

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde artikel 6.13 lid 5 Wet ruimtelijke ordening

Lelystad Airport - Bovenwijkse infrastructuur Businesspark - Larserknoop



Thorbecke BV
Zwolle



Versie 1.0
27 juni 2018

INHOUDSOPGAVE

1	Algemeen	3
1.1	Opdrachtgever	3
1.2	Opdrachtnemer / taxateur	3
1.3	Opdrachtverstrekking	3
1.4	Verklaringen de opdrachtnemer/taxateur	3
2	Taxatie	5
2.1	Opdracht	5
2.2	Onderzoek en opnames	5
2.3	Conceptrapportage	5
2.4	Doel van de taxatie	5
2.5	Te taxeren belang	5
2.6	Waardepeildatum en feitelijke toestand	5
2.7	Waardebegrip	6
2.8	Waarderingsmethodiek	6
2.9	Uitgangspunten	6
2.10	Bijzondere uitgangspunten	7
3	Bestemming gronden plangebied	8
3.1	Bestemmingsplannen	8
3.2	Publiekrechtelijke beperkingen	8
4	Omschrijving en waardering	9
4.1	Aan de waardering ten grondslag liggende overwegingen	9
4.2	Aan de waardering ten grondslag liggende oppervlakten	9
4.3	Eigendom 1 De Staat	11
4.4	Eigendom 2, Provincie Flevoland	14
4.5	Eigendom 3, gemeente Lelystad	15
4.6	Eigendom 4, Staatsbosbeheer	16
4.7	Eigendom 5, Barenza Hoeve B.V.	17
4.8	Eigendom 6 Flevoland, Almere en Lelystad	18
4.9	Eigendom 7 Flevoland, Almere, Lelystad en Schiphol Real Estate B.V.	19
4.10	Eigendom 8, Waterschap Zuiderzeeland	20
4.11	Eigendom 9 C.J. Oosterom	21
4.12	Totaal inbreng eigendommen	22
5	Referenties	23
5.1	Referenties niet bouwrijpe grond	23
5.2	Bronvermelding	25
6	Algemene bepalingen	26
	Datering en ondertekening	26
	Bijlagen	27



1 Algemeen

1.1 Opdrachtgever

Naam : Gemeente Lelystad
Adres : Stadhuisplein 2, 8232 ZX Lelystad
Correspondentieadres : Postbus 91, 8200 AB Lelystad
Contactpersoon : De heer R. Huizinga

1.2 Opdrachtnemer / taxateur

Naam kantoor : Thorbecke BV
Adres kantoor : Zwartewaterallee 50, 8031 DX Zwolle
Correspondentieadres : Postbus 40097, 8004 DB Zwolle
Telefoon : 088 – 888 3000
Website : <https://www.thorbecke.nl>
e-mail : info@thorbecke.nl

Uitvoerende registertaxateurs

Thijs Dam RT : Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed en WOZ, onder registratienummer RT562058137.
Geertjan Hoekstra RT : Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed en WOZ, onder registratienummer RT265782748.

1.3 Opdrachtverstrekking

Op 2 mei 2017 heeft de opdrachtgever Thorbecke BV verzocht een offerte uit te brengen voor de taxatie van de inbrengwaarde van grond voor de bovenwijkse infrastructuur rond het bedrijventerrein Larserknoop te Lelystad. Op 8 mei 2018 is door Thorbecke BV offerte gedaan voor de taxatie. Op 14 mei 2018 is uit naam van de gemeente Lelystad per e-mail opdracht verstrekt voor de uitvoering van de werkzaamheden. De opdracht is bevestigd bij schrijven van 24 mei 2018.

1.4 Verklaringen de opdrachtnemer/taxateur

De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem of haar gelieerde organisatie. Voor de uitvoering van deze opdracht treedt de taxateur op als externe taxateur in opdracht van de gemeente Lelystad.

De taxateur heeft geen betrokkenheid bij de te waarderen zaken en heeft deze ook niet gehad. De zaken zijn niet eerder door de taxateur beoordeeld. De taxateur heeft op geen enkele wijze enig belang in de uitkomst van de taxatie en is geheel vrij om tot een objectieve en onbevooroordeelde waardering te komen.

Door de taxateurs is op 31 januari 2018 een taxatierapport van de inbrengwaarden van de bedrijfspercelen welke binnen het bestemmingsplan Lelystad – Larserknoop gelegen zijn opgeleverd. De uitkomsten van dat rapport zijn mede in overweging genomen bij de waardering van de in dit rapport vermelde onroerende zaken.

Paraaf taxateur:



Het bedrijf waar de taxateur voor werkzaam is beschikt over een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheid verzekering. De taxateur verklaart dat ten tijde van deze opdracht de premie van deze verzekering is voldaan en uitvoering van de opdracht onder de dekking valt.

De taxatie is van toepassing en uitsluitend verricht naar het waardeniveau per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van de gewaardeerde zaak die zich voor of na de waardepeildatum hebben voorgedaan kunnen leiden tot een andere waarde. Indien de waardepeildatum geruime tijd in het verleden ligt, wordt geadviseerd de waarde te laten actualiseren.

De taxateur verklaart te beschikken over voldoende plaatselijke kennis en ervaring voor het verrichten van de taxatie. De taxateur heeft de opdrachtgever voorafgaand aan de opdracht aangegeven welke informatie voor uitvoering van de opdracht noodzakelijk is en door de opdrachtgever en/of uitvoerende partijen beschikbaar gesteld dient te worden.

Paraaf taxateur:



2 Taxatie

2.1 Opdracht

Aan Thorbecke is opdracht gegeven de inbrengwaarden van de gronden voor de bovenwijkse infrastructuur te bepalen. De percelen zijn deels aangrenzend aan het plangebied van het exploitatieplan Larserknoop gelegen en deels uitlopend tot op circa één kilometer afstand. Gevraagd is, voor het bepalen van de inbrengwaarde, de werkelijke waarde van de in het gebied gelegen gronden te taxeren.

2.2 Onderzoek en opnames

Voor het verkrijgen van voldoende inzicht en kennis van de betreffende onroerende zaken is het plangebied op 4 juni 2018 door de taxateur bezocht. Daarbij is kennisgenomen van de situering van de kavels ten opzichte van de bestaande en geplande bedrijfsperven en de staat waarin de kavels zich bevinden.

Voor zover de taxateur bekend hebben zich tussen de opnamedatum, de waardepeildatum en de datum waarop dit taxatierapport is uitgebracht geen wezenlijke veranderingen aan de onroerende zaken of in de omgeving daarvan voorgedaan die zouden leiden tot een andere waarde.

2.3 Conceptrapportage

Op 27 juni 2018 is het concept van deze rapportage geleverd aan de opdrachtgever. Van de zijde van de opdrachtgever zijn er geen onderwerpen naar voren gekomen die tot wijziging van de initieel bepaalde waarde leidden.

2.4 Doel van de taxatie

Voor de opzet van het exploitatieplan Larserknoop is het noodzakelijk alle kosten voor realisatie van het bestemmingsplan Larserknoop in beeld te brengen. Een van de kostenposten is de toerekening van kosten voor bovenwijkse voorzieningen, waaronder de inbrengwaarde van de ondergrond daarvan. De voorliggende taxatie heeft tot doel de inbrengwaarde van de ondergrond van de geplande bovenwijkse infrastructuur te bepalen.

2.5 Te taxeren belang

Het te taxeren belang in de onroerende zaken betreft de volledige eigendom, vrij van overige zakelijke rechten, pacht, huur en gebruik.

2.6 Waardepeildatum en feitelijke toestand

Als waardepeildatum voor deze waardering geldt **1 januari 2018**.

De voorliggende taxatie is uitgevoerd naar de waardepeildatum 1 januari 2018 en naar de toestand waarin de onroerende zaken zich op die datum bevonden. In afwijking daarvan is de waarde van de gronden behorende tot de reeds aangelegde nieuwe infrastructuur, gewaardeerd in de staat voorafgaand aan de aanleg van de hoofdinfrastructuur, te weten cultuurgrond en voor een gering deel, landbouwweg.



