ongewijzigde disconteringsvoet leidt deze aanpassing tot een hogere contante waarde van de geraamde opbrengsten. Door de omvang van het totale bvo oppervlak resulteert zelfs een beperkte wijziging van de eenheidsprijs in een substantiële stijging van de totale opbrengsten.

Onderdeel	Toelichting	Eenheids-prijs (€)	m² bvo	Nominale opbrengst (€)	Opbrengsten-stijging (€)	Totale opbrengst (€)
Bedrijven en kantoren	Uitgifte van gronden ten behoeve van bedrijfsmatige functies, gebaseerd op m² bvo	412,38	428.400	176.663.438	17.781.946	194.445.384

Kostenraming:

De kostenraming is opgesteld conform artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit en omvat alle kosten die rechtstreeks aan de ontwikkeling van het kostenverhaalsgebied kunnen worden toegerekend. De grootste kostenpost betreft de aanleg en aanpassing van infrastructuur en openbare ruimte (A8).

Kostencategorie (Ob)	Omschrijving	Nominale kosten (€)
A1	Kosten vaststellen omgevingsplan/ ruimtelijk besluit, inclusief onderzoeken (o.a. archeologie, flora-fauna)	1.584.666
A5 / B3	Kosten sloop, verwijderen en verplaatsen opstallen, obstakels, kabels en leidingen	965.053
A6 / B4	Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken	6.502.307
A7	Kosten noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden en groen- en watervoorzieningen	3.019.355
A8	Kosten aanleg en wijzigen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering en distributienetwerken	98.748.334
A10	Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering, inclusief benodigde onderzoeken	3.068.433
A14	Kosten rechtstreeks verband houdend met de werken, werkzaamheden en maatregelen (o.a. inrichting openbare ruimte, projectaansturing)	898.855
Totaal kosten (nominaal)		114.787.003
Kostenstijging	Indexering kosten conform kostenverhaalsopzet	9.562.142
Totale kostenraming	Nominale kosten inclusief kostenstijging	124.349.145

De kosten zijn in eerste instantie nominaal geraamd en vervolgens geïndexeerd met een kostenstijging van in totaal € 9.562.142, overeenkomstig de uitgangspunten van de kostenverhaalsopzet. Hiermee komt de totale kostenraming uit op € 124.349.145. De kosten zijn vervolgens in de tijd gefaseerd en contant gemaakt ten behoeve van de residuele grondwaardeberekening.

De kostensoorten A1, A5/B3, A6/B4, A7 en A8 laten ten opzichte van 2025 een beperkte en reguliere aanpassing zien die past bij een actualisatie naar een later prijspeil. Voor deze posten is geen sprake van een afwijkende of uitzonderlijke kostenontwikkeling.

Kostensoort A14 laat daarentegen een duidelijke stijging zien. Deze toename is het gevolg van een hogere raming voor algemene en financiële verantwoording en aansturing van het project. Deze stijging hangt samen met de per 1 januari 2026 geïntroduceerde nieuwe plankostenscan van de overheid, die

substantieel hoger uitvalt dan de eerdere versie. In de praktijk bleek dat de kosten in de oude systematiek structureel te laag werden geraamd.

Op basis van genomen uitgangspunten en parameters, resulteert dit in een residuele grondwaarde op basis van het kostenverhaal als volgt:

Opbrengsten inclusief inflatie	€ 194.445.384,--
Af: Kosten inclusief inflatie	€ 124.349.145,--
Resultaat op einddatum	€ 70.096.239,--
Resultaat op 01-01-2026 excl. kostenbijdrage	€ 58.707.052,--
Af: Financiële bijdragen	€ 9.755.537,--
Residuele grondwaarde op basis van kostenverhaal	€ 48.951.515,--

Taxateur sluit voor wat betreft de omvang en samenstelling van de geraamde kosten en opbrengsten aan bij de in de kostenverhaalsopzet opgenomen ramingen, nu deze zijn gebaseerd op recente, door externe deskundigen opgestelde adviezen en in dit kader door hem niet onaannemelijk zijn geacht. De residuele grondwaarde als waarderingsuitkomst wordt echter door taxateur zelfstandig vastgesteld.

De in de kostenverhaalsopzet gehanteerde resterende looptijd van zeven jaar heeft echter een verhogend effect heeft op de residuele uitkomst, welk effect primair rekenkundig van aard is en samenhangt met de systematiek van contant maken. Dit effect wordt niet gezien als een weerspiegeling van gewijzigde marktontwikkelingen, maar als een gevolg van de wijze waarop het tijdvak kostenverhaal op dit moment is afgebakend.

Om dit rekenkundige tijdseffect inzichtelijk en navolgbaar te maken, heeft taxateur aanvullend beschouwd welke residuele uitkomst zou resulteren indien wordt uitgegaan van een resterende looptijd van acht jaar, terwijl alle overige uitgangspunten ongewijzigd blijven. Daarbij zijn de in de kostenverhaalsopzet opgenomen kosten- en opbrengstenramingen niet inhoudelijk aangepast, maar uitsluitend één jaar verder in de tijd geplaatst. De waardepeildatum blijft vastgesteld op 1 januari 2026 en de gehanteerde disconteringsvoet blijft ongewijzigd op 6,0 procent.

De correctie is rekenkundig uitgevoerd op basis van de standaardformule voor contant maken:

Contante waarde = Eindwaarde / (1 + r)^t

waarbij r staat voor de disconteringsvoet en t voor het aantal jaren tussen einddatum en waardepeildatum. Uitgaande van de residuele grondwaarde op basis van het kostenverhaal van € 48.951.515 bij een resterende looptijd van zeven jaar, leidt toepassing van één extra jaar discontering tot de volgende uitkomst:

€ 48.951.515,-- / (1 + 0,06) ≈ € 46.180.674,--

Bij een uitgeefbaar oppervlak van afgerond 405.900 m² resulteert dit in een indicatieve residuele grondwaarde van circa € 114 per m². Doordat in de kostenverhaalsopzet wordt gewerkt met

halfjaargemiddelde discontering, ligt het feitelijke disconteringsmoment iets verder in de tijd dan exact één vol jaar. Hierdoor komt de residuele grondwaarde afgerond uit op circa € 112 per m².

Het verschil tussen circa € 120 per m² en circa € 112 per m² wordt daarmee volledig verklaard door het rekenkundige effect van de verkorting van de resterende looptijd van het tijdvak kostenverhaal. Deze correctie betreft immers geen aanpassing van de onderliggende kostenstructuur, opbrengstenraming of marktomstandigheden en dient uitsluitend ter isolatie en duiding van het tijdseffect binnen de residuele grondwaardeberekening.

Ten aanzien van de opbrengstenraming merkt taxateur aanvullend op dat de gehanteerde actualisatie van circa 1,75 procent als marktconform wordt aangemerkt en aansluit bij het herzien parameteradvies 2026. Deze bijstelling betreft een reguliere actualisatie van het prijspeil en vormt geen indicatie voor een uitzonderlijke prijsontwikkeling zoals blijkt uit de uitkomst van de residuele benadering.

Door de omvang van het totale uitgeefbare oppervlak werkt een dergelijke, op zichzelf beperkte, wijziging echter relatief sterk door in de residuele grondwaardeberekening. Dit onderstreept de gevoeligheid van de residuele methode voor aannames ten aanzien van opbrengsten en tijdpad. Daar staat tegenover dat de kostenstructuur in absolute zin lager is en naar verwachting niet in gelijke mate of met dezelfde snelheid zal meestijgen. Deze asymmetrie kan ertoe leiden dat residuele uitkomsten in toekomstige actualisaties verder oplopen, zonder dat dit noodzakelijkerwijs een evenredige weerspiegeling vormt van onderliggende marktontwikkelingen.

De residuele uitkomst wordt door taxateur om die reden niet zonder meer gelijkgesteld aan de marktwaarde, maar expliciet betrokken als ondersteunende en verklarende benadering naast de uitkomst van de comparatieve methode bij de vaststelling van de complexwaarde.

6.4.3 Conclusie waarderingsmethoden en verzoening

De waardering is uitgevoerd aan de hand van zowel de comparatieve methode als de residuele grondwaardemethode. Beide methoden worden in de jurisprudentie en binnen de taxatiepraktijk als gangbaar en passend beschouwd, zonder dat één specifieke methode dwingend is voorgeschreven. Het is aan taxateur om, gelet op de aard van het object en de beschikbare marktinformatie, te bepalen welke methode in het concrete geval als normerend wordt geacht danwel bij een verzoening het meest gewicht toekomt.

De comparatieve methode leidt in dit geval tot een indicatie van de grondwaarde van afgerond € 100 per m². Deze uitkomst is gebaseerd op feitelijk gerealiseerde transacties van ruwe bouwgrond (bedrijventerrein), waarbij rekening is gehouden met verschillen in ligging, planstatus, ontwikkeltempo en risico. Hoewel binnen het kostenverhaalsgebied zelf geen transacties van ruwe bouwgrond beschikbaar zijn, heeft taxateur aansluiting gezocht bij transacties in de directe omgeving van het kostenverhaalsgebied, waaronder locaties binnen of direct grenzend aan de gemeente Eindhoven.

De residuele grondwaardemethode resulteert, afhankelijk van de gehanteerde tijdslijn, in een hogere waarde-indicatie, variërend van circa € 112 per m² bij neutralisatie van het tijdseffect tot circa € 120 per m² bij de actuele resterende looptijd van zeven jaar. Dit verschil is substantieel en door taxateur nadrukkelijk beoordeeld. Zoals in de voorgaande paragrafen is toegelicht, is dit verschil hoofdzakelijk toe te schrijven aan rekenkundige effecten die samenhangen met fasering, discontering en de verkorting van het resterende tijdvak kostenverhaal, en niet aan gewijzigde marktomstandigheden.

Gelet op de hiervoor beschreven gevoeligheid van de residuele grondwaardemethode voor aannames omtrent tijdslijn, fasering, discontering en indexatie, acht taxateur deze benadering in dit geval minder geschikt om als primaire grondslag voor de marktwaarde te dienen. De residuele uitkomst wordt in belangrijke mate bepaald door de gekozen systematiek en parameters en kan daardoor, in de voorliggende situatie, niet zonder meer worden aangemerkt als een directe afspiegeling van de feitelijke marktwerking.

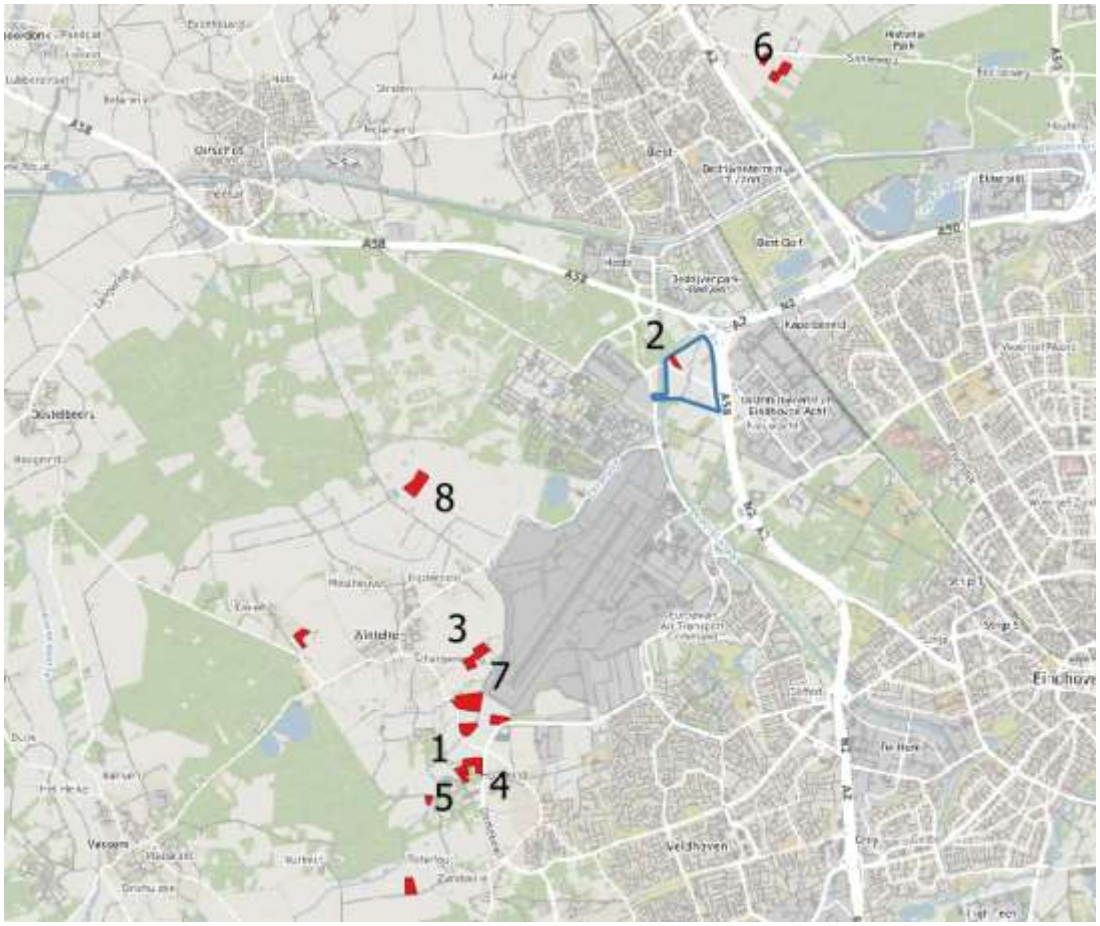
De residuele berekening wordt door taxateur betrokken in de integrale waarderingsafweging, maar vervult daarbij een secundaire rol ten opzichte van de comparatieve methode. Het verschil tussen de uitkomsten wordt verklaard vanuit rekenkundige effecten en gewijzigde uitgangspunten in de tijdslijn, en niet vanuit gewijzigde marktomstandigheden.

Op basis van het voorgaande stelt taxateur de comparatieve methode als hoofdmethode vast voor de bepaling van de complexwaarde. De complexwaarde van het kostenverhaalsgebied wordt op basis hiervan vastgesteld op afgerond € 100 per m².

6.5 Waardering gebruikswaarde

6.5.1 Comparatieve methode cultuurgrond

Bij de waardering van het object heeft taxateur kennisgenomen van de navolgende transacties die in de omgeving van het kostenverhaalgebied (blauw omlijnd) hebben plaatsgevonden.



Referentie-transactie	Aktedatum	Datum koop-overeenkomst	Zakelijke transactie	Oppervlakte	Koopsom/ha	Akte (Hyp4)	Vergelijk-baarheid
1	18-10-2023	20-07-2023	Ja	1.41.90 ha	€ 75.405,21	87437/38	Goed
2	14-12-2023		Ja	1.68.49 ha	€ 90.213,07	87778/79	Goed
3	05-03-2024	01-09-2023	Ja	5.06.50 ha	€ 105.000,00	88306/82	Goed
4	28-12-2023	19-12-2023	Ja	11.78.28 ha	€ 96.920,94	87908/63	Goed
5	08-05-2024		Ja	1.24.85 ha	€ 80.000,00	88692/153	Goed
6	18-02-2025	20-01-2025	Ja	4.83.95 ha	€ 151.100,32	90605/21	Niet vergelijkbaar
7	12-05-2025	31-03-2025	Ja	10.75.00 ha	€ 120.000,00	91185/54	Goed
8	20-05-2025		Ja	5.59.54 ha	€ 92.499,91	91251/69	Redelijk

Kwalitatieve analyse

1. ten opzichte van het getaxeerde is sprake van vergelijkbare agrarische gebruiksmogelijkheden, mindere landbouwkundige eigenschappen, licht betere ligging, vergelijkbare ontsluiting, vergelijkbare kavelvorm, vergelijkbare oppervlakte en een vergelijkbare courantheid. Ondanks de mindere landbouwkundige is deze referentie goed vergelijkbaar.

opmerking: -

2. ten opzichte van het getaxeerde is sprake van vergelijkbare agrarische gebruiksmogelijkheden, vergelijkbare landbouwkundige eigenschappen,

vergelijkbare ligging, vergelijkbare ontsluiting, vergelijkbare kavelvorm, vergelijkbare oppervlakte en een vergelijkbare courantheid.

opmerking: Betreft een familietransactie, echter is op basis van een taxatierapport de koopsom betaald. Vanwege het feit dat de koopsom binnen de bandbreedte van referentietransacties is gelegen, neemt taxateur als uitgangspunt dat het een transactie tegen marktconforme prijs betreft. Op het perceel is een anti-speculatiebeding aanwezig waarbij bij verkoop binnen 10 jaar de verkoper mee zal delen in de winst.

3. ten opzichte van het getaxeerde is sprake van vergelijkbare agrarische gebruiksmogelijkheden, vergelijkbare landbouwkundige eigenschappen, vergelijkbare ligging, vergelijkbare ontsluiting, vergelijkbare kavelvorm, vergelijkbare oppervlakte en een vergelijkbare courantheid.

opmerking: -

4. ten opzichte van het getaxeerde is sprake van vergelijkbare agrarische gebruiksmogelijkheden, vergelijkbare landbouwkundige eigenschappen, vergelijkbare ligging, vergelijkbare ontsluiting, vergelijkbare kavelvorm, vergelijkbare oppervlakte en een vergelijkbare courantheid.

opmerking: -

5. ten opzichte van het getaxeerde is sprake van vergelijkbare agrarische gebruiksmogelijkheden, mindere landbouwkundige eigenschappen, licht betere ligging, vergelijkbare ontsluiting, vergelijkbare kavelvorm, vergelijkbare oppervlakte en een vergelijkbare courantheid. Ondanks de mindere landbouwkundige is deze referentie goed vergelijkbaar.

opmerking: -

6. ten opzichte van het getaxeerde is sprake van vergelijkbare agrarische gebruiksmogelijkheden, vergelijkbare landbouwkundige eigenschappen, betere ligging, vergelijkbare ontsluiting, betere kavelvorm, vergelijkbare oppervlakte en een hogere courantheid. Vanwege de betere ligging, betere kavelvorm, hogere courantheid en het feit dat het een uitbreiding van de huiskavel van koper betreft is deze referentie naar oordeel van taxateur niet vergelijkbaar.

opmerking: Betreft uitbreiding van huiskavel door koper.

7. ten opzichte van het getaxeerde is sprake van vergelijkbare agrarische gebruiksmogelijkheden, vergelijkbare landbouwkundige eigenschappen, vergelijkbare ligging, vergelijkbare ontsluiting, vergelijkbare kavelvorm, vergelijkbare oppervlakte en een vergelijkbare courantheid.

opmerking: Verkoper krijgt voortgezet gebruik om niet tot einde van 2025 en vanaf 2026 de mogelijkheid tot geliberaliseerde pacht waarvan de pachtprijs vaststaat op € 1.375,-- per hectare. De pachtperiode is alleen van toepassing als de boomopstand op het perceel nog niet gerooid is.

8. ten opzichte van het getaxeerde is sprake van mindere agrarische gebruiksmogelijkheden, mindere landbouwkundige eigenschappen, betere ligging, mindere ontsluiting, vergelijkbare kavelvorm, vergelijkbare oppervlakte en een lagere courantheid. Ondanks de mindere agrarische gebruiksmogelijkheden, mindere landbouwkundige eigenschappen, betere ligging, mindere ontsluiting en lagere courantheid is deze referentie redelijk vergelijkbaar.

opmerking: Het perceel is niet zelfstandig ontsloten maar bij verkoop is een erfdienstbaarheid gevestigd over een naastgelegen perceel.

Taxateur constateert dat transactie 6 een hogere transactieprijs heeft in vergelijking met de overige vergelijkbare referentietransacties. Dit wordt door taxateur onder meer verklaard doordat de grond is aangekocht door een naastgelegen agrariër en onderdeel uitmaakt van de huiskavel van die agrariër. Deze transactie laat taxateur verder buiten beschouwing voor de waardering.

Aan de hand van de overige genoemde referenties kan worden geconcludeerd dat de agrarische grondmarkt in de omgeving van het object tussen juli 2023 en mei 2025 zich beweegt binnen een bandbreedte tussen circa € 75.000,-- en € 120.000,-- per hectare.

Op basis van informatie van het Kadaster is de grondprijs in provincie Noord-Brabant het afgelopen anderhalf jaar gestegen. Referentieonderzoek van taxateur laat dit beeld niet zien. Dit wordt door taxateur mede verklaart vanwege de waardedrukkende factoren in referentietransactie 8 zoals het ontbreken van een zelfstandige ontsluiting van het perceel.

De marktwaarde van landbouwgrond is sterk afhankelijk van de beschikbaarheid (gronddruk), mogelijkheden, ligging en kwaliteit en in mindere mate van opbrengst/prijs van agrarische producten en het agrarische opbrengend vermogen van de grond. Referentietransacties 2, 3 en 7 zijn het meest vergelijkbaar met het getaxeerde. Referentietransactie 2 is in het kostenverhaalgebied gelegen maar is wel licht verouderd, referentietransacties 3 en 7 kennen een vergelijkbare ligging en courantheid. Naar oordeel van taxateur is referentietransactie 7 het meest vergelijkbaar vanwege de recente transactiedatum.

Op basis van het bovenstaande is taxateur van oordeel dat de gebruikswaarde van het getaxeerde in het midden van de bandbreedte bevindt. Gelet op de genoemde referentietransacties, transactiedatum, marktomstandigheden, ligging, kavelvorm, oppervlakte, ontsluiting, courantheid, gebruik en gebruiksmogelijkheden en alle overige factoren, waardeert taxateur de gebruikswaarde vrij van pacht, huur en gebruik op gemiddeld € 110.000,-- per hectare voor de agrarische gronden welke betrokken zijn in het kostenverhaalsgebied.

Gebruikswaarde agrarische gronden op basis van de comparatieve methode € 11,-- per m².

6.5.2 Waardering Functie Natuur

Referenties van natuurgronden zijn slechts in beperkte mate beschikbaar. Om die reden is gezocht binnen een ruimere geografische spreiding en over een langere periode. Op basis van praktijkervaring en marktkennis stelt taxateur vast dat de waardeontwikkeling van natuurgronden landelijk gezien weinig fluctueert en relatief uniform is.

In de directe omgeving van het kostenverhaalsgebied zijn een aantal transactie gerechercheerd die taxateur relevant en representatief vindt met betrekking tot de natuurgronden:

1. Perceel bosgrond nabij de Boxtelseweg te Sint-Oedenrode

aktedatum:	29 november 2024
datum koopovereenkomst:	4 oktober 2024
verkoper:	5.1.2e en 5.1.2e
koper:	5.1.2e
oppervlakte:	00.22.20 ha
koopsom:	€ 15.000,--
koopsom/ha:	€ 67.567,57
natuurtype:	
opmerking:	
akte:	hyp4 89985/179

2. Percelen bosgrond aan Buytencamp te Bakel

aktedatum:	4 december 2024
datum koopovereenkomst:	15 mei 2024
verkoper:	5.1.2e c.s.
koper:	5.1.2e en 5.1.2e
oppervlakte:	00.19.63 ha
koopsom:	€ 9.815,--
koopsom/ha:	€ 50.000,--
natuurtype:	
opmerking:	
akte:	hyp4 90059/113

3. Percelen grond nabij de Gommelsestrat en de Biezenmortelsesrraat te Udenhout

aktedatum:	31 januari 2025
datum koopovereenkomst:	14 januari 2025
verkoper:	Heijden agro V.O.F.
koper:	Stichting Het Noordbrabants landschap
oppervlakte:	12.58.45 ha
koopsom:	€ 377.535,--
koopsom/ha:	€ 30.000,--
natuurtype:	
opmerking:	Betreft ruiling waarbij de loten op waarde zijn gezet loot A op en loot B betreffende 4.70.75 ha op € (€ 10,25 m²)
akte:	hyp4 90486/167

4. Perceel bos nabij de Schoorstraat te Udenhout

aktedatum:	18 februari 2025
datum koopovereenkomst:	20 januari 2025
verkoper:	5.1.2e
koper:	Cimento Holding B.V.
oppervlakte:	02.31.60 ha
koopsom:	€ 92.640,--
koopsom/ha:	€ 40.000,--
natuurtype:	
opmerking:	
akte:	hyp4 90606/47

5. Perceel natuurgrond nabij Graafsebaan te Rosmalen

aktedatum:	24 februari 2025
datum koopovereenkomst:	21 januari 2025
verkoper:	Megment B.V.
koper:	5.1.2e
oppervlakte:	14.82.29 ha
koopsom:	€ 400.000,--
koopsom/ha:	€ 26.985,27-
natuurtype:	
opmerking:	
akte:	hyp4 90631/61

Taxateur is bekend met de navolgende transacties van natuurgronden die verspreid over het land hebben plaatsgevonden en acht deze representatief ter onderbouwing van de gehanteerde waarde-inschatting.

1. <u>Percelen natuurgrond gelegen nabij Molenveld, Strootmanweg, Sluitersveldweg en de Rutbekersveldweg te Enschede</u>

aktedatum:	28 februari 2024
datum koopovereenkomst:	-
verkoper:	Provincie Overijssel
koper:	Stichting Landschap Overijssel
oppervlakte:	11.00.57 ha
koopsom:	€ 114.109,--
koopsom/ha:	€ 10.368,--
natuurtype:	N15.02 Dennen-, eiken en beukenbos (5.09.29 ha), N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland (4.22.34 ha), N14.03 Haagbeuken- en essenbos (0.19.41 ha), L01.01 Poel en klein historisch water (0.14.09 ha), L01.02 Houtwal en houtsingel (0.43.47 ha) en N10.02 Vochtig hooiland (11.00.58 ha)
opmerking:	Percelen zijn gelegen op 4 locaties en allemaal zelfstandig ontsloten.
akte:	hyp4 88251/45

2. Percelen natuurgrond gelegen nabij de Rijssenseweg te Ambt-Delden

aktedatum:	2 april 2024
datum koopovereenkomst:	-
verkoper:	Provincie Overijssel
koper:	5.1.2e
oppervlakte:	30.73.75 ha
koopsom:	€ 630.118,75
koopsom/ha:	€ 20.500,--
natuurtype:	N12.05 Kruiden- en faunarijke akker, N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland, N10.02 Vochtig hooiland, N03.01 Beek en bron, L01.02 Houtwal en houtsingel, N06.04 Vochtige heide, N16.03 Droog bos met productie en L01.01, Poel en kleine historische wateren
opmerking:	Het overgrote deel van het verkochte bestaat uit de natuurdoeltypen N12.05 Kruiden- en faunarijke akker, N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland en N10.02 Vochtig hooiland.
akte:	hyp4/88471/105

3. Percelen natuurgrond gelegen nabij Het Zwartewater Hasselt

aktedatum:	25 juli 2024
datum koopovereenkomst:	27 mei 2024
verkoper:	Provincie Overijssel
koper:	5.1.2e
oppervlakte:	4.05.60 ha
koopsom:	€ 78.534,--
koopsom/ha:	€ 19.362,43
natuurtype:	N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland (ca. 3.62.50 ha) en N10.02 Vochtig hooiland (ca. 0.43.10 ha)
opmerking:	Klein deel niet zelfstandig ontsloten (perceel met N10.02), overige goede kavelvorm en courant
akte:	hyp4 89186/63

4. Perceel natuurgrond gelegen nabij de Denekamperstraat te Oldenzaal

aktedatum:	5 juli 2024
datum koopovereenkomst:	11 juni 2024
verkoper:	Provincie Overijssel
koper:	Maatschap De Rode Beuk
oppervlakte:	1.87.00 ha
koopsom:	€ 40.200,--
koopsom/ha:	€ 21.497,33
natuurtype:	N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland, N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos en N16.04 Vochtig bos met productie
opmerking:	De verdeling voor natuurdoeltype is circa 50% N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland en 50% N16.04 Vochtig bos met productie. Aan de rand van het perceel kent het een minimale strook met het natuurdoeltype N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos.
akte:	hyp4/89071/17

5. Percelen natuurgrond gelegen aan of nabij de Knoefweg te Haaksbergen

aktedatum:	23 augustus 2024
datum koopovereenkomst:	24 juni 2024
verkoper:	Provincie Overijssel
koper:	5.1.2e en 5.1.2e
oppervlakte:	2.17.95 ha
koopsom:	€ 62.100,--
koopsom/ha:	€ 28.492,77
natuurtype:	N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland en N16.03 Droog bos met productie.
opmerking:	Betreft volledig N12.02 ook op beheertype kaart Provincie Overijssel. Perceel is zelfstandig ontsloten, goed bereikbaar en courant.
akte:	hyp4 89355/90

6. Perceel natuurgrond gelegen aan de Rietweg te Belfeld

aktedatum:	26 juli 2024
datum koopovereenkomst:	-
verkoper:	Staat der Nederlanden
koper:	5.1.2e
oppervlakte:	0.88.50 ha
koopsom:	€ 22.505,--
koopsom/ha:	€ 25.429,38
natuurtype:	N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland
opmerking:	Perceel is zelfstandig ontsloten met een redelijke kavelvorm en courantheid. Op een deel van het perceel is sprake van bosontwikkeling
akte:	hyp4 89192/89

7. Perceel natuurgrond gelegen aan de Cellemuiden te Hasselt

aktedatum:	21 november 2024
datum koopovereenkomst:	25 september 2024
verkoper:	Provincie Overijssel
koper:	5.1.2e
oppervlakte:	20.05.95 hectare
koopsom:	€ 606.000,--
koopsom/ha:	€ 30.210,12
natuurtype:	N 12.02 Kruiden- en faunarijk grasland (1.31.70 hectare) N 10.02 Vochtig hooiland (18.37.53 hectare) N 05.02 Gemaaid rietland (0.36.72 hectare)
opmerking:	percelen zijn zelfstandig ontsloten en zijn geschikt voor semi-agrarisch gebruik. De percelen zijn buitendijks gelegen in een Natura-2000 gebied.
akte:	hyp4 89936/151

8. Percelen natuurgrond nabij de Dunsedijk te Lage Mierde

aktedatum:	1 november 2024
datum koopovereenkomst:	onbekend
verkoper:	ASR Levensverzekering N.V.

koper:	Natuur Haven B.V.
oppervlakte:	11.10.13 hectare
koopsom:	€ 248.667,--
koopsom/ha:	€ 22.399,81
natuurtype:	N10.01 Nat schraalland N10.02 Vochtig hooiland N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland, N12.05 Kruiden- en faunarijk akker N14.01 Rivier- en beekbegeleidend bos
opmerking:	-
akte:	hyp4 89833/48

9. Percelen natuurgrond gelegen nabij de Dunsedijk te Lage Mierde

aktedatum:	24 december 2024
datum koopovereenkomst:	21 november 2024
verkoper:	Provincie Noord-Brabant
koper:	5.1.2e / 5.1.2e
oppervlakte:	27.61.96 hectare
koopsom:	€ 315.600,--
koopsom/ha:	€ 11.426,--
natuurtype:	12.10.00 ha N10.01 Nat schraalland 9.60.00 ha N10.02 Vochtig hooiland 1.90.00 ha N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland 2.30.00 ha N14.01 rivier- en beekbegeleidend bos 1.70.00 ha N15.02 Dennen-, eiken-, en beukenbos 0.10.00 ha N16.04 Vochtig bos met productie
opmerking:	op het verkochte is een kwalitatieve verplichting gevestigd voor het in stand houden van een openbaar wandelpad.
akte:	hyp4 90229/157

10. Percelen natuurgrond gelegen nabij de Velde te Zwartsluis

aktedatum:	13 december 2024
datum koopovereenkomst:	-
verkoper:	Provincie Overijssel
koper:	5.1.2e
oppervlakte:	20.23.99 hectare
koopsom:	€ 452.000,--
koopsom/ha:	€ 22.332,13
natuurtype:	N 02.01 Rivier N 04.02 Zoete Plas N 05.04 Dynamisch moeras . N 10.02 Vochtig Hooiland N 12.02 Kruiden- en faunarijk grasland N 12.04 Zilt- en overstromingsgrasland N 13.01 Vochtig Weidevogelgrasland
opmerking:	Buitendijks gelegen percelen, grootste gedeelte is Kruiden- en faunarijk grasland
akte:	hyp4 90124/18

11. Percelen natuurgrond gelegen aan de Gennerdijk te Hasselt

aktedatum:	21 februari 2025
datum koopovereenkomst:	16 december 2024
verkoper:	Provincie Overijssel
koper:	5.1.2e [redacted]
oppervlakte:	21.74.82 hectare
koopsom:	€ 405.000,--
koopsom/ha:	€ 18.622,23
natuurtype:	N 02.01 Rivier
	N 04.02 Zoete Plas
	N 05.02 Gemaaid rietland
.	N 10.02 Vochtig Hooiland
	N 12.02 Kruiden- en faunarijk grasland (Grotendeels)
opmerking:	Buitendijks gelegen percelen, grootste gedeelte is Kruiden- en faunarijk grasland
akte:	hyp4 906629/186

12. Percelen natuurgrond gelegen te Vriezenveen (Engbertsdijkvenen)

aktedatum:	20 mei 2025
datum koopovereenkomst:	onbekend
verkoper:	5.1.2e en 5.1.2e
koper:	Staatsbosbeheer
oppervlakte:	0.36.30 hectare
koopsom:	€ 4.900,--
koopsom/ha:	€ 13.498,--
natuurtype:	N14.02 Hoog- en laagveenbos;
	N06.03 Hoogveen
opmerking:	Gelegen in Natura-2000 gebied Engebertsdijkvenen. Diverse percelen betreffen een onverdeeld aandeel in de eigendom. Betreft voornamelijk verkoop van hoogveen.
akte:	hyp4 91242/107

Resumé referentietransacties:

Nabij kostenverhaalsgebied:

Transactie	Datum koopovereenkomst/aktedatum	Oppervlakte	Koopsom	Koopsom/ha
1	Koopovereenkomst: 4 oktober 2024	00.22.20 ha	€ 15.000,--	€ 67.567,57
2	Koopovereenkomst: 15 mei 2024	00.19.63 ha	€ 9.815,--	€ 50.000,--
3	Koopovereenkomst: 14 januari 2025	12.58.45 ha	€ 377.535,--	€ 30.000,--
4	Koopovereenkomst: 20 januari 2025	02.31.60 ha	€ 92.640,--	€ 40.000,--
5	Koopovereenkomst: 21 januari 2025	14.82.29 ha	€ 400.000,--	€ 26.985,27

Op afstand:

Transactie	Datum koopovereenkomst/aktedatum	Oppervlakte	Koopsom	Koopsom/ha
1	Aktedatum: 28 februari 2024	11.00.57 ha	€ 114.109,--	€ 10.368,--
2	Aktedatum: 2 april 2024	30.73.75 ha	€ 630.118,75	€ 20.500,--
3	Koopovereenkomst: 27 mei 2024	4.05.60 ha	€ 78.534,--	€ 19.362,43
4	Koopovereenkomst: 11 juni 2024	1.87.00 ha	€ 40.200,--	€ 21.497,33
5	Koopovereenkomst: 24 juni 2024	2.17.95 ha	€ 62.100,--	€ 28.492,77
6	Aktedatum: 26 juli 2024	0.88.50 ha	€ 22.505,--	€ 25.429,38
7	Koopovereenkomst: 25 september 2024	20.05.95 ha	€ 606.000,--	€ 30.210,12
8	Aktedatum: 1 november 2024	11.10.13 ha	€ 248.667,--	€ 22.399,81
9	Koopovereenkomst: 21 november 2024	27.61.96 ha	€ 315.600,--	€ 11.426,--
10	Aktedatum: 13 december 2024	20.23.99 ha	€ 452.000,--	€ 22.332,13
11	Koopovereenkomst: 16 december 2024	21.74.82 ha	€ 405.000,--	€ 18.622,23
12	Aktedatum: 20 mei 2025	0.36.30 ha	€ 4.900,--	€ 13.498,--

De aangetroffen transacties laten een enigszins gevarieerd beeld zien. Opvallend is dat voor natuurpercelen waarbij sprake is van agrarisch medegebruik door de markt doorgaans een hogere prijs wordt betaald. Binnen het kostenverhaalsgebied komen verschillende vormen van natuur en natuurdoeltypen voor, wat leidt tot enige variatie in gebruik en potentie per perceel.
Desondanks acht taxateur het verantwoord om voor het gehele kostenverhaalsgebied uit te gaan van één uniforme waarde voor alle natuur- en bospercelen. Deze benadering sluit aan bij de beschikbare referenties, de aard van het gebied en de mate van vergelijkbaarheid in marktperceptie.

Op basis van de onderzochte transacties is taxateur van oordeel dat de gebruikswaarde van de percelen aan de onderzijde van de bandbreedte van de nabijgelegen referentietransacties ligt. Gelet op de transactiedata, marktomstandigheden, ligging, feitelijk gebruik, gebruiksmogelijkheden en overige relevante factoren, waardeert taxateur de gebruikswaarde — vrij van pacht, huur en feitelijk gebruik — op gemiddeld **€** 30.000,-- per hectare, zijnde € 3,-- per m².

Waarde functie Natuur op basis van de comparatieve methode € 3,-- per m².

6.5.3 Waardering Verkeer en verkeersdoeleinden

Voor infrastructuur binnen het kostenverhaalsgebied geldt dat deze gronden — ondanks hun beperkte opbrengstpotentie — wél onderdeel uitmaken van de complexwaarde. Gezien hun publieke functie en het ontbreken van commerciële aanwendbaarheid, worden dergelijke percelen normaliter gewaardeerd tegen een symbolisch bedrag.

Taxateur hanteert voor deze gronden doorgaans een waarde van € 1,-- de massa per kadastraal perceel.

Deze waardering wordt onderbouwd aan de hand van marktconforme referenties. Zo vond op 14 december 2022 een transactie plaats tussen de gemeente Eindhoven en de gemeente Oirschot, waarbij diverse infrastructuurpercelen voor een symbolisch bedrag van € 1,-- zijn overgedragen (Hyp4 85782/61). Een vergelijkbare transactie vond plaats op 9 december 2019 tussen de provincie Overijssel en de gemeente Enschede, waarbij eveneens infrastructuur voor een totaalbedrag van € 1,-- is overgedragen (Hyp4 76979/52).

Deze transacties bevestigen het beeld dat dergelijke gronden, vanwege hun blijvende openbare functie en het ontbreken van directe exploitatieopbrengsten tegen een symbolische waarde worden overgedragen. Taxateur wil deze categorie gronden derhalve voor deze waarde meenemen in de complexwaardering.

Waarde functie verkeer **€ 1,-- de massa per perceel.**

6.6 Waardering werkelijke waarde kostenverhaalsgebied

Waarderingsgrondslagen per gebruikstype:

Voor de onderbouwing van de inbrengwaarde wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende gebruikstypen binnen het uitgeefbaar gebied. Daarbij geldt het volgende:

- Huidig agrarisch bestemde gronden:
  De betreffende gronden hebben op dit moment de bestemming 'Agrarisch', maar zullen na wijziging van het Omgevingsplan worden aangewend voor de functie 'Bedrijf'. Aangezien de gebruikswaarde van agrarische gronden aantoonbaar lager ligt dan de complexwaarde, worden deze gronden binnen het uitgeefbaar gebied gewaardeerd op basis van de complexwaarde.

- Huidig natuur bestemde gronden:
  De betreffende gronden hebben op dit moment de bestemming 'Natuur'. Hoewel in het plangebied delen van de functie natuur worden gehandhaafd is taxateur van mening dat deze alsnog onder het complex kunnen worden geschaard. Daarbij overweegt taxateur dat delen van de functie natuur -nog moet- worden ingericht/ uitgebreid, de functie verder ingericht zal worden met onder meer vlonders, de functie 'overbrugt' wordt om beide aan weerszijden van de functie natuur gelegen functie bedrijf aan elkaar te verbinden. Daarbij is op voorhand nog niet voorzien waar en hoeveel van deze 'overbruggingen' worden gerealiseerd. Op basis hiervan wil taxateur voor deze functie die daarmee integraal onderdeel vormt van het totale gebied de complexwaarde aanhouden.

- Gronden ten behoeve van functie verkeer:
  Binnen het plangebied gaat het om gronden die momenteel de bestemming 'Natuur' hebben, maar in de toekomstige situatie worden aangewend voor de functie verkeer. Vanwege de wijziging van de functie kent taxateur ook aan deze gronden de complexwaarde toe.

- Huidig voor verkeer bestemde gronden:
  De betreffende gronden hebben op dit moment de bestemming 'Verkeer', maar zullen na wijziging van het Omgevingsplan worden aangewend voor de functie 'Bedrijf'. Aangezien de gebruikswaarde van verkeersgronden aantoonbaar lager ligt dan de complexwaarde, worden deze gronden binnen het uitgeefbaar gebied gewaardeerd op basis van de complexwaarde.

KEMDES
Rentmeesters & Taxateurs

Eigenaar 1:

Algemene gegevens				Werkelijke waarde	
Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Som te gebruiken oppv voor waardering	Waarde te slopen opstallen met gronden (Kostensoort A2 + B1 bijlagen IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)
Woensel	A	3664	10.160	€ -	€ 1.016.000
Woensel	A	4165	830	€ -	€ 83.000
Woensel	A	4405	3.055	€ -	€ 305.500
Woensel	A	4407	3.826	€ -	€ 382.600
Woensel	A	4408	12.965	€ -	€ 1.296.500
Woensel	A	4435	37.740	€ -	€ 3.774.000
Woensel	A	4525	218	€ -	€ 21.800
Woensel	A	4526	693	€ -	€ 69.300
Woensel	A	4667	3	€ -	€ 300
Woensel	A	4668	452	€ -	€ 45.200
Woensel	A	4684	1.164	€ -	€ 116.400
Woensel	A	4685	55.273	€ -	€ 5.527.300
Woensel	A	4686	12.583	€ -	€ 1.258.300
Woensel	A	4687	34.996	€ -	€ 3.499.600
Woensel	A	4721	1.621	€ -	€ 162.100
Woensel	A	4722	1.844	€ -	€ 184.400
Woensel	A	4730	1.089	€ -	€ 108.900
Woensel	A	4752	3.337	€ -	€ 333.700
Woensel	A	4773	2.666	€ -	€ 266.600
Woensel	A	4775	42	€ -	€ 4.200
Woensel	A	4776	780	€ -	€ 78.000
Woensel	A	4777	4.320	€ -	€ 432.000
Woensel	A	4781	1.735	€ -	€ 173.500
Woensel	A	4784	3.209	€ -	€ 320.900
Woensel	A	4786	5	€ -	€ 500
Woensel	A	4787	20	€ -	€ 2.000
Woensel	A	4788	18.396	€ -	€ 1.839.600
Woensel	A	4791	6.710	€ -	€ 671.000
Woensel	A	4792	2.755	€ -	€ 275.500
Woensel	A	4793	4.585	€ -	€ 458.500
Woensel	A	4798	10.285	€ -	€ 1.028.500
Woensel	A	4799	14.735	€ -	€ 1.473.500
Woensel	A	4800	12	€ -	€ 1.200
Woensel	A	4801	33.915	€ -	€ 3.391.500
Woensel	A	4802	105	€ -	€ 10.500
Woensel	A	4818	9.605	€ -	€ 960.500
Subtotaal eigenaar 1			295.729	€ -	€ 29.572.900
Waarvan:					
Rubriek A: Openbaar gebied			36.283		€ 3.628.300
Rubriek B: Uitgeefbaar gebied			259.446		€ 25.944.600

Eigenaar 2:

Algemene gegevens				Werkelijke waarde	
Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Som te gebruiken oppv voor waardering	Waarde te slopen opstallen met gronden (Kostensoort A2 + B1 bijlagen IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)
Woensel	A	4785	86	€ -	€ 8.600
Subtotaal eigenaar 2			86	€ -	€ 8.600
Waarvan:					
Rubriek A: Openbaar gebied			-		€ -
Rubriek B: Uitgeefbaar gebied			86		€ 8.600

Eigenaar 3:

Algemene gegevens				Werkelijke waarde	
Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Som te gebruiken oppv voor waardering	Waarde te slopen opstallen met gronden (Kostensoort A2 + B1 bijlagen IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)
Woensel	A	4774	12.197	€ -	€ 1.219.700
Woensel	A	4782	27.296	€ -	€ 2.729.600
Subtotaal eigenaar 3			39.493	€ -	€ 3.949.300
Waarvan:					
Rubriek A: Openbaar gebied			7.778		€ 777.800
Rubriek B: Uitgeefbaar gebied			31.715		€ 3.171.500

Eigenaar 4:

Algemene gegevens				Werkelijke waarde	
Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Som te gebruiken oppv voor waardering	Waarde te slopen opstallen met gronden (Kostensoort A2 + B1 bijlagen IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)
Woensel	A	4772	21.630	€ -	€ 2.163.000
Subtotaal eigenaar 4			21.630	€ -	€ 2.163.000
Waarvan:					
Rubriek A: Openbaar gebied			4.366		€ 436.600
Rubriek B: Uitgeefbaar gebied			17.264		€ 1.726.400

Eigenaar 5:

Algemene gegevens				Werkelijke waarde	
Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Som te gebruiken oppv voor waardering	Waarde te slopen opstallen met gronden (Kostensoort A2 + B1 bijlagen IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)
Woensel	A	4778	16.850	€ -	€ 1.685.000
Subtotaal eigenaar 5			16.850	€ -	€ 1.685.000
Waarvan:					
Rubriek A: Openbaar gebied			102		€ 10.200
Rubriek B: Uitgeefbaar gebied			16.748		€ 1.674.800

Eigenaar 6:

Algemene gegevens				Werkelijke waarde	
Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Som te gebruiken oppv voor waardering	Waarde te slopen opstallen met gronden (Kostensoort A2 + B1 bijlagen IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)
Woensel	A	4817	11.530	€ -	€ 1.153.000
Woensel	A	4819	1.145	€ -	€ 114.500
Subtotaal eigenaar 6			12.675	€ -	€ 1.267.500
Waarvan:					
Rubriek A: Openbaar gebied			3		€ 300
Rubriek B: Uitgeefbaar gebied			12.672		€ 1.267.200

Eigenaar 7:

Algemene gegevens				Werkelijke waarde	
Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Som te gebruiken oppv voor waardering	Waarde te slopen opstallen met gronden (Kostensoort A2 + B1 bijlagen IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)
Woensel	A	4771	45	€ -	€ 4.500
Subtotaal eigenaar 7			45	€ -	€ 4.500
Waarvan:					
Rubriek A: Openbaar gebied			-		€ -
Rubriek B: Uitgeefbaar gebied			45		€ 4.500

Eigenaar 8:

Algemene gegevens				Werkelijke waarde	
Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Som te gebruiken oppv voor waardering	Waarde te slopen opstallen met gronden (Kostensoort A2 + B1 bijlagen IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)
Woensel	A	4753	19.433	€ -	€ 1.943.300
Subtotaal eigenaar 8			19.433	€ -	€ 1.943.300
Waarvan:					
Rubriek A: Openbaar gebied			-		€ -
Rubriek B: Uitgeefbaar gebied			19.433		€ 1.943.300

Totaal werkelijke waarde:

Algemene gegevens				Werkelijke waarde	
Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Som te gebruiken oppv voor waardering	Waarde te slopen opstallen met gronden (Kostensoort A2 + B1 bijlagen IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)
Subtotaal eigenaar 1			295.729	€ -	€ 29.572.900
Subtotaal eigenaar 2			86	€ -	€ 8.600
Subtotaal eigenaar 3			39.493	€ -	€ 3.949.300
Subtotaal eigenaar 4			21.630	€ -	€ 2.163.000
Subtotaal eigenaar 5			16.850	€ -	€ 1.685.000
Subtotaal eigenaar 6			12.675	€ -	€ 1.267.500
Subtotaal eigenaar 7			45	€ -	€ 4.500
Subtotaal eigenaar 8			19.433	€ -	€ 1.943.300
Totaal			**405.941**	**€ -**	**€ 40.594.100**
Waarvan:					
Rubriek A: Openbaar gebied			48.532		€ 4.853.200
Rubriek B: Uitgeefbaar gebied			357.409		€ 35.740.900

Werkelijke waarde rubriek A (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob) € 4.853.200,--
Openbaar gebied

Werkelijke waarde rubriek B (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob) € 35.740.900,--
Uitgeefbaar

Werkelijke waarde totaal **€ 40.594.100,--**

6.7 Kostensoort B2, bijlage IV, artikel 8.17 Ob – Vrijmaken rechten

Deze kostensoort betreft de kosten die gemoeid zijn met het vrijmaken van gronden, zoals bedoeld onder kostensoort B1, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit, beperkte rechten of zakelijke lasten.

Op basis van de in het kader van deze taxatie gevoerde gesprekken en de door of namens de gemeente aangeleverde informatie zijn geen aanwijzingen aangetroffen dat binnen het plangebied sprake is van pacht-, huur- of andere gebruiksrechten die aan derden zijn verleend.

Aangezien er geen concrete gegevens beschikbaar zijn waaruit het bestaan van dergelijke rechten blijkt, en er op dit moment geen aanleiding is om vrijmakingskosten te verwachten, wordt onder kostensoort B2 vooralsnog geen post opgenomen.

6.8 Kostensoort B3, bijlage IV, artikel 8.17 Ob – Kosten van sloop

Onder kostensoort B3 vallen de kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op gronden als bedoeld onder kostensoort B1.

Binnen het kostenverhaalsgebied zijn geen opstallen aanwezig die in het kader van de beoogde planontwikkeling dienen te worden gesloopt of verwijderd. Aangezien wel sprake is van (ondergrondse) infrastructuur zoals wegen, funderingen, kabels en leidingen, sluit taxateur aan bij de door de planeconoom opgestelde raming van de sloop- en verwijderingskosten, inclusief de daarbij gehanteerde uitgangspunten.

Kosten van sloop etc. (Kostensoort A5 + B3 bijlage IV Ob)	€	965.053,--

6.9 Kostensoort B4, bijlage IV, artikel 8.17 Ob – Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppervlaktewater

Op grond van artikel 8.17[1] van het Omgevingsbesluit dienen de kosten van bepaalde verhaalbare voorzieningen – waaronder bodemsanering, grondwerken en het dempen van oppervlaktewater – op een inzichtelijke en onderbouwde wijze worden geraamd. Deze ramingen moeten per kadastraal perceel plaatsvinden en behoren te worden opgesteld door een deskundige op het betreffende vakgebied.

[1] Artikel 8.17, eerste lid, Omgevingsbesluit: *"De kostenraming, bedoeld in artikel 13.11 van de wet, wordt gebaseerd op een raming van de kosten per kadastraal perceel, op een wijze die inzicht geeft in de uitgangspunten van de raming en door een deskundige is opgesteld."*

De benodigde deskundigheid voor dergelijke ramingen ligt buiten het domein van de taxateur. Vanwege de technische aard van de werkzaamheden en de vereiste kennis van bodemkwaliteit, saneringstechniek en civieltechnische uitvoering, worden deze kosten doorgaans geraamd door een kosten- en/of milieudeskundige.

In dit kader sluit de taxateur zich aan bij de door de planeconoom opgestelde raming van de kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken, inclusief de daarbij gehanteerde uitgangspunten.

Kosten van bodemsanering etc. (Kostensoort B4 bijlage IV Ob)	€	6.502.307,--

6.10 Backtesting

Taxateur heeft de werkelijke waarde van het object reeds eerder bepaald in een taxatierapport van 28 augustus 2025, met als waardepeildatum 1 juli 2025. In dat rapport is de werkelijke waarde, zijnde de inbrengwaarde als bedoeld in kostensoort A2 en B1 van bijlage IV van het Omgevingsbesluit, vastgesteld op € 40.594.100.

Deze waarde was destijds als volgt opgebouwd:

Werkelijke waarde totaal (A2 + B1)

€ 40.594.100,--

waarvan:
- Rubriek A: € 4.853.200,--
– Rubriek B: € 35.740.900,--

Daarnaast zijn in de eerdere taxatie afzonderlijk opgenomen:
– kosten van sloop (A5/B3): € 950.086,--
– kosten van bodemsanering (B4): € 6.401.459,--

In de onderhavige taxatie is de inbrengwaarde opnieuw bepaald. Daarbij is wederom uitgegaan van de comparatieve methode. Sinds de vorige waardering is één aanvullende referentietransactie beschikbaar gekomen. Deze transactie laat geen hogere prijsontwikkeling zien ten opzichte van de reeds eerder gehanteerde referenties. Op basis hiervan ziet taxateur geen aanleiding om de eerder vastgestelde inbrengwaarde aan te passen. De werkelijke waarde (A2 + B1) is derhalve opnieuw vastgesteld op € 40.594.100.

De kosten van sloop en bodemsanering zijn in de onderhavige taxatie geactualiseerd door middel van indexatie, overeenkomstig de gehanteerde parametersystematiek. Dit heeft geleid tot een beperkte stijging van deze kostenposten, waarbij de kosten van sloop thans € 965.053 bedragen en de kosten van bodemsanering € 6.502.307,--. Deze wijzigingen vloeien voort uit indexering en betreffen geen inhoudelijke herziening van de onderliggende kostenramingen.

Het verschil tussen de eerdere en de huidige taxatie is daarmee volledig toe te schrijven aan de toegepaste indexatie van kostenposten en niet aan een gewijzigde waardering van de inbrengwaarde. De stabiliteit van de inbrengwaarde acht taxateur consistent met het beeld dat volgt uit de beschikbare

marktgegevens. Gelet op het ontbreken van een waarneembare prijsstijging in de gehanteerde referenties acht taxateur de handhaving van € 40.594.100,-- realistisch en navolgbaar.

Deze backtesting ziet uitsluitend op de ontwikkeling van de inbrengwaarde zoals bepaald op basis van de comparatieve methode. Voor zover in de residuele grondwaardetoetsing sprake is van een hogere waarde-indicatie, wordt deze stijging door taxateur verklaard vanuit rekenkundige effecten die samenhangen met de gehanteerde tijdslijn en discontering en niet vanuit een wijziging van de onderliggende marktwaarde van de gronden.

Op verzoek van opdrachtgever is een versie 2 van het taxatierapport opgesteld. Deze versie betreft uitsluitend een tekstuele en visuele aanvulling, waarbij de verbeelding in paragraaf 4.3 is aangepast en in paragraaf 4.9 een aanvullende verbeelding is opgenomen. De in dit rapport vastgestelde waarderingen zijn ten opzichte van de eerdere definitieve versie ongewijzigd gebleven.

7. Onzekerheden

Taxeren is het schatten van de meest waarschijnlijke van een reeks mogelijke uitkomsten op basis van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij de taxatie. Schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van de informatievoorzieningen, gebrek aan marktinformatie, marktomstandigheden en algemene taxatie onnauwkeurigheid.

7.1 Algemene taxatieonzekerheid

Een waardering is een puntschatting. Een redelijk handelend en denkend koper c.q. verkoper zal bij de transactie rekening houden met de op de situatie van toepassing zijnde feiten en omstandigheden van dat moment. Dit houdt in dat hierdoor ten aanzien van de prijs er een afwijking kan optreden, mede als gevolg van wijziging van de parameters. Derhalve zal hij rekening houden met een bandbreedte op de uitkomst van deze waardebepaling en de uitkomst enkel indicatief gebruiken ter toetsing.

Uit diverse onderzoeken is gebleken dat er verschil is tussen de uitkomst van taxaties opgesteld door verschillende taxateurs[2] en tussen taxatie en prijs[3]. Het is daarbij aannemelijk en door Ten Have betoogd dat de kans groot is dat twee taxaties, behoudens uitzonderlijk omstandigheden binnen een marge van twee maal 10% liggen. Dit leidt uitzondering in geval van incourant onroerend goed of een instabiele markt, waar deze marge toeneemt. Het onderzoek van Schekkerman over hoe de uitkomst van een taxatie zich verhoudt tot de uiteindelijke verkoopopbrengst toont dat ook aan, waarbij uit de onderzochte taxaties bleek dat in tweederde van de onderzochte taxaties de bandbreedte ten opzichte van de gerealiseerde verkoopopbrengst 20% plus of min bedroeg.

7.2 Taxatieonzekerheid

Bij de waardering van gronden in transformatie- en ontwikkelgebieden, zoals in onderhavig geval, is inherent sprake van een verhoogde mate van taxatieonzekerheid. Deze onzekerheden zijn reeds in het eerdere taxatierapport benoemd en zijn in het kader van deze markttechnische update onverminderd van toepassing. Zij vloeien voort uit de aard van de gehanteerde waarderingsmethoden, de fase van planvorming waarin het gebied zich bevindt en de marktwerking rondom zogenoemde 'warme grond'.

Bij toepassing van de comparatieve methode wordt de waarde afgeleid uit gerealiseerde transacties van vergelijkbare percelen. In ontwikkelgebieden kent deze methode beperkingen, aangezien referentietransacties veelal tot stand komen in een context van verwachte functiewijziging of toekomstige planologische meerwaarde. De prijsstelling is daarmee in zekere mate gebaseerd op verwachtingen en aannames over toekomstige ontwikkelingen, hetgeen de objectieve vergelijkbaarheid

[2] RAVI 1990, R.A.D. Blaauw, bouw nr. 9-september 2010 p732, 5.1.2e Taxatieleer onroerende zaken 2002 pp.59-62.
[3] C. Schekkerman (ASRE/MSRE 2004), nauwkeurigheid in taxaties een onderzoek naar de nauwkeurigheid van taxaties en (on)mogelijkheden om betrouwbaarheid van taxaties te vergroten.

kan beperken. Daarnaast is de waarde van dergelijke gronden sterk tijdsafhankelijk, waardoor beperkte verschillen in transactiedatum reeds tot substantiële prijsverschillen kunnen leiden.

Ook bestaat bij referenties niet altijd volledige duidelijkheid over de mate waarin ten tijde van de transactie reeds zekerheid bestond over programma, ontwikkelbaarheid of planologisch kader. Deze verschillen werken door in de betrouwbaarheid van de vergelijking.

Een aanvullende onzekerheidsfactor betreft de verhouding tussen uitgeefbaar gebied en overige functies zoals infrastructuur, openbaar groen, water en parkeren. De grondwaarde per vierkante meter uitgeefbaar gebied wordt hierdoor beïnvloed, terwijl deze verhouding bij referentieobjecten niet altijd eenduidig vast te stellen is.

De residuele grondwaardemethode is in deze taxatie betrokken als ondersteunende waarderingsbenadering. Deze methode kent een verhoogde gevoeligheid voor aannames ten aanzien van opbrengsten, kosten, fasering, discontering en looptijd. In het bijzonder blijkt dat relatief beperkte wijzigingen in het tijdpad van de kasstromen een disproportioneel effect kunnen hebben op de uitkomst van de residuele berekening.

Daarbij geldt dat ook marktconforme aannames ten aanzien van opbrengstenstijging, zoals ontleend aan actuele parameteradviezen, bij toepassing op een grootschalige gebiedsontwikkeling een versterkend effect kunnen hebben op de residuele uitkomst. Door de omvang van het uitgeefbare oppervlak werken relatief beperkte procentuele wijzigingen in de opbrengsten door in een aanzienlijk absoluut effect, terwijl de kostenstructuur in verhouding beperkter is en niet in gelijke mate of met dezelfde snelheid meebeweegt. Deze asymmetrie vergroot de gevoeligheid van de residuele berekening en kan ertoe leiden dat het residuele resultaat in opvolgende actualisaties verder oploopt, zonder dat dit noodzakelijkerwijs een evenredige weerspiegeling vormt van onderliggende marktontwikkelingen.

In de onderhavige casus komt dit tot uitdrukking doordat uitsluitend het verschuiven van de startdatum van het tijdvak kostenverhaal met één jaar, bij een ongewijzigde einddatum, reeds leidt tot een substantieel hogere contante waarde van de residuele grondwaarde. Dit effect is uitsluitend rekenkundig van aard en vloeit voort uit een kortere resterende looptijd, waardoor opbrengsten en kosten minder sterk worden verdisconteerd en dichter bij de datum van de contante waarde komen te liggen.

Deze gevoeligheid onderstreept dat de residuele uitkomst in belangrijke mate wordt bepaald door rekenkundige uitgangspunten en fasering, en niet uitsluitend door marktontwikkelingen. Om die reden acht taxateur de residuele methode in dit geval minder geschikt om als primaire grondslag voor de vaststelling van de marktwaarde te dienen. De residuele berekening wordt derhalve benut als toetsend en ondersteunend instrument naast de comparatieve methode.

Taxateur heeft met inachtneming van deze onzekerheden en binnen het kader van de markttechnische update een zorgvuldig en consistent waardeoordeel gevormd. Daarbij wordt opgemerkt dat bredere economische en geopolitieke ontwikkelingen, zoals reeds in het eerdere rapport benoemd, een blijvende onzekerheidsfactor vormen voor de vastgoedmarkt in algemene zin. Dit benadrukt het belang van periodieke actualisatie van waarderingen in ontwikkelgebieden.

8. Conceptrapportage markttechnische update

In dit geval is geen concepttaxatierapport aan opdrachtgever ter beschikking gesteld. Het taxatierapport is in definitieve vorm uitgebracht.

Aangezien geen concepttaxatierapport is verstrekt, is geen sprake van reacties van opdrachtgever op een conceptrapport en evenmin van afwijkingen ten opzichte van een conceptwaarde.

In het kader van deze markttechnische update is taxateur niet bekend met gebeurtenissen of wezenlijke veranderingen die zich tussen de waardepeildatum en de datum van het taxatierapport hebben voorgedaan en die aanleiding geven tot een inhoudelijke herziening van de eerder vastgestelde waarde.

Op verzoek van opdrachtgever is een versie 2 van het taxatierapport opgesteld. In deze versie is de verbeelding in paragraaf 4.3 aangepast en is in paragraaf 4.9 een aanvullende verbeelding opgenomen.

9. Datering en ondertekening

Aldus gedaan te goeder trouw naar kennis en wetenschap, overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Veenendaal, 12 februari 2026
Kendes Rentmeesters Veenendaal BV



5.1.2e
Registertaxateur



5.1.2e
Rentmeester NVR / Registertaxateur

Bijlage 1

kadaster

BETREFT
Woensel A 3664

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 10:52

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209633029

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 3664 Kadastrale objectidentificatie: 046440366470000
Kadastrale grootte	10.590 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155749 - 387279
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 11514/28 Eindhoven
Ingeschreven op	23-05-1995
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4165

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 10:53

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209633131

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4165 Kadastrale objectidentificatie: 046440416570000
Kadastrale grootte	4.935 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155717 - 387077
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Woensel A 4142

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stukken	Hyp4 1067/39 Eindhoven 84 WSL01/3910 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4405

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 10:53

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209633237

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4405 Kadastrale objectidentificatie: 046440440570000
Kadastrale grootte	3.357 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155904 - 387654
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Woensel A 3820

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 WSL01/3910 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4407

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 10:53

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209633326

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4407 Kadastrale objectidentificatie: 046440440770000
Kadastrale grootte	3.985 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155896 - 387316
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Woensel A 3826

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Eindhoven
Datum in werking	09-01-2020
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86491/50 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 09-01-2020
Ingeschreven op	08-05-2023 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 WSL01/3910 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4408

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 10:54

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209633433

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4408 Kadastrale objectidentificatie: 046440440870000
Kadastrale grootte	14.588 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155977 - 387220
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Woensel A 2456 Woensel A 4230

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14137/14 Eindhoven
Ingeschreven op	03-02-1999
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9734/32 Eindhoven
Ingeschreven op	28-02-1992
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4435

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 10:54

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209633528

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4435 Kadastrale objectidentificatie: 046440443570000
Kadastrale grootte	69.245 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155902 - 387769
Omschrijving	Terrein (natuur)
Ontstaan uit	Woensel A 4403

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Eindhoven
Datum in werking	09-08-2016
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78619/84 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 08-08-2016
Ingeschreven op	27-07-2020 om 09:48

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht: Oplegging last onder bestuursdwang en/of dwangsom dat ook geldt voor rechtsopvolgers
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Eindhoven
Datum in werking	21-07-2017
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78619/40 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 20-07-2017
Ingeschreven op	27-07-2020 om 09:48

kadaster

BETREFT
Woensel A 4435

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 10:54

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209633528

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 WSL01/35426 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4525

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 10:55

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209633660

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4525 Kadastrale objectidentificatie: 046440452570000
Kadastrale grootte	405 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155856 - 388020
Omschrijving	Wegen
Koopsom	€ 15.133 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Woensel A 4522

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 85283/170 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	31-10-2022 om 10:25
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4526

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 10:55

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209633729

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4526 Kadastrale objectidentificatie: 046440452670000
Kadastrale grootte	880 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155851 - 388010
Omschrijving	Wegen
Koopsom	€ 15.133 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Woensel A 4522

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85283/170 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	31-10-2022 om 10:25
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4667

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 10:56

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209633890

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4667 Kadastrale objectidentificatie: 046440466770000
Kadastrale grootte	3.268 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	156030 - 387119
Omschrijving	Terrein (natuur)
Koopsom	€ 32.800
Koopjaar	2019
Ontstaan uit	Woensel A 2455

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 75339/103 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	04-04-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4668

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 10:57

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209633976

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4668 Kadastrale objectidentificatie: 046440466870000
Kadastrale grootte	15.782 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	155919 - 387144
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	€ 1.519.034 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2020
Ontstaan uit	Woensel A 2455

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80115/179 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	24-12-2020 om 09:26
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4684

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 10:57

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209634038

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4684 Kadastrale objectidentificatie: 046440468470000
Kadastrale grootte	2.316 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	156023 - 387281
Ontstaan uit	Woensel A 4406

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 WSL01/3910 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4685

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 10:57

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209634109

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4685 Kadastrale objectidentificatie: 046440468570000
Kadastrale grootte	58.230 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	155853 - 387585
Ontstaan uit	Woensel A 4406

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 WSL01/3910 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4686

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 10:58

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209634243

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4686 Kadastrale objectidentificatie: 046440468670000
Kadastrale grootte	12.583 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	155840 - 387375
Ontstaan uit	Woensel A 4406

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 WSL01/3910 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4687

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 10:59

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209634309

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4687 Kadastrale objectidentificatie: 046440468770000
Kadastrale grootte	36.697 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	155861 - 387432
Ontstaan uit	Woensel A 4406

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 WSL01/3910 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4721

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 10:59

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209634414

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4721 Kadastrale objectidentificatie: 046440472170000
Kadastrale grootte	12.049 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	155703 - 387232
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	€ 1.519.034 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2020
Ontstaan uit	Woensel A 4178

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80115/179 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	24-12-2020 om 09:26
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4722

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 10:59

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209634485

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4722 Kadastrale objectidentificatie: 046440472270000
Kadastrale grootte	3.844 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	155616 - 387267
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	€ 38.530
Koopjaar	2020
Ontstaan uit	Woensel A 4178

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 80115/178 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	24-12-2020 om 09:26
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4730

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:00

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209634622

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4730 Kadastrale objectidentificatie: 046440473070000
Kadastrale grootte	3.737 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	155851 - 388032
Omschrijving	Wegen
Koopsom	€ 15.133 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Woensel A 4524

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 85283/170 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	31-10-2022 om 10:25
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4752

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:00

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209634701

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4752 Kadastrale objectidentificatie: 046440475270000
Kadastrale grootte	3.337 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	155675 - 387384
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	€ 33.390
Koopjaar	2021
Ontstaan uit	Woensel A 4137

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 83322/133 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	30-12-2021 om 10:26
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4773

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:00

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209634766

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4773 Kadastrale objectidentificatie: 046440477370000
Kadastrale grootte	113.405 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155318 - 387492
Ontstaan uit	Best C 3596

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Eindhoven
Datum in werking	15-07-2021
Afkomstig uit stuk	Hyp4 90644/138 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 14-07-2021
Ingeschreven op	27-02-2025 om 14:03
Overig stuk	Hyp4 90644/139 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 14-07-2021
Ingeschreven op	27-02-2025 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 BES00/3759 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN

Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister)

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

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4775

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:01

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209634827

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4775 Kadastrale objectidentificatie: 046440477570000
Kadastrale grootte	42 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155823 - 387961
Omschrijving	Wegen
Koopsom	€ 15.133 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Best C 5013

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85283/170 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	31-10-2022 om 10:25
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4776

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:01

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209634898

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4776 Kadastrale objectidentificatie: 046440477670000
Kadastrale grootte	780 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155816 - 387985
Omschrijving	Wegen
Koopsom	€ 15.133 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Best C 5014

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85283/170 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	31-10-2022 om 10:25
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4777

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:02

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209634992

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4777 Kadastrale objectidentificatie: 046440477770000
Kadastrale grootte	4.320 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155431 - 387718
Ontstaan uit	Best C 5067

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77117/171 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	24-12-2019 om 14:57
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4781

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:02

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209635045

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4781 Kadastrale objectidentificatie: 046440478170000
Kadastrale grootte	1.735 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155388 - 387723
Ontstaan uit	Best C 5077

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77132/171 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	30-12-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4784

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:02

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209635105

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4784 Kadastrale objectidentificatie: 046440478470000
Kadastrale grootte	3.209 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155581 - 387892
Ontstaan uit	Best F 1125

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 83608/10 Overgang i.v.m. gemeentelijke herindeling
Ingeschreven op	09-02-2022 om 13:00
Afkomstig uit stuk	84 BES00/26 EHV
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4786

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:03

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209635158

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4786 Kadastrale objectidentificatie: 046440478670000
Kadastrale grootte	5 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	155791 - 388019
Omschrijving	Wegen
Koopsom	€ 15.133 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Best F 1313

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 85283/170 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	31-10-2022 om 10:25
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4787

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:03

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209635259

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4787 Kadastrale objectidentificatie: 046440478770000
Kadastrale grootte	20 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	155798 - 388023
Omschrijving	Wegen
Koopsom	€ 15.133 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Best F 1314

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 85283/170 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	31-10-2022 om 10:25
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4788

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:04

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209635348

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4788 Kadastrale objectidentificatie: 046440478870000
Kadastrale grootte	29.920 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155484 - 387291
Ontstaan uit	Best C 1331

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 80115/179 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	24-12-2020 om 09:26
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4791

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:04

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209635464

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4791 Kadastrale objectidentificatie: 046440479170000
Kadastrale grootte	6.710 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155500 - 387603
Ontstaan uit	Best C 5066

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77117/172 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	24-12-2019 om 14:57
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4792

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:05

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209635576

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4792 Kadastrale objectidentificatie: 046440479270000
Kadastrale grootte	2.755 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155557 - 387507
Ontstaan uit	Best C 5068

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77117/171 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	24-12-2019 om 14:57
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4793

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:05

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209635668

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4793 Kadastrale objectidentificatie: 046440479370000
Kadastrale grootte	4.585 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155649 - 387552
Ontstaan uit	Best C 5069

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77206/117 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	07-01-2020 om 10:24
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4798

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:06

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209635754

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4798 Kadastrale objectidentificatie: 046440479870000
Kadastrale grootte	10.285 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155418 - 387632
Ontstaan uit	Best C 5078

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77132/170 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	30-12-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4799

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:06

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209635848

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4799 Kadastrale objectidentificatie: 046440479970000
Kadastrale grootte	14.735 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155448 - 387526
Ontstaan uit	Best C 5079

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77132/171 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	30-12-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4800

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:07

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209635951

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4800 Kadastrale objectidentificatie: 046440480070000
Kadastrale grootte	12 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155692 - 387563
Ontstaan uit	Best C 5080

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77132/170 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	30-12-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4801

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:07

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209636037

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4801 Kadastrale objectidentificatie: 046440480170000
Kadastrale grootte	33.915 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155526 - 387420
Ontstaan uit	Best C 5082

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 83608/10 Overgang i.v.m. gemeentelijke herindeling
Ingeschreven op	09-02-2022 om 13:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9609/53 Eindhoven
Ingeschreven op	08-11-1991
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4802

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:07

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209636118

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4802 Kadastrale objectidentificatie: 046440480270000
Kadastrale grootte	105 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155672 - 387478
Ontstaan uit	Best C 5083

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77409/170 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	07-02-2020 om 13:38
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4818

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:08

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209636173

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4818 Kadastrale objectidentificatie: 046440481870000
Kadastrale grootte	9.605 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155582 - 387567
Ontstaan uit	Woensel A 4794 Woensel A 4797

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 77181/91 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	03-01-2020 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Eindhoven
Adres	Stadhuisplein 10 5611 EM EINDHOVEN
Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	17272738 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4785

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:11

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209636804

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4785 Kadastrale objectidentificatie: 046440478570000
Kadastrale grootte	86 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	155794 - 388025
Ontstaan uit	Best F 1312

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50154/27
Ingeschreven op	03-07-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	
Adres	
Postadres	
Statutaire zetel	'
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-03-2018 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 59220/14
Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 08-12-2010 om 12:40

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4774

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:12

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209637109

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4774 Kadastrale objectidentificatie: 046440477470000
Kadastrale grootte	12.197 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155758 - 387940
Ontstaan uit	Best C 4840

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Eindhoven
Afkomstig uit stuk	Hyp4 88600/33 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	04-07-2024 om 09:55

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Eindhoven
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85224/195 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	22-04-2024 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58196/23
Ingeschreven op	23-04-2010 om 09:00

Naam gerechtigde	
Adres	
Statutaire zetel	
KvK-nummer	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 67363/187
	Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	14-12-2015 om 13:29

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4782

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:12

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209637185

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4782 Kadastrale objectidentificatie: 046440478270000
Kadastrale grootte	27.296 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155628 - 387748
Ontstaan uit	Best C 5081

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Eindhoven
Afkomstig uit stuk	Hyp4 88600/33 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	04-07-2024 om 09:55

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Eindhoven
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85224/195 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	22-04-2024 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58196/23
Ingeschreven op	23-04-2010 om 09:00

Naam gerechtigde	
Adres	
Statutaire zetel	
KvK-nummer	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 67363/187
	Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	14-12-2015 om 13:29

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4772

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:13

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209637362

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4772 Kadastrale objectidentificatie: 046440477270000
Kadastrale grootte	21.630 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155693 - 387849
Ontstaan uit	Best C 1335

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Eindhoven
Afkomstig uit stuk	Hyp4 88600/33 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	04-07-2024 om 09:55

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Eindhoven
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85224/195 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	22-04-2024 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/4

Afkomstig uit stuk Hyp4 52905/175

Ingeschreven op 20-08-2007 om 09:00

Naam gerechtigde

Adres

Geboortedatum

Geboorteplaats

Geboorteland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat

Aantekening recht

Afkomstig uit stuk Hyp4 52905/175

Ingeschreven op 20-08-2007 om 09:00

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/4

Afkomstig uit stuk Hyp4 52905/175

Ingeschreven op 20-08-2007 om 09:00

Naam gerechtigde

Adres

Geboortedatum

Geboorteplaats

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat

Betrokken persoon

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Aantekening recht

Afkomstig uit stuk Hyp4 52905/175

Ingeschreven op 20-08-2007 om 09:00

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/4

Afkomstig uit stuk	Hyp4 52905/175
Ingeschreven op	20-08-2007 om 09:00
Naam gerechtigde	
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Aantekening recht	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 52905/175
Ingeschreven op	20-08-2007 om 09:00

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 52905/175
Ingeschreven op	20-08-2007 om 09:00
Naam gerechtigde	
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	
Aantekening recht	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 52905/175
Ingeschreven op	20-08-2007 om 09:00

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4778

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:14

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209637480

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4778 Kadastrale objectidentificatie: 046440477870000
Kadastrale grootte	16.850 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155567 - 387709
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	€ 152.000
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Best C 5070

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Eindhoven
Afkomstig uit stuk	Hyp4 88600/33 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	04-07-2024 om 09:55

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Eindhoven
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85224/195 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	22-04-2024 om 09:00

kadaster

BETREFT
Woensel A 4778

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:14

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209637480

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87778/79 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	14-12-2023 om 13:07
Naam gerechtigde	
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4817

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:14

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209637624

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4817 Kadastrale objectidentificatie: 046440481770000
Kadastrale grootte	11.530 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155499 - 387692
Ontstaan uit	Woensel A 4779 Woensel A 4780

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Eindhoven
Afkomstig uit stuk	Hyp4 88600/33 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	04-07-2024 om 09:55

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Eindhoven
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85224/195 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	22-04-2024 om 09:00

kadaster

BETREFT
Woensel A 4817

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:14

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209637624

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9457/71 Eindhoven
Ingeschreven op	03-06-1991
Afkomstig uit stuk	Hyp4 7563/55 Eindhoven
Naam gerechtigde	
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4819

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209637713

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4819 Kadastrale objectidentificatie: 046440481970000
Kadastrale grootte	1.145 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155615 - 387493
Ontstaan uit	Woensel A 4795 Woensel A 4796

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Eindhoven
Afkomstig uit stuk	Hyp4 88600/33 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	04-07-2024 om 09:55

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Eindhoven
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85224/195 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	22-04-2024 om 09:00

kadaster

BETREFT
Woensel A 4819

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209637713

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9457/71 Eindhoven
Ingeschreven op	03-06-1991
Afkomstig uit stuk	Hyp4 7563/55 Eindhoven
Naam gerechtigde	
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4771

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209637798

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4771 Kadastrale objectidentificatie: 046440477170000
Kadastrale grootte	45 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	155418 - 387785
Ontstaan uit	Best C 1292

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Eindhoven
Afkomstig uit stuk	Hyp4 88600/33 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	04-07-2024 om 09:55

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Eindhoven
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85224/195 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	22-04-2024 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 1341/136 Eindhoven
Naam gerechtigde	

kadaster

BETREFT
Woensel A 4771

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209637798

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Postadres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Overleden	
Burgerlijke staat	

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

kadaster

BETREFT
Woensel A 4753

UW REFERENTIE
NM 20725.002

GELEVERD OP
09-07-2025 - 11:16

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11209637917

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
08-07-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
08-07-2025 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Woensel A 4753 Kadastrale objectidentificatie: 046440475370000
Kadastrale grootte	19.433 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	155799 - 387319
Ontstaan uit	Woensel A 4137

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Eindhoven
Afkomstig uit stuk	Hyp4 88600/33 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	04-07-2024 om 09:55

Overige aantekening	Omgevingswet voorkeursrecht
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Eindhoven
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85224/195 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Ingeschreven op	22-04-2024 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 40126/186 Eindhoven

Ingeschreven op 24-12-2003 om 09:00

Afkomstig uit stuk Hyp4 9714/5 Eindhoven

Ingeschreven op 06-02-1992

Afkomstig uit stuk Hyp4 6551/19 Eindhoven

Afkomstig uit stuk Hyp4 1334/57 Eindhoven

Naam gerechtigde

Adres

Geboortedatum

Geboorteplaats

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 83803/123

Verklaring van erfrecht

Ingeschreven op 11-03-2022 om 09:00

Afkomstig uit stuk Hyp4 40126/186 Eindhoven

Ingeschreven op 24-12-2003 om 09:00

Afkomstig uit stuk Hyp4 9714/5 Eindhoven

Ingeschreven op 06-02-1992

Afkomstig uit stuk Hyp4 6551/19 Eindhoven

Afkomstig uit stuk Hyp4 1334/57 Eindhoven

Naam gerechtigde

Adres

Geboortedatum

Geboorteplaats

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

Bijlage 2



Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik;
b. extensief recreatief medegebruik;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. perceelontsluitingen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder paden en bermen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Schuilgelegenheid voor vee

Voor het bouwen van een schuilgelegenheid voor vee geldt de volgende voorwaarden:

a. de locatie ligt in een kernrandzone dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone ;
b. het maximum aantal schuilgelegenheden voor vee is één schuilgelegenheid per 5.000 m^2 als 'Agrarisch' aangewezen gronden;
c. de maximum vloeroppervlakte per schuilgelegenheid is 15 m^2;
d. de maximum bouwhoogte is 3 m;
e. de bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met dien verstande dat:

a. het oprichten van perceelafscheidingen niet is toegestaan, met uitzondering van open afrasteringen met een hoogte van maximaal 1 m;
b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is toegestaan zoals banken, bewegwijzering, picknicktafels e.d. met een maximale bebouwingshoogte van 2 m;
c. silo's en paardenbakken niet zijn toegestaan.