2.7 Waardebegrip

De inbrengwaarde van de in het exploitatiegebied gelegen gronden is vastgesteld volgens de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet. Volgens de wet wordt de werkelijke waarde van de onroerende zaak vastgesteld. Onder werkelijke waarde wordt in dit verband verstaan de prijs, die tot stand zou komen in het vrije commerciële verkeer, tussen een redelijk handelend verkoper en een redelijk handelend koper.

Bij het bepalen van de waarde is rekening gehouden:

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

2.8 Waarderingsmethodiek

Voor het bepalen van de werkelijke waarde is gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode. Bij de vergelijkingsmethode wordt de waarde mede afgeleid van transacties van enigszins vergelijkbare zaken die recent zijn verkocht. Bij vergelijking en waardering wordt rekening gehouden met de onderlinge verschillen. De referenties zijn vermeld in de bijlage bij dit rapport.

2.9 Uitgangspunten

Voor de waardering van gronden is kennis genomen van de volgende plannen:

- Bestemmingsplan Lelystad – Larserknoop, vastgesteld door de Raad van de gemeente Lelystad op 28 september 2010;
- Bestemmingsplan Lelystad – Verbindingsweg circuits, vastgesteld door de Raad van de gemeente Lelystad op 16 december 2014
- Inpassingsplan Verbindingsweg en halve aansluiting op de A6, vastgesteld door Provinciale Staten van Flevoland op 26 oktober 2016.

Behoudens voormelde bestemmingsplannen is tevens kennis genomen van de informatie vermeld op de '*Overzichtstekening Lelystad Airport Businesspark OMALA N.V.*' - Beschrijving percelen Bestemmingsplan Hoofdinfra, van 24 mei 2018.

Voor de waardering is ervan uitgegaan, dat de voor infrastructuur benodigde gronden op minnelijke basis zijn of worden verworven. De waarde is gebaseerd op de werkelijke waarde van de volle eigendom van de onroerende zaken.

Met betrekking tot de bodemkwaliteit is uitgegaan van functiegeschikte grond.

Voor de bepaling van de waarde is geen onderzoek verricht naar ondergrondse infrastructuur. Uitgangspunt voor de waardering is, dat in de grond geen infrastructuur aanwezig is die een belemmering van betekenis vormt voor de realisatie van de toekomstige bestemming.

Alle in dit rapport vermelde bedragen zijn gesteld in euro's, kosten koper en exclusief BTW.

Paraaf taxateur:



Taxatierapport inbrengwaarden
Bovenwijkse infrastructuur Businesspark – Larserknoop

Pagina 6 van 28

2.10 Bijzondere uitgangspunten

De op de 'Overzichtstekening Lelystad Airport Businesspark OMALA N.V.' aangeduide wegen als: Hoofdinfra Pascallaan, Hoofdinfra Strip, Hoofdinfra Meerkoetenweg en Hoofdinfra OMALA zijn reeds aangelegd. De onroerende zaken zijn gewaardeerd in de toestand voorafgaand aan de aanleg van de hoofdinfrastructuur, hoofdzakelijk cultuurgrond. De met het oog op de realisatie van het bestemmingsplan al gerealiseerde investeringen in de hoofdinfrastructuur zijn dus niet begrepen in de bepaalde inbrengwaarden.

Alle percelen zijn gewaardeerd, uitgaande van de volle eigendom, vrij van rechten en gebruik dan wel, in geval er nog sprake is van rechten of gebruik, dat de volle eigendom verkregen kan worden tegen de waarde van de volle eigendom. Eventueel gemaakte of te maken meerkosten wegens beëindiging van overeenkomsten van erfpacht, pachtovereenkomsten of andere gebruiksrechten zijn niet begrepen in de waardering.

Paraaf taxateur:



3 Bestemming gronden plangebied

3.1 Bestemmingsplannen

De getaxeerde percelen zijn deels gelegen binnen het plangebied van het vigerende '*Bestemmingsplan Lelystad – Larserknoop*' door de gemeenteraad van de gemeente Lelystad vastgesteld op 28 september 2010. Op Ruimtelijke plannen.nl is het bestemmingsplan geïdentificeerd als NL.IMRO.0995.083811-VG01.

De percelen hebben in het bestemmingsplan de enkelbestemming *Verkeer* met deels maatvoering *maximum aantal rijstroken: 6* en deels maatvoering *maximum aantal rijstroken: 2*. Daarnaast beschikt een deel van de getaxeerde percelen over de gebiedsaanduiding *geluidzone - vliegtuiglawaai BKL*, de gebiedsaanduiding *geluidzone - industrie*, gebiedsaanduiding *wro-zone - wijzigingsgebied 1* en gebiedsaanduiding *wro-zone - wijzigingsgebied 2*. Op een deel van het perceel Lelystad, sectie B, nummer 560 rust de gebiedsaanduiding *veiligheidszone - luchthaven 2*.

Het zuidwestelijke deel van de getaxeerde percelen is gelegen binnen het plangebied van het vigerende '*Provinciale inpassingsplan verbindingsweg en halve aansluiting op de A6*' van de provincie Flevoland. Dit plan is door de Provinciale Staten van de provincie Flevoland vastgesteld op 26 oktober 2016. Op Ruimtelijke plannen.nl is het inpassingsplan geïdentificeerd als NL.IMRO.9924.IPverbwegA6-VA01.

De percelen hebben binnen dit plan de enkelbestemming *Verkeer* met deels figuur *as van de weg* en deels de dubbelbestemming *Waarde – Archeologie*. Daarnaast beschikt een deel van de getaxeerde percelen over de dubbelbestemming *Leiding – Hoogspanningsverbinding* met figuur *hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding* en een deel beschikt over de functieaanduiding *specifieke vorm van verkeer - categorie 1*

Het zuidoostelijke deel van de getaxeerde percelen is gelegen binnen het '*Bestemmingsplan Lelystad – Verbindingsweg circuits*', vastgesteld door de Raad van de gemeente Lelystad op 16 december 2014. Het perceel heeft gedeeltelijk de enkelbestemming *verkeer*, maximaal aantal rijstroken 6 en gedeeltelijk de enkelbestemming *water*, beide met de gebiedsaanduidingen *geluidzone – industrie* en *vliegtuiglawaai BKL*.

3.2 Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale registratie is op percelen Lelystad, sectie B, nummers 120, 123, 559, 560, 562, 581, 583, 584, 609 en 618 het '*Exploitatieplan Wet ruimtelijke ordening*' van de gemeente Lelystad van toepassing, dat in werking is getreden op 9 juli 2013.

Op de gronden, kadastraal bekend als gemeente Lelystad, sectie B, de nummers 43, 45, 67, 120, 123, 562, 581, 584 en 618 is volgens de kadastrale registratie een voorkeursrecht gevestigd in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Het voorkeursrecht is met ingang van 4 oktober 2007 in werking gegaan. Voor zover de taxateur bekend is het voorkeursrecht van rechtswege vervallen.



4 Omschrijving en waardering

4.1 Aan de waardering ten grondslag liggende overwegingen

4.1.1 Comparatieve benadering

Agrarische grond met bestemming verkeer

Voor de comparatieve benadering zijn de onder het hoofd referenties vermelde transacties van cultuurgrond met een bedrijvenbestemming indicierend geweest. In het A-6 plangebied is in december 2011 grond overgedragen voor € 25,82 per m². In het flight-district plangebied is in december 2015 grond overgedragen voor € 20,01 per m² en in mei 2017 voor € 25,66. Bij Eindhoven Airport is in juni 2014 een agrarisch perceel voor ontwikkeling overgedragen voor € 20 per m². Nabij Schiphol Airport zijn in december 2016 percelen agrarische grond voor ontwikkeling overgedragen voor € 34,64 per m². Laatstgenoemde twee waardeniveau's worden respectievelijk als onderkant en bovenkant van het waardebereik gezien. Ten slotte is de overdracht van het bedrijventerrein Stichtsekanal richtinggevend. Dit terrein is in december 2009 voor ontwikkeling overgedragen voor een bedrag van € 25,66 per m².