3.2.4 Teeltondersteunende voorzieningen

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn uitsluitend teeltondersteunende voorzieningen (bij een (vollegronds)teeltbedrijf) toegestaan in de vorm van: tijdelijk lage, tijdelijk hoge en tijdelijke overige teeltondersteunende voorzieningen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot gebruik strijdig met de bestemming, zoals vermeld in lid 3.1, wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan, storten en bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
c. het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen en groepskamperen;
d. het gebruik van gronden ten behoeve van paardenbakken, tenzij sprake is van een bestaande situatie.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Kleinschalig kamperen en groepskamperen

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.1 onder c, voor een aan een agrarisch bedrijf gerelateerde (neven)activiteit in de vorm van het gebruik van grond voor kleinschalig kamperen en groepskamperen, onder de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend aangrenzend aan het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en binnen een afstand van maximaal 50 meter daarvan, niet zijnde binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - natuur netwerk brabant';
b. het gebruik van gronden buiten het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' is uitsluitend toegestaan, als dit niet op passende wijze binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' kan worden ingevuld;
c. een bestaande agrarische bedrijfswoning moet aanwezig zijn binnen het aangrenzende bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf';
d. uitsluitend kampeermiddelen met een niet-permanent karakter;
e. uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
f. in combinatie met de kampeermiddelen binnen de aangrenzende bestemmingsvlakken 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch met Waarden', zijn maximaal 15 kampeermiddelen toegestaan;
g. de bruto-oppervlakte van deze bedrijfsgerelateerde nevenfunctie is maximaal 0,5 ha;
h. de hiervoor benodigde ondersteunende voorzieningen (zoals sanitaire en keukenvoorzieningen) zijn uitsluitend binnen het aangrenzende bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' toegestaan;
i. de in het gebied aanwezige landschappelijke waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
j. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:

1. er dient binnen één jaar na het gebruik van de grond voor kleinschalig kamperen en groepskamperen te worden voorzien in een landschappelijke kwaliteitsverbetering overeenkomstig de notitie 'Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap Noord-

Brabant' zoals opgenomen in Bijlage 1, welke gedurende het gebruik in stand moet worden gehouden;
2. verkaveling: Met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis), zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
3. de inrichting van het terrein moet natuurvriendelijk zijn.

k. in de uit de activiteit voortvloeiende behoefte aan parkeerplaatsen mag uitsluitend binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' worden voorzien;
l. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van derden, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

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

3.5.1 Vergunningsvereiste

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van (half)verhardingen;
b. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

3.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk en werkzaamheden welke:

a. van ondergeschikte betekenis zijn, dan wel behoren tot het normale onderhoud;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte gebruik of beheer van de grond;
c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstrip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan; het aanbrengen van ondergrondse (infrastructurele) transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen, binnen het profiel van bestaande paden en wegen;
d. gericht op het aanleggen van (half)verharde recreatieve voet- en fietspaden binnen het profiel van bestaande zandwegen, over historische weg-/padstructuren of langs landschapselementen, zoals bosranden, houtsingels en bomenrijen, waarbij de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangestast.

3.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

a. de werken of werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband met ontwikkeling en/of beheer van landschap, extensief recreatief (mede)gebruik en watersystemen;
b. het aanbrengen van (half)verhardingen noodzakelijk is in het kader van de agrarische bedrijfsvoering en/of het extensief recreatief medegebruik.

Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
    1. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 1*' uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;

2. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 2*' uitsluitend een grondgebonden veehouderij en (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;
3. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 3*' uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf en glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
4. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 4*' uitsluitend een intensieve veehouderij en (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;
5. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 5*' uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;
6. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 6*' uitsluitend een grondgebonden veehouderij is toegestaan;
7. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 7*' uitsluitend een eco-boerderij is toegestaan;
8. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 8*' uitsluitend een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
9. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 9*' uitsluitend een boomfruitteeltbedrijf is toegestaan;
10. *'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 10*' uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;
11. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 11*' uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;
12. '*specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 12*' uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;
13. 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf - 13' uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan.
14. '*paardenhouderij*' uitsluitend een paardenhouderij en (vollegronds)teeltbedrijf is toegestaan;

b. niet-agrarische nevenactiviteiten ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel in lid 4.4.2;
c. agrarisch grondgebruik;
d. ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning*' één plattelandswoning;
e. extensief recreatief medegebruik;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende:

g. ondergeschikte detailhandel in agrarische producten (zie lid 4.4.3);
h. perceelsontsluitingen;
i. tuinen, erven en terreinen;
j. nutsvoorzieningen;
k. parkeervoorzieningen;
l. groenvoorzieningen;
m. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
n. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

met dien verstande dat:

o. een bedrijfswoning en/of kamergewijs bewoonde bedrijfswoning niet mag worden gewijzigd naar twee of meer woningen;
p. kamerbewoning van een bedrijfswoning niet is toegestaan, tenzij het een bestaande situatie is;
q. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep niet meer dan 50 m^2 mag bedragen.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Groen´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. speelvoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. beheer en/of zuivering van oppervlakte- en rioolwater;

f. kunstobjecten;
g. een horecavoorziening in de vorm van een koffie-/theehuis ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van groen - kiosk*';

met daarbij behorende:

h. verhardingen;
i. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aanduiding '*bouwvlak*' voorzien van de aanduiding '*specifieke vorm van groen - kiosk*' worden gebouwd ;
b. de maximum bouwhoogte is 3,5 m;
c. de maximum bebouwde oppervlakte is de bebouwde oppervlakte zoals bestaand.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 1 m;
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 m.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 9.1, wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- en verwerken van producten, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
c. het gebruik van gronden ten behoeve van kamperen.

Artikel 14 Natuur - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Natuur - 1´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken
b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
c. extensief agrarisch grondgebruik;
d. extensief recreatief medegebruik;
e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '*jachthaven*' medegebruik voor jachthaven;
f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '*golfbaan*' medegebruik voor de beoefening van de golfsport;
g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van Natuur-1 - schuilgelegenheid*' een stal van 50 m^2, inclusief gierkelder, mestput & -goot en 538 m^2 aan verharding;
h. instandhouding van (onverharde) wegen, voet- en fietspaden;

i. ter plaatse van de aanduiding '*landgoed*' een landgoed met de daarbij behorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, paden/verhardingen, erfafscheidingen en medegebruik voor bestaande tuinen;
j. erfafscheidingen ter plaatse van de '*specifieke bouwaanduiding - 6*'.

met daarbij behorende:

k. voorzieningen, zoals informatieborden, banken, picknicktafels en prullenbakken.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. het oprichten van perceelafscheidingen is niet toegestaan, met uitzondering van open afrasteringen met een hoogte van maximaal 1 m; Ter plaatse van de '*specifieke bouwaanduiding - 6*' geldt voor erfafscheidingen een maximum bouwhoogte van 3 m. en ter plaatse van de aanduiding '*landgoed*' geldt voor erfafscheidingen een maximum bouwhoogte van 2,5 m;
b. voor informatie- en entreevoorzieningen geldt een maximum bouwhoogte van 3 m;
c. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde zend-, ontvang- en/of sirenemasten, geldt een maximum bouwhoogte van 2 m.
d. voor zover de bestaande situatie afwijkt van het bepaalde onder sub a tot en met c, gelden die maten als maxima.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid 14.2.2 onder a tot en met c en een bouwhoogte van 4 m toestaan, mits dit noodzakelijk is voor het natuurbeheer.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 14.1, wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- en verwerken van producten, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
c. handel en dienstverlening zonder dat direct verband houdt met de bestemming;
d. het uitoefenen van lawaaisporten en -hobby's, zoals racen/crossen met en beproeven van motoren en motorvoertuigen en het vliegen met modelvliegtuigen en drones uitgerust met verbrandings- en elektromotoren;
e. verblijfsrecreatie, waarbij gebruik gemaakt wordt van kampeermiddelen, met uitzondering van kamperen in scoutingverband.
f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen of zend-, ontvang- en/of sirenemasten

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

14.5.1 Vergunningsvereiste

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het dieper dan 0,3 m afgraven, woelen, ploegen en verlagen van gronden;
b. het egaliseren, ophogen en/of anderszins wijzigen van de bodemstructuur;
c. het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven
d. het aanleggen of verharden van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een totale oppervlakte van meer dan 100 m^2;
e. het graven, verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten, greppels en poelen;
f. het dempen van waterlopen, sloten, greppels en poelen;
g. het planten van houtgewas, het vellen, rooien of verminken van houtopstand;
h. het (onder)bemalen, het onttrekken van grondwater door het slaan van putten en het aanbrengen van drainage;
i. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen en het aanleggen van kaden en aanlegplaatsen;
j. het aanbrengen van (infrastructurele) leidingen, zoals ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en het plaatsen/uitbreiden van de daarbij behorende installaties en apparatuur.

14.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 14.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend.
b. welke ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
c. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, welke is verleend en van kracht is;
d. welke betreffen het normale onderhoud en beheer;
e. het aanbrengen van ondergrondse (infrastructurele) transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen, binnen het profiel van bestaande paden en wegen.

14.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 14.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als voldaan wordt aan de criteria:

a. de werken of werkzaamheden nodig zijn in verband met natuurontwikkeling, natuur- en landschapsbeheer, landgoedbeheer binnen de aanduiding '*landgoed*', cultuurhistorische waarden en kenmerken, of extensief recreatief medegebruik en
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarden en kenmerken zoals beschreven in lid 14.1.

Artikel 15 Natuur - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Natuur - 2´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden;
b. extensief agrarisch grondgebruik;
c. extensief recreatief medegebruik;
d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '*golfbaan*' medegebruik voor de beoefening van de golfsport;
e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van natuur - effluentgoot*' tevens een effluentgoot met de daarbij behorende voorzieningen;

f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van natuur - 2 - saneren slibvang*' medegebruik (gemiddeld eens per 8 jaar) van de grond voor overslag en/of bewerking van gebaggerd sediment, met de daarbij behorende voorzieningen zoals tijdelijke bodembeschermende voorzieningen, depots voor zand en slib, mobiele kranen en baggerscheidingsinstallaties;
g. ter plaatse van de aanduiding '*landgoed*' een landgoed met de daarbij behorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, paden/verhardingen en medegebruik voor bestaande tuinen;
h. heemtuin ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van natuur - 2*';
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

j. voorzieningen, zoals (onverharde) voet- en fietspaden, informatieborden, schuilgelegenheden, banken, picknicktafels en prullenbakken.
k. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van natuur - 2*' en uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' een gebouw toegestaan ten behoeve van de opslag van gereedschappen en materialen met een bebouwd oppervlak van ten hoogste 36 m^2 en een bebouwingshoogte van maximaal 3,5 m.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. het oprichten van perceelafscheidingen is niet toegestaan, met uitzondering van open afrasteringen met een hoogte van maximaal 1 m; T
b. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de aanduiding '*landgoed*' geldt voor erfafscheidingen een maximum bouwhoogte van 2,5 m;
c. voor informatie-, entree- dan wel schuilvoorziening geldt een maximum bouwhoogte van 3 m.
d. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde zend-, ontvang- en/of sirenemasten, geldt een maximum bouwhoogte van 2 m.
e. voor zover de bestaande situatie afwijkt van het bepaalde onder sub a tot en met c, gelden die maten als maxima.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid 15.2.2 onder a tot en met c en een bouwhoogte van 4 m toestaan, mits dit noodzakelijk is voor het natuurbeheer.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 15.1, wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- en verwerken van producten, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
c. handel en dienstverlening zonder dat direct verband houdt met de bestemming;
d. het uitoefenen van lawaaisporten en -hobby's, zoals racen/crossen met en beproeven van motoren en motorvoertuigen en het vliegen met modelvliegtuigen en drones uitgerust met verbrandings- of elektromotoren;

e. verblijfsrecreatie, waarbij gebruik gemaakt wordt van kampeermiddelen, met uitzondering van kamperen in scoutingverband.

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

15.5.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) op of in de gronden met de bestemming `Natuur - 2´ de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het dieper dan 0,5 m afgraven, diepploegen, en verlagen van gronden;
b. het egaliseren, ophogen en/of anderszins wijzigen van de bodemstructuur;
c. het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven
d. het aanleggen of verharden van wegen, fiets- en wandelpaden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een totale oppervlakte van meer dan 100 m^2;
e. het graven, verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten, greppels en poelen;
f. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten voor andere doeleinden dan die bedoeld lid 15.1;
g. het planten, het vellen, rooien of verminken van houtopstand en hagen;
h. het (onder)bemalen, het onttrekken van grondwater door het slaan van putten en het aanbrengen van drainage;
i. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen en het aanleggen van kaden en aanlegplaatsen;
j. het aanbrengen van (infrastructurele) leidingen, zoals ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en het plaatsen/uitbreiden van de daarbij behorende installaties en apparatuur.

15.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 15.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend.
b. welke ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
c. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, welke is verleend en van kracht is;
d. welke betreffen het normale onderhoud en beheer;
e. het aanbrengen van ondergrondse (infrastructurele) transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen, binnen het profiel van bestaande paden en wegen.

15.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 15.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

a. de werken of werkzaamheden nodig zijn in verband met natuurontwikkeling en/of beheer van natuur, landschap, landgoedbeheer binnen de aanduiding 'landgoed', cultuurhistorische waarden en kenmerken, extensief recreatief medegebruik en watersystemen;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarden zoals beschreven in lid 15.1 onder a.

Artikel 18 Verkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Verkeer´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten;
b. voet- en fietspaden;
c. groenvoorzieningen;
d. ecologische voorzieningen zoals wildbegeleidende voorzieningen en faunapassages;
e. nutsvoorzieningen;
f. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorend voorzieningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals geluidwerende voorzieningen, en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan rechtstreeks voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van kunstwerken is 8 m;
b. de maximum bouwhoogte van lichtmasten is 10 m;
c. de maximum bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen is 2,5 m;
d. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde is 4 m.

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

18.3.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. geluidwerende voorzieningen (zoals geluidschermen en aarden wallen) geheel of gedeeltelijk te slopen of te verwijderen;
b. wegen te reconstrueren, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, die leiden tot een toename van de geluidbelasting met 2 dB of meer.

18.3.2 Toelaatbaarheid

De in lid 18.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien aan de hand van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat de bestaande en geprojecteerde geluidgevoelige gebouwen en terreinen niet worden blootgesteld aan hogere waarden dan de ingevolge de Wet geluidhinder van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarden.

18.3.3 Uitzonderingen

Het in lid 18.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk en/of werkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
b. welke ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren.

Artikel 21 Water

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Water´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. zand- en sedimentvang;
c. ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van water - vlonder*' een vlonder ten behoeve van de watersport;

met de daarbij behorende:

d. oevers en taluds;
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. andere voorzieningen voor de waterhuishouding;
h. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 4 m.

21.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 21.1, wordt in ieder geval gerekend:

a. het aanleggen van woonboten/-schepen;
b. het opslaan, storten of bergen van voorwerpen, stoffen, materialen of chemicaliën en soortgelijke producten, behoudens voor zover zulks nodig is voor het op de bestemming gerichte gebruik.

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

21.4.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in de gronden met de bestemming 'Water' de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het dempen van water;
b. het vergraven van oevers;
c. het verleggen van water;
d. het herprofileren van waterlopen.

21.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 21.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk en werkzaamheden welke:

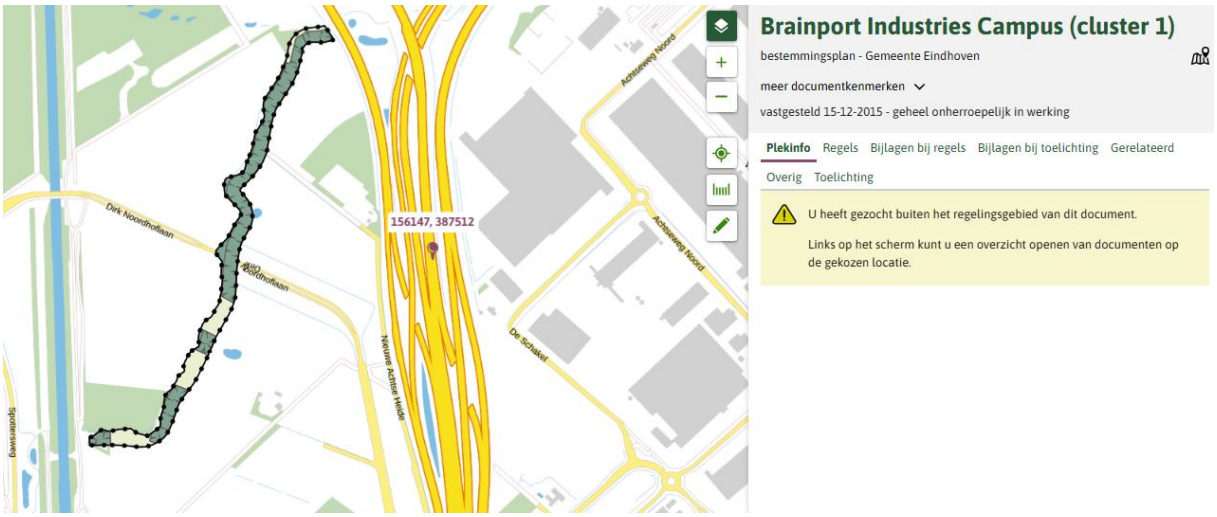
a. het normale onderhoud betreffen;
b. de aanleg van ecologische oevers betreft;
c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

21.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 21.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwantiteit en waterkwaliteit.

21.4.4 Advies

Burgemeester en wethouders verleend de omgevingsvergunning voor het uivoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden slechts nadat advies is ingewonnen bij de waterbeheerder met betrekking tot de vraag of door de ingreep het waterhuishoudkundig belang niet onevenredig wordt aangetast.



Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik met de daarbij behorende (ondergeschikte) voorzieningen;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
c. behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische verbindingszone;
d. extensief recreatief medegebruik;
e. groenvoorzieningen;
f. behoud, herstel en ontwikkeling van waterbergend vermogen van de gronden;

met de daarbij behorende;

g. infrastructurele voorzieningen, voor zover het betreft perceelsontsluitingen, onverharde wegen en paden;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen (o.a. waterlopen, waterpartijen en waterberging);
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hulpgebouwen

Voor het bouwen van hulpgebouwen ten dienste van agrarisch grondgebruik gelden de volgende regels:

a. er zijn geen andere gebouwen dan hulpgebouwen ten dienste van agrarisch grondgebruik toegestaan;
b. de maximale bouwhoogte van een hulpgebouw bedraagt 5 meter;
c. op deze gronden mogen schuilgelegenheden worden gebouwd, waarbij moet voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. het maximaal aantal schuilgelegenheden is 1 per 1,5 ha. agrarisch gebied;
    2. de maximale oppervlakte per schuilgelegenheid is 20 m^2;

3. de maximale bouwhoogte van de schuilgelegenheid is 3 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. (mest) silo's zijn niet toegestaan;
b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming;
c. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 meter;
d. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 6 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 3.1 wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden ten behoeve van het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt voor de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor kleinschalig kamperen;
c. conform het luchthavenbesluit Eindhoven oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare, natuurbeschermingsgebieden, vogelbeschermingsgebieden, vishouderijen met extramurale bassins, extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal en afvalwaterzuiveringsinstallaties;
d. in wijking van het bepaalde is sub c. is het gebruik van de gronden zoals genoemd in sub c. toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar van de Minister van Defensie, Rijksvastgoedbedrijf. Een verklaring van geen bezwaar wordt uitsluitend afgegeven als aan de hand van fauna-effectenstudie kan worden aangetoond dat het gewenste grondgebruik niet leidt tot een toename van het risico op vogelaanvaringen voor het luchtverkeer van en naar de luchthaven Eindhoven.

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

3.4.1 Werk en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

b. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

3.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing een werk en werkzaamheden welke:

a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel behoren tot het normale onderhoud;
b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

a. het aanbrengen van leidingen niet leidt tot onevenredige aantasting van de agrarische bestemming;
b. het aanbrengen van verhardingen noodzakelijk is in het kader van de agrarische bedrijfsvoering en/of het extensief recreatief medegebruik.

Artikel 9 Natuur - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Natuur - 1´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud, herstel en ontwikkeling van aardkundige waarden;
b. het behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden;
c. het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
d. het behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische waarden en kenmerken;
e. het behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische verbindingszone;
f. duurzame instandhouding van het bos met daarop afgestemde bosbouw;
g. verharde infrastructurele voorzieningen, mits deze in het totaal ter plaatse van de bestemming 'Natuur - 1' niet meer bedragen dan 0,27 hectare, voor:
    1. een langzaam verkeersroute tussen de Slowlane (westzijde van het Beatrixkanaal) en de Oirschotsedijk parallel aan de Landsard;
    2. een langzaam verkeersroute in het verlengde van het atrium naar de HOV-baan aan de Landsard;
    3. voetgangerspaden ten zuiden van de bestemming 'Bedrijf - 3' (bedrijvengebouw);
    4. een calamiteitenontsluiting voor auto/vrachtverkeer tussen 'Bedrijf - 3' (bedrijvengebouw) en de Vensedijk;
    5. een langzaam verkeersroute tussen de bestemming 'Bedrijf - 4' (gebouwde parkeervoorziening) en de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied';

6. een autoverbinding/in- en uitrit met een keerlus ten zuidoosten van de bestemming 'Bedrijf - 4' (gebouwde parkeervoorziening) .

met daarbij behorende:

h. extensief recreatief medegebruik;
i. infrastructurele voorzieningen, voor zover het betreft onverharde wegen en paden;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximum bouwhoogte van bouwwerken voor informatievoorziening, entreevoorziening dan wel schuilvoorziening is 3 meter;

a. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 2 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 9.2.1 of lid 9.2.2 bepaalde ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gericht zijn op het natuurbelang of de natuurbeleving, zoals uitkijktorens, kijkhutten en vleermuiskelders, en met een maximale bouwhoogte van 6 meter.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 9.1 wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks nodig is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het beoefenen van (lawaai)sporten;
c. kleinschalig kamperen;
d. conform het luchthavenbesluit Eindhoven oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare, natuurbeschermingsgebieden, vogelbeschermingsgebieden, vishouderijen met extramurale bassins, extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal en afvalwaterzuiveringsinstallaties;
e. in wijking van het bepaalde is sub d. is het gebruik van de gronden zoals genoemd in sub d. toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar van de Minister van Defensie. Een verklaring van geen bezwaar wordt uitsluitend

afgegeven als aan de hand van fauna-effectenstudie kan worden aangetoond dat het gewenste grondgebruik niet leidt tot een toename van het risico op vogelaanvaringen voor het luchtverkeer van en naar de luchthaven Eindhoven.

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

9.5.1 Werk en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) op of in de gronden met de bestemming `Natuur - 1´ de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, uitdiepen, egaliseren, afgraven, diepploegen en ophogen van gronden en/of anderszins wijzigen van de bodemstructuur;
b. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten voor andere doeleinden dan die bedoeld in lid 9.1;
c. het planten, rooien, kappen of verminken van de houtopstand en gewassen;
d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
e. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse (infrastructurele) leidingen.

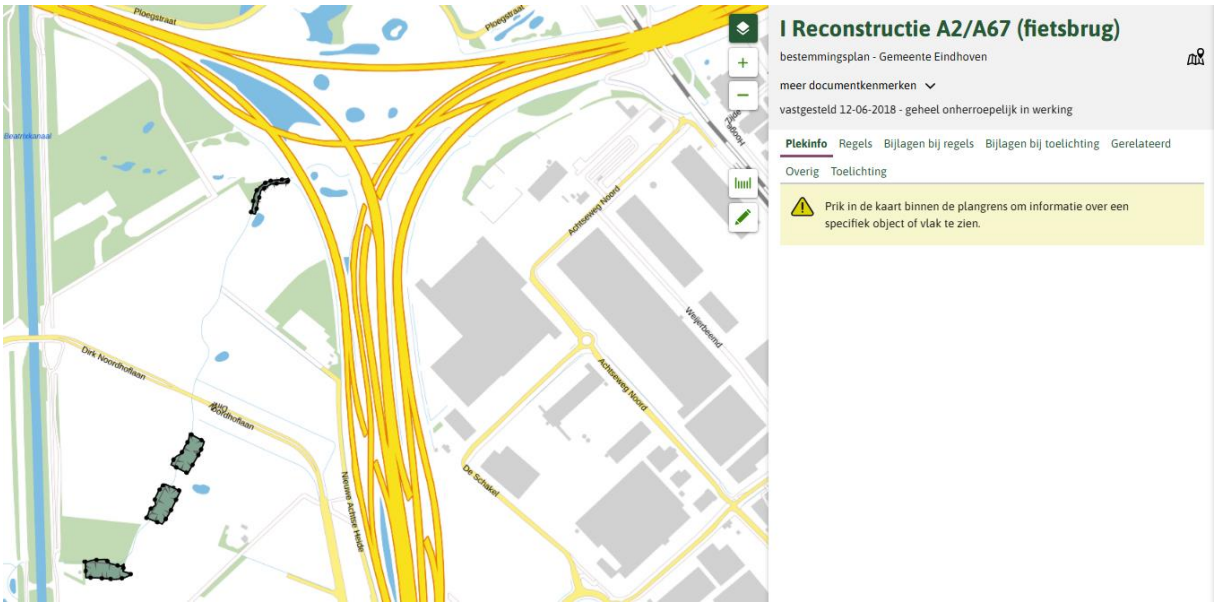
9.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 9.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. welke het normale onderhoud en/of landschapsbeheer betreffen;
b. welke ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
c. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend.

9.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 9.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarden zoals beschreven in lid 9.1.



Artikel 4 Natuur

Kenmerken en kaartgegevens tonen

- **Invouwen4.1 Bestemmingsomschrijving**

  De voor `Natuur´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

  a. het behoud, herstel en ontwikkeling van aardkundige waarden, van natuurwaarden en van landschappelijke waarden ;
  b. het behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische waarden en kenmerken;
  c. het behoud, herstel en ontwikkeling van de ecologische verbindingszone;
  d. duurzame instandhouding van het bos met daarop afgestemde bosbouw;

  met daarbij behorende:

  e. extensief recreatief medegebruik;
  f. infrastructurele voorzieningen, voor zover het betreft onverharde wegen en paden;
  g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen (o.a. waterlopen, waterpartijen en waterberging);
  h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- **Invouwen4.2 Bouwregels**
  - **Invouwen4.2.1 Gebouwen**

    Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

  - **Invouwen4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

    Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de onder 4.1 genoemde bestemming. Daarbij gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van bouwwerken voor informatievoorziening, entreevoorziening dan wel schuilvoorziening is 3 meter;
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 2 meter.

- **Invouwen4.3 Afwijken van de bouwregels**

  Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 4.2.1 of lid 4.2.2 bepaalde ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gericht zijn op het natuurbelang of de natuurbeleving, zoals uitkijktorens, kijkhutten en vleermuiskelders, en met een maximale bouwhoogte van 6 meter.

- **Invouwen4.4 Specifieke gebruiksregels**
  - **Invouwen4.4.1 Strijdig gebruik**

    Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.1 wordt in ieder geval gerekend:

    a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks nodig is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
    b. het beoefenen van (lawaai)sporten;
    c. kleinschalig kamperen, met uitzondering van kamperen in scoutingverband;
    d. conform het luchthavenbesluit Eindhoven oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare, natuurbeschermingsgebieden, vogelbeschermingsgebieden, vishouderijen met extramurale bassins, extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal en afvalwaterzuiveringsinstallaties;
    e. in wijking van het bepaalde in sub d. is het gebruik van de gronden zoals genoemd in sub d. toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar van de Minister van Defensie, Rijksvastgoedbedrijf. Een verklaring van geen bezwaar wordt uitsluitend afgegeven als aan de hand van fauna-effectenstudie kan worden aangetoond dat het gewenste grondgebruik niet leidt tot een toename van het risico op vogelaanvaringen voor het luchtverkeer van en naar de luchthaven Eindhoven.

- **Invouwen4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
  - **Invouwen4.5.1 Werk en werkzaamheden**

    Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) op of in de gronden met de bestemming `Natuur´ de

volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, uitdiepen, egaliseren, afgraven, diepploegen en ophogen van gronden en/of anderszins wijzigen van de bodemstructuur;
b. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten voor andere doeleinden dan die bedoeld in lid 4.1;
c. het planten, rooien, kappen of verminken van de houtopstand en gewassen;
d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen (al dan niet tijdelijk);
e. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse (infrastructurele) leidingen;

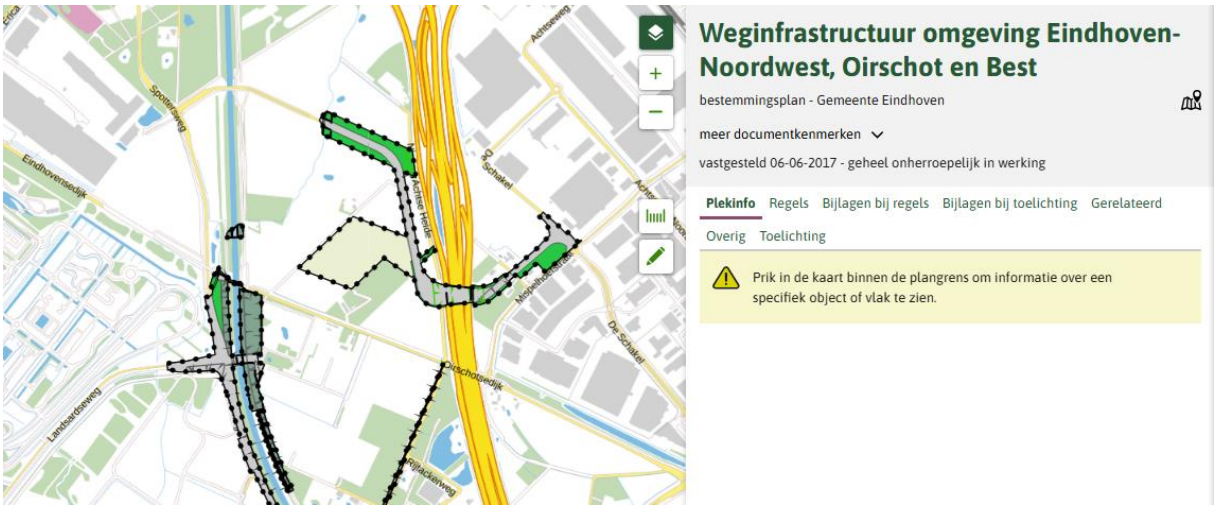
- ## Invouwen4.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. welke het normale onderhoud en/of landschapsbeheer betreffen;
b. welke ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in legaal uitvoering waren;
c. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend.

- ## Invouwen4.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 4.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarden zoals beschreven in lid 4.1.



Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Groen´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en natuurwaarden;
d. kunstobjecten;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen -1' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor de ontwikkeling, behoud en herstel van ecologische waarden ten behoeve van de ecologische verbindingszone Ekkersrijt;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen (o.a. waterlopen, waterpartijen en waterberging);

met daarbij behorende:

g. extensieve recreatie, zoals voet-, fiets- en ruiterpaden;
h. nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie ;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie. Daarbij gelden de volgende regels:

a. de maximale bouwhoogte is 3 meter;
b. de maximale oppervlakte is 15 m^2.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de onder 4.1 bedoelde bestemming. Daarbij gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 meter;
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 4 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 4.1 wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks nodig is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor kleinschalig kamperen;
c. beoefenen van (lawaai)sporten;
d. conform het luchthavenbesluit Eindhoven oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare, natuurbeschermingsgebieden, vogelbeschermingsgebieden, vishouderijen met extramurale bassins, extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal en afvalwaterzuiveringsinstallaties;
e. in wijking van het bepaalde in sub d. is het gebruik van de gronden zoals genoemd in sub d. toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar van de Minister van Defensie, Rijksvastgoedbedrijf. Een verklaring van geen bezwaar wordt uitsluitend afgegeven als aan de hand van fauna-effectenstudie kan worden aangetoond dat het gewenste grondgebruik niet leidt tot een toename van het risico op vogelaanvaringen voor het luchtverkeer van en naar de luchthaven Eindhoven;
f. indien binnen 3 jaar na ingebruikname van de weg zoals bedoeld in artikel 6.1 van dit plan de kwaliteitsverbetering van het landschap overeenkomstig Bijlage 3 (Ruimtelijke kwaliteitsverbetering) bij deze regels niet is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden.

4.3.2 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 4.2.1 of lid 4.2.2 bepaalde ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gericht zijn op het natuurbelang of de natuurbeleving, zoals uitkijktorens, kijkhutten en vleermuiskelders, en met een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, busstroken en busbanen, alsmede opstelstroken, in- en uitvoegstroken en op- en afritten, bestaande uit maximaal 2x1 doorgaande rijstroken, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 2' maximaal 2x2 doorgaande rijstroken zijn toegestaan;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1' een kruising met de rijksweg;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 3' uitsluitend een brug voor fietsers;
d. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens voor oppervlaktewater, (recreatief) vaarwater, waterlopen alsmede het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken;
e. voet- en fietspaden;
f. groenvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen;
h. geluidwerende voorzieningen;
i. faunavoorzieningen;
j. kunstwerken, zoals bruggen, tunnels of duikers;
k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 4' zijn de gronden op maaiveld uitsluitend bestemd voor de ontwikkeling, behoud en herstel van ecologische waarden ten behoeve van de ecologische verbindingszone Ekkersrijt;

met daarbij behorende:

l. bushaltes;
m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen (o.a. waterlopen, waterpartijen en waterberging);
n. nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de onder 6.1 bedoelde bestemming, voor onder andere nutsvoorzieningen en ten behoeve van voorzieningen voor duurzame energie. Daarbij gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van gebouwen is 3 meter;
b. de maximum oppervlakte van gebouwen is 15 m^2.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de onder 6.1 bedoelde bestemming. Daarbij gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 meter;
b. de maximum bouwhoogte van kunstwerken is 8 meter;
c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 4 meter;

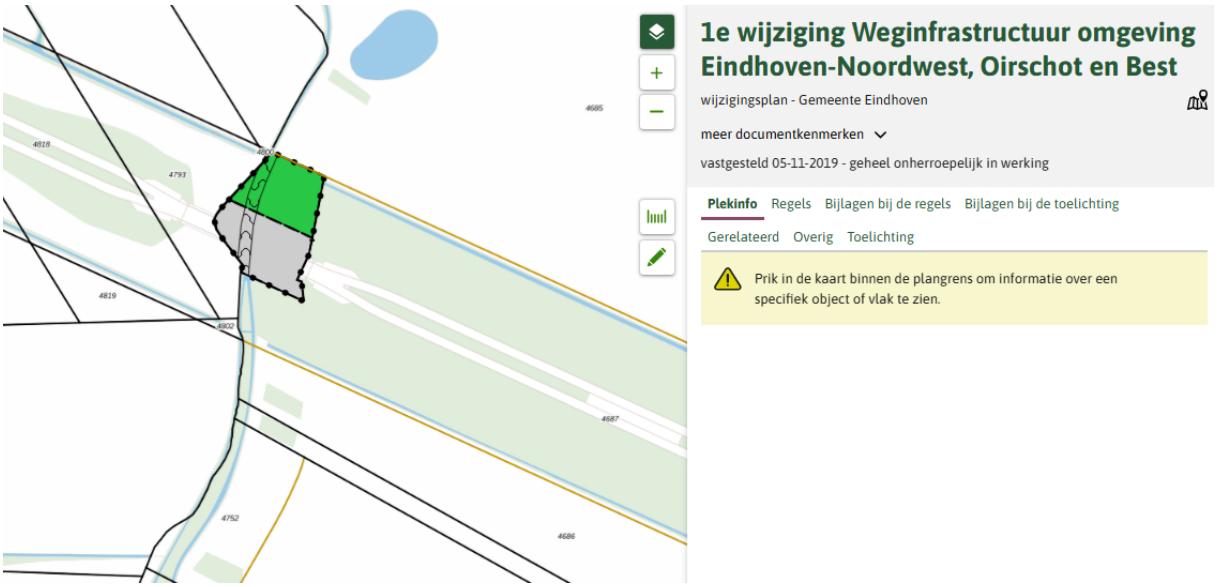
6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeerveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels met het oog op de realisering van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en/of het opwekken van duurzame energie, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer tot maximaal 100 m^2 (bvo) en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 6.1 wordt in ieder geval gerekend:

a. indien binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de natuurcompensatie overeenkomstig Bijlage 1 (Compensatieplan NNB) en Bijlage 2 (Compensatieopgave NNB) bij deze regels niet is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden;
b. indien binnen 3 jaar na ingebruikname van de nieuwe infrastructuur de ruimtelijke kwaliteitsverbetering overeenkomstig Bijlage 3 (Ruimtelijke kwaliteitsverbetering) behorende bij deze regels, niet is gerealiseerd of in stand gehouden.



Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Groen´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en natuurwaarden;
d. kunstobjecten;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen -1' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor de ontwikkeling, behoud en herstel van ecologische waarden ten behoeve van de ecologische verbindingszone Ekkersrijt;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen (o.a. waterlopen, waterpartijen en waterberging);

met daarbij behorende:

g. extensieve recreatie, zoals voet-, fiets- en ruiterpaden;
h. nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie. Daarbij gelden de volgende regels:

a. de maximale bouwhoogte is 3 meter;
b. de maximale oppervlakte is 15 m2.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de onder 3.1 bedoelde bestemming. Daarbij gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 meter;
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 4 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 3.1 wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks nodig is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor kleinschalig kamperen;
c. beoefenen van (lawaai)sporten;
d. conform het luchthavenbesluit Eindhoven oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare, natuurbeschermingsgebieden, vogelbeschermingsgebieden, vishouderijen met extramurale bassins, extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal en afvalwaterzuiveringsinstallaties;
e. in wijking van het bepaalde in sub d. is het gebruik van de gronden zoals genoemd in sub d. toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar van de Minister van Defensie, Rijksvastgoedbedrijf. Een verklaring van geen bezwaar wordt uitsluitend afgegeven als aan de hand van fauna-effectenstudie kan worden aangetoond dat het gewenste grondgebruik niet leidt tot een toename van het risico op vogelaanvaringen voor het luchtverkeer van en naar de luchthaven Eindhoven;
f. indien binnen 4 jaar na 31 augustus 2018 de natuurcompensatie langs de Ekkersrijt overeenkomstig Bijlage 1 bij deze regels niet is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 3.2.1 of lid 3.2.2 bepaalde ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gericht zijn op het natuurbelang of de natuurbeleving, zoals uitkijktorens, kijkhutten en vleermuiskelders, en met een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor `Verkeer´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, alsmede opstelstroken, in- en uitvoegstroken en op- en afritten, bestaande uit maximaal 2x1 doorgaande rijstroken;
b. voet- en fietspaden;
c. groenvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. kunstwerken, zoals bruggen, tunnels of duikers;
f. geluidwerende voorzieningen;
g. faunavoorzieningen;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 4' zijn de gronden op maaiveld uitsluitend bestemd voor de ontwikkeling, behoud en herstel van ecologische waarden ten behoeve van de ecologische verbindingszone Ekkersrijt. In afwijking hiervan zijn wel pilaren/palen van een brug toegestaan;

met daarbij behorende:

i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de onder 4.1 bedoelde bestemming, voor onder andere nutsvoorzieningen en ten behoeve van voorzieningen voor duurzame energie. Daarbij gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van gebouwen is 3 meter;
b. de maximum oppervlakte van gebouwen is 15 m2.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 meter;
b. de maximum bouwhoogte van kunstwerken is 8 meter;
c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 4 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeerveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels met het oog op de realisering van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en/of het opwekken van duurzame energie, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer tot maximaal 100 m^2 (bvo) en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 4.1 wordt in ieder geval gerekend indien binnen 4 jaar na 31 augustus 2018 de natuurcompensatie langs de Ekkersrijt overeenkomstig Bijlage 1 bij deze regels niet is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden.



De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, busstroken en busbanen, alsmede opstelstroken, in- en uitvoegstroken en op- en afritten, bestaande uit maximaal 2x1 doorgaande rijstroken;
b. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens voor oppervlaktewater, (recreatief) vaarwater, waterlopen alsmede het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken;
c. voet- en fietspaden;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. geluidwerende voorzieningen;
g. faunavoorzieningen;
h. kunstwerken, zoals bruggen, tunnels of duikers;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 4' zijn de gronden op maaiveld uitsluitend bestemd voor de ontwikkeling, behoud en herstel van ecologische waarden ten behoeve van de ecologische verbindingszone Ekkersrijt;

met daarbij behorende:

j. bushaltes;
k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen (o.a. waterlopen, waterpartijen en waterberging);
l. nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de onder 5.1 bedoelde bestemming, voor onder andere nutsvoorzieningen en ten behoeve van voorzieningen voor duurzame energie. Daarbij gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van gebouwen is 3 meter;
b. de maximum oppervlakte van gebouwen is 15 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de onder 5.1 bedoelde bestemming. Daarbij gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 meter;
b. de maximum bouwhoogte van kunstwerken is 8 meter;
c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 4 meter;

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 5.1 wordt in ieder geval gerekend:

a. indien binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan de natuurcompensatie overeenkomstig Bijlage 1 (Compensatieplan NNB) en Bijlage 2 (Compensatieopgave NNB) bij deze regels niet is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden;
b. indien binnen 3 jaar na ingebruikname van de nieuwe infrastructuur de ruimtelijke kwaliteitsverbetering overeenkomstig Bijlage 3 (Ruimtelijke kwaliteitsverbetering) behorende bij deze regels, niet is gerealiseerd of in stand gehouden.

De voor `Groen´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en natuurwaarden;
d. kunstobjecten;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor de ontwikkeling, behoud en herstel van ecologische waarden ten behoeve van de ecologische verbindingszone Ekkersrijt;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen (o.a. waterlopen, waterpartijen en waterberging);

met daarbij behorende:

g. extensieve recreatie, zoals voet-, fiets- en ruiterpaden;
h. nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie. Daarbij gelden de volgende regels:

a. de maximale bouwhoogte is 3 meter;

b. de maximale oppervlakte is 15 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de onder 3.1 bedoelde bestemming. Daarbij gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 meter;
b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 4 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals vermeld in lid 3.1 wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks nodig is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor kleinschalig kamperen;
c. beoefenen van (lawaai)sporten;
d. conform het luchthavenbesluit Eindhoven oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare, natuurbeschermingsgebieden, vogelbeschermingsgebieden, vishouderijen met extramurale bassins, extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal en afvalwaterzuiveringsinstallaties;
e. in wijking van het bepaalde in sub d. is het gebruik van de gronden zoals genoemd in sub d. toegestaan voor zover dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar van de Minister van Defensie, Rijksvastgoedbedrijf. Een verklaring van geen bezwaar wordt uitsluitend afgegeven als aan de hand van fauna-effectenstudie kan worden aangetoond dat het gewenste grondgebruik niet leidt tot een toename van het risico op vogelaanvaringen voor het luchtverkeer van en naar de luchthaven Eindhoven;
f. indien binnen 3 jaar na ingebruikname van de weg zoals bedoeld in artikel 5.1 van dit plan de kwaliteitsverbetering van het landschap overeenkomstig Bijlage 3 (Ruimtelijke kwaliteitsverbetering) bij deze regels niet is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden.

3.3.2 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 3.2.1 of lid 3.2.2 bepaalde ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gericht zijn op het natuurbelang of de natuurbeleving, zoals uitkijktorens, kijkhutten en vleermuiskelders, en met een maximale bouwhoogte van 6 meter.



De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, busstroken en busbanen, alsmede opstelstroken, in- en uitvoegstroken en op- en afritten, bestaande uit maximaal 2x1 doorgaande rijstroken;
b. voet- en fietspaden;
c. groenvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. geluidwerende voorzieningen;
f. faunavoorzieningen;
g. kunstwerken, zoals bruggen, tunnels of duikers;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 4' zijn de gronden op maaiveld uitsluitend bestemd voor de ontwikkeling, behoud en herstel van ecologische waarden ten behoeve van de ecologische verbindingszone Ekkersrijt. In afwijking hiervan zijn wel pilaren/palen van een brug toegestaan.

met daarbij behorende:

i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen (o.a. waterlopen, waterpartijen en waterberging);
j. nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

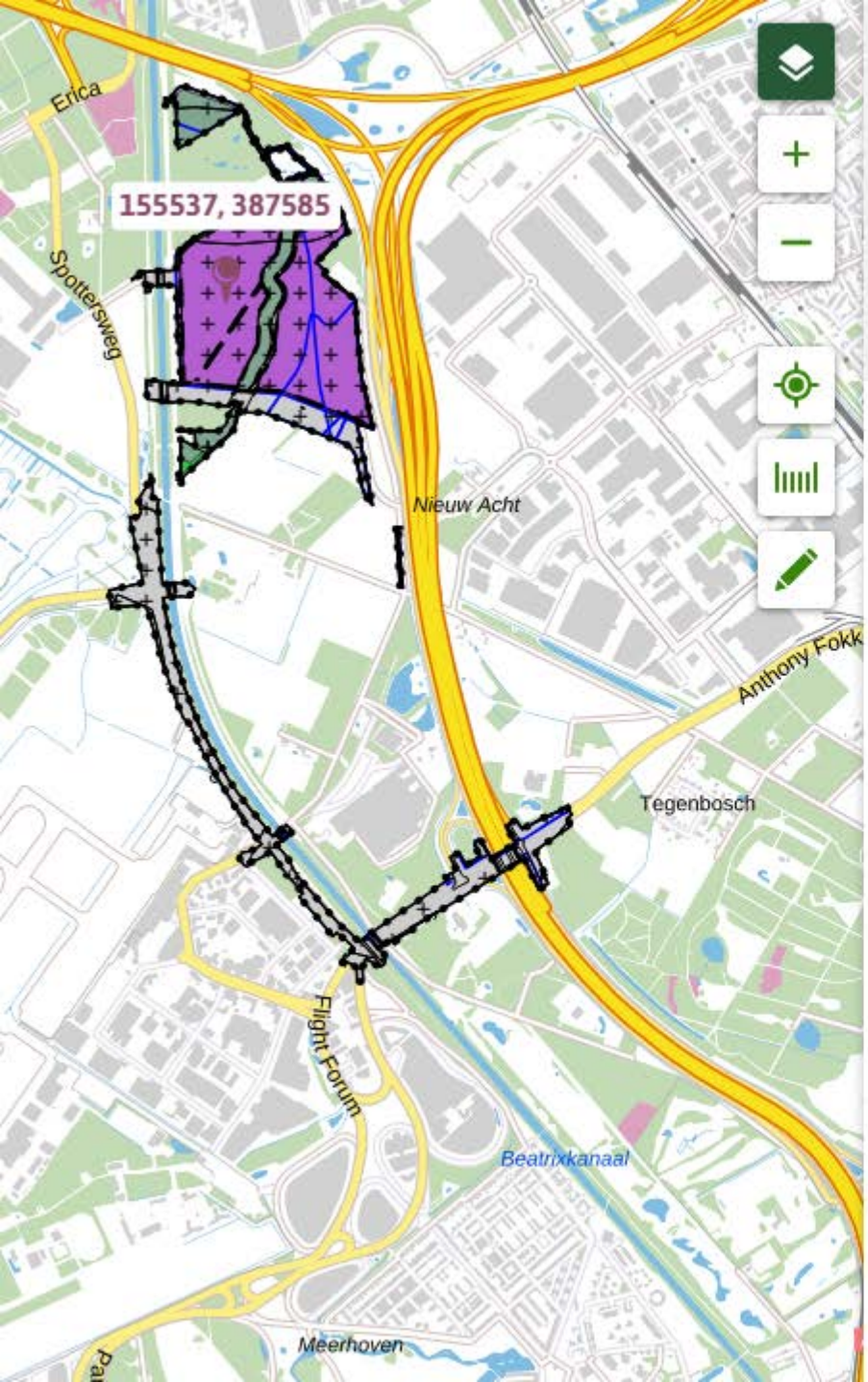
Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de onder 3.1 bedoelde bestemming, voor onder andere nutsvoorzieningen en ten behoeve van voorzieningen voor duurzame energie. Daarbij gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van gebouwen is 3 meter;
b. de maximum oppervlakte van gebouwen is 15 m^2.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de onder 3.1 bedoelde bestemming. Daarbij gelden de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 meter;
b. de maximum bouwhoogte van kunstwerken is 8 meter;
c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 4 meter.



TAM-omgevingsplan BIC Noord – ASML en wegenstructuur

bestemmingsplan - Gemeente Eindhoven

meer documentkenmerken

Ontwerp ontwerp 14-11-2025 - in voorbereiding

Plekinfo | Overzicht | Regels | Bijlagen | Bijlagen | Overig | Motivering

Bestemmingsvlakken (2)

- Bedrijf >
- Waarde - Archeologie - 7 >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

- veiligheidszone - risicogebied >

artikel 7 Bedrijf

7.1 Toepassingsbereik

1. Dit artikel is van toepassing op 'Bedrijf'.
2. De gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor:
    a. bedrijven en activiteiten gericht op de vervaardiging van machines en apparaten op het gebied van geavanceerde lithografische systemen en andere aanverwante machines, behorende tot de milieucategorie 3 tot en met 4.2, met een productieoppervlakte groter dan 2000 m²;
    b. met de bedrijfsactiviteiten samenhangende kantooractiviteiten;
    c. touchpoint(s);

met de daarbij behorende

d. parkeervoorzieningen;
e. zendmasten voor internet- of hiermee vergelijkbare verbindingen;
f. erven en terreinen;
g. voet- en fietspaden;
h. voorzieningen voor openbaar vervoer, waaronder busbanen en busstations;
i. infrastructurele voorzieningen;
j. groenvoorzieningen;
k. nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken en distribueren van duurzame energie;
l. waterhuishoudkundige voorzieningen (o.a. waterlopen, waterpartijen en waterberging);
m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met inachtneming van het volgende:

n. geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige ruimten zijn niet toegestaan;
o. zeer kwetsbare gebouwen zijn niet toegestaan;
p. risicovolle activiteiten zijn niet toegestaan, behoudens het bepaalde in artikel 7.2, lid 7 en lid 8.

7.2 Specifieke regels over gebruik

1. Het is verboden de gebouwen of gronden voor bedrijf in gebruik te nemen of te laten nemen als binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van dit TAM-omgevingsplan de natuurcompensatie zoals beschreven in Bijlage 5 bij deze regels niet is gerealiseerd en nadien in stand wordt gehouden.
2. Het is per aanvraag omgevingsvergunning verboden de gebouwen en/of gronden die deel uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning voor bedrijf in gebruik te (laten) nemen als de landschappelijke kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 5.11 Ovr Noord Brabant niet (gefaseerd) is gerealiseerd binnen twee jaar na onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning en nadien duurzaam in stand wordt gehouden dan wel een met deze landschappelijke kwaliteitsverbetering overeenkomend bedrag is gestort in een hiertoe per moment van vaststelling van dit TAM omgevingsplan opgericht gemeentelijk fonds.
3. Uit het gemeentelijke fonds kunnen bijdragen (terug) worden ontvangen indien invulling van het ASML buitenterrein zoals beschreven in Bijlage 4 opgenomen “DOSP landschapsplan ASML buitenruimte”, voldoet aan de eisen en uitgangspunten voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 5.11 Ovr Noord Brabant, waarbij de hoogte van de bijdrage vervolgens afhankelijk is van de omvang en kwaliteit van de landschappelijke kwaliteitsverbeteringen van het buitenterrein.
4. Het is verboden het aantal m² bvo’s zoals weergegeven in onderstaande tabel voor bedrijf in gebruik te nemen of te laten nemen voorafgaand aan de realisatie van de verkeersmaatregelen bestaande uit de aanpassingen van het omliggende wegennet, zoals weergegeven in onderstaande tabel en nader omschreven in Bijlage 2.

Fase	Verkeersgeneratie BIC Noord (afgerond)	Mate van ontwikkeling ASML campus	Benodigde maatregelen
1A	0 – 3.800 mvt/etmaal	0 - 125.000 m³ bvo	1. Erica 2x2 (en bijbehorende onderdoorgang A58) 2. Spottersweg noordzijde 2x2, tussen Dirk Noordhoflaan en Erica 3. Uitbreiding bijbehorende kruispunten Erica, Spottersweg, Ringweg *(verkeer van/naar huidige Dirk Noordhoflaan alleen van/naar het noorden mogelijk)*
1B	3.800 – 7.500 mvt/etmaal	125.000 - 247.000 m² bvo	4. Uitbreiding kruispunt Spottersweg – Luchthavenweg 5. Verbreding A. Fokkerweg tussen Flight Forum en aansluiting N2 *(verkeer van/naar Dirk Noordhoflaan in alle richtingen mogelijk)*
2	> 7.500 mvt/etmaal	247.000 - 428.400 m² bvo	1. Verbreding Spottersweg zuid naar 2x2 (tussen Luchthavenweg en Flight Forum) 2. Uitbreiding aansluiting N2 op A. Fokkerweg (en verbreding viaduct A2/N2) 3. Verbreding Spottersweg midden naar 2x2 (tussen verlegde Dirk Noordhoflaan en Luchthavenweg) 4. Diverse kleine uitbreidingen opstelstroken kruispunten waar nodig (bijv. Spottersweg-Landsardseweg, Erica-Ringweg). 5. Verleggen Dirk Noordhoflaan, 2x2 profiel

5. In afwijking van het in lid 4 bepaalde is het toegestaan een maximale hoeveelheid van 125.000 m² bvo's in gebruik te nemen indien:
   a. de in de in bovenstaande tabel weergegeven en in Bijlage 2 nader omschreven benodigde maatregelen aan het omliggende wegennet als bedoeld onder 1.1 tot en met 1.3 zijn opgeleverd gereed voor gebruik, en
   b. de in bovenstaande tabel weergegeven en in Bijlage 2 nader omschreven benodigde maatregelen aan het omliggende wegennet als bedoeld onder 1.4 en 1.5 in uitvoering zijn genomen, en
   c. tot moment van oplevering en ingebruikname van de onder b. bedoelde maatregelen sprake is van afwikkeling van verkeer als weergegeven in Bijlage 2.
6. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gebouwen of gronden voor bedrijf in gebruik te nemen of te laten nemen gelegen op een afstand van minder dan 30 meter tot gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuur Netwerk Brabant - niet zijnde ecologische verbindings zone (EVZ) "Ekkersrijt" - zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De vergunning wordt verleend als met een onderzoek is vastgesteld, dat met dit gebruik geen indirecte verstoring van de ter plaatse aanwezige natuurwaarden ontstaat of kan ontstaan. Indien uit voormeld onderzoek blijkt dat gebruik kan leiden tot een indirecte verstoring van de natuurwaarden, dan wordt de omgevingsvergunning alleen verleend indien de indirecte gevolgen volledig door maatregelen worden voorkomen dan wel, indien zulks niet mogelijk is, conform de Omgevingsverordening Noord-Brabant volledig worden gecompenseerd.
7. In afwijking van artikel 7.1 lid 2. sub p. zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's toegestaan voor zover de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}/jaar) ligt binnen de aanduiding 'veiligheidszone - risicogebied';
8. In afwijking van artikel 7.1 lid 2 sub p. zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's toegestaan voor zover het brand- en explosieaandachtsgebied ligt binnen de aanduiding 'veiligheidszone - risicogebied', dan wel voorzover het brand- en explosieaandachtsgebied ligt buiten de aanduiding 'veiligheidszone - risicogebied' tot (geprojecteerde) zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, beperkt kwetsbare gebouwen, kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties.

artikel 9 Natuur - 1

9.1 Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing op 'Natuur - 1'.

9.2 Functieomschrijving

De gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor:

a. het behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van biotopen van flora en fauna, aardkundige waarden, natuurwaarden en landschappelijke waarden;
b. de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen;
c. het beschermen van de waterhuishouding en de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. extensief recreatief medegebruik;
f. instandhouding van (onverharde) wegen, kunstwerken, voet- en fietspaden;
g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' een (rond)weg;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' overbouwingen;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2'looppaden en loopbruggen tussen de locaties die zijn aangewijzen als 'Bedrijf';

met daarbij behorende:

j. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

artikel 10 Verkeer

10.1 Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing op 'Verkeer'.

10.2 Functieomschrijving

De gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor:

a. wegen en straten, busstroken en busbanen alsmede opstelstroken, in- en uitvoegstroken en op- en afritten, bestaande uit maximaal 3x2 doorgaande rijstroken,
b. ter plaatse van de aanduiding 'brug' tevens voor oppervlaktewater, (recreatief) vaarwater, waterlopen alsmede het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken;
c. voet- en fietspaden;
d. groenvoorzieningen;
e. geluidwerende voorzieningen;
f. faunavoorzieningen;
g. kunstwerken, zoals bruggen, tunnels of duikers;

met daarbij behorende:

h. voorzieningen voor openbaar vervoer zoals bushaltes / busstations;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied

11.1 Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing op 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

11.2 Functieomschrijving

De gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor:

a. voet- en fietspaden;
b. pleinen;
c. groenvoorzieningen;
d. bermen en beplantingen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. kunstobjecten;
g. nutsvoorzieningen;
h. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' overbouwingen;

met daarbij behorende:

j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

artikel 8 Groen

8.1 Toepassingsbereik

Dit artikel is van toepassing op 'Groen'.

8.2 Functieomschrijving

De gronden en bouwwerken mogen worden gebruikt voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplantingen;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. beheer en/of zuivering van oppervlakte- en rioolwater;
e. kunstobjecten;

met daarbij behorende:

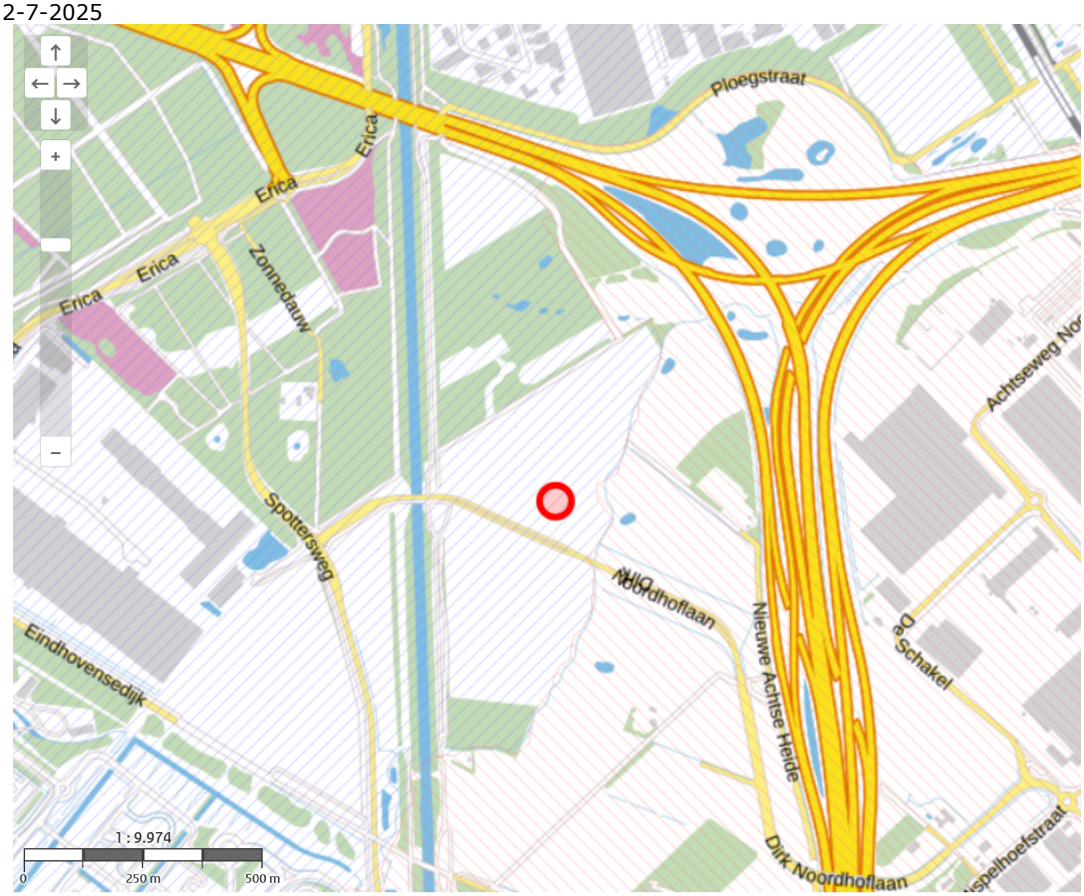
f. verhardingen;
g. nutsvoorzieningen;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bijlage 3

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 2-7-2025



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

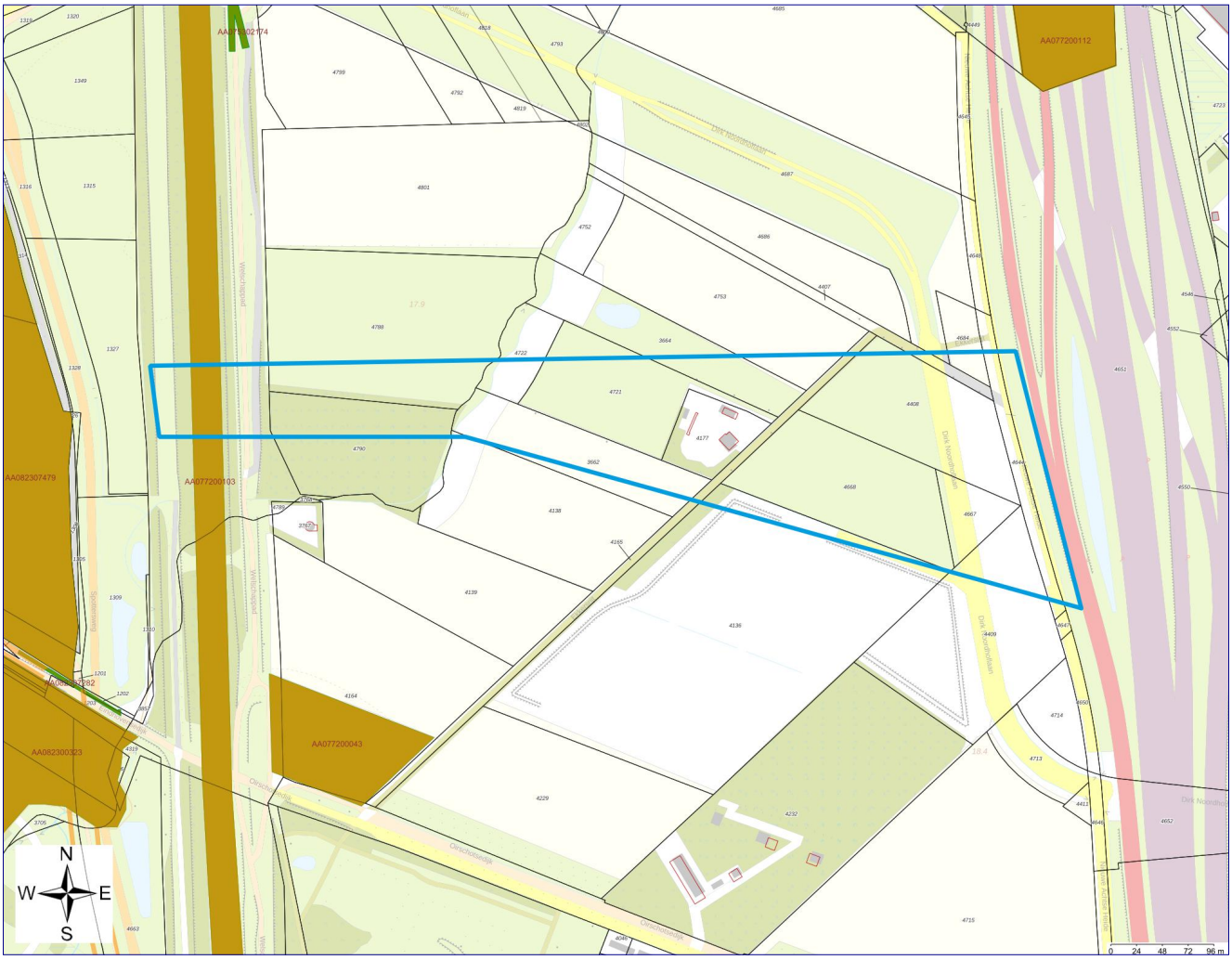
Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.
Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Bodeminformatie

Dynamisch Rapport - 02-07-2025



Geselecteerd gebied	Onderzoek
Locatie	Percelen

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Disclaimer	7
Toelichting	8

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.
Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.
Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?
Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.
Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:
Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:

- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: ”Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie”.

Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Beatrixkanaal

Locatienaam	Beatrixkanaal
Adres	Beatrixkanaal
Woonplaats	EINDHOVEN
Gemeente	Eindhoven
Locatiecode	AA077200103
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB753900058
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	uitvoeren evaluatie
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Ernstig, urgentie niet bepaald
Laatst uitgevoerd onderzoek	avr (aanvullend rapport): aanvullende gegevens 07-08-2009

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
07-08-2009	avr (aanvullend rapport)	aanvullende gegevens	Promeco Beek en Donk	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
01-06-2009	Verkennend onderzoek voor waterbodems (NVN 5720)	actualiserend waterbodemonderzoek	Promeco Beek en Donk	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
01-07-2007	Evaluatieverslag saneren	Waterbodemsanering	Promeco Beek en Donk	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
20-09-2006	Verkennend onderzoek voor waterbodems (NVN 5720)	Waterbodemonderzoek Beatrixkanaal-Eindhoven (zwaaikom + kanaaltracé)	Promeco Beek en Donk	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
01-02-2000	Orienterend bodemonderzoek	Waterbodemonderzoek	Promeco Beek en Donk	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Waterbodem	K4	200000 m2	4200 m3			

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
11-08-2009	ernstig, geen risico's bepaald	1572559	Definitief
11-08-2009	Ontheffing SP	1572559	Definitief
23-07-2009	Aanv. info gewenst /opschorten	1564482	Definitief
22-10-2007	Instemmen uitgevoerde sanering	1340846	Definitief
04-10-2006	Ontheffing SP		Definitief
04-10-2006	ernstig, geen risico's bepaald		Definitief
07-06-2001	Ontheffing SP	0760857	Definitief
07-06-2001	besch. ernst, urgentie niet bepaald	0760857	Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum
Maatschappelijk				

Saneringscontouren

Matrix	Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond
Waterbodem	22-10-2007	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Waterbodem		Niet van toepassing	Niet van toepassing
Waterbodem	01-08-2002	Niet van toepassing	Niet van toepassing

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord - Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.
De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingsituatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids- , Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

- Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):
- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.

- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.
- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN =verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- B.O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.

- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

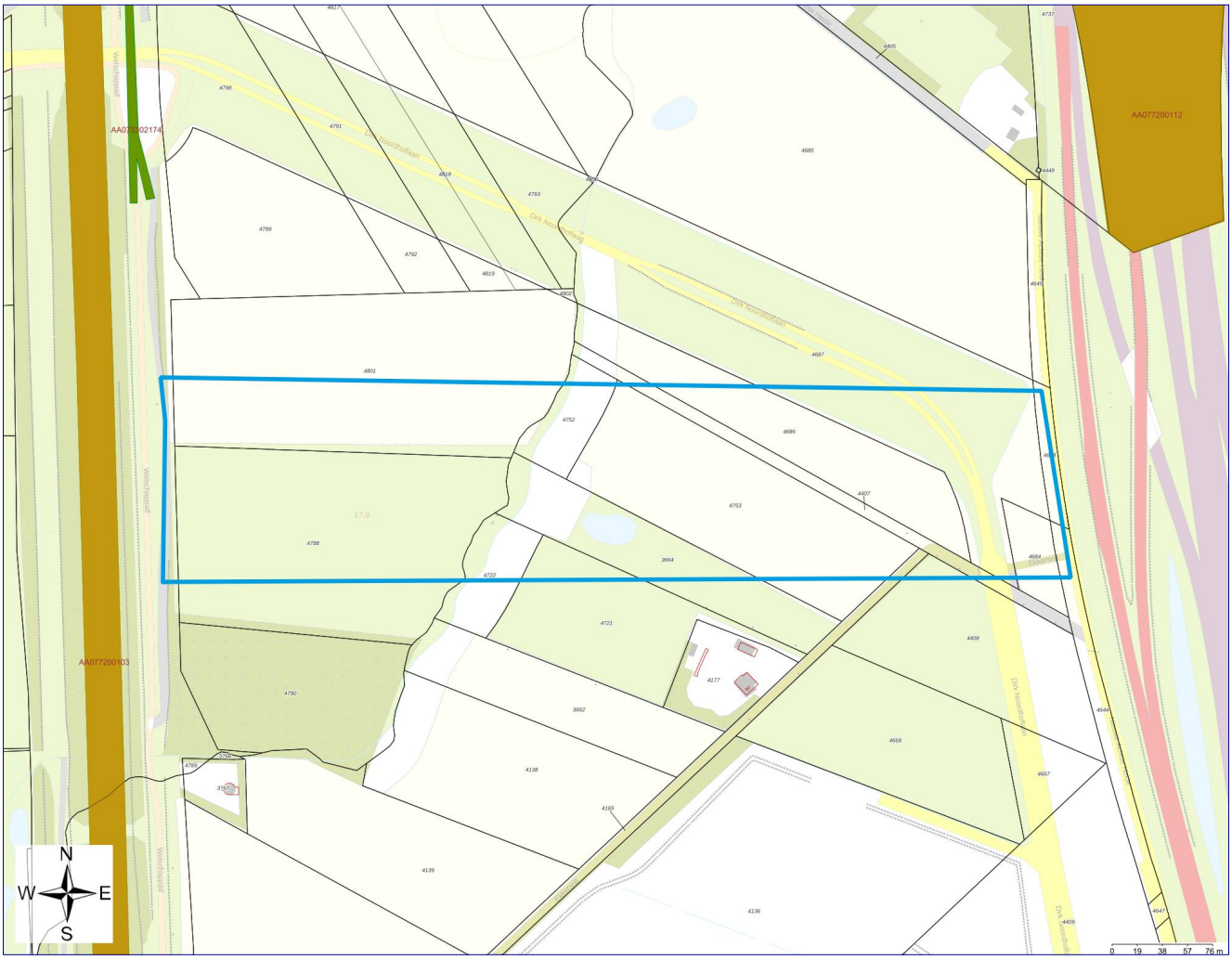
In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico’s voor de volksgezondheid, ecologische risico’s en verspreidingsrisico’s bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

Bodeminformatie

Dynamisch Rapport - 02-07-2025



Geselecteerd gebied	Onderzoek
Locatie	Percelen

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Disclaimer	6
Toelichting	7

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.
Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.
Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?
Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.
Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:
Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:

- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: ”Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie”.

Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn over locaties, onderzoeken en documenten geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord - Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.
De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingsituatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids- , Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

- Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):
- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.

- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.
- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN =verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- B.O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.

- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico’s voor de volksgezondheid, ecologische risico’s en verspreidingsrisico’s bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

Bodeminformatie

Dynamisch Rapport - 02-07-2025



Geselecteerd gebied	Onderzoek
Locatie	Percelen

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Disclaimer	7
Toelichting	8

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.
Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.
Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?
Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.
Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:
Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:

- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: ”Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie”.

Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Wellschappad thv Ploegstraat

Locatienaam	Wellschappad thv Ploegstraat
Adres	Ploegstraat
Woonplaats	Best
Gemeente	Best
Locatiecode	AA075302174
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB075302174
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Meldingsformulier BUS saneringsplan: BUS-TUP 30-01-2020

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
30-01-2020	Meldingsformulier BUS saneringsplan	BUS-TUP		Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
08-01-2020		historisch onderzoek		Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
04-01-2018	Nader onderzoek	Bodemonderzoek hoofdwegenstructuur Brainport Park (Challenge variant), Deellocatie 10: EHS-compensatie oostzijde Beatrixkanaal en verlegging 'Slowlane'		Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
02-05-2013	Nader onderzoek	Verhardings- en bodemonderzoek Slowlane Beatrixkanaal Noord en Midden te Eindhoven		Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grond	I					

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
03-02-2020	BUS-melding correct aangeleverd	Z.160551	Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord - Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.
De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingsituatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids- , Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

- Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):
- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.

- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.
- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN =verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- B.O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.

- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

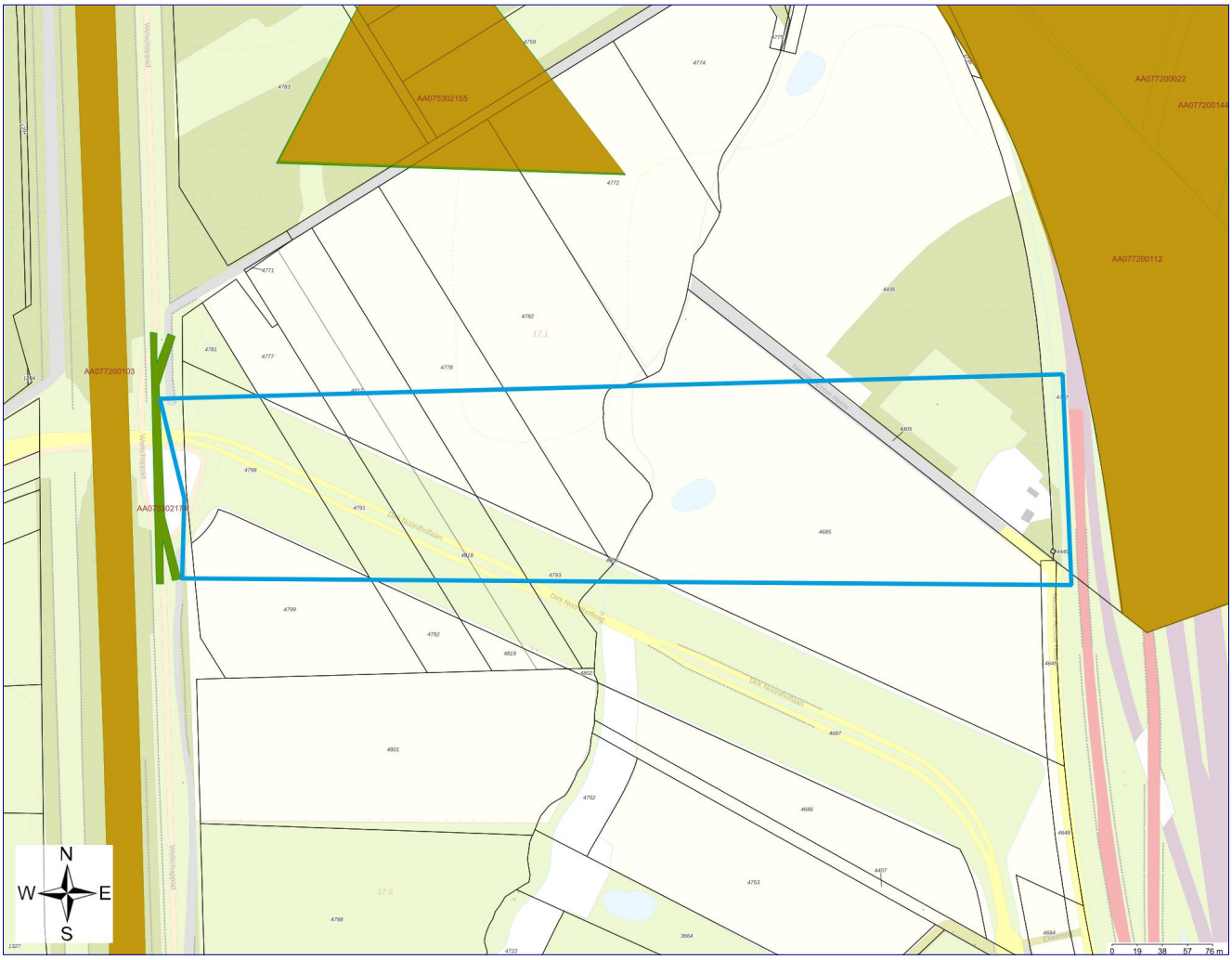
In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico’s voor de volksgezondheid, ecologische risico’s en verspreidingsrisico’s bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

Bodeminformatie

Dynamisch Rapport - 02-07-2025



Geselecteerd gebied	Onderzoek
Locatie	Percelen

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Disclaimer	6
Toelichting	7

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.
Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.
Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?
Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.
Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:
Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:

- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: ”Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie”.

Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn over locaties, onderzoeken en documenten geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord - Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.
De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingsituatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids- , Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

- Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):
- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.

- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.
- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN =verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- B.O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.

- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

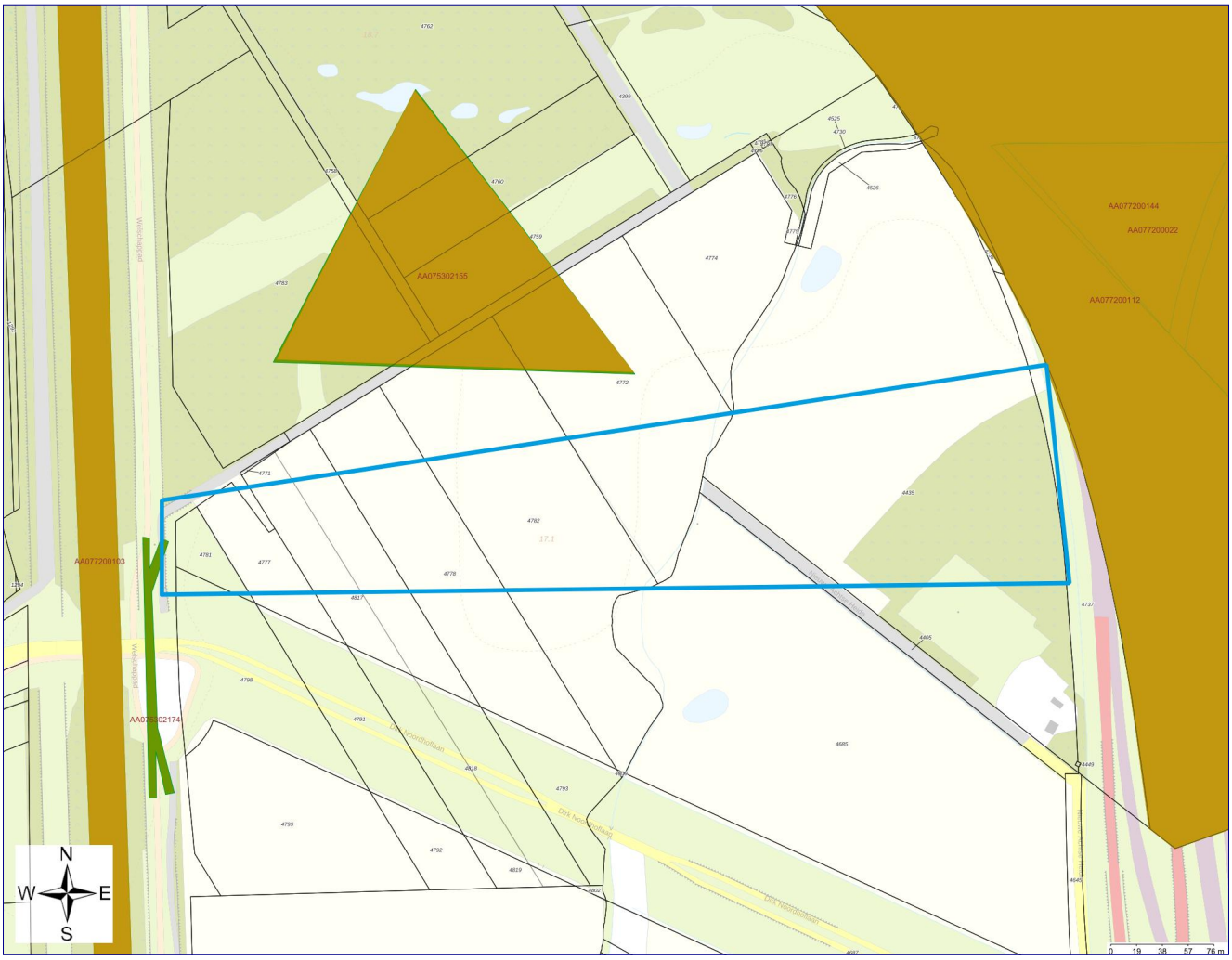
In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico’s voor de volksgezondheid, ecologische risico’s en verspreidingsrisico’s bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

Bodeminformatie

Dynamisch Rapport - 02-07-2025



Geselecteerd gebied	Onderzoek
Locatie	Percelen

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Disclaimer	9
Toelichting	10

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.
Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.
Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?
Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.
Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:
Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:

- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: ”Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie”.

Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Randweg (Wg Ekkersrijt en wg nabij afrit veld

Locatienaam	Randweg (Wg Ekkersrijt en wg nabij afrit veld
Adres	Randweg
Woonplaats	EINDHOVEN
Gemeente	Eindhoven
Locatiecode	AA077200112
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB753900087
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Ernstig, urgentie niet bepaald
Laatst uitgevoerd onderzoek	Evaluatieverslag saneren: tussentijds evaluatierapport 27-03-2008

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
27-03-2008	Evaluatieverslag saneren	tussentijds evaluatierapport	Milon Milieu-onderzoek	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
25-07-2005	Saneringsplan	Saneringsplan versie 2	Milon Milieu-onderzoek	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
13-06-2005	avr (aanvullend rapport)	aanv. ond. kwal. Oostelijk gedeelte WB02	Milon Milieu-onderzoek	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
26-05-2005	avr (aanvullend rapport)	aanv. ond. kwal. slib uitstroombak Wb02	Milon Milieu-onderzoek	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
09-12-2004	Saneringsplan	Saneringsplan	Milon Milieu-onderzoek	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
05-11-2004	Nader onderzoek	Nader onderzoek	Milon Milieu-onderzoek	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
05-11-2004	Nader onderzoek	Nader Waterbodemonderzoek fase 2 WB02	Milon Milieu-onderzoek	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
08-09-2004	Nader onderzoek	Nader onderzoek	Milon Milieu-onderzoek	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
02-09-2003	Orienterend bodemonderzoek	Verkennend waterbodemonderzoek Randweg Eindhoven A2, A58 en A67	Syncera De Straat	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Waterbodem	K4	3100 m2	860 m3	0 m	,3 m	Streefcontour zink circa 2950 m2, rest betreft klasse 3 met PAK (en/of kwik)
Waterbodem	K3	450 m2	90 m3	0 m	,3 m	

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
20-07-2009	Instemmen afwijken SP	1562875	Definitief
26-06-2009	Instemmen afwijken SP		Definitief
17-09-2008	Instemmen interimrapport SE	1449062	Definitief
17-09-2008	SE opstellen	1449062	Definitief
06-11-2006	Start sanering		Definitief
14-11-2005	Instemmen met SP	1141636	Definitief
14-11-2005	besch. ernstig, niet urgent		Definitief
01-04-2005	Niet in behandeling nemen	1088028	Definitief
20-01-2005	Aanv. info gewenst /opschorten	1061638	Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum
Maatschappelijk		31-07-2007		

Saneringscontouren

Matrix	Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond
Waterbodem	13-03-2007		

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Wellschappad thv Ploegstraat

Locatienaam	Wellschappad thv Ploegstraat
Adres	Ploegstraat
Woonplaats	Best
Gemeente	Best
Locatiecode	AA075302174
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB075302174
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	
Laatst uitgevoerd onderzoek	Meldingsformulier BUS saneringsplan: BUS-TUP 30-01-2020

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
30-01-2020	Meldingsformulier BUS saneringsplan	BUS-TUP		Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
08-01-2020		historisch onderzoek		Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
04-01-2018	Nader onderzoek	Bodemonderzoek hoofdwegenstructuur Brainport Park (Challenge variant), Deellocatie 10: EHS-compensatie oostzijde Beatrixkanaal en verlegging 'Slowlane'		Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
02-05-2013	Nader onderzoek	Verhardings- en bodemonderzoek Slowlane Beatrixkanaal Noord en Midden te Eindhoven		Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Grond	I					

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
03-02-2020	BUS-melding correct aangeleverd	Z.160551	Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord - Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.
De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingsituatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids- , Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

- Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):
- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.

- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.
- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN =verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- B.O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.

- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

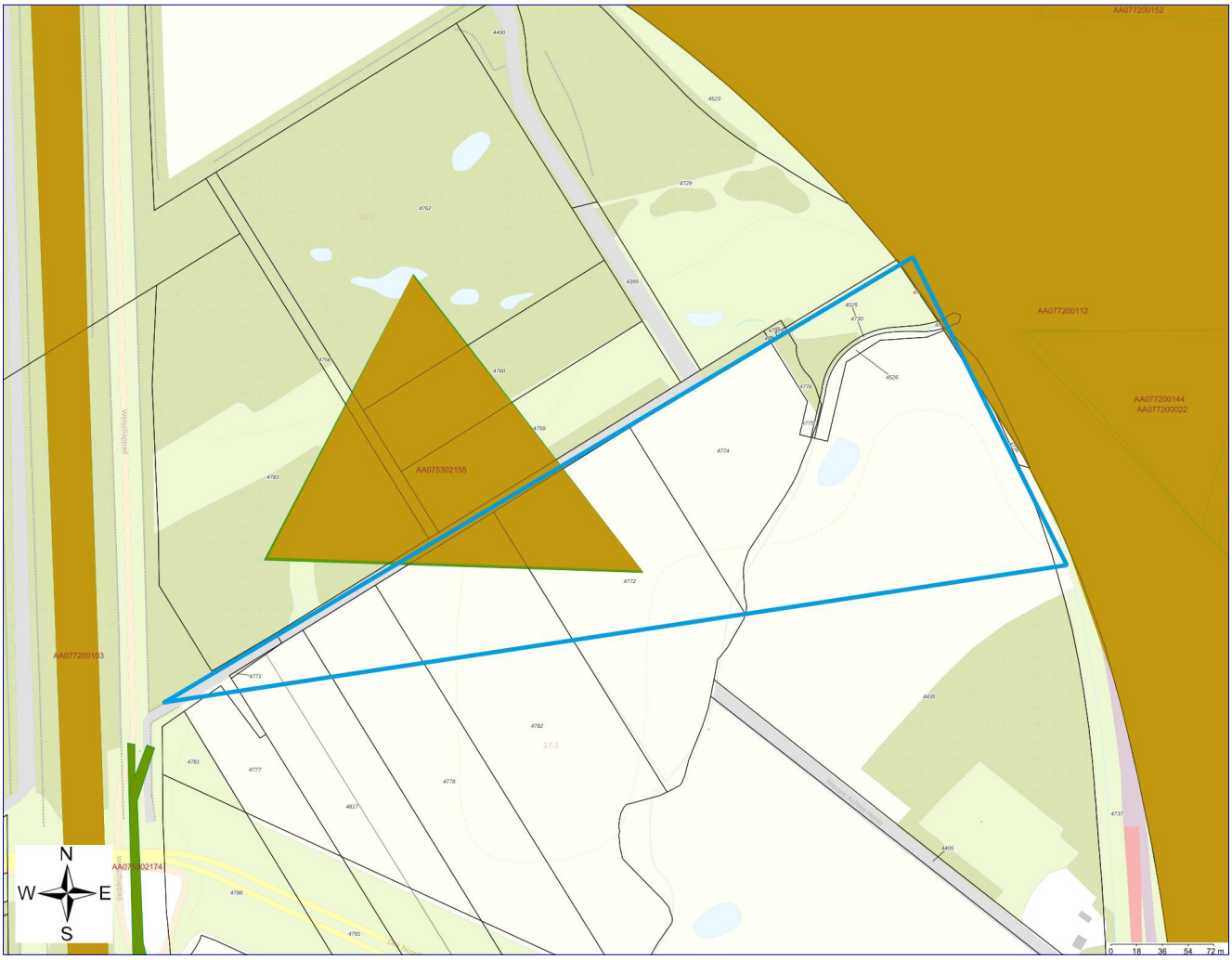
In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico’s voor de volksgezondheid, ecologische risico’s en verspreidingsrisico’s bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

Bodeminformatie

Dynamisch Rapport - 02-07-2025



Geselecteerd gebied	Onderzoek
Locatie	Percelen

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	5
Locaties	5
Disclaimer	9
Toelichting	10

Inleiding

Dit betreft een rapportage van de milieu-hygiënische bodemkwaliteit van het perceel waarvan de locatie op de eerste pagina van deze rapportage is aangegeven. De rapportage is gemaakt met behulp van het bodeminformatiesysteem (bis) van de gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord-Brabant.
Indien er van het perceel, of de directe omgeving hiervan, bodemonderzoeken of ondergrondse tanks in het bis bekend zijn, bevat deze rapportage een uittreksel hiervan.
Welke informatie bevat het bodeminformatiesysteem?
Bij de uitvoering van de gemeentelijke en provinciale bodemtaken ontvangen wij bodemrapporten bij grondwerken, bodem- en tanksaneringen, grondtransacties en het behandelen van aanvragen voor omgevingsvergunningen. De resultaten van de bodemonderzoeken worden verwerkt in het bis.

Geen informatie aanwezig

Indien er in het bis geen informatie over een perceel aanwezig is, kan niet geconcludeerd worden dat er dan ook geen bodemverontreiniging aanwezig is. Alleen na uitvoering van een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 kan hierover meer zekerheid worden verkregen. Indien u onderzoek wilt laten uitvoeren dan adviseren wij u contact op te nemen met een SIKB BRL 2000 gecertificeerd adviesbureau. Alleen onderzoeken die uitgevoerd zijn door een gecertificeerd bureau worden voor overheidsbeslissingen in behandeling genomen.

Locaties met historisch bodembedreigende activiteiten

Om inzicht te krijgen waar de bodem in het verleden mogelijk verontreinigd is geraakt zijn de locaties met een risico op bodemverontreiniging in kaart gebracht. Deze gegevens zijn afkomstig uit oude bestanden en tekeningen, zoals het Hinderwetarchief, milieuarchief en de bestanden van de Kamer van Koophandel. Deze historische informatie zegt iets over het vermoeden van bodemverontreiniging. In feite is het een risicoanalyse die kan leiden tot vervolgonderzoek.
Deze locaties zijn ondergebracht in het zogenaamde historische bodembestand (HBB). Op tal van locaties met de meest verdachte bodembedreigende activiteiten en waar nog niet eerder bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft inmiddels oriënterend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Opbouw van de rapportage

Op basis van de ingevoerde geografische gegevens die voor de aanvraag van de rapportage zijn ingevoerd, is met behulp van software gecontroleerd of er op het perceel of in de directe omgeving hiervan gegevens over de bodem en grondwater beschikbaar zijn. Indien deze informatie aanwezig is dan wordt deze getoond in de onderstaande volgorde:
Informatie over de milieukwaliteit op de locatie:

- Overzicht locatiegegevens
- Overzicht bodemonderzoeken
- Overzicht historische bodembedreigende activiteiten
- Overzicht ondergrondse tanks

Naast het geselecteerde perceel wordt ook in een straal van 25 meter rond het geselecteerde perceel gekeken of er onderzoeksgegevens beschikbaar zijn. Indien er informatie aanwezig is, dan wordt deze getoond onder het hoofdstuk: ”Informatie over de milieukwaliteit in de directe omgeving van de locatie”.

Vervolgens worden ook voor de percelen in de directe omgeving de locatiegegevens, de historische bodembedreigende activiteiten en de ondergrondse tanks weergegeven.

Toelichting bij informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

Overzicht locatiegegevens

Onder deze paragraaf worden de locatiegegevens getoond zoals deze in het bis bekend zijn. Onder de locatiegegevens worden ook de status van de bodemlocatie, eventuele verontreinigingen en de vervolgactie aangeven.

Overzicht onderzoeken

Onder deze paragraaf worden de gegevens van de bodemrapporten die op de locatie zijn uitgevoerd weergeven, zoals soort onderzoek, aanleiding, rapportdatum, beknopte conclusie en resultaat Wet bodembescherming.

Overzicht historische bodembedreigende activiteiten

Onder deze paragraaf worden de historische bodembedreigende activiteiten getoond zoals deze in het bis bekend zijn.

Overzicht aanwezige ondergrondse tanks

Onder deze paragraaf worden de ondergrondse tanks getoond, zoals deze in het bis bekend zijn.

Informatie over de bodemkwaliteit in een straal van 25 meter rond de locatie

Idem als informatie over de bodemkwaliteit op de locatie maar dan binnen een straal van 25 meter rond de locatie.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Randweg (Wg Ekkersrijt en wg nabij afrit veld

Locatienaam	Randweg (Wg Ekkersrijt en wg nabij afrit veld
Adres	Randweg
Woonplaats	EINDHOVEN
Gemeente	Eindhoven
Locatiecode	AA077200112
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB753900087
Gegevensbeheerder	Provincie Noord-Brabant
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Ernstig, urgentie niet bepaald
Laatst uitgevoerd onderzoek	Evaluatieverslag saneren: tussentijds evaluatierapport 27-03-2008

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
27-03-2008	Evaluatieverslag saneren	tussentijds evaluatierapport	Milon Milieu-onderzoek	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
25-07-2005	Saneringsplan	Saneringsplan versie 2	Milon Milieu-onderzoek	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
13-06-2005	avr (aanvullend rapport)	aanv. ond. kwal. Oostelijk gedeelte WB02	Milon Milieu-onderzoek	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
26-05-2005	avr (aanvullend rapport)	aanv. ond. kwal. slib uitstroombak Wb02	Milon Milieu-onderzoek	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
09-12-2004	Saneringsplan	Saneringsplan	Milon Milieu-onderzoek	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
05-11-2004	Nader onderzoek	Nader Waterbodemonderzoek fase 2 WB02	Milon Milieu-onderzoek	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
05-11-2004	Nader onderzoek	Nader onderzoek	Milon Milieu-onderzoek	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
08-09-2004	Nader onderzoek	Nader onderzoek	Milon Milieu-onderzoek	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	
02-09-2003	Orienterend bodemonderzoek	Verkennend waterbodemonderzoek Randweg Eindhoven A2, A58 en A67	Syncera De Straat	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschrijding	Oppervlakte	Volume	Boven	Onder	Opmerking
Waterbodem	K4	3100 m2	860 m3	0 m	,3 m	Streefcontour zink circa 2950 m2, rest betreft klasse 3 met PAK (en/of kwik)
Waterbodem	K3	450 m2	90 m3	0 m	,3 m	

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
20-07-2009	Instemmen afwijken SP	1562875	Definitief
26-06-2009	Instemmen afwijken SP		Definitief
17-09-2008	Instemmen interimrapport SE	1449062	Definitief
17-09-2008	SE opstellen	1449062	Definitief
06-11-2006	Start sanering		Definitief
14-11-2005	Instemmen met SP	1141636	Definitief
14-11-2005	besch. ernstig, niet urgent		Definitief
01-04-2005	Niet in behandeling nemen	1088028	Definitief
20-01-2005	Aanv. info gewenst /opschorten	1061638	Definitief

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum
Maatschappelijk		31-07-2007		

Saneringscontouren

Matrix	Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond
Waterbodem	13-03-2007		

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: Aanv. onderzoek BKK 2013 Buitenbebied

Locatienaam	Aanv. onderzoek BKK 2013 Buitenbebied
Adres	
Woonplaats	Best
Gemeente	Best
Locatiecode	AA075302155
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	NB075302155
Gegevensbeheerder	Best
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Onverdacht/Niet verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Aanv. onderzoek BKK 2013 Buitenbebied 04-02-2013

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Gegevensbeheerder	Conclusie overheid
04-02-2013	Verkennend onderzoek NEN 5740	Aanv. onderzoek BKK 2013 Buitenbebied	Tritium Advies	Best	

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de omgevingsdiensten in Noord-Brabant zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De informatie die wij in deze rapportage beschikbaar stellen, dient u te interpreteren als een inschatting van de situatie. Aangezien de informatie is gebaseerd op onderzoeken die in het verleden hebben plaatsgevonden kunnen wij nooit 100% zekerheid geven met betrekking tot de actuele kwaliteit van grond en grondwater. De gezamenlijke omgevingsdiensten in Noord - Brabant zijn niet aansprakelijk voor enige schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade als blijkt dat in de praktijk de kwaliteit van grond of grondwater anders is dan in dit rapport is vermeld. Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bij aan- of verkoop van onroerend goed een vergaande onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.
De informatie uit deze rapportage kan niet worden gebruikt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of andere gemeentelijke producten of diensten. Bij een vergunningaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Ook al heeft er op een locatie eerder bodemonderzoek plaatsgevonden is het niet uitgesloten dat de gemeente opnieuw bodemonderzoek eist. De aanwezige informatie kan verouderd zijn, ook kan er een onjuiste onderzoeksstrategie zijn toegepast.

Toelichting

Toelichting op gebruikte terminologie

Uitleg begrippen bij deze rapportage

De analyseresultaten in relatie tot de onderzoeksstrategie geven een beeld van de verontreinigingsituatie. Op basis van hiervan wordt een locatie beoordeeld. Hieronder volgt een opsomming:

- Niet verontreinigd geen vervolg: Volgens de beschikbare informatie is de locatie niet verontreinigd, een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.
- Ernstig: Potentieel ernstig. Het vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstige verontreiniging.
- Een locatie wordt ook als Pot. Ernstig gekwalificeerd als er alleen bodembedreigende handelingen hebben plaatsgevonden (historisch bodemonderzoek). De locatie is dan als het ware verdacht met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging.
- Urgent c.q. Spoedeisend: Potentieel urgent. Het vermoeden bestaat dat de ernstige verontreiniging risico's vormt voor de gezondheid, ecologie en verspreiding.
- verontreinigd: Geen vervolg. Het vermoeden bestaat dat de locatie wel verontreinigd is maar er is geen aanleiding tot het doen van vervolgonderzoek.
- Niet Ernstig: Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.
- Ernstig, niet urgent c.q. Spoedeisend: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. Er zijn geen gezondheids- , Ecologische en/ of verspreidingsrisico's.
- Ernstig, urgentie c.q. spoedeisendheid niet bepaald: Er is sprake van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater waarvan de urgentie (risico's) niet zijn vastgesteld.
- Ernstig en urgent c.q. spoedeisend, sanering binnen 4 jaar: Door de provincie in een beschikking vastgelegd dat sprake is van een sterke verontreiniging in meer dan 25 m3 grond en/of 100 m3 grondwater. De verontreiniging vormt een actueel gevaar voor de volksgezondheid, en/of het ecosysteem en/of verspreiding.

Indien er op een locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetroffen is de provincie bevoegd gezag. De provincie zal afhankelijk van de situatie een beschikking afgeven.

- Op basis van de status van de verontreiniging (beoordeling van de locatie) worden de vervolgstappen vastgesteld. We onderscheiden de volgende stappen (activiteiten):
- Voldoende onderzocht/gesaneerd, geen vervolg: Op basis van de huidige bodemonderzoeken of op grond van een goedgekeurd evaluatierapport (naar aanleiding van een bodemsanering) is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.
- Uitvoeren (aanvullend) HO, OO, NO, SO en SP: Respectievelijk het uitvoeren van een (aanvullend) Historisch Onderzoek, een Oriënterend Onderzoek, een Nader Onderzoek, een Saneringonderzoek en het opstellen van een Saneringsplan.
- Uitvoeren van een sanering en/of aanvullend sanering: De grond en/of het grondwater worden ontdaan van de verontreinigende componenten.

- Uitvoeren tijdelijke beveiliging: Het plaatsen van tijdelijke sanerende maatregelen met als doel verspreiding van de verontreiniging tegen te gaan of de risico's van de verontreiniging terug te dringen.
- Uitvoeren (aanvullende) saneringsevaluatie: De resultaten (hoeveelheid verwijderde grond, terugsaneerwaarde, etc) worden vastgelegd in een rapport.
- Uitvoeren actieve nazorg: Na afronding van de sanering gelden nog zorgverplichtingen die door de provincie in een beschikking zijn vastgelegd.
- Monitoring: De verontreiniging wordt periodiek gecontroleerd of geen verspreiding plaatsvindt. Ook deze activiteiten zijn in een beschikking vastgelegd.
- Registratie restverontreiniging: Na sanering is een verontreiniging achter gebleven. De aard en omvang van deze verontreiniging wordt geregistreerd bij de provincie en de gemeente. Bij het kadaster wordt een aantekening gemaakt.

Er zijn verschillende soorten bodemonderzoeken, elk met een ander doel en uitvoeringsstrategie. De volgende onderzoekstypen worden onderscheiden:

- PreHo: Prehistorisch bodemonderzoek, er is een verdenking van bodembedreigende activiteiten. De locatie is bijvoorbeeld afkomstig uit de lijst van de Kamer van Koophandel.
- Historisch onderzocht: Er is een historisch bodemonderzoek verricht. Zonder de locatie te bezoeken is in de gemeentelijke archieven gezocht naar aanwijzingen voor een bodembedreigende activiteit.
- Beperkt onderzoek: Eenvoudig onderzoek met een specifiek doel (bv verdenking van asbest of een calamiteit). Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- BOOT of indicatief onderzoek: Een beperkt onderzoek geeft geen uitsluitsel over de algemene bodemkwaliteit.
- Onderzocht op aard (O.O./NVN/NEN): Op de locatie is een analytisch bodemonderzoek verricht om te onderzoeken of er sprake is van bodemverontreiniging. Dit kunnen verschillende typen onderzoek zijn die echter allemaal tot doel hebben om een eventuele verontreiniging aan het licht te brengen. (OO = oriënterend onderzoek, NVN = indicatief bodemonderzoek conform de Nederlandse Voornorm en NEN =verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Eenheidsnorm (NEN 5740)).
- Nulsituatie onderzoek: Om in de toekomst vast te kunnen stellen of de huidige eigenaar de bodem (verder)verontreinigd heeft wordt de kwaliteit van de bodem vastgelegd. Indien later blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is verslechterd dan kan de eigenaar hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Wordt toegepast bij de vestiging van bedrijven op een locatie die potentieel bodembedreigende activiteiten uitvoeren.
- B.O.O.T. (Besluit Opslag Ondergrondse Tanks): Onderzoek dat wordt uitgevoerd om vast te stellen of zich bij een ondergrondse brandstoftank verontreinigingen bevindt.
- Asbest in grond onderzoek (NEN 5707)
- Nader onderzoek: Onderzoek naar de grootte van de verontreiniging en het vaststellen van de ernst en de urgentie (NTA 5755).
- Saneringsonderzoek opgesteld: er is, naar aanleiding van de resultaten van het nader bodemonderzoek, een onderzoek naar de saneringsmogelijkheden uitgevoerd.

- Saneringsplan opgesteld: Een saneringsplan is een planmatige beschrijving van de saneringsmethode en/of de saneringstechnieken.
- Saneringsevaluatie uitgevoerd: een opsomming van de resultaten en gebeurtenissen naar aanleiding van een sanering.

Analyseresultaten in conclusie

De analyseresultaten worden weergegeven in de vorm van letters en symbolen. De combinatie hiervan geeft aan of de bodem verontreinigd is of niet. De letters hebben de volgende betekenis (conform de Wet bodembescherming).

AW= Achtergrondwaarde

S = Streefwaarde

T = Tussenwaarde

I = Interventiewaarde

In feite geven de letters een concentratieniveau aan dat iets zegt over de aard van de verontreiniging en de sanering daarvan. In het kader van het Besluit bodemkwaliteit is dit de van nature in de bodem aanwezige gehalte aan “verontreinigende” stoffen. Streefwaarde: is de waarde waarbij sprake is van schone grond, geschikt voor alle mogelijke doeleinden. Als van één of meerdere stoffen de streefwaarde of achtergrondwaarde wordt overschreden, is sprake van een lichte bodemverontreiniging. Tussenwaarde: Als van één of meerdere stoffen de tussenwaarde wordt overschreden, is sprake van een matige bodemverontreiniging. Overschrijding van de tussenwaarde is het criterium voor uitvoering van nader bodemonderzoek. Interventiewaarde: is de waarde waarbij maatregelen (interventies) noodzakelijk zijn. Als van één of meerdere stoffen de interventiewaarde wordt overschreden, is sprake van een sterke bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging, de risico’s voor de volksgezondheid, ecologische risico’s en verspreidingsrisico’s bepalen de ernst en de urgentie c.q. spoedeisendheid van het geval.

Wat u moet weten over tankgegevens

In het verleden werden veel woningen verwarmd met behulp van huisbrandolie (hbo). Deze olie werd opgeslagen in speciale ondergrondse opslagtanks. Bij lekkage kunnen deze tanks een bodemverontreiniging veroorzaken. Volgens het besluit BOOT (Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks), tegenwoordig het Activiteitenbesluit, moeten nog in gebruik zijnde gesaneerde ondergrondse tanks voldoen aan diverse voorschriften zoals keuringen en monitoring. Oude buitengebruik gestelde tanks konden tot 1998 worden gesaneerd door KIWA (Keuringsinstituut voor Waterleidingsartikelen) erkende bedrijven (de tanks werden schoon gemaakt en gevuld met zand, mits de bodem niet verontreinigd was). Oude buitengebruik gestelde tanks die nu nog niet zijn behandeld moeten worden verwijderd. Een eindonderzoek naar brandstofproducten in grond en grondwater is dan verplicht.

Bijlage 4

Fotoblad kostenverhaalsgebied



























BIJLAGE 5

Kostenverhaalsopzet - met tijdvak

Kostenverhaalsopzet BIC Noord / ASML en wegenstructuur

Opdrachtgever:	gemeente Eindhoven
Project:	BIC-Noord
Dossier:	1323.365
Opsteller:	RB/CP/NV
Printdatum:	28 januari 2026
Modelversie:	2201

Samenvatting kostenverhaalsopzet

Algemeen

Opdrachtgever:	gemeente Eindhoven
Project:	BIC-Noord
Dossier:	1323.365
Opsteller:	RB/CP/NV
Datum:	23-jan-26
Datum start exploitatie	1 januari 2025
Datum contante waarde	1 januari 2026
Datum einde exploitatie	31 december 2032
Prijspeil	1 januari 2026
Looptijd exploitatie	8,0
Resterende looptijd expl.	7,0
Kostenstijging	4,5% - 3,5% - 2%
Kostenstijging financiële bijdrage	n.v.t.
Opbrengstenstijging	3,5% - 2%
Renteverlies	2,50%
Rentewinst	2,50%
Rente contant	2,00%
Versie:	Kostenverhaalsopzet BIC Noord / ASML en wegenstructuur
Status:	Definitief

Bijlage IV, artikel 8.15, Ob			*Nominaal*	*Kostenstijging*	*Totaal*
	Artikel 8.15	***Kostensoorten***	**€ 156.782.557**	**€ 9.684.365**	**€ 166.466.922**
	A1	Kosten vaststellen omgevingsplan / ruimtelijk besluit (inclusief onderzoeken)	€ 1.584.666	€ 39.940	€ 1.624.606
	A2 / B1	Waarde van de gronden en opstallen	€ 40.594.100	€ -	€ 40.594.100
	A5 / B3	Kosten sloop, verwijderen en verplaatsen opstallen, obstakels, kabels en leidingen	€ 977.638	€ 65.981	€ 1.043.619
	A6 / B4	Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken	€ 6.587.101	€ 470.445	€ 7.057.546
	A7	Kosten noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden en groen- en watervoorzieningen	€ 3.035.691	€ 257.248	€ 3.292.940
	A8	Kosten aanleg of wijzigen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering, distributienetwerken, etc.	€ 100.036.074	€ 8.850.751	€ 108.886.824
	A10	Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering (inclusief het daarvoor benodigde onderzoek)	€ 3.068.433	€ -	€ 3.068.433
	A14	Kosten rechtstreeks verband houdend met de werken, werkzaamheden en maatregelen (bedoeld in bijlage IV)	€ 898.855	€ -	€ 898.855
		Rentekosten / -opbrengsten (exploitatie)			**€ 486.888**
		TOTAAL KOSTEN	**€ 156.782.557**	**€ 9.684.365**	**€ 166.953.810**

			Nominaal	*Opbrengstenstijging*	*Totaal*
	Artikel 8.16	***Opbrengsten***	***€ 176.663.438***	***€ 17.781.946***	***€ 194.445.384***
		Opbrengsten bedrijven	€ 176.663.438	€ 17.781.946	€ 194.445.384
		TOTAAL OPBRENGSTEN	**€ 176.663.438**	**€ 17.781.946**	**€ 194.445.384**

Resultaat op einddatum	**€ 27.491.574**
Resultaat op startdatum	**€ 23.463.793**
Resultaat op contante waarde	**€ 23.933.069**

Fincanciële bijdrage					
	Artikel 8.21	**Publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen**	***€ 9.755.537***	**€ -**	**€ 9.755.537**
	c	Aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken (gemeentelijk / regionaal belang)	€ 9.755.537	€ -	€ 9.755.537
		TOTAAL FINANCIËLE BIJDRAGE	€ 9.755.537		€ 9.755.537

Ruimtegebruik

Opdrachtgever:	gemeente Eindhoven
Project:	BIC-Noord
Dossier:	1323.365
Datum:	23-jan-26
Versie:	Kostenverhaalsopzet BIC Noord / ASML en wegenstructuur
Status:	Definitief

Ruimtegebruik

	Omschrijving	*Oppervlakte*	*Eenheid*	*Opmerkingen*
A	**Bruto kostenverhaalsgebied**	**405.941**	**m2**	
72,9%	Eigenaar 1	295.729	m2	
0,0%	Eigenaar 2	86	m2	
9,7%	Eigenaar 3	39.493	m2	
5,3%	Eigenaar 4	21.630	m2	
4,2%	Eigenaar 5	16.850	m2	
3,1%	Eigenaar 6	12.675	m2	
0,0%	Eigenaar 7	45	m2	
4,8%	Eigenaar 8	19.433	m2	
88%	**Uitgeefbaar gebied**	**357.409**	**m2**	
88,0%	Bedrijven / kantoren	357.409	m2	
12%	**Openbaar gebied**	**48.532**	**m2**	
1,5%	Verharding	6.015	m2	
	verkeer	6.015	m2	
10,5%	Groen	42.517	m2	

Opbrengstenraming

Opdrachtgever:	gemeente Eindhoven
Project:	BIC-Noord
Dossier:	1323.365
Datum:	23-jan-26
Versie:	Kostenverhaalsopzet BIC Noord / ASML en wegenstructuur
Status:	Definitief

							Kostenverhaalsregels	
Opbrengsten		*Eenheidsprijs*	*Hoeveelheid*	*Eenheid*	*Subtotaal*	*Nominale opbrengst*	*Opbrengstenstijging*	*Eindwaarde*
8.16	**Bedrijvigheid**							
	Bedrijven / kantoren	€ 412,38	428.400	m2 bvo	€ 176.663.438	€ 176.663.438	€ 17.781.946	€ 194.445.384
	TOTAAL OPBRENGSTENRAMING					**€ 176.663.438**	**€ 17.781.946**	**€ 194.445.384**

Kostenraming

Opdrachtgever:	gemeente Eindhoven
Project:	BIC-Noord
Dossier:	1323.365
Datum:	23-jan-26
Versie:	Kostenverhaalsopzet BIC Noord / ASML en wegenstructuur
Status:	Definitief

Kostensoortenlijst

Bijlage IV Ob		*Eenheidsprijs*	*Hoeveelheid*	*Eenheid*	*Subtotaal*	*Nominaal*
A1	**Kosten vaststellen omgevingsplan / ruimtelijk besluit (inclusief onderzoeken)**					**€ 1.584.666**
	Onderzoeken					
	* Onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten	€ 45.664	1	post	€ 45.664	
	* Archeologisch onderzoek	€ 786.694,30	1	post	€ 786.694	
	Plankosten					
	A. Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan	€ 206.057,71	1	post	€ 206.058	
	Stedenbouwkundig plan	€ 366.777,28	1	post	€ 366.777	
	Beeldkwaliteitsplan	€ 179.472,60	1	post	€ 179.473	
A2 / B1	**Waarde van de gronden en opstallen**					**€ 40.594.100**
	* Inbrengwaarde gronden					
	Eigenaar 1	€ 100,00	295.729	m2	€ 29.572.900	
	Eigenaar 2	€ 100,00	86	m2	€ 8.600	
	Eigenaar 3	€ 100,00	39.493	m2	€ 3.949.300	
	Eigenaar 4	€ 100,00	21.630	m2	€ 2.163.000	
	Eigenaar 5	€ 100,00	16.850	m2	€ 1.685.000	
	Eigenaar 6	€ 100,00	12.675	m2	€ 1.267.500	
	Eigenaar 7	€ 100,00	45	m2	€ 4.500	
	Eigenaar 8	€ 100,00	19.433	m2	€ 1.943.300	
A5 / B3	**Kosten sloop, verwijderen en verplaatsen opstallen, obstakels, kabels en leidingen**					**€ 977.638**
	* Obstakels	€ 977.638	1	post	€ 977.638	
A6 / B4	**Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken**					**€ 6.587.101**
	* Sanering	€ 1.370.373	1	post	€ 1.370.373	
	* Voorbereidend grondwerk	€ 1,03	405.941	m2	€ 417.713	
	* Verrichten van grondwerken: ophogen	€ 4.799.015	1	post	€ 4.799.015	
A7	**Kosten noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden en groen- en watervoorzieningen**					**€ 3.035.691**
	* Compensatie natuurwaarden/LIR	€ 176.663.438	1%	percentage	€ 1.766.634	
	* Compensatie ADC	€ 1.269.057	1	post	€ 1.269.057	
A8	**Kosten aanleg of wijzigen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering, distributienetwerken, etc.**					**€ 100.036.074**
	Aanleg K&L Elektra - Regulier	€ 2.058.000	1	post	€ 2.058.000	
	Aanleg K&L Water - Regulier	€ 2.199.698	1	post	€ 2.199.698	
	Aanlegkosten persleiding + gemalen	€ 1.082.179	1	post	€ 1.082.179	
	BIC Noord - bouwwegen	€ 5.612	1	post	€ 5.612	
	Toerekenbare deel bovenwijkse investeringen BIC Noord ASML	€ 293.985.300	32%		€ 94.690.585	
A10	**Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering (inclusief het daarvoor benodigde onderzoek)**					**€ 3.068.433**
	Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken	€ 3.068.433	1	post	€ 3.068.433	
A14	**Kosten rechtstreeks verband houdend met de werken, werkzaamheden en maatregelen (bedoeld in bijlage IV)**					**€ 898.855**
	Inbreng en verwerving van onroerende zaken (A t/m D)	€ 80.809	1	post	€ 80.809	
	Inrichtingsplan openbare ruimte	€ 128.311	1	post	€ 128.311	
	Algemene en financiele verantwoording en aansturing van het project inclusief bestuurlijke besluitvorming	€ 689.735	1	post	€ 689.735	
	TOTAAL KOSTENRAMING					**€ 156.782.557**

Raming	*Publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen*
Opdrachtgever:	gemeente Eindhoven
Project:	BIC-Noord
Dossier:	1323.365
Datum:	23-1-2026
Versie:	Kostenverhaalsopzet BIC Noord / ASML en wegenstructuur
Status:	Definitief

Publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen

Artikel 8.21 Ob		*Eenheidsprijs*	*Hoeveelheid*	*Eenheid*	*Subtotaal*	*Nominaal*
8.21	**Publiekrechtelijk afdwingbare financiële bijdragen**					**€ 9.755.537**
	Kantoren	€ 42,00	172.661	m2 BVO	€ 7.251.753	
	Bedrijven	€ 11,00	227.617	m2 uitgeefbaar	€ 2.503.784	
	TOTAAL PUBLIEKRECHTELIJK AFDWINGBARE FINANCIELE BIJDRAGEN					**€ 9.755.537**

Gloudemans

Fasering in %

Opdrachtgever:	gemeente Eindhoven
Project:	BIC-Noord
Dossier:	1323.365
Datum:	23-jan-26
Versie:	Kostenverhaalsopzet BIC Noord / ASML en wegenstructuur
Status:	Definitief

fasering hetzelfde laten?

Fasering

Kosten		*Totaal*	*Verschil*	*Controle*	*Boekwaarde*	*1-1-2026*	*1-1-2027*	*1-1-2028*	*1-1-2029*	*1-1-2030*	*1-1-2031*	*1-1-2032*	*1-1-2033*	*1-1-2034*
A1	Kosten vaststellen omgevingsplan / ruimtelijk besluit (inclusief onderzoeken)	100%	0%	100%		47%	26%	26%						
A2 / B1	Waarde van de gronden en opstallen	100%		100%		100%								
A5 / B3	Kosten sloop, verwijderen en verplaatsen opstallen, obstakels, kabels en leidingen	100%		100%			25%	35%	25%	15%				
A6 / B4	Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken	100%		100%			25%	35%	25%	15%				
A7	Kosten noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden en groen- en watervoorzieningen	100%		100%					100%					
A8	Kosten aanleg of wijzigen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering, distributienetwerken, etc.	100%	0%	100%			10%	25%	30%	15%	10%	10%		
A10	Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering (inclusief het daarvoor benodigde onderzoek)	100%		100%		100%								
A14	Kosten rechtstreeks verband houdend met de werken, werkzaamheden en maatregelen (bedoeld in bijlage IV)	100%		100%		100%								

Opbrengsten		*Totaal*	*Verschil*	*Controle*	*Boekwaarde*	*1-1-2026*	*1-1-2027*	*1-1-2028*	*1-1-2029*	*1-1-2030*	*1-1-2031*	*1-1-2032*	*1-1-2033*	*1-1-2034*
Opbrengsten bedrijven														
-	Bedrijven / kantoren	100%		100%					100%					

Fasering

Financiële bijdrage		*Totaal*	*Verschil*	*Controle*	*Boekwaarde*	*1-1-2026*	*1-1-2027*	*1-1-2028*	*1-1-2029*	*1-1-2030*	*1-1-2031*	*1-1-2032*	*1-1-2033*	*1-1-2034*
c	Aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoersnetwerken (gemeentelijk / regionaal belang)	100%		100%					100%					

Fasering

Opdrachtgever:	gemeente Eindhoven
Project:	BIC-Noord
Dossier:	1323.365
Datum:	23-jan-26
Versie:	Kostenverhaalsopzet BIC Noord / ASML en wegenstructuur
Status:	Definitief

Fasering									
Kosten			*1-1-2026*	*1-1-2027*	*1-1-2028*	*1-1-2029*	*1-1-2030*	*1-1-2031*	*1-1-2032*
A1	Kosten vaststellen omgevingsplan / ruimtelijk besluit (inclusief onderzoeken)		€ 752.308	€ 416.179	€ 416.179				
A2 / B1	Waarde van de gronden en opstallen		€ 40.594.100						
A5 / B3	Kosten sloop, verwijderen en verplaatsen opstallen, obstakels, kabels en leidingen			€ 244.410	€ 342.173	€ 244.410	€ 146.646		
A6 / B4	Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken			€ 1.646.775	€ 2.305.485	€ 1.646.775	€ 988.065		
A7	Kosten noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden en groen- en watervoorzieningen					€ 3.035.691			
A8	Kosten aanleg of wijzigen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering, distributienetwerken, etc.			€ 10.003.607	€ 25.009.018	€ 30.010.822	€ 15.005.411	€ 10.003.607	€ 10.003.607
A10	Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering (inclusief het daarvoor benodigde onderzoek)		€ 3.068.433						
A14	Kosten rechtstreeks verband houdend met de werken, werkzaamheden en maatregelen (bedoeld in bijlage IV)		€ 898.855						
Totaal kosten per jaar			**€ 45.313.695**	**€ 12.310.971**	**€ 28.072.856**	**€ 34.937.698**	**€ 16.140.122**	**€ 10.003.607**	**€ 10.003.607**

Opbrengsten		*1-1-2026*	*1-1-2027*	*1-1-2028*	*1-1-2029*	*1-1-2030*	*1-1-2031*	*1-1-2032*
Opbrengsten bedrijven					**€ 176.663.438**			
-	Bedrijven / kantoren				€ 176.663.438			
Opbrengsten per jaar		**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 176.663.438**	**€ -**	**€ -**	**€ -**

Fasering									
Financiële bijdrage			*1-1-2026*	*1-1-2027*	*1-1-2028*	*1-1-2029*	*1-1-2030*	*1-1-2031*	*1-1-2032*
						€ 9.755.537			
Totaal financiële bijdrage per jaar			**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 9.755.537**	**€ -**	**€ -**	**€ -**

Inflatie

Opdrachtgever:	gemeente Eindhoven
Project:	BIC-Noord
Dossier:	1323.365
Datum:	23-jan-26
Versie:	Kostenverhaalsopzet BIC Noord / ASML en wegenstructuur
Status:	Definitief

Kostenstijging kostensoorten		*Totaal*	*Prijspeil*	*1-1-2026*	*1-1-2027*	*1-1-2028*	*1-1-2029*	*1-1-2030*	*1-1-2031*	*1-1-2032*
A1	Kosten vaststellen omgevingsplan / ruimtelijk besluit (inclusief onderzoeken)	€ 39.940	1-1-2026		€ 13.525	€ 26.416				
A2 / B1	Waarde van de gronden en opstallen		1-1-2026							
A3 / B2	Kosten vrijmaken gronden van rechten en lasten		1-1-2026							
A4	Kosten tijdelijk beheer		1-1-2026							
A5 / B3	Kosten sloop, verwijderen en verplaatsen opstallen, obstakels, kabels en leidingen	€ 65.981	1-1-2026		€ 7.943	€ 21.718	€ 20.712	€ 15.608		
A6 / B4	Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken	€ 470.445	1-1-2026		€ 53.515	€ 158.236	€ 148.221	€ 110.473		
A7	Kosten noodzakelijke compensatie van verloren gegane natuurwaarden en groen- en watervoorzieningen	€ 257.248	1-1-2026				€ 257.248			
A8	Kosten aanleg of wijzigen wegen, infrastructuur, groen, verlichting, riolering, distributienetwerken, etc.	€ 8.850.751	1-1-2026		€ 325.087	€ 1.587.369	€ 2.543.157	€ 1.597.118	€ 1.286.112	€ 1.511.907
A9	Kosten bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving / omgevingskwaliteit		1-1-2026							
A10	Kosten voorbereiding en toezicht op uitvoering (inclusief het daarvoor benodigde onderzoek)		1-1-2026							
A11	Nadeelcompensatie		1-1-2026							
A12	Niet-terugvorderbare / niet gecompenseerde belastingen		1-1-2026							
A13	Rente geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten		1-1-2026							
A14	Kosten rechtstreeks verband houdend met de werken, werkzaamheden en maatregelen (bedoeld in bijlage IV)		1-1-2026							
Totaal kostenstijging per jaar		**€ 9.684.365**		**€ -**	**€ 400.069**	**€ 1.793.739**	**€ 2.969.338**	**€ 1.723.199**	**€ 1.286.112**	**€ 1.511.907**

Opbrengstenstijging	*Totaal*	*Prijspeil*	*1-1-2026*	*1-1-2027*	*1-1-2028*	*1-1-2029*	*1-1-2030*	*1-1-2031*	*1-1-2032*
Opbrengsten bedrijven	**€ 17.781.946**					**€ 17.781.946**			
- Bedrijven / kantoren	€ 17.781.946	1-1-2026				€ 17.781.946			
Totaal opbrengstenstijging per jaar	**€ 17.781.946**		**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 17.781.946**	**€ -**	**€ -**	**€ -**

Kasstroomoverzicht

Opdrachtgever:	gemeente Eindhoven
Project:	BIC-Noord
Dossier:	1323.365
Datum:	23-jan-26
Versie:	Kostenverhaalsopzet BIC Noord / ASML en wegenstructuur
Status:	Definitief

Uitgangspunten	
Datum start exploitatie	1 januari 2025
Datum contante waarde	1 januari 2026
Datum einde exploitatie	31 december 2032
Looptijd (jaren)	8,00
Resterende looptijd (jaren)	7,00
Kostenstijging	4,5% - 3,5% - 2%
Opbrengstenstijging	3,5% - 2%
Rente contant	2,00%

Kasstroomoverzicht kosten en opbrengsten	Totaal	*Verschil*	*Controle*	*Boekwaarde*	*1-1-2026*	*1-1-2027*	*1-1-2028*	*1-1-2029*	*1-1-2030*	*1-1-2031*	*1-1-2032*	*1-1-2033*
Boekwaarde per …												
Kosten nominaal	€ 156.782.557	€ -	€ 156.782.557	€ -	€ 45.313.695	€ 12.310.971	€ 28.072.856	€ 34.937.698	€ 16.140.122	€ 10.003.607	€ 10.003.607	€ -
Kostenstijging	€ 9.684.365	€ -	€ 9.684.365	€ -	€ -	€ 400.069	€ 1.793.739	€ 2.969.338	€ 1.723.199	€ 1.286.112	€ 1.511.907	€ -
Kosten incl. inflatie	**€ 166.466.922**	**€ -**	**€ 166.466.922**	**€ -**	**€ 45.313.695**	**€ 12.711.041**	**€ 29.866.595**	**€ 37.907.036**	**€ 17.863.321**	**€ 11.289.720**	**€ 11.515.514**	**€ -**
Opbrengsten	€ 176.663.438	€ -	€ 176.663.438	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 176.663.438	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengstenstijging	€ 17.781.946	€ -	€ 17.781.946	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 17.781.946	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten incl. inflatie	**€ 194.445.384**	**€ -**	**€ 194.445.384**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ 194.445.384**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Saldo lopende jaar				€ -	€ 45.313.695-	€ 12.711.041-	€ 29.866.595-	€ 156.538.348	€ 17.863.321-	€ 11.289.720-	€ 11.515.514-	€ -
Saldo vorige jaar				€ -	€ -	€ 45.313.695-	€ 59.157.578-	€ 90.503.113-	€ 63.772.657	€ 47.503.652	€ 37.401.524	€ -
Saldo op datum				**€ -**	**€ 45.313.695-**	**€ 58.024.736-**	**€ 89.024.173-**	**€ 66.035.235**	**€ 45.909.336**	**€ 36.213.932**	**€ 25.886.009**	**€ -**
Rente per…					*31-12-2025*	*31-12-2026*	*31-12-2027*	*31-12-2028*	*31-12-2029*	*31-12-2030*	*31-12-2031*	*31-12-2032*
Renteparameter (lasten)				0,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Renteparameter (baten)				0,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Rentesaldo	**€ 486.888-**			**€ -**	**€ -**	**€ 1.132.842-**	**€ 1.478.939-**	**€ 2.262.578-**	**€ 1.594.316**	**€ 1.187.591**	**€ 935.038**	**€ 670.526**
NCW Rentesaldo	**€ 423.865-**											
Saldo lopende jaar				€ -	€ 45.313.695-	€ 59.157.578-	€ 90.503.113-	€ 63.772.657	€ 47.503.652	€ 37.401.524	€ 26.821.047	€ 670.526

Gloudemans

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Eindhoven
Project:	BIC-Noord
Dossier:	1323.365
Datum:	23-jan-26
Versie:	Kostenverhaalsopzet BIC Noord / ASML en wegenstructuur
Status:	Definitief

Totaal plangebied

Ruimtegebruik				kostenverhaalsbijdrage per m2
Bruto oppervlakte		**405.941**	**m2**	
te handhaven		-	m2	
Netto oppervlakte	**100%**	**405.941**	**m2**	
Uitgeefbaar	88%	357.409	m2	
Bedrijven / kantoren		357.409	m2	€ 398,71
Openbaar	12%	48.532	m2	

Te verhalen kosten

Totaal contant te verhalen kosten	€	142.501.780
Totaal contante opbrengsten (netto)	€	165.957.263
Maximaal te verhalen kosten	**€**	**142.501.780**

Gloudemans

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Eindhoven
Project:	BIC-Noord
Dossier:	1323.365
Datum:	23-jan-26
Versie:	Kostenverhaalsopzet BIC Noord / ASML en wegenstructuur
Status:	Definitief

Eigenaar 1	**Volledig**				
Ruimtegebruik					**kostenverhaalbijdrage per categorie**
Bruto oppervlakte			**295.729**	**m2**	
te handhaven				m2	
Netto oppervlakte		**100%**	**295.729**	**m2**	**€ 103.443.162**
Uitgeefbaar		87,73%	259.446	m2	
Bedrijven / kantoren			259.446	m2	€ 103.443.162
Openbaar		12,27%	36.283	m2	
Controle			**-**	**m2**	
Inbrengwaarde					
Inbrengwaarde			€ 29.572.900		
Schadeloosstelling			€ -		
Totale inbrengwaarde			**€ 29.572.900**		
Kostenverhaalsbijdrage					
Totaal contant te verhalen kosten			€ 142.501.780		
Totaal contante opbrengsten (netto)			€ 165.957.263		
Maximaal te verhalen kosten			**€ 142.501.780**		
Bruto kostenverhaalsbijdrage			**€ 103.443.162**		
Zelf te bebouwen deel		87,73%	€ 25.944.600	-	
Zelfverrichte werkzaamheden				-	
Netto kostenverhaalsbijdrage			**€ 77.498.562**		
Financiële bijdrage					
Totale financiële bijdragen			**€ 9.755.537**		
aandeel opbrengstpotentie in %			73%		
te betalen financiële bijdrage			**€ 7.081.621**		
Totale bijdrage					
Netto kostenverhaalsbijdrage			€ 77.498.562		
te betalen financiële bijdrage			€ 7.081.621	+	
Te betalen kostenverhaals- en financiële bijdrage			**€ 84.580.182**		
Aankoopsom openbare ruimte		12,27%	€ 3.628.300	-	
Saldo gemeente			**€ 80.951.882**		

Gloudemans

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Eindhoven
Project:	BIC-Noord
Dossier:	1323.365
Datum:	23-jan-26
Versie:	Kostenverhaalsopzet BIC Noord / ASML en wegenstructuur
Status:	Definitief

Eigenaar 2	**Volledig**				
Ruimtegebruik					**kostenverhaalbijdrage per categorie**
Bruto oppervlakte			**86**	**m2**	
te handhaven			-	m2	
Netto oppervlakte	**100%**		**86**	**m2**	**€ 34.289**
Uitgeefbaar	100,00%		86	m2	
Bedrijven / kantoren			86	m2	€ 34.289
Openbaar	0,00%			m2	
Controle			**-**	**m2**	
Inbrengwaarde					
Inbrengwaarde		€	8.600		
Schadeloosstelling		€	-		
Totale inbrengwaarde		**€**	**8.600**		
Kostenverhaalsbijdrage					
Totaal contant te verhalen kosten		€	142.501.780		
Aankoopsom openbare ruimte		€	165.957.263		
Maximaal te verhalen kosten		**€**	**142.501.780**		
Bruto kostenverhaalsbijdrage		**€**	**34.289**		
Zelf te bebouwen deel	100,00%	€	8.600	-	
Zelfverrichte werkzaamheden				-	
Netto kostenverhaalsbijdrage		**€**	**25.689**		
Financiële bijdrage					
Totale financiële bijdrage		**€**	**9.755.537**		
aandeel opbrengstpotentie in %			0,02%		
te betalen financiële bijdrage		€	2.347		
Totale bijdrage					
Netto kostenverhaalsbijdrage		€	25.689		
te betalen financiële bijdrage		€	2.347	+	
Te betalen kostenverhaals- en financiële bijdrage		**€**	**28.036**		
Aankoopsom openbare ruimte	0,00%	€	-	-	
Saldo gemeente		**€**	**28.036**		

Gloudemans

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Eindhoven
Project:	BIC-Noord
Dossier:	1323.365
Datum:	23-jan-26
Versie:	Kostenverhaalsopzet BIC Noord / ASML en wegenstructuur
Status:	Definitief

Eigenaar 3	**Volledig**				
Ruimtegebruik					**kostenverhaalbijdrage per categorie**
Bruto oppervlakte			**39.493**	**m2**	
te handhaven			-	m2	
Netto oppervlakte	**100%**		**39.493**	**m2**	**€ 12.645.020**
Uitgeefbaar	80,31%		31.715	m2	
Bedrijven / kantoren			31.715	m2	€ 12.645.020
Openbaar	19,69%		7.778	m2	
Controle			**-**	**m2**	
Inbrengwaarde					
Inbrengwaarde		€	3.949.300		
Schadeloosstelling		€	-		
Totale inbrengwaarde		**€**	**3.949.300**		
Kostenverhaalsbijdrage					
Totaal contant te verhalen kosten		€	142.501.780		
Aankoopsom openbare ruimte		€	165.957.263		
Maximaal te verhalen kosten		**€**	**142.501.780**		
Bruto kostenverhaalsbijdrage		**€**	**12.645.020**		
Zelf te bebouwen deel	80,31%	€	3.171.500	-	
Zelfverrichte werkzaamheden				-	
Netto kostenverhaalsbijdrage		**€**	**9.473.520**		
Financiële bijdrage					
Totale financiële bijdrage		**€**	**9.755.537**		
aandeel opbrengstpotentie in %		€	0		
te betalen financiële bijdrage		**€**	**865.666**		
Totale bijdrage					
Netto kostenverhaalsbijdrage		**€**	**9.473.520**		
te betalen financiële bijdrage		€	743.318	+	
Te betalen kostenverhaals- en financiële bijdrage		**€**	**10.216.838**		
Aankoopsom openbare ruimte	19,69%	€	777.800	-	
Saldo gemeente		**€**	**9.439.038**		

Gloudemans

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Eindhoven
Project:	BIC-Noord
Dossier:	1323.365
Datum:	23-jan-26
Versie:	Kostenverhaalsopzet BIC Noord / ASML en wegenstructuur
Status:	Definitief

Eigenaar 4	**Volledig**				
Ruimtegebruik					**kostenverhaalbijdrage per categorie**
Bruto oppervlakte			**21.630**	**m2**	
te handhaven			-	m2	
Netto oppervlakte	**100%**		**21.630**	**m2**	**€ 6.883.293**
Uitgeefbaar	79,82%		17.264	m2	
Bedrijven / kantoren			17.264	m2	€ 6.883.293
Openbaar	20,18%		4.366	m2	
Controle			**-**	**m2**	
Inbrengwaarde					
Inbrengwaarde		€	2.163.000		
Schadeloosstelling		€	-		
Totale inbrengwaarde		**€**	**2.163.000**		
Kostenverhaalsbijdrage					
Totaal contant te verhalen kosten		€	142.501.780		
Aankoopsom openbare ruimte		€	165.957.263		
Maximaal te verhalen kosten		**€**	**142.501.780**		
Bruto kostenverhaalsbijdrage		**€**	**6.883.293**		
Zelf te bebouwen deel	79,82%	€	1.726.400	-	
Zelfverrichte werkzaamheden				-	
Netto kostenverhaalsbijdrage		**€**	**5.156.893**		
Financiële bijdrage					
Totale financiële bijdrage		**€**	**9.755.537**		
aandeel opbrengstpotentie in %			4,8%		
te betalen financiële bijdrage		€	471.224		
Totale bijdrage					
Netto kostenverhaalsbijdrage		€	5.156.893		
te betalen financiële bijdrage		€	471.224	+	
Te betalen kostenverhaals- en financiële bijdrage		**€**	**5.628.116**		
Aankoopsom openbare ruimte	20,18%	€	436.600	-	
Saldo gemeente		**€**	**5.191.516**		

Gloudemans

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Eindhoven
Project:	BIC-Noord
Dossier:	1323.365
Datum:	23-jan-26
Versie:	Kostenverhaalsopzet BIC Noord / ASML en wegenstructuur
Status:	Definitief

Eigenaar 5	**Volledig**				
Ruimtegebruik					**kostenverhaalbijdrage per categorie**
Bruto oppervlakte			**16.850**	**m2**	
te handhaven			-	m2	
Netto oppervlakte	**100%**		**16.850**	**m2**	**€ 6.677.559**
Uitgeefbaar	99,39%		16.748	m2	
Bedrijven / kantoren			16.748	m2	€ 6.677.559
Openbaar	0,61%		102	m2	
Controle			**-**	**m2**	
Inbrengwaarde					
Inbrengwaarde		€	1.685.000		
Schadeloosstelling		€	-		
Totale inbrengwaarde		**€**	**1.685.000**		
Kostenverhaalsbijdrage					
Totaal contant te verhalen kosten		€	142.501.780		
Aankoopsom openbare ruimte		€	165.957.263		
Maximaal te verhalen kosten		**€**	**142.501.780**		
Bruto kostenverhaalsbijdrage		**€**	**6.677.559**		
Zelf te bebouwen deel	99,39%	€	1.674.800	-	
Zelfverrichte werkzaamheden				-	
Netto kostenverhaalsbijdrage		**€**	**5.002.759**		
Financiële bijdrage					
Totale financiële bijdrage		**€**	**9.755.537**		
aandeel opbrengstpotentie in %			4,7%		
te betalen financiële bijdrage		**€**	**457.139**		
Totale bijdrage					
Netto kostenverhaalsbijdrage		€	5.002.759		
te betalen financiële bijdrage		€	457.139	+	
Te betalen kostenverhaals- en financiële bijdrage		**€**	**5.459.899**		
Aankoopsom openbare ruimte	0,61%	€	10.200	-	
Saldo gemeente		**€**	**5.449.699**		

Gloudemans

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Eindhoven
Project:	BIC-Noord
Dossier:	1323.365
Datum:	23-jan-26
Versie:	Kostenverhaalsopzet BIC Noord / ASML en wegenstructuur
Status:	Definitief

Eigenaar 6	**Volledig**				
Ruimtegebruik					**kostenverhaalbijdrage per categorie**
Bruto oppervlakte			**12.675**	**m2**	
te handhaven			-	m2	
Netto oppervlakte	**100%**		**12.675**	**m2**	**€ 5.052.426**
Uitgeefbaar	99,98%		12.672	m2	
Bedrijven / kantoren			12.672	m2	€ 5.052.426
Openbaar	0,02%		3	m2	
Controle			**-**	**m2**	
Inbrengwaarde					
Inbrengwaarde		€	1.267.500		
Schadeloosstelling		€	-		
Totale inbrengwaarde		**€**	**1.267.500**		
Kostenverhaalsbijdrage					
Totaal contant te verhalen kosten		€	142.501.780		
Aankoopsom openbare ruimte		€	165.957.263		
Maximaal te verhalen kosten		**€**	**142.501.780**		
Bruto kostenverhaalsbijdrage		**€**	**5.052.426**		
Zelf te bebouwen deel	99,98%	€	1.267.200	-	
Zelfverrichte werkzaamheden				-	
Netto kostenverhaalsbijdrage		**€**	**3.785.226**		
Financiële bijdrage					
Totale financiële bijdrage		**€**	**9.755.537**		
aandeel opbrengstpotentie in %			3,5%		
te betalen financiële bijdrage		€	345.884		
Totale bijdrage					
Netto kostenverhaalsbijdrage		€	3.785.226		
te betalen financiële bijdrage		€	345.884	+	
Te betalen kostenverhaals- en financiële bijdrage		**€**	**4.131.110**		
Aankoopsom openbare ruimte	0,02%	€	300	-	
Saldo gemeente		**€**	**4.130.810**		

Gloudemans

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Eindhoven
Project:	BIC-Noord
Dossier:	1323.365
Datum:	23-jan-26
Versie:	Kostenverhaalsopzet BIC Noord / ASML en wegenstructuur
Status:	Definitief

Eigenaar 7	**Volledig**				
Ruimtegebruik					**kostenverhaalbijdrage per categorie**
Bruto oppervlakte			**45**	**m2**	
te handhaven			-	m2	
Netto oppervlakte	**100%**		**45**	**m2**	**€ 17.942**
Uitgeefbaar	100,00%		45	m2	
Bedrijven / kantoren			45	m2	€ 17.942
Openbaar	0,00%			m2	
Controle			**-**	**m2**	
Inbrengwaarde					
Inbrengwaarde		€	4.500		
Schadeloosstelling		€	-		
Totale inbrengwaarde		**€**	**4.500**		
Kostenverhaalsbijdrage					
Totaal contant te verhalen kosten		€	142.501.780		
Aankoopsom openbare ruimte		€	165.957.263		
Maximaal te verhalen kosten		**€**	**142.501.780**		
Bruto kostenverhaalsbijdrage		**€**	**17.942**		
Zelf te bouwen deel	100,00%	€	4.500	-	
Zelfverrichte werkzaamheden				-	
Netto kostenverhaalsbijdrage		**€**	**13.442**		
Financiële bijdrage					
Totale financiële bijdrage		**€**	**9.755.537**		
aandeel opbrengstpotentie in %			0,01%		
te betalen financiële bijdrage		€	1.228		
Totale bijdrage					
Netto kostenverhaalsbijdrage		€	13.442		
aandeel opbrengstpotentie in %		€	1.228	+	
Te betalen kostenverhaals- en financiële bijdrage		**€**	**14.670**		
Aankoopsom openbare ruimte	0,00%	€	-	-	
Saldo gemeente		**€**	**14.670**		

Gloudemans

Kostenverhaalsregels, kostenverhaalsbijdragen

Opdrachtgever:	gemeente Eindhoven
Project:	BIC-Noord
Dossier:	1323.365
Datum:	23-jan-26
Versie:	Kostenverhaalsopzet BIC Noord / ASML en wegenstructuur
Status:	Definitief

Eigenaar 8	**Volledig**				
Ruimtegebruik					**kostenverhaalbijdrage per categorie**
Bruto oppervlakte			**19.433**	**m2**	
te handhaven			-	m2	
Netto oppervlakte	**100%**		**19.433**	**m2**	**€ 7.748.090**
Uitgeefbaar	100,00%		19.433	m2	
Bedrijven / kantoren			19.433	m2	€ 7.748.090
Openbaar	0,00%			m2	
Controle			**-**	**m2**	
Inbrengwaarde					
Inbrengwaarde			€ 1.943.300		
Schadeloosstelling			€ -		
Totale inbrengwaarde			**€ 1.943.300**		
Kostenverhaalsbijdrage					
Totaal contant te verhalen kosten			€ 142.501.780		
Aankoopsom openbare ruimte			€ 165.957.263		
Maximaal te verhalen kosten			**€ 142.501.780**		
Bruto kostenverhaalsbijdrage			**€ 7.748.090**		
Zelf te bebouwen deel	100,00%		€ 1.943.300	-	
Zelfverrichte werkzaamheden				-	
Netto kostenverhaalsbijdrage			**€ 5.804.790**		
Financiële bijdrage					
Totale financiële bijdrage			**€ 9.755.537**		
aandeel opbrengstpotentie in %			5,4%		
te betalen financiële bijdrage			**€ 530.427**		
Totale bijdrage					
Netto kostenverhaalsbijdrage			€ 5.804.790		
te betalen financiële bijdrage			€ 530.427	+	
Te betalen kostenverhaals- en financiële bijdrage			**€ 6.335.217**		
Aankoopsom openbare ruimte	0,00%		€ -	-	
Saldo gemeente			**€ 6.335.217**		

BIJLAGE 6

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Rekenmodel behorende bij de Omgevingsregeling kostenverhaal plankosten met en zonder tijdvak 2026-I

Dit rekenmodel kan worden toegepast bij omgevingsplannen, projectbesluiten en omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten
Het rekenmodel bevat de nieuwe, geïndexeerde tarieven op basis van de Cao gemeenten vanaf 1 januari 2026 t/m 30 juni 2026.