Bij de interpretatie van de gerealiseerde verkopen wordt ervan uitgegaan, dat tijdens de achterliggende economische crisis er weliswaar sprake is geweest van een teruglopende vraag en als gevolg daarvan neerwaartse druk op de prijzen voor bedrijventerreinen, maar de markt zich per de waardepeildatum 1 januari 2018 weer heeft hersteld. Voor dit standpunt wordt steun gevonden in de gepubliceerde informatie verkregen van het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS) van de provincies. Voor de ruwe bouwgrond (feitelijk nog cultuurgrond) is een analoge ontwikkeling verondersteld.

Bij de waardering is onderkend, dat de aangrenzende bovenwijkse infrastructuur een ruimtelijke, functionele en financiële samenhang heeft met het Lelystad Airport Businesspark – Larserknoop, ook wat ontwikkeling in de tijd betreft. Het gebied is niet adequaat te ontsluiten zonder de bovenwijkse infrastructuur. De gronden van de bovenwijkse infrastructuur ontleen de hoogste waarde aan de bestemming verkeer, in het kader van de ontsluiting van bedrijventerreinen van het Bestemmingsplan Lelystad-Larserpoort. Voor de waardering wordt daarom aansluiting gezocht bij de inbrengwaarde van het exploitatiegebied Lelystad Airport Businesspark – Larserknoop. De inbrengwaarde daarvan is bepaald op € 23 per m² voor bedrijventerrein zonder bijzondere geschiktheid en € 27 per m² voor bedrijventerrein met een bijzondere geschiktheid.

4.2 Aan de waardering ten grondslag liggende oppervlakten

4.2.1 Overzicht oppervlakten per perceel

De hierna vermelde oppervlakten zijn vanaf digitale tekeningen gemeten oppervlakten per kadastraal perceel, benodigd voor de aanleg van de hoofdinfrastructuur voor onder meer het gebied Larserknoop. Bij de meting is gebruik gemaakt van de opdrachtgever aangeleverde 'Overzichtstekening Lelystad Aripport Businesspark OMALA N.V., Beschrijving percelen Bestemmingsplan Hoordinfra' van 24 mei 2018 en het 'Bestemmingsplan Lelystad – Larserknoop'.



Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervlak	Getaxeerd oppervlak	Totalen
Lelystad	B	43 (dl)	50 ha 38 a 60 ca	06 ha 65 a 00 ca	
Lelystad	B	45	70 ha 59 a 80 ca	03 ha 07 a 20 ca	
Totaal oppervlakte hoofdinfrastructuur Gebiedsontsluiting					09 ha 72 a 20 ca
Lelystad	B	66	02 ha 57 a 14 ca	00 ha 87 a 25 ca	
Lelystad	B	67	03 ha 39 a 77 ca	01 ha 10 a 00 ca	
Lelystad	B	68	01 ha 92 a 00 ca	00 ha 30 a 00 ca	
Lelystad	B	73	04 ha 52 a 93 ca	00 ha 01 a 45 ca	
Lelystad	B	132	20 ha 68 a 01 ca	00 ha 20 a 00 ca	
Totaal oppervlak hoofdinfrastructuur Meerkoetenweg					02 ha 48 a 70 ca
Lelystad	B	559	18 ha 54 a 50 ca	00 ha 06 a 70 ca	
Lelystad	B	560	01 ha 94 a 45 ca	01 ha 94 a 45 ca	
Lelystad	B	562	01 ha 87 a 94 ca	01 ha 87 a 94 ca	
Lelystad	B	581	00 ha 98 a 74 ca	00 ha 98 a 74 ca	
Lelystad	B	584	01 ha 15 a 68 ca	01 ha 15 a 68 ca	
Lelystad	B	117	02 ha 32 a 60 ca	00 ha 06 a 00 ca	
Totaal oppervlakte hoofdinfrastructuur OLA					06 ha 09 a 51 ca
Lelystad	B	120	09 ha 32 a 40 ca	00 ha 95 a 00 ca	
Lelystad	B	123	12 ha 67 a 80 ca	01 ha 84 a 00 ca	
Lelystad	B	583	11 ha 34 a 32 ca	01 ha 41 a 00 ca	
Lelystad	B	609	10 ha 76 a 99 ca	01 ha 12 a 00 ca	
Lelystad	B	627	00 ha 42 a 44 ca	00 ha 42 a 44 ca	
Lelystad	B	628	01 ha 73 a 26 ca	01 ha 73 a 26 ca	
Lelystad	B	629	00 ha 05 a 60 ca	00 ha 05 a 60 ca	
Totaal oppervlakte hoofdinfrastructuur Strip					07 ha 53 a 30 ca
Lelystad	B	609	10 ha 76 a 99 ca	02 ha 19 a 50 ca	
Totaal oppervlakte hoofdinfrastructuur Pascallaan					02 ha 19 a 50 ca
Lelystad	B	12	10 ha 53 a 25 ca	08 ha 98 a 00 ca	
Lelystad	B	13	00 ha 58 a 17 ca	00 ha 58 a 17 ca	
Lelystad	B	37	04 ha 00 a 35 ca	01 ha 79 a 00 ca	
Lelystad	B	38	00 ha 26 a 50 ca	00 ha 26 a 50 ca	
Lelystad	B	39	12 ha 84 a 00 ca	00 ha 92 a 00 ca	
Lelystad	B	40	02 ha 75 a 10 ca	00 ha 98 a 20 ca	
Lelystad	B	41	00 ha 60 a 60 ca	00 ha 34 a 40 ca	
Lelystad	B	42	21 ha 10 a 60 ca	03 ha 50 a 00 ca	
Lelystad	B	43 (dl)	50 ha 38 a 60 ca	08 ha 15 a 00 ca	
Lelystad	B	47	03 ha 52 a 93 ca	00 ha 23 a 50 ca	
Lelystad	B	363	02 ha 74 a 53 ca	00 ha 22 a 85 ca	
Lelystad	B	422	10 ha 00 a 80 ca	00 ha 30 a 40 ca	
Lelystad	B	567	42 ha 63 a 25 ca	01 ha 47 a 55 ca	
Lelystad	B	568	01 ha 12 a 60 ca	01 ha 12 a 60 ca	
Lelystad	B	569	01 ha 95 a 65 ca	00 ha 01 a 50 ca	
Lelystad	B	570	00 ha 05 a 54 ca	00 ha 05 a 54 ca	
Lelystad	L	1078	34 ha 09 a 85 ca	04 ha 12 a 30 ca	
Lelystad	L	1188	17 ha 65 a 00 ca	02 ha 02 a 00 ca	
Lelystad	L	1656	31 ha 44 a 10 ca	00 ha 96 a 10 ca	
Lelystad	L	1661	00 ha 76 a 12 ca	00 ha 76 a 12 ca	
Totaal oppervlakte hoofdinfrastructuur Provinciaal inpassingplan					36 ha 81 a 73 ca
Totaal bij de hoofdinfrastructuur betrokken oppervlakte					64 ha 84 a 94 ca