Model 2026 versie 1.2

Plankostenregels bij kostenverhaal Met tijdvak

Vragenlijst

Datum	21-1-2026	
Gemeente:	Eindhoven	
Projectnaam:	BIC Noord ASML en wegenstructuur	
Kostenverhaalsgebied:	BIC Noord ASML en wegenstructuur	

Kostenverhaalmethode

0	Wat is de toegepaste kostenverhaalmethode?	Met tijdvak	Bij integrale gebiedsontwikkeling liggen tijdvak en eindbeeld in het omgevingsplan vast

Algemeen

Projectkenmerken

1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit? De voorbereidingstijd wordt door het systeem zelf berekend	7	jaar	De totale looptijd van het project is dan 9 jaar
2	Wat is de omvang van het kostenverhaalsgebied? Exclusief te handhaven percelen	405.941	m2	40,5941 ha.
3	Wat voor een kostenverhaalsgebied is het?	Uitleglocatie		Kostenverhaalsgebied, niet zijnde historisch gebied, buiten de bebouwde kom waarin > 70% van de gronden onbebouwd is waarbij kassen als onbebouwd beschouwd worden.
4	Betreft het een herstructurerings/transformatie opgave?	Nee, het betreft geen herstructurerings/transformatie opgave		
5	Wat zijn de (maximaal) beoogde kostenverhaalsplichtige bouwactiviteiten?			
	Woonfunctie			Aantal
	Bedrijven	227.617	m2	Uitgeefbaar
	Overige commerciële voorzieningen	172.661	m2	bvo
	Niet commerciële voorzieningen		m2	bvo
	De dichtheid is:	98,6		Woonequivalent per ha.: Stedelijk woon-werkmilieu
6	Hoeveel m2 openbaar gebied wordt in het kostenverhaalsgebied aangelegd?	48.420	m2	11,9% Openbaar gebied (groen, verharding en water)
a	Hoeveel hiervan is m2 verharding?	6.015	m2	12,4% Verharding
b	Dus is hiervan m2 groen/water	42.405	m2	87,6% Groen/Water

Planontwikkeling

7	Zijn de volgende onderzoeken nodig voor het kostenverhaalsgebied?	Ja	Beoordelingsplicht Milieu Effect Rapportage (MER)
		Ja	Nader onderzoek luchtkwaliteit
		Ja	Aanvullend archeologisch onderzoek
8	Worden de volgende stedenbouwkundige producten opgesteld?	Ja	Stedenbouwkundig plan
		Ja	Beeldkwaliteitsplan
		Ja	Inrichtingsplan openbare ruimte

Omgevingsrecht

9	Welk type plan wordt opgesteld?	Omgevingsplan	Gemeente past het omgevingsplan aan om bouwactiviteiten mogelijk te maken
10	Is het te wijzigen Omgevingsplan of nieuwe Omgevingsplan groter dan het kostenverhaalsgebied?	Ja	
	Zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit Omgevingsplan?	95 %	Van het totale Omgevingsplan

Inbreng en verwerving van onroerende zaken

		Waardering via Wet WOZ		Via onafhankelijke taxatie	
11	Hoeveel waardebepalingen moeten er worden verricht?		totaal	46	totaal
a	Waarvan aantal onbebouwde percelen		stuks	46	stuks
b	Waarvan aantal bebouwde percelen	0	stuks	0	stuks
12	Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven?	11	totaal		
a	Waarvan onbebouwde percelen	11	stuks		
b	Waarvan gebouwen met een woonfunctie		stuks		
c	Waarvan gebouwen met een industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie		stuks		
d	Waarvan bijzondere objecten	0	stuks		
13	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake?	0	stuks		
14	Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt				
a	Voor hoeveel onroerende zaken wordt een onteigeningsbeschikking voorbereid?		stuks		
b	In hoeveel van die gevallen komt het tot een bekrachtingsprocedure onteigeningsbeschikking?		stuks		
15	Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd?	Ja			

Civiele en cultuurtechniek

Slopen

16	Is sprake van sloop van onroerende zaken?	Nee		Ga door naar vraag 17
a	Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden?		m3	
b	Hoeveel procent van de te slopen onroerende zaken bevat agrarische bedrijven/kassen?		%	
	Hoeveel procent van de te slopen onroerende zaken bevat overige onroerende zaken?		%	
c	In hoeveel bestekken worden deze m3 gesloopt?			
d	Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?			
e	Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest?		%	
f	Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed?	Procentuele verdeling		
	Onderhands		%	
	Openbaar		%	
	Europees		%	

Ophogen/voorbelasten

17	Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?	Ja	
a	Wordt er integraal of partieel opgehoogd?	Partieel	
b	In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?	2,00	deelplan/fase
c	Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?	1,00	jaar
d	Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?	1,00	m1

Bouw en woonrijpmaken

18	Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken?	Ja		
a	Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed?	Procentuele verdeling		
	Onderhands		%	
	Openbaar		%	
	Europees	100	%	
b	Is er sprake van bodemsanering?	Ja		
c	Zo ja, in hoeveel procent van het openbaar gebied is hier sprake van?	15	%	

Plankostenregels bij kostenverhaal Met tijdvak

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Resultaat

Datum	21-1-2026	
Gemeente:	Eindhoven	
Projectnaam:	BIC Noord ASML en wegenstructuur	
Kostenverhaalsgebied:	BIC Noord ASML en wegenstructuur	

		Uren		Euro's
	Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied	**4.729**	**€**	**752.308**
1.1	A. Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan	1.297	€	206.058
1.2	Stedenbouwkundig plan	2.305	€	366.777
1.3	Beeldkwaliteitsplan	1.128	€	179.473
	Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan	**27.918**	**€**	**3.967.288**
2.1	Inbreng en verwerving van onroerende zaken (A t/m D)	507	€	80.809
2.2	Inrichtingsplan openbare ruimte	813	€	128.311
2.3	Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken	22.272	€	3.068.433
2.4	Algemene en financiele verantwoording en aansturing van het project inclusief bestuurlijke besluitvorming	4.325	€	689.735
	Totaal kostenverhaal	***32.647***	***€***	***4.719.595***

Resultaat per discipline*

Verwerving	436	€	68.888
Stedenbouw	3.385	€	534.785
Ruimtelijke Ordening	1.056	€	166.836
Civiele en cultuur techniek	23.027	€	3.187.683
Landmeten/vastgoedinformatie	33	€	4.063
Communicatie	179	€	24.749
Management	2.905	€	475.698
Planeconomie	1.567	€	247.527
Beleidsafdelingen	59	€	9.366
Totaal kostenverhaal	***32.647***	***€***	***4.719.595***

BIJLAGE 7

Managementsamenvatting

datum	20 januari 2026
aan	Gemeente Eindhoven Postbus 90150 5600 RB Eindhoven
van	5.1.2e – Antea Group
kopie	5.1.2e – Antea Group
projectnummer	0500089.102
project	Wegenstructuur Wegontwerp
betreft	Managementsamenvatting - Kostennota Aanpassingen Wegenstructuur BIC Noord

Dit document betreft een samenvatting van de kostennota zoals die is opgesteld voor de voorgenomen aanpassingen aan de wegenstructuur BIC Noord. Het betreft kostennota 0500089.102 R3.0 d.d. 10-07-2025.

Het doel van de Kostennota met bijbehorende SSK-ramingen is het verkrijgen van inzicht in de totale investeringskosten, per deelgebied, voor de aanpassingen in het onderliggende wegennet en de de aansluiting op het hoofdwegennet. De Kostennota heeft ten doel alle “ins” en “outs” van de kostenraming vast te leggen zodat transparant herleid kan worden hoe de raming tot stand is gekomen. Tevens geeft het inzicht in de opbouw, de trefzekerheid en de risico’s van het project.

Onderstaand tabel 1 biedt een overzicht van de bedragen per deelgebied, afgrond op € 100.000,-. Tabel 2 betreft eenzelfde overzicht waarbij de bedragen zijn geïndexeerd met GWW-index naar prijspeil 1-1-2026.

Investering	**Onderdeel Antea onderzoek**	**Bedrag**	
Onderdoorgang A58	12 Erica	€	66.000.000
Wegen Beethoven	11 Spottersweg	€	33.300.000
Ontsluiting BIC-West Fietsbrug	0 Dirk Noordhoff Verschoven	€	7.600.000
Verdub. Spottersweg (noord)	3 Spottersweg	€	6.200.000
Verlengde DNL	0 Dirk Noordhoff Verschoven	€	37.200.000
Verdub. Spottersweg (zuid)	4/5 Spottersweg	€	42.800.000
Aanpassing Athony Fokkerweg	7/8 Anthony Fokkerweg	€	33.200.000
Schakel	9 / 10 A. Fokkerweg + De Schakel	€	3.800.000
Brainportlijn		€	41.800.000
Fietspad Ekkersrijt		€	8.000.000
Fietspad DNL		€	1.500.000
Vastgoedkosten		€	4.300.000
Totaal		**€**	**285.700.000**

Tabel 1: Bedragen per deelgebied

Dit document is vertrouwelijk. Bezoek onze website voor de volledige disclaimer: Algemene voorwaarden en privacyverklaring

Investering	**Onderdeel Antea onderzoek**	**Bedrag (volledig)**
Onderdoorgang A58	12 Erica	€ 67.900.000
Wegen Beethoven	11 Spottersweg	€ 34.300.000
Ontsluiting BIC-West Fietsbrug	0 Dirk Noordhoff Verschoven	€ 7.800.000
Verdubbeling Spottersweg (noord)	3 Spottersweg	€ 6.400.000
Verlengde Dirk Noordhofflaan	0 Dirk Noordhoff Verschoven	€ 38.300.000
Verdubbeling Spottersweg (zuid)	4/5 Spottersweg	€ 44.000.000
Aanpassing Athony Fokkerweg	7/8 Anthony Fokkerweg	€ 34.200.000
Schakel	9 / 10 A. Fokkerweg + De Schakel	€ 3.900.000
Brainportlijn		€ 43.000.000
Fietspad Ekkersrijt		€ 8.200.000
Fietspad Dirk Noordhofflaan		€ 1.500.000
Vastgoedkosten		€ 4.400.000
Totaal		**€ 294.000.000**

Tabel 2: Bedragen per deelgebied prijspeil 2026

Investering

Onderdoorgang A58

Realisatie van circa 40 m brede onderdoorgang, voor 2x2 rijstroken, 2x1 HOV-baan en breed fietspad. Gesloten deel van circa 80 m en toeritten van elk circa 150 m lengte. Om de onderdoorgang te realiseren zijn er ingrijpende tijdelijke voorzieningen nodig, zoals grondwateronttrekking en het aanbrengen grondkeringen, en om de overlast te beperken een kostbare bouwmethode zoals inrijden/inschuiven. Veel maatregelen voor omleidingsroutes als gevolg van tijdelijk afsluiten van de A58. Veel nachtwerk. Alle Kabels en leidingen moeten worden verplaatst

Wegen beethoven

Aansluitingen op A58 moeten worden voorzien van extra opstelstroken. Vrije bypas vanaf A58-noord tot in nieuwe onderdoorgang. Erica en Spottersweg verbreding naar 2x2 rijstroken plus nieuwe HOV-baan. Faunapassages en ontsnipperingsmaatregelen. Berging voor afstromend water en watersysteem om dit af te voeren. Maatregelen worden uitgevoerd in het verkeer, dus ingewikkelde faseringsopgave. Alle Kabels en leidingen moeten worden verplaatst

Ontsluiting BIC-West Fietsbrug

Het kruispunt Spottersweg-DNHLaan, en DNHLaan zelf voor de brug, wordt uitgebreid voor extra regulier verkeer. Om dubbelgebruik(aanleg spitsstrook) op huidige brug mogelijk te maken dient apart een nieuwe fietsbrug aangelegd te worden met de benodigde nieuwe voorzieningen hier naar toe.

Verdub. Spottersweg (noord)

De spottersweg wordt uitgebreid naar 2x2 rijstroken met een vrij liggende HOV-baan, inclusief de daarbij behorende watergangen. De reeds aanwezig faunapassages onder de weg dienen vanwege uitbreiding opnieuw gerealiseerd te worden. De aanwezige kruispunten worden opnieuw gerealiseerd om de nieuwe indeling te kunnen faciliteren. Alle Kabels en leidingen moeten worden verplaatst

Verlengde DNL

Ik ga er van uit dat hier VERLEGDE DNH-Laan wordt bedoeld.

Dit betreft de realisatie van een geheel nieuwe weg bestaande uit 2x2 rijstroken weg, een vrij liggende HOV-baan, inclusief de daarbij behorende watergangen.
De weg kruist het kanaal en Ekkersrijt waardoor voor de aanleg van de Nieuwe DNHLaan een tweetal grote nieuwe bruggen gerealiseerd woorden. Alle Kabels en leidingen moeten worden verplaatst

Verdub. Spottersweg (zuid)

De spottersweg wordt uitgebreid naar 2x2 rijstroken met een vrij liggende HOV-baan, inclusief de daarbij behorende watergangen. De aanwezige kruispunten worden opnieuw gerealiseerd om de nieuwe indeling te kunnen faciliteren. Om deze aanpassing mogelijk te maken dient een bodemsanering uitgevoerd te worden. Alle Kabels en leidingen moeten worden verplaatst

Aanpassing ANFW

De ANFW wordt uitgebreid met extra rijstroken waardoor ook de huidige bruggen over het Beatrixkanaal vervangen dienen te worden (De huidige bruggen bieden onvoldoende ruimte en zijn niet geschikt het extra verkeer te dragen). De aanwezige fietstunnel onder de Spottersweg dient door de uitbreiding van het kruispunt verplaatste worden te worden. Waar de AFW A2/N2 kruist dient het viaduct dat dit hoofdwegennet kruis verbreed te worden. Alle Kabels en leidingen moeten worden verplaatst

Schakel

De huidige rijbanen worden uitgebreid met een rijstrook en daarbij worden ook de kruispunten aangepast.

Brainportlijn

Fietspad Ekkersrijt

Er wordt voorzien in een nieuw fietspad dat aansluit op de huidige slowlane en de toekomstige ASML-campus. De benodigde watergangen worden hiervoor gerealiseerd.

Fietspad DNL

Er wordt voorzien in een nieuw fietspad, parallel aan de nieuwe DNHLaan, dat aansluit op de Oirschotsedijk en de toekomstige ASML-campus. De benodigde watergangen worden hiervoor gerealiseerd.

BIJLAGE 8

Memo

referentienummer
datum 25 juni 2025
aan Gemeente Eindhoven
ASML
van Antea Group
kopie
projectnummer 0500089.100
project Wegenstructuur BIC Noord
betreft Benodigde infrastructurele maatregelen in verschillende scenario's BIC Noord - aanvulling resultaten dynamisch verkeersmodel

1. Aanleiding en doel

Naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling van BIC Noord (ASML en BIC Mix, 20.000 arbeidsplaatsen in totaal) heeft Antea Group verkeersonderzoek uitgevoerd naar de infrastructurele maatregelen die op het onderliggend wegennet (OWN) noodzakelijk zijn om het verkeer in de toekomstige situatie af te kunnen wikkelen. Hieruit volgen diverse ingrijpende infrastructurele maatregelen in het gebied[1] die naar verwachting in de eindsituatie nodig zijn.

Vanuit het perspectief van de toerekenbaarheid van kosten behorend bij deze maatregelen, is er behoefte aan kwantitatief inzicht in hoeverre de maatregelen ook nodig zijn in de volgende scenario's:

A. Geen vulling van het gebied BIC Noord
    - Dit in het kader van de grondexploitatie ten behoeve van het ruimtelijk plan voor BIC Noord
B. Ontwikkeling BIC concept in BIC Noord
    - Dit in het kader van de verdeling van kosten van maatregelen tussen ASML en gemeente Eindhoven onderling in de anterieure overeenkomst
C. Voornemen ontwikkeling ASML in BIC Noord (reeds onderzocht).

Het doel van dit memo is om de resultaten van de kwantitatieve analyses van deze twee scenario's te beschrijven en aan te geven in hoeverre in die scenario's bepaalde maatregelen nodig zijn. *Dit betreft een verdiepingsslag ten opzichte van de memo dd. 16-06-2025 (zie ook kader hieronder).*

2. Onderzochte scenario's, uitgangspunten

Context en diepgang van dit onderzoek
De resultaten zoals beschreven in dit memo zijn gebaseerd op berekeningen met het BBMA verkeersmodel (verkeersintensiteiten op wegvakken), rekenprogramma *COCON* (kwaliteit doorstroming VRIs) en aanvullende toetsing van de VRIs in het dynamisch verkeersmodel van BIC Noord in *PTV Vissim*. Dit geeft een kwantitatieve basis voor de bevindingen die diepgaander is dan eerdere kwalitatieve bevindingen die met de gemeente Eindhoven en ASML zijn gedeeld. Ten opzichte van de bevindingen zoals beschreven in het memo dd. 16-06-2025 is de analyse met het dynamisch verkeersmodel toegevoegd. Met deze analyse een verdere kwantitatieve verdieping gemaakt (hogere kwaliteit berekening), waardoor er meer zekerheid is over de uitkomsten, namelijk: de benodigde maatregelen per scenario.

[1] Rapportage *250328-0500089.103-Achtergrondrapportage verkeersmodellering wegenstructuur BIC Noord.pdf*, behorende bij VOSP.

Dit document is vertrouwelijk. Bezoek onze website voor de volledige disclaimer: Algemene voorwaarden en privacyverklaring

In Tabel 1 is een overzicht weergegeven van de gehanteerde uitgangspunten voor de drie scenario's die zijn onderzocht. Het scenario met het voornemen van ASML in BIC Noord (scenario C) is eerder in het kader van het VOSP kwantitatief onderzocht. In de andere scenario's (A en B) is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de uitgangspunten voor het VOSP, ten behoeve van de vergelijkbaarheid van de resultaten van de scenario's onderling.

Tabel 1 Uitgangspunten onderzochte scenario's

Uitgangspunt	Scenario A Geen vulling BIC Noord	Scenario B BIC concept in BIC Noord[2]	Scenario C Voornemen ASML[3]
Verkeersgeneratie BIC Noord per etmaal	0 mvt	16.800 mvt	15.385 mvt
Verkeersgeneratie BIC Noord spitsperioden totaal	0 mvt	5.880 mvt	10.770 mvt
Uitgangspunten BIC I en II	Zie bestemmingsplan BIC II	Zie bestemmingsplan BIC II	Zie bestemmingsplan BIC II
Prognosejaar	2030	2030	2030
Gebruikte versie BBMA verkeersmodel	v2022	v2022	v2022
Ligging Dirk Noordhoflaan	Huidige ligging	Huidige ligging	Verlegd naar het zuiden conform VOSP
Aansluitingen BIC Noord op Dirk Noordhoflaan	Geen	2 VRIs voor 4 parkeergarages, onvolledig aangesloten (alleen van/naar westen ontsluiting parkeergarages)	1 VRI voor P ASML oost en P BIC Mix, onvolledig aangesloten (alleen van/naar westen ontsluiting parkeergarages)
Variant HOV Brainportlijn	Variant 1, via Spottersweg en Dirk Noordhoflaan	Variant 1, via Spottersweg en Dirk Noordhoflaan	Variant 1, via Spottersweg en Dirk Noordhoflaan
Toetsingscriteria VRIs	Cyclustijd < 120 seconden bij 90% verzadiging	Cyclustijd < 120 seconden bij 90% verzadiging	Cyclustijd < 120 seconden bij 90% verzadiging

3. Resultaten: benodigde maatregelen in de scenario's

Op basis van de berekeningen met BBMA, COCON en het dynamisch verkeersmodel voor het jaar 2030, zijn locaties naar voren gekomen waar in de verschillende scenario's maatregelen getroffen dienen te worden. In Tabel 2 (volgende pagina) is samengevat op welke locaties aanpassingen ten opzichte van de huidige infrastructuur gemaakt dienen te worden in welk scenario. Alle maatregelen zijn in het scenario 20.000 arbeidsplaatsen BIC Noord nodig, zoals uitgewerkt in het VOSP. In het opmerkingenveld van de tabel is aangegeven welke nuance de uitspraak nog heeft. In Bijlage 1 zijn schematische afbeeldingen weergegeven van de infrastructurele maatregelen die op kruispuntniveau in scenario A, B en C getroffen dienen te worden.

Tabel 2 Benodigde infrastructurele maatregelen in ieder scenario ten opzichte van huidige situatie, op basis van uitkomsten van berekeningen met BBMA, COCON en het dynamisch verkeersmodel. Met een icoon is de noodzaak om maatregelen te treffen in elk scenario weergegeven. Een **geheel icoon** geeft hierbij aan dat de volledige maatregel zoals voorzien in het VOSP gerealiseerd moet worden. Een **half icoon** geeft hierbij aan dat er maatregelen getroffen moeten worden, die wel minder omvangrijk zijn dan zoals voorzien in het VOSP.

Maatregel/locatie	Scenario A	Scenario B	Scenario C	Opmerkingen
Dirk Noordhoflaan huidig, verbreding naar 2x2 en busbaan				In Scenario B is verbreding tot aan meest westelijke parkeergarages noodzakelijk. Oostelijk hiervan is dit deels ook nodig door opstelstroken van kruispunten bij de parkeergarages.
Dirk Noordhoflaan verplaatsen, incl. nieuwe aansluiting op Spottersweg			5.1.2e	Als gevolg van bedrijfsproces ASML nodig
Kruispunt A58-Ringweg				In de scenario's A en B zijn kleinere configuraties dan scenario C afdoende.

[2] De verkeersgeneratie is hierbij gelijk gesteld aan 2 maal de maximale verkeersgeneratie die is voorzien in bestemmingplan BIC II.

[3] Conform uitgangspunten voor VOSP BIC Noord.

Kruispunt Ringweg-Erica				In de scenario's A en B zijn kleinere configuraties dan scenario C afdoende.
Erica 2x2, met bijbehorende ondertunneling A58				In scenario's A en B is een enkele rijstrook richting het noorden nog voldoende. Echter, door de verbreding van de rijrichting naar het zuiden moet dit gehele kunstwerk in één keer gewijzigd worden.
Kruispunt Erica-A58				In de scenario's A en B zijn kleinere configuraties dan scenario C afdoende.
Kruispunt Erica-Spottersweg				In de scenario's A en B zijn kleinere configuraties dan scenario C afdoende.
Spottersweg 2x2, tussen verlegde Dirk Noordhoflaan en Erica, incl uitbreiding aansluiting Dirk Noordhoflaan (huidig)				In scenario A voor een groot deel in de praktijk al nodig door opstelstroken kruispunten aan weerszijden van dit wegvak.
Kruispunt Spottersweg-Landsardseweg				In scenario B is een kleinere aanvulling dan in scenario C afdoende.
Spottersweg 2x2, tussen Landsardseweg en verlegde Dirk Noordhoflaan				In scenario B ontstaat wel lokaal een 2x2 profiel door opstelstroken kruispunten.
Spottersweg 2x2, tussen Landsardseweg en Luchthavenweg				In scenario B voor een groot deel in de praktijk al nodig door opstelstroken kruispunten aan weerszijden van dit wegvak.
Kruispunt Spottersweg-Luchthavenweg				Naar verwachting is in scenario A een relatief kleine toevoeging (enkele rechtdoorgaande opstelstrook) voldoende.
Spottersweg 2x2, tussen Luchthavenweg en Flight Forum				
Kruispunt Spottersweg-Flight Forum-A.Fokkerweg				In scenario A is al een extra rechtdoorgaande strook van Flight Forum naar A. Fokkerweg nodig. Dit leidt ook tot verbreding viaduct over Beatrixkanaal (zie rij hieronder). In scenario B zijn aanvullend twee opstelstroken nodig.
A.Fokkerweg verbreding naar minimaal 3 rijstroken per richting				Als gevolg van uitbreiding kruispunt Spottersweg – A. Fokkerweg en bijbehorende afrijdende stroken.
Kruispunt A.Fokkerweg aansluiting N2 (westzijde)				In scenario B wijziging nodig die niet leidt tot uitbreiding viaduct over N2, in scenario C wel.
Kruispunt A.Fokkerweg aansluiting N2 (oostzijde)				In scenario A wijziging nodig die niet leidt tot uitbreiding viaduct over N2, in scenario's B en C wel.
A.Fokkerweg uitbreiding viaduct over N2				Als gevolg van uitbreiding kruispunt N2-A. Fokkerweg (oostzijde) en bijbehorende afrijdende stroken.
Kruispunt A.Fokkerweg-De Schakel				
Kruispunt De Schakel-Schakelplein				

In scenario A is het al nodig om op een groot deel van de locaties in het studiegebied maatregelen te treffen. Vaak zijn deze maatregelen nog wel minder omvangrijk dan wat er in scenario C noodzakelijk is. Zoals in eerdere stukken toegelicht, zijn in de omgeving van aansluiting A58 Best en De Schakel ook zonder ontwikkeling van BIC Noord al maatregelen nodig. Aanvullend volgt uit deze analyse dat er op locaties op de A. Fokkerweg in dit scenario ook al behoefte is aan uitbreiding van de infrastructuur om het verkeer te kunnen verwerken. Scenario B vraagt op bijna alle locaties in het studiegebied om infrastructurele maatregelen om het verkeersaanbod te verwerken. Wel is de omvang van ingrepen op sommige locaties kleiner dan in scenario C.

Tevens is het in scenario B nodig om in ieder geval een deel van de bestaande Dirk Noordhoflaan te verbreden naar 2x2.

Verschillen met bevindingen memo 16-06-2025
Op kruispuntniveau zijn er als gevolg van de berekeningen in het dynamisch verkeersmodel enkele nuanceringen gemaakt in de benodigde infrastructuur voor scenario A en B. Dit blijkt vooral bij de kruispunten aan de noordzijde van het netwerk (A58-Ringweg, Erica-Ringweg, A58-Erica en Erica-Spottersweg). Hier zijn wel maatregelen nodig, maar minder ingrijpend dan in scenario C. Bij de wegverbreding van de Spottersweg tussen de Erica en de Luchthavenweg. Deze zijn vaak in de praktijk in scenario A en/of B wel nodig, maar vooral door de lengte van opstelstroken van kruispunten aan weerszijden van een wegvak.

Kanttekeningen resultaten dynamisch verkeersmodel
Uit de dynamische verkeersmodellering blijkt dat de verkeerssituaties aan de noordzijde van het studiegebied (omgeving aansluiting A58-Erica) en de zuidzijde van het studiegebied (A. Fokkerweg tussen Spottersweg en N2) communicerende vaten zijn. Als aan de noordzijde meer capaciteit wordt toegevoegd, leidt dit tot een aantrekkelijkere verkeerssituatie daar en ook een hoger verkeersaanbod in het noorden van het studiegebied. Dit geldt andersom ook voor het zuidelijk deel van het studiegebied.

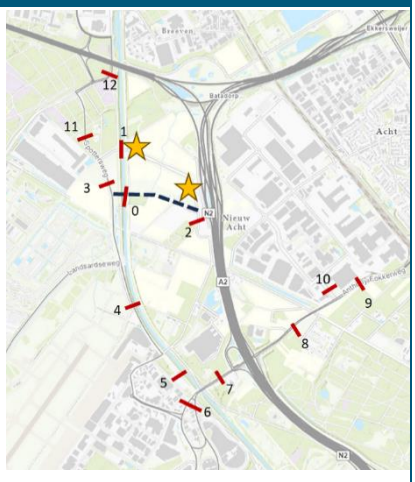
Deze kanttekening is van toepassing voor alle scenario's (de resultaten hiervan blijven vergelijkbaar), maar laat zien dat er in de uiteindelijke verkeersoplossing behoefte is aan een gebalanceerde uitbreiding van infrastructuur aan zowel de noord- en zuidzijde.

4. Aandeel BIC Noord in totale verkeersintensiteiten

Voor de grondexploitatie van het gehele plan BIC Noord is tevens van belang om te weten welke bijdrage het planeffect van BIC Noord heeft aan de totale verkeersintensiteit in de plansituatie. Vanuit het perspectief van de grondexploitatie is hiermee af te leiden in hoeverre de gebiedsontwikkeling profijt heeft van maatregelen die getroffen moeten worden. In Tabel 3 is dit uiteengezet. Hieruit blijkt hoofdzakelijk een bijdrage van BIC Noord op de Spottersweg, Erica en de huidige en verlegde Dirk Noordhoflaan, in het zuiden is de bijdrage veel lager.

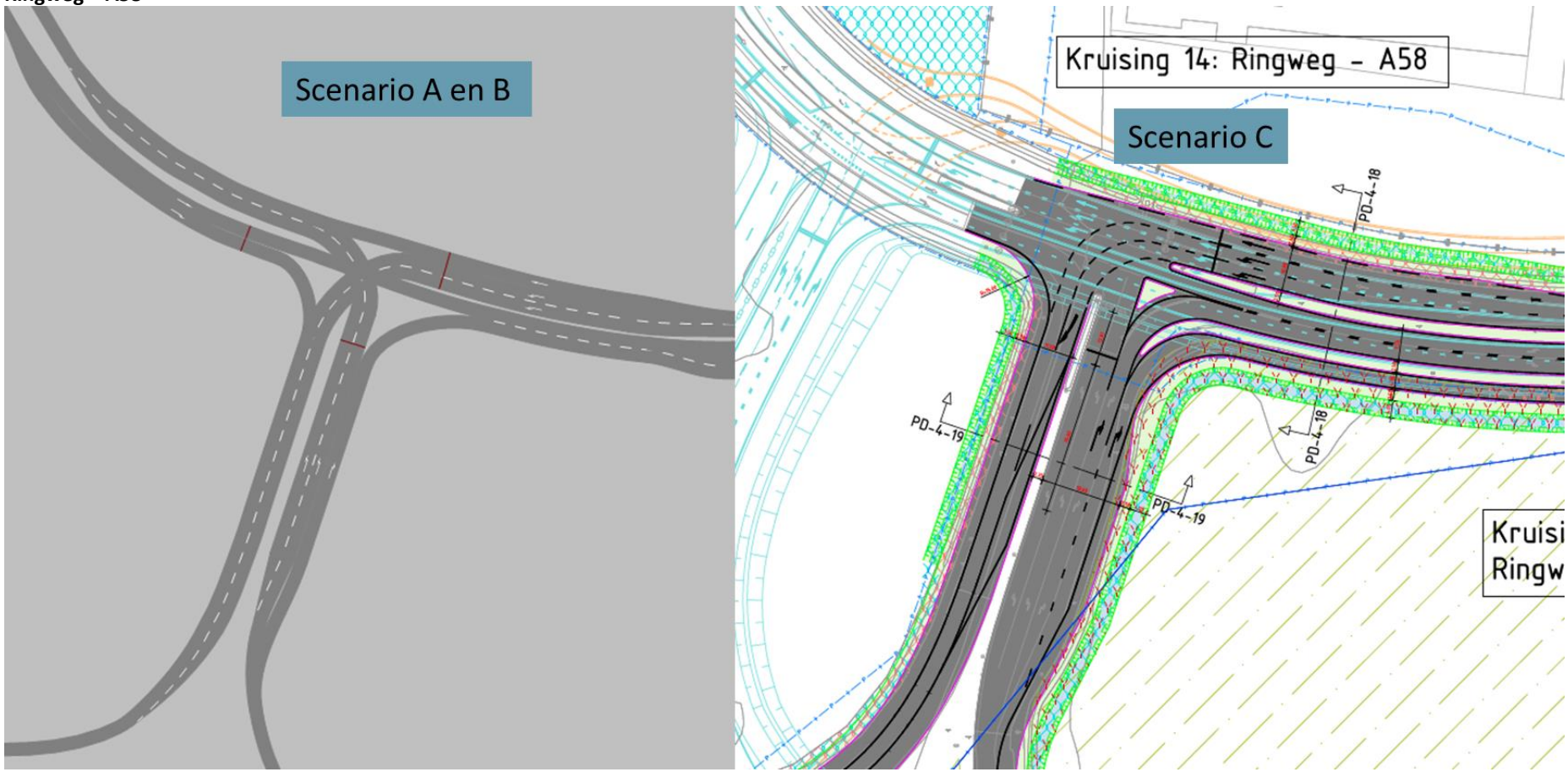
Tabel 3 Verkeersintensiteiten 2030 in motorvoertuigen (mvt) per etmaal (etm) op doorsnede-niveau (beide rijrichtingen samen) en aandeel volledig plan BIC Noord in totale verkeersintensiteit. Bron: BBMA versie 2022.

Nr	Wegvak	Scenario A	Scenario C	Aandeel BIC Noord in totale intensiteit
0	Dirk Noordhoflaan verschoven	-	11.900	**100%**
1	Dirk Noordhoflaan huidig	3.900	8.100	**52%**
2	Dirk Noordhoflaan	3.900	3.800	**0%**
3	Spottersweg	15.600	24.800	**37%**
4	Spottersweg	14.700	19.900	**26%**
5	Spottersweg	16.200	21.100	**23%**
6	Flight Forum	30.200	30.400	**1%**
7	Anthony Fokkerweg	38.100	41.700	**9%**
8	Anthony Fokkerweg	36.500	37.900	**4%**
9	Anthony Fokkerweg	30.200	31.500	**4%**
10	De Schakel	26.500	28.200	**6%**
11	Spottersweg	19.700	28.200	**30%**
12	Erica	22.000	26.500	**17%**

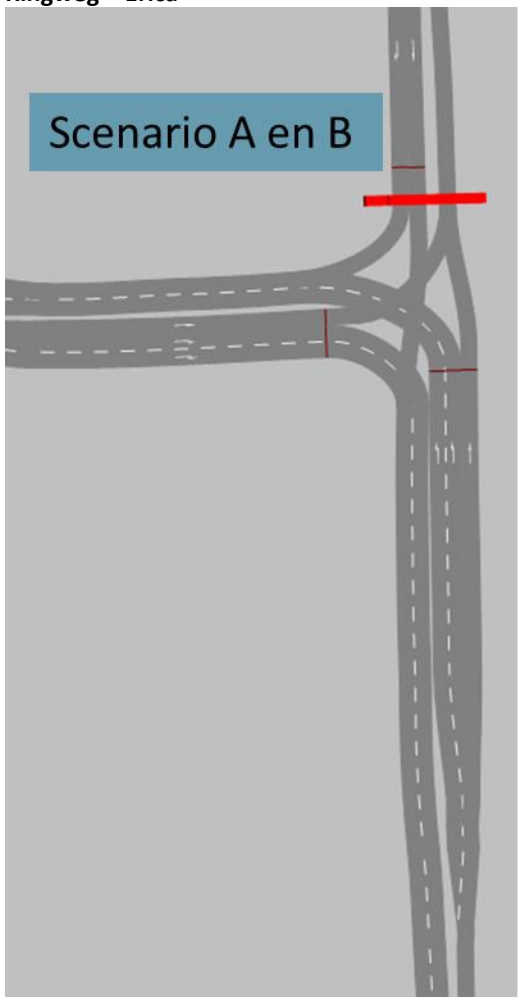


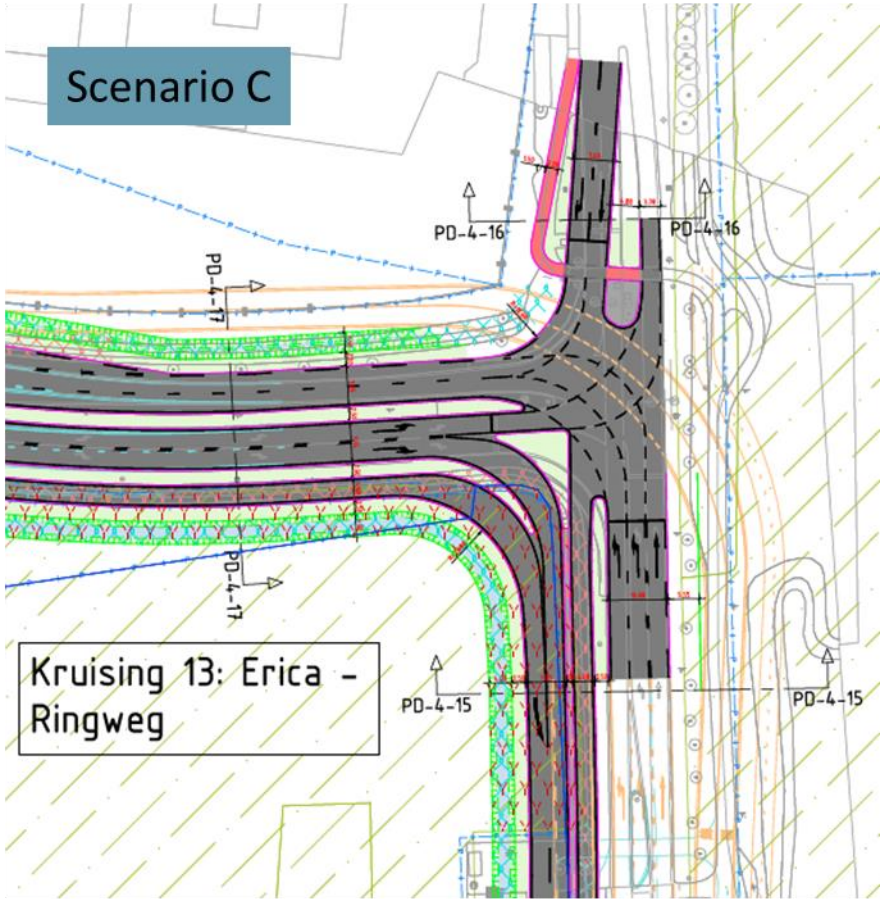
Bijlage 1: schematische afbeeldingen benodigde maatregelen in scenario's

Ringweg – A58

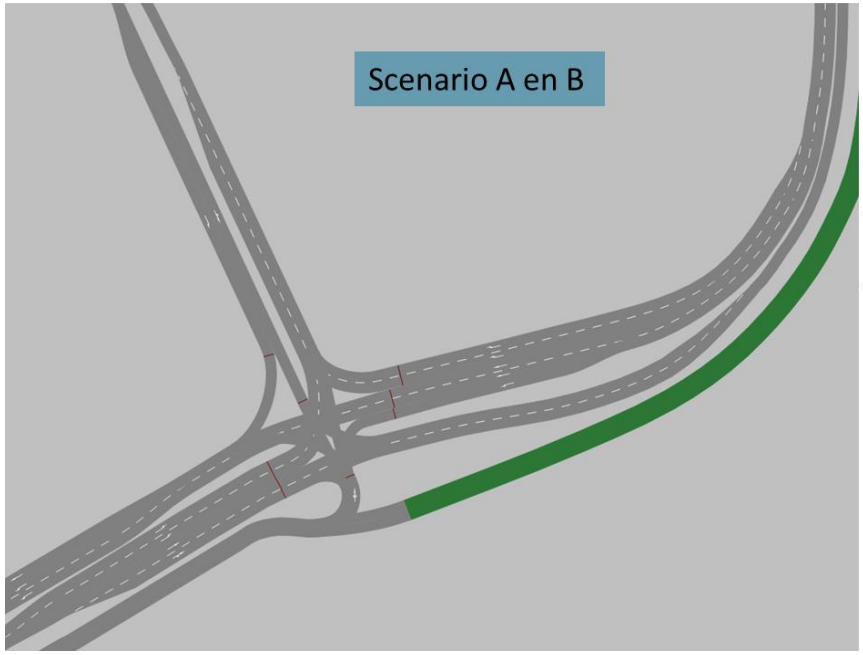


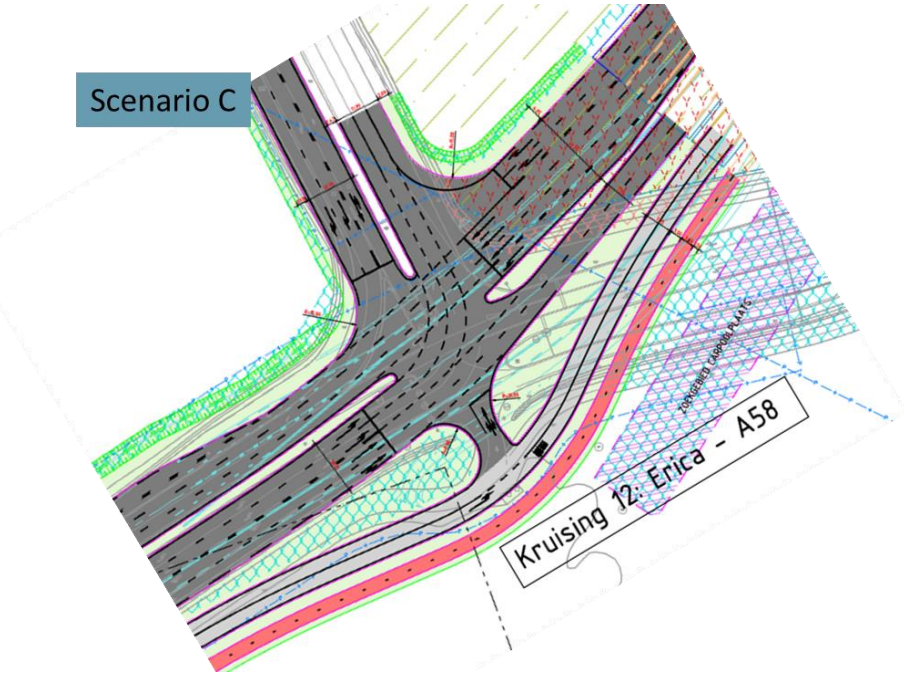
Ringweg – Erica



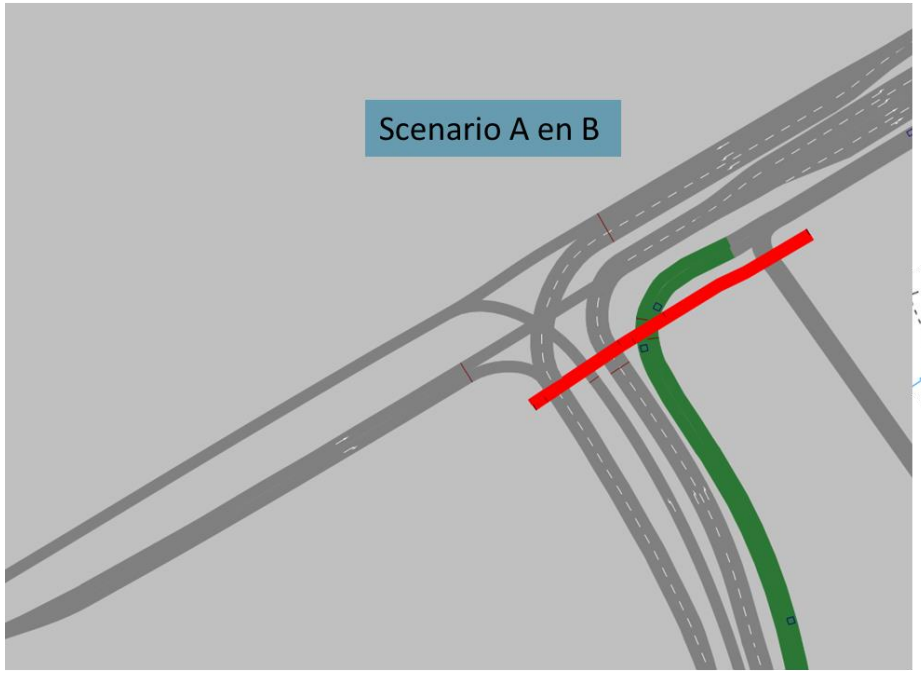


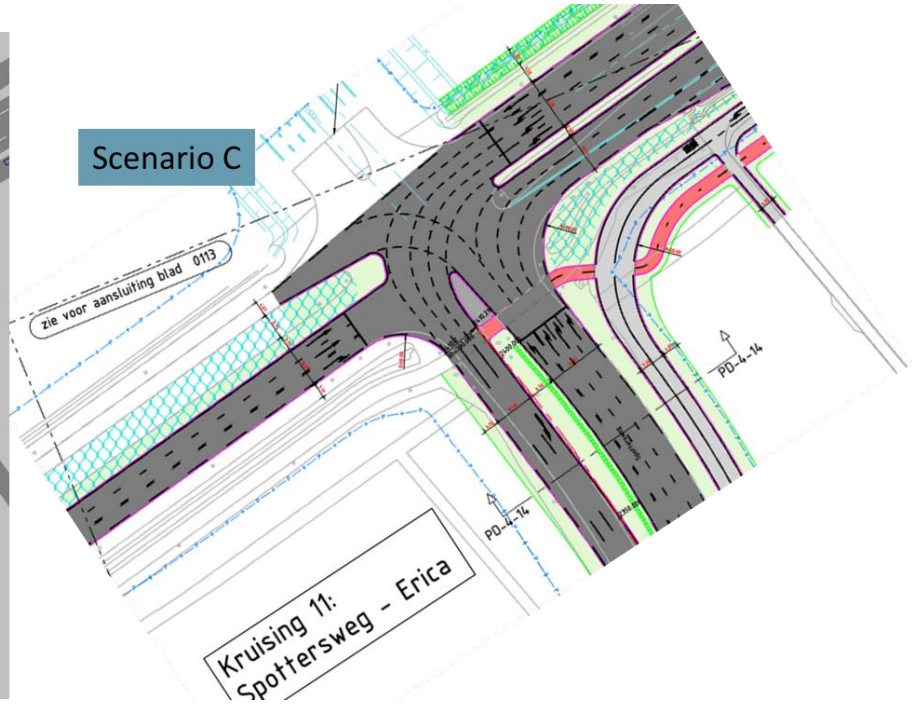
A58 – Erica



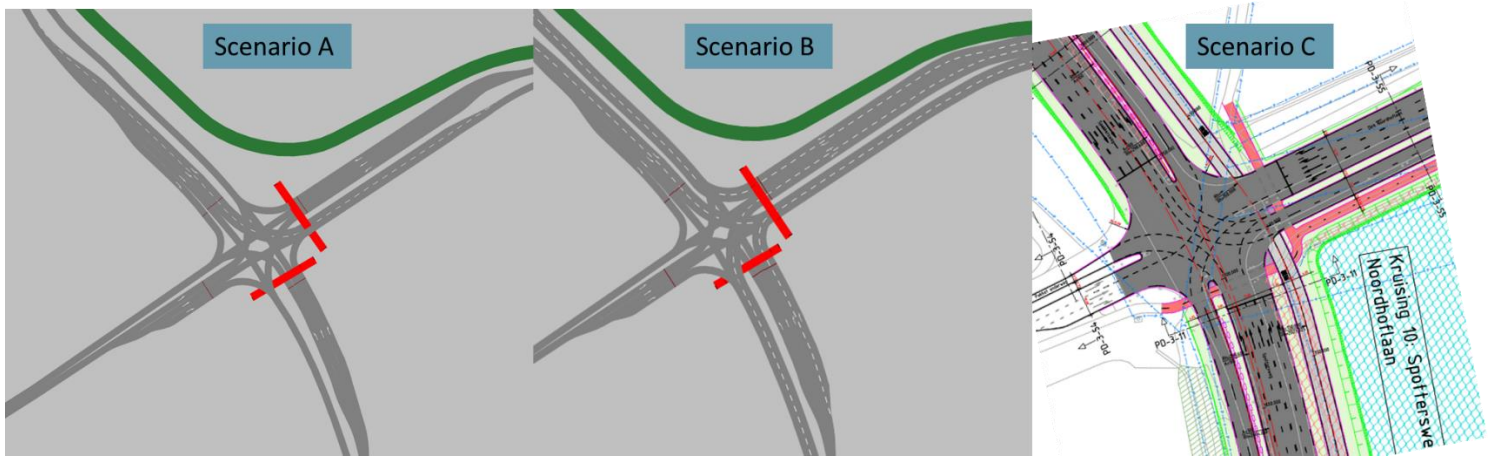


Spottersweg – Erica

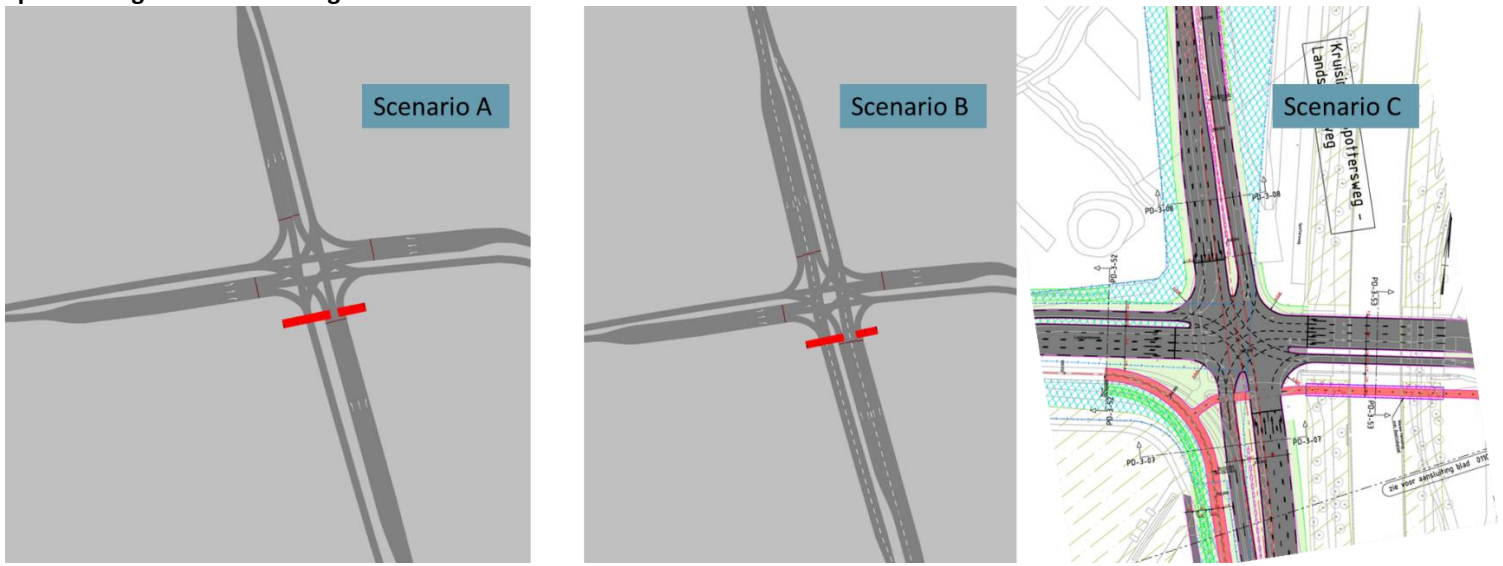




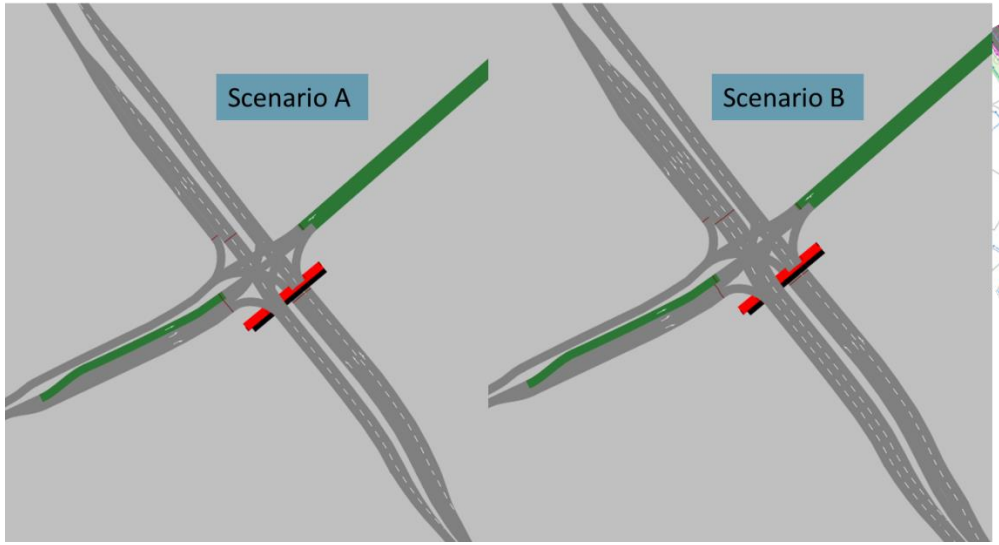
Spottersweg – Dirk Noordhoflaan (huidig)

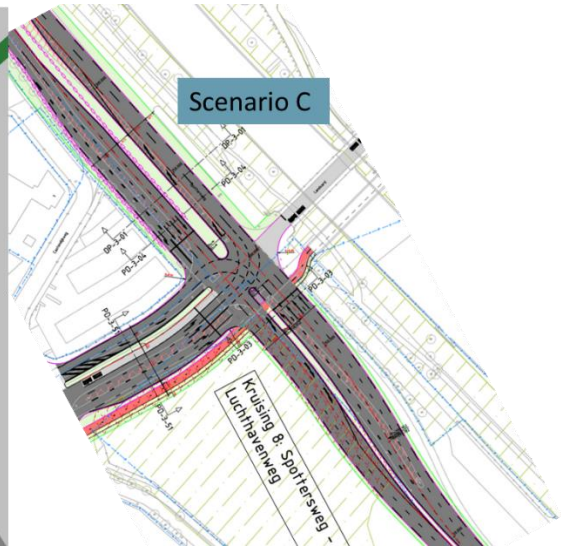


Spottersweg – Landsardseweg

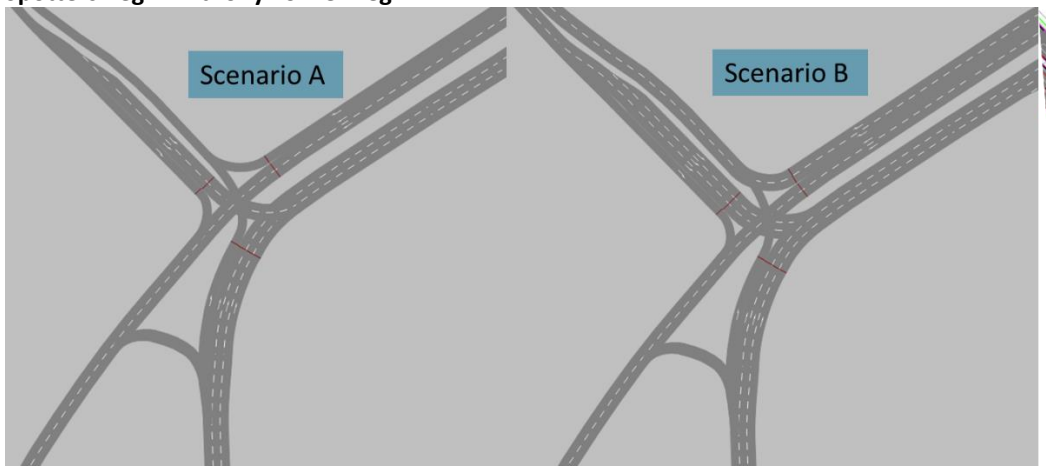


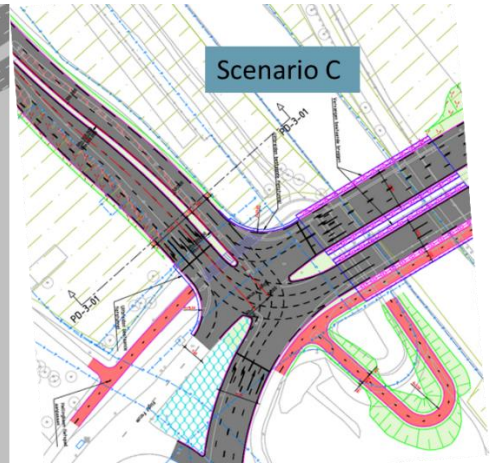
Spottersweg – Luchthavenweg



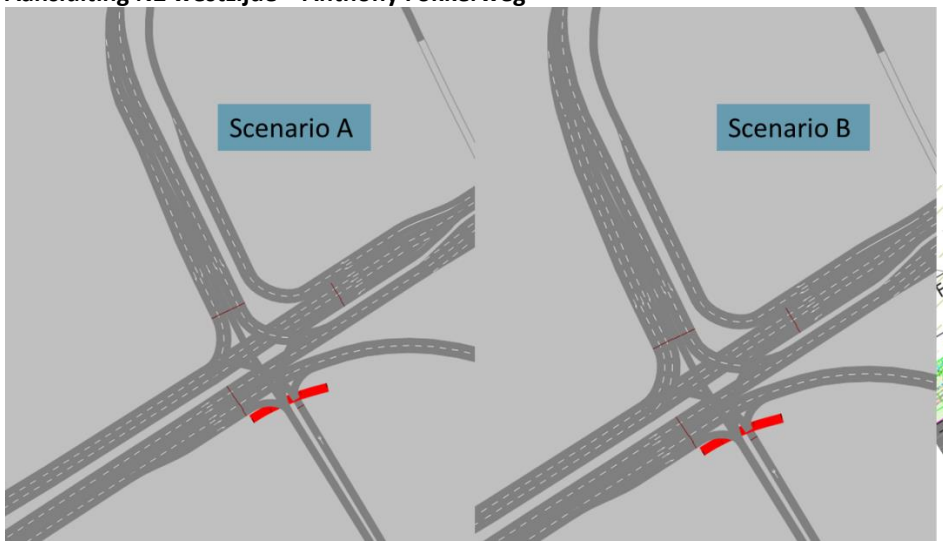


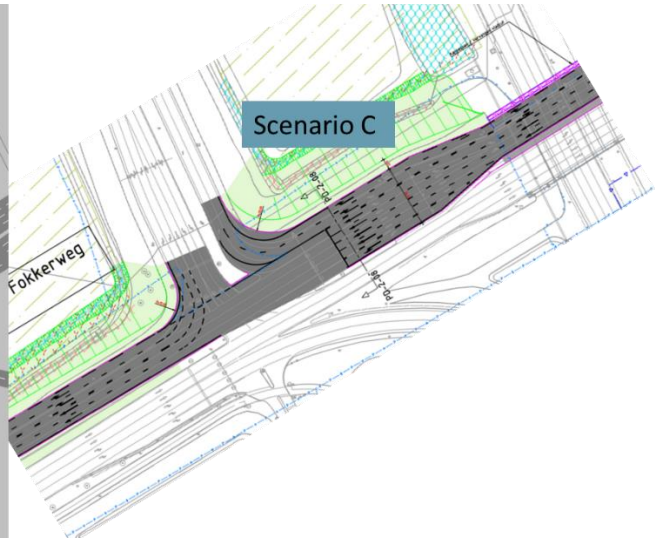
Spottersweg – Anthony Fokkerweg



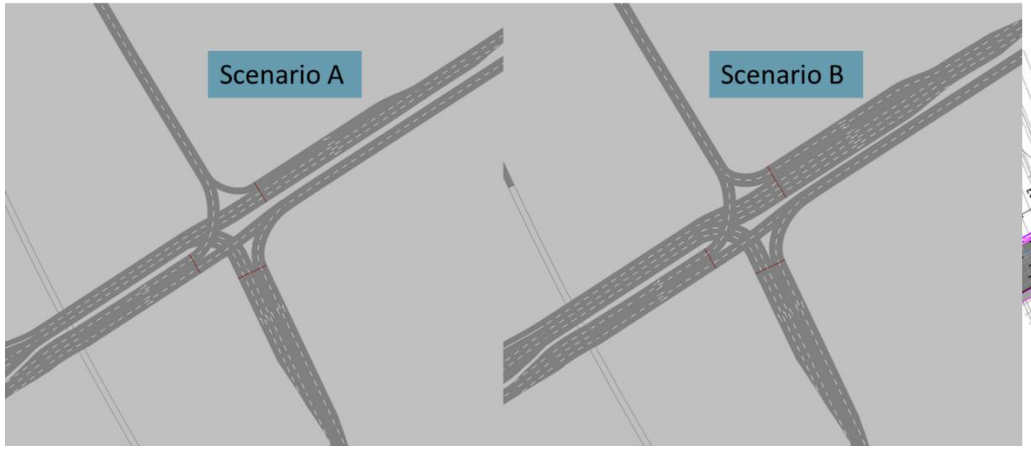


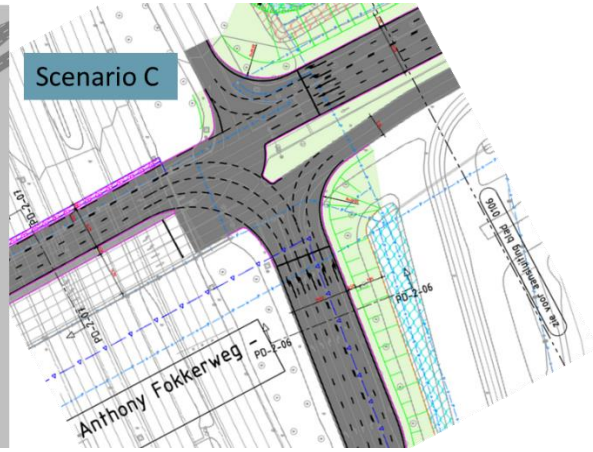
Aansluiting N2 westzijde – Anthony Fokkerweg





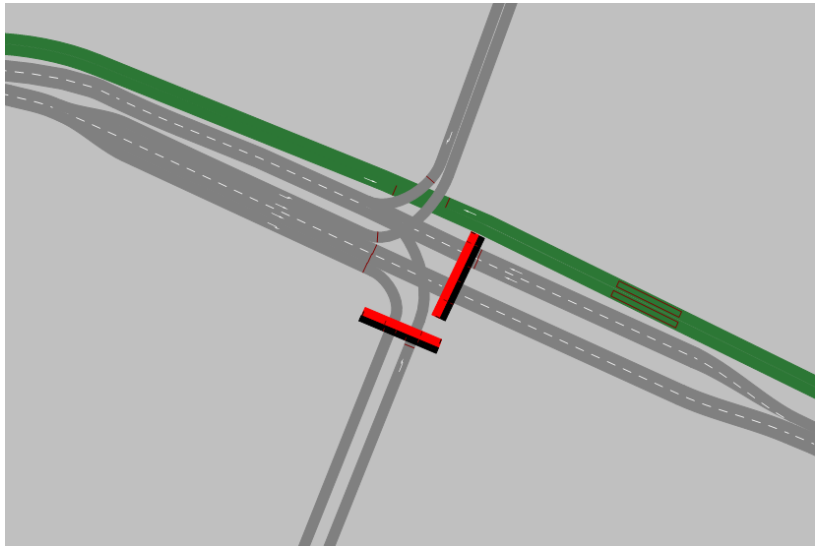
Aansluiting N2 oostzijde – Anthony Fokkerweg



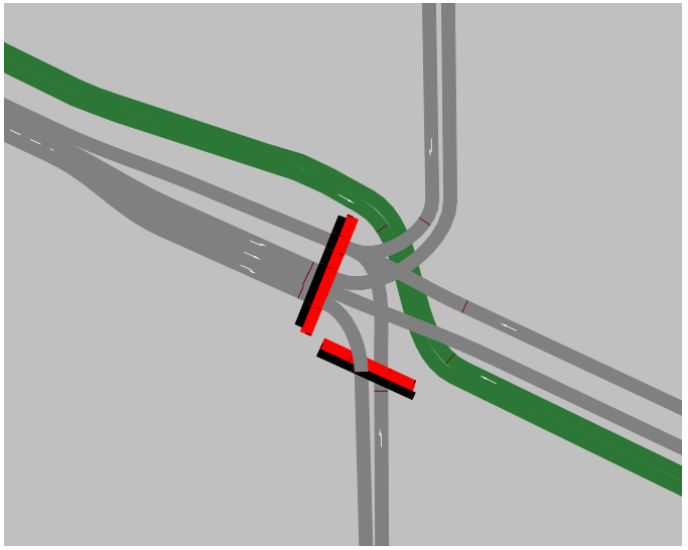


Dirk Noordhoflaan huidig, aansluiting parkeergarages in scenario B

P-West



P-Oost



De Schakel

Gelijk aan VOSP in alle scenario's

BIJLAGE 9

UITGIFTEADVIES

Uitgifteprijzen BIC Noord
Gemeente Eindhoven

19 juni 2025
Definitief



HEIDEWEG
- taxatie & advies -



Opdrachtgever	: Gemeente Eindhoven
Opdracht	: Uitgifteprijzen BIC Noord
Opdrachtnemer	: 5.1.2e
Datum	: 19 juni 2025
Status	: Definitief
Projectnummer	: 100042

Reitscheweg 1-07
5232 BX 's-Hertogenbosch
T: 073 303 29 86
E: info@heideweg.nl
www.heideweg.nl
KVK : 781.793.27
IBAN: NL 67 RABO 0356 1522 94
BTW : NL 8612 92583 B01

HEIDEWEG
- taxatie & advies -

Gloudemans

Gloudemans Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG - taxatie & advies -

Inhoudsopgave

1. SAMENVATTING EN OVERWEGING 4
2. OPDRACHT 6
2.1. Opdrachtgever 6
2.2. Opdrachtnemer I 6
2.3. Opdrachtnemer II 6
2.4. Taxateur(s) 6
2.5. Opdrachtverstrekking 7
2.6. Doel van de taxatie 7
2.7. Onafhankelijkheid 7
2.8. Type advies 7
2.9. Te waarderen belang 8
2.10. Taxatiebasis 8
2.11. Informatiebronnen 8
2.12. Opname 8
2.13. Mate van inspectie 8
2.14. Waardepeildatum 8
2.15. Reactie van opdrachtgever 8
2.16. Versies 9
2.17. Aansprakelijkheid 9
2.18. Conformiteit RICS/EVS/NRVT 9
2.19. Van toepassing zijnde tuchtrecht 9
2.20. Publicatie 9
2.21. Algemene voorwaarden 9
3. UITGANGSPUNTEN 10
3.1. Algemene uitgangspunten 10
3.2. Bijzondere uitgangspunten 11
4. OMSCHRIJVING 13
4.1. Ligging van het plangebied 13
4.2. Rechthebbenden 14
4.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak in de huidige situatie 15
5. UITGANGSPUNTEN BIC NOORD 16
5.1. Inleiding 16
5.2. Uitgangspunten ontwikkeling 16
5.3. Brainport Industries Campus (Cluster 1 en 2) 17
5.4. BIC ASML 18
BRAINPORT REGIO 21
6. 21
6.1. Inleiding 21
6.2. Brainport Regio 21
6.3. Eindhoven 21
6.4. Campussen Eindhoven 23
6.5. Conclusie locatiebeoordeling 25
7. MARKTONTWIKKELINGEN (NATIONAAL) 26
7.1. De Nederlandse economie 26
7.2. Marktanalyse bedrijfsruimtemarkt (nationaal) 27

Gloudemans

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans

HEIDEWEG
- taxatie & advies -

7.3. Marktanalyse bedrijfsruimtemarkt (regionaal) 32
7.4. Marktanalyse Eindhoven specifiek 34
7.5. SWOT-analyse 36
8. WAARDERING 37
8.1. Inleiding 37
8.2. Gebruikte methode 37
9. VERGELIJKINGSMETHODE 40
9.1. Inleiding 40
9.2. Transacties bedrijfsgronden Eindhoven e.o. 40
9.3. Transactie Westfields Oirschot 44
9.4. Transacties stedenrij Brabant 47
9.5. Transacties Campussen 52
10. RESIDUELE GRONDWAARDE METHODE 54
10.1. Inleiding 54
10.2. Ontwikkelprogramma 54
10.3. Huurreferenties 55
10.4. Bruto aanvangsrendement 59
10.5. Stichtingskosten 60
10.6. Conclusie residuele grondwaarde 63
11. CONCLUSIE UITGIFTEPRIJS 64
11.1. Inleiding 64
11.2. Grootschaligheid 64
11.3. Conclusie uitgifteprijs 66
11.4. Conclusie parkeervoorzieningen 67
12. INVLOED FASERING 68
12.1. Inleiding 68
12.2. Fictieve fasering 68
12.3. Disconteringsvoet en inflatie 69
12.4. Conclusie fasering 70
12.5. Back-testing 70
12.6. Schattingsonzekerheid en gevoeligheidsanalyse 70
12.7. Finale waardering 72

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

1. Samenvatting en overweging

Dit taxatie-/adviesrapport heeft betrekking op de toekomstig uitgeefbare gronden binnen ontwikkelgebied Brainport Industries Campus Noord (Clusters 3 t/m 6), hierna te noemen BIC Noord. Door opdrachtgever (gemeente Eindhoven) is verzocht een indicatie te geven van de marktwaarde van de in de toekomst uitgeefbare gronden. Dit in verband met de voorgenomen verkoop of de uitgifte in (eeuwigdurende) erfpacht van de gronden.

Deze opdracht heeft specifiek betrekking op de bouwvelden-/clusters welke worden uitgegeven aan ASML. De voorgenomen uitgifte betreft een ontwikkelveld geschikt voor een ontwikkeling van (indicatief) in totaliteit een te realiseren bruto vloeroppervlak van circa 428.400 m² en circa 6.500 gebouwde parkeervoorzieningen geprojecteerd op een perceel van circa 357.000 m² voor een totale huisvesting van circa 17.000 arbeidsplaatsen.

Bekend is dat de ontwikkeling van de ASML-campus onderdeel uitmaakt van BIC-Noord, een gebied aan de noordwestzijde van de gemeente Eindhoven. In BIC Noord was initieel een geclusterde ontwikkeling voorzien van een 4-tal ontwikkelclusters (BIC 3 t/m 6). Nu ASML het merendeel van deze – oorspronkelijke – clusters zal afnemen, wordt de ontwikkeling anders vormgegeven dan deze initieel was voorzien. Doch is door de opdrachtgever expliciet verzocht om de marktwaarde van de uitgeefbare gronden te bepalen met onder meer het bijzondere uitgangspunt dat de initiële oorspronkelijke ontwikkeling van BIC Noord hierop zou worden geprojecteerd.

Door de opdrachtgever is de voorgenomen ontwikkeling van BIC Noord ASML geformuleerd in een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (d.d. 29 april 2025). Hierin zijn de hoofdlijnen uitgewerkt voor de ontwikkeling van BIC Noord ASML. In dit stedenbouwkundig plan wordt BIC Noord verdeeld in een 3-tal ontwikkelclusters; ASML 1, ASML 2 en BIC Mix met in totaliteit een ontwikkelvolume van circa 509.000 m² BVO. Zoals aangegeven wordt in deze waardering echter uitgegaan van de initieel voorziene ontwikkeling.

De planvorming van BIC Noord zit momenteel nog in een vroeg stadium. Dit betekent ten eerste dat de locatie nog niet beschikt over de planologie welke de ontwikkeling mogelijk maakt, maar zich eveneens ook technisch nog niet in bouwrijpe staat bevindt. Voor onderhavige opdracht zijn er door de opdrachtgever een aantal documenten ter beschikking gesteld, waaronder scenario-onderzoeken, een campusstudie en de uitgangspunten van de gebiedsontwikkeling. Voor de complete lijst wordt verwezen naar 2.11. De genoemde documenten betreffen alle documenten zonder formele status, waarin de uitgangspunten van de voorgenomen ontwikkeling op grote hoofdlijnen is geschetst, welke nog aan verandering onderhevig zijn in de verdere uitwerking van de plannen. Daarbij wordt opgemerkt dat de plannen voor de ASML-campus in de praktijk zullen afwijken van de ontwikkeling welke initieel gepland was in de clusters 3 t/m 6 in BIC Noord.

Omdat de opdrachtgever voor de waardering/advisering heeft verzocht om uit te gaan van de reguliere ontwikkeling BIC Noord, zullen niet alle uitgangspunten genoemd in het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (d.d. 29 april 2025) kunnen worden gebruikt in het adviesrapport. Dit enerzijds omdat gebruik wordt gemaakt van de waarderingsgrondslag ‘marktwaarde’. Dit betekent dat er niet per definitie rekening wordt gehouden met de aanname dat de gronden uitsluitend worden uitgegeven aan ASML. In de waardering wordt uitgegaan van een campusachtige ontwikkeling zoals (onder meer) in de voorgaande clusters van BIC en andere (vergelijkbare) campusontwikkelingen in de regio en in Nederland, waarbinnen diverse hightech gerelateerde bedrijven kunnen worden gehuisvest. In onderhavig advies wordt er vanuit het perspectief van de marktwaarde geredeneerd, waarin er sprake kan zijn van één of meerdere kopers. Indien in het advies rekening zou worden gehouden met de veronderstelling dat de gronden enkel beoogd zouden zijn voor de uitgifte aan ASML, dan zou er sprake zijn van het waardebegrip ‘reële waarde’ conform de EVS.

De gehanteerde bijzondere uitgangspunt ligt in lijn met de voorgenomen afspraken tussen de gemeente Eindhoven en de beoogde afnemer ASML. Het uitgangspunt in de gesprekken – welke voorwaarden naar alle waarschijnlijkheid in de anterieure overeenkomst worden opgenomen – is dat de kosten die afwijken van de reguliere BIC-Noord ontwikkeling voor rekening komen van ASML. Dit zijn de kosten die specifiek zijn toe te rekenen aan de bedrijfsvoering van ASML. Dit zijn bijvoorbeeld de kosten voor het verplaatsen van de Dirk

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

Noordhoflaan, extra stroomcapaciteit (bovenregulier) en hogere rioleringsdebieten. Het is naar mening van de taxateurs essentieel dat deze afspraken ook als zodanig worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen partijen. Indien deze afspraken op een andere manier worden vormgegeven en/of de in strijd zijn met de in dit advies opgenomen bijzondere en algemene uitgangspunten zou dit aanleiding kunnen geven om het uitgifteprijzenadvies te herzien.

Wat eveneens belangrijk is om bij de beoordeling van onderhavig advies in ogenschouw te nemen is dat de uitgifteprijs enkel wordt beredeneerd vanuit het opbrengstenperspectief. Er is – vooralsnog – géén rekening gehouden met de kosten welke voortvloeien uit de toekomstige grondexploitatie. Dit betreffen de kosten voor het juridisch en technisch bouwrijp maken van de locatie, zoals de kosten voor civiele werken, gemeentelijke apparaatskosten, bovenwijkse voorzieningen, verwervingskosten, inbrengwaarde en overige kosten welke sec. toe te rekenen zijn aan de ontwikkeling. Omdat er per peildatum nog géén volledig beeld is van deze genoemde kosten, zou het in theorie kunnen zijn dat de kosten in de grondexploitatie de opbrengsten overstijgen en er op deze manier een deficit ontstaat, dit is met name afhankelijk van de mate waaraan de aanpassing van de omliggende infrastructuur kan worden toegerekend aan de ontwikkeling. Deze controleberekening kan op dit moment echter nog niet worden gemaakt, bij het ontbreken van deze gegevens. Dit laatste is echter wel belangrijk in de communicatie met de beoogde afnemer van de gronden.

Onderhavig adviesrapport heeft betrekking op de uitgifte van de ontwikkelvelden welke geschikt zijn voor de realisatie van circa 428.400 m² bruto vloeroppervlak en 6.500 gebouwde parkeerplaatsen. De verdeling van de verschillende functies binnen de bebouwing ligt in lijn met de voorgaande ontwikkeling van BIC (cluster 1 en 2). Waarbij het circa 40% kantoor(achtige)ruimten en circa 60% bedrijfs(achtige) ruimten worden voorzien. In het adviesrapport wordt rekening gehouden met de afname van de gronden voor de beoogde ontwikkeling in één keer, alsmede met de totale omvang van de ontwikkeling.

Rekening houdend met een ontwikkelvolume van 428.400 m² BVO en een 6.500 tal gebouwde parkeervoorzieningen en al de in deze rapportage genoemde overwegingen, uitgangspunten en onzekerheden, alsmede de bijzonder uitgangspunten welke nader worden geformuleerd in 0. Wordt een marktconforme afkoopsom van de canon welke onder de bijzondere uitgangspunten wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde geadviseerd van:

€ 173.625.000,00 excl. btw
(zegge: Honderd drieënzeventig miljoen zeshonderd vijfentwintigduizend euro exclusief btw)

Let wel dat de genoemde marktwaarde c.q. marktconforme afkoopsom van de erfpachtcanon enkel geldt op de genoemde peildatum en rekening houdend met de bijzondere uitgangspunten. Wanneer er sprake gaat zijn van een latere uitgifte en/of een wijziging van de uitgangspunten (waaronder het ontwikkelvolume), wordt geadviseerd bovengenoemde waardering te herzien.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

2. Opdracht

2.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever : Gemeente Eindhoven
Adres : Postbus 90150
Postcode : 5600 RB
Plaats : Eindhoven
Contactpersoon : 5.1.2e
Telefoon : 06 28449632
E-mail : 5.1.2e @eindhoven.nl

2.2. Opdrachtnemer I

Opdrachtnemer : Heideweg taxatie & advies
Contactpersoon : 5.1.2e
Adres : Reitscheweg 1-07
Postcode : 5232 BX
Plaats : 's-Hertogenbosch
Telefoon : 073 303 29 86
E-mail : info@heideweg.nl

2.3. Opdrachtnemer II

Opdrachtnemer : Gloudemans
Contactpersoon : 5.1.2e [redacted] MRICS RT
Adres : Dorpstraat 28
Postcode : 5391 AW
Plaats : Nuland
Telefoon : 073 641 33 12
E-mail : info@gloudemans.nl

2.4. Taxateur(s)

Taxateur I : 5.1.2e BBA RT taxateur RT111386741 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), NVM en Register DOBS verbonden aan Heideweg taxatie en advies B.V.

Taxateur II : 5.1.2e [redacted] MRICS RT 6207912 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), NVM en Register DOBS. Verbonden aan Gloudemans te Nuland.

Vakbekwaamheid : Taxateurs merken op dat gelet op het absolute bedrag van de waardering de taxatie mogelijk valt onder de reglementen van de kamer Groot Zakelijk Vastgoed van het NRVT, doch zijn taxateurs van mening dat zij beschikken over voldoende kennis en ervaring om onderhavige taxatie te verrichten.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG taxatie & advies

2.5. Opdrachtverstrekking

De initiële opdracht is door opdrachtgever verstrekt aan Gloudemans op 9 september 2024, op basis waarvan op 1 november 2024 een conceptadvies met als kenmerk (1323.351-T1c3 met bijlagen) is opgeleverd. Voorts heeft opdrachtgever Heideweg B.V. en Gloudemans. op 24 maart 2025 opdracht gegeven tot het (verder) uitvoeren van deze opdracht met gewijzigde (bijzondere) uitgangspunten. Voor de specifieke opdrachtverstrekking inclusief bijlagen wordt verwezen naar de opdrachtbrief in de bijlagen, en ook naar de bijzondere en algemene uitgangspunten genoemd in dit advies.

2.6. Doel van de taxatie

Het doel van de opdracht is inzicht te geven in de marktwaarde welke enkel onder de genoemde bijzondere uitgangspunten gelijk staat aan de marktconforme afkoopsom van de erfpachtcanon, van de grondposities ten behoeve van de voorgenomen gronduitgifte (en/of uitgifte in erfpacht) van een deel van de gronden binnen de ontwikkelclusters in BIC Noord aan ASML. Het uitgangspunt hierbij is de voorgenomen ontwikkeling met een totaal (indicatief) volume van circa 428.400 m² BVO functies en 6.500 parkeerplaatsen en een afname van deze gronden in één transactie. Het totale ontwikkelvolume is een afgeleide uit het VSOP d.d. 29 april 2025. Doch zal er bij het bepalen van de marktconforme uitgifteprijs c.q. afkoopsom van de canon wordt rekening worden gehouden met de 'reguliere' doorontwikkeling van BIC Noord.

2.7. Onafhankelijkheid

- Taxateurs verklaren dat hij/zij geheel onafhankelijk is van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.

- Taxateurs verklaren niet betrokken te zijn bij aan- en/of verkoop van de onroerende zaak.

- Taxateurs verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Heideweg en Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever hebben ontvangen minder dan 25%[1] vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Heideweg en Gloudemans niet financieel afhankelijk zijn van opdrachtgever.

Opgemerkt wordt dat door de uitvoerende taxateurs voor onderhavige onroerende zaak in 2024 een concept taxatierapport (kenmerk 1323.351 – T1c3 d.d. 1 november 2024) is opgesteld voor dezelfde opdrachtgever en doeleinden. Op verzoek van opdrachtgever zullen deze uitgangspunten worden overgenomen in een deskundigenadvies op te stellen door Heideweg B.V. Gelet op het feit dat de taxateurs, de opdrachtgever en het taxatiedoel ongewijzigd blijven, zien taxateurs géén aanleiding om de onafhankelijkheid met betrekking tot onderhavig dossier te betwijfelen.

2.8. Type advies

Onderhavige rapportage betreft een uitgifteprijzenadvies/taxatierapport, wat is opgesteld met in achtneming van de richtlijnen van het NRVT. Omdat de zaken zoals de (kadastrale) afbakening van het uitgeefbare gebied thans nog niet bekend zijn, kan er bijvoorbeeld niet op perceelniveau een juridisch en kadastraal onderzoek worden uitgevoerd. Vooralsnog wordt hierbij rekening gehouden met de bijzondere uitgangspunten genoemd in 3.2.

[1] Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT 2020

Gloudemans Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans HEIDEWEG - taxatie & advies -

2.9. Te waarderen belang

Het te waarderen belang omvat de volledige eigendom c.q. het eeuwigdurend recht van erfpacht van de juridisch en technisch uitgeefbare gronden/ ontwikkelclusters.

2.10. Taxatiebasis

In dit rapport hanteren de taxateurs de taxatiebasis het begrip **marktwaarde**. Hierbij is aangesloten bij de definitie conform de European Valuation Standers (EVS), 2020, Nederlandse vertaling, te weten:

"Het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op het waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."

2.11. Informatiebronnen

Voor het uitvoeren van deze taxatie is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

Informatie:	Bron:
Kadastraal uittreksel en kaart	www.kadaster.nl
Bijbehorende akte(n)	www.kadaster.nl
Planologie	www.omgevingsloket.nl
Informatie over bodem en grondwater	www.bodemloket.nl/ www.eindhoven.nl
Bouwtekeningen	Opdrachtgever
Objectinformatie	Bagviewer.nl
VOSP d.d. 3 december 2024	Gemeente Eindhoven
VOSP d.d. 29 april 2025	Gemeente Eindhoven
ASML Scenario's testen Nudus/Sweco (d.d. 17 juli 2024)	Gemeente Eindhoven
BIC ASML 3-6 haalbaarheidsstudie Van Aken (d.d. 24 januari 2024)	Gemeente Eindhoven
Verkeersmaatregelen ASML BIC Antea Group (d.d.11 maart 2024)	Gemeente Eindhoven
BIC kaarten Masterplan	Gemeente Eindhoven

2.12. Opname

De taxateurs hebben het gebied bezocht en opgenomen.

2.13. Mate van inspectie

Tijdens de opname is het gehele plangebied vanaf de openbare weg opgenomen.

2.14. Waardepeildatum

De waardepeildatum is de datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. Dit is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Wanneer de waardepeildatum voor de taxatie later in de tijd ligt dan de inspectiedatum, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden die de waarde kunnen beïnvloeden. Deze taxatie is verricht per peildatum **1 juni 2025.**

2.15. Reactie van opdrachtgever

Op 12 juni 2025 is een concept taxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Op 13 juni 2025 heeft opdrachtgever per e-mail een reactie gegeven op het concept taxatierapport. De reactie heeft geen invloed gehad op de uitkomst waardering.

Gloudemans

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans

HEIDEWEG
- taxatie & advies -

2.16. Versies

Taxateurs hebben voor de volledigheid de historische rapporten inzichtelijk gemaakt.

#	Kenmerk	Taxatietype	Status	Peildatum	Verzend-datum
1	100042	Volledige taxatie	Concept	1 juni 2025	19 juni 2025
2	100042	Volledige taxatie	Concept	1 juni 2025	19 juni 2025

Tot heden is/zijn er 2 versie(s) verstrekt aan opdrachtgever zonder afwijkingen in de waardering.

2.17. Aansprakelijkheid

Door Heideweg B.V. en Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

2.18. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit taxatierapport voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book (IVS) 2022, alsmede de EVS 2020. De taxateurs verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat hij heeft gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT (d.d. 10 oktober 2019), Reglement Definities NRVT, Reglement Kamers NRVT alsmede de praktijkhandreiking van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing.

2.19. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateurs is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de taxateurs zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in §2.4).

2.20. Publicatie

Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en het gebruik door derden dan wel publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Heideweg B.V. en Gloudemans

2.21. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Heideweg B.V. is van toepassing de algemene voorwaarden van de NVM.

3. Uitgangspunten

3.1. Algemene uitgangspunten

3.1.1. Ontvangen informatie

In het kader van deze taxatie wordt ervan uitgegaan dat alle door opdrachtgever of derden verstrekte informatie juist is. Daarnaast wordt aangenomen dat er geen bijzondere bepalingen of omstandigheden zijn die niet vermeld zijn door de opdrachtgever en wel de waarde kunnen beïnvloeden.

3.1.2. Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie hebben de taxateurs géén of een beperkt titelonderzoek uitgevoerd. Dit gelet op het feit dat de precieze afbakening van de onroerende zaak thans nog niet bekend is. Bij het uitgifteprijzen advies is aan de voorkant rekening gehouden met het uitgangspunt dat er géén lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn welke de waarde kunnen beïnvloeden tenzij dit in onderhavige rapportage anders wordt gemeld.

3.1.3. Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is beperkt onderzoek verricht naar de milieu-hygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Tenzij expliciet anders aangegeven geldt er als uitgangspunt voor de taxatie 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 de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

3.1.4. Omgevingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.omgevingswet.overheid.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

3.1.5. Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateurs hebben in het kader van deze taxatie géén kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat er géén publiekrechtelijke beperkingen zijn welke invloed kunnen hebben op de waarde van de uitgeefbare gronden.

3.1.6. Valuta en omzetbelasting

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

Gloudemans

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans

HEIDEWEG
- taxatie & advies -

3.2. Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de peildatum.

- Opdrachtgever heeft verzocht om alle toekomstig uitgeefbare gronden te waarderen met het uitgangspunt dat de gronden beschikken over een **onherroepelijke omgevingsvergunning** (dus juridisch uitgeefbaar) voor de ontwikkeling van BIC Noord.

- Opdrachtgever heeft verzocht om alle toekomstig uitgeefbare gronden te waarderen met het uitgangspunt dat de gronden zich eveneens in technisch bouwrijpe staat bevinden.

- Uitgangspunt daarbij is dat de gronden technisch in gebruik moeten kunnen worden genomen; er wordt hierbij bijvoorbeeld géén rekening gehouden met de eventuele vertragende effecten op de ontwikkeling van de netcongestie in de regio.

- Bij de waardering wordt eveneens het (bijzondere) uitgangspunt genomen dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zowel juridisch als technisch mogelijk wordt gemaakt.

- De levering van de gronden c.q. uitgifte in erfpacht van de gronden is pas beoogd in de toekomst, de waardering van de gronden is echter per peildatum. Het is niet mogelijk een taxatie uit te voeren met een waardepeildatum welke in de toekomst ligt.

- Als uitgangspunt voor de waardering wordt de oorspronkelijke – geclusterde – ontwikkeling van BIC Noord als genomen. Zoals dit globaal is opgenomen in het in 2015 vastgestelde Brainport Industries Campus kwaliteitsboek en het daaruit voortvloeiende Brainport Industries Campus Masterplan (d.d. 20 augustus 2019). Oorspronkelijk was de uitgifte van BIC Noord voorzien in een 4-tal ontwikkelclusters (BIC cluster 3 t/m 6).

- Bij het bepalen van de marktconforme uitgifteprijs van de uitgeefbare gronden binnen de clusters wordt de marktwaarde per peildatum bepaald waarbij rekening wordt gehouden met de omvang van de totale ontwikkeling (lees: 428.400 m² BVO indicatief) en het uitgangspunt dat deze in één keer (dus niet gefaseerd) worden afgenomen;

- Bij het bepalen van de marktconforme uitgifteprijs c.q. afskoopsom van de canon wordt rekening gehouden met een verdeling van functies binnen het totale ontwikkelvolume van circa 40,00% kantoor(achtige)ruimten en circa 60,00% bedrijfs(achtige)ruimten exclusief de circa 6.500 (gebouwde)parkeervoorzieningen;

- Met inachtneming van de huidige beperking vanwege de aanvliegroute van Eindhoven Airport, wordt ervan uitgegaan dat de voorgestelde programmering en functiemix zonder voorbehoud kan worden gerealiseerd.

- Bij de waardering wordt het (bijzondere) uitgangspunt genomen dat de gronden in eeuwigdurende erfpacht worden uitgegeven waarbij de erfpachtscanon in één keer wordt afgekocht, zonder herzieningsmogelijkheden, zonder bezwarende en/of insnoerende beperkingen met betrekking tot het gebruik welke invloed kunnen hebben op de (markt)waarde. De erfpachter heeft volledige beschikkingsvrijheid.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

Op basis van de praktijkhandreikingen van het NRVT dienen bijzondere uitgangspunten te voldoen aan de volgende voorwaarden:

a) Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de professionele taxatiedienst.
b) Indien een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd, is de Register Taxateur gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen.
c) De Register Taxateur benoemt alle voor de Professionele Taxatiedienst relevante bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport en voorziet deze van een toelichtende verklaring met motivatie waarom het uitgangspunt redelijk is.
d) Ook neemt de Register Taxateur in de toelichting op de waardering in het taxatierapport de marktwaarde zonder bijzonder(e) uitgangspunt(en) op.

In het algemeen wordt verder opgemerkt dat taxateurs van de praktijkhandreiking gemotiveerd mogen afwijken.

Met betrekking tot sub a. wordt opgemerkt dat de plannen die voor de taxatie als uitgangspunt worden gehanteerd concrete plannen zijn die kunnen worden uitgewerkt op het moment dat de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk is. Gelet op de ligging en de locatie zien de taxateurs op voorhand geen aanleiding om te veronderstellen dat de voorgenomen ontwikkeling op basis van ruimtelijke en functionele aspecten niet mogelijk zou zijn. Ondanks het feit dat de bestemming nog niet is vastgesteld, zijn taxateurs van oordeel dat deze uitwerking relevant is voor het doel van de waardering en derhalve als geldig uitgangspunt gehanteerd kan worden.

Met betrekking tot sub b. zien taxateurs op basis van bovenstaande geen aanleiding om de realiteit, relevantie en geldigheid in twijfel te trekken. Dit wel met het uitgangspunt dat deze uitgangspunten ook als zodanig worden opgenomen in de te sluiten anterieure overeenkomst tussen opdrachtgever en de beoogde afnemer van de gronden. Wanneer bijvoorbeeld de (eventuele) verdeling in de kosten, de fasering van de beoogde afname, het ontwikkelvolume etc. afwijkt van de bijzondere uitgangspunten genoemd in onderhavige rapportage kan dit aanleiding geven om de relevantie c.q. realiteitstoets van de uitgangspunten te heroverwegen.

Aan de onder sub c. genoemde voorwaarde wordt in deze paragraaf voldaan.

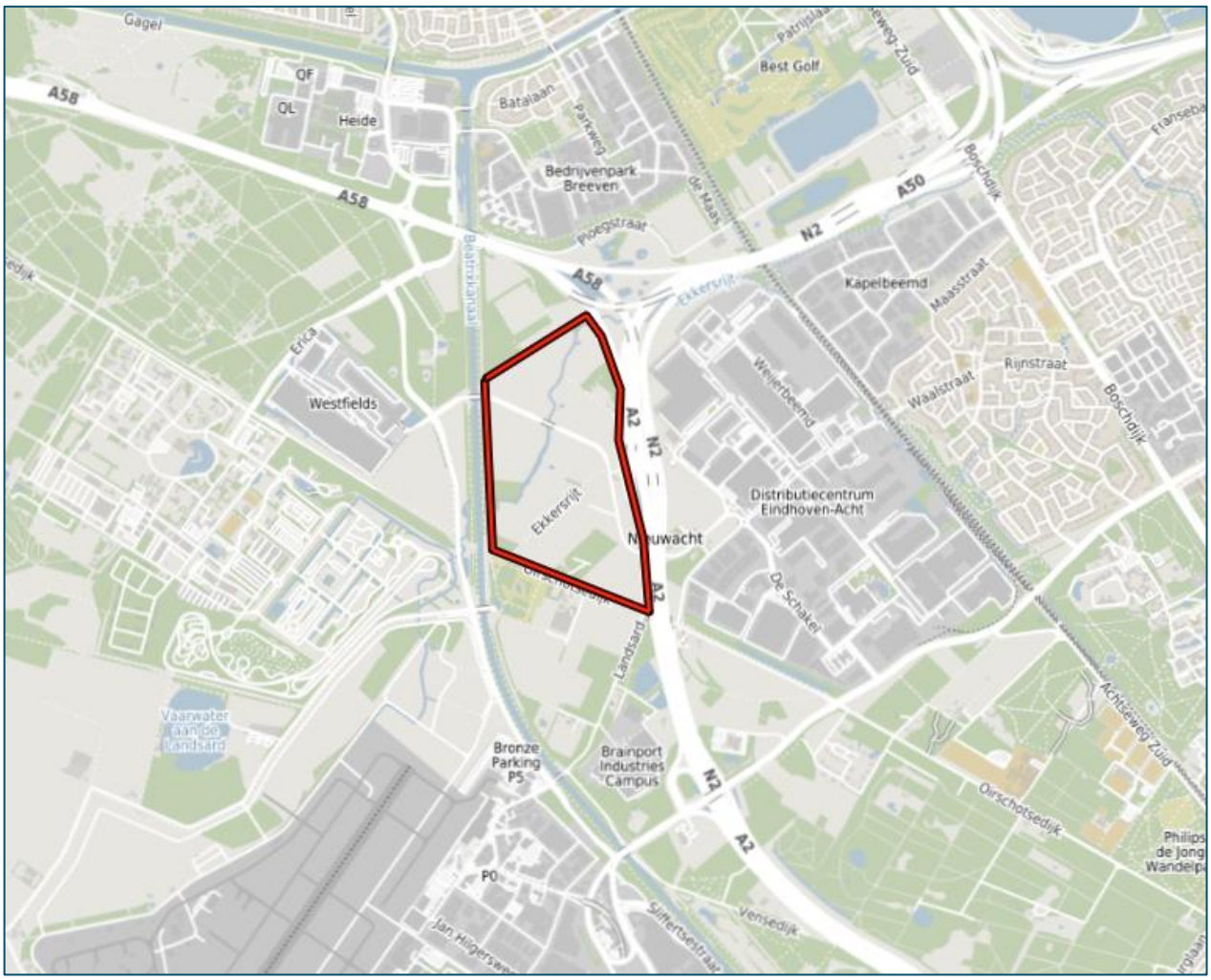
Met betrekking tot sub d. wordt opgemerkt dat de opdrachtgever de onroerende zaak alleen zal vervreemden indien de bijzondere uitgangspunten zijn vervuld. De opdrachtgever is ermee bekend dat de bijzondere uitgangspunten een waardeverhogend effect hebben. Gelet op vorenstaande heeft het toevoegen van de waarde zonder bijzondere uitgangspunten geen meerwaarde. Ter voorkoming van een verkeerde lezing zal bij de finale waardering bij herhaling worden aangegeven dat het een waardering betreft op basis van bijzondere uitgangspunten.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

4. Omschrijving

4.1. Ligging van het plangebied

Dit advies c.q. taxatierapport heeft betrekking op uitgeefbare gronden welke zijn gesitueerd binnen het in de toekomst uit te geven gedeelte van de Brainport Industries Campus. In zijn geheel genoemd als BIC Noord, verdeeld over de clusters 3 t/m 6. De Brainport Industries Campus is een campus- c.q. bedrijventerrein waarbinnen de focus ligt op bedrijven binnen de hightechindustrie. Op de onderstaande kaart is globaal weergegeven binnen welke contouren zich het (bruto)plangebied gaat bevinden, dit gebied heeft een totaal oppervlak van circa 80 hectare en bevindt zich in de directe nabijheid van de A2/A58, bedrijventerrein GDC, Breeven, Bedrijventerrein Eindhoven Airport, Westfields, het militair c.q. burgervliegveld Eindhoven Airport, het Defensieterrein en landgoed 'de Wielewaal'.



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.nvm.geoweb.nl)

Door haar ligging tegen Eindhoven Airport is de locatie verbonden met nagenoeg alle grote Europese steden. Ook is het direct aan de ring van Eindhoven gelegen met diverse verbindingen naar de rijkswegen A2 en A58. Daarnaast wordt het gebied aan de zuidzijde ontsloten door de HOV-lijnen welke in directe verbinding staan met Eindhoven Airport, het busstation Woensel en het centraal station van Eindhoven. Via recent aangelegde snelfietsroutes is de locatie eveneens goed te bereiken, deze staan in directe verbinding met het centrum van Eindhoven en de randwijken.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

Verder wordt het gebied thans doorkruist door de recent aangelegde Dirk Noordhoflaan welke in verbinding staat met bedrijventerrein GDC en de op- en afritten van de A58 (Eindhoven – Tilburg).

Het gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van de hightech maakindustrie. Een internationale campus in het hart van Brainport Eindhoven waar toptechnologie, onderwijs, overheid en hoogwaardig faciliteiten samenkomen onder één dak. Diverse grote en toonaangevende bedrijven zijn al gevestigd in BIC 1, namelijk: ASML, KMWE Group, Siemens, VDL TBP Electronics, Festo, Anteryon, NTS-Group, AeroVac etc.

Het complex BIC Noord is gesitueerd aan de noordzijde van de bestaande BIC clusters (1 & 2), waarvan de laatste op korte termijn zal worden gerealiseerd. De ontwikkeling van BIC Noord vloeit in beginsel voort uit de 'Ontwikkelingsvisie Landelijk Strijp' uit december 2008. Sinds deze periode is het gebied bestempeld ten behoeve van de mogelijke realisatie van bedrijvigheid. BIC cluster 1 (ca. 100.000 m²) is reeds in haar geheel gerealiseerd (en in gebruik). De start van de fysieke ontwikkeling van BIC cluster 2 (ca. 225.000 m2²)) is gepland voor 2025, het bestemmingsplan is al onherroepelijk. BIC Noord was initieel in de planvorming gepland voor uitgifte in de periode na 2030. Doordat de ontwikkeling van ASML in een stroomversnelling is gekomen, zijn de gemeente Eindhoven en ASML momenteel aan het onderzoeken wat de haalbaarheid is van een versnelde uitgifte van de verschillende clusters gelegen binnen BIC Noord voor de uitbreiding van ASML (een tweede ASML campus). Daarbij wordt gestreefd naar het realiseren van een bouwprogramma voor circa 20.000 arbeidsplaatsen. In de initiële plannen voor BIC Noord was 'enkel' een bouwprogramma voor 10.000 arbeidsplaatsen geprognotiseerd.

4.2. Rechthebbenden

Taxateurs hebben vooralsnog geen titelonderzoek uitgevoerd naar de betrokken kadastrale percelen binnen het plangebied. Dit omdat de percelen zich thans nog in ruwe staat bevinden, de opdrachtgever is nog niet geheel eigenaar over de alle gronden binnen het toekomstige plangebied. Verder is het uitgangspunt dat alle toekomstig uitgeefbare gronden worden gewaardeerd met het uitgangspunt dat de gronden beschikken over een onherroepelijke omgevingsvergunning (dus juridisch uitgeefbaar) en technisch uitgeefbaar zijn voor de ontwikkeling van bedrijventerrein BIC Noord. Per peildatum bevinden er zich nog meerdere (particuliere) eigenaren binnen het plangebied. Het onderhavige betekent dat het (bijzondere) uitgangspunt wordt gesteld dat de thans gevestigde erfdienstbaarheden, kettingbedingen of overige juridische beperkingen welke thans mogelijk gevestigd zijn op de onroerende zaken binnen het gebied zijn vervallen.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

4.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak in de huidige situatie

Binnen het plangebied bevinden zich gronden die gebruikt worden voor agrarische-, woon-, natuur- en verkeersdoeleinden. Aangezien de feitelijke situatie per peildatum van ondergeschikt belang is in onderhavige rapportage wordt hier door taxateurs maar beperkt op ingegaan. Op de onderstaande afbeelding is een luchtfoto van het gebied weergegeven.



Luchtfoto (bron: maps.google.nl)

Gloudemans

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans

HEIDEWEG
- taxatie & advies -

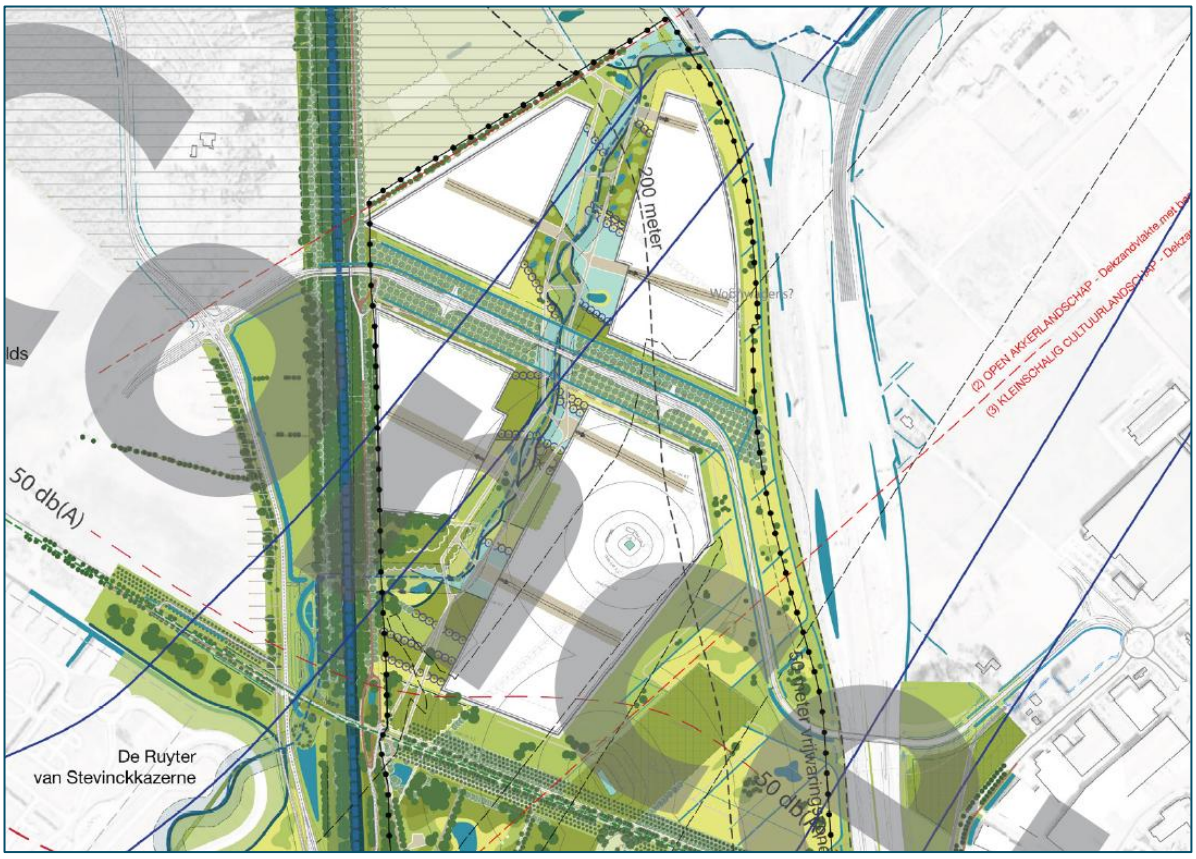
5. Uitgangspunten BIC Noord

5.1. Inleiding

Bij de waardering alsmede bij de beoordeling van de markconformiteit, dient niet te worden uitgegaan van het specifieke bouwprogramma dat door ASML op de locatie wordt beoogd, maar van de 'reguliere' ontwikkeling van BIC Noord zoals deze oorspronkelijk was beoogd in de periode vóór het sluiten van de intentieovereenkomst tussen de gemeente Eindhoven en ASML.

5.2. Uitgangspunten ontwikkeling

Zoals aangegeven dient er bij het vaststellen van de marktconforme uitgifteprijzen c.q. de afkoopsom van de canon rekening te worden gehouden met de voorgenomen (reguliere) ontwikkeling van BIC Noord zoals dit globaal is opgenomen in het in 2015 vastgestelde Brainport Industries Campus kwaliteitsboek en het daaruit voortvloeiende Brainport Industries Campus Masterplan (d.d. 20 augustus 2019). Oorspronkelijk was de uitgifte van BIC Noord voorzien in een 4-tal ontwikkelclusters (BIC cluster 3 t/m 6) in een campus omgeving (lees: verhoudingsgewijs veel openbare groenstructuren, hoogwaardige omgeving, synergie tussen de clusters etc.). Deze verdeling is globaal weergegeven op de onderstaande afbeelding welke onderdeel uitmaakt van het voornoemde Masterplan uit 2019.



Bron: Gemeente Eindhoven

Belangrijk uitgangspunt is dat de aard van de voorgenomen ontwikkeling wordt meegenomen in de beoordeling van de marktconformiteit. Deze aard behelst onder meer de voorgenomen hoogwaardige campusstructuur alsmede de relatieve grootschaligheid van de uitgeefbare clusters, eveneens rekening houdend met de bebouwingsdichtheid (FSI ca. 1,6). Dit resulteert globaal in de volgende programmaverdeling binnen uitgeefbare clusters. Let wel dat met name het totale ontwikkelvolume dat in BIC Noord is geprognotiseerd leidend is, de kaveloppervlakten kunnen hierbij afwijken van de kavels welke daadwerkelijk worden uitgegeven.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

Cluster	Uitgeefbaar oppervlak (perceel)	BVO (excl. parkeren)	BVO (parkeren)	FSI (excl. parkeren)
BIC Cluster 3	58.000 m²	92.664 m²	35.419 m²	1,60
BIC Cluster 4	133.000 m²	212.487 m²	81.220 m²	1,60
BIC Cluster 5	54.000 m²	86.273 m²	32.977 m²	1,60
BIC Cluster 6	74.000 m²	118.226 m²	45.190 m²	1,60
Totaal	**319.000 m²**	**509.650 m²**	**194.807 m²**	

Zoals te zien is in de bovenstaande tabel varieert het ontwikkelprogramma per cluster tussen de circa 86.000 m² BVO (excl. parkeren) en de circa 212.000 m² BVO (excl. parkeren). Dit betreffen forse ontwikkelvolumes welke per cluster, in een keer, afgenomen dienen te worden. De beoogde ontwikkeling per cluster is derhalve ook in één bouwvolume voorzien (zie ontwikkeling BIC 1). Met een globale verdeling van circa 40,00% kantoor(achtige)ruimten en 60,00% ruimten zoals bedrijfsvloeren, logistiek, labruimten, cleanrooms en andere functies. De vraag moet worden gesteld of deze voornoemde grootschaligheid invloed heeft op de eerder getaxeerde (marktconforme) uitgifteprijs c.q. afkoopsom per m² BVO. Getracht is om deze grootschaligheid in het perspectief te plaatsen van een groot aantal regionale als landelijke referentietransacties welke door partijen in samenspraak zijn beoordeeld. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

5.3. Brainport Industries Campus (Cluster 1 en 2)

5.3.1. Cluster 1

BIC Cluster 1 is gelegen aan de zuidzijde van de Oirschotsedijk, direct grenzend aan de A2/N2. BIC Cluster 1 is opgeleverd in 2019 en heeft een totaaloppervlak van circa 100.000 m² BVO. Deze ruimten zijn verdeeld in kantoorachtige ruimten en bedrijfsruimten.

De Brainport Industries Campus (BIC) is opgezet om samenwerking tussen bedrijven in de hightech-sector te bevorderen. Bedrijven maken gebruik van gedeelde faciliteiten en technologieën, wat kostenbesparing en kennisuitwisseling mogelijk maakt. Door samenwerking tussen grote bedrijven en startups ontstaat een dynamisch ecosysteem dat innovatie stimuleert. Bedrijven krijgen toegang tot geavanceerde productiefaciliteiten, zoals robots en 3D-printers, waardoor ze sneller prototypes kunnen ontwikkelen en technologieën kunnen testen. De campus is verdeeld in zones voor onderzoek, productie en logistiek. Bedrijven kunnen hun processen opzetten en gebruikmaken van gedeelde machines en productielijnen. Daarnaast biedt de campus kantoorruimtes en flexibele werkplekken voor startups en scale-ups. Het Fieldlab Flexible Manufacturing richt zich op onderzoek naar slimme en flexibele productieprocessen.

Binnen BIC Cluster 1 bestaat een samenwerking tussen bedrijven uit de hightech sector en onder meer onderwijsinstellingen zoals de Technische Universiteit Eindhoven, Fontys Hogescholen en het Summa College. Verder zijn op de campus verschillende bedrijven actief, waaronder KMWE Group, Anteryon, NTS-Group en AeroVac. Deze bedrijven profiteren van de gedeelde faciliteiten en werken in sectoren zoals de luchtvaart, halfgeleiders en medische technologie.

Per peildatum is BIC Cluster 1 nagenoeg geheel verhuurd. In maart 2025 is de gemeente Eindhoven eigenaar geworden van BIC Cluster 1.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

5.3.2. Cluster 2

BIC Cluster 2 is een volgende fase van de Brainport Industries Campus. Deze campus is eveneens gelegen aan de zuidzijde van de Oirschotsedijk. De opzet van de ontwikkeling wordt vergelijkbaar met cluster I1,waarbij gestreefd wordt naar een samenwerking tussen verschillende bedrijven en onderwijsinstellingen. In BIC Cluster 2 is een ontwikkelvolume van circa 225.000 m² BVO voorzien exclusief de gebouwde parkeervoorzieningen.



Verbeelding BIC cluster II (bron: brainportindustriescampus.com)

Het bestemmingsplan van Cluster 2 is medio 2024 onherroepelijk geworden, verwacht wordt dat in Q1 2026 kan gestart worden met de bouw. Het bruto vloeroppervlak zal worden gerealiseerd in een 3 á 4-tal geclusterde bouwdelen van ieder circa 50.000 m² gelegen in een campusomgeving met omliggende groenstructuren. Ook hier is de verdeling tussen rood (gebouwen/clusters, infra en overige verharding) en het (openbaar) groen (inclusief water) circa 40% tot 60%.

5.4. BIC ASML

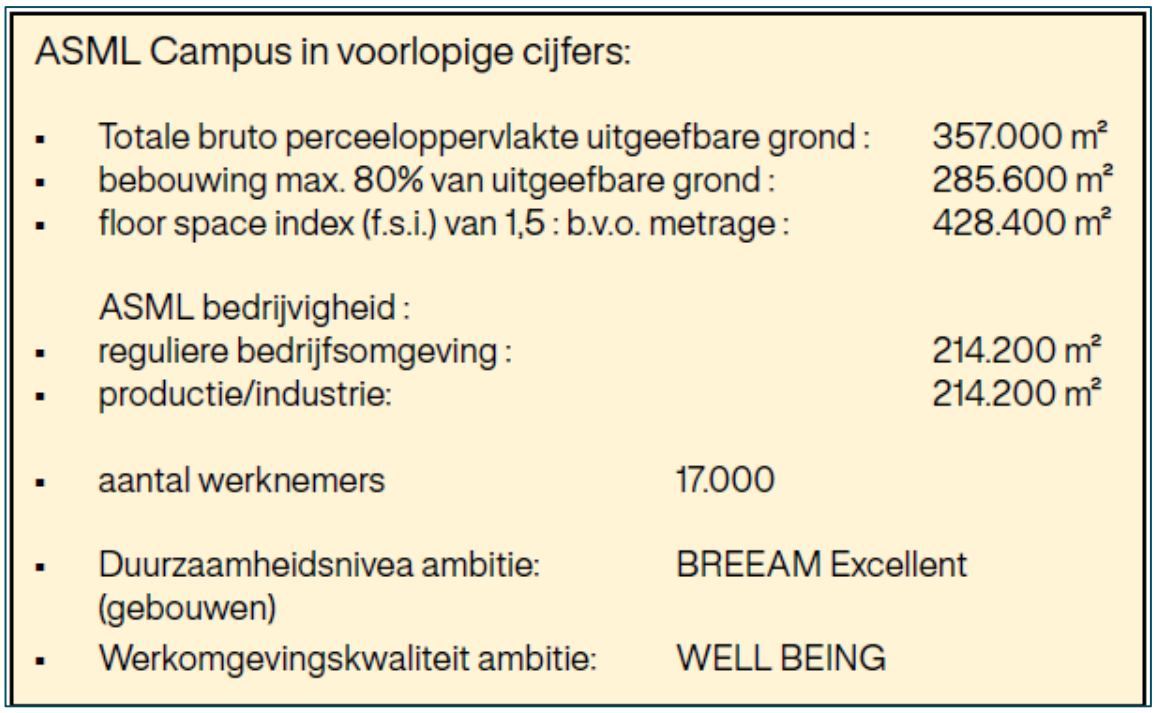
5.4.1. Inleiding

De plannen voor de gronden binnen BIC Noord van de beoogde afnemer (ASML), wijken af van de ontwikkeling die oorspronkelijk gepland was binnen het gebied. De ASML Campus wordt geprojecteerd in het noordelijke gedeelte van BIC Noord, waarbij onder meer de bestaande Dirk Noordhoflaan moet worden verlegd.

5.4.2. Uitgangspunten ontwikkeling

ASML streeft naar de realisatie van een campus op BIC voor maximaal 17.000 werknemers, bestaande uit productiegebouwen en logistieke faciliteiten die specifiek zijn ontworpen voor ASML-activiteiten. Daarnaast zijn er bedrijfskantoorgebouwen en parkeervoorzieningen gepland voor de ASML medewerkers. In het VOSP is een tabel opgenomen met de uitgangspunten van de voorgenomen ontwikkeling:

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -



Ruimte indicatie (bron: VOSP)

Om bovenstaande ambitie te realiseren dienen er in het gebied een aantal (ruimtelijke) aanpassingen te worden gedaan, welke in een reguliere doorontwikkeling van BIC Noord grotendeels niet aan de orde zouden zijn. Deze zijn specifiek toe te schrijven aan de ASML-Campus, waarbij de additionele kosten boven de reguliere doorontwikkeling voor rekening van ASML komen. Uit het VOSP zijn de navolgende aanpassingen en onderzoeken geciteerd:

1. *Dirk Noordhoflaan (DNH-laan) moet worden verlegd ten behoeve van faciliteren van de aorta;*
2. *Er ontstaat een ASML Campus aan de noordzijde en een BIC-Mix gebied aan de zuidzijde van de nieuwe DNH-laan;*
2. *De BIC-Mix biedt ruimte voor 3.000 arbeidsplaatsen.*
3. *Nieuwe HOV- en fiets verbinding(en) en/of tracés zijn noodzakelijk voor het goed verbinden van BIC-noord;*
4. *Een grondige analyse en indien nodig aanpassing van het omliggende wegennet is cruciaal om een optimale integratie van het gebied met het bestaande netwerk te garanderen (4a). Ook zijn de effecten op ruimtebeslag en op water en natuur in kaart gebracht (4b);*
5. *De nieuwe Dirk Noordhoflaan heeft een verbreed profiel met optioneel ruimte voor een HOV;*
6. *De ASML Campus moet deels met 1500mm worden opgehoogd om de veiligheid van de productieprocessen te*garanderen. (landschapelijk uit te werken in DOSP);
7. *Er zijn beperkte bouw mogelijkheden in het gebied door de aanwezigheid van de PR 10-5 en PR 10-6 zone.*

In het VOSP worden voornoemde aanpassingen en onderzoeken uitgebreid toegelicht. Doch zullen deze conform de opdrachtformulering bij de waardering in grote mate buiten beschouwing blijven.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

5.4.3. Ontwikkelclusters

Op de onderstaande kaart zijn de uitgeefbare ontwikkelclusters conform het VOSP BIC Noord indicatief weergeven. In afwijking van de oorspronkelijk geplande ontwikkeling in BIC Noord betreffen het nu géén 4 maar 3 ontwikkelvelden. Waarbij de ontwikkelvelden ten behoeve van de ontwikkeling van ASML in totaal circa 35 hectare beslaan.



Verbeelding uitgeefbare ontwikkelvelden (bron: ASML)

Gelet op de bijzondere uitgangspunten welke gehanteerd worden in onderhavig advies wordt niet nader ingegaan op het specifieke ontwikkelprogramma van ASML.

Gloudemans

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans

HEIDEWEG
- taxatie & advies -

6. Brainport Regio

6.1. Inleiding

In deze paragraaf wordt ingezoomd op de locatie van het plangebied BIC Noord en haar ligging in Eindhoven en de Brainport regio.

6.2. Brainport Regio

De Brainport-regio[4] is een belangrijke technologieregio in Zuidoost-Nederland bestaande uit 21 gemeenten, met Eindhoven als het centrale knooppunt (zie onderstaande afbeelding). Het gebied staat bekend om zijn sterke focus op technologie, innovatie, en high-tech industrieën. Brainport Eindhoven wordt vaak beschouwd als een van de meest innovatieve regio's van Europa en heeft een grote bijdrage geleverd aan de Nederlandse economie. Dit wordt in paragraaf 7.3 verder toegelicht.



Overzichtskaart Brainport (bron: www.insidr.nl)

6.3. Eindhoven

Momenteel telt Eindhoven circa 246.000 inwoners. Eindhovens technologische ontwikkeling begon eind 19e eeuw met de oprichting van Philips in 1891. Philips was essentieel in de industrialisatie van de regio, waardoor Eindhoven een centrum voor onderzoek en ontwikkeling in elektronica werd. Het NatLab van Philips groeide uit tot een invloedrijk onderzoeksinstituut, wat de basis legde voor de innovatieve cultuur die de stad tot op heden kenmerkt. De afgelopen decennia heeft het zich ontwikkeld tot een centrum voor innovatie en hightechindustrie. Deze transformatie is sterk verbonden met de aanwezigheid van bedrijven zoals Philips en ASML. Eindhoven speelt een belangrijke rol in de technologische vooruitgang wereldwijd. Hieronder volgt een analyse van de concurrentiepositie van Eindhoven in de hightech-sector en de factoren die deze positie ondersteunen[5].

[4]Bron: https://brainporteindhoven.com/nl/ontdek/wat-is-brainport-eindhoven

[5] Bron: https://geografie.nl/artikel/brainport-eindhoven-van-achtergestelde-regio-naar-kennishub-van-nederland

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans

De concurrentiepositie is gecentreerd rond Brainport Eindhoven, een ecosysteem waarin bedrijven, kennisinstellingen en overheid samenwerken. Dit model, ook wel bekend als de triple helix-samenwerking, vormt de basis van haar succes en stelt de regio in staat om snel in te spelen op technologische ontwikkelingen. ASML, een van de voornaamste bedrijven binnen dit ecosysteem, is wereldwijd marktleider in de productie van lithografiemachines, essentieel voor de halfgeleiderindustrie. De groei van ASML en haar rol in de chipproductie versterken haar positie in de mondiale hightechindustrie. In paragraaf 5.7.1 wordt verder ingegaan op ASML en haar bedrijfsvoering.

Eindhoven profiteert verder ook van de aanwezigheid van de Technische Universiteit Eindhoven (TU/e), die nauw samenwerkt met de industrie op gebieden zoals kunstmatige intelligentie, robotica en nanotechnologie. De universiteit trekt internationaal talent aan en bevordert de kennisuitwisseling tussen academische wereld en industrie, wat de innovatiekracht van de regio versterkt. Dit gebeurt ook op de High Tech Campus Eindhoven, een R&D-hub, waar meer dan 160 bedrijven samenwerken om technologische innovaties te ontwikkelen. Dit versterkt de mogelijkheden van startups en gevestigde bedrijven om sneller te innoveren.[6]

Hoewel het een sterke positie heeft opgebouwd, staat het wereldwijd ook voor stevige concurrentie. Steden als Silicon Valley, Shenzhen en München zijn eveneens belangrijke hubs voor technologische innovatie. Toch kan betoogd worden dat Eindhoven een unieke concurrentievoorsprong heeft dankzij de intensieve samenwerking tussen bedrijven, kennisinstellingen en overheden, evenals de focus op niches zoals halfgeleiders, gezondheidszorgtechnologie en slimme mobiliteit. Nederland biedt daarnaast een gunstig investeringsklimaat en een hoogopgeleide beroepsbevolking, wat het aantrekkelijk maakt voor internationale bedrijven.

In Europa is Eindhoven, na Oxford en Cambridge, de best gerangschikte regio op het gebied van wetenschap en technologie, wat de stad onderscheidt in sectoren zoals halfgeleiders en deep-tech innovaties. Deze sterke positie wordt vooral versterkt door de samenwerking tussen overheid, onderwijs en industrie.

Ondanks haar sterke positie heeft Eindhoven te maken met uitdagingen, zoals een toenemende vraag naar talent binnen de hightech-sector en de noodzaak om te blijven investeren in duurzaamheid en digitalisering. Toch biedt de opkomst van technologieën zoals quantum computing en duurzame energie aanzienlijke kansen voor de regio. Mede hierdoor is Eindhoven goed gepositioneerd om een voortrekkersrol te spelen in de volgende technologische revoluties door haar focus op samenwerking, innovatie en talentontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat de concurrentiepositie van Eindhoven in de hightech wereld goed is verankerd door een rijke geschiedenis van innovatie, samenwerking en de aanwezigheid van multinationals. In de paragraaf hieronder worden de verschillende campussen in Eindhoven verder uiteengezet.

[6]Bron: https://hollandhightech.nl/nieuws-agenda/nieuws/archief/2023/asml-en-technische-universiteit-eindhoven-versterken-langdurige-samenwerking

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

6.4. Campussen Eindhoven

Eindhoven beschikt over vijf dicht bij elkaar gelegen campussen, elk met een eigen specialisme. Deze campussen dragen bij aan de regio's hoge aantal patentaanvragen en bovengemiddelde particuliere R&D-uitgaven, namelijk de navolgende[7&8]:

- BIC (Brainport Industries Campus): Richt zich op de hightech-maakindustrie.
- TU/e Campus: Ondersteunt de Technische Universiteit Eindhoven, bekend om haar sterke samenwerking met innovatieve bedrijven wereldwijd.
- High Tech Campus Eindhoven (HTC): Een centrum voor R&D en innovatie in hardware en software, waaronder AI, met meer dan 230 bedrijven en 12.000 professionals.
- Strijp-S en Strijp-T: Een creatieve hub op het snijvlak van kunst, design en technologie, gevestigd op het voormalige Philips terrein. Strijp-T is een locatie voor innovatieve bedrijven in de High Tech sector, Strijp T is gelegen in het verlengde van Strijp-S. De bebouwing bevindt zich eveneens op een voormalig Philips terrein.
- Automotive Campus: Een internationale hotspot voor mobiliteitsinnovatie, met meer dan 75 betrokken bedrijven en instellingen.

Deze campussen werken in synergie, waardoor Eindhoven een innovatie-ecosysteem heeft weten op te bouwen. In de onderstaande paragrafen wordt specifiek ingezoomd op BIC aangezien deze taxatie een aanzienlijk (beoogd) gedeelte van deze campus betreft.

6.4.1. Brainport Industries Campus (Cluster 1 en 2)

De Brainport Industries Campus (BIC) is opgezet om samenwerking tussen bedrijven in de hightech-sector te bevorderen. Bedrijven maken gebruik van gedeelde faciliteiten en technologieën, wat kostenbesparing en kennisuitwisseling mogelijk maakt. Door samenwerking tussen grote bedrijven en startups ontstaat een dynamisch ecosysteem dat innovatie stimuleert. Bedrijven krijgen toegang tot geavanceerde productiefaciliteiten, zoals robots en 3D-printers, waardoor ze sneller prototypes kunnen ontwikkelen en technologieën kunnen testen. De campus is verdeeld in zones voor onderzoek, productie en logistiek. Bedrijven kunnen hun processen opzetten en gebruikmaken van gedeelde machines en productielijnen. Daarnaast biedt de campus kantoorruimtes en flexibele werkplekken voor startups en scale-ups. Het Fieldlab Flexible Manufacturing richt zich op onderzoek naar slimme en flexibele productieprocessen.

BIC werkt samen met onderwijsinstellingen zoals de Technische Universiteit Eindhoven, Summa College en Fontys Hogescholen om studenten te betrekken bij innovaties. Studenten doen praktijkervaring op door stages, onderzoeksprojecten en leerwerkprogramma's, wat de verbinding tussen onderwijs en industrie versterkt.

Op de campus zijn verschillende bedrijven actief, waaronder KMWE Group, Anteryon, NTS-Group en AeroVac. Deze bedrijven profiteren van de gedeelde faciliteiten en werken in sectoren zoals de luchtvaart, halfgeleiders en medische technologie.

BIC is inmiddels bijna volledig bezet en wordt gezien als een essentieel onderdeel van de Brainportregio. De geplande uitbreidingen, waaronder BIC 2, zullen de campus verdubbelen in omvang, met focus op sectoren zoals fotonica en additieve productie. Per peildatum is ASML voornemens om uit te breiden op BIC Noord.

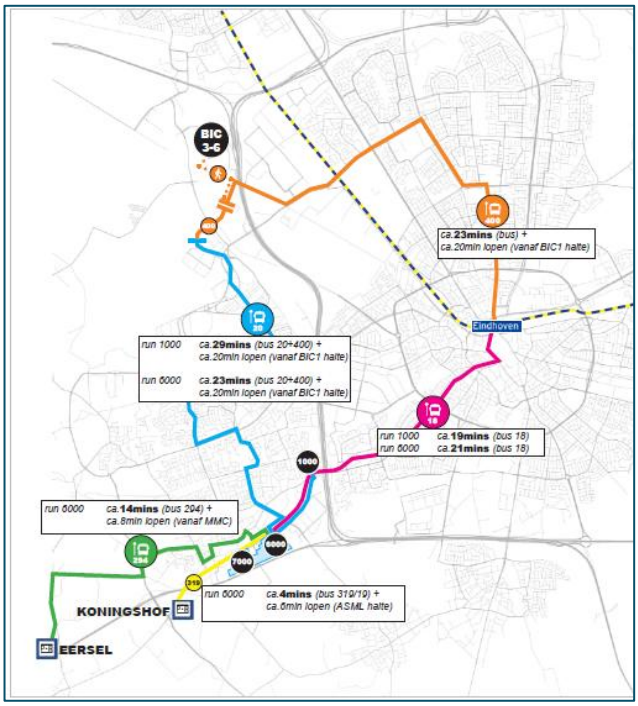
6.4.2. BIC Noord (Clusters 3 t/m 6)

Zoals omschreven in paragraaf 4.1. en 4.2. ligt de locatie BIC Noord gunstig gesitueerd ten opzichte van diverse voorzieningen in de nabije omgeving waaronder de voornoemde campussen en Eindhoven Airport etc. Onder andere door de nieuw aangelegde Dirk Noordhoflaan die het vliegveld verbindt met onder andere het bedrijventerrein GDC en de komst van de HOV 3 en in de toekomst andere HOV lijnen die de verbinding met het openbare vervoer van het gebied verbeteren. Op de onderstaande afbeelding van Van Aken Part of Sweco is de huidige bereikbaarheid met het OV weergegeven.

[7]Bron: https://www.omroepbrabant.nl/nieuws/4543989/meer-en-meer-slimmeriken-naar-eindhoven-campus-groeit-als-kool

[8]Bron: https://toekomstbehendigbrabant.nl/themas/clusters++campussen/brabantse+campussen/default.aspx

Gloudemans Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans HEIDEWEG taxatie & advies



Bereikbaarheid met het OV (bron: Van Aken Part of Sweco)

Onderstaande afbeelding van Walkscore.com geeft een indicatie van de te bereiken omliggende steden binnen 60 min rijden, welke op internationale schaal relatief marginaal is. Over het algemeen kan worden gesteld dat de locatie ook in goede verbinding staat met Amsterdam, Rotterdam, Antwerpen en diverse steden in het Ruhrgebied.



Bereikbaarheid (bron: www.walkscore.com)

6.4.3. Campussen Nederland

In Nederland vind je een verscheidenheid aan campussen[9]. Elke campus heeft zijn eigen specialisatie en draagt aan de innovatie in hun vakgebied. Hieronder worden er enkele kort toegelicht:

[9]Bron: https://extranet.bciglobal.com/documents/Inventarisatie%20en%20meerwaarde%20van%20campussen%20in%20Nederland%20-%205%20juni%202018.pdf

Gloudemans Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans HEIDEWEG taxatie & advies

High Tech Campus Eindhoven (HTCE)
De HTCE, gelegen in de Brainport-regio, is een centrum voor hightech-innovatie, waar bedrijven zoals Philips, NXP en ASML samenwerken aan technologieën zoals AI, nanotechnologie en 5G. Deze campus bevordert snelle productontwikkeling door directe toegang tot R&D-faciliteiten en trekt wereldwijd talent aan.

Delft Science Park
Dicht bij de TU Delft, biedt het park een innovatieve omgeving voor bedrijven gericht op duurzame energie, watermanagement en ruimtevaarttechnologie. Bedrijven profiteren van de samenwerking met academici en geavanceerde onderzoeksfaciliteiten.

Chemelot Campus (Sittard-Geleen)
Deze campus is een van Europa's grootste chemieclusters, waar bedrijven zoals DSM en Sabic werken aan duurzame materialen en circulaire economie-oplossingen. De integratie van industrie en academisch onderzoek maakt Chemelot een pionier in groene chemie.

Wageningen Campus
Met de Wageningen University & Research als kern, richt deze campus zich op landbouw, voedselwetenschappen en duurzaamheid. Hier wordt gewerkt aan duurzame voedselproductie en gezondheidsbevorderende innovaties.

Utrecht Science Park
Dit park, met sterke banden met UMC Utrecht en de Universiteit Utrecht, is een belangrijk centrum voor biotechnologie en medische innovaties. Het focust op de ontwikkeling van nieuwe geneesmiddelen en regeneratieve geneeskunde.

Amsterdam Science Park
Deze campus is gespecialiseerd in IT, datawetenschappen en AI, met instituten zoals het CWI en de Universiteit van Amsterdam. Het is een belangrijke locatie voor startups en bedrijven die werken aan fintech, cyberbeveiliging en smart cities.

Leiden Bio Science Park
Als grootste life sciences-cluster in Nederland, richt het park zich op biotechnologie en medische technologie. Bedrijven ontwikkelen hier geneesmiddelen en vaccins, ondersteund door de samenwerking met de Universiteit Leiden en het LUMC.

Kennispark Twente
Kennispark Twente is een innovatiecampus in Enschede, waar bedrijven, startups en de Universiteit Twente samenwerken. Het park richt zich op hightech sectoren zoals nanotechnologie, medisch-technologische innovaties en duurzame energie.
Elke campus in Nederland speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van zijn specifieke sector. Wat hen verbindt, is de nadruk op samenwerking. Door academisch onderzoek, industrie en ondernemerschap te integreren, creëren deze campussen een innovatie-ecosysteem dat niet alleen de vooruitgang in Nederland stimuleert, maar ook internationaal impact heeft. Of het nu gaat om hightech-oplossingen, chemische innovaties of medische doorbraken, deze campussen vormen de kern van toekomstige technologische en wetenschappelijke ontwikkelingen en positioneren Nederland als een leidende speler op het gebied van innovatie.

6.5. Conclusie locatiebeoordeling

Gelet op de bovenstaande informatie kan geconcludeerd worden dat huidig plangebied een toplocatie betreft voor de vestiging van bedrijven in de hightechindustrie, zowel nationaal als internationaal.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

7. Marktontwikkelingen (Nationaal)

7.1. De Nederlandse economie

De Nederlandsche Bank (DNB) stelt in haar Najaarsraming[10] dat het herstel van de economische groei vastere vorm krijgt. De Nederlandse economie herstelt in de tweede helft van 2024 en zal in 2025 en 2026 sneller groeien dan eerder verwacht. Het bruto binnenlands product (bbp) wordt geraamd op een groei van 0,9% in 2024 en 1,5% in zowel 2025 als 2026. Deze groei wordt volgens DNB aangedreven door particuliere consumptie en overheidsbestedingen, terwijl ook de uitvoer sterker bijdraagt dankzij herstel in de wereldhandel.[11]

Tegelijkertijd wijst DNB op de risico's van geopolitieke spanningen, zoals ontwikkelingen in het Midden-Oosten, de oorlog in Oekraïne en de handelsoorlog van de Verenigde Staten die de vooruitzichten blijven overschaduwen. De Nederlandse economie blijft door haar internationale afhankelijkheid gevoelig voor wereldwijde schokken, wat negatieve effecten kan hebben op zowel vertrouwen als binnenlandse bestedingen.

7.1.1. De Nederlandse Economie in Q1 en Q2 2025

De Nederlandse economie liet in het eerste kwartaal van 2025 een beperkte groei zien van 0,1% ten opzichte van het voorgaande kwartaal, terwijl de jaar-op-jaar groei uitkwam op 2,0%. Deze gematigde cijfers zijn vooral toe te schrijven aan dalingen in de privéconsumptie en investeringen, met name in auto’s en woningen, als gevolg van fiscale wijzigingen. Daarentegen hebben een stijging van de overheidsconsumptie en de opbouw van voorraden de groei enigszins ondersteund. Sectoren zoals energie (+5,8%) en de publieke sector presteerden goed, terwijl de industrie, landbouw en zakelijke diensten juist een krimp lieten zien.
Hoewel de volledige cijfers voor Q2 nog niet bekend zijn, wijzen voorlopige gegevens op een verdere vertraging, mede door onzekerheden in de handel en een afname in investeringen. Nieuwe handelstarieven en een verslechtering van de wereldwijde vraag spelen hierbij een significante rol.

De arbeidsmarkt blijft krap, met een lichte stijging van de werkloosheid naar 3,8% in 2025. Het aantal openstaande vacatures neemt af, waardoor de verhouding tussen vacatures en werklozen daalt naar circa 1,01. Ondanks een sterke loonontwikkeling, die in 2024 een piek bereikte van 6,6%, blijft het consumentenvertrouwen laag, wat de consumptieve bestedingen remt.[12]

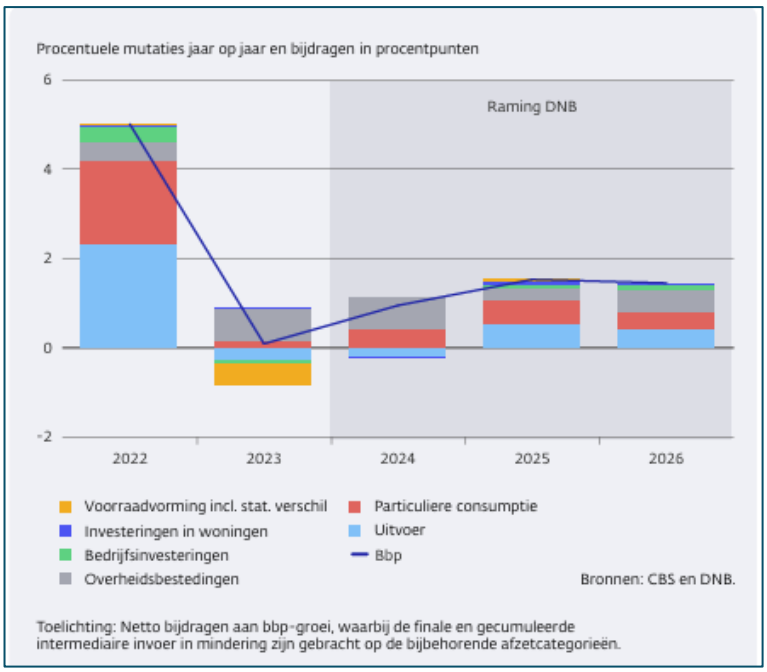
De overheid heeft haar beleid gericht op het stimuleren van groei via investeringen in verduurzaming, woningbouw en defensie. Dit leidt tot een verwachte stijging van het begrotingstekort van –0,9% in 2024 naar –2,1% in 2025. De schuldquote blijft echter ruim onder het gemiddelde van de eurozone, met een stijging van 45% van het BBP in 2025 (bron: DNB, 2025). In de woningmarkt blijft de druk hoog, met een woningtekort dat de prijzen naar verwachting met 7% zal verhogen, ondanks meer bouwprojecten.

De handelstarieven opgelegd door de Verenigde Staten blijven een aanzienlijke neerwaartse druk uitoefenen op de export. Dit kan volgens het CPB de economische groei met 0,4 tot 0,6 procentpunt verminderen in 2025. Tegelijkertijd toont een scenario met tariefverlagingen dat deze belemmeringen op de lange termijn positief kunnen worden omgezet in een groei-impuls.[13]

De Nederlandse economie in de eerste helft van 2025 wordt gekenmerkt door gematigde groei, een afnemende inflatie en een strakke arbeidsmarkt. De binnenlandse vraag fungeert als belangrijkste groeimotor, ondersteund door een sterke loonontwikkeling en stimulerend overheidsbeleid. Tegelijkertijd zijn internationale onzekerheden en handelstarieven belangrijke risico’s die de groei kunnen temperen.

[10] https://www.dnb.nl/publicaties/publicaties-dnb/eov/najaarsraming-2024/
[11] https://www.reuters.com/markets/europe/dutch-economic-growth-stronger-than-expected-2025-cpb-says-2025-02-26/
[12] https://www.rabobank.nl/kennis/b011472205-economisch-kwartaalbericht-maart-2025
[13] https://www.cpb.nl/raming-februari-2025-cep-2025

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -



Economische groei (bron: De Nederlandsche Bank)

7.2. Marktanalyse bedrijfsruimtemarkt (nationaal)

7.2.1. Inleiding

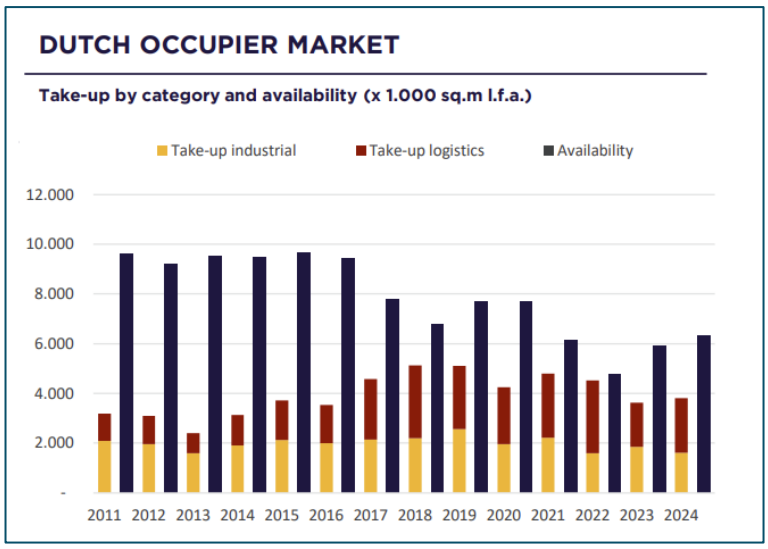
In deze analyse wordt gekeken naar de landelijke ontwikkelingen op de bedrijfsmarkt (kantoren, reguliere bedrijfshallen, logistiek). Er is gekeken naar marktinformatie zoals transacties, huurniveau en ontwikkelingen op het gebied van bestaande en nieuwe locaties. In bredere zin is onderzocht hoe nationale en internationale economische ontwikkelingen impact hebben op de Nederlandse bedrijfsmarkt en als laatste welke trends vraag en aanbod beïnvloeden.

7.2.2. Algemeen

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt wordt in zijn groei geremd. Er is een overschot aan vraag naar verschillende soorten bedrijfsruimten, maar tegelijkertijd neemt het aanbod van bedrijfsruimten af en is er slechts beperkt grond beschikbaar voor nieuwbouw van bedrijfsruimten. De opname kwam over 2024 uit op 3,8 miljoen m² voor bedrijfs- en logistieke ruimten[14]. Dit is 6% hoger dan een jaar eerder. Het investeringsvolume nam in 2024 af in vergelijking met 2023, namelijk een daling van 2,55 miljard naar 2,48 miljard euro. De afname komt voornamelijk voort uit een daling in de opname van logistieke meters van de afgelopen jaren, in 2024 zagen we weer een stijging in de opname van logistieke meters. In de logistieke sector werden enkele voorzichtige signalen gezien van een markt waarin weer meer balans tussen vraag en aanbod ontstaat. Een andere observatie is dat er weer meer onderscheid ontstaat tussen huurprijzen bij verschillende kwaliteitsniveaus. Huurders zijn kritischer in onderhandelingen en de kwaliteit en bruikbaarheid van vastgoed spelen een grotere rol. Er wordt een aanhoudende vraag gezien langs de as van Rotterdam tot de Duitse grens, terwijl de verwachting is dat er op minder courante locaties juist meer vastgoed beschikbaar zal komen.

[14] Marketbeat Industrial / Logistics Q4 2024, Cushman & Wakefield (2025)

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans



Aanbod en opname bedrijfsruimte-logistiek (2011 – Q4 2024), (bron: Cushman & Wakefield)

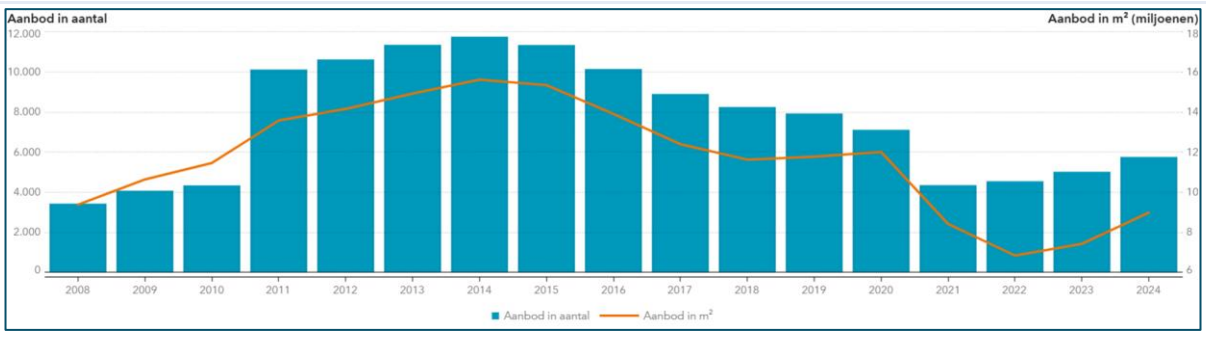
Het investeringsklimaat in de vastgoedsector blijft in 2025 uitdagend. Hoewel de inflatie in de eurozone is afgenomen en de depositorente van de ECB naar verwachting richting de 2% zal dalen, blijven investeerders voorzichtig. De combinatie van hoge bouwkosten, strengere regelgeving en fiscale beperkingen remt investeringen in nieuwbouw en renovatieprojecten.

De oorlog in Oekraïne beïnvloedt indirect nog steeds de Nederlandse beleggingsmarkt. De aanhoudende geopolitieke spanningen dragen bij aan onzekerheid over energieprijzen en grondstoffen, wat de risicoperceptie van beleggers verhoogt. In combinatie met vertragende economische groei en de druk op rendementen, leidt dit ertoe dat veel vastgoedinvesteerders een terughoudende of herwaarderende houding aannemen.

7.2.3. Aanbod stuurt de markt

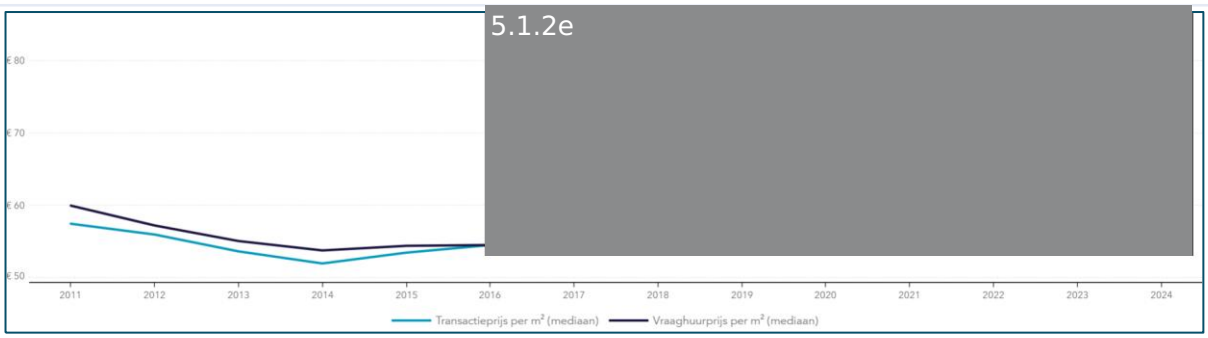
Het gebrek aan (nieuw) aanbod is, vooral op de langere termijn, een obstakel dat het landschap voor de bedrijfsmarkt zal bepalen voor de komende jaren. Slepende vraagstukken zoals het stikstofbeleid, ruimtegebruik in het buitengebied en opgelopen bouwkosten zorgen ervoor dat er slechts mondjesmaat bedrijfskavels beschikbaar komen. Kopers in de hogere categorieën (>5.000 m^2) ondervinden hier de meeste last van. Het vinden van een geschikte kavel in dit segment is zeer moeilijk door de schaarste.

De onderstaande figuren geven respectievelijk de ontwikkeling van het aanbod, en de ontwikkeling van huur- en koopprijzen aan. In de grafieken is duidelijk een spiegeling zichtbaar. Op het moment dat het aanbod in 2021 wegvalt nemen de prijzen toe; de krapte heeft een direct drukkend effect op het prijsniveau. Gegevens over het verschil tussen de vraag en transactieprijs sluiten aan op deze ontwikkeling: naarmate de druk toeneemt wordt er minder onderboden, zowel voor huur als koop.



Aanbod bedrijfsruimte (2008 – Q4 2024), (bron: NVM)

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
taxatie & advies



Prijsontwikkeling bedrijfsruimte (2011 – Q4 2024), (bron: NVM)

Nieuwe bouwlocaties komen slechts mondjesmaat beschikbaar en zolang er weinig nieuwe bouwgrond beschikbaar komt blijft dit voor de voorzienbare toekomst het geval. Dit betekent dat veel ondernemingen moeilijk nieuwe huisvesting zullen kunnen vinden. Huurprijsstijgingen blijven reëel zolang de vraag naar bedrijfsruimte hoger is dan het beschikbare aanbod, al zal de markt hier wel zijn limieten in kennen wat betreft betaalbereidheid.

Door de schaarste aan bedrijfsgrond zal er vaker naar een creatieve oplossing moeten worden gezocht om bedrijfskavels te kunnen realiseren. Een van de mogelijkheden op dit vlak is het meer benutten van herontwikkeling op zogenaamde 'brownfields'[15]. Brownfields betreffen verouderde bedrijventerreinen, al dan niet met aanwezige bodemverontreiniging. Brownfields als ontwikkellocaties voor bedrijfskavels staat in scherp contrast met greenfields waarbij kavels worden uitgegeven op gronden die nog niet eerder bedrijfsmatig in gebruik zijn genomen. Voor brownfields geldt dat er vaak nog sprake is van bodemvervuiling of incourant verouderd vastgoed aanwezig is. Voor de uitgave van nieuwe kavels moet er dus vaak gesloopt of gesaneerd worden. Daarnaast vereist het gebied als geheel ook vaak een kwaliteitsimpuls. Door de schaarse bedrijfsgrond wegen de opbrengsten van dergelijke kavels steeds vaker op tegen de kosten en uitdaging van zulke locaties. Een bijkomend voordeel is dat er stedenbouwkundig een verbeteringsslag gemaakt kan worden. Verouderde en verloederde gebieden kunnen immers een impuls krijgen hetgeen ervoor zorgt dat dergelijke ontwikkelingen beleidsmatig wenselijker kunnen zijn dan greenfields. Het onttrekken van incourant vastgoed uit de markt verminderd leegstand en overlast. Voorwaarde voor dergelijke ontwikkelingen is wel dat de locatie voldoende in trek is om de hiervoor genoemde investeringen te kunnen verantwoorden.

7.2.4. Reguliere bedrijfsruimtemarkt Q1 2025 (nationaal)

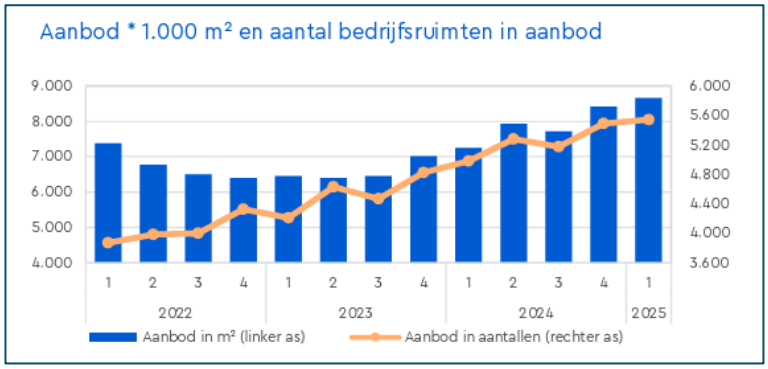
In het eerste kwartaal van 2025 blijft de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt overwegend stabiel, maar wel onder druk van diverse structurele en geopolitieke factoren. Zo zorgen netcongestie en een tekort aan stroomcapaciteit nog steeds voor vertraging bij nieuwbouwprojecten en uitbreidingsplannen. Bedrijven zijn daarnaast terughoudender met investeren vanwege aanhoudende onzekerheden in de wereldeconomie en geopolitieke spanningen. Toch laten de handelscijfers een positief beeld zien: in februari stegen zowel de export (+2,9%) als de import (+3,6%) ten opzichte van een jaar eerder. Tegelijkertijd daalde het producentenvertrouwen licht, vooral door zorgen over voorraden en orderposities.[16]

De vraag naar bedrijfsruimte blijft groot, vooral naar kleinere en middelgrote units tot circa 2.000 m². In het eerste kwartaal werd ongeveer 1,17 miljoen m² bedrijfsruimte opgenomen, slechts 1% meer dan in het vorige kwartaal en 1% minder dan in dezelfde periode vorig jaar. Opvallend is de sterke groei in opnames van kleine units tot 1.000 m², een trend die deels wordt verklaard door toegenomen projectmatige bouw van kleinschalige bedrijfsunits. Regionaal zijn er grote verschillen zichtbaar: in de Randstedelijke provincies, zoals Utrecht (-62%) en Zuid-Holland (-44%), nam de opname af, terwijl in Limburg, Overijssel, Drenthe en Friesland juist flinke stijgingen werden genoteerd.

[15] Logistics Real Estate – Dutch Market Report 2023, Industrial Real Estate (2023)
[16] https://www.nvm.nl/media/hwipg0ow/nvm-business-kwartaalrapport-q1-2025.pdf

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

Het aanbod van bedrijfsruimte is verder toegenomen en bereikte 8,66 miljoen m², een stijging van 3% ten opzichte van het vorige kwartaal en 20% ten opzichte van een jaar eerder. Vooral in Drenthe en Limburg nam het aanbod fors toe, terwijl in Zeeland en Zuid-Holland sprake was van een daling. De mediane koopprijs steeg licht naar €1.394 per m² en lijkt daarmee een piek te naderen. De mediane huurprijs daalde juist iets, van €91 naar €87 per m².



Aanbod bedrijfsruimte (bron: NVM)

In de logistieke vastgoedmarkt is de situatie vergelijkbaar. Hoewel de markt stabiel oogt, zorgen internationale spanningen en de dreiging van een handelsoorlog voor onzekerheid. Netcongestie blijft ook hier een hardnekkig probleem, evenals knelpunten rond overheidsbeleid, stikstofregels en een tekort aan geschikte bouwlocaties. Grote transacties blijven stabiel, met 15 opnames boven de 10.000 m², waarvan de grootste de huur van 43.000 m² in Venlo door modebedrijf PVH was. Het aanbod van grote bedrijfsruimten steeg verder naar 3,5 miljoen m².