4.3 Eigendom 1 De Staat

4.3.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	12	10 ha 53 a 25 ca	08 ha 98 a 00 ca
Lelystad	B	13	00 ha 58 a 17 ca	00 ha 58 a 17 ca
Lelystad	B	37	04 ha 00 a 35 ca	01 ha 79 a 00 ca
Lelystad	B	38	00 ha 26 a 50 ca	00 ha 26 a 50 ca
Lelystad	B	39	12 ha 84 a 00 ca	00 ha 92 a 00 ca
Lelystad	B	41	00 ha 60 a 60 ca	00 ha 34 a 40 ca
Lelystad	B	43	50 ha 38 a 60 ca	14 ha 80 a 00 ca
Lelystad	B	45	70 ha 59 a 80 ca	03 ha 07 a 20 ca
Lelystad	B	442	10 ha 00 a 80 ca	00 ha 30 a 40 ca
Lelystad	B	567	42 ha 63 a 25 ca	01 ha 47 a 55 ca
Lelystad	L	1078	34 ha 09 a 85 ca	04 ha 12 a 30 ca
Lelystad	L	1188	17 ha 65 a 00 ca	02 ha 02 a 00 ca
Lelystad	L	1656	31 ha 44 a 10 ca	00 ha 96 a 10 ca
Lelystad	L	1661	00 ha 76 a 12 ca	00 ha 76 a 12 ca
Totaal getaxeerde oppervlakte				40 ha 39 a 74 ca

4.3.2 Omschrijving

Eigendomssituatie

Percelen Lelystad, sectie B, nummers 12, 13, 37, 38, 39, 442, 1656 en 1661

Rechthebbende(n)

Naam : De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Adres : Korte Voorhout 7
Vestigingsplaats : 2511 CW 's-Gravenhage
Recht : Eigendom belast zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel.
Aandeel : 1/1

Toelichting

Onroerende zaak : De percelen betreffen percelen braak liggende grond met enige houtopstanden, een watergang, wegbermen en weg.
Bodemprofiel : De grondsoort is een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei. Voor een deel zijn wegverhardingen met fundering aangebracht.
Gebruiksrecht : De percelen zijn tegen de volle eigendom gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten.
Bestemming : Verkeer
Ligging : Goed bereikbare locatie, gelegen nabij het bedrijventerrein Larserpoort en de stedelijke agglomeratie van Lelystad.

Percelen Lelystad, sectie B, nummers 41 en 43

Rechthebbende(n)

Naam : De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Adres : Korte Voorhout 7
Vestigingsplaats : 2511 CW 's-Gravenhage
Recht : Eigendom belast met recht van erfpacht
Aandeel : 1/1

Rechthebbende(n) erfpachtrecht

Naam : De heer J.C. Oosterom
Adres : Stadslaan 68
Vestigingsplaats : 8051 NE Hattem

Paraaf taxateur:

Taxatierapport inbrengwaarden
Bovenwijkse infrastructuur Businesspark – Larserknoop

Pagina 11 van 28

Recht : Recht van erfpacht
Aandeel : 1/1

Toelichting

Onroerende zaak : De percelen betreffen percelen cultuurgrond.
Bodemprofiel : De grondsoort is een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Gebruiksrecht : De percelen zijn tegen de volle eigendom gewaardeerd, vrij van erfpacht, gebruik en gebruiksrechten.
Bestemming : Verkeer
Ligging : Goed bereikbaar vanaf de landbouwweg Meerkoetenweg.

Perceel Lelystad, sectie B, nummer 45

Rechthebbende(n)

Naam : De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Adres : Korte Voorhout 7
Vestigingsplaats : 2511 CW 's-Gravenhage
Recht : Eigendom belast met recht van erfpacht
Aandeel : 1/1

Rechthebbende(n) erfpachtrecht

Naam : De heer A.J. Piek
Adres : Meerkoetenweg 14
Vestigingsplaats : 8218 NA Lelystad
Recht : Recht van erfpacht
Aandeel : 1/1

Toelichting

Onroerende zaak : Het perceel betreft cultuurgrond.
Bodemprofiel : De grondsoort is een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Gebruiksrecht : De percelen zijn tegen de volle eigendom gewaardeerd, vrij van erfpacht, gebruik en gebruiksrechten.
Bestemming : Verkeer
Ligging : Goed bereikbaar vanaf de landbouwweg Meerkoetenweg.

Perceel Lelystad, sectie B, nummer 567

Rechthebbende

Naam : De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Adres : Korte Voorhout 7
Vestigingsplaats : 2511 CW 's-Gravenhage
Recht : Volle eigendom
Aandeel : 1/1

Toelichting

Onroerende zaak : Het perceel betreft cultuurgrond.
Bodemprofiel : De grondsoort is een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Gebruiksrecht : De percelen zijn tegen de volle eigendom gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten.
Bestemming : Verkeer
Ligging : Goed bereikbaar vanaf de landbouwweg Meerkoetenweg.

Perceel Lelystad, sectie L, nummer 1078

Paraaf taxateur:



Taxatierapport inbrengwaarden
Bovenwijkse infrastructuur Businesspark – Larserknoop

Pagina 12 van 28

Rechthebbende(n)

Naam : De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Adres : Korte Voorhout 7
Vestigingsplaats : 2511 CW 's-Gravenhage
Recht : Eigendom belast met recht van erfpacht
Aandeel : 1/1

Rechthebbende(n) erfpachtrecht

Naam : De heer P.R.H. Zijlema
Adres : Meerkoetenweg 21
Vestigingsplaats : 8218 NA Lelystad
Recht : Recht van erfpacht
Aandeel : 1/1

Toelichting

Onroerende zaak : Het perceel betreft cultuurgrond.
Bodemprofiel : De grondsoort is een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Gebruiksrecht : De percelen zijn tegen de volle eigendom gewaardeerd, vrij van erfpacht, gebruik en gebruiksrechten.
Bestemming : Verkeer
Ligging : Goed bereikbaar vanaf de landbouwweg Meerkoetenweg.

Perceel Lelystad, sectie L, nummer 1188

Rechthebbende

Naam : De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)
Adres : Korte Voorhout 7
Vestigingsplaats : 2511 CW 's-Gravenhage
Recht : Volle eigendom
Aandeel : 1/1

Toelichting

Onroerende zaak : Het perceel betreft cultuurgrond.
Bodemprofiel : De grondsoort is een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Gebruiksrecht : De percelen zijn tegen de volle eigendom gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten.
Bestemming : Verkeer
Ligging : Goed bereikbaar via een belendend perceel vanaf de landbouwweg Meerkoetenweg.

4.3.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m ²	Waarde
Verkeerswaarde	403.974 m ²	€ 23,92	€ 9.662.602

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 9.662.602

zegge: negen miljoen zeshonderdtweeënzestig en zeshonderdtwee euro

Toelichting: Met uitzondering van de percelen 41, 43 en 45 is de grond gewaardeerd tegen de verkeerswaarde respectievelijk complexwaarde van € 23 per m². Het perceel 41 heeft een bijzondere geschiktheid wegens de ligging op zichtlocatie langs de A6 en aan 50% van de grond van de percelen 43 en 45 wordt een bijzondere geschiktheid toegekend. De verkeerswaarden voor deze percelen is bepaald op respectievelijk € 27 en € 23 per m².



4.4 Eigendom 2, Provincie Flevoland

4.4.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	68	01 ha 92 a 00 ca	00 ha 30 a 00 ca
Lelystad	B	73	04 ha 52 a 93 ca	00 ha 01 a 45 ca
Lelystad	B	132	20 ha 68 a 01 ca	00 ha 20 a 00 ca
Lelystad	B	560	01 ha 94 a 45 ca	01 ha 94 a 45 ca
Lelystad	B	562	01 ha 87 a 94 ca	01 ha 87 a 94 ca
Lelystad	B	568	01 ha 12 a 60 ca	01 ha 12 a 60 ca
Lelystad	B	570	00 ha 05 a 54 ca	00 ha 05 a 54 ca
Lelystad	B	581	00 ha 98 a 74 ca	00 ha 98 a 74 ca
Lelystad	B	584	01 ha 15 a 68 ca	01 ha 15 a 68 ca
Totaal getaxeerde oppervlakte				07 ha 66 a 40 ca

4.4.2 Omschrijving

Eigendomssituatie

Rechthebbende

Naam : Provincie Flevoland
Adres : Visarenddreef 1
Vestigingsplaats : 8232 PH Lelystad
Recht : Volle eigendom
Aandeel : 1/1

Toelichting

Onroerende zaak : De perceelgedeelten met perceelnummers 68, 73 en 132 waren vóór ontwikkeling in gebruik als berm, uitvoegstroken en aansluiting op de N302. De percelen 560, 562, 568, 581 en 584 waren vóór ontwikkeling in gebruik als cultuurgrond. Het perceel 570 was in gebruik als fietspad, berm en groen. De deelpercelen en percelen maken nu deel uit van de hoofdinfrastructuur van het bedrijventerrein Larserpoort.