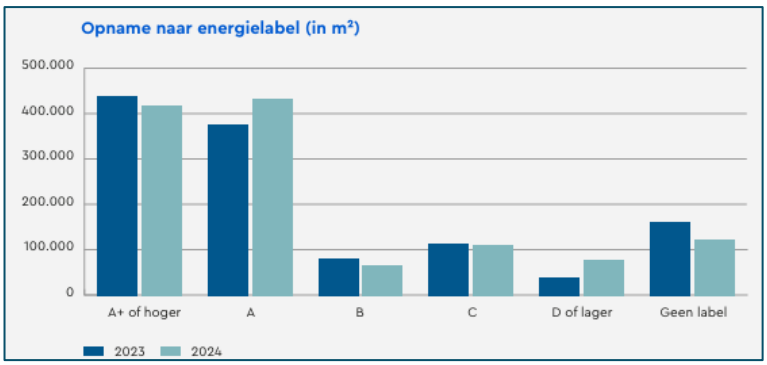
7.2.5. Kantorenmarkt Q1 2025 (nationaal)

De Nederlandse kantorenmarkt in Q1 van 2025 wordt sterk beïnvloed door trends op het gebied van hybride werken, duurzaamheid en locatievoorkeuren.

Hoewel internationaal veel bedrijven hun personeel weer vaker op kantoor willen zien, blijft hybride werken in Nederland de norm. Werknemers zijn gemiddeld drie dagen per week op kantoor, vooral op dinsdag en donderdag. Nederlandse werkgevers waarderen deze balans, mede vanwege de overlegcultuur en de krappe arbeidsmarkt. Werkgevers zien fysieke aanwezigheid als belangrijk voor samenwerking en cultuur, maar een verplichting is zelden aan de orde. Wel worden aantrekkelijke kantoorlocaties met goede bereikbaarheid en inspirerende werkomgevingen steeds belangrijker om talent aan te trekken en te behouden.

Duurzaamheid is een tweede bepalende factor. Sinds 1 januari 2023 mogen alleen kantoren met minimaal energielabel C in gebruik zijn. Per begin 2025 heeft 82% van de kantorenvoorraad dit label of beter. Het aandeel kantoren zonder energielabel is wel licht gestegen. Kantoren met hogere duurzaamheidscertificaten zoals BREEAM, WELL en Paris Proof zijn gewild, mede door strengere Europese regelgeving en hogere eisen van financiers. Nederlandse banken koppelen financieringen steeds vaker aan verduurzamingseisen en stellen duurzaamheidsplannen verplicht.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

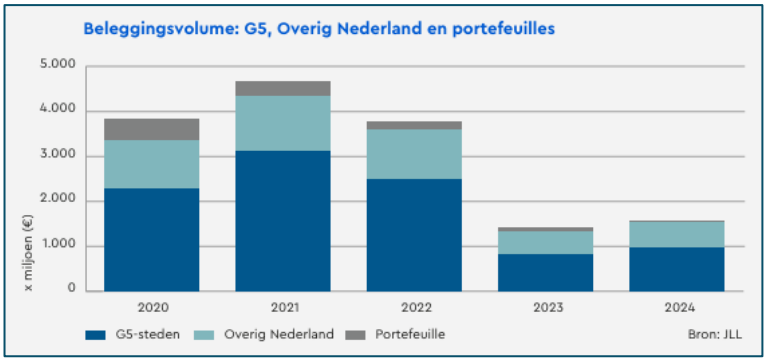


Opname naar energielabel (bron: NVM)

De opname van kantoorruimte steeg in 2024 tot 1,23 miljoen m², een toename van 1,5% ten opzichte van 2023. Vooral in grote steden was de vraag hoog, met belangrijke transacties in Utrecht en Den Haag. Tegelijkertijd groeide ook het aanbod na jaren van daling, met eind 2024 ruim 4,33 miljoen m² beschikbare kantoorruimte. Vooral in het middensegment (1.000–2.000 m²) was de toename zichtbaar. Een deel van het langdurige aanbod verdwijnt tijdelijk van de markt vanwege renovatie of functiewijziging.
Duurzame kantoren blijven in trek. 84% van de transacties in 2024 betrof kantoren met label C of beter, waarvan 69% met label A of hoger. Het aantal transacties van niet-gelabelde kantoren neemt af.
Huurprijzen blijven landelijk gezien stabiel, met een gemiddelde stijging van 1,5% in 2024 tot €132 per m². In toplocaties, zoals de Zuidas of stationsgebieden, stijgen de huren echter fors. Servicekosten nemen sterker toe door hogere energieprijzen en inflatie, en vormen inmiddels gemiddeld 34% van de totale huisvestingskosten. In de vijf grootste steden zijn de servicekosten sinds 2019 met 39% gestegen.

De beleggingsmarkt trekt voorzichtig aan. In 2024 werd voor €1,56 miljard aan kantoren verhandeld, 12% meer dan in 2023. Toch blijft het investeringsvolume beperkt. Beleggers richten zich vooral op duurzame objecten op toplocaties met langlopende huurcontracten. Voor panden op secundaire locaties of zonder duurzaamheidsplan is de belangstelling gering.

Vooruitkijkend zal de vraag naar goed bereikbare, moderne en duurzame kantoren blijven groeien. Tegelijkertijd blijven verduurzamingseisen, stijgende servicekosten en investeringsrisico's belangrijke aandachtspunten voor zowel gebruikers als beleggers.



Beleggingsvolume (bron: NVM)

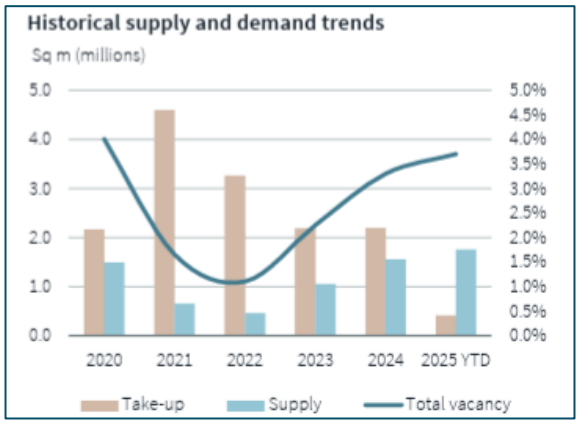
Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

7.2.6. Logistiekmarkt Q1 2025 (nationaal)

De Nederlandse logistieke vastgoedmarkt kende een terugval in het eerste kwartaal van 2025. De totale opname daalde naar circa 411.000 m², een afname van 13% ten opzichte van het vorige kwartaal en 34% ten opzichte van Q1 2024. Huurders blijven voorzichtig vanwege economische onzekerheid, wat zich uit in langere beslistrajecten. De vraag blijft voornamelijk gedreven door logistieke dienstverleners (3PL's), goed voor ongeveer 60% van de totale opname.

Regionale hotspots zoals Breda/Moerdijk, Venlo/Venray, Amsterdam en Rotterdam blijven aantrekkelijk, ondanks de daling in activiteit. De leegstand is licht gestegen naar 3,7%, waarmee de markt richting een beter evenwicht beweegt. In populaire logistieke regio's blijft het aanbod echter schaars, wat de aanhoudende aantrekkingskracht van deze locaties benadrukt.

Op de investeringsmarkt bleef de activiteit eveneens achter. Het totale beleggingsvolume bedroeg circa €449 miljoen, een daling van 35% kwartaal-op-kwartaal en 27% jaar-op-jaar. Ondanks deze terugval blijft de interesse in logistiek vastgoed groot. De hoogste aanvangsrendementen (NIY) bleven stabiel op 4,70%.



Vraag en aanbod (bron: JLL)

De verwachting is dat de markt een gematigde, stabiele groei zal doormaken. Huurders richten zich op optimalisatie van hun toeleveringsketens binnen de huidige economische context. Dit biedt nieuwe kansen voor de Nederlandse logistieke markt. Aan de investeringszijde is voldoende kapitaal beschikbaar, wat een verdere toename van de activiteit gedurende het jaar mogelijk maakt.[17]

7.3. Marktanalyse bedrijfsruimtemarkt (regionaal)

7.3.1. Inleiding

In deze analyse wordt wederom gekeken naar de landelijke ontwikkelingen op de bedrijfsmarkt (kantoren, reguliere bedrijfshallen, logistiek). Door taxateurs is marktinformatie zoals transacties, huurniveau en ontwikkelingen op het gebied van bestaande en nieuwe locaties bestudeerd. In onderhavig geval wordt ingezoomd op Noord-Brabant en specifiek ook Eindhoven. Opgemerkt wordt dat de regionaal gefocuste data achterblijft op de nationale beschikbare data. Hierna wordt aangegeven wat er wel bekend is.

[17] Bron: https://www.jll.nl/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/netherlands/en/jll-netherlands-logistics-market-dynamics-q1-2025.pdf

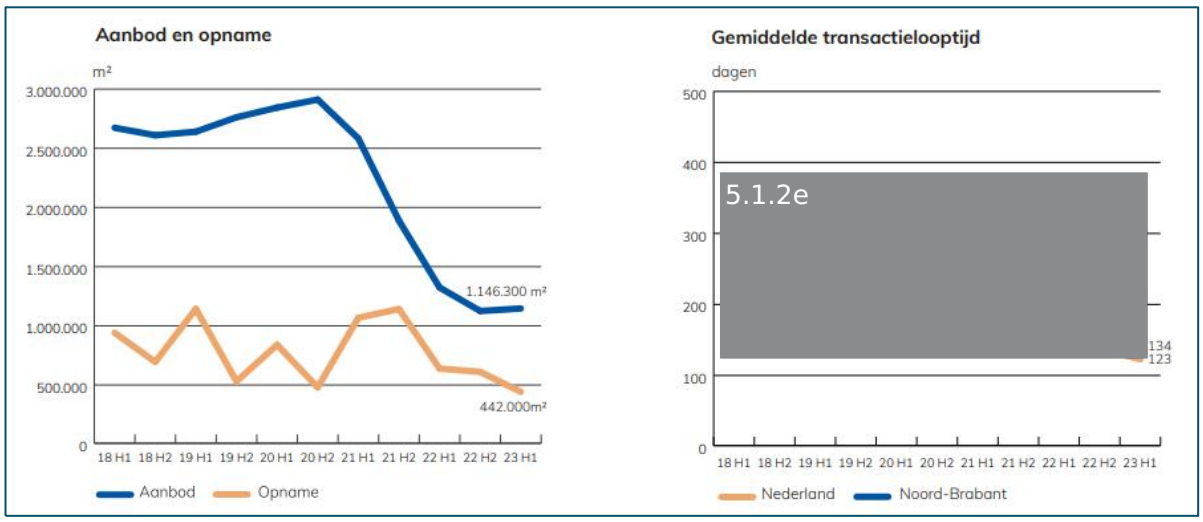
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans

7.3.2. Bedrijfsruimtemarkt (Noord-Brabant)

Op basis van gegevens van het NVM in de eerste helft van 2023 is er zoals in de rest van Nederland minder bedrijfsruimte opgenomen, met een daling van meer dan 30% ten opzichte van 2022. Dit geldt voor bijna alle belangrijke gemeenten, behalve Waalwijk. Ondanks deze daling blijft het aantal transacties stabiel, voornamelijk vanwege veel kleine opnames tussen de 300-1.000 m². De gemiddelde tijd voor een transactie is voor het vijfde halfjaar op rij gedaald naar 134 dagen in 2023, wat aangeeft dat er minder geschikt aanbod is en dit verklaart de lagere opname.

Het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte is na zes maanden in 2023 met 13% gedaald vergeleken met het jaar ervoor, vooral in ruimten boven de 1.000 m². In Noord-Brabant is nu 2,5% van de bedrijfsruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop, met een totaal van 1,14 miljoen m². Deze daling van aanbod is merkbaar in de meeste gemeenten, waar het aanbod niet voldoet aan de vraag. Bijvoorbeeld, in Eindhoven is het aanbod in een jaar met meer dan de helft afgenomen tot 65.800 m²[18], terwijl Moerdijk het grootste aanbod heeft met ruim 152.000 m². Er is niet alleen een kwalitatief gebrek aan bedrijfsgebouwen, maar ook een groot tekort aan uitgeefbare bouwgrond. Dit zorgt ervoor dat de doorstroming in de bedrijfsruimtemarkt uitblijft en prijzen oplopen, met name voor de gebruikersmarkt.

De koopprijzen laten een opwaartse trend zien, met een mediaan van € 1.054,00 per m² in de eerste helft van 2023. Dit wordt vooral veroorzaakt door het groeiende tekort aan beschikbare koopobjecten van goede kwaliteit, wat resulteert in hogere prijzen. De mediaan van huurprijzen is ook licht gestegen tot € 69,00 per m² vergeleken met het voorgaande jaar.[19]



Overzicht bedrijfsruimtemarkt (www.stec.nl)

7.3.3. Kantoren Eindhoven

Voor de prognose van huurprijzen van kantoorruimten op toplocaties in Eindhoven[20] moeten verschillende factoren worden overwogen. De huidige huurprijzen op locaties zoals het stationsgebied en de High Tech Campus liggen tussen de € 200 en €275 per m² per jaar[21]. Deze prijzen zijn vergelijkbaar met andere steden buiten de Randstad, maar vertonen een stijgende trend door de groeiende vraag naar hoogwaardige kantoorruimte. Een belangrijke factor die bijdraagt aan de stijging van de huurprijzen is het beperkte aanbod van nieuwe kantoorruimten op toplocaties. Er zijn weinig nieuwbouwprojecten in de binnenstad en op de campussen, wat leidt tot een schaarste aan moderne kantoorruimten. Dit zorgt voor een opwaartse druk op de huurprijzen, vooral op locaties zoals de High Tech Campus en het stadscentrum van Eindhoven.

[18] Bron: NVM

[19] Bron: https://stec.nl/grenzen-aan-groei-in-2023-40-minder-bedrijventerreinenvraag/

[20] Bron: https://www.nvm.nl/media/f4lnd2pa/eindhoven-sprekende-cijfers-kantorenmarkten-2023.pdf

[21] Bron: https://www.flexas.com/nld/office-space-for-rent/eindhoven

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

De vraag naar duurzame kantoorgebouwen groeit, aangezien bedrijven steeds meer eisen stellen aan milieuvriendelijke en energiezuinige gebouwen. Deze verduurzaming leidt tot hogere bouwkosten, wat mogelijk kan resulteren in hogere huurprijzen. Tegelijkertijd zorgt de trend van hybride werken voor een veranderende vraag naar kantoorruimte. Hoewel dit de vraag naar grotere ruimten op sommige locaties kan doen afnemen, blijft de vraag naar hoogwaardige kantoorruimte op toplocaties zoals de High Tech Campus groot. Door de voortdurende groei van de technologiesector en de beperkte beschikbaarheid van nieuwbouwprojecten, kunnen de huurprijzen tussen 2026 en 2028 verder stijgen naar € 250,00 tot € 300,00 per m² per jaar op toplocaties.

Eindhoven is daarmee een aantrekkelijke markt voor zowel huurders als beleggers, zeker gezien de aanhoudende investeringen in technologie en infrastructuur.

7.4. Marktanalyse Eindhoven specifiek

7.4.1. Inleiding

In deze paragraaf wordt er ingegaan op enkele (markt)ontwikkelingen die specifiek gelden voor de gemeente Eindhoven.

7.4.2. Concurrentiepositie van Eindhoven

Volgens de Rabobank zullen in 2024 twee regio's zich onderscheiden wat betreft economische groei: de regio rond Eindhoven en de regio Groot-Amsterdam. Naar verwachting zullen deze gebieden respectievelijk met 1,7% en 1,8% groeien. De regio Eindhoven volgt nog steeds het groeipad van vóór de pandemie, wat een voortzetting is van een langdurige trend. Sinds 2010 groeit dit gebied aanzienlijk sneller dan de Nederlandse economie als geheel. Groot-Amsterdam daarentegen werd zwaar getroffen door de pandemie en liep daardoor enige achterstand op. Toch werden beide regio's relatief weinig negatief beïnvloed door de bredere macro-economische omstandigheden in 2021 en 2022, en groeiden ze sterk. Voor dit jaar wordt opnieuw een solide groei verwacht ten opzichte van andere gebieden, al liggen de groeicijfers wel aanzienlijk lager dan in de afgelopen jaren.[22]

De Rabobank is ook van mening dat beide regio's danken hun relatief hoge groeiverwachting vooral aan gunstige regionale omstandigheden, zoals de hoge dichtheid en massa van de economie, clusters van samenwerkende bedrijven, de grote en goed opgeleide arbeidsmarkt en de kennisnetwerken. In Brainport Eindhoven is de machine-industrie een grote sector, en deze presteert beter dan andere deelsectoren binnen de industrie, zoals de chemische industrie. De keten van bedrijven in de machinebouw in de Brainport, met bedrijven zoals ASML, is hierin een belangrijke trekker.

Voor 2023 verwacht de Rabobank een bescheiden groei van 0,1 procent voor Nederland als geheel, maar er zullen regionale verschillen zijn. Zo verwachten ze dat ongeveer de helft van de regio's (21 van de 40) dit jaar economisch krimpt. De grootste krimp wordt voorzien in Delfzijl en omgeving, Zuidoost-Drenthe, IJmond en Overig Groningen. Tussen 2019 en 2023 groeit de economie van Brainport Eindhoven het hardst, met ruim 13 procent, waarmee deze regio zich duidelijk onderscheidt.

[22] Bron: https://www.rabobank.nl/kennis/d011404752-regionale-ongelijkheid-de-afgelopen-vier-jaar-groter-geworden

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans

Rang	Regio	2019	2020	2021*	2022*	2023**
1	Zuidoost-Noord-Brabant	100,0	97,9	105,1	111,9	113,2
2	Midden-Limburg	100,0	102,6	105,3	109,0	109,4
3	Noordoost-Noord-Brabant	100,0	97,7	104,4	108,8	109,2
4	Flevoland	100,0	97,7	104,7	109,2	109,1
5	Twente	100,0	97,3	104,4	108,7	109,1
6	Zaanstreek	100,0	96,2	104,6	108,5	108,9
7	Utrecht	100,0	98,1	104,3	108,5	108,9
8	Zuidwest-Gelderland	100,0	99,2	106,2	108,9	108,7
9	Overig Zeeland	100,0	98,4	102,5	108,0	108,1
10	Zeeuwsch-Vlaanderen	100,0	103,4	105,6	109,2	108,1
11	Zuidoost-Friesland	100,0	98,6	103,5	107,2	108,0
12	Midden-Noord-Brabant	100,0	96,7	104,3	107,8	107,9
13	Noord-Overijssel	100,0	96,3	103,9	107,4	107,8
14	Veluwe	100,0	97,9	102,8	106,8	107,4
15	Agglomeratie Haarlem	100,0	95,8	101,5	107,1	107,3
16	Groot-Amsterdam	100,0	91,0	98,3	106,0	107,2
17	Arnhem/Nijmegen	100,0	96,4	102,5	106,9	107,1
18	**Nederland**	100,0	96,1	102,1	106,4	106,6

Overzicht groeiregio's (bron: Rabobank)

Vooral de kennisintensieve en innovatieve regio's zoals Brainport Eindhoven, Utrecht en Twente laten sterke groei zien. Groot-Amsterdam hoort hier ook bij, al kromp deze regio in 2020 flink. Toch blijkt Groot-Amsterdam zeer veerkrachtig, want in 2021, 2022 en 2023 behoort het tot de snelst groeiende gebieden. Economisch kleinere en over het algemeen minder kennisintensieve regio's, zoals veel gebieden in Drenthe, Friesland en Limburg, blijven juist achter in hun ontwikkeling. De afgelopen decennia was er een duidelijke trend waarin grote en kennisintensieve regio's economisch sterker werden, terwijl kleinere regio's aan belang verloren. Deze trend zal naar verwachting voortduren, wat kan leiden tot een toename van de economische ongelijkheid tussen regio's.[23]

7.4.3. Intentieovereenkomst ASML, uitbreiding BIC

Nederland zal € 2,5 miljard investeren in het versterken van het ondernemingsklimaat voor de microchipsector van Brainport Eindhoven. Dit initiatief, genaamd 'Project Beethoven', omvat een pakket aan maatregelen waar zowel het Rijk als de regio aan hebben gewerkt. Deze maatregelen zijn gericht op het verbeteren van onderwijs, het vergroten van kennis en het optimaliseren van de ruimtelijke infrastructuur. Er wordt gestreefd naar een extra groei van bijna 20.000 woningen tot en met 2030, bovenop de al afgesproken groei van 45.000 woningen in de regionale woondeal.[24]

ASML onderzoekt in samenwerking met de gemeente Eindhoven momenteel of de Brainport Industries Campus (BIC) in Eindhoven geschikt is voor deze grootschalige uitbreiding. De gemeente Eindhoven en ASML hebben hierover een intentieovereenkomst gesloten, welke reeds is bekrachtigd door de gemeenteraad van Eindhoven.

ASML[25] is een Nederlands technologiebedrijf dat zich richt op de ontwikkeling en productie van geavanceerde lithografiemachines, die cruciaal zijn voor de fabricage van halfgeleiders, zoals computerchips. ASML werd opgericht in 1984 als een joint venture tussen Philips en Advanced Semiconductor Materials International (ASMI). Het bedrijf is wereldwijd de grootste speler in deze nichemarkt en levert zijn producten aan alle grote chipfabrikanten, waaronder bedrijven zoals Intel, Samsung, en TSMC. ASML heeft een bijna-monopolie op de markt voor EUV-lithografiemachines, wat het bedrijf een strategische speler maakt in de wereldwijde technologie- en halfgeleider industrie. Tegelijkertijd moet het bedrijf omgaan met complexe supply chain uitdagingen, de noodzaak van voortdurende investeringen in onderzoek en ontwikkeling, en geopolitieke spanningen die invloed kunnen hebben op de wereldwijde chipmarkt.

[23] Bron: https://www.platform31.nl/artikelen/elke-regio-telt-uitvoeren-is-goed-voor-heel-nederland/
[24] Bron: https://www.eindhoven.nl/nieuws/mogelijke-uitbreiding-asml-op-brainport-industries-campus
[25] Bron: https://www.asml.com/en

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG taxatie & advies

ASML heeft aangegeven dicht bij hun hoofdlocatie in Veldhoven (met R&D, productie en service) te willen blijven en daarom de voorkeur te geven aan uitbreiding binnen de Brainportregio. Het noordelijke deel van de Brainport Industries Campus (clusters 3 t/m 6), genaamd BIC Noord, wordt overwogen als uitbreidingslocatie. Op BIC Noord zou ruimte zijn voor ongeveer 20.000 arbeidsplaatsen. De benodigde gronden voor de uitbreiding van ASML zullen door de gemeente worden uitgegeven in eeuwigdurende erfpacht.

Gemeente Eindhoven en ASML zetten gezamenlijk ook in op structurele sociale programma's. Een voorbeeld hiervan is het versterken van de betrokkenheid van ASML en het bedrijfsleven in vier maatschappelijke fondsen gericht op woningbouw, bereikbaarheid, talentontwikkeling en het sociale programma Brainport voor Elkaar. In deze ontwikkeling wordt speciale aandacht besteed aan het creëren van banen voor praktisch geschoolden en het benutten van onbenut arbeidspotentieel. Deze initiatieven zullen in de komende periode verder worden uitgewerkt.[26&27]

7.5. SWOT-analyse

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de taxateurs een SWOT-analyse[30] opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerdergenoemde feiten en omstandigheden komen taxateurs tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
• De meest gerede locatie voor de vestiging van de hightech maakindustrie. • Ligging op zichtlocatie langs de A2/N2. • Zeer goede bereikbaarheid en ontsluiting met alle vervoerstypen (ligging ten opzichte van de luchthaven). • Beoogde synergie tussen de gebruikers op de campussen (BIC clusters 1 t/m 6). • Voorgenomen hoogwaardige campus ontwikkeling in groenstructuren.	• Belemmeringen in bouwhoogte met betrekking tot de aanwezigheid van de aanvliegroute van Eindhoven Airport. • Onbekendheid met het uiteindelijk te realiseren bouwprogramma. • Mogelijk hogere stichtingskosten door het nemen van maatregelen omtrent geluid en trillingen.
Opportunities	**Threats**
• De concurrentiepositie van Eindhoven en de Brainport-Regio binnen de wereldwijde hightech industrie. • Grote schaarste van bedrijfsmatige gronden in de regio. • Toekomstige verbetering van de omliggende infrastructuur en het openbaar vervoer • Verder ontwikkeling van de groene corridor en 'stadsbos' Eindhoven. • Grootschalige geplande woningbouw-ontwikkelingen in Eindhoven en de omliggende kernen.	• Geluidszone van Eindhoven Airport en de mogelijke intensivering van militaire activiteiten. • Conjunctuurgevoeligheid van de hightech industrie. • Stikstofproblematiek. • Netcongestie • Verkeerstoename door het realiseren van bebouwing voor het huisvesten van circa 20.000 arbeidsplaatsen. • Het op peil houden van het vestigingsklimaat voor de werknemers (lees: realisatie van voldoende woningen en voorzieningen). • Omvang van de totale ontwikkeling (ca. 428.400 m² BVO)

[26]Bron: https://www.eindhoven.nl/persberichten/mogelijke-uitbreiding-asml-op-brainport-industries-campus-in-eindhoven
[27]Bron:https://rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/03/28/nederland-investeert-25-miljard-euro-in-sterk-ondernemingsklimaat-voor-microchipsector-brainport-eindhoven
[30] Bron: Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG taxatie & advies

8. Waardering

8.1. Inleiding

Door opdrachtgever is verzocht een indicatie te geven van de marktconforme uitgifteprijzen c.q. afkoopsom van de canon in verband met de voorgenomen gronduitgifte in de verschillende ontwikkelclusters van BIC Noord. Als bijzonder uitgangspunt voor de waardering wordt de oorspronkelijke – geclusterde – ontwikkeling van BIC Noord als uitgangspunt genomen. Zoals dit globaal is opgenomen in het in 2015 vastgestelde Brainport Industries Campus kwaliteitsboek en het daaruit voortvloeiende Brainport Industries Campus Masterplan (d.d. 20 augustus 2019). Oorspronkelijk was de uitgifte van BIC Noord voorzien in een 4-tal ontwikkelclusters (BIC cluster 3 t/m 6). Dit wordt geprojecteerd op het totale volume van circa 428.400 m² BVO (in een mix van 40% kantoren en 60% bedrijfsruimten) en circa 6.500 gebouwde parkeervoorzieningen.

Door opdrachtgever is verzocht om de marktconforme uitgifteprijs c.q. afkoopsom van de canon te bepalen per peildatum, waarbij het uitgangspunt wordt genomen dat de gronden in één transactie worden afgenomen door de afnemer. Hierbij zullen aspecten zoals de grootschaligheid en het effect op de waarde doordat alle gronden in één keer worden afgenomen, moeten worden beoordeeld.

Verder is belangrijk dat er wordt geredeneerd vanuit het begrip 'marktwaarde' en niet met de achterliggende gedachte dat de enige (en mogelijk meest gerede) koper ASML is. In dat geval zou het begrip 'reële waarde' of 'evenwichtswaarde' meer passend zijn. Hierbij zou echter de gehele businesscase van BIC Noord met de toekomstige bedrijfsexploitatie en investeringskosten moeten worden begroot. Deze gegevens zijn niet bekend.

Allereerst zal een inschatting worden gemaakt van de (nominale) uitgifteprijs per peildatum aan de hand van de vergelijkingsmethode en de residuele methode. Alvorens wordt beoordeeld in welke mate de grootschaligheid en (het uitblijven van) de fasering invloed hebben op uitgifteprijs c.q. afkoopsom van de canon per peildatum. De marktwaarde blijft hierbij de grondprijs van de waardering, waarbij het (bijzonder) uitgangspunt is dat de afkoopsom van de canon ten behoeve van de eeuwigdurende vestiging van het recht van erfpacht hier aan gelijk staat.

8.2. Gebruikte methode

In dit rapport is een analyse weergegeven van de factoren die bepalend zijn voor de marktwaarde van het taxatieobject. Deze factoren worden hierna verwerkt tot een schatting van de waarde, waarbij gebruik gemaakt wordt van één of meerdere taxatiemethode(n). Deze taxatiemethoden zijn gebaseerd op de volgende taxatiebenadering:

1. De comparatieve benadering, waarbij het taxatieobject wordt vergeleken met soortgelijke objecten waarvan de transactiekenmerken beschikbaar zijn (de vergelijkingsmethode);
2. De inkomstenbenadering, waarbij wordt uitgegaan van de inkomsten van het object, verminderd met de exploitatiekosten. Samen met een uit de markt afgeleid rendement resulteert dit in een bepaling van de marktwaarde (NAR en/of DCF methode);
3. De kostenbenadering, waarbij wordt uitgegaan van de nieuwwaarde van het object gecorrigeerd voor technische en functionele veroudering, vermeerderd met de waarde van de grond. Deze benadering wordt vaak gehanteerd bij incourante objecten.

Gelet op de taxatiebasis, de beschikbaarheid van relevante marktinformatie alsook op de taxatiemethode die worden gebruikt door marktpartijen is voor deze taxatie gebruik gemaakt van residuele grondwaarde methode. Alsmede de comparatieve methode.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

De residuele (grond) waarde methode wordt ook wel aangeduid als de 'top-down methode'. Deze is gebaseerd op het uitgangspunt dat de waarde van ontwikkelingsvastgoed wordt afgeleid van de waarde van het vastgoed na ontwikkeling, minus de kosten van het uitvoeren van die ontwikkeling, inclusief winst voor de ontwikkelende partij. Waarbij de globale formule hiervoor luidt als volgt:

Bruto ontwikkelwaarde - totale ontwikkelkosten (inclusief winst) = residuele (grond) waarde

De residuele methode kan op twee manieren worden toegepast waarbij wordt geredeneerd uit de grondexploitatie (GREX) of uit de vastgoedexploitatie (VEX). Ook kan een combinatie van deze methodieken in specifieke gevallen worden toegepast.

Wanneer wordt geredeneerd vanuit de vastgoedexploitatie (VEX), wordt uitgegaan van de waarde van het vastgoed na realisatie. De grondwaarde is hier het residu van de waarde van de afgeronde ontwikkeling minus alle ontwikkelkosten. Deze ontwikkelkosten betreffen onder meer; de kale (directe) bouwkosten, bijkomende bouwkosten, algemene kosten, winst en risico (ontwikkelaar) en eventuele financieringskosten.

Wanneer wordt geredeneerd vanuit de grondexploitatie (GREX) wordt de waarde van de bouwrijpe (technisch en juridisch) grond binnen een (ontwikkel)complex als vertrekpunt gebruikt. Waarbij de opbrengsten zowel vanuit comparatieve methode kunnen worden ingeschat (lees: vergelijken van transacties van bouwrijpe grondposities, maar eveneens vanuit de residuele benadering (VEX). Vervolgens moet rekening worden gehouden met de kosten welke gemaakt dienen te worden om de gronden technisch en juridisch bouwrijp te krijgen, dit betreffen veelal; (extensieve) verwervingen binnen het complex, kosten voor het woon- en bouwrijp maken, planontwikkelkosten, bovenwijkse kosten en eventuele financieringskosten en risico voorzieningen. Maar ook kunnen eventuele opbrengsten van de tijdelijke exploitatie worden meegenomen in deze berekening. Wanneer het gaat om een ontwikkeling die in de tijd wordt weggezet (fasering) kan ook de discounted cashflow methode en onderdeel zijn van deze berekening.

In de basisopstelling van de residuele grondwaarde berekening wordt de waarde afgeleid van de waarde van de opgeleverde ontwikkeling (netto) minus de ontwikkelingskosten (inclusief winst en risico). In zijn algemeenheid beschikken deze berekeningen over een hoge mate van gevoeligheid. Derhalve moet goed worden gekeken naar de mate van nauwkeurigheid van de geraamde opbrengsten en kosten.

8.2.1. Overweging vergelijkingsmethode

Zoals wordt aangegeven in de voorgaande paragraaf wordt er hoofdzakelijk gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode. Echter moet hierbij op voorhand worden gesteld dat de uitgangspunten bij deze transacties veelal in alle gevallen verschillen van de voorgenomen uitgifte. Een gronduitgifte van deze omvang en met dit voorgenomen high-tech gebruik in de regio is uniek. Dit betekent dat er in de regio geen vergelijkbare gronduitgiften zijn waargenomen.

Op basis hiervan hebben taxateurs onderzoek gedaan naar een diversiteit aan transacties, waarbij met name transacties van bedrijventerreinen in de regio Eindhoven, campuslocaties in Nederland, uitgifte voor solitaire kantoorlocaties en beleidsmatige uitgifteprijzen in de grote gemeenten in Nederland zijn beoordeeld.

8.2.2. Overweging residuele grondwaarde

Gezien de specifieke aard van de ontwikkeling (lees: campus) hebben taxateurs de residuele waarde methode of 'top-down methode' gebruikt, wat eveneens een methode is voor de waardering van de gronden. Dit meer omdat vergelijkingstransacties voor de waarderingen in mindere mate voorhanden zijn. Daarom wordt dit gezien als een toetsende methode.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

In beginsel zijn taxateurs vaak terughoudend om een dergelijke methode in de praktijk te gebruiken, maar toch is deze methode onder specifieke omstandigheden, voor de waardebepaling goed bruikbaar. Bij het bepalen van de residuele waarde dient wel rekening gehouden te worden met de risico's en onzekerheden van deze methode.

Zo heeft het Gerechtshof Den Haag in haar uitspraak van 29 januari 2019 (C/10/428853/HA ZA 13-730) aangegeven dat zelfs indien de residuele grondwaarde berekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen. Deze uitspraak ligt in lijn met de IVS 410 Ontwikkelingsvastgoed. Daarin staat aangegeven dat de grondwaarde van ontwikkelingsvastgoed zeer gevoelig kan zijn voor wijzigingen in uitgangspunten of prognoses met betrekking tot de inkomsten of opbrengsten van het voltooide project of de ontwikkelingskosten die moeten worden gemaakt. Dit blijft het geval, ongeacht de gehanteerde methode of methoden, of hoe zorgvuldig de verschillende inputparameters ook worden onderzocht met betrekking tot de waardepeildatum.

Bovenstaande gevoeligheid wordt door de taxateurs in onderhavige casus gedeeltelijk onderschreven. In de verschillende typen opstallen in de uitgifte een aantal categorieën zijn waarvan de stichtingskosten en de opbrengsten op een gedegen manier kunnen worden ingeschat, waardoor de gevoeligheid kleiner is dan bij incourantere functies en gebouwen. De ontwikkeling van BIC Noord betreft in de hoofdlijn geclusterde bebouwing met een mix in functies van kantoor(achtige)ruimten en bedrijfs(achtige)ruimten. Waarbij de ruimten welke noodzakelijk zijn voor het specifieke bedrijfsproces van ASML (lees: Cleanrooms, C.U.B. en Airplenum) buiten beschouwing blijven. Wanneer in de basis aansluiting wordt gezocht bij de reeds gerealiseerde ontwikkeling in BIC cluster 1 kan op deze manier een inschatting worden gemaakt van de (markconforme) huurprijzen. De stichtingskosten moeten met een grotere onzekerheidsmarge worden beoordeeld op basis van kengetallen.

Taxateurs achten in de hoofdzaak de residuele methode voor onderhavige taxatie geschikt als toetsende methode. Doch wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat deze methode uiterst gevoelig is en kleine wijzigingen in de inputparameters kunnen leiden tot enorme verschillen in de uitkomst van de berekening. In de volgende hoofdstukken wordt nader ingegaan op de toepassing van deze methode.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

9. Vergelijkingsmethode

9.1. Inleiding

In paragraaf 8.2.1 is de overweging geplaatst bij het toepassen van de vergelijkingsmethode voor onderhavig advies. Daarbij is aangegeven dat er in verschillende referentie categorieën onderzoek heeft plaatsgevonden om deze op een juiste wijze te projecteren op de verschillende uitgifte categorieën in BIC Noord. Deze referenties zullen in de komende paragrafen uiteen worden gezet. Let wel dat voor de leesbaarheid van de rapportage gebruik is gemaakt van schematische en een verkorte weergave van de referenties, in de bijlage van deze rapportage zullen voor sommige categorieën de gehele uiteenzetting van de referenties worden toegevoegd. Alle genoemde akten van levering zijn op verzoek verkrijgbaar.

In de komende paragrafen zullen de volgende categorieën met referentietransacties worden behandeld, waarbij sommige sec. regionaal of lokaal zijn, maar er landelijk ook onderzoek is gedaan:

1. Transacties van bedrijfsgronden (Eindhoven e.o.);
2. Transacties van bedrijfsgronden (Stedenrij Brabant);
3. Transacties en/of uitgiften in erfpacht op campussen in Nederland;
4. Transacties en/of uitgiften in erfpacht van solitaire kantoorlocaties in Nederland inclusief beleidsmatige uitgifteprijzen;
5. Overige relevante transacties;

9.2. Transacties bedrijfsgronden Eindhoven e.o.

In onderstaande tabel zijn schematisch een aantal transacties weergegeven van hoofdzakelijk bouwterreinen op de bedrijventerreinen in de directe omgeving van Eindhoven en in Eindhoven zelf. De bouwterreinen zijn allen aangekocht met het uiteindelijke doel hier bedrijfsmatige bebouwing op te realiseren (nieuwbouw). Waar er sprake is van bestaande onroerende zaken welke worden geleverd in de overdrachtsbelasting is dit vermeld. De akten van levering kunnen op verzoek beschikbaar worden gesteld.

	Datum	Adres-/plaats	Oppervlakte	Transactie-prijs	Per m²	Lay-out	Ligging	Bereikbaarheid	Transactieperiode	Algemeen
1	**26-5-2021**	**Zandstraat 18a, Best**	**3.072 m²**	**€ 983.040,00**	**€ 320,00**	**-**	**-**	**°**	**--**	**-**
Onderhavige referentie betreft een transactie van een perceel bouwterrein, de levering heeft plaatsgevonden op 26 mei 2021 (Hyp4 81330/158) tussen Hans Stacey Holding B.V. (verkoper) en RL-Investments B.V. (koper). De onroerende zaak is geleverd onder het regime van de omzetbelasting. De onroerende zaak is gelegen op een reguliere locatie op bedrijventerrein 'Het Zand' in Best. De koper is voornemens een carwash te realiseren op de kavel. Ten tijde van de aankoop beschikte de onroerende zaak over een vigerende bedrijfsbestemming (t/m cat. 3.2). De koopsom bedroeg € 983.040,00 excl. btw oftewel € 320,00 per m². Op de kavel is thans een zelfstandige Carwash gevestigd welke niet is betrokken bij de naastgelegen kavels. Met name voor de transactieperiode dient te worden gecorrigeerd. De FSI is hier < 1.										
2	**17-11-2022**	**De Schakel 35, Eindhoven**	**4.551 m²**	**€ 1.479.075,00**	**€ 325,00**	**°**	**°**	**°**	**--**	**-**
Onderhavige referentie betreft een transactie van een perceel bouwterrein, de levering heeft plaatsgevonden op 17 november 2022 (Hyp4 85419/109) tussen De Mispelaar B.V. (verkoper) en NorthC Datacenters B.V. (koper). De onroerende zaak is geleverd onder het regime van de omzetbelasting. De onroerende zaak bevindt zich op een zichtlocatie aan de A2/N2 aan de rand van bedrijventerrein GDC in Eindhoven. De koper was voornemens een datacenter te realiseren op de locatie. Ten tijde van de aankoop beschikte de onroerende zaak over een vigerende bedrijfsbestemming (t/m 4.2). De koopsom bedroeg € 1.479.075,00 excl. btw oftewel € 325,00 per m². De onroerende zaak is hemelsbreed op korte afstand gelegen van BIC Noord, doch betreft het bedrijventerrein GDC qua aard een										

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans

bedrijventerrein dat met name gericht is op grootschalige logistiek met een klassieke uitgifteverhouding (80/20). Met name de transactieperiode is minder goed te vergelijken, zie hiervoor meer recente transacties op GDC. De FSI is hier circa 0,8.

3	**14-7-2023**	**De Waal 20, Best**	**3.654 m²**	**€ 1.475.000,00**	**€ 403,67**	**-**	**-**	**-**	**°**	**-**

Onderhavige referentie betreft een transactie van een voormalig kantoorobject, dat door de verkoper geamoveerd geleverd zal worden als bouwterrein. De levering heeft plaatsgevonden op 14 juli 2023 (Hyp4 86888/97) tussen Dhr. van 5.1.2e (verkoper) en Cooperante Ontwikkeling I B.V. (koper). De onroerende zaak is geleverd onder het regime van de omzetbelasting, de verkoper zorgt voor de sloop van de aanwezige opstallen. De onroerende zaak is gelegen op een reguliere locatie op bedrijventerrein Breeven te Best. De koper is voornemens nieuwe bedrijfsruimten te realiseren op de onroerende zaak. Ten tijde van de aankoop beschikte het perceel over een bedrijfsbestemming (t/m cat. 4.2). De koopsom bedroeg € 1.475.000,00 excl. btw oftewel € 403,67 per m². Met name de ligging, bereikbaarheid en de uitstraling van dit gedeelte van het bedrijventerrein is fors minder dan BIC Noord.

4	**26-7-2023**	**Hurksestraat 26b-28b, Eindhoven**	**5.861 m²**	**€ 3.750.000,00**	**€ 639,83**	-	-	**°**	**°**	**°**

Onderhavige referentie betreft een transactie van een tweetal (voormalige) en aangrenzende bedrijfsobjecten. De levering heeft plaatsgevonden op 26 juli 2023 tussen resp. Gerrits Metals Holding B.V. (verkoper), Moose Estate B.V. (verkoper) en Elk B.V. (koper). De levering van de objecten heeft plaatsgevonden onder het regime van de overdrachtsbelasting, doch was de koper voornemens om de objecten te amoveren ten behoeven van het plegen van nieuwbouw, in theorie moeten de aankopen derhalve nog worden vermeerderd met de overdrachtsbelasting (á 10,40%) en sloopkosten. Thans zijn de objecten gesloopt en is de nieuwbouw in aanbouw (bijna gerealiseerd). De onroerende zaken zijn gelegen op een reguliere locatie op bedrijventerrein 'de Hurk' in Eindhoven. De beoogde gebruiker van de locatie is HQ-pack. Ten tijde van de aankoop beschikte de locatie over een bedrijfsbestemming (t/m categorie 4.2). De koopsommen bedroegen resp. € 2.850.000,00 en € 900.000,00 kosten koper. Gemiddeld is dit ca. € 640,00 per m² te vermeerderen met overdrachtsbelasting (á 10,40%) en sloopkosten, dit zou neerkomen op een prijs ruim boven de € 700,00 per m². De Hurk is een van de oudere bedrijventerrein in Eindhoven en heeft een gunstige ligging ten opzichte van het stadscentrum maar is qua aard moeilijk te vergelijken met de lay-out van BIC Noord. De FSI is hier circa 1.

	Datum	Adres-/plaats	Oppervlakte	Transactie-prijs	Per m²	Lay-out	Ligging	Bereikbaarheid	Transactieperiod	Algemeen
5	**24-12-2024**	**Mispelhoefstraat 3-A, en 5, Eindhoven**	**7.047 m²**	**€ 3.700.000,00**	**€ 525,00**	**-**	**-**	**°**	**°**	**-**

Onderhavige referenties betreffen een tweetal transacties van dezelfde onroerende zaak. De eerste levering heeft op 26 juli 2023 plaatsgevonden tussen Brouwers Cargo B.V. (verkoper) en Van Happen Holding B.V. (koper), deze levering heeft plaatsgevonden onder het regime van de overdrachtsbelasting en dient derhalve te worden vermeerderd met 10,40%. Vervolgens heeft Van Happen Holding (verkoper) de onroerende zaak op 24 december 2024 als bouwterrein doorverkocht aan Mastercake O.G. B.V. (koper). Zoals aangegeven wordt in deze laatste transactie de onroerende zaak geleverd als bouwterrein aan Mastercake (Van Spreuwel) welke voornemens is een bedrijfsruimte te realiseren. Het bedrijfscomplex van Van Spreuwel bevindt zich op korte afstand van de onroerende zaak, doch niet direct aangrenzend. Er bevinden zich nog enkele kadastrale percelen tussen de eigendommen. Het terrein is gelegen aan een doodlopende weg aan de oostzijde van bedrijventerrein GDC te Eindhoven. Ten tijde van de aankoop beschikte de onroerende zaak over een bedrijfsbestemming (t/m cat. 4.2). De koopsom van de meest recente transactie bedraagt € 3.700.000,00 excl. btw oftewel € 525,00 per m². De onroerende zoek is hemelsbreed op korte afstand gelegen van BIC Noord, doch betreft het bedrijventerrein GDC qua aard een bedrijventerrein dat met name gericht is op grootschalige logistiek met een klassieke uitgifteverhouding (80/20). Met name de ligging van het perceel aan de rand van het bedrijventerrein aan een doodlopende weg is minder goed vergelijkbaar met BIC Noord. De FSI is thans niet bekend, maar verwacht < 1.

6	**30-8-2023**	**De Run 4204, Veldhoven**	**10.675 m²**	**€ 5.694.833,00**	**€ 533,47**	**-**	**-**	**°**	**°**	**-**

Onderhavige referenties betreffen een tweetal transacties van aaneengesloten (voormalige) bedrijfsobjecten. De leveringen hebben op 30 augustus 2023 plaatsgevonden tussen Pema Onroerend Goed B.V. De objecten zijn geleverd onder het regime van de omzetbelasting en worden door verkoper geamoveerd opgeleverd. De koper was voornemens hier zijn nieuwe bedrijfshuisvesting te realiseren, welke thans is gerealiseerd. De koper (Piet 5.1.2e aars Sign Industries) is verplaats van de voormalige bedrijfslocatie van circa 5.000 m² naar de locatie op de Run en is derhalve ongeveer verdubbeld in omvang. De voormalige locatie heeft de koper verkocht op 23 juli 2023. De onroerende zaken hebben een hoekligging en zijn gelegen op het oostelijk gedeelte van bedrijventerrein de Run en zijn met de achterzijde zichtbaar

Gloudemans Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans HEIDEWEG · taxatie & advies ·

vanaf de A67. Ten tijde van de aankoop beschikten de kavels over een bedrijfsbestemming (t/m cat. 3) met de specifieke aanduiding 'tuincentrum'. De koopsommen bedragen resp. € 833.333,00 k.k. en € 4.861.500,00 excl. btw. Incl. overdrachtsbelasting is deze gemiddelde koopsom circa € 540,00 per m², gelet op het feit dat de koper over een gedeelte van de transactieprijs overdrachtsbelasting verschuldigd was, alvorens hij deze onroerende zaak kon amoveren. Dit gedeelte van bedrijventerrein 'de Run' wordt qua uitstraling en situering als fors minder beoordeeld dan BIC Noord.

7	**2-10-2023**	**Eindhovenseweg Zuid, Best**	**3.050 m²**	**€ 880.000,00**	**€ 288,52**	**-**	**°**	**+**	**°**	**°**

Onderhavige referentie betreft een transactie van een perceel bouwterrein. De levering heeft plaatsgevonden op 2 oktober 2023 tussen de familie Widlak (verkoper) en R. van Stippent Holding B.V.. De levering heeft plaatsgevonden onder het regime van de omzetbelasting. De onroerende zaak is nagenoeg direct gelegen aan de op- en afritten van de A2 en bevindt zich aan de rand van bedrijventerrein 'het Zand'. Ten tijde van de aankoop beschikte het perceel over de bestemming 'gemengd'. De koopsom bedraagt € 880.000,00 excl. btw oftewel € 289,00 per m². De onroerende zaak is aangekocht door de aangrenzend eigenaar en heeft ruime bestemmingsmogelijkheden; naast bedrijfsfuncties zijn bijvoorbeeld kantoren, PDV en een parkeergarage toegestaan.

	Datum	Adres-/plaats	Oppervlakte	Transactie-prijs	Per m²	Lay-out	Ligging	Bereikbaarheid	Transactieperiod	Algemeen
8	**9-2-2024**	**Adriaan Mulderweg 12-14, Eindhoven**	**5.665 m²**	**€ 3.200.000,00**	**€ 565,00**	**-**	**-**	**°**	**°**	**-**

Onderhavige referentie betreft een transactie van voormalig kantoor-/bedrijfsobject dat door de verkoper gesloopt wordt opgeleverd als een perceel bouwterrein. De levering heeft plaatsgevonden op 9 februari 2024 (Hyp4 88149/162) tussen 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e en 5.1.2e (verkopers) en Cooperante Ontwikkeling V B.V. (koper), koper en verkoper zijn niet gelieerd. De levering heeft plaatsgevonden onder het regime van de omzetbelasting, de verkoper draagt zorg voor de sloop van de bestaande opstallen voor de levering. De onroerende zaak is gelegen op een reguliere locatie op bedrijventerrein Eindhoven Airport te Eindhoven. De koper is voornemens om kleinschalige bedrijfsruimten te realiseren op de locatie. Ten tijde van de levering beschikte de locatie over een vigerende bedrijfsbestemming (t/m cat. 4.2), welke niet hoeft te wijzigen voor het voorgenomen gebruik. De koopsom bedraagt € 3.200.000,00 excl. btw oftewel € 565,00 per m². Het bedrijventerrein Eindhoven Airport bevindt zich op relatief korte afstand van BIC Noord, qua bereikbaarheid is het redelijk te vergelijken. Doch is het bedrijventerrein qua aard en lay-out (veelal jaren '90 bebouwing) slecht te vergelijken. De FSI is thans niet bekend, gelet op de voorgenomen intensieve bebouwing zal deze vermoedelijk circa 1 zijn.

9	**4-10-2024**	**Ekkersrijt 1001-1003, Son en Breugel**	**10.675 m²**	**€ 5.694.833,00**	**€ 533,47**	**-**	**°**	**°**	**°**	**°-**

Onderhavige referentie betreft een transactie van een bestaand bedrijfscomplex dat zal worden geleverd als bouwterrein. Het genoemde aktenummer (Hyp4 89649/183) betreft een inschrijving van een koopovereenkomst, de transactie is gesloten op 4 oktober 2024 tussen Hoevenstaete B.V. (verkoper) en Knaapen Groep B.V. (koper). De levering geschiedt onder het regime van de omzetbelasting, waarbij de verkoper garandeert dat de aanwezige opstallen op het moment van levering worden geamoveerd. De onroerende zaak wordt door de Knaapen Groep aangekocht ter realisering van nieuwbouw voor eigen gebruik. De onroerende zaak is gelegen aan de oostelijke entree van het bedrijventerrein Ekkersrijt te Son en Breugel op een hoeklocatie aan de Eindhovenseweg. Ten tijde van de transactie beschikte het perceel over een bedrijfsbestemming (t/m cat. 3.2) met de specifieke aanduiding autoshowroom. De koopsom bedraagt € 5.500.000,00 excl. btw oftewel € 494,00 per m². Het perceel heeft een gunstige ligging aan de oostelijke entree van het bedrijventerrein, qua bereikbaarheid is het redelijk te vergelijken met BIC Noord. Qua lay-out en uitstraling is dit gedeelte van bedrijventerrein Ekkersrijt fors minder dan BIC Noord. De voorgenomen FSI is niet bekend, verwacht wordt dat deze kleiner is dan 1.

10	**2-12-2024**	**Mispelhoefstraat 1, Eindhoven**	**5.481 m²**	**€ 2.000.000,00**	**€ 364,89**	**-**	**-**	**°**	**°**	**°-**

Onderhavige transactie betreft een transactie van een thans nog bebouwd bedrijfscomplex. De levering heeft plaatsgevonden op 10 december 2024 tussen ATA Trans B.V. (verkoper) en Mastercake O.G. b.v. (koper). Ten tijde van de levering was de onroerende zaak bebouwd en (kortlopend) verhuurd en is derhalve onder het regime van de overdrachtsbelasting geleverd. De onroerende zaak is gelegen aan een doodlopende weg aan de oostzijde van bedrijventerrein GDC te Eindhoven. De koper is voornemens de locatie (gezamenlijk met transactie 5) te (her)ontwikkelen naar een nieuwe bedrijfslocatie. Let wel dat deze onroerende zaken niet direct grenzen aan de eigendommen van de koper, deze bevindt zich echter wel op korte afstand van de locatie. Ten tijde van de aankoop

Gloudemans Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans HEIDEWEG · taxatie & advies ·

beschikte de onroerende zaak over een vigerende bedrijfsbestemming (t/m cat. 4.2). De koopsom bedraagt € 2.000.000,00 nog eventueel te verdisconteren met nog te ontvangen huuropbrengsten en te verhogen met overdrachtsbelasting en sloopkosten, per m² betreft de koopsom thans € 365,00 k.k., incl. overdrachtsbelasting is de koopsom € 403,00 per m². De onroerende zoek is hemelsbreed op korte afstand gelegen van BIC Noord, doch betreft het bedrijventerrein GDC qua aard een bedrijventerrein dat met name gericht is op grootschalige logistiek met een klassieke uitgifteverhouding (80/20). Met name de ligging van het perceel aan de rand van het bedrijventerrein aan een doodlopende weg is minder goed vergelijkbaar met BIC Noord. De FSI is thans niet bekend, maar verwacht < 1.

	Datum	Adres-/plaats	Oppervlakte	Transactie-prijs	Per m²	Lay-out	Ligging	Bereikbaarheid	Transactieperiod	Algemeen
11	**14-11-2023 24-10-2024**	**Ekkersrijt 1221-1223, Son en Breugel**	**12.311 m²**	**€ 4.200.000,00**	**€ 341,15**	**-**	**-**	**°**	**°**	**-**
11a: Onderhavige referentie betreft een transactie van een perceel bouwterrein. De levering heeft plaatsgevonden op 14 november 2023 (Hyp4 87581/75) tussen Stichting Beheer Arcus (verkoper) en People First Estates B.V. (koper). De levering heeft plaatsgevonden onder het regime van de omzetbelasting. De koper was voornemens op de locatie een nieuw bedrijfscomplex te realiseren. De onroerende zaak is gelegen op een reguliere locatie aan de oostzijde van bedrijventerrein Ekkersrijt te Son en Breugel. De koper is voornemens de onroerende zaak (tezamen met transactie 11b) een nieuw bedrijfscomplex te realiseren. Ten tijde van de aankoop beschikte de onroerende zaak over een vigerende bedrijfsbestemming (t/m cat. 3.2). De koopsom bedraagt € 1.800.000,00 excl. btw oftewel € 339,00 per m². 11b: Onderhavige referentie betreft een transactie van een perceel bouwterrein. De levering heeft plaatsgevonden op 24 oktober 2024 tussen 5.1.2e (verkoper) en People First Estates B.V. (koper). De levering heeft plaatsgevonden onder het regime van de omzetbelasting. De koper was voornemens op de locatie een nieuw bedrijfscomplex te realiseren. De onroerende zaak is gelegen op een reguliere locatie aan de oostzijde van bedrijventerrein Ekkersrijt te Son en Breugel. De koper is voornemens (tezamen met de voorgenoemde transactie) op de locatie een nieuw bedrijfscomplex te realiseren. Ten tijde van de aankoop beschikte de onroerende zaak over een vigerende bedrijfsbestemming (t/m cat. 4.1). De koopsom bedraagt € 2.400.000,00 excl. btw oftewel € 343,00 per m². De onroerende zaken zijn gelegen aan de rand van bedrijventerrein Ekkersrijt, qua aard en uitstraling is dit bedrijventerrein fors minder dan BIC Noord.										
12	**22-4-2024**	**De Waal 11-19, Best**	**5.086 m²**	**€ 2.142.600,00**	**€ 421,27**	**-**	**-**	**-**	**°**	**-**
Onderhavige referentie betreft een transactie van een perceel bouwterrein. De levering heeft plaatsgevonden op 22 april 2024 tussen Lakenveld B.V. (verkoper) en J.A. Poldervaart Beheer B.V. (koper). De levering heeft plaatsgevonden onder het regime van de omzetbelasting, de verkoper heeft zorg gedragen voor de sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing. De onroerende zaak is gelegen op een reguliere locatie op bedrijventerrein Breeven te Best. De koper is voornemens nieuwe bedrijfsruimten te realiseren op de onroerende zaak. Ten tijde van de aankoop beschikte het perceel over een bedrijfsbestemming (t/m cat. 4.2), voor de voorgenomen realisatie van de bedrijfsunits hoeft de bestemming niet gewijzigd te worden. De koopsom bedraagt € 2.142.600,00 excl. btw oftewel € 421,00 per m². Met name de ligging, bereikbaarheid en de uitstraling van dit gedeelte van het bedrijventerrein is fors minder dan BIC Noord.										
14	**4-9-2023**	**Park Forum 1210, Eindhoven**	**11.070 m²**	**€ 2.000.000,00**	€ 180,66	-	-	-	**°**	-
Onderhavige referentie betreft een transactie van een perceel bouwterrein. De transactie (Hyp4 87171/156) heeft plaatsgevonden tussen 5.1.2e (verkoper) en AMI Beheer B.V. (koper). 5.1.2e is met Stichting Administratiekantoor LARO enig aandeelhouder van laatstgenoemde B.V.. Onderhavige levering betreft derhalve een inbreng in een B.V. en géén zuivere grondtransactie. De onroerende zaak is door 5.1.2e op 4 januari 2021 (Hyp4 83371/154) verworven van de gemeente Eindhoven.										

Zoals blijkt uit het bovengenoemd overzicht zijn de transacties van bebouwde of onbebouwde onroerende zaken welke sec. zijn aangekocht ten behoeve van de volledige sloop en herontwikkeling naar een nieuwe bedrijfsmatige locatie, in de afgelopen periode aan enorme prijsstijgingen onderhevig zijn. Het feit dat zich in het bovengenoemde overzicht veel bestaande opstallen bevinden betekent dat de kopers veelal kosten dienen te maken voor de sloop van de bebouwing indien de objecten niet in de btw worden geleverd. Waar in de periode vóór 2021 de prijzen van bedrijfskavels in de regio zich nog veelal in de bandbreedte tussen de € 150,00 per m² en € 200,00 per m² bevonden, is dit in de afgelopen periode in veel gevallen meer dan verdubbeld. Enerzijds wordt dit gevoed door het structurele tekort aan nieuwbouwlocaties in de regio,

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

nieuwbouwlocaties zoals Park Forum-West en KBP zijn in hoog tempo gevuld. Dit heeft als gevolg dat er thans nagenoeg géén nieuwbouwlocaties meer beschikbaar zijn. Daarnaast speelt de algehele economische ontwikkeling van de Brainport Regio een groot verhaal in de prijsvorming. Uit de onderzoeken welke verwerkt zijn in deze rapportage blijkt immers ook dat de economie van Brainport, met name in de (high-tech) industrie zich zowel landelijk als internationaal hoog heeft gepositioneerd.

ASML en de daaraan aanverwante bedrijvigheid spelen hierin natuurlijk een grote rol, maar ook leent de regio zich qua demografie en infrastructuur in grote mate voor een gunstig vestigingsklimaat.

De onderzochte transacties laten een enorme bandbreedte zien tussen de € 175,00 en € 900,00 per m² kavel. De onroerende zaken worden zowel aangekocht voor de ontwikkeling van grootschalige bedrijfslocaties, maar eveneens voor de ontwikkeling naar kleinschalige bedrijfsunits waar thans eveneens veel vraag naar is. Wanneer het bovengenoemde wordt geprojecteerd op BIC Noord kan er worden gesteld dat er niet per definitie sprake is van transacties waarvan de aard vergelijkbaar is met de voorgenomen campusachtige ontwikkeling die is voorzien in BIC Noord. Maar wel wat het effect van de ontwikkeling van Brainport en de schaarste aan bedrijfsgronden is op de prijzen van individuele kavels c.q. ontwikkelingslocaties. Daarnaast zullen ook de toeleveranciers van de aanwezige high-tech industrie een plek nodig hebben om zich te vestigen en te groeien.

De aanwezigheid en de groei van ASML in de regio laat zich bijvoorbeeld zien in de transactie 6 in het gepresenteerde overzicht. De onderneming die deze grond heeft verworven is op haar locatie op de Run 6371 in Veldhoven aangekocht door ASML, welke onderneming op haar beurt een vervangende locatie heeft aangekocht op hetzelfde bedrijventerrein voor een bedrag van circa € 550,00 per m² bvo (nieuw te ontwikkelen object).

Naar mening van de ondergetekenden hebben al de hiervoor genoemde ontwikkelingen een prijsopdrijvend effect op bestaande en nieuw uit te geven bedrijfslocaties, waar het aantal “excessen” een dergelijke permanente invloed heeft op de prijsontwikkeling. Daardoor zijn de prijzen voor bedrijfsgronden van vóór 2020/2021 niet meer van toepassing in het huidige marktbeeld, wat natuurlijk betekent dat veel gemeenten in hun huidige beleidsmatige uitgiften ver achterlopen op de marktontwikkelingen.

9.3. Transactie Westfields Oirschot

Betreft een (voorgenomen) transactie van percelen op Westfields te Oirschot, welke intern bij taxateurs bekend is. De levering zal, naar alle waarschijnlijkheid, plaatsvinden tussen SDK Vastgoed (verkoper) en ASML (koper). Naast de levering van de grond zal de verkoper van het bouwterrein eveneens de bedrijfsbebouwing op het terrein gaan realiseren. Hier zal, naar waarschijnlijkheid, ook sprake zijn van een aanneemovereenkomst. De exacte gegevens hiervan zijn thans nog niet bekend. Er is initieel dus géén sprake van een zuivere grondtransactie, gelet op het feit dat de verkoper de opstallen ook zal realiseren. Waar de koper uitgaat van een totaalsom (grond + opstal) zou er om bijvoorbeeld fiscale redenen kunnen worden geschoven in de verdeling. Om deze transactie goed te kunnen beoordelen zal erop ingezoomd moeten worden. Het betreft immers géén reguliere transactie van een perceel bouwterrein en zal in samenspraak met de regels, toelichting en bijlagen van het bestemmingsplan ‘Westfields Fase 3/ ASML’ (NL.IMRO.0823.BPWestfieldsfase3-VAST) moeten worden beoordeeld. Onderstaand betreffen de globale details van de voorgenomen transactie:

	Datum	Adres-/plaats	Oppervlakte	Transactieprijs	Per m²
13	**Q2 2025**	**Westfields, Oirschot**	**132.273 m²**	**€ 37.697.805,00**	**€ 285,00**

9.3.1. Ruimtegebruik

Zoals te zien is omvat de voorgenomen transactie van Westfields fase 3/ ASML circa 13 hectare. Dit betreft het gehele bestemmingsplangebied van Wesfields fase 3/ ASML. Ondanks het feit dat dit gehele gedeelte beschikt over een ‘paarse’ bestemming, zal ASML rekening moeten houden bepaalde uitgeefbaarheid en de bestemmingsregels welke gelden op specifieke gedeelten binnen dit bestemmingsvlak. Zowel het groen, de waterberging, de infrastructuur als de uitgeefbare gronden vallen allen binnen het voornoemde gedeelte van

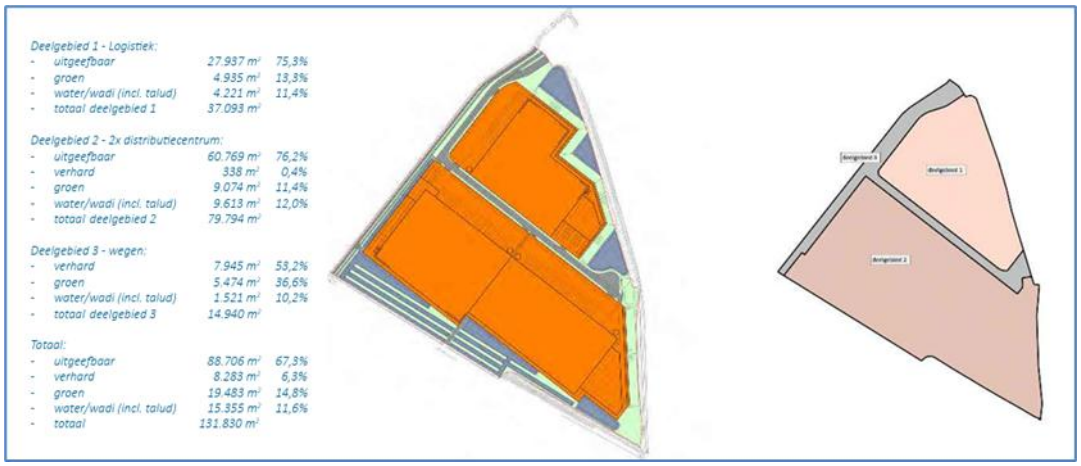
Gloudemans Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans HEIDEWEG taxatie & advies

13 hectare. Dit is af te leiden uit de regels en toelichting, alsmede uit 'Ontwikkelvisie Westfields fase III' welke onderdeel uitmaakt van de bijlagen van het bestemmingsplan. Hierin is de volgende afbeelding opgenomen welke een indicatie geeft van de voorgenomen inrichting van het gebied:



Verbeelding inrichting Westfields fase III (bron: NL.IMRO.0823.BPWestfieldsfase3-VAST)

De hierboven weergegeven uitsnede van de inrichting van het terrein, behelst ongeveer de genoemde 13 hectare in de voorgenomen transactie. Zoals goed is te zien moet een substantieel deel van de gronden worden ingezet als groenvoorziening, infrastructuur en waterberging. Bij de referentietransacties alsmede bij in BIC Noord zal dit grotendeels buiten de uitgeefbare gronden vallen. Wanneer wordt gekeken naar bijvoorbeeld de eerdere fasen van Westfields, kan worden waargenomen dat een groot deel van deze functies niet binnen de uitgeefbare velden valt. Dit is immers ook hoogst ongebruikelijk. In de ontwikkelvisie is een duidelijke tabel opgenomen van de verdeling van de verschillende functies binnen de genoemde 13 hectare. Onderstaand weergegeven:



Deelgebied 1 - Logistiek:		
- uitgeefbaar	27.937 m²	75,3%
- groen	4.935 m²	13,3%
- water/wadi (incl. talud)	4.221 m²	11,4%
- totaal deelgebied 1	37.093 m²	
Deelgebied 2 - 2x distributiecentrum:		
- uitgeefbaar	60.769 m²	76,2%
- verhard	338 m²	0,4%
- groen	9.074 m²	11,4%
- water/wadi (incl. talud)	9.613 m²	12,0%
- totaal deelgebied 2	79.794 m²	
Deelgebied 3 - wegen:		
- verhard	7.945 m²	53,2%
- groen	5.474 m²	36,6%
- water/wadi (incl. talud)	1.521 m²	10,2%
- totaal deelgebied 3	14.940 m²	
Totaal:		
- uitgeefbaar	88.706 m²	67,3%
- verhard	8.283 m²	6,3%
- groen	19.483 m²	14,8%
- water/wadi (incl. talud)	15.355 m²	11,6%
- totaal	131.830 m²	

Ruimtegebruik Westfields Fase III (bron: NL.IMRO.0823.BPWestfieldsfase3-VAST)

Gloudemans

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans

HEIDEWEG
- taxatie & advies -

Uit de staat voor het ruimtegebruik blijkt duidelijk dat 67,3% van het totale bestemmingsplangebied kan worden aangemerkt als 'uitgeefbaar'. De overige functies zijn nodig voor de groene inpassing, waterberging en de ontsluiting/infrastructuur. Een deel van deze functies zoals 'de groene Corridor' aan de zuidzijde en het 'groen' parallel aan de Challenge (oostzijde) is verankerd in het bestemmingsplan. Deze kunnen derhalve ook enkel als zodanig worden gebruikt. Hierna wordt dit uitgewerkt om de vergelijkbaarheid met BIC-Noord te verbeteren.

9.3.2. Inrichtingskosten

Het is thans niet bekend hoe er wordt omgegaan met de inrichtingskosten van onder meer de gronden welke buiten de uitgeefbare bouwvelden liggen. Indien hier sprake zou zijn van een zuivere grondtransactie, dan insinueert de afname van het hele gebied ook dat de koper de aanlegkosten van de openbare voorzieningen voor zijn of haar rekening zou nemen. Hierin is vooralsnog geen inzage verschaft, dit kan derhalve niet worden beoordeeld. Het lijkt dat de afnemer van de gronden zelf nog zorg dient te dragen voor het technisch bouwrijp maken van de locatie.

9.3.3. Bouw en gebruiksmogelijkheden

De voorgenomen transactie heeft betrekking op het gehele bestemmingsplangebied van Westfields fase III. Zoals aangegeven is circa 33% van dit gebied benodigd voor de openbare functies en niet voor de uitgeefbare gronden. Verder zijn de bouwmogelijkheden binnen dit uitgeefbare gebied zéér relevant, dit om de vergelijking met BIC Noord op een juiste wijze te kunnen maken. De regels binnen het bestemmingsplan geven aan dat de bebouwing enkel mag worden gerealiseerd binnen het bouwvlak, waarvan maximaal 70% mag worden bebouwd, met een maximale bouwhoogte van circa 20 meter. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 93.000 m², dit zou betekenen dat er ongeveer 65.000 m² voetprint bebouwing zou mogen worden gerealiseerd. Dit komt overeen met de bestemmingsomschrijving, welke luidt als volgt:

a. brainport-logistiek in de vorm van maximaal 60.000 m² (grootschalige) logistieke bedrijven met bedrijfsactiviteiten gericht op logistiek, opslag en overslag, fulfillment, transport, verpakking, handling en distributie uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein – Brainport Logistiek als opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, ten dienste van een binnen de Brainport-regio gevestigd bedrijf gericht op de vervaardiging van machines en apparaten op het gebied van geavanceerde lithografische systemen;
b. de opslag en uitstalling ten behoeve van de onder a. genoemde toegestane bedrijvigheid;
c. een bedrijf gericht op de vervaardiging van machines en apparaten op het gebied van geavanceerde lithografische systemen, ondergeschikt aan de onder a. genoemde toegestane bedrijvigheid;
d. erven en terreinen;
e. groenvoorzieningen;
f. kantooractiviteiten, voor zover ondergeschikt aan de bedrijven genoemd onder a. of c.;
g. nutsvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen;
i. straatmeubilair;
j. verkeersvoorzieningen;
k. geluidwerende voorzieningen;
l. voorzieningen van openbaar nut;
m. water, waterberging(en) en waterhuishoudkundige voorzieningen;
n. wegen, straten, voet- en rijwielpaden.

Uit openbare informatie blijkt ook dat ASML hier voornemens is om circa 68.000 m² BVO bedrijfsbebouwing te realiseren, dit ligt redelijk in lijn met hetgeen hier boven is genoemd.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

9.3.4. Resumé

Om deze voorgenomen transactie op een juiste manier om te slaan naar BIC Noord moeten alle details worden beoordeeld. Wanneer onder meer de kosten voor de aanleg van openbare- en groen voorzieningen buiten beschouwing worden gelaten en er vanuit wordt gegaan dat dit een zuivere grondtransactie betreft kan deze als volgt worden omgeslagen, zowel per m² uitgeefbaar, als per m² BVO (uitgaande van het meest gunstige scenario):

WESTFIELDS FASE II			
Transactieprijs		€	37.697.805,00
Transactieprijs per m² perceel	132.273 m²	€	285,00
Transactieprijs per m² 'uitgeebaar'	88.706 m²	€	424,97
Transactieprijs per m² BVO	68.000 m²	€	554,38

Uit deze analyse blijkt dat de voorgenomen transactie van ASML op Westfields fase III (ook wanneer sec wordt gekeken naar de uitgeefbare en ten behoeve van de bedrijfsbestemming functionele vierkante meters) dit ver boven de gepresenteerde transactieprijs van € 285,00 ligt.

9.4. Transacties stedenrij Brabant

In onderstaande tabel zijn schematisch een aantal transacties weergegeven van hoofdzakelijk bouwterreinen op de bedrijventerreinen binnen de grotere steden in Noord-Brabant. De bouwterreinen zijn allen aangekocht met het uiteindelijke doel hier bedrijfsmatige bebouwing op te realiseren (nieuwbouw). Waar er sprake is van bestaande onroerende zaken welke worden geleverd in de overdrachtsbelasting is dit vermeld. De akten van levering kunnen op verzoek beschikbaar worden gesteld.

	Datum	Adres-/plaats	Oppervlakte	Transactie-prijs	Per m²	Lay-out	Ligging op terrein	Bereikbaarheid	Transactieperiode	Economische regio	Algemeen
1	**9-12-2022**	**Konijnenberg 97, Breda**	**12.350 m²**	**€ 4.575.000,00**	**€ 370,00**	**-**	**-**	**°**	**-**	**-**	**-**
Onderhavige referentie betreft een transactie van een perceel bouwterrein. De levering heeft plaatsgevonden op 9 december 2022 tussen Metro Properties B.V. (verkoper) en Last Mile Breda B.V. (koper). Het perceel is gelegen op bedrijventerrein 'de Krogten' in het noordelijk gedeelte van Breda. De grond wordt door de verkoper bouwrijp en onder het regime van de omzetbelasting geleverd. De koper is voornemens om op de locatie een bedrijfsruimte te realiseren met daaraan ondergeschikte kantoren. Conform BAG-viewer bedraagt de te realiseren oppervlakte van de bedrijfsbebouwing circa 9.206 m². De locatie beschikt over een vigerende bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De koopsom bedraagt € 4.575.000,00 excl. btw oftewel € 370,00 per m². Bedrijventerrein 'Krogten' te Breda kenmerkt zich veelal door de aanwezigheid van reguliere bedrijvigheid en is qua uitstraling minder dan wanneer dit wordt vergeleken met BIC Noord. De FSI van de reeds gerealiseerde bebouwing is circa 0,75.											
2	**22-11-2023**	**Krombaak 16, Oosterhout**	**2.805 m²**	**€ 950.000,00**	**€ 339,00**	**-**	**-**	**-**	**°**	**-**	**-**
Onderhavige referentie betreft een transactie van een bestaande bedrijfsruimte, de levering heeft op 22 november 2023 (Hyp 87633/86) plaatsgevonden tussen KJB Holding B.V. (verkoper) en Solina Netherlands Holding B.V. (koper). De onroerende zaak is gelegen op bedrijventerrein 'de Wijsterd' in Oosterhout. Ten tijde van de aankoop was het object (nog) niet geamoveerd en is derhalve onder de overdrachtsbelasting geleverd. Op basis van openbare informatie blijkt dat het object per heden (2025) geheel is geamoveerd, het is thans nog niet (openbaar) bekend hoeveel bebouwing er zal worden gerealiseerd. De onroerende zaak beschikt over de vigerende bestemming 'bedrijf-2' waar bedrijven tot cat. 3.1 en 3.2 zijn toegestaan. De koopsom bedraagt € 950.000,00 kosten koper oftewel € 339,00 per m². Dit bedrijventerrein is slecht te vergelijken met BIC Noord gelet op de uitstraling en lay-out, daarnaast is de verkochte kavel fors kleiner dan de uitgifteclusters in BIC. De FSI van de voorgenomen bebouwing is thans niet bekend.											