Bodemprofiel cultuurgrond : De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.

Bebouwing : Niet bebouwd

Gebruiksrecht : De percelen zijn gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten.

Bestemming : Verkeer

Ligging : Goed bereikbare locatie, gelegen nabij het bedrijventerrein Larserpoort en de stedelijke agglomeratie van Lelystad.

Markt en courantheid : De vraag naar landbouwgrond rond Lelystad is goed. De percelen cultuurgrond zijn als courant aan te merken.

Feitelijke staat : De grond is gewaardeerd in niet bouwrijpe staat.

4.4.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m ²	Waarde
Verkeerswaarde	76.640 m ²	€ 26,11	€ 2.001.444

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 2.001.444

zegge: twee miljoen éénderduizend en vierhonderdvierenveertig euro

Toelichting: De percelen met de nummers 68, 73, 132, 568 en 570 zijn gronden zonder bijzondere geschiktheid, gewaardeerd tegen en verkeerswaarde van € 23 per m². Aan de percelen met de nummers 560, 562, 581 en 584 is een bijzondere geschiktheid

Paraaf taxateur:

Taxatierapport inbrengwaarden

Bovenwijkse infrastructuur Businesspark – Larserknoop

Pagina 14 van 28

toegekend, wegens de ligging aangrenzend aan het vliegveld Lelystad Airport. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen € 27 per m².

4.5 Eigendom 3, gemeente Lelystad

4.5.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	66	02 ha 57 a 14 ca	00 ha 87 a 25 ca
Lelystad	B	363	02 ha 74 a 53 ca	00 ha 22 a 85 ca
Lelystad	B	627	00 ha 42 a 44 ca	00 ha 42 a 44 ca
Lelystad	B	628	01 ha 73 a 26 ca	01 ha 73 a 26 ca
Lelystad	B	629	00 ha 05 a 60 ca	00 ha 05 a 60 ca
Totaal getaxeerde oppervlakte				03 ha 31 a 40 ca

4.5.1 Omschrijving

Eigendomssituatie

Rechthebbende

Naam : Gemeente Lelystad
Adres : Stadhuisplein 2
Vestigingsplaats : 8232 ZX Lelystad
Recht : Volle eigendom
Aandeel : 1/1

Opstalrecht, perceel Lelystad, sectie B, nummer 629

Rechthebbende opstalrecht

Naam : Zara Vastgoed B.V.
Adres : Nieuwezijds Voorburgwal 307
Vestigingsplaats : 1012 RM Amsterdam
Recht : Recht van opstal
Aandeel : 1/1

Toelichting

Onroerende zaak : Het perceeldeel met perceelnummer 66 was vóór de ontwikkeling in gebruik als landbouwontsluitingsweg. De percelen 627, 628 en 629 waren vóór de ontwikkeling in gebruik als cultuurgrond. Het deelperceel en overige percelen maken nu deel uit van de hoofdinfrastructuur van het bedrijventerrein Larserpoort. Het perceeldeel 363 verkeert nog in de staat van landbouwontsluitingsweg met bermen.

Bodemprofiel : De grondsoort van de cultuurgrond betreft een kalkrijke cultuurgrond poldervaaggrond, lichte klei.

Bebouwing : Niet bebouwd

Gebruiksrecht : De percelen zijn gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten.

Bestemming : Verkeer

Ligging : Goed bereikbare locatie, gelegen nabij het bedrijventerrein Larserpoort en de stedelijke agglomeratie van Lelystad.

Markt en courantheid : De vraag naar landbouwgrond rond Lelystad is goed. De percelen cultuurgrond zijn als courant aan te merken.

Feitelijke staat : De grond is respectievelijk gewaardeerd als landbouwontsluitingsweg en cultuurgrond in niet bouwrijpe staat.



4.5.2 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m ²	Waarde
Verkeerswaarde	33.140 m ²	€ 23	€ 762.220

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 762.220

zegge: zevenhonderdtweeënzestigduizend en tweehonderdtwintig euro

Toelichting: De gronden hebben geen bijzondere geschiktheid en zijn gewaardeerd tegen de verkeerswaarde.

4.6 Eigendom 4, Staatsbosbeheer

4.6.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	47	03 ha 52 a 93 ca	00 ha 23 a 50 ca
Lelystad	B	67	03 ha 39 a 77 ca	01 ha 10 a 00 ca
Lelystad	B	569	01 ha 95 a 65 ca	00 ha 01 a 50 ca
Totaal getaxeerde oppervlakte				01 ha 35 a 00 ca

4.6.2 Omschrijving

Eigendomssituatie

Rechthebbende

Naam : Staatsbosbeheer
Adres : Smallepad 5
Vestigingsplaats : 3811 MG Amersfoort
Recht : Eigendom belast met erfpacht
Aandeel : 1/1

Rechthebbende erfpachtrecht

Naam : Stichting Flevo-Landschap
Adres : Vlotgrasweg 11
Vestigingsplaats : 8219 PP Lelystad
Recht : Recht van erfpacht
Aandeel : 1/1

Toelichting

Onroerende zaak : De perceeldelen waren vóór de ontwikkeling in gebruik als berm en beplantingstrook. Na de ontwikkeling zal de grond deel uit maken van de hoofdinfrastructuur.

Bodemprofiel : De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.

Bebouwing : Niet bebouwd

Gebruiksrecht : De percelen zijn gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten.

Bestemming : Verkeer

Ligging : Goed bereikbare locatie, gelegen nabij het bedrijventerrein.

Markt en courantheid : De strook grond is benodigd voor de infrastructuur. Het betreft grond die doorgaans niet op de markt wordt gebracht.

Feitelijke staat : De grond is gewaardeerd als berm en beplantingstrook.



4.6.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m ²	Waarde
Verkeerswaarde	13.500 m ²	€ 23	€ 310.500

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 310.500
zegge: driehonderdtienduizen en vijfhonderd euro

Toelichting: De gronden hebben geen bijzondere geschiktheid en zijn gewaardeerd tegen de verkeerswaarde.

4.7 Eigendom 5, Barenza Hoeve B.V.

4.7.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	120	09 ha 32 a 40 ca	00 ha 95 a 00 ca
Lelystad	B	123	12 ha 67 a 80 ca	01 ha 84 a 00 ca
Lelystad	B	583	11 ha 34 a 32 ca	01 ha 41 a 00 ca
Totaal getaxeerde oppervlakte				04 ha 20 a 00 ca

4.7.2 Omschrijving

Eigendomssituatie

Rechthebbende

Naam : Barenza Hoeve B.V.
Adres : Zwanenlaan 23
Vestigingsplaats : 8601 ZB Sneek
Recht : Volle eigendom
Aandeel : 1/1

Toelichting

Onroerende zaak : De percelengedeelten betreffen percelen cultuurgrond.
Bodemprofiel : De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
Gebruiksrecht : De percelen zijn gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten.
Bestemming : Verkeer
Ligging : Goed bereikbare locatie, gelegen nabij het bedrijventerrein Larserpoort en Lelystad Airport. De belending bestaat aan één zijde uit bedrijventerrein op zichtlocatie.
Markt en courantheid : De vraag naar landbouwgrond rond Lelystad is goed. De percelen betreffen courante percelen cultuurgrond.
Feitelijke staat : De grond is gewaardeerd als cultuurgrond in niet bouwrijpe staat.

4.7.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m ²	Waarde
Verkeerswaarde	42.000 m ²	€ 25,05	€ 1.052.100

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 1.052.100
zegge: één miljoen tweeënvijftigduizend en honderd euro



Toelichting: Aan het perceelnummer 583 en aan perceelnummer 123 gedeeltelijk wordt een bijzondere geschiktheid toegekend wegens de ligging aangrenzend aan het vliegveld Lelystad Airport. Aan het perceelnummer 120 en 123 gedeeltelijk is geen bijzondere geschiktheid toegekend.

4.8 Eigendom 6 Flevoland, Almere en Lelystad

4.8.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	609	10 ha 76 a 99 ca	03 ha 31 a 50 ca
Totaal getaxeerde oppervlakte				03 ha 31 a 50 ca

4.8.2 Omschrijving

Eigendomssituatie

Rechtshabende(n)

Naam : Gemeente Almere
 Adres : Stadhuisplein 1
 Vestigingsplaats : 1315 HR Almere
 Recht : Volle eigendom
 Aandeel : 1/3 onverdeeld eigendom

Naam : Provincie Flevoland
 Adres : Visarenddreef 1
 Vestigingsplaats : 8232 PH Lelystad
 Recht : Volle eigendom
 Aandeel : 1/3 onverdeeld eigendom

Naam : Gemeente Lelystad
 Adres : Stadhuisplein 2
 Vestigingsplaats : 8232 ZX Lelystad
 Recht : Volle eigendom
 Aandeel : 1/3 onverdeeld eigendom

Toelichting

Onroerende zaak : De eigendom betreft een perceel agrarische cultuurgrond.
 Bodemprofiel : De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
 Bebouwing : Niet bebouwd
 Gebruiksrecht : De percelen zijn gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten
 Bestemming : Verkeer
 Ligging : Goed bereikbare locatie, gelegen nabij het bedrijventerrein Larserpoort en de stedelijke agglomeratie van Lelystad.
 Markt en courantheid : De onroerende zaak betreft een courant perceel cultuurgrond.
 Feitelijke staat : De grond is gewaardeerd in niet bouwrijpe staat

4.8.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m ²	Waarde
Verkeerswaarde	33.150 m ²	€ 23	€ 762.450

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 762.450

zegge: zevenhonderdtweeënzestigduizend en vierhonderdvijftig euro



4.9 Eigendom 7 Flevoland, Almere, Lelystad en Schiphol Real Estate B.V.

4.9.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	559	18 ha 54 a 50 ca	00 ha 06 a 70 ca
Totaal getaxeerde oppervlakte				00 ha 06 a 70 ca

4.9.2 Omschrijving

Eigendomssituatie Rechthebbende(n)

Naam : Gemeente Almere
 Adres : Stadhuisplein 1
 Vestigingsplaats : 1315 HR Almere
 Recht : Volle eigendom
 Aandeel : 1/6 onverdeeld eigendom

Naam : Provincie Flevoland
 Adres : Visarenddreef 1
 Vestigingsplaats : 8232 PH Lelystad
 Recht : Volle eigendom
 Aandeel : 1/6 onverdeeld eigendom

Naam : Gemeente Lelystad
 Adres : Stadhuisplein 2
 Vestigingsplaats : 8232 ZX Lelystad
 Recht : Volle eigendom
 Aandeel : 1/6 onverdeeld eigendom

Naam : Schiphol Real Estate B.V.
 Adres : kEvert van de Beekstraat 202
 Vestigingsplaats : 1118 CP Schiphol
 Recht : Volle eigendom
 Aandeel : 1/2 onverdeeld eigendom

Toelichting

Onroerende zaak : De eigendom betreft cultuurgrond.
 Bodemprofiel : De grondsoort is kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
 Bebouwing : Niet bebouwd
 Gebruiksrecht : Het deelperceel is gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten
 Bestemming : Verkeer
 Ligging : Goed bereikbare locatie, gelegen nabij het vliegveld in de aansluiting op de N302.
 Courantheid : De onroerende zaak betreft een courant perceel cultuurgrond.
 Feitelijke staat : De grond is gewaardeerd in niet bouwrijpe staat



4.9.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m ²	Waarde
Verkeerswaarde	670 m ²	€ 27	€ 18.090

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 18.090

zegge: achttienduizend en negentig euro

Toelichting: Aan het perceel is een bijzondere geschiktheid toegekend wegens de ligging aangrenzend aan het vliegveld Lelystad Airport.

4.10 Eigendom 8, Waterschap Zuiderzeeland

4.10.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	40	02 ha 75 a 10 ca	00 ha 98 a 20 ca
Lelystad	B	117	02 ha 32 a 60 ca	00 ha 06 a 00 ca
Totaal getaxeerde oppervlakte				01 ha 04 a 20 ca

4.10.2 Omschrijving

Eigendomssituatie Rechthebbende(n)

Naam : Waterschap Zuiderzeeland
Adres : Lindelaan 20
Vestigingsplaats : 8224 KT Lelystad
Recht : Volle eigendom
Aandeel : 1/1

Toelichting

Onroerende zaak : De eigendommen betreft een delen watergang.
Bodemprofiel : De grondsoort is klei.
Bebouwing : Niet bebouwd
Gebruiksrecht : De deelpercelen zijn gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten
Bestemming : Verkeer
Ligging : Goed bereikbare locatie, gelegen nabij de A6 en het vliegveld in de aansluiting op de N302.
Courantheid : De onroerende zaken zijn niet courant.
Feitelijke staat : De grond is gewaardeerd in de feitelijke staat als watergang.

4.10.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m ²	Waarde
Verkeerswaarde	10.420 m ²	€ 25,12	€ 261.723

De inbrengwaarde is bepaald op:

€ 261.723

zegge: tweehonderdéénenzestigduizend en zevenhonderddrieëntwintig euro



Toelichting: Aan het perceel 117 is een bijzondere geschiktheid toegekend wegens de ligging aangrenzend aan het vliegveld Lelystad Airport en aan perceel 40 is voor de helft een bijzondere geschiktheid toegekend.

4.11 Eigendom 9 C.J. Oosterom

4.11.1 Kadastrale kenmerken

Gemeente	Sectie	Perceelno.	Kadastraal oppervl.	Getaxeerd oppervl.
Lelystad	B	42	21 ha 10 a 60 ca	03 ha 50 a 00 ca
Totaal getaxeerde oppervlakte				03 ha 50 a 00 ca

4.11.2 Omschrijving

Eigendomssituatie

Rechthebbende(n)

Naam : C.J. Oosterom
 Adres : Meerkoetenweg 18
 Vestigingsplaats : 8218 NA Lelystad
 Recht : Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel.
 Aandeel : 1/1

Rechthebbende opstalrecht

Naam : Waterschap Zuiderzeeland
 Adres : Lindelaan 20
 Vestigingsplaats : 8224 KT Lelystad
 Recht : Recht van opstal op een gedeelte van het perceel
 Aandeel : 1/1

Toelichting

Onroerende zaak : Het perceeldeel betreft percelen cultuurgrond.
 Bodemprofiel : De grondsoort betreft een kalkrijke poldervaaggrond, lichte klei.
 Gebruiksrecht : De percelen zijn gewaardeerd, vrij van gebruik en gebruiksrechten.
 Bestemming : Verkeer
 Ligging : Goed bereikbare locatie bereikbaar vanaf de Meerkoetenweg, gelegen nabij het bedrijventerrein Larserpoort en Lelystad Airport.
 Markt en courantheid : De vraag naar landbouwgrond rond Lelystad is goed. De percelen betreffen courante percelen cultuurgrond.
 Feitelijke staat : De grond is gewaardeerd als cultuurgrond in niet bouwrijpe staat.

4.11.3 Waardering

Waarderingsgrondslag	Oppervlakte	Waarde per m ²	Waarde
Verkeerswaarde	35.000 m ²	€ 23	€ 805.000
De inbrengwaarde is bepaald op: € 805.000 zegge: achthonderd en vijfduizend euro			

Toelichting: Het perceel is gewaardeerd tegen de verkeerswaarde.