Gloudemans Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans HEIDEWEG taxatie & advies

3	**27-11-2023**	**Nieuwe Bredase Baan 10, Breda**	**12.435 m²**	**€ 4.276.000,00**	**€ 370,45**	**-**	**-**	**-**	**°**	**-**	**-**

Onderhavige referentie betreft een transactie van een perceel bouwterrein tussen H&D Vastgoed B.V. (verkoper) en Onroerend Goed Breda B.V. (koper), de levering heeft op 27 november 2023 plaatsgevonden. Het perceel wordt door de verkoper bouwrijp en onder het regime van de omzetbelasting geleverd. Het perceel is gelegen op zichtlocatie aan de noordzijde van bedrijventerrein 'de Krogten' te Breda. Het perceel heeft een 'incourante' L-vorm. De koper is voornemens om op het perceel een 36-tal kleinschalige bedrijfsunits te realiseren. Het beschikt over een vigerende bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', voor de voorgenomen ontwikkeling hoeft de bestemming niet te wijzigen. De koopsom bedraagt € 4.276.000,00 excl. btw oftewel € 344,00 per m². Bedrijventerrein 'Krogten' te Breda kenmerkt zich veelal door de aanwezigheid van reguliere bedrijvigheid en is qua uitstraling minder dan wanneer dit wordt vergeleken met BIC Noord.

4	**18-3-2024**	**Jellinghausstraat 2, Tilburg**	**4.000 m²**	**€ 1.800.000,00**	**€ 450,00**	**-**	**-**	**-**	**°**	**-**	**-**

Onderhavige referentie betreft een transactie van een bestaande bedrijfsruimte, de levering heeft op 18 maart 2024 (Hyp4 88372/70) plaatsgevonden tussen Jabro Tilburg B.V. (verkoper) en Vastgoedontwikkeling Tilburg B.V. (koper). De onroerende zaak wordt onder het regime van de omzetbelasting geleverd gelet op het feit dat de verkoper wordt verplicht de onroerende zaak geamoveerd op te leveren. De onroerende zaak is gelegen op een reguliere locatie aan de rand van bedrijventerrein 'Kraaiven' te Tilburg. De koper is voornemens het object te herontwikkelen en nieuwe bedrijfsbebouwing te stichten. Ten tijde van de aankoop beschikte de onroerende zaak over de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' t/m categorie 5. De koopsom bedraagt € 1.800.000,00 excl. btw oftewel € 450,00 per m². Bedrijventerrein Kraaiven is een klassiek bedrijventerrein aan de noordzijde van Tilburg, deels gelegen aan het Kanaal. Dit bedrijventerrein is qua uitstraling en lay-out fors minder dan de voorgenomen ontwikkeling in BIC Noord.

	Datum	Adres-/plaats	Oppervlakte	Transactie-prijs	Per m²	Lay-out	Ligging op terrein	Bereikbaarheid	Transactieperiode	Economische regio	Algemeen
5	**28-6-2024**	**Nobelstraat 20, Goirle**	**3.250 m²**	**€ 1.400.000,00**	**€ 430,77**	**-**	**-**	**-**	**°**	**-**	**-**

Onderhavige referentie betreft een transactie van voormalige bedrijfsruimte geleverd als bouwterrein, de levering heeft op 28 juli 2024 plaatsgevonden tussen Habet O.G. B.V. (verkoper) en Kronenburg Invest B.V. (koper). De onroerende zaak wordt door de verkoper (gesloopt) geleverd onder het regime van de omzetbelasting. De koper is voornemens om op het perceel nieuwe bedrijfsbebouwing te realiseren. Het perceel is gelegen op een reguliere locatie op bedrijventerrein Tijvoort aan de zuidkant van Goirle. Ten tijde van de aankoop beschikte de onroerende zaak over een vigerende bedrijfsbestemming (t/m cat. 3.1). De koopsom bedraagt € 1.400.000,00 excl. btw oftewel € 430,00 per m². Tijvoort is een regulier bedrijventerrein dat in lay-out en opzet een stuk minder is dan de voorgenomen ontwikkeling in BIC Noord. Ondanks het feit dat er bedrijfsunits op het perceel worden gerealiseerd is hier de FSI naar alle waarschijnlijkheid kleiner dan 1.

6	**7-6-2024**	**Slingerweg 96, Breda**	**13.445 m²**	**€ 3.900.000,00**	**€ 290,07**	**-**	**-**	**°**	**°**	**-**	**-**

Onderhavige referentie betreft een transactie van een bestaand bedrijfscomplex, de ingeschreven akte betreft de inschrijving van de koopovereenkomst op 7 juni 2024 (Hyp4 88880/44). De transactie heeft plaatsgevonden tussen Stichting Sleepboot de Rotte (verkoper) en Westerveld Properties V B.V. De onroerende zaak betreft een voormalige busremise, de koper is voornemens om de onroerende zaak (in combinatie met een aantal omliggende onroerende zaken) te herontwikkelen naar bedrijfsruimten. Het is niet bekend of de onroerende zaak in het regime van de omzetbelasting of de overdrachtsbelasting wordt geleverd. Wel is er sprake van enige vorm van verontreiniging. De koopsom bedraagt € 3.900.000,00 excl. btw oftewel € 290,00 per m². Dit bedrijfskavel is gelegen op een kleinschalig en verouderd bedrijventerrein nabij het centrum van Breda en is derhalve qua aard en opzet een stuk minder dan BIC Noord.

7	**28-7-2024**	**Laurent Janssensstraat ong., Tilburg**	**1.971 m²**	**€ 620.000,00**	**€ 314,56**	**-**	**-**	**-**	**°**	**-**	**-**

Onderhavige referentie betreft een transactie van een perceel bouwgrond, de levering heeft plaatsgevonden op 28 juli 2024 (Hyp4 89005/95) tussen J.A.C. Kop Beheer b.v. (verkoper) en Reek & WJ Vastgoedontwikkeling I B.V.. De onroerende zaak is onder het regime van de omzetbelasting geleverd en is gelegen op een reguliere locatie op bedrijventerrein 'Kraaiven' te Tilburg. De koper is voornemens een nieuwe bedrijfsruimte te ontwikkelen op het perceel. Ten tijde van de aankoop beschikte de onroerende zaak over de bestemming Bedrijf t/m cat. 5.1. De koopsom bedraagt € 620.000,00 excl. btw oftewel € 315,00 per m². Bedrijventerrein Kraaiven is een klassiek bedrijventerrein aan de noordzijde van Tilburg, deels gelegen aan

Gloudemans Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans HEIDEWEG · taxatie & advies ·

het Kanaal. Dit bedrijventerrein is qua uitstraling en lay-out fors minder dan de voorgenomen ontwikkeling in BIC Noord.

8	**15-3-2024**	**Wisent 12, Rosmalen**	**4.422 m²**	**€ 1.855.450,00**	**€ 419,60**	**-**	**°**	**°**	**°**	**-**	**°**
8a	**1-11-2021**	**Wisent 14-20, Rosmalen**	**3.700 m² + (300 m²)**	**€ 1.461.500,00**	**€ 395,00**	**-**	**°**	**°**	**-**	**-**	**-**

Transactie 1: Onderhavige referentie betreft een transactie van een perceel bouwgrond ten behoeve van de realisatie van een zelfstandige kantoorruimte. De levering heeft plaatsgevonden op 15 maart 2024 tussen de gemeente 's-Hertogenbosch (verkoper) en Baucis & Philemon B.V. (koper). De levering heeft plaatsgevonden onder het regime van de omzetbelasting. De kavel is gelegen op zichtlocatie (A2) op bedrijventerrein 'Rosmalense Plas' te 's-Hertogenbosch. De koper is voornemens een zelfstandige kantoorruimte te realiseren op de kavel met maaiveld parkeren. De te realiseren bebouwing heeft (conform BAG) een oppervlakte van circa 3.605 m². Wat neerkomt op een prijs per m² BVO van circa € 500,00 excl. btw. Ten tijde van de aankoop beschikte het perceel over een vigerende (kantoor) bestemming.

Transactie 2: Onderhavige referentie betreft een transactie van een perceel bouwgrond ten behoeve van de realisatie van een zelfstandige kantoorruimte. De levering heeft plaatsgevonden op 1 november 2021 (Hyp4 82476/150) tussen de gemeente 's-Hertogenbosch (verkoper) en Waterfall Offices B.V. (koper). De levering heeft plaatsgevonden onder het regime van de omzetbelasting. De kavel is gelegen op zichtlocatie (A2) op bedrijventerrein 'Rosmalense Plas' te 's-Hertogenbosch. In de akte is een uitsplitsing gemaakt tussen de grond welke bestemd is voor bebouwing (circa 3.700 m²) en de grond welke enkel bestemd is voor groenvoorzieningen (circa 300 m²). De grond voor bebouwing wordt geleverd tegen een bedrag van € 395,00 per m² kavel, de grond ten behoeve voor de groenvoorziening wordt om niet geleverd. Indien deze grond in de toekomst wijzigt in bestemming dient deze eveneens te worden afgerekend á € 395,00 per m². **Let op**: In de gedeelde referentielijst is een incorrecte transactieprijs is opgenomen, deze dient te worden aangepast (daarom geel gemarkeerd).

Het bedrijventerrein Rosmalense Plas in de gemeente 's-Hertogenbosch is qua omvang van de bedrijfskavels niet goed vergelijkbaar met BIC Noord. Doch betreffen de genoemde transacties kavels waar zelfstandige (kleinschalige) kantoorruimten kunnen worden gerealiseerd, eveneens op zichtlocatie vanaf de A2. Geconcludeerd kan worden dat de beleidsmatige uitgifteprijs is gestegen t.o.v. 2021 met circa 5,00%. De FSI op beide kavels is fors kleiner dan 1, waardoor de gemiddelde prijs per m² te realiseren BVO ver boven de € 500,00 per m² komt.

	Datum	Adres-/plaats	Oppervlakte	Transactie-prijs	Per m²	Lay-out	Ligging op terrein	Bereikbaarheid	Transactieperiode	Economische regio	Algemeen
9	**3-10-2024**	**Ledeboerstraat ong., Tilburg**	**41.932 m²**	**€ 14.676.100,00**	**€ 350,00**	**-**	**°**	**-**	**°**	**-**	**-**

Onderhavige referentie betreft een transactie van een perceel bouwgrond, de levering heeft plaatsgevonden op 3 oktober 2024 tussen Hurks Investments B.V. (verkoper) en BTT Real Estate B.V. (koper). De onroerende zaak wordt door de verkoper als bouwterrein geleverd onder het regime van de omzetbelasting. Het klopt dat de koper eveneens aangrenzend eigenaar 'buurman' is, doch betreft het naastgelegen object een volledige uit-ontwikkeld en verhuurd (RHENUS) logistiek object. De koper (belegger) voorziet hier een nieuwe logistieke ontwikkeling, het lijkt daarom voorbarig om te oordelen dat de aankoop van dit perceel voor de eigenaar synergievoordelen biedt waardoor hier sprake is van een bijzonder koperbelang. Het perceel is gelegen met de zuidzijde grenzend aan het kanaal, op bedrijventerrein Kraaiven te Tilburg. Ten tijde van de aankoop beschikte het perceel over een vigerende bedrijfsbestemming (t/m cat. 4.1). De koopsom bedraagt € 14.676.100,00 excl. btw oftewel € 350,00 per m². De koper is eveneens voornemens om transactie 14 bij de ontwikkeling te betrekken, deze is aangekocht voor een fors hogere koopsom per m² (interne informatie). Bedrijventerrein Kraaiven is een klassiek bedrijventerrein aan de noordzijde van Tilburg, deels gelegen aan het Kanaal. Dit bedrijventerrein is qua uitstraling en lay-out fors minder dan de voorgenomen ontwikkeling in BIC Noord. Gelet op de aard van de voorgenomen ontwikkeling (lees: logistiek) zal de FSI naar verwachting kleiner zijn dan 1.

10	**13-12-2024**	**Lage Dijk 11a, Helmond**	**21.210 m²**	**€ 6.000.000,00**	**€ 282,89**	**-**	**-**	**-**	**°**	**°**	**-**

Onderhavige referentie betreft een transactie van een voormalig bedrijfscomplex met bedrijfswoning, de levering heeft plaatsgevonden op 13 december 2024 (Hyp4 90116/110) tussen 5.1.2e (verkoper) en Falk Investment B.V. (koper). Gelet op het feit dat de bedrijfswoning nog (tijdelijk) in gebruik is, is het perceel onder het regime van de overdrachtsbelasting geleverd. In theorie zou dit betekenen dat de genoemde koopsom nog moet worden vermeerderd met 10,40% overdrachtsbelasting en sloopkosten alvorens het kan worden vergeleken met de transacties excl. btw. De

onroerende zaak is gelegen op een reguliere locatie op bedrijventerrein 'Hoogeind' te Helmond. De koper is voornemens het object te herontwikkelen zoals blijkt uit informatie van de verkopend makelaar. Ten tijde van de aankoop beschikte de onroerende zaak over een vigerende bedrijfsbestemming (t/m cat. 4.2). De koopsom bedraagt € 6.000.000,00 kosten koper. Vermeerderd met overdrachtsbelasting betreft de prijs per m² € 312,00 en dan is nog geen rekening gehouden met de sloopkosten. Bedrijventerrein Hoogeind in Helmond betreft een klassiek bedrijventerrein dat qua aard en lay-out fors minder is dan de voorgenomen ontwikkeling BIC Noord. Het is thans nog niet bekend welke soort bedrijfsbebouwing zal worden gerealiseerd op de kavel.

11	**28-12-2023**	**Hedikhuizerweg 15 en 17, 's-Hertogenbosch**	**3.856 m²**	**€ 1.950.000,00**	**€ 505,71**	**-**	**-**	**+**	**°**	**-**	**°**

Onderhavige referentie betreft een transactie van een voormalige bedrijfsruimte als bouwterrein, de transactie heeft plaatsgevonden op 28 december 2023 (Hyp4 87892/129) tussen BPI Vastgoed B.V. (verkoper) en Coorperante Ontwikkeling VII B.V. (koper). De transactie heeft plaatsgevonden onder het regime van de omzetbelasting, wat betekent dat de verkoper de onroerende zaak bouwrijp op dient te leveren aan koper. De koper is voornemens bedrijfsruimten te realiseren op het terrein. De onroerende zaak is gelegen op een reguliere locatie op bedrijventerrein Rietvelden-Vutter-Ertveld te 's-Hertogenbosch. Ten tijde van de transactie beschikte de onroerende zaak over een vigerende bedrijfsbestemming. De koopsom bedraagt € 1.950.000,00 oftewel € 506,00 per m². Onderhavig bedrijventerrein betreft ook een 'klassiek' bedrijventerrein met een aard en lay-out die fors minder is dan de voorgenomen hoogwaardige ontwikkeling in BIC Noord.

	Datum	Adres-/plaats	Oppervlakte	Transactie-prijs	Per m²	Lay-out	Ligging op terrein	Bereikbaarheid	Transactieperiode	Economische regio	Algemeen
12	**29-12-2020**	**Het Sterrenbeeld 55, 's-Hertogenbosch**	**11.202 m²**	**€ 3.640.650,00**	**€ 325,00**	**-**	**°**	**°**	**-**	**-**	**-**
12a	**24-2-2024**	**Het Sterrenbeeld 51, 's-Hertogenbosch**	**13.812 m²**	**€ 2.693.340,00**	**€ 195,00**	**-**	**-**	**°**	**-**	**-**	**-**
12b	**29-12-2020**	**Het Sterrenbeeld 31, 's-Hertogenbosch**	**6.188 m²**	**€ 1.206.660,00**	**€ 195,00**	**-**	**-**	**°**	**-**	**-**	**-**

Transactie 1: Onderhavige referentie betreft een wat oudere transactie, doch betreft het een transactie van een perceel bouwterrein. De levering heeft plaatsgevonden op 29 december 2020 (Hyp4 80206/111) tussen de gemeente 's-Hertogenbosch (verkoper) en Prorae Silva Ducis B.V. (koper). De transactie heeft plaatsgevonden onder het regime van de omzetbelasting. De koper heeft op de locatie een high-tech datacenter met kantoorvoorzieningen gerealiseerd. De onroerende zaak is gelegen op zichtlocatie (A2) op bedrijventerrein de Brand. Er is thans een hoogwaardig bedrijfsobject van circa 11.500 m² gerealiseerd op de locatie. De koopsom bedraagt € 3.640.650,00 excl. btw oftewel € 325,00 per m². De FSI van onderhavige transactie is circa 1.

Transactie 2 en 3: Onderhavige referenties betreffen een tweetal bedrijfskavels welke eveneens zijn verkocht door de gemeente 's-Hertogenbosch. Beide kavels zijn niet gelegen op zichtlocatie vanaf de A2 wat het verschil in beleidsmatige uitgifteprijs verklaart.

13	**31-1-2024**	**John. F. Kennedylaan 40, Valkenswaard**	**4.135 m²**	**€ 1.850.000,00**	**€ 447,40**	**-**	**°**	**-**	**°**	**-**	**-**

Onderhavige referentie betreft een transactie van een voormalige autoshowroom geleverd als bouwterrein, de levering heeft plaatsgevonden op 31 januari 2024 tussen 5.1.2e (verkoper) en Cooperante Ontwikkeling III B.V. (koper). De transactie heeft plaatsgevonden onder het regime van de omzetbelasting. De verkoper levert het bedrijfscomplex gesloopt op. De koper is voornemens om de locatie te herontwikkelen naar bedrijfsruimten. De onroerende zaak is gelegen op een zichtlocatie aan de entree van bedrijventerrein 'de Vest' in Valkenswaard. Ten tijde van de transactie beschikte het object over een vigerende bedrijfsbestemming (ABC). De koopsom bedraagt € 1.850.000,00 excl. btw oftewel € 447,00 per m². Opvallend is dat de voormalige autoshowroom geruime tijd te koop / te huur heeft gestaan en alsnog is geamoveerd. De vraag moet derhalve worden gesteld of percelen met deze kwalificatie in de huidige markt hoger gewaardeerd dienen te worden dan (bijvoorbeeld) BIC. Bedrijventerrein 'de Vest' in Valkenswaard is eveneens een klassiek bedrijventerrein met bedrijfsbebouwing welke veelal nog dateert uit de jaren '70 – '80, qua lay-out en opzet derhalve structureel anders dan de voorgenomen ontwikkeling op BIC Noord.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG taxatie & advies

	Datum	Adres-/plaats	Oppervlakte	Transactie-prijs	Per m²	Lay-out	Ligging op terrein	Bereikbaarheid	Transactieperiode	Economische regio	Algemeen
14	**25-4-2024**	**Industrieweg 55, Waalwijk**	**17.294 m²**	**€ 8.000.000,00**	**€ 462,58**	**-**	**-**	**°**	**°**	**-**	**-**
Onderhavige referentie betreft een transactie van een voormalig bedrijfsobject door de verkoper geleverd als bouwterrein. De levering heeft plaatsgevonden op 25 april 2024 tussen Little Eagle Rente B.V. (verkoper) en LU GE 80 S.á r.l. (koper). Informatie uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel wijst uit dat beide partijen niet gelieerd zijn. De onroerende zaak is onder het regime van de omzetbelasting geleverd en is gelegen op een reguliere locatie op bedrijventerrein 'Haven' aan de noordzijde van de gemeente Waalwijk. De koper is voornemens om op de locatie een (logistieke) bedrijfsontwikkeling te realiseren, de kavel beschikt thans over een bedrijfsbestemming t/m cat. 5. De koopsom bedraag € 8.000.000,00 excl. btw oftewel € 462,58 per m². Bedrijventerrein 'Haven' betreft een klassiek bedrijventerrein voor zware industrie en logistiek en beschikt onder meer over kadevoorziening. Onderhavige referentie heeft deze voorziening niet, doch wel een zware milieucategorie. Qua lay-out en aard is dit bedrijventerrein anders is dan de voorgenomen ontwikkeling in BIC Noord.											
15	**19-12-2024**	**Via Laera 12, Weert**	**33.862 m²**	**€ 4.940.200,00** (excl. exploitatiebijdrage)	**€ 145,89**	**-**	**°**	**°**	**°**	**--**	**-**
		Via Laera 12, Weert	**33.862 m²**	**€ 9.270.459,00** (incl. exploitatiebijdrage)	**€ 273,77**						
Onderhavige referentie betreft een transactie van een perceel bouwterrein, de levering heeft plaatsgevonden op 19 december 2024 (Hyp4 90171/146) tussen Planburo Brabant B.V. (verkoper) en DHL Supply Chain (Netherlands) B.V. (koper). De levering heeft plaatsgevonden onder het regime van de omzetbelasting. Zoals vermeld in de akte van levering is koper bij eventuele realisatie van de bedrijfsbebouwing nog een exploitatiebijdrage aan de gemeente Weert verschuldigd, gelet op het feit dat de percelen zich bevinden in het gebied van 'Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, 4e herziening (NL.IMRO.0988.EPKampershN2010H4-VA01)'. In laatstgenoemde exploitatieplan zijn de kostenverhaalsregels opgenomen. Globale beoordeling van dit exploitatieplan leert dat 'eigendom 6', waar onderhavige onroerende zaak onderdeel van uitmaakt een totale exploitatiebijdrage van € 7.277.747,00 verschuldigd is, op basis van een uitgeefbaar metrage van 56.917 m². Wanneer dit naar rato (56.917 m² v.s. 33.862 m² = 59,50%) terug wordt gerekend resulteert dit voor onderhavige onroerende zaak in een te betalen nog te indexeren exploitatiebijdrage van 59,50% x € 7.277.747,00 = € 4.330.259,00. Deze exploitatiebijdrage moet bij de transactieprijs worden opgeteld alvorens deze kan worden vergeleken. Dit resulteert in een totale prijs van een kleine € 275,00 per m² kavel, dit is fors hoger dan de gemeentelijke (beleidsmatige) uitgifteprijs van € 210,00 per m². De koper (DHL) is voornemens om op de locatie logistieke bebouwing te realiseren, de koper is tevens eigenaar van een grootschalige logistieke ontwikkeling op korte afstand van het verkochte. Doch niet direct aangrenzend. De onroerende zaak beschikt over een bedrijfsbestemming (t/m cat. 3.2) met een maximum bebouwingspercentage van 70% van het terrein. Dit betekent dat de FSI hier maximaal 0,7 kan zijn. Dit gedeelte van bedrijventerrein Kampershoek richt zich vooral op grootschalige logistieke bedrijven en heeft een gunstige ligging t.o.v. de A2. Doch is dit een economisch mindere regio dan Brainport, ondanks de relatief geringe afstand tussen de twee regio's.											
16	**27-3-2023**	**Rederijweg 30-32, Oosterhout**	**48.175 m²**	**€ 25.018.000,00**	**€ 519,31**	**-**	**°**	**°**	**°**	**-**	**-**
Onderhavige referentie betreft een transactie van een perceel bouwterrein. De levering heeft plaatsgevonden op 27 maart 2023 (Hyp4 86252/67) tussen C. Steinweg- Handelsveem B.V. (verkoper) en RLG Rederijweg B.V. (koper). De onroerende zaak is onder het regime van de omzetbelasting geleverd en is gelegen op een reguliere locatie met kadevoorziening op bedrijventerrein 'Weststad' te Oosterhout. De koper is gesitueerd op korte afstand van de onroerende zaak, doch niet direct aangrenzend, er is dus géén sprake van 'buurmans grond'. Weliswaar is het voorstelbaar dat de koper synergievoordelen kan benutten doordat de onroerende zaak zich op het zelfde gedeelte van het bedrijventerrein bevindt. De onroerende zaak beschikt over een vigerende bedrijfsbestemming t/m categorie 5.2. Bedrijventerrein Weststad is een bedrijventerrein dat zich met name richt op grootschalige logistiek en industrie. Sommige bedrijven (zoals CEVA automotive) beschikken over een eigen railterminal. Bij onderhavige locatie is hier geen sprake van. Wel is de onroerende zaak met de achterzijde gelegen aan de insteekhaven, doch maakt de koper hier géén gebruik van gelet op de logistieke aard. Thans is op het perceel een logistiek object gerealiseerd van circa 35.000 m² BVO, waardoor hier de FSI circa 0,73 bedraagt. Ook is dit bedrijventerrein qua indeling en aard anders dan BIC Noord, waar het hier veelal gaat om zware industrie en grootschalige logistiek.											

Gloudemans

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans

HEIDEWEG
- taxatie & advies -

9.5. Transacties Campussen

In onderstaande tabel zijn schematisch een aantal transacties weergegeven van grondtransacties en/of uitgiften in erfpacht op campusachtige locaties in Nederland. Hierbij zijn campusomgevingen betrokken welke actief gronden in erfpacht uitgeven of verkopen. Campussen zoals de HTC Eindhoven voeren géén dergelijk beleid, hier worden enkele objecten in haar geheel aangeboden voor verhuur. In het onderstaande overzicht is een beknopte uiteenzetting van de transactie of uitgifte gepresenteerd, voor de uitgebreide analyse wordt verwezen naar de bijlage, waar per object een uitgebreide uiteenzetting is weergegeven. Ook hiervan zijn de akten van levering op verzoek beschikbaar. De gepresenteerde informatie is afkomstig uit de akten van levering met een combinatie van openbare informatie betreffende de locaties. Bij de oudere transacties is (nog) géén rekening gehouden met een inflatiecorrectie. In de bijlage van dit rapport is er per transactie een nadere uiteenzetting opgenomen.

#	Transactiedatum	Omschrijving	Plaats	Oppervlakte (perceel)	Oppervlakte (BVO)	Transatieprijs	Prijs per m²	Lay-out-/situering	Bereikbaarheid	Transactieperiode	Economische regio	Erfpachtvoorwaarden	Algeheel
1	25-10-2023	Science Park Delft	Delft	3.247 m²	12.636 m²	€ 4.160.700,00	€ 329,27	°	°	°	-	°	°
2	13-4-2023	Science Park Utrecht	Utrecht	2.849 m²	22.000 m²	€ 13.640.000,00	€ 620,00	°	+	°	+	-	+
3	30-12-2019	Wageningen Campus	Wageningen	6.551 m²	3.224 m²	€ 1.352.500,00	€ 419,51	°	-	--	-	+	-
4	18-10-2021	Bioscience Leiden	Leiden	4.839 m²	13.427 m²	€ 5.274.895,00	€ 392,86	°	+	-	°	-	°
5	26-3-2024	Next Delft	Delft	3.699 m²	10.000 m²	€ 2.189.304,00	€ 218,93	°	°	°	-	°	°
6	26-3-2024	Science Park Leiden	Leiden	4.696 m²	10.136 m²	€ 4.666.578,00	€ 460,40	°	+	°	°	-	°
7	2025	Campus vertrouwelijk	n.n.b.		28.000 m²	€ 6.580.000,00	€ 235,00	?	?	?	?	?	?
8	28-3-2024	Camebridgelaan	Utrecht	19.708 m²	18.645 m²	€ 4.345.373,54	€ 233,06	°	+	°	+	---	--
9	26-9-2024	De Limes	Oegstgeest	3.329 m²	10.538 m²	€ 4.658.666,00	€ 442,08	°	+	°	°	-	°
10	1-1-2024	Robert Boyleweg	Leiden	5.269 m²	12.308 m²	€ 5.142.065,00	€ 417,78	°	+	°	°	-	°

De hierboven genoemde transacties hebben alle plaatsgevonden op soortgelijke campusachtige omgevingen, in hoofdstuk 6.4.3 is er per campus omschreven welke activiteiten daar plaatsvinden. Zoals kan worden afgeleid uit het overzicht is er in bijna alle gevallen sprake van een uitgifte in erfpacht, in plaats van een verkoop. Hierbij moeten natuurlijk de erfpachtvoorwaarden ook in ogenschouw worden genomen bij het beoordelen van de betreffende transacties. In onderhavige geval zal er naar alle waarschijnlijkheid eveneens sprake zijn van de uitgifte in erfpacht van de gronden, waarbij de eeuwigdurende erfpacht in combinatie met de erfpachtvoorwaarden waarschijnlijk dichtbij de volledige eigendom zal staan.

Voor de beoordeling van de transacties is met name gekeken naar de wijze waarop de kavels op de campussen in erfpacht zijn uitgeven, maar eveneens naar de grondprijs welke heeft gediend als canongrondslag, indien er een jaarlijkse canon verschuldigd is. Doch wordt opgemerkt dat hier ook vaak de canon bij de uitgifte van de locaties voor de looptijd van de erfpachtovereenkomst is afgekocht.

Zoals blijkt is de bandbreedte tussen de genoemde transacties is kleiner geworden en ligt nu grofweg tussen € 200,00 en € 600,00 per m² bvo. Waar het zwaartepunt c.q. het gemiddelde eveneens rond de € 400,00 - € 450,00 per m² bvo ligt. Deze uitgiften en/of verkopen betreffen alle kantoorachtige ruimten met de daaraan ondergeschikte labruimten of cleanrooms. De kavels die zijn uitgegeven bevinden zich allen binnen een grotere campusontwikkeling waar de openbare ruimte met alle bijbehorende (campus)infrastructuur in eigendom is bij de eigenaar/beheerder van de campus.

Doordat er bij deze campusvormingen in bijna alle gevallen sprake is van uitgiften in erfpacht, houdt de blooteigenaar grip op het gebruik van de gronden in combinatie met de opstallen. Waarbij privaatrechtelijk bepalingen kunnen worden vastgelegd die privaatrechtelijk niet kunnen worden uitgesloten. De precieze erfpachtvoorwaarden verschillen bij de gehanteerde referenties in veel gevallen, echter zijn deze naar mening van ondergetekenden op hoofdlijnen zeer goed vergelijkbaar met de voorgenomen uitgifte in BIC Noord. Waar

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

de canon eveneens eeuwigdurend zal worden afgekocht aan de hand van een prijs/waarde per m² bvo.

Bij sommige referenties worden in de vestigingsakten specifieke grondprijzen genoemd in de verdeling van de verschillende ruimten. Bijvoorbeeld bij referentie 4 (BIO Science Leiden) wordt de canongrondslag in de vestigingsakte genoemd, hier wordt voor kantoren een grondslag gehanteerd van € 458,00 per m² bvo en voor labruimten een grondslag van € 403,00 per m². Hierbij moet er naar mening van ondergetekenden wel rekening mee worden gehouden dat deze uitgifte heeft plaatsgevonden in 2021. Bij referentie 2 (Science Park Utrecht) wordt de jaarlijkse canon vastgesteld aan een prijs per m² bvo van € 620,00, deze grondprijs is beleidsmatig vastgesteld door de gemeente Utrecht in 2018.

Wat verder bij analyse van het merendeel van de referenties opvalt is dat parkeren in veel gevallen separaat moet worden afgenomen bij de beheerder/eigenaar van de campussen. Dit betekent dat bij de uitgifte van de kavels géén of in zéér beperkte mate rekening wordt gehouden met parkeervoorzieningen op de in erfpacht uitgeven gronden. Deze dienen bij separaat te worden gehuurd, naar rato van het aantal m² bvo of naar rato van het aantal FTE op de locaties.

Door de taxateurs worden de gevonden referenties als zéér bruikbaar geacht voor de onderbouwing van door opdrachtgever gezochte grondwaarden. In BIC Noord zou in het kader van de benadering van de marktwaarde immers ook sprake zijn van een campusachtige ontwikkeling, waarbij de synergie tussen verschillende bedrijven en onderwijsinstellingen binnen een bepaalde branche waarde toevoegt. In het gebied waar deze campussen zich bevinden staan kennis en innovatie op deze vakgebieden centraal. Zoals hier in de Brainport-regio eveneens sprake van is. Op de High Tech Campus Eindhoven en in BIC cluster 1 is dit reeds in de praktijk uitgewerkt. Het feit dat in onderhavig geval ASML voor circa 80% gebruiker zal zijn van BIC Noord wordt, zoals reeds meerdere malen in dit advies gemeld, niet tot uitdrukking gebracht bij het vaststellen van een marktconforme uitgifteprijs.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

10. Residuele grondwaarde methode

10.1. Inleiding

In paragraaf 6.2.2 is de overweging geplaatst over het toepassen van de residuele waarde methode bij de bepaling van de marktconforme uitgifteprijs voor de gehele ontwikkeling binnen de uitgeefbare ontwikkelvelden. Taxateurs zijn van mening dat de residuele berekening kan worden gebruikt als controleberekening voor het vaststellen van de marktconforme uitgifteprijs van de gehele voorgenomen ontwikkeling van circa 428.400 m² BVO functies en circa 6.500 parkeerplaatsen. Wanneer wordt uitgaan van een 'reguliere' doorontwikkeling van BIC met een verdeling tussen circa 40% kantoor(achtige)ruimten en 60% bedrijfs(achtige)ruimten, zijn marktgegevens zoals huurprijzen, bruto aanvangsrendementen en stichtingskosten beschikbaar. Op deze wijze kunnen het aantal inputvariabelen worden onderbouwd en kunnen de berekeningen met een minder grote schattingsonzekerheid worden opgesteld. Daarnaast is door de opdrachtgever (vertrouwelijke) informatie ter beschikking gesteld van BIC cluster 1 waaraan de marktgegevens kunnen worden herleid.

In de onderstaande paragrafen zal allereerst een inschatting worden gemaakt van de opbrengstpotentie aan de hand van huur- en beleggingstransacties. Vervolgens zal er een inschatting worden gemaakt van de stichtingskosten van de verschillende functies.

10.2. Ontwikkelprogramma

Voor het opstellen van de residuele grondwaardeberekening moet rekening worden gehouden met een ontwikkelprogramma, wat als input kan worden gebruikt voor de berekening. Opdrachtgever heeft informatie ter beschikking gesteld aangaande de huidige verdeling van functies binnen BIC Cluster 1. Thans betreft dit een verdeling van circa 40% kantoorruimten en circa 60% bedrijfsruimten. Binnen deze kantoorachtige functies zijn onder meer de kantoorfuncties en de functies binnen het atrium voorzien. Binnen de bedrijfsachtige ruimten bevinden zich zowel productieruimten als logistieke ruimten. Daarnaast worden er op de ASML campus circa 6.500 parkeerplaatsen voorzien, met een gemiddeld bruto vloeroppervlak van circa 25 m² per stuk. Wanneer deze input wordt geprojecteerd op de voorgenomen ontwikkeling van 428.400 m² BVO resulteert dit in de onderstaande verdeling in functies:

Type		Bruto vloeroppervlak
Kantoorruimten (incl. atrium en overige functies)	40%	171.360 m²
Bedrijfsruimten (incl. productie, logistiek en cleanrooms)	60%	257.040 m²
Parkeerplaatsen	6.500 stuks	162.500 m²

Met de hierboven genoemde input zal in de residuele berekening worden gerekend. In de komende paragrafen zal worden ingegaan op de opbrengstpotentie en de stichtingskosten per functie.

Voor de toepassing van het bijzondere uitgangspunt is opgenomen dat er voor de voorgenomen ontwikkeling parkeergelegenheid zal moeten worden gerealiseerd voor 6.500 auto's. Deze parkeergelegenheid zal moeten worden gerealiseerd in gebouwde parkeervoorzieningen. Taxateurs houden voor een gebouwde parkeervoorziening, rekening houdend met circa 25 m² bvo per auto, rekening moeten worden gehouden met circa 162.500 m² bvo aan parkeervoorzieningen.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

Naar mening van ondergetekenden vormt dit een afzonderlijke uitgiftecategorie wanneer deze niet is meegenomen in de opbrengsten per m² BVO. Zoals blijkt uit de reeds onderzochte informatie, wordt op gerefereerde campussen parkeergelegenheid veelal separaat aan de betreffende gebruikers aangeboden. Omdat het bij ondergetekende ontbreekt aan referenties van gronden welke sec. voor dergelijke parkeervoorzieningen zijn uitgegeven, wordt gebruik gemaakt van een residuele grondwaarde berekening om een inschatting te maken van de marktconforme grond-/uitgifteprijs voor deze categorie. Dit wordt gedaan aan de hand van huurgegevens van parkeren.

10.3. Huurreferenties

Als input voor de residuele berekening is globaal onderzoek gedaan naar huurtransacties van kantoor- en bedrijfsruimten binnen de verschillende delen van Eindhoven. De onderstaande transacties zijn afkomstig uit het uitwisselingssysteem van de NVM en eigen (interne) informatie.

10.3.1. Huurreferenties kantoorruimten

Onderstaande referentietransacties betreffen in het uitwisselingssysteem van Vastgoeddata geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijzen.

#	(ingangs-) Datum	Adres	VVO	Parkeren	Transactieprijs (per jaar)	Prijs per m² (per jaar)
1	01-03-2023	Kennedyplein 200-260	1.116 m²	Optioneel	€ 234.720,00	€ 205,00
2	13-04-2023	Philitelaan 73	476 m²	Géén	€ 93.400,00	€ 200,00
3	01-10-2023	Stationsweg,	3.500 m²	Optioneel	€ 847.500,00	€ 242,00
4	15-02-2024	Kennedyplein 200-260	4.879 m²	Optioneel	€ 902.615,00	€ 185,00
5	01-02-2024	Kennedyplein 200	4.791 m²	Optioneel	€ 1.092.348,00	€ 228,00
6	01-01-2025	Philitelaan 57	2.781 m²	Optioneel	€ 625.725,00	€ 225,00
7	01-01-2025	Lucis One, High Tech Campus 91	1.423 m²	Géén	€ 401.286,00	€ 282,00
8	01-09-2026	Edge Eindhoven, stationsweg 17	917 m²	Optioneel	€ 243.005,00	€ 265,00
9	10-03-2025	Stadhuisplein 10, Eindhoven	370 m²	Géén	€ 70.300,00	€ 190,00
10	03-03-2025	Prof. Dr. Dorgelolaan 14, Eindhoven	728 m²	Optioneel	€ 127.400,00	€ 175,00

10.3.2. Huurreferenties bedrijfs-/productieruimten

Onderstaande referentietransacties betreffen in het uitwisselingssysteem van Vastgoeddata en de NVM geregistreerde transacties met bijbehorende transactieprijzen.

#	Transactiedatum	Adres	Type object	Oppervlakte VVO	Transactieprijs excl. btw	Huuprijs per m² / jaar
1	24-3-2025	Marinus van Meelweg 15-A, Eindhoven	Bedrijfsruimte	940 m²	€ 75.200,00	€ 80,00
2	19-3-2025	Steenoven 52, Eindhoven	Bedrijfsruimte	4.049 m²	€ 280.000,00	€ 69,15
3	3-3-2025	De Keten 4, Eindhoven	Bedrijfsruimte	3.610 m²	€ 316.000,00	€ 87,53
4	23-12-2024	BIC 1	Bedrijfsruimte	506 m²	€ 41.492,00	€ 82,00
5	1-8-2024	De Schakel 60, Eindhoven	Bedrijfsruimte-/logistiek	7.419 m²	€ 633.400,00	€ 85,38
6	10-6-2024	De Keten 2, Eindhoven	Bedrijfsruimte-/logistiek	4.340 m²	€ 420.000,00	€ 96,77
7	9-8-2023	Park Forum 1211, Eindhoven	Bedrijfsruimte	5.838 m²	€ 470.060,00	€ 80,52
8	17-2-2023	Mispelhoefstraat 37, Eindhoven	Bedrijfsruimte	3.550 m²	€ 250.000,00	€ 70,42
9	22-11-2022	Achtseweg Noord 9, Eindhoven	Bedrijfsruimte-/logistiek	3.758 m²	€ 280.365,00	€ 74,60
						€ 80,71

Gloudemans

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans

HEIDEWEG
- taxatie & advies -

10.3.3. Huurreferenties parkeren

Als input voor de residuele berekening is globaal onderzoek gedaan naar huurtransacties van parkeervoorzieningen behorende tot kantoorruimten. De onderstaande informatie is een combinatie van actueel aanbod en gerealiseerde transactieprijzen welke voortvloeit uit interne informatie. Doch geeft dit een redelijk volledig beeld van huurprijzen voor commerciële parkeervoorzieningen (lees: geen bezoekers parkeren) in Eindhoven.

Gebied	Type	Huurprijs (range) per parkeerplaats per jaar
Stationsgebied	Maaiveld en parkeerkelder	€ 1.250,00 - € 1.750,00
Flight Forum	Maaiveld en kelder	€ 1.150,00 - € 1.750,00
High Tech Campus	Gebouwd (overdekt)	€ 1.250,00 - € 1.500,00
Strijp-S (mobility S)	Maaiveld en kelder	€ 1.250,00
BIC 1	Gebouwd	€ 1.500,00

10.3.4. Referentiegegevens BIC cluster I

Door opdrachtgever zijn in vertrouwelijke vorm de actuele huurgegevens met betrekking tot BIC Cluster 1 aangeleverd. Waarbij aan de voorkant wordt opgemerkt dat er géén inzage is verschaft in de individuele huurovereenkomsten. De huurniveaus zoals verstrekt komt taxateur marktconform over.

	Huurprijzen per m² VVO (vanaf begin 2023 tot heden)	Huurprijzen per m² VVO (Specifiek ASML huur per 1-1-2025)
Kantoren	€ 174,00 - € 232,00 per m²	€ 156,00 - € 190,00 per m²
Atrium	€ 192,00 - € 265,00 per m²	niet van toepassing
Logistiek	€ 78,00 - € 81,00 per m²	€ 81,00 - € 81,00 per m²
Productie	€ 83,00- € 96,00 per m²	€ 86,00 - € 95,00 per m²
Gewogen gemiddelde	afgerond € 130 per m²	afgerond € 139 per m²
Parkeren	€ 1.500,00 - € 1.600,00 per parkeerplaats	€ 825,00 - € 1.553,00 per parkeerplaats

10.3.5. Conclusie huurprijsniveau

In de voornoemde referentieonderzoeken zijn referentietransacties van de verschillende vastgoedtypen opgenomen, welke in een reguliere doorontwikkeling van BIC Noord zouden landen binnen het geplande bruto vloeroppervlak. Per functie zal een inschatting worden gemaakt van de hoogte van het markconforme huurniveau van de verschillende functies.

Kantoorruimten

De genoemde huurtransacties van de verschillende kantoorruimten in Eindhoven, zijn een greep uit een aantal huurtransacties van kantoorruimten in het topsegment van Eindhoven. Op de beste locaties in de jongste en meest duurzame objecten worden huurprijzen waargenomen welke ver liggen boven de € 200,00 per m² per jaar. Waar de hoogst transactieprijzen per m² worden waargenomen in de nieuwbouw ontwikkelingen in het Stationsgebied en in de solitaire kantoorobjecten gelegen op de High Tech Campus. In zijn algemeenheid kan in Eindhoven worden gesteld dat er een structureel tekort is aan hoogwaardige kantoormeters op A-locaties.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans

Zoals te herleiden is uit het overzicht worden zowel op de High Tech Campus als binnen het nieuwbouwontwikkelingen in het stationsgebied thans huurprijzen gerealiseerd welke liggen boven het niveau van € 250,00 per m². Deze huurprijzen zijn in bijna alle gevallen exclusief de parkeervoorzieningen. Binnen Eindhoven worden nog grote huurprijsverschillen waargenomen, waar bijvoorbeeld de huurprijzen in de ring rondom het centrum en op Flight Forum nog op een niveau liggen van circa € 150,00 per m² per jaar.

Wanneer specifiek wordt gekeken naar de meest recente huurtransacties op BIC 1 wordt het niveau van het stationsgebied en de High Tech Campus niet gehaald. Het betreffen hier dan ook geen gelijkwaardige – solitaire -kantoorvoorzieningen, maar kantoorruimten welke onderdeel uitmaken van een grotere bedrijfscampus. Waarbij het kwaliteitsniveau naar verwachting van taxateurs ook iets lager is. Het actuele huurprijsniveau ligt op BIC 1 tussen de € 170,00 en € 230,00 per m² per jaar. Dit is natuurlijk sterk afhankelijk van de gehuurde ruimte, de huurtermijn en de overige voorwaarden. Op basis van het vorenstaande schatten taxateurs het huurprijsniveau voor de kantoorruimten in BIC Noord in op – gemiddeld - **€ 210,00 excl. btw per m² per jaar .** Een hoger niveau zou immers wel kunnen worden gehaald gelet op de opwaartse prijsdruk op de huurmarkt, doch gelet op de omvang van het object is er in een dergelijk gebouw altijd sprake van een vorm van leegstand, welke verdisconteerd dient te worden in het gemiddelde huurprijsniveau. Zoals aangegeven is dit exclusief parkeren.

Bedrijfs-/productieruimten
Verder is er onderzoek uitgevoerd naar huurtransacties van bedrijfsruimten in Eindhoven. Ook hier kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat er een structureel tekort is aan hoogwaardige logistieke- en productieruimten op de verschillende bedrijventerrein in Eindhoven. Het aantal (grootschalige) nieuwbouwontwikkelingen is zéér beperkt. Enkel op bedrijventerrein GDC zijn in de afgelopen jaren grootschalige nieuwbouwontwikkelingen gerealiseerd.

Bij de beoordeling van de referentietransacties is aan de voorkant meer gekeken naar huurtransacties van kwalitatief meer hoogwaardige bedrijfs-/productieruimten beoordeeld. Waarbij enkel in beperkte zin sprake is van ondergeschikte kantoorruimten. Het huurprijsniveau van de beoordeelde referentietransacties is redelijk eenduidig en ligt grofweg tussen de € 70,00 en € 95,00 per m² per jaar. Enkel voor verouderde bedrijfsruimten worden transacties waargenomen welke onder dit niveau liggen.

Dit laatste ligt eveneens in grote mate in lijn met het huidige huurprijsniveau binnen BIC 1, welke huurprijzen voor de logistieke- en productieruimten zich bevinden tussen de € 80,00 en € 95,00 per m² per jaar. Ook hier is dit laatste natuurlijk sterk afhankelijk van de omvang van de gehuurde ruimte, de huurtermijn en de overige huurafspraken.

Omdat het bij een reguliere doorontwikkeling van BIC Noord zou gaan om hoogwaardige productie en logistieke ruimten in een hightech omgeving, zijn taxateurs van mening dat gemiddeld kan worden aangesloten bij de bovenkant van de bandbreedte. Waarbij wordt opgemerkt dat de precieze verdeling tussen de verschillende typen bedrijfs(achtige)ruimten thans nog niet bekend is. Dit huurprijsniveau wordt door taxateurs ingeschat op gemiddeld **€ 90,00 excl. btw per m² per jaar.**

Parkeervoorzieningen
In het overzicht wordt beeld geschetst van de huurprijzen van gebouwde parkeervoorzieningen, zowel op maaiveld als in kelders in de verschillende (kantoor) gebieden in Eindhoven. Omdat BIC Noord uitgaat van een campusachtige ontwikkeling zal parkeren moeten worden opgelost in gebouwde voorzieningen. Omdat de toekomstige campus zich in een groene omgeving zal bevinden, zal er geen openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving beschikbaar zijn. De werknemers/gebruikers van de gebouwen zijn dus afhankelijk van parkeren in gebouwde voorzieningen. Zoals bijvoorbeeld op Flight Forum en High Tech Campus (gebieden buiten het centrum) wordt daar een bestendige lijn gehanteerd voor huurprijzen, waar de verschillen in huurniveau beperkt zijn. Wel wordt bij de range in huurprijzen géén rekening gehouden met eventuele additionele opbrengsten van de parkeervoorzieningen in het deelgebruik met bijvoorbeeld bezoekers van het (stads)centrum. In onderhavig geval zou er eveneens kunnen worden gedacht aan een combinatie met bezoekers parkeren ten behoeve van Eindhoven Airport, deze tarieven liggen fors hoger dan de genoemde

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

bandbreedten. Hier wordt bij het bepalen van de marktconforme huurprijs uitdrukkelijk géén rekening gehouden.

Taxateurs zijn van mening dat binnen BIC Noord kan worden aangesloten bij het huurniveau van onder meer BIC 1, High Tech Campus en Flight forum. De afhankelijkheid van parkeervoorzieningen behorende tot de ontwikkelingen zal bij de gebruikers van BIC Noord eveneens hoog zijn, gelet op het feit dat er binnen de ontwikkeling géén openbare parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Als input voor de residuele berekening wordt vooralsnog rekening gehouden met een marktconforme huurprijs **van € 1.500,00 excl. btw per parkeerplaats per jaar.**

Conclusie markthuur
Wanneer de resultaten uit de referentieonderzoeken worden geprojecteerd op de voorgenomen verdeling tussen de verschillende functies in de ontwikkeling resulteert dit in onderstaande, gemiddelde, marktconforme huurprijs per m² VVO:

Type ruimte	Aandeel	Markthuur	Gemiddeld
Kantoorruimten (incl. atrium en overige functies)	40%	€ 210,00 per m²	€ 84,00 per m²
Bedrijfsruimten (incl. productie, logistiek en cleanrooms)	60%	€ 90,00 per m²	€ 54,00 per m²
Gemiddeld per functie			**€ 138,00 per m²**

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

10.4. Bruto aanvangsrendement

Om de opbrengstpotentie van gehele ontwikkeling van BIC-Noord - per peildatum - te bepalen aan de hand van de huurwaardekapitalisatie dient een inschatting te worden gemaakt van de kapitalisatiefactor, deze is een afgeleide van een marktconform bruto aanvangsrendement. De bruto aanvangsrendementen zijn inzichtelijk gemaakt aan de hand van een aantal (geanonimiseerde) transacties welke afkomstig zijn uit het beleggingsregister van StiVAD en eigen informatie. Omdat er binnen BIC een verscheidenheid van functies is voorzien en dergelijke beleggingstransacties in minder mate voorhanden zijn is een mix van beleggingstransacties beoordeeld. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de onderzochte referentietransacties.

Transactie-datum	Adres	Type	Oppervlakte (vvo in ²)	BAR k.k. (range)	Koopsom k.k.	Energie-label
21-10-2024	Tasmanweg 6, Venlo	Logistiek	32.700	4,40%-4,65%	€ 58.686.970	A+++++
14-06-2024	Gesworenhoekseweg 2, Tilburg	Logistiek	36.500	5,00%-5,25%	€ 48.083.850	A
14-08-2024	Morgenstraat 1, Roermond	Bedrijfsruimte	26.040	5,25%-5,50%	€ 28.000.000	A+++
11-07-2024	Olivier van Noortweg 1a, Maasbree	Logistiek	55.370	4,75%-5,00%	€ 77.389.087	A+++++
Q1 2024	Eindhoven regio (vertrouwelijk)	Logistiek	± 60.000	6,50%-6,75%	± € 63.000.000	A++++
29-09-2024	Florijnstraat 4, Oosterhout	Logistiek	70.350	5,00%-5,25%	€ 87.000.000	A++++
28-06-2024	Westfields 1010-1030, Oirschot	Logistiek	97.500	5,00%-5,25%	€ 119.000.000	A++
02-04-2024	De Maas 14, Best	Logistiek	27.180	7,40%-7,65%	€ 23.350.000	C
11-06-2024	Stationsweg 17, Eindhoven	Kantoor	24.581	5,40%-5,65%	€ 94.000.000	A++++
02-08-2024	Wilheminasingel 39, Maastricht	Kantoor	6.700	4,60%-4,85%	€ 44.590.632	A++++
01-06-2024	Innovastraat 4, Hattem	Bedrijfsruimte	22.577	6,10%-6,35%	€ 26.500.000	A+++

Naast de hierboven genoemde beleggingstransacties hebben taxateurs in vertrouwelijke vorm kennis genomen van het gerealiseerde bruto aanvangsrendement bij de recente transactie van BIC cluster 1. De gemeente Eindhoven heeft dit object verworven (totaal circa 100.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak), waarbij een bruto aanvangsrendement is gerealiseerd van circa 5,40%.

De bandbreedte van de hier boven genoemde referentietransacties ligt, afhankelijk van het type vastgoed en de locatie, grofweg tussen de 4,40% en de 7,50%. Waarbij het zwaartepunt van de transacties ligt op circa 5,50%. Omdat iedere referentie verschilt qua locatie, hoogte van de contractuele huur, moment van afname/oplevering en type object is het moeilijk om voor iedere transacties afzonderlijk het risicoprofiel te kwalificeren. Wel kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat het bovengenoemde overzicht in grote mate referentietransacties met een relatief laag risicoprofiel op A-locaties (gelet op de functies) in veelal nieuw gerealiseerde of te realiseren objecten.

De logistieke objecten – waar eveneens de laagste bruto aanvangsrendementen worden waargenomen – betreffen in zijn algemeenheid beleggingsobjecten waarbij sprake is van één langlopende huurovereenkomst en een beperkt risico op leegstand van (gedeelten van) de objecten.

Taxateurs zijn van mening dat de transactie van BIC cluster 1 een actueel en accuraat beeld geeft van de hoogte van het transactieniveau voor dergelijke specifieke objecten in de regio. BIC cluster 1 is immers een

Gloudemans Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans HEIDEWEG taxatie & advies

eerdere fase van de voorgenomen ontwikkeling in BIC. Waarbij wel wordt geconstateerd dat deze transactie pas heeft plaatsgevonden nadat het object in haar geheel was verhuurd (ca. 100.000 m²).

Taxateurs achten het niet aannemelijk dat een partij – die weliswaar alle gronden in één keer afneemt – ook bedrijfsbebouwing ter grootte van 428.400 m² bvo in één keer realiseert. BIC cluster 1 betreft wel een aaneengesloten object van circa 100.000 m², dat in één keer is gebouwd. Maar in cluster 2 gaat er sprake zijn van een fasering van de bebouwing, in een 3- of 4-tal fases van 50.000 tot 70.000 m² bvo. Op basis van een reguliere doorontwikkeling van BIC Noord wordt het door taxateurs wel aannemelijk geacht dat marktpartijen uitgaan van een gefaseerde uitgifte en realisatie van dergelijke bebouwing. Waarbij afhankelijk van de opnamesnelheid de bebouwing wordt gerealiseerd.

De verdiscontering van deze fasering kan zowel terugkomen in de vastgoed- als in de grondexploitatie. Taxateurs zijn van mening dat deze vooral terug moet komen in de grondexploitatie, het wordt niet redelijk geacht dat één dergelijk volume aan bebouwing op risico zal worden gerealiseerd.

Omdat er wel sprake is op een opnamerisico per te realiseren fase van de bedrijfsobjecten (van circa 50.000 m² BVO) achten taxateurs het risicoprofiel van een dergelijke belegging hoger dan het gerealiseerde transactieniveau van cluster 1. Op basis van het vorenstaande wordt door taxateurs het bruto aanvangsrendement, per peildatum, ingeschat op **5,60%.**

10.5. Stichtingskosten

Voor het bepalen van de te verwachten stichtingskosten van de bedrijfs- en kantoorontwikkeling is gebruikgemaakt van actuele kengetallen en ervaringscijfers uit bouwkostenkompas van Calcsoft. De bouwkosten zijn vastgesteld met het prijspeil 1 april 2025, het betreffen de kale bouwkosten per m² bvo. Waarbij is gekeken naar bouwkosten van verschillende functies, zoals (zelfstandige) kantoren, bedrijfsfuncties, logistiek en parkeervoorzieningen.

10.5.1. Stichtingskosten kantoor- en bedrijfsruimten

In de onderstaande tabellen worden de bouwkosten van de kantoor- en bedrijfsruimten gepresenteerd, met het prijspeil 1 april 2025.

Bedrijfspand (met kantoren > 2.000 m²)

Bedrijfspanden, nieuwbouw, bedrijfs- / industriefunctie



Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Eindhoven
Stadsdeel: Eindhoven
Prijspeildatum: 1 april 2025 (exclusief BTW)

Rechthoekig bedrijfspand met interne vrije hoogte van ca. 8,0 m¹. Overspanning staalconstructie tot 7,5 m¹. Vloerbelasting 10 kN/m². Kantoorruimte op verdieping, basisinrichting en -afwerking. Gasloos met warmtepomp-systeem.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 859,-	€ 812,-	€ 1.036,-
Bouwkosten / BIH	€ 117,-	€ 113,-	€ 138,-
Herbouwkosten / BVO	€ 860,-	€ 812,-	€ 1.041,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,56	0,55	0,57
Gevel open	12 %	10 %	15 %
Inhoud / BVO	7,37	7,22	7,51

Prijsinvloeden			
Terreininrichting		+ 81,-	/ m² terrein
Exclusief basisafwerking		- 34,-	/ BVO
Koeling in kantoor, beperkt		+ 128,-	/ m² kantoor

Bouwkosten bedrijfsruimte (bron: bouwkostenkompas)

Distributiecentrum (< 10.000 m²)

Bedrijfspanden, nieuwbouw, bedrijfs- / industriefunctie



Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Eindhoven
Stadsdeel: Eindhoven
Prijspeildatum: 1 april 2025 (exclusief BTW)

Rechthoekig bedrijfspand < 10.000 m², met een groot aantal laaddocks. Minder dan 10% met kantoorfunctie. Interne hoogte ca. 10 m¹. Vloerbelasting 15 kN/m², zeer vlakke vloer. Basisafwerking, inbouwpakket en beperkte luchtbehandeling. Gasloos met warmtepomp of WKO-systeem.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 950,-	€ 884,-	€ 1.145,-
Bouwkosten / BIH	€ 95,-	€ 90,-	€ 112,-
Herbouwkosten / BVO	€ 977,-	€ 913,-	€ 1.172,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,45	0,44	0,45
Gevel open	4 %	3 %	5 %
Inhoud / BVO	10,00	9,80	10,20

Prijsinvloeden			
Exclusief basisafwerking		- 33,-	/ BVO
Uitgebreide luchtkoeling		+ 74,-	/ m² kantoor
Terreininrichting		+ 85,-	/ m² terrein

Bouwkosten distributiecentrum (bron: bouwkostenkompas)

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

Kantoorblok (max 6 lagen)

Kantoorblok, nieuwbouw, kantoorfunctie

Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Eindhoven
Stadsdeel: Eindhoven
Prijspeildatum: 1 april 2025 (exclusief BTW)



Kantoorpand gebouwd onder architectuur. Entreegebied met receptie en wachtruimte. Kern met verticaal transport met liften. Natuurstenen of stalen gevelbekleding, zonwering. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Gasloos met individuele warmtepomp.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.703,-	€ 1.551,-	€ 2.138,-
Bouwkosten / BIH	€ 509,-	€ 473,-	€ 626,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.168,-	€ 1.921,-	€ 2.835,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,60	0,58	0,61
Gevel open	38 %	34 %	49 %
Inhoud / BVO	3,35	3,28	3,41
GO / BVO	0,94	0,95	0,95
VVO / BVO	0,79	0,79	0,79

Prijsinvloeden			
BREEAM-NL EXCELLENT		+ 207,-	/ BVO
Inbouw (kantoortuin)		+ 134,-	/ BVO

Bouwkosten tot 6 lagen (bron: bouwkostenkompas)

Klein kantoor (op bedrijventerrein)

Kantoorblok, nieuwbouw, kantoorfunctie

Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Eindhoven
Stadsdeel: Eindhoven
Prijspeildatum: 1 april 2025 (exclusief BTW)



Kleinschalig kantoorpand van maximaal twee lagen op een bedrijventerrein. Entree direct aan het hoofdtrappenhuis zonder entreegebied. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Gasloos met individuele warmtepomp. Zonwering. Traditionele materialen, plat dak.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.516,-	€ 1.404,-	€ 1.841,-
Bouwkosten / BIH	€ 459,-	€ 434,-	€ 547,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.972,-	€ 1.767,-	€ 2.524,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,58	0,56	0,59
Gevel open	48 %	42 %	55 %
Inhoud / BVO	3,30	3,23	3,37

Prijsinvloeden			
BREEAM-NL EXCELLENT		+ 241,-	/ BVO
Inbouw (kantoortuin)		+ 131,-	/ BVO

Bouwkosten kantoren bedrijventerrein (bron: bouwkostenkompas)

Zoals reeds omschreven is er een verdeling van de functies beoogd van circa 40% voor de kantoorruimten en circa 60% voor de bedrijfsruimten. Er blijkt immers ook een forse bandbreedte in de gepresenteerde stichtingskosten van kantoorachtige objecten, welke van € 1.650,00 per m² (basis) loopt tot € 2.500,00 per m² (hoog). Taxateurs achten het aannemelijk dat bij een dergelijke voorgenomen kwalitatief hoogwaardige (BREEAM) ontwikkeling een zéér hoog afwerkingsniveau zal worden nagestreefd. Omdat, naar verwachting, het merendeel van de ontwikkeling in maximaal 5 bouwlagen zal worden gerealiseerd wordt meer aansluiting gezocht bij deze 'hoge' categorie bouwkosten. De kale bouwkosten worden daarom vastgesteld **op € 2.025,00 per m² excl. btw BVO** voor de kantoorachtige ruimten.

Voor de inschatting van de bedrijfsachtige ruimen, welke naar mening van taxateurs en uit de beschikbare informatie eveneens van een kwalitatief hoogwaardig (BREEAM) niveau zullen zijn wordt daarom ook aansluiting gezocht bij de hoge bouwkostenvariant van bedrijfsruimten. De kale bouwkosten worden daarom vastgesteld **op € 1.025,00 per m² excl. btw BVO** voor de bedrijfsruimten.

Aangezien de voorziene objecten grotendeels gaan bestaan uit een mix van functies en er dus geen duidelijke splitsing valt te maken in deze gebouwen zijn taxateurs van mening dat de voornoemde stichtingskosten, naar rato (40/60) verdeeld moeten worden. Zodoende volgt er een samengestelde kale bouwkostenprijs van 40% * € 2.025,00 + 60% * € 1.025,00 is **€ 1.425,00 per m² BVO.** Deze wordt in de residuele berekening gehanteerd.

Hierop dienen nog de bijkomende kosten (12%), algemene kosten (4%) en winst en risico (6%) in meerdering te worden gebracht. Dit resulteert in stichtingskosten van (afgerond) **€ 1.760,00 per m² BVO.**

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

10.5.2. Stichtingskosten parkeervoorziening

In de onderstaande tabellen zijn de bouwkosten van de verschillende parkeervoorzieningen weergegeven, deze informatie is afkomstig uit het bouwkostenkompas.

Bovengronds, open (tot 4 lagen)

Bovengronds, nieuwbouw, parkeergarages

Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Eindhoven
Stadsdeel: Eindhoven
Prijspeildatum: 1 april 2025 (exclusief BTW)



Meerlaagse parkeergarage van betonconstructie met open gevel. Vloerafwerking met coating, TL-verlichting en kaartlezer met slagboom, geen liftinstallatie. Parkeren op dak, oppervlakte is inclusief de dakvloer. Excl. vrije-plek signalering en aanduiding.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 704,-	€ 663,-	€ 852,-
Bouwkosten / BIH	€ 269,-	€ 255,-	€ 323,-
Herbouwkosten / m²	€ 622,-	€ 581,-	€ 763,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / m²	0,06	0,06	0,06
Gevel open	75 %	75 %	75 %
Inhoud / m²	2,62	2,60	2,64
GO / m²	0,95	0,95	0,95

Prijsinvloeden			
Fundering op poeren		- 31,-	/ m²
Betaalsysteem		+ 46,-	/ m²
Moeilijk bereikbaar		+ 45,-	/ m²

Bouwkosten bovengrond, open tot 4 lagen (bron: bouwkostenkompas)

Bovengronds, open (vanaf 4 lagen)

Bovengronds, nieuwbouw, parkeergarages

Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Eindhoven
Stadsdeel: Eindhoven
Prijspeildatum: 1 april 2025 (exclusief BTW)



Meerlaagse parkeergarage van betonconstructie met een open gevel. Vloerafwerking met coating, TL-verlichting en kaartlezer met slagboom, incl. liftinstallatie. Parkeren op dak, oppervlakte is inclusief de dakvloer. Excl. vrije-plek signalering en aanduiding.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 727,-	€ 689,-	€ 860,-
Bouwkosten / BIH	€ 249,-	€ 239,-	€ 291,-
Herbouwkosten / m²	€ 679,-	€ 641,-	€ 809,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / m²	0,07	0,07	0,07
Gevel open	75 %	75 %	75 %
Inhoud / m²	2,92	2,88	2,95
GO / m²	0,97	0,97	0,97

Prijsinvloeden			
Fundering op poeren		- 16,-	/ m²
Betaalsysteem		+ 28,-	/ m²
Moeilijk bereikbaar		+ 38,-	/ m²

Bouwkosten bovengronds open vanaf 4 lagen (bron: bouwkostenkompas)

Bovengronds, dicht (tot 4 lagen)

Bovengronds, nieuwbouw, parkeergarages

Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Eindhoven
Stadsdeel: Eindhoven
Prijspeildatum: 1 april 2025 (exclusief BTW)



Meerlaagse parkeergarage van betonconstructie met een 'esthetisch dichte' gevel. Vloerafwerking met coating, TL-verlichting en kaartlezer met slagboom, geen liftinstallatie. Parkeren op dak, oppervlakte is inclusief de dakvloer. Excl. vrije-plek signalering en aanduiding.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 853,-	€ 809,-	€ 1.017,-
Bouwkosten / BIH	€ 312,-	€ 304,-	€ 363,-
Herbouwkosten / m²	€ 763,-	€ 721,-	€ 921,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / m²	0,19	0,19	0,19
Gevel open	50 %	50 %	50 %
Inhoud / m²	2,74	2,67	2,80
GO / m²	0,97	0,97	0,97

Prijsinvloeden			
Fundering op poeren		- 32,-	/ m²
Betaalsysteem		+ 57,-	/ m²
Moeilijk bereikbaar		+ 40,-	/ m²

Bouwkosten bovengrond dicht tot 4 lagen (bron: bouwkostenkompas)

Bovengronds, dicht (vanaf 4 lagen)

Bovengronds, nieuwbouw, parkeergarages

Provincie: Noord-Brabant
Gemeente: Eindhoven
Stadsdeel: Eindhoven
Prijspeildatum: 1 april 2025 (exclusief BTW)



Meerlaagse parkeergarage van betonconstructie met een 'esthetisch dichte' gevel. Vloerafwerking met coating, TL-verlichting, kaartlezer met slagboom en inclusief liftinstallatie. Parkeren op dak, oppervlakte is inclusief de dakvloer. Excl. vrije-plek signalering en aanduiding.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 880,-	€ 830,-	€ 1.050,-
Bouwkosten / BIH	€ 275,-	€ 262,-	€ 324,-
Herbouwkosten / m²	€ 822,-	€ 772,-	€ 987,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / m²	0,21	0,21	0,22
Gevel open	50 %	50 %	50 %
Inhoud / m²	3,20	3,16	3,24
GO / m²	0,97	0,97	0,97

Prijsinvloeden			
Fundering op poeren		- 25,-	/ m²
Betaalsysteem		+ 30,-	/ m²
Moeilijk bereikbaar		+ 41,-	/ m²

Bouwkosten bovengronds dicht vanaf 4 lagen (bron: bouwkostenkompas)

In de bovenstaande tabellen zijn vier bouwkostenvarianten weergeven van gebouwde bovengrondse parkeergarages. De varianten zijn te onderscheiden in tot of vanaf 4 bouwlagen en een open of dichte zijkant. Taxateurs hebben alle beschikbare varianten opgenomen, omdat het per peildatum nog niet zeker is voor welke variant er in de toekomstige ontwikkeling gaat worden gekozen. Derhalve hebben taxateurs vooralsnog gekozen om aan te sluiten bij de basis bouwkosten van de bovengrondse open parkeergarage vanaf 4 lagen. Zodoende worden de kale bouwkosten vastgesteld op **€ 725,00 per m² BVO**. Deze wordt in de residuele

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

berekening gehanteerd.

Hierop dienen nog de bijkomende kosten (12%), algemene kosten (4%) en winst en risico (6%) in meerdering te worden gebracht. Dit resulteert in stichtingskosten van (afgerond) **€ 895,00 per m² BVO.** Opgemerkt wordt dat indien er in de toekomst meer bekend wordt over de te realiseren parkeerobjecten de voornoemde stichtingskosten kunnen worden herzien, wat zou kunnen leiden tot een andere uitkomst.

10.6. Conclusie residuele grondwaarde

10.6.1. Bedrijfs-/kantoorfuncties

Voor het doorvoeren van de voornoemde input in de residuele grondwaarde berekening is voorlopig de totale metrage opgenomen van de ontwikkeling van circa 428.400 m² BVO. Zoals in de voorgaande hoofdstukken aangegeven wordt het door taxateurs niet aannemelijk geacht dat een dergelijk metrage in één keer wordt gebouwd. Het is logischer dat dit gefaseerd wordt ontwikkeld. Het vraagstuk over het effect van de fasering zal echter worden beoordeeld in de volgende paragrafen. Indien de voornoemde inputparameters worden verwerkt in de residuele grondwaarde berekening resulteert dit in een residuele grondwaarde van (afgerond) € 190.000.0000,00 excl. btw oftewel (afgerond) **€ 445,00 per m² bvo excl. btw**. Dit zal in de komende paragrafen in het perspectief moeten worden geplaatst van de uitkomst van de vergelijkingsmethode.

10.6.2. Parkeren

Voor het doorvoeren van de voornoemde input is in de residuele grondwaarde berekening een indicatief metrage opgenomen van 25 m² bvo per parkeerplaats voor de ontwikkeling. Zoals eerder gezegd wordt geen rekening gehouden met de totale omvang van de ontwikkeling, ervan uitgaande dat de parkeerplaatsen die worden gerealiseerd worden ingevuld aan de hand van de overige ontwikkeling. Voor een nadere onderverdeling wordt verwezen naar de rekenbijlage. Doch resulteert deze berekening in residuele grondwaarde voor de functie parkeren van (afgerond) **€ 150,00 per m² bvo excl. btw** oftewel een totaalbedrag van (afgerond) **€ 25.000.000,00.** Dit zal in de komende paragrafen in het perspectief moeten worden geplaatst van de uitkomst van de vergelijkingsmethode.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

11. Conclusie uitgifteprijs

11.1. Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de waardering aan de hand van de uitgevoerde referentieonderzoeken, maar ook op de totstandkoming van de residuele grondwaarde methode. Nu zullen de resultaten van de verschillende onderzoeken moeten worden verwerkt in de waardering c.q. het waarde advies voor het bepalen van de marktconforme uitgifteprijzen c.q. de afkoopsom van de erfpachtcanon per peildatum.

Elk van de twee bovengenoemde taxatiemethoden heeft haar specifieke kenmerken en haar eigen aannames. Zo heeft elke methode, behorende tot een benadering, haar eigen beperkingen. De methoden zijn op verschillende economische principes gebaseerd. Verschillende taxatiemethoden leiden tot verschillende uitkomsten. Alvorens er een eindwaarde kan worden bepaald, moet er een belangrijke stap van verzoening gezet worden, waarbij de uitkomsten van de verschillende taxatiemethoden worden gewogen en verzoend.

Taxateurs zijn vrij om gemotiveerd voor de uitkomst van één methode te kiezen of voor een gewogen uitkomst.

Bij de verzoening van de verschillende uitkomsten van de toegepaste taxatiemethoden betrekken taxateurs de volgende vragen met betrekking tot onderhavige taxatie.

1. Zijn er voldoende referentietransacties en zijn deze voldoende betrouwbaar?
2. Zijn er voldoende betrouwbare gegevens?

Ad 1) Er zijn voldoende referentietransacties voorhanden, echter betreffen dit in alle gevallen géén 1 op 1 vergelijkbare transacties. De locatie, beoogde bebouwing en fysieke eigenschappen van de ontwikkeling etc. wijken in alle gevallen af van de beoogde ontwikkeling in BIC Noord. Wel kan er worden geconcludeerd dat er voldoende referentietransacties voorhanden zijn van de verschillende campusontwikkelingen, kantoorontwikkelingen en alsmede ‘reguliere’ bedrijfsmatige transacties in de omgeving van Eindhoven. Omdat de vergelijkingsmethode veelal de voorkeur geniet zullen taxateurs deze in de hoofdzaak toepassen bij de waardering van de verschillende categorieën. Hier zal in de komende paragrafen nader op worden ingegaan.

Ad 2) Voor het opstellen van de residuele grondwaarde berekeningen is gebruik gemaakt van een aantal aannames en inputparameters. Waarbij in de hoofdlijn kan worden vastgesteld welk type bebouwing er op de locatie zou kunnen worden gerealiseerd. Taxateurs hebben hierbij een inschatting moeten maken van de markthuur, het kwaliteitsniveau, de stichtingskosten en het bruto aanvangsrendement. De ervaring leert dat het toepassen van deze methode uiterst gevoelig is en kleine wijzigingen en nuances kunnen leiden tot een groot verschil in de uitkomst van de berekening. Deze onzekerheid moet naar mening van taxateurs in grotere mate mee worden gewogen bij het toepassen van de uitkomst van de ‘top down’ methode. Voorts zal in de komende paragrafen per categorie worden ingegaan op de totstandkoming van de waardering.

11.2. Grootschaligheid

In de tabellen in de voorgaande paragrafen is weergegeven welke ontwikkelvolumes de verschillende clusters van BIC Noord in de oorspronkelijke opzet hadden. Waarbij de Clusters 3, 4 en 6 met een totaal volume van circa 423.000 m² BVO (excl. parkeren), ongeveer overeenkomen met de voorgenomen uitgifte aan ASML. De clusters hebben een ontwikkelvolume van resp. ca. 93.000 m² (3), ca. 212.000 m² (4) en ca. 118.000 m² (6) BVO. Het klopt dat er nagenoeg geen transacties worden waargenomen van terreinen met perceeloppervlakten en/of ontwikkelvolumes boven de 20.000 m². Gelet op het feit dat transacties van dergelijke omvang hebben plaatsgevonden in (economisch) andere regio’s, op verschillende soorten terreinen (zowel campussen als bedrijventerrein) en in een enkel geval niet kunnen worden geverifieerd, kunnen we uit deze referentieanalyse niet direct afleiden; naar mate het oppervlak toeneemt de gemiddelde prijs per m² afneemt. In de Brainport-regio zijn géén transacties boven de 2 hectare waargenomen, simpelweg omdat deze terreinen niet worden aangeboden. Wel hebben we een 4-tal transacties waargenomen boven de hectare. Hierbij zijn de transacties

Gloudemans Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans HEIDEWEG taxatie & advies

op Park Forum buiten beschouwing gelaten, daar wordt immers géén korting gehanteerd naar mate de kavels groter worden. Verder wordt daar opgemerkt dat dit een beleidsmatige uitgifte betrof waar de koopovereenkomsten veelal zijn gesloten in 2021/2022 tegen een beleidsmatige (lage) grondprijs. De transacties van kavels groter dan 1 hectare betreffen de onderstaande, en zijn allen gesloten tussen marktpartijen (geen overheden) in 2023 en 2024;

Jaar	Bedrijventerrein	Opp.	Koopsom	Prijs per m²	FSI
2024	GDC	12.528 m²	€ 5.700.000,00	€ 454,98	<1
2023	De Run	10.675 m²	€ 5.694.833,00	€ 533,47	0,97
2024	Ekkersrijt	11.140 m²	€ 5.500.000,00	€ 493,72	<1
2024	Ekkersrijt	12.311 m²	€ 4.200.000,00	€ 341,16	0,49

Te zien is dat dit allemaal recente transacties betreffen, hoofdzakelijk uit 2024, de gemiddelde transactieprijs van percelen boven de hectare bedraagt eveneens circa € 455,00 per m² (perceel). Dit wijkt zeer beperkt af van het gemiddelde van alle transacties in de Brainport-regio. Ditzelfde geldt ongeveer voor het onderzoek in de stedenrij Brabant; Bij deze beoordeelde referenties is gemiddelde transactieprijs per m² circa 8,00% lager voor percelen welke groter zijn dan 1 hectare, wanneer dit wordt vergeleken met percelen kleiner dan 1 hectare.