4.12 Totaal inbreng eigendommen

Eigendommen	Rechthebbende	Oppervlakte	Waarde
Eigendom 1	De Staat	40 ha 39 a 74 ca	€ 9.662.602
Eigendom 2	Provincie Flevoland	07 ha 66 a 40 ca	€ 2.001.444
Eigendom 3	Gemeente Lelystad	03 ha 31 a 40 ca	€ 762.220
Eigendom 4	Staatsbosbeheer	01 ha 35 a 00 ca	€ 310.500
Eigendom 5	Barenza Hoeve B.V.	04 ha 20 a 00 ca	€ 1.052.100
Eigendom 6	Flevoland, Almere, Lelystad	03 ha 31 a 50 ca	€ 762.450
Eigendom 7	Flevoland, Almere, Lelystad, SRE	00 ha 06 a 70 ca	€ 18.090
Eigendom 8	Waterschap Zuiderzeeland	01 ha 04 a 20 ca	€ 261.723
Eigendom 9	C.J. Oosterom	03 ha 50 a 00 ca	€ 805.000
Inbrengwaarde totaal		64 ha 84 a 94 ca	€ 15.636.129



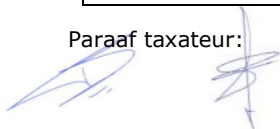
5 Referenties

5.1 Referenties niet bouwrijpe grond

Referentie 1 Lelystad, locatie A6 District	
Onroerende zaak	Een perceel akkerbouwgrond gelegen aan de Pascallaan te Lelystad, kadastraal bekend als gemeente Lelystad, sectie B, nummer 83, groot 25 hectare, 2 are en 10 centiare.
Bestemming tijdens overdracht	Enkelbestemming Bedrijventerrein – 2, een functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2, met een maximum bouwhoogte van 20 m ¹ en een bebouwingspercentage van 100%.
Feitelijke staat	Het perceel bevond zich in de feitelijke staat van akkerbouwland, geheel ontruimd, ongevorderd en vrij van gebruiksrechten.
Transactie	Akte van levering en inbreng Ontwikkeling Maatschappij airport Garden City C.V. Transportdatum 28 december 2011 Vervreemder gemeente Lelystad, verkrijgers Provincie Flevoland en gemeente Almere. 2/3 Onverdeelde eigendom is overgedragen voor € 4.306.668. Omgerekend naar de volledige eigendom betekent dit een prijsniveau van € 6.460.002 ofwel € 25,82 per m ² .
Opmerkingen	De transactie betreft geen openbare verkoop. De betrokken overheden hebben de prijs onderling bepaald. Voorts is sprake van uitgestelde betaling van de koopsom.

Referentie 2 Lelystad, locatie Flight District	
Onroerende zaak	Een perceel akkerbouwgrond gelegen aan de Meerkoetenweg 9 te Lelystad, kadastraal bekend als gemeente Lelystad, sectie B, nummer 559, groot 18 hectare, 54 are en 50 centiare en nummer 560, groot 1 hectare, 94 are en 45 centiare, aldus tezamen groot 20 hectare, 48 are en 95 centiare.
Bestemming tijdens overdracht	Enkelbestemming Bedrijventerrein – 2, een functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2, met een maximum bouwhoogte van 20 m ¹ en een bebouwingspercentage van 100%.
Feitelijke staat	Het perceel bevond zich in de feitelijke staat van akkerbouwland, geheel ontruimd, ongevorderd en vrij van gebruiksrechten.
Transactie	Akte van levering en inbreng Ontwikkeling Maatschappij airport Garden City C.V. Transportdatum 15 december 2015. Vervreemder gemeente Lelystad, verkrijgers Provincie Flevoland en gemeente Almere. 2/3 Onverdeelde eigendom is overgedragen voor € 2.733.332. Omgerekend naar de volledige eigendom betekent dit een prijsniveau van € 4.099.998 ofwel € 20,01 per m ² .
Opmerkingen	De transactie betreft geen openbare verkoop. De betrokken overheden hebben de prijs onderling bepaald. Voorts is sprake van uitgestelde betaling van de koopsom.

Referentie 3 Lelystad, locatie Flight District	
Onroerende zaak	Een perceel akkerbouwgrond gelegen aan de Meerkoetenweg 9 te Lelystad, kadastraal bekend als gemeente Lelystad, sectie B, nummer 559, groot 18 hectare, 54 are en 50 centiare.
Bestemming tijdens overdracht	Enkelbestemming Bedrijventerrein – 2, een functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2, met een maximum bouwhoogte van 20 m ¹ en een bebouwingspercentage van 100%.



Feitelijke staat	Het perceel bevond zich in de feitelijke staat van akkerbouwland, geheel ontruimd, ongevorderd en vrij van gebruiksrechten.
Transactie	Akte van levering juridische- en economische eigendom Transportdatum 5 mei 2017. Vervreemders Provincie Flevoland, gemeenten Lelystad en Almere en Ontwikkeling Maatschappij Airport Garden City C.V., verkrijger Schiphol Real Estate B.V. 1/2 Onverdeeld eigendom is overgedragen voor € 2.350.000. Omgerekend naar de volledige eigendom betekent dit een prijsniveau van € 4.700.000 ofwel € 25,34 per m ² .
Opmerkingen	De transactie betreft geen openbare verkoop.

Referentie 4 Almere, locatie bedrijventerrein Stichtsekan

Onroerende zaak	Percelen akkerbouwgrond gelegen aan de Lijsterweg 8 tot en met 14 en de Gooimeerdijk-Oost te Almere, kadastraal bekend als gemeente Almere, sectie D, nummer 162, groot 40 hectare, 9 are en 38 centiare, nummer 163 dls., groot ca. 5 hectare, 26 are en 44 centiare, nummer 184, groot 3 hectare, 92 are en 22 centiare, nummer 185, groot 22 hectare, 77 are en 37 centiare, nummer 186, groot 3 hectare, 63 are en 46 centiare, nummer 187, groot 6 hectare, 36 are en 45 centiare, nummer 188, groot 5 hectare, 49 are en 55 centiare, nummer 189, groot 4 hectare, 84 are en 4 centiare, nummer 191, groot 21 hectare, 79 are en 58 centiare, nummer 192, groot 8 hectare, 15 are en 7 centiare, nummer 193, groot 5 hectare, 92 are en 32 centiare, nummer 194, groot 11 hectare, 58 are en 22 centiare, nummer 195 groot 5 hectare, 21 are en 95 centiare en nummer 196, groot 81 are en 41 centiare, aldus tezamen groot 145 hectare, 87 are en 46 centiare.
Bestemming tijdens overdracht	De gronden zijn in 2006 bestemd als bedrijventerrein met de bedrijfsdoelen logistiek, gemengd, facility point, uit te werken gemengd en uit te werken hoogwaardig.
Feitelijke staat	De percelen bevonden zich in de feitelijke staat van akkerbouwland.
Transactie	Akte van levering. Transportdatum 17 december 2009. Vervreemder Bouwfonds Ontwikkeling B.V., G.W.M. Bon (landbouwer) en H. Snippe (landbouwer), verkrijger gemeente Almere. De volle eigendom van de percelen is overgedragen voor € 37.434.899,33 ofwel € 25,66 per m ² .
Opmerkingen	De transactie betreft geen openbare verkoop. De verwerving is door verkoper in opdracht van de koper verricht, op grond van een raadsbesluit uit 2000.

Overige indicatoren buiten de regio.

Bij Eindhoven Airport is een perceel cultuurgrond met bedrijfsbestemming van een particulier overgedragen op 6 juni 2014 voor € 20. Het betreft een terrein gelegen te Park Forum West te Eindhoven, kadastraal bekend als gemeente Strijp, sectie G, nummer 2906, groot 1 hectare, 55 are en 70 centiare. (overgegaan in 3681 en 3684)

Bij Schiphol Amsterdam Airport, zijn 6 percelen cultuurgrond met bedrijfsbestemming van een bedrijf overgedragen aan bedrijven die gelieerd zijn aan Schiphol, op 16 december 2016 voor € 34,64. Het betreft een terrein gelegen nabij het bedrijventerrein De Hoek te Hoofddorp, kadastraal bekend als gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, de nummers 2387 tot en met 2392, tezamen groot 7 hectare, 7 are en 35 centiare.



5.2 Bronvermelding

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen

☒	Opdrachtgever	Beschikbaar gestelde informatie met betrekking tot het object.
☒	Kadaster	Kadastrale informatie
☒	Ruimtelijke plannen	Bestemmingsplaninformatie
☒	IBIS-bedrijventerreinen	Ontwikkeling grondprijzen bedrijventerreinen
☒	Bodemloket	Informatie over de bodemkwaliteit
☒	Inspectie	Inspectie en locatiebeoordeling
☒	Diverse gemeenten	Informatie over exploitatieplannen

Paraaf taxateur:



6 Algemene bepalingen

De professionele taxatiedienst voor deze taxatie wordt beheerst door een wettelijk en jurisprudentieel kader en een vaste praxis onder deskundigen. Op deze professionele taxatiedienst zijn de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt onverkort van toepassing. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk en het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke kamerreglement staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk in rangorde boven de kamerreglementen.

De opdrachtgever staat in voor de juistheid van de door hem verstrekte gegevens. Een verificatie van deze gegevens door de taxateur is door de opdrachtgever niet verlangd. De taxateur heeft zich beperkt tot een globale beoordeling van de aannemelijkheid van de gegevens.

Dit rapport wordt door de opdrachtnemer uitsluitend aan de opdrachtgever uitgebracht voor gebruik voor het doel waarvoor het is opgemaakt. Opdrachtnemer aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever, alsmede jegens opdrachtgever ingeval deze het rapport voor andere doeleinden aanwendt dan waarvoor het is opgemaakt.

Niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gekopieerd of vermenigvuldigd anders dan met toestemming van de opdrachtgever. Door de opdrachtnemer wordt het rapport niet ter inzage of ter beschikking gesteld aan derden, tenzij opdrachtgever dit uitdrukkelijk verzoekt.

Het op verzoek van opdrachtgever aan derden ter inzage of ter beschikking stellen van het rapport doet niet af aan het feit dat opdrachtnemer jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaardt. Het staat de opdrachtgever vrij het rapport of gegevens daaruit ter inzage of ter beschikking te stellen aan derden, mits opdrachtgever tegenover deze derden uitdrukkelijk verklaart dat opdrachtnemer jegens derden geen aansprakelijkheid aanvaardt.

De bij dit rapport behorende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van dit rapport.

Datering en ondertekening

Aldus opgemaakt en getekend, te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met de thans beschikbare gegevens,

Zwolle, 27 juni 2018

Handtekeningen



Thijs Dam RT



Geertjan Hoekstra RT



Paraaf taxateur:

Bijlagen

Luchtfoto met aanduiding getaxeerde oppervlakte

Overzichtstekening plangebied, Lelystad Airport Businesspark OMALA N.V., Beschrijving percelen Bestemmingsplan Hoofdinfra van 24 mei 2018.

Paraaf taxateur:



Taxatierapport inbrengwaarden
Bovenwijkse infrastructuur Businesspark – Larserknoop

Pagina 27 van 28

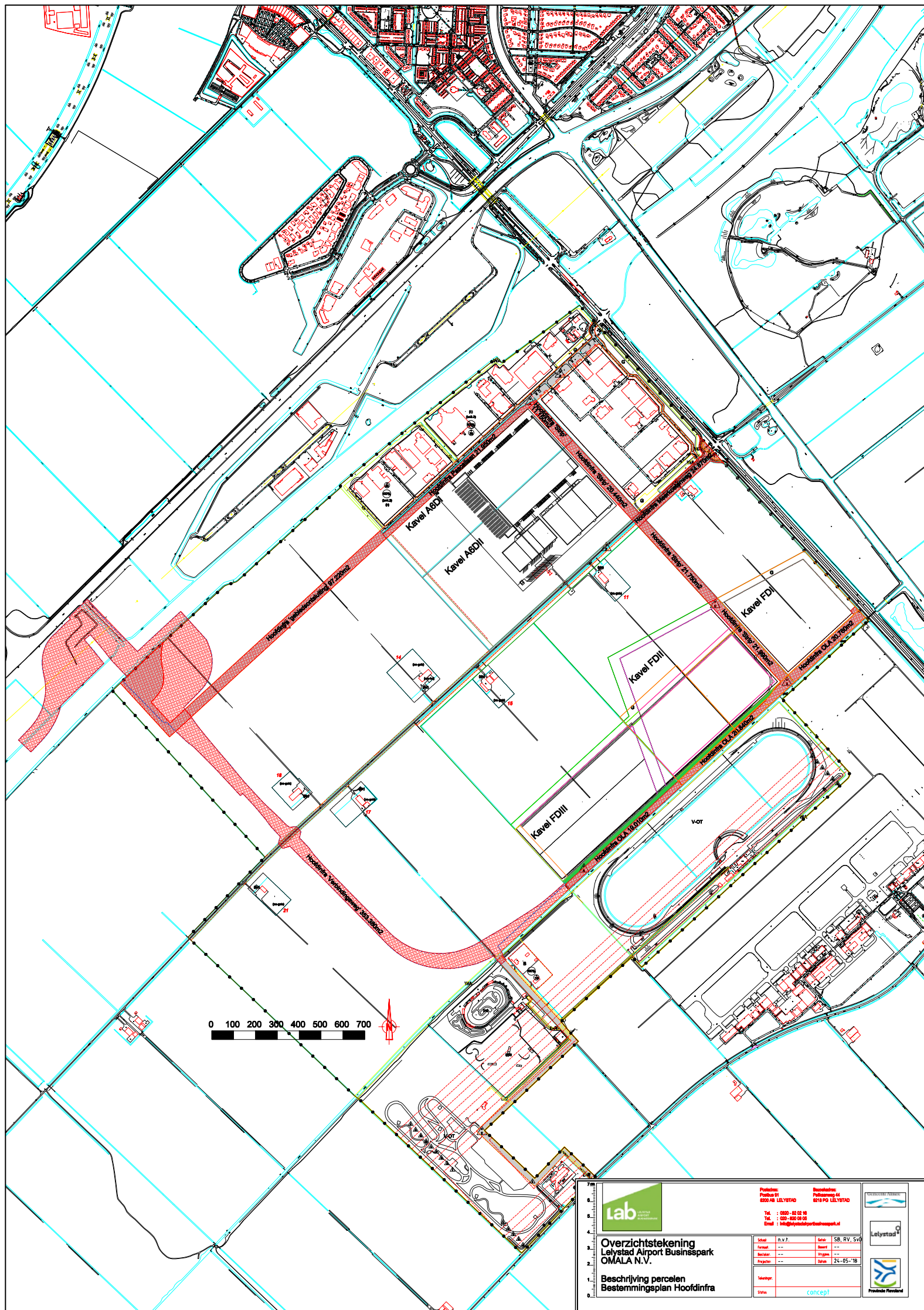
Aanduiding getaxeerde oppervlakte



Paraaf taxateur:

Taxatierapport inbrengwaarden
Bovenwijkse infrastructuur Businesspark – Larserknoop

Pagina 28 van 28





Overzichtstekening
Lelystad Airport Businesspark
OMALA N.V.

Beschrijving percelen
Bestemmingsplan Hoofdinfra

Project: Perceel 01
6000 AB LELYSTAD

Bestemming: Perceel 01
6010 PG LELYSTAD

Tel.: 0800-62 00 00
Tel.: 020-400 00 00
Email: info@lelystadairportbusinesspark.nl

Schaal: n.v.t.

Formaat: A3

Beeld: 1:1000

Project: 24-05-18

Staat: concept

Schets: SB, RV, SV

Beeld: 1:1000

Project: 24-05-18

Staat: concept

lab

Lelystad

Provincie Flevoland