Voor wat betreft het onderzoek dat uitgevoerd is bij de Campussen is dit lastig te duiden, deze gaan veelal uit van een (beleidsmatig) vastgestelde grondprijs, welke dient als canongrondslag of als afkoopsom. Daar wordt waargenomen dat op dezelfde campussen veelal dezelfde grondprijzen worden aangehouden, ongeacht het oppervlak. Wel kan er worden gesteld dat ook hier in beperkte zin transacties zijn waargenomen van meer dan 2 hectare ontwikkelvolume. Hierbij wordt in de vestigingsakten van de erfpacht veelal onderscheid gemaakt in BVO prijzen voor verschillende functies, waar op Bio Science in Leiden voor de kantoorfuncties bijvoorbeeld een grondslag (50 jaar afkoop) wordt gehanteerd van € 515,00 per m² BVO en voor de labruimten een grondslag van € 424,00 per m² BVO, wordt in Delft thans een minimale grondprijs/afkoopsom van € 350,00 per m² BVO gehanteerd. Voor maatschappelijke (onderwijs)functies is deze veelal fors lager, zie daarvoor de transactie aan de Cambridgelaan in Utrecht, welke geënt is op een maatschappelijke uitgifteprijs.

Om de conclusie vanuit de referentiebeoordeling te trekken; dat naar mate het aantal vierkante meters perceel toeneemt, de gemiddelde prijs per m² (sterk) afneemt lijkt daarom ook voorbaring. Desalniettemin lijkt de aard van de voorgenomen ontwikkeling in BIC Noord aanleiding te geven om deze grootschaligheid nader te duiden in een prijs per m². Gelet op het feit dat voorgenomen is dat de beoogde clusters in één keer moeten worden afgenomen, en daar één (geclusterd) gebouw wordt geprognotiseerd, zoals in BIC cluster 1 en 2 (resp. 100.000 m² en de gefaseerde ontwikkeling van 225.000 m² BVO), kan worden gesteld dat de doelgroep voor dergelijke kavels en ontwikkelvolumen fors kleiner is, dan de doelgroep voor de kavels tussen de 5.000 m² en 15.000 m². Het lijkt derhalve ook niet onaannemelijk dat zowel een redelijk handelend koper als verkoper rekening houden met de grootschaligheid, aan de ene kan omdat de fasering van de uitgifte (of in gebruik name) verschuift naar de vastgoedexploitatie en aan de andere kant; dat in voor de verkoper het toekomstig risico op de uitgifte, bij een afname in één keer gedeeltelijk vervalt. Dit geldt zowel op clusterniveau als in de gehele uitgifte van de clusters aan één partij (lees: in onderhavig geval ASML). Doch is deze zogenoemde fasering op verschillende manieren te becijferen. Daar wordt door taxateurs in het volgende hoofdstuk nader op ingegaan.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

11.3. Conclusie uitgifteprijs

Ten behoeve van het toepassen van de comparatieve methode zijn een groot aantal referentieonderzoeken uitgevoerd. Zowel voor bedrijfskavels in de Brainport alsmede in de stedenrij van Brabant zijn diverse campusontwikkelingen in Nederland beoordeeld. In de hoofdzaak kan hier worden gesteld dat de gevonden transacties zich bevinden tussen de € 300,00 en € 500,00 per m² BVO en/of perceel. Van alle individuele transacties zijn eveneens de bebouwingsdichtheden en de planologische (on)mogelijkheden beoordeeld.

Het uitgangspunt is dat voor de reguliere ontwikkeling in BIC Noord wordt gesproken over een marktconforme uitgifteprijs c.q. afkoopsom per m² BVO te realiseren volume. Dit is meegenomen bij de beoordeling van de transacties, waarbij wordt opgemerkt dat hier veelal sprake is van 'reguliere' bedrijventerreinen waarbij de FSI veelal fors lager is dan 1 (lees: tussen ca. 0,6 en 0,8). Hier wordt onder meer parkeren en de ontsluiting van de gebouwen op eigen terrein opgelost. In BIC Noord zijn onder meer separate (gebouwde) parkeervoorzieningen voorzien. In zijn algemeenheid is bij de beoordeling van de transacties bij een FSI >1 de prijs per m² BVO leidend en bij een FSI <1 de prijs per m² perceel leidend.

Taxateurs zijn van mening dat de voorgenomen ontwikkeling van hoogwaardige high tech kantoor/bedrijfs-/productieruimten in een campusachtige omgeving, rekening houdend met de aanwezigheid van aanverwante bedrijvigheid en het gunstige vestigingsklimaat van de Brainport Regio moet worden geplaatst in het perspectief van de toplocaties van de diverse campussen in Nederland. Wanneer er specifiek wordt gekeken naar de transacties op campussen in Nederland kan worden gesteld dat er in veel gevallen een kantoorachtige ruimte met een daaraan ondergeschikte lab-achtige ruimte wordt gerealiseerd. Alleen in een enkel geval wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen de canongrondslag van de verschillende functies.

Bij de beoordeling van de transacties, welke hoofdzakelijk hebben plaatsgevonden in 2023 en 2024 kunnen in de een aantal conclusies worden getrokken. Zowel in de Brainport-regio als in de rest van Brabant staan de prijzen voor bedrijventerreinen fors onder druk, dit heeft een flink opwaarts effect op de prijzen en dit is te zien in de gerealiseerde transacties. Waarbij grove bandbreedte van de referenties zich bevindt tussen de € 300,00 en € 600,00 per m² perceel/bvo met een gemiddelde transactieprijs van circa 400,00 per m²/bvo. Hoofdzakelijk betreffen dit transacties tussen de 5.000 m² en 15.000 m². Doordat vooral regionale gemeenten nagenoeg géén bedrijventerrein beschikbaar hebben worden er momenteel veelal transacties waargenomen van bouwterreinen op bestaande bedrijventerreinen. Hier worden momenteel ook transactieprijzen waargenomen welke ver boven de beleidsmatige uitgifteprijzen in de regio liggen. Het aantal excessen in de transacties maakt hiermee de markt.

Deze transactieprijzen staan vaak in schril contrast met de door de verschillende gemeenten in de regio gehanteerde beleidsmatige grondprijzen, zie onder meer de transacties die op Park Forum zijn geweest in de periode 2021-2022. Verder geeft de transactie van Westfields, wanneer deze met enige nuance wordt bekeken, een prijsbeeld weer dat eveneens op circa € 400+ per – functionele – vierkante meter ligt.

Ondanks het feit dat er een groot aantal transacties zijn beoordeeld, zijn er géén transacties welke 1-op-1 vergelijkbaar zijn met de aard van de voorgenomen ontwikkeling van BIC Noord. Referenties van een dergelijke specifieke campusontwikkeling zijn thans niet voorhanden. Binnen de ontwikkeling van BIC Noord zal een diversiteit aan functies worden voorzien, zowel meer als minder rendabele onderdelen. Binnen deze mix van functies moet worden getracht een algemene prijs per m² BVO te filteren.

Samenvattend is er naar mening van taxateurs sprake van een hoogwaardige high tech ontwikkeling wat wordt gevestigd in een extensieve en groene omgeving, in veel gevallen compleet anders dan de reguliere bedrijventerrein in de regio. Toch bevestigen zowel deze transacties als de erfpachtuitgiften op de verschillende campussen in Nederland het thans hoge prijsniveau. Waarbij de schaarste en de economische ontwikkelingen in zowel de regio als in Nederland parten hebben gespeeld bij deze fors opgelopen prijzen. Een aantal excessen laat transactieprijzen zien van (ver) boven de € 600,00 per m² BVO/perceel. Ondanks het feit dat de excessen thans de markt vormen, betwijfelen taxateurs of aan kan worden gesloten bij dit niveau. Het blijft immers een redelijk specifieke ontwikkeling, waarbij sprake is van flinke ontwikkelvolumes (ook gefaseerd). Wel wordt onder meer de hightech vestigingslocatie (deels op zicht), de bereikbaarheid, de

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

campusomgeving en de aanwezigheid van de aanverwante bedrijvigheid meegenomen in het waardeoordeel. Op basis van de comparatieve methode wordt de uitgifteprijs c.q. marktconforme afkoopsom van de canon – per peildatum – ingeschat op **€ 450,00 per m² BVO excl. btw**. Dit is exclusief de parkeervoorzieningen.

De uitkomst van de residuele grondwaarde sluit voor de campus/bedrijfsfuncties goed aan bij het uitgevoerde referentieonderzoek en de uitkomst van de comparatieve methode. Hierbij blijft het een methode die uiterst gevoelig is, een kleine wijziging in bijvoorbeeld het gehanteerde bruto aanvangsrendement kan leiden tot een totaal andere uitkomst. Taxateurs zijn dan in onderhavig geval nog van mening dat de residuele methode voor deze waardering niet dient als hoofdmethode. Deze beredenering is opgesteld vanuit beleggersperspectief, terwijl een eigenaar gebruiker die gronden verwerft een hele andere – financiële – koopoverweging kan hebben, dan wanneer dit sec wordt beredeneerd vanuit een marktconforme huurwaarde in combinatie met een bruto aanvangsrendement.

Omdat de uitkomst van beide onderzoeken met elkaar in lijn liggen zien taxateurs géén aanleiding om eventueel gebruik te maken van een derde methode. De hoogte van de uitkomst van het referentieonderzoek wordt onderschreven door de uitkomst van de residuele methode en vice versa. Op basis hiervan wordt de marktconforme uitgifteprijs c.q. afkoopsom van de canon per peildatum ingeschat op € 450,00 per m² BVO excl. btw, voor de kantoor-, logistieke-, productie- en overige functies binnen de ontwikkeling. Geprojecteerd op het verwachte volume van 428.400 m² BVO betreft dit een – nominale – uitgifteprijs van € 192.780.000,00 excl. btw. Exclusief de parkeervoorzieningen.

11.4. Conclusie parkeervoorzieningen

De waardering van de categorie parkeervoorzieningen komt naar mening van taxateurs het beste tot stand door middel van het toepassen van de residuele waarde berekening. Ondanks het feit dat deze berekening aan veel gevoeligheden onderhevig is, zijn referentietransacties van locaties waar sec. parkeervoorzieningen worden gerealiseerd in beperkte mate aanwezig. Verder wordt opgemerkt dat indien de parkeervoorzieningen een gemiddelde fsi van 3 à 4 hebben met een prijs per m² bvo een grondwaarde (per uitgeefbare meter) van circa € 450,00 tot € 600,00 per m² wordt gerealiseerd. Op basis hiervan zien taxateurs géén aanleiding om af te wijken van de uitkomst van de residuele waardeberekening. Parkeren is immers een minder rendabele categorie. De marktconforme uitgifteprijs c.q. afkoopsom van de canon wordt voor de categorie parkeren, per peildatum, ingeschat op **€ 150,00 per m² bvo excl. btw.**

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

12. Invloed fasering

12.1. Inleiding

In de voorgaande hoofstukken is op basis van de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaarde methode een inschatting gemaakt van de marktconforme uitgifteprijs per peildatum. In deze hoofdstukken is eveneens aangegeven dat het aan de voorkant realistisch wordt geacht dat een dergelijke ontwikkeling, gefaseerd zou worden afgenomen.

12.2. Fictieve fasering

Bij oorspronkelijke uitgifte van BIC Noord was er sprake van een 4-tal ontwikkelclusters met een totaal ontwikkelvolume van ruim 500.000 m² aan bruto vloeroppervlak. De vraag of de grootschaligheid hiervan invloed zou moeten hebben op de gemiddelde prijs per m² BVO zal moeten worden gezocht in een (fictieve) fasering van dit volume. Zoals gesteld zal immers de fasering in meer of mindere mate terugkomen in de risicoafweging van zowel de een kopende als verkopende partij. Wanneer een koper de clusters (op risico) afneemt zal het mogelijk een periode duren voor deze volledig worden afgenomen/ingevuld. Maar er zou ook gekozen kunnen worden voor een afname van de gronden wanneer bekend is dat het ontwikkelvolume is gevuld. Deze varianten kunnen worden uitgedrukt in een fasering van de verschillende clusters in de tijd, dit geeft ook een indicatie van het effect wanneer deze clusters in één keer worden afgenomen.

In totaliteit behelst de voorgenomen uitgifte aan ASML een volume van circa 428.400 m², bij een 'reguliere' verkoop van dit volume zonder rekening te houden met de uitgifte aan één partij, zal dit volume worden afgenomen aan de hand van de vraag nieuwe vestigingslocaties in de markt. Zoals aangegeven in de vraag naar bedrijfslocaties in de regio (alsmede in heel Noord-Brabant) zéér groot, dit heeft geresulteerd in een exponentiële stijging van de gemiddelde grondprijzen.

Deze grote vraag wordt onderschreven in de 'Monitor Bedrijventerreinen 2024' opgesteld door de Provincie Noord-Brabant[32]. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er een grote mismatch bestaat tussen de vraag en het geprogrammeerde planaanbod. Uit het onderzoek blijkt dat het geprogrammeerde planaanbod in heel Brabant circa 900 hectare behelst tot en met 2040. Waar de geprognotiseerde vraag tussen de 1.045 hectare in het lage scenario en 1.715 hectare in het hoge scenario is, dit resulteert in een geprognotiseerd minimaal tekort van 145 hectare. Dit onderzoek bevestigt het marktbeeld en onderschrijft de krapte op deze markt bij een aanhoudende positieve economische ontwikkeling van de regio. Derhalve lijkt het aannemelijk dat er rekening kan worden gehouden met een gestaagde afname/invulling van de clusters.

De vraag moet door de taxateurs worden beantwoord met welke fasering rekening kan en moet worden gehouden per peildatum. Gelet op de omvang van de voorgenomen ontwikkeling van circa 428.400 m² BVO. Wanneer bijvoorbeeld wordt gekeken naar de opname van BIC cluster 1 kan worden gesteld dat hier een periode van circa 6 jaar overheen is gegaan (2019 t/m 2025) alvorens een bezettingsgraad van circa 100% werd bereikt. BIC cluster 2 betreft weliswaar een ontwikkelvolume van ruim 225.000 m² BVO, maar ook hier zal de bebouwing in 3 á 4 fasen worden gebouwd (á 50.000 m² tot 70.000 m² bvo per fase).

In het geval de gemeente Eindhoven de gronden regulier zou uitgeven, is het naar mening van taxateurs logisch dat de gronden gefaseerd zouden worden afgenomen-/ uitgegeven. Afhankelijk van de opnamesnelheid van de ontwikkelclusters. Per peildatum moet er immers wel rekening worden gehouden met het feit dat BIC Cluster 2 ook nog in ontwikkeling is. Dit vergroot het aanbod in de eerste paar jaren van de fasering. Daarom wordt de fasering met enige voorzichtigheid ingestoken, ondanks het feit dat er enorme druk is op de markt voor (bedrijfs)kavels, blijft dit een specifieke ontwikkeling. Vooralsnog wordt er rekening gehouden met een gefaseerde afname van de gronden/ontwikkelvolume van 9 jaar. Wat resulteert in een jaarlijkse afname van een ontwikkelvolume van 47.600 m² BVO.

[32] Bron: https://publicaties.brabant.nl/feiten-en-cijfers-brabantse-bedrijventerreinen-2024/

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans

12.3. Disconteringsvoet en inflatie

Voor het de doorrekening van de gefaseerde afname en het prijseffect hiervan wanneer dit contant gemaakt wordt op de peildatum, dienen taxateurs een inschatting te maken van de indexeringspercentages van de uitgifteprijs, alsmede van een marktconforme disconteringsvoet.

Een aantal belangrijke inputparameters voor de residuele waardeberekening betreffen onder meer de gehanteerde disconteringsvoet (rente contant) percentage en de opbrengsten en kostenstijging welke gehanteerd worden in de berekening.

Een marktpartij verwerft de gronden om marge te maken op de vastgoedontwikkeling. In de grondexploitatie rekenen marktpartijen derhalve met een disconteringsvoet die (1) het financieringsarrangement weerspiegelt waarover een marktpartij kan beschikken en (2) het risicoprofiel van de grondexploitatie reflecteert.

Onderhavige uitgifte betreft een gefaseerde over een periode van circa 9 jaar. Initieel zou een dergelijke uitgifte naar mening van taxateurs een relatief laag risicoprofiel hebben. Gelet op het feit dat het enkel gaat om de uitgifte van – bouwrijpe – grondposities c.q. ontwikkelvelden. Doch kan er wel worden geconcludeerd dat de hoogte van de marktconforme uitgifteprijs, per peildatum, zich op een relatief hoog niveau bevindt. De vraag is of dit prijsniveau ook de komende periode gehandhaafd kan blijven, eveneens op het moment dat meerdere gemeente in de regio mogelijk plannen voor bedrijven- en kantoorvoorzieningen door ontwikkelen. Verder is de regio natuurlijk sterk afhankelijk van de grillen van een aantal belangrijke spelers zoals ASML. Eveneens zou intensivering van het militaire (vlieg) verkeer invloed kunnen hebben op het werkklimmaat binnen de toekomstige campus. Door taxateurs wordt de marktconforme disconteringsvoet ingeschat op 6,50%, dit ligt wat hoger dan de gehanteerde disconteringsvoeten bij reguliere gronduitgiften omwille van de voornoemde overwegingen.

Voor wat betreft de opbrengsten- en kostenstijging is globaal aangesloten bij het parameter advies (2025) opgesteld door Metafoor alsmede het inflatiescenario van het NRVT (maart 2025). Waarbij de kostenstijging wat hoger is ingezet dan de opbrengstenstijging. Dit gelet op het feit dat de verschillende scenario's laten zien dat in het eerste deel van de beschouwingsperiode (lees: 2025 t/m 2027) de inflatieraming boven het gemiddelde ligt alvorens deze weer 'normaliseert' naar een niveau van circa 2,00%. De nadruk van de te maken kosten ligt in het eerste deel van de beschouwingsperiode. Bij het bepalen van de indexering van de grondprijs wordt aansluiting gezocht bij inflatiescenario van het NRVT, deze wordt vastgesteld op 2,16%.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

12.4. Conclusie fasering

Het doorvoeren van de gemotiveerde input parameters in het berekenen van de afslag voor het effect van de fasering, wanneer de gronden door de beoogd afnemer, in één transactie worden afgenomen is becijferd in het onderstaande overzicht:

Fasering BIC Noord										
	Ontwikkelvolume (campus) m² BVO		428.400 m²		*Basisgrondprijs (gem. per functie) / m² BVO*			€	450,00	
	Ontwikkelvolume (parkeren) m² BVO		162.500 m²		*Basisgrondprijs parkeren / m² BVO*			€	150,00	
	Perceeloppervlak		357.000 m²		*Totaal uitgifteprijs*			€	192.780.000,00	
	Grondprijsstijging (jaar 1 -3)		2,16%		*Totaal incl. parkeren*			€	217.155.000,00	
	Grondprijsstijging (jaar 3 -9)		2,16%		*Disconteringsvoet*				6,50%	
Fase	**Uitgifte (%)**	**Totaal BVO**	**Prijs per m² BVO (functies)**	**BVO parkeren**	**Prijs per m² BVO parkeren**	**Kasstroom**		**NCW**	**Afgerond**	
BIC Noord (ASML 1 en 2)		**428.400 m²**		**162.500 m²**						
1	11%	47.600 m²	€ 450,00	18.056 m²	€ 150,00	€ 24.128.333,33		€ 22.655.712,05	€ 22.655.000,00	
2	11%	47.600 m²	€ 459,72	18.056 m²	€ 153,24	€ 24.649.505,33		€ 21.732.465,19	€ 21.730.000,00	
3	11%	47.600 m²	€ 469,65	18.056 m²	€ 156,55	€ 25.181.934,65		€ 20.846.841,73	€ 20.845.000,00	
4	11%	47.600 m²	€ 479,79	18.056 m²	€ 159,93	€ 25.725.864,44		€ 19.997.308,46	€ 19.995.000,00	
5	11%	47.600 m²	€ 490,16	18.056 m²	€ 163,39	€ 26.281.543,11		€ 19.182.394,67	€ 19.180.000,00	
6	11%	47.600 m²	€ 500,75	18.056 m²	€ 166,92	€ 26.849.224,44		€ 18.400.689,57	€ 18.400.000,00	
7	11%	47.600 m²	€ 511,56	18.056 m²	€ 170,52	€ 27.429.167,69		€ 17.650.839,87	€ 17.650.000,00	
8	11%	47.600 m²	€ 522,61	18.056 m²	€ 174,20	€ 28.021.637,71		€ 16.931.547,43	€ 16.930.000,00	
9	11%	47.600 m²	€ 533,90	18.056 m²	€ 177,97	€ 28.626.905,08		€ 16.241.567,00	€ 16.240.000,00	
Totaal					*€ 405,29*	*per m² BVO (incl. parkeren)*			**€ 173.625.000,00**	

Het toepassen van de voornoemde fasering leidt tot een marktconforme uitgifteprijs c.q. afkoopsom van de canon per peildatum van € 173.625.000,00 excl. btw. Wanneer dit wordt afgezet tegen de nominale uitgifteprijs van € 217.155.000,00 excl. btw betreft dit een risicoafslag van circa 20% op de totale uitgifteprijs. Alles overwegende is dit naar mening van taxateurs acceptabel en marktconform.

12.5. Back-testing

Heideweg heeft de onroerende zaak niet eerder gewaardeerd. Wel zijn ondergetekenden (destijds allebei in dienst van Gloudemans) betrokken geweest bij de eerdere versies van deze waardering. Zoals dit eerder is omschreven in de opdrachtvestrekking.

12.6. Schattingsonzekerheid en gevoeligheidsanalyse

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden. De marktomstandigheden zijn op dit moment voor veel mensen en bedrijven onzeker. Enerzijds is er een hoge inflatie, die door de ECB wordt bestreden middels renteverhogingen. Hierdoor is het lenen van geld een stuk duurder geworden en is de leencapaciteit afgenomen. Deze inflatie en mogelijke recessie zorgen ervoor dat behoudzaam wordt geïnvesteerd. Op korte termijn worden hier dan ook geen veranderingen in voorzien zodat de omstandheden onzeker blijven. Naast deze algemene marktomstandigheden is de woningmarkt ook aan sterke veranderingen onderhevig. Als gevolg van de wijzigingen in wet- en regelgeving is het voor beleggers veel minder interessant om te investeren in huurwoningen. Kleinere beleggers verkopen hun woningen en grote beleggers bouwen geen nieuwe woningen meer. Voor nieuwbouw-koopwoningen geldt dat de bouwkosten aanzienlijk harder zijn gestegen dan de opbrengsten, waardoor naast de verkoopbaarheid ook de haalbaarheid van ontwikkelingen onder druk staat. Zowel de kopers als ontwikkelaars zijn hierdoor terughoudend.
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Het ontbreken van vastgestelde uitgangspunten.

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans

Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek
Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak[33] in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur[34]. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard[35].

Bij onderhavige taxatie wordt door de taxateurs opgemerkt dat de schattingsonzekerheid als gevolg van onzekerheden met betrekking tot het feit dat elke aanname in meerdere of mindere mate effect heeft op de uitkomst van de waardering. Hierbij wordt met name gedoeld op de actuele onzekerheid in het prille stadium van de planvorming op onderhavige locatie. Zoals reeds meerdere malen omschreven kunnen de juridische en technische uitgangspunten van de voorgenomen ontwikkeling in dit stadium nog volop wijzigen. Daarnaast worden er bijzondere uitgangspunten gehanteerd bij de waardering welke naar alle waarschijnlijkheid gaan afwijken van de feitelijke uitgifte. Ook algemene economische omstandigheden/conjunctuur kunnen de vraag sterk beïnvloeden. De precieze details met betrekking tot de invulling en het gebruik ontbreken hierbij, hiervoor zijn eveneens aannames gedaan.

Toekomstige toe- of afname van opbrengsten, markthuur, bekostiging of leegstand kunnen resulteren in een hogere of lagere residuele grondwaarde. Ditzelfde geldt eveneens voor het toepassen van de vergelijkingsmethode.

Bij de residuele waarde methode kunnen bepaalde invoervariabelen, zeker cumulatief, leiden tot grote wijzigingen in de uitkomst. Sommige van deze invoervariabelen kunnen geschat worden met een redelijke mate van objectiviteit en zekerheid, maar bij andere variabelen staat een taxateur voor onzekerheden.

De taxateurs wijzen erop dat, ondanks het feit dat de berekeningen met de grootst mogelijke zorgvuldigheid zijn opgesteld en de vergelijkingsmethode met de grootst mogelijke zorgvuldigheden is toegepast, de kans aanwezig is dat een grotere taxatieonzekerheid dat de genoemde 'acceptabele' bandbreedte van 10% bestaat.

[33] Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362
[34] Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebepaling is niet ongewoon.
[35] Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn.

Gloudemans
Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans
HEIDEWEG
- taxatie & advies -

12.7. Finale waardering

Rekening houdend met een ontwikkelvolume van 428.400 m² BVO en een 6.500 tal gebouwde parkeervoorzieningen en al de in deze rapportage genoemde overwegingen, uitgangspunten en onzekerheden, alsmede de bijzonder uitgangspunten welke nader worden geformuleerd in 0. Wordt een marktconforme afkoopsom van de canon welke onder de bijzondere uitgangspunten wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde geadviseerd van:

€ 173.625.000,00 excl. btw
(zegge: Honderd drieënzeventig miljoen zeshonderd vijfentwintigduizend euro exclusief btw)

Let wel dat de genoemde marktwaarde c.q. marktconforme afkoopsom van de erfpachtcanon enkel geldt op de genoemde peildatum en rekening houdend met de bijzondere uitgangspunten. Wanneer er sprake gaat zijn van een latere uitgifte en/of een wijziging van de uitgangspunten (waaronder het ontwikkelvolume), wordt geadviseerd bovengenoemde waardering te herzien.

Aldus gedaan en opgemaakt te 's-Hertogenbosch op 19 juni 2025.

De taxateurs

5.1.2e

5.1.2e ,

5.1.2e

5.1.2e MRICS RT

Gloudemans

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans

HEIDEWEG
- taxatie & advies -

Bijlagen

1. Residuele berekening
2. Berekening fasering
3. Uiteenzetting referenties campussen
4. VSOP
5. Opdrachtbrief

Gloudemans

Disclaimer: Dit rapport is bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg en Gloudemans

HEIDEWEG
- taxatie & advies -

BIJLAGE 10

METAFOOR
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING

Herziening Parameteradvies 2026

Gemeente Eindhoven

9 januari 2026

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V.

Bolderweg 2
1332 AT Almere

T 036-5300211

info@metafoor.nl
www.metafoorro.nl

Herziening Parameteradvies 2026
Gemeente Eindhoven

Opdrachtgever:	Gemeente Eindhoven
Datum:	9 januari 2026
Status/Versie:	Definitief
Auteurs:	5.1.2e 5.1.2e

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

2 Parametertabel 5

3 Algemene trends en ontwikkelingen op de woningmarkt 6

3.1 Landelijke trends en ontwikkelingen 6

3.1.1 Bestaande woningbouw 6

3.1.2 Nieuwbouwwoningen 6

3.1.3 Lokale trends en ontwikkelingen 6

3.2 Prognose 7

3.2.1 Bestaande woningbouw 7

3.2.2 Nieuwbouwwoningen 7

4 Parameters voor gemeente Eindhoven 9

4.1 Opbrengstenstijging grondprijzen wonen 9

4.1.1 Trends en ontwikkelingen 9

4.1.2 Prognose 10

4.2 Opbrengstenstijging grondprijzen bedrijven 12

4.2.1 Trends en ontwikkelingen 12

4.2.2 Prognose 12

4.3 Opbrengstenstijging grondprijzen kantoren 13

4.3.1 Trends en ontwikkelingen 13

4.3.2 Prognose 13

4.4 Opbrengstenstijging grondprijzen winkels 14

4.4.1 Trends en ontwikkelingen 14

4.4.2 Prognose 14

4.5 Kostenstijging apparaatskosten 14

4.5.1 Trends en ontwikkelingen 14

4.5.2 Prognose 15

4.6 Kostenstijging civiele werken 15

4.6.1 Trends en ontwikkelingen 15

4.6.2 Prognose 15

4.7 Verwervingen 16

Bronnenlijst 17

1 Inleiding

De gemeente Eindhoven heeft Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (MRO) in september 2025 opdracht verleend om een parameteradvies op te stellen voor de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2026. MRO heeft 1 oktober 2025 dit parameteradvies geleverd. De gemeente Eindhoven heeft MRO vervolgens verzocht dit advies in januari 2026 te herzien uitgaande van de laatst beschikbare marktinformatie.

Deze notitie betreft de herziening van het geleverde parameteradvies (d.d. 1 oktober 2025). De structuur en het doel zijn ongewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke notitie. De inhoud is echter aangescherpt en geactualiseerd waar relevant. Verschillen tussen de oorspronkelijke en herziene parameters zijn benadrukt.

De parameters hebben als vertrekpunt 1 januari 2026. De verwachtingen zijn gebaseerd op thans beschikbare informatie zoals verstrekt door monetaire autoriteiten en onderzoeksbureaus. Metafoor heeft in december 2025 de landelijke Outlook Grondexploitaties 2026 gepresenteerd. Deze notitie is bezien in het licht van de landelijke prognose.

Dit parameteradvies is als volgt opgebouwd:

- Het tweede hoofdstuk presenteert de samenvattende parametertabel en benadrukt de verschillen tussen het oorspronkelijke advies en de herziening;
- Het derde hoofdstuk analyseert algemene markttrends en de bijbehorende prijsontwikkeling van bestaande woningbouw en nieuwbouw;
- Het vierde hoofdstuk geeft een parameteradvies op zeven opbrengsten- en kostencategorieën:
    - wonen
    - bedrijven
    - kantoren
    - winkels
    - apparaatskosten
    - civiele werken
    - verwervingen

2 Parametertabel

Metafoor beveelt de gemeente Eindhoven de volgende parameters aan voor opbrengsten- en kostenontwikkeling in grondexploitaties. Deze moeten gelezen worden als de gemiddelden van de bandbreedtes die het vervolg van dit advies toelicht. De gemiddelden zijn een 'best guess', gebaseerd op huidige verwachtingen en sterk onder invloed van nationale en internationale politieke en economische onzekerheden. De parameters voor 2029 en verder zijn op +2% geschat, gelijk aan het langjarig streefinflatiegemiddelde van de ECB.

De gemeente kan specifieke projectdetails overwegen, zoals kavels op een toplocatie, en daarmee afwijken van de parameters die Metafoor voorziet.

Parameter	**2026**		**2027 en 2028**		**2029 en verder**	
	Okt.	Jan.	Okt.	Jan.	Okt.	Jan.
Opbrengstenstijging						
Wonen	+3%	+3%	+3%	+3%	+2%	+2%
Bedrijven	+2,5%	+3,5%	+2,5%	+3,5%	+2%	+2%
Kantoren	+2,5%	+3,5%	+2,5%	+3,5%	+2%	+2%
Winkels	+1,5%	+1,5%	+1,5%	+1,5%	+2%	+2%
Kostenstijging						
Apparaatskosten	+3,5%	+4,5%	+2,5%	+3%	+2%	+2%
Civiele werken	+3,5%	+3,5%	+2,5%	+3%	+2%	+2%
Verwervingen	*projectspecifiek*					

Een vergelijking tussen het oorspronkelijke parameteradvies (oktober 2025) en de herziening (januari 2026):

- De analyses van markttrends en -ontwikkelingen in het parameteradvies blijven relevant. Deze zijn hieronder aangescherpt en geactualiseerd.
- Enkele parameters verschillen (beperkt) ten opzichte van het oorspronkelijke advies. Dit is een logisch gevolg van de toegenomen beschikbaarheid van actueel bronmateriaal.
- Alle gemiddelden van de herziene parameters vallen binnen de geadviseerde bandbreedte uit het oorspronkelijke parameteradvies
- Metafoor verwacht geen verandering in de gemiddeld gewogen parameter voor grondprijsstijging van woningbouw en van de grondprijsstijging van winkels in de gemeente Eindhoven.
  Metafoor verwacht een grondprijsstijging van bedrijven in de gemeente Eindhoven op korte termijn (2026) van 2% tot 5% (*advies 1-10-2025: 1% tot 4%*). Op de middellange termijn (2027 en 2028) is deze 2% tot 5% (*advies 1-10-2025: 1% tot 4%*).
- Metafoor verwacht een grondprijsstijging van kantoren in de gemeente Eindhoven op korte termijn (2026) van 2% tot 5% (*advies 1-10-2025: 1% tot 4%*). Op de middellange termijn (2027 en 2028) is deze 2% tot 5% (*advies 1-10-2025: 1% tot 4%*).
- Metafoor verwacht een grondprijsstijging van apparaatskosten in de gemeente Eindhoven op korte termijn (2026) van 3,5% tot 5,5% (*advies 1-10-2025: 2% tot 5%*). Op de middellange termijn (2027 en 2028) is deze 2% tot 4% (*advies 1-10-2025: 1% tot 4%*).
- Metafoor verwacht een grondprijsstijging van Civiele werken in de gemeente Eindhoven op korte termijn (2026) van 2,5% tot 4,5% (*advies 1-10-2025: 2% tot 5%*). Op de middellange termijn (2027 en 2028) is deze 2% tot 4% (*advies 1-10-2025: 1% tot 4%*).

3 Algemene trends en ontwikkelingen op de woningmarkt

3.1 Landelijke trends en ontwikkelingen

3.1.1 Bestaande woningbouw

De woningmarkt van 2025 stond onder hoogspanning. De prijsstijging zette door, gedreven door lage werkloosheid, stijgende inkomens en een stabiele tot licht dalende hypotheekrente. Regionale verschillen vlakten af: in randgebieden stegen prijzen relatief sterk, terwijl extra aanbod in de Randstad de prijsontwikkeling in het westen enigszins tempert. Hoewel het aantal transacties hoog blijft, biedt de beperkte toename van het aanbod slechts tijdelijke verlichting (NVM, 2025a). Beleidsdruk en politieke onzekerheid bemoeilijken bovendien de nieuwbouwproductie, waardoor bestaande bouw een cruciale rol blijft spelen in het opvangen van de woonvraag.

In 2025 steeg het aantal woningverkopen sterk, vooral dankzij het recordaanbod van bestaande woningen (mede door uitponding). Op jaarbasis nam het aantal transacties in het derde kwartaal van 2025 met 19% toe, terwijl het aanbod 18% hoger lag (NVM, 2025b). Ondanks dit extra aanbod blijft de markt krap, met een ongewijzigde krapte-indicator van 2,3 (NVM, 2025b). De mediane verkoopprijs bleef in het derde kwartaal van 2025 stabiel ten opzichte van het vorige kwartaal, maar steeg op jaarbasis met 4,8% naar € 496.000. De prijs per vierkante meter nam sterker toe, met 5,8% op jaarbasis tot € 4.668 (NVM, 2025b). Overbieden is nog steeds gebruikelijk: in het derde kwartaal van 2025 werd in 71% van de gevallen boven de vraagprijs verkocht. De transactieprijs lag gemiddeld 4,9% hoger dan de vraagprijs (NVM, 2025b).

3.1.2 Nieuwbouwwoningen

De nieuwbouwproductie bleef in 2025 achter bij de gestelde politieke ambities, bemoeilijkt door stijgende bouwkosten, schaarste aan personeel en vertragingen in vergunningprocedures (NVM, 2025a). Hoewel de vraag naar betaalbare woningen groot is, zorgen strengere duurzaamheidseisen en hogere financieringslasten voor extra druk op ontwikkelaars. Tegelijkertijd bestaat een nadruk op compacte en flexibele woonconcepten om betaalbaarheid te waarborgen. Ondanks deze inspanningen blijft het structurele tekort aan woningen bestaan.

In het tweede kwartaal van 2025 was er voor het eerst sinds 2023 een daling in de verkoop van nieuwbouwwoningen, maar in het derde kwartaal stegen de verkopen weer met 13% (NVM, 2025c). De vraag naar nieuwbouw blijft groot.. Door een focus op kleinere woningen stijgt de meterprijs flink, met in het derde kwartaal van 2025 een toename van 8,9% ten opzichte van een jaar eerder en voor het eerst boven de € 5.000 (NVM, 2025c). De absolute verkoopprijs stijgt gematigder. Het aanbod groeide aanvankelijk sterk, maar daalde in het derde kwartaal weer met 7% op jaarbasis. In de eerste helft van 2025 werden bijna 32.000 nieuwe woningen opgeleverd, het laagste aantal sinds 2018 (NVM, 2025c).

3.1.3 Lokale trends en ontwikkelingen

Eindhoven is de grootste stad in Zuid-Nederland en de vijfde van het land. Als ‘mainport’ is Brainport Eindhoven de thuisbasis van grote bedrijven als ASML, DAF en Philips, evenals toonaangevende scale-ups en start-ups in de hightechindustrie. De sterke economische situatie is uitzonderlijk en vergroot de vraag naar woningen aanzienlijk. Dit speelt vooral in en rond de stad, waardoor de markt daar structureel krap blijft (CBRE, 2025a). De woningmarkt van Eindhoven onderscheidt zich door grote druk vanuit de (kennis)economie, een hoog aandeel appartementen (mede door

uitpondingen), en een structurele krapte in met name de gezinswoningen. Dit maakt de regio aantrekkelijk maar tegelijk ook uitdagend voor starters en doorstromers op de woningmarkt.

Eindhoven behoort tot het Corop-gebied Zuidoost-Noord-Brabant. De mediane transactieprijs steeg in deze regio op jaarbasis in het derde kwartaal van 2025 met 2,8% naar € 520.000. De mediane vraagprijs nam in diezelfde periode toe met 4,1% (NVM, 2025d). De mediane transactieprijs per vierkante meter komt uit op €4.445 (NVM, 2025d). Dat is een stijging van 5,6% ten opzichte van vorig jaar. De gemiddelde verkooptijd vertraagde 2 dagen op jaarbasis naar 26 dagen. Dit is alsnog aanzienlijk sneller dan het landelijk gemiddelde van 44 dagen (NVM, 2025b; 2025d).

Het aantal verkopen steeg in het derde kwartaal van 2025 op jaarbasis met 23% (NVM, 2025d). De krapte-indicator bleef stabiel met 2; dit was vorig jaar 1,9 (NVM, 2025d). Kopers waren bereid meer te betalen dan de vraagprijs: in het derde kwartaal van 2025 werd bij 66% van de transacties overboden. Dit vergelijkbaar met dezelfde periode vorig jaar; in het derde kwartaal van 2024 was dit 70% (NVM, 2025d). Deze cijfers spreken voor een lokale woningmarkt onder hoogspanning.

3.2 Prognose

3.2.1 Bestaande woningbouw

De woningprijzen van bestaande bouw blijven op korte en middellange termijn stijgen, maar minder sterk dan in 2025. Door een groter aanbod van appartementen en een blijvend hoge vraag naar grondgebonden woningen, stijgen de prijzen van eengezinswoningen relatief sterker (NVM, 2025a). Verder wordt in grote steden de prijsontwikkeling van appartementen geremd door extra aanbod van voormalige huurwoningen. Regionaal zien randgebieden sinds een aantal jaar hogere procentuele prijsstijgingen dan centrumgebieden, dat leidt tot een verkleining van prijsverschillen en een mogelijke afvlakking van de landelijke groei (Rabobank, 2025). Tegen de achtergrond neemt de aandacht voor renovatie en verduurzaming toe, gestimuleerd door strengere energienormen en subsidieregelingen.

Gezien de gespannen aard van de landelijke woningmarkt en de lokale situatie, voorziet Metafoor in Eindhoven een aanhoudende prijsstijging van 3% tot 6% in 2026 (*advies 1-10-2025: 3% tot 6%*). Op middellange termijn (2027 en 2028) verwacht Metafoor dat deze trend afvlakt richting 2% tot 5% (*advies 1-10-2025: 2% tot 5%*). Op lange termijn (2029 e.v.) sluiten we aan bij het langjarig streefinflatiegemiddelde van de ECB (+2%).

3.2.2 Nieuwbouwwoningen

De vooruitzichten voor nieuwbouw blijven gematigd. Ondanks beleidsdruk om het woningtekort terug te dringen, wordt verwacht dat de productie in 2026 en de jaren erna achterblijft bij de doelstellingen (ING, 2025). Stijgende bouwkosten, strengere duurzaamheidseisen en trage vergunningsverlening zorgen voor vertragingen en hogere projectrisico's (ABN AMRO, 2025a; ING, 2025; Rabobank, 2025). Tegelijkertijd neemt de vraag naar energiezuinige en circulaire woningen toe, wat investeringen in innovatieve bouwmethoden stimuleert maar het proces vertraagt. Pas vanaf 2026 wordt een voorzichtig herstel van de bouwproductie verwacht, hoewel dit de druk op de prijzen naar verwachting niet meteen zal wegnemen. Dat betekent dat de prijzen in 2025 en 2026 naar verwachting verder stijgen, al zal de groei afvlakken (Nederlandse Bank, 2025a).

In de Metropoolregio Eindhoven is het voornemen om tot en met 2030 meer dan 62.000 woningen te bouwen in de 21 betrokken gemeenten (Metropoolregio Eindhoven, 2025). In de gemeente Eindhoven is de ambitie om jaarlijks 3.000 woningen bij te bouwen (Raadsinformatie Eindhoven, 2025). Uit de Jaarrapportage Woningbouwproductie 2024 van de gemeente blijkt dat de woningbouwproductie in dat jaar “met een oplevering van bijna 2.500 woningen […] relatief hoog” is. Dit kan de gemeentelijke ambitie van 3.000 woningen per jaar niet waarmaken, maar is wel het op één na hoogste nieuwbouwcijfer sinds 2006.

Gezien de aanhoudende vraag en het voorlopig achterblijvende aanbod, is een doorlopende prijsstijging voor nieuwbouw in Eindhoven voorzien. Deze prijsstijging zal gematigder zijn dan die van het afgelopen jaar. Metafoor stelt de prijsontwikkeling van nieuwbouw gelijk aan die van bestaande bouw. Dit betekent een stijging van 3% tot 6% in 2026 (*advies 1-10-2025: 3% tot 6%*). Op middellange termijn (2027 en 2028) verwacht Metafoor een stijging van 2% tot 5% (*advies 1-10-2025: 2% tot 5%*). Op lange termijn (2029 e.v.) sluiten we aan bij het langjarig streefinflatiegemiddelde van de ECB (+2%).

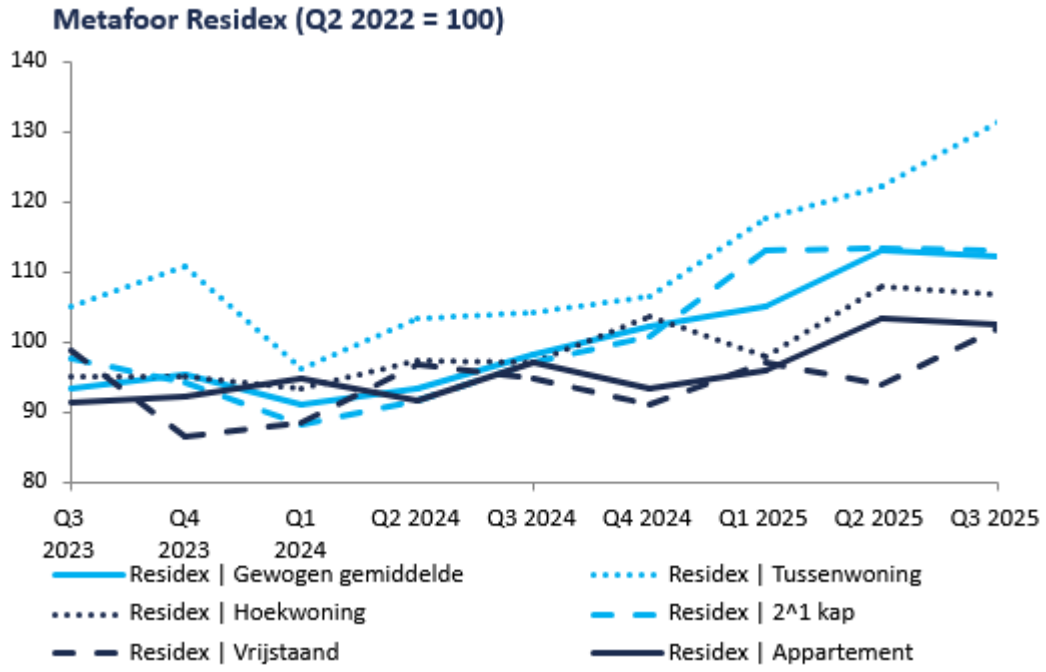
4 Parameters voor gemeente Eindhoven

Het vorige hoofdstuk bood duiding van de actuele woningmarkt en keek vooruit met een analyse van de prijsontwikkeling van bestaande bouw en nieuwbouw. Het vervolg van dit advies bespreekt per categorie trends en ontwikkeling en geeft een parameteradviezen specifiek voor de gemeente Eindhoven.

4.1 Opbrengstenstijging grondprijzen wonen

4.1.1 Trends en ontwikkelingen

In het derde kwartaal van 2025 zijn de prijzen van bouwkavels volgens het Kadaster (z.j.) met 2,4% gestegen op kwartaalbasis en gelijk gebleven op jaarbasis. De ontwikkeling van de transactieprijzen van bouwkavels loopt echter achter op de ontwikkeling van de residueel berekende grondwaarde, die een directe weerspiegeling van de markt is. Metafoor gebruikt een eigen Residex als index om die theoretische grondwaarde inzichtelijk te maken. De Metafoor Residex is in het derde kwartaal van 2025 op kwartaalbasis gedaald (-0,8%), maar op jaarbasis (14,5%) gestegen (Metafoor, 2025). Dit laat figuur 1 zien en licht het vervolg toe.



Figuur 1: Ontwikkeling Metafoor Residex (Metafoor, 2025)

De ontwikkeling van de grondprijzen van woningbouw hangt nauw samen met de ontwikkeling van de nieuwbouwprijzen en bouwkosten. De bouwkosten voor woningen bleven oplopen in het derde kwartaal van 2025, met een stijging van 0,6% ten opzichte van het tweede kwartaal en 3,0% op jaarbasis (BDB, 2025). Doordat in het derde kwartaal van 2025 de vierkante meter nieuwbouwprijzen op jaarbasis harder stijgen dan de woningbouwkosten, zal ook de grondprijs toenemen. Gemeente Eindhoven bevindt zich in het topsegment van de Nederlandse woningmarkt. Daarmee wordt verwacht dat deze ontwikkeling lokaal zeer zichtbaar zal zijn.

Om een inschatting te maken van het effect van veranderende bouwkosten en woningprijzen heeft Metafoor onderstaande tabel gemaakt. Deze illustreert de grondprijsontwikkeling als gevolg van een gegeven woningprijs- en bouwkostenontwikkeling. Hoe lager de grondquote, hoe sterker het zogenoemde hefboomeffect.[1] Veel gemeenten voeren een residuele grondwaardestijging of -daling gematigd door in de werkelijke gemeentelijke grondprijzen.

	Ontwikkeling grondprijs per m² als gevolg van stijging/daling van VON-prijzen en bouwkosten																				
VON-prijs > Bouwkosten v	-10%	-9%	-8%	-7%	-6%	-5%	-4%	-3%	-2%	-1%	0%	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
-5,0%	-21%	-18%	-14%	-11%	-8%	-5%	-2%	1%	4%	8%	11%	14%	17%	20%	23%	26%	29%	33%	36%	39%	42%
-4,5%	-22%	-19%	-15%	-12%	-9%	-6%	-3%	0%	3%	6%	10%	13%	16%	19%	22%	25%	28%	32%	35%	38%	41%
-4,0%	-23%	-20%	-17%	-13%	-10%	-7%	-4%	-1%	2%	5%	9%	12%	15%	18%	21%	24%	27%	30%	34%	37%	40%
-3,5%	-24%	-21%	-18%	-14%	-11%	-8%	-5%	-2%	1%	4%	7%	11%	14%	17%	20%	23%	26%	29%	33%	36%	39%
-3,0%	-25%	-22%	-19%	-16%	-12%	-9%	-6%	-3%	0%	3%	6%	10%	13%	16%	19%	22%	25%	28%	31%	35%	38%
-2,5%	-26%	-23%	-20%	-17%	-13%	-10%	-7%	-4%	-1%	2%	5%	8%	12%	15%	18%	21%	24%	27%	30%	34%	37%
-2,0%	-27%	-24%	-21%	-18%	-15%	-11%	-8%	-5%	-2%	1%	4%	7%	11%	14%	17%	20%	23%	26%	29%	32%	36%
-1,5%	-28%	-25%	-22%	-19%	-16%	-12%	-9%	-6%	-3%	0%	3%	6%	9%	13%	16%	19%	22%	25%	28%	31%	35%
-1,0%	-29%	-26%	-23%	-20%	-17%	-14%	-10%	-7%	-4%	-1%	2%	5%	8%	12%	15%	18%	21%	24%	27%	30%	33%
-0,5%	-30%	-27%	-24%	-21%	-18%	-15%	-11%	-8%	-5%	-2%	1%	4%	7%	10%	14%	17%	20%	23%	26%	29%	32%
0,0%	-31%	-28%	-25%	-22%	-19%	-16%	-13%	-9%	-6%	-3%	0%	3%	6%	9%	13%	16%	19%	22%	25%	28%	31%
0,5%	-32%	-29%	-26%	-23%	-20%	-17%	-14%	-10%	-7%	-4%	-1%	2%	5%	8%	11%	15%	18%	21%	24%	27%	30%
1,0%	-33%	-30%	-27%	-24%	-21%	-18%	-15%	-12%	-8%	-5%	-2%	1%	4%	7%	10%	14%	17%	20%	23%	26%	29%
1,5%	-35%	-31%	-28%	-25%	-22%	-19%	-16%	-13%	-9%	-6%	-3%	0%	3%	6%	9%	12%	16%	19%	22%	25%	28%
2,0%	-36%	-32%	-29%	-26%	-23%	-20%	-17%	-14%	-11%	-7%	-4%	-1%	2%	5%	8%	11%	15%	18%	21%	24%	27%
2,5%	-37%	-34%	-30%	-27%	-24%	-21%	-18%	-15%	-12%	-8%	-5%	-2%	1%	4%	7%	10%	13%	17%	20%	23%	26%
3,0%	-38%	-35%	-31%	-28%	-25%	-22%	-19%	-16%	-13%	-10%	-6%	-3%	0%	3%	6%	9%	12%	16%	19%	22%	25%
3,5%	-39%	-36%	-33%	-29%	-26%	-23%	-20%	-17%	-14%	-11%	-7%	-4%	-1%	2%	5%	8%	11%	14%	18%	21%	24%
4,0%	-40%	-37%	-34%	-30%	-27%	-24%	-21%	-18%	-15%	-12%	-9%	-5%	-2%	1%	4%	7%	10%	13%	17%	20%	23%
4,5%	-41%	-38%	-35%	-32%	-28%	-25%	-22%	-19%	-16%	-13%	-10%	-6%	-3%	0%	3%	6%	9%	12%	15%	19%	22%
5,0%	-42%	-39%	-36%	-33%	-29%	-26%	-23%	-20%	-17%	-14%	-11%	-8%	-4%	-1%	2%	5%	8%	11%	14%	18%	21%

Figuur 2: Residuele grondwaardeontwikkeling bij een V.O.N.-prijs van €480.000 en een grondquote van 32%.

4.1.2 Prognose

Voor woningbouw in de vrije sector hebben ontwikkelaars ruimte om kostenstijgingen door te rekenen. Eventuele prijsstijgingen zullen dus een direct gevolg hebben voor de hoogte van de grondprijs. Metafoor verwacht een grondprijsstijging van woningbouw in de vrije sector in de gemeente Eindhoven op korte termijn (2026) van 4% tot 7% (*advies 1-10-2025: 3% tot 6%*). Op de middellange termijn (2027 en 2028) is deze 3% tot 6% (*advies 1-10-2025: 3% tot 6%*). Op lange termijn (2029 e.v.) verwacht Metafoor dat de grondprijsontwikkeling aansluit bij het langjarige streefinflatiegemiddelde van de ECB (+2%).

Koopwoningbouw tot de betaalbaarheidsgrens heeft minder ruimte om kostenstijgingen door te rekenen in de v.o.n.-prijzen, gezien hier een aftoppingsgrens van toepassing is (€ 420.000 in 2026). Sinds de Wet betaalbare huur is de situatie rondom huurwoningen in het middensegment vergelijkbaar: hier geldt sinds 1 juli 2024 ook een beperkte ruimte om kostenstijging door te rekenen. De bovengrens voor de middenhuur in 2026 is de liberalisatiegrens van € 1.228,07 per maand, die van toepassing is op huurcontracten die zijn ingegaan op of na 1 januari 2026.[2]

[1] Het hefboomeffect houdt in dat bij een gelijke procentuele stijging van de woningprijzen en de bouwkosten de residuele grondwaarde alsnog toeneemt, ervan uitgaande dat de woningprijzen hoger zijn dan de bouwkosten. De woningprijzen stijgen dan in absolute zin harder dan de bouwkosten, waardoor het residu toeneemt.

[2] Met betrekking tot nieuwbouw is een toeslag van 10% toegestaan, die de verhuurder bovenop de gereguleerde huurprijs mag rekenen. Dit is een tijdelijke maatregel om te voorkomen dat nieuwbouwprojecten vertragen of geen doorgang vinden. Ondanks deze maatregel voorziet Metafoor dat de nieuwe wet de ruimte om kostenstijging door te rekenen extra

Metafoor verwacht voor woningbouw in het middensegment in Eindhoven een grondprijsstijging op korte termijn (2026) van 1% tot 4% (*advies 1-10-2025: 2% tot 4%*). Op de middellange termijn (2027 en 2028) verwachten wij eveneens een grondprijsstijging van 1% tot 4% (*advies 1-10-2025: 2% tot 4%*). Op lange termijn (2029 e.v.) verwachten wij dat de grondprijsontwikkeling aansluit bij het langjarige streefinflatiegemiddelde van de ECB (+2%).

Grondprijzen in het sociale woningbouwsegment zijn over het algemeen stabiel. Hun opbrengstpotentie is gemaximaliseerd. Daarnaast zijn er vaak langjarige afspraken met woningcorporaties over grondprijs(ontwikkelingen). De verwachting voor de grondprijzen in het sociale segment is dat deze hooguit zullen stijgen met het langjarig streefinflatiegemiddelde van de ECB (2%).

Onderstaande tabel vat de grondprijsontwikkeling per segment samen:

	2026		2027 en 2028		2029 en verder	
	Okt.	Jan.	Okt.	Jan.	Okt.	Jan.
Grondprijzen woningbouw; vrije sector	+3% tot +6%	+4% tot +7%	+3% tot +6%	+3% tot +6%	+2%	+2%
Grondprijzen woningbouw; middensegment	+2% tot +4%	+1% tot +4%	+2% tot +4%	+1% tot +4%	+2%	+2%
Grondprijzen woningbouw; (sociale huur)	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%	+2%

De gemeente Eindhoven werkt met één gecombineerde parameter voor de grondprijsontwikkeling van de verschillende woningbouwsegmenten. Gemeentelijk woningbouwbeleid is 85% betaalbaar. Hiervan is 30% in het sociale segment voorzien. Er resteert 15% in het vrije segment. In een gecombineerde parameter moet dus hoofdzakelijk de eerstgenoemde categorie weerklinken. Dit betekent een parameter die rekening houdt met een beperkte ruimte om kostenstijging door te rekenen. Hiertoe is het gewogen gemiddelde van bovengenoemde parameters berekend, uitgaande van het gemeentelijk segmenteringsbeleid en bovenstaande parameters.

Metafoor verwacht een gecombineerde grondprijsstijging voor het midden- en vrije woningbouwsegment in Eindhoven op korte termijn (2026) van 1,5% tot 4,5% (*advies 1-10-2025: 1,5% tot 4,5%*). Op de middellange termijn (2027 en 2028) is deze ook 1,5% tot 4,5% (*advies 1-10-2025: 1,5% tot 4,5%*). Op lange termijn (2029 e.v.) verwachten wij dat de grondprijsontwikkeling aansluit bij het langjarige streefinflatiegemiddelde van de ECB (+2%). Metafoor adviseert de gemeente om bij projecten met een nadruk op het middensegment een parameter laag binnen de bandbreedte toe te passen.

Parameter	2026		2027 en 2028		2029 en verder	
	Okt.	Jan.	Okt.	Jan.	Okt.	Jan.
Grondprijzen wonen	+1,5% tot +4,5%	+1,5% tot +4,5%	+1,5% tot +4,5%	+1,5% tot +4,5%	+2%	+2%

beperkt. Dit geldt voor woningen in het middenhuursegment, die in gebruik worden genomen na 1 juli 2024 en waarbij de bouw gestart moet zijn voor 1 januari 2028 (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2025).

4.2 Opbrengstenstijging grondprijzen bedrijven

4.2.1 Trends en ontwikkelingen

De terughoudendheid binnen het bedrijfsleven door economische onzekerheid en handelsspanningen heeft dit kwartaal invloed op de mobiliteit van bedrijven. Vooralsnog blijft deze situatie bestaan: het is dus onduidelijk of de opnamecijfers later in het jaar zullen verbeteren. Daarnaast vormt netcongestie nog steeds een aanzienlijke belemmering voor de groei van ondernemers. In 2025 wachtten ruim 14.000 bedrijven op een stroomaansluiting (NVM, 2025f). Dit is een verdubbeling ten opzichte van 2023. Dit leidt ertoe dat ondernemingen hun nieuwbouw- of uitbreidingsplannen uitstellen, op zoek gaan naar bestaande panden met een aansluiting, of uitwijken naar andere regio's (NVM, 2025e). Door schaarste aan geschikte panden en netcongestie blijven de prijzen hoog.

In het derde kwartaal in 2025 is landelijk 1,1 miljoen m² bedrijfsruimte opgenomen, een stijging van 12% ten opzichte van het tweede kwartaal (NVM, 2025f). Dit is 10% minder ten opzichte van het derde kwartaal in 2024. Vooral grote logistieke ruimten boven de 10.000 m² kennen een laag opnameniveau (NVM, 2025f). De mediane koopprijs per m² is toegenomen tot € 1.446 ten opzichte van € 1.334 in het derde kwartaal van 2024 (NVM, 2025f).

MKB-bedrijven kopen vaker bedrijfsruimte om zich te beschermen tegen stijgende huurprijzen of ruimtegebrek. Op verschillende locaties lijkt het prijsplafond bereikt, waardoor de kosten voor veel bedrijven onbetaalbaar worden (NVM, 2025g). Dit weerspiegelt zich in de significante groei van kleine bedrijfsunits van 2,2 miljoen m² tussen 2020 en 2024. Met als resultaat dat deze units steeds lastiger te verkopen en verhuren zijn en het risico op leegstand stijgt (NVM, 2025f).

Het bruto aanvangsrendement (BAR) voor bedrijfsmatig vastgoed bedroeg in het derde kwartaal van 2025 4,75% op 'core' locaties (Cushman & Wakefield, 2025a). Dit is een lichte daling t.o.v. het niveau uit het derde kwartaal van 2024. Het is aannemelijk dat het BAR voor courant bedrijfsmatig vastgoed in Eindhoven rond de 5% ligt. Metafoor schaalt Eindhoven tussen de economische topregio's van Nederland, zoals de Randstad.

4.2.2 Prognose

Als thuisbasis van prominente multinationals is Eindhoven een kerngebied van de Nederlandse (kennis)economie. Deze economische functie voedt de structurele vraag naar bedrijfsmatig vastgoed in de regio en heeft een prijsopdrijvend effect. Daarbij investeren rijk, provincie en regio tot 2030 € 2,51 miljard in publieke voorzieningen, talentontwikkeling en versterking van de infrastructuur onder de noemer Project Beethoven (Brainport Eindhoven, 2025). Dit onderschrijft de verwachting van aanhoudende economische ontwikkeling op korte en middellange termijn.

In lijn met bovenstaande ontwikkelingen verwacht Metafoor dat de grondwaarde voor bedrijfsmatig vastgoed in Eindhoven op korte termijn (2026) zal stijgen met 2% tot 5% (*advies 1-10-2025: 1% tot 4%*). Dit zet door op middellange termijn (2027 en 2028) met 2% tot 5% (*advies 1-10-2025: 1% tot 4%*). Op lange termijn (2029 e.v.) sluiten we aan op het langjarig streefgemiddelde van de ECB (+2%). Op het moment van schrijven zijn geen bedrijfskavels beschikbaar (Eindhoven, 2025).

Parameter	2026		2027 en 2028		2029 en verder	
	Okt.	Jan.	Okt.	Jan.	Okt.	Jan.
Grondprijzen bedrijven	+1% tot +4%	+2% tot +5%	+1% tot +4%	+2% tot +5%	+2%	+2%

4.3 Opbrengstenstijging grondprijzen kantoren

4.3.1 Trends en ontwikkelingen

Ook in het derde kwartaal van 2025 wordt de Nederlandse kantorenmarkt gekenmerkt door een zogenoemde 'locked-in' dynamiek: de leegstand daalt, maar eerder door een tekort aan kwalitatieve kantoorruimte dan door grote vraag. Veel bedrijven stellen verhuizingen uit door de aanhoudende economische en geopolitieke onzekerheden en de onduidelijkheid over de invulling van hybride werken, tenzij deze er duidelijk op vooruitgaan in locatie of kwaliteit.

Het aanbod van kantoorruimten in Nederland blijven nagenoeg gelijk. In het derde kwartaal was het beschikbare aanbod 4,21 miljoen m², wat een kleine stijging van 1% is t.o.v. het derde kwartaal in 2024. Het aanbod in de grote steden steeg het derde kwartaal wel harder dan gemiddeld, in Eindhoven zelfs met 7% (NVM, 2025f). CBRE (2025a) benadrukt dat er in de regio Eindhoven een structureel tekort is aan kwalitatief hoogwaardig kantoorvastgoed.

De opname van kantoorruimte blijft beperkt (JLL, 2025; Vastgoeddata, 2025). Na het derde kwartaal in 2025 is de totale opname aan kantoorruimte 12% lager dan in dezelfde periode in 2024. (NVM, 2025f). De daling is voornamelijk toe te schrijven aan het sentiment van de huurders, die zich terughoudend opstellen. Daarnaast bestaat een mismatch tussen de bestaande voorraad en de eisen van de huurders. De leegstand in Eindhoven steeg in het derde kwartaal van 2025 dan ook met 7,1% t.o.v. 6,8% in het derde kwartaal in 2024. De tophuren in het centrum van Eindhoven blijven stabiel rond € 265 per m² per jaar (JLL, 2025).

CBRE (2025b) benadrukt verder dat de vraag naar kantoorpanden op toplocaties en met hoge duurzaamheidskenmerken in de komende jaren steeds meer zal toenemen. Hier geldt kwaliteit boven kwantiteit.

Het BAR voor kantoorvastgoed op 'core' locaties als Eindhoven bleef in het derde kwartaal van 2025 op jaarbasis gelijk met 5,25% (Cushman & Wakefield, 2025b). Voor resterende jaar is een stabiele ontwikkeling voorzien (Cushman & Wakefield, 2025b).

4.3.2 Prognose

Met een stabiele ontwikkeling van het BAR in combinatie met het tekort aan kwalitatief kantoorvastgoed, verwacht Metafoor een grondprijsontwikkeling in 2026 van 2% tot 5% (*advies 1-10-2025: 1% tot 4%*) in Eindhoven. Voor de middellange termijn (2027 en 2028) voorzien we eveneens 2% tot 5% (*advies 1-10-2025: 1% tot 4%*). Voor de lange termijn (2029 e.v.) houden we het ECB-inflatiegemiddelde van +2% aan. We adviseren de gemeente Eindhoven voor centrale toplocaties de hoogste prijsschalen te hanteren.

Parameter	2026		2027 en 2028		2029 en verder	
	Okt.	Jan.	Okt.	Jan.	Okt.	Jan.
Grondprijzen kantoren	+1% tot +4%	+2% tot +5%	+1% tot +4%	+2% tot +5%	+2%	+2%

4.4 Opbrengstenstijging grondprijzen winkels

4.4.1 Trends en ontwikkelingen

De gebruikersmarkt profiteert deels van de gestegen detailhandelsomzet in augustus van 3,6% meer dan een jaar eerder, maar het consumentenvertrouwen blijft negatief. In veel grote winkelgebieden blijft het voetgangersverkeer op peil, dat de vraag naar winkelpanden stabiliseert. Dit zorgt in de grote steden voor stabiele tot licht stijgende huurprijzen op toplocaties; de mediane huurprijs steeg in het derde kwartaal van 2025 bleef stabiel t.o.v. dezelfde periode in 2024. Buiten de toplocaties staan huur- en koopprijzen echter onder druk door aanhoudende leegstand en faillissementen.

Landelijk gezien is het aanbod winkelruimten in het derde kwartaal van 2025 met 2% is afgenomen t.o.v. het derde kwartaal in 2024, waar er na een korte stijgende lijn de daling weer is ingezet. In dezelfde periode is de landelijke opname van winkelruimte lichtelijk toegenomen ten opzichte van het vorige kwartaal en ligt deze slechts 1% lager dan dezelfde periode een jaar eerder (NVM, 2025f). Vooral kleinere winkelpanden tussen 500 m² en 1.000 m² zijn populair; de verhuur van voormalige Blokker-winkels draagt hier nog altijd aan bij. In Eindhoven daalde zowel de opname als het aanbod winkelruimte in de eerste drie kwartalen van 2025 t.o.v. dezelfde periode in 2024 (NVM, 2025f).

4.4.2 Prognose

Gezien de gematigd positieve ontwikkelingen op de retailmarkt en de voorziene inwonerstoename van Eindhoven, verwacht Metafoor in Eindhoven een prijsontwikkeling van winkelvastgoed in 2026 van 0% tot 3% (*advies 1-10-2025: 0% tot 3%*). Voor de middellange termijn (2027 en 2028) voorzien we 0% tot 3% (*advies 1-10-2025: 0% tot 3%*), terwijl we voor de lange termijn (2029 e.v.) het ECB-inflatiegemiddelde van +2% aanhouden. We adviseren de gemeente Eindhoven voor topplekken de hoogste prijsschalen te hanteren.

Parameter	2026		2027 en 2028		2029 en verder	
	Okt.	Jan.	Okt.	Jan.	Okt.	Jan.
Grondprijzen winkels	0% tot +3%	0% tot +3%	0% tot +3%	0% tot +3%	+2%	+2%

4.5 Kostenstijging apparaatskosten

4.5.1 Trends en ontwikkelingen

Plankosten voor gemeentelijke diensten volgen grotendeels de cao-loonontwikkeling van gemeenteambtenaren, en in mindere mate die van extern ingehuurde krachten. De huidige cao loopt van 1 april 2025 tot en met 31 maart 2027 (Cao Gemeenten, 2025). Gemeenteambtenaren in Eindhoven vallen onder deze cao (met enkele voorwaardelijke afwijkingen).

In het derde kwartaal van 2025 ligt het gemiddelde cao-loon binnen de sector overheid (excl. bijzondere beloningen) 3,1% hoger ten opzichte van een jaar geleden (CBS, 2025b). In het tweede kwartaal van 2024 werd nog een jaarstijging van 5,4% gezien. De ontwikkeling van het gemiddelde van alle cao-lonen, relevant voor de analyse over de loonontwikkeling voor externe inhuur, volgt een vergelijkbare, maar steilere stijging. Vanaf het derde kwartaal van 2025 gezien, is deze met 4,6% gestegen op jaarbasis (CBS, 2025b). Dit was in het derde kwartaal van 2024 7%.

4.5.2 Prognose

De huidige Cao Gemeenten en Cao SGO stelt een loonstijging van ongeveer 7% tot 8,5% tot en met 2027 (VNG, 2025). Dit geldt voor de lagere loonschalen. Het CPB verwacht dat alle cao-lonen samen in 2026 gemiddeld met 4,1% stijgen (CPB, 2025). Dit is minder dan voorgaande jaren, maar nog steeds ruim boven de verwachte inflatie van 2,6% (CPB, 2025).

Metafoor verwacht een prijsontwikkeling van apparaatskosten in 2026 van 3,5% tot 5,5% (*advies 1-10-2025: 2% tot 5%*). Voor de middellange termijn (2027 en 2028) voorziet Metafoor een stijging van 2% tot 4% (*advies 1-10-2025: 1% tot 4%*), terwijl Metafoor voor de lange termijn (2029 e.v.) het ECB-inflatiegemiddelde van +2% aanhoudt.

Parameter	2026		2027 en 2028		2029 en verder	
	Okt.	Jan.	Okt.	Jan.	Okt.	Jan.
Apparaatskosten	+2% tot +5%	+3,5% tot +5,5%	+1% tot +4%	+2% tot +4%	+2%	+2%

4.6 Kostenstijging civiele werken

4.6.1 Trends en ontwikkelingen

De GWW-kosten zijn in het derde kwartaal van 2025 op kwartaalbasis met 1,1% gestegen. Over de afgelopen 12 maanden is een stijging van 3,6% te zien. Voorlopig is de gemiddelde werkvoorraad in GWW-sector opnieuw licht gedaald (EIB, 2025), maar blijft de vraag naar GWW-opdrachten groot. De toekomstige groei van de sector hangt af van overheidsbudgetten en de investeringsmogelijkheden van de private sector (ABN AMRO, 2025b). De energietransitie en klimaatadaptatie stellen immers hoge eisen aan de infrastructuur en veel infrawerken uit de jaren ’50-’70 zijn toe aan vervanging of renovatie.

Amerikaanse invoerheffingen zullen voorlopig weinig impact hebben op de bouwsector vanwege het kleine handelsvolume. Op langere termijn kunnen de gevolgen groot zijn: als China markten verliest, kan dat resulteren in lagere staalprijzen, terwijl beton en hout waarschijnlijk duurder worden (BDB, 2025).

Ondanks een blijvend personeelstekort ligt de aanbestedingsindex voor GWW-kosten sinds juli 2023 onder de bouwkostenindex. Dit wijst op prijsconcurrentie bij aanbestedingen, dat een drukkend effect heeft op de GWW-kosten. Deze aanbestedingsindex weerspiegelt in tegenstelling tot de bouwkostenindex ook de marktdynamiek (Bouwkostenkompas, 2025).

4.6.2 Prognose

BDB (2025) voorziet een jaarstijging van de GWW-kosten van ongeveer 4,7% voor 2025. Bouwkostenindex (2025) voorziet een kostenstijging van 2,9% voor 2025.

Voor de GWW-kosten voorziet Metafoor een gematigde stijging van 2,5% tot 4,5% (*advies 1-10-2025: 2% tot 5%*) op korte termijn (2026). Op middellange termijn (2027 en 2028) verwacht Metafoor een GWW-kostenontwikkeling van 2% tot 4% (*advies 1-10-2025: 1% tot 4%*). Op lange termijn (2029 e.v.) sluiten we aan bij het langjarige streefinflatiegemiddelde van de ECB (+2%).

Parameter	2026		2027 en 2028		2029 en verder	
	Okt.	Jan.	Okt.	Jan.	Okt.	Jan.
Civiele kosten	+2% tot +5%	+2,5% tot +4,5%	+1% tot +4%	+2% tot +4%	+2%	+2%

4.7 Verwervingen

In het vorige parameteradvies (Oktober 2025) koppelde Metafoor de prijsontwikkeling van verwervingskosten rechtstreeks aan de grondprijsontwikkeling van woningbouw. In onderhavig advies raadt Metafoor aan om iedere aankoop afzonderlijk te beoordelen en per project een specifieke parameter vast te stellen. Dit houdt rekening met projectspecifieke afwijkingen, zoals het vastgoedtype.

Bronnenlijst

ABN AMRO (2025a). *Woningmarktmonitor*.

ABN AMRO (2025b). *Achterstallig onderhoud infrastructuur eist zijn tol*.

BDB (2025). *Bouwkostendata 2025*.

Brainport Eindhoven (2025). *Rijk en regio steken 2,5 miljard euro in publieke voorzieningen in Brainport Eindhoven en landelijk talentplan voor groei nationale chipindustrie.*

Bouwkostenkompas (2025). *Bouwkostenindex.*

Cao Gemeenten (2025). *Cao Gemeenten*.

CBS (2025a). *Meer nieuwbouw van woningcorporaties eerste helft 2025.*

CBS (2025b). *Ontwikkeling cao-lonen.*

CBRE (2025a). *Vastgoedmarkt Eindhoven*.

CBRE (2025b). *Strijd om topkantoren: kleiner, maar duurder en schaars*.

CPB (2025). *Macro Economische Verkenning 2026.*

Cushman & Wakefield (2025a). *Marketbeat Netherlands – Industrial and logistics Q3 2025.*

Cushman & Wakefield (2025b). *Marketbeat Template – Offices Q3 2025.*

EIB (2025). *Conjunctuur maart.*

Eindhoven (2025). *Bedrijfskavels*.

ING (2025). *De Nederlandse woningmarkt*.

JILL (2025). *Netherlands Office Market Dynamics | Q3 2025.*

Kadaster (z.j.). *Bouwkavels.*

Metafoor (2025). *Kwartaalbericht Q3 2025.*

Metropoolregio Eindhoven (2025). *Regionale Woningbouwmonitor Nu Live.*

Ministerie van volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2025). *Nieuwbouwopslag volgens de Wet Betaalbare Huur.*

Nederlandse Bank (2025). *Woningmarkt*.

NVM (2025a). *Bijlage 1 Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2025.*

NVM (2025b). *Bijlage 2 Marktoverzicht bestaande bouw Nederland 3e kwartaal 2025.*

NVM (2025c). *Bijlage 3 Marktoverzicht Nieuwbouw Nederland 3e kwartaal 2025.*

NVM (2025d). *Marktoverzicht Zuidoost-Noord-Brabant 3e kwartaal 2025.*

NVM (2025e). *Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2e kwartaal 2025.*

NVM (2025f). *Ontwikkelingen commercieel vastgoed 3e kwartaal 2025.*

NVM (2025g). *Bedrijfsruimtemarkt 2025.*

Raadsinformatie Eindhoven (2025). *Jaarrapportage Woningbouwproductie 2024*.

Rabobank (2025). *Kwartaalbericht Woningmarkt*.

Vastgoeddata (2025). *Vastgoeddata*.

VNG (2025). *Eindresultaat Cao Gemeenten en Cao SGO 2025-2027*.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	33, 35, 78, 81, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 128, 131, 324, 331, 332, 344, 349, 372, 376, 384, 385, 386, 392, 393, 414, 415, 419