



DESKUNDIGENADVIES

Object

Biezenakker te Ulft

Status

Definitief

HET LAND VAN MORGEN

Nederland mooier, beter en duurzamer maken, met oog voor economie, mens en natuur. Dat drijft ons. Met onze waardebeoordelingen 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	Deskundigenadvies Biezenakker te Ulft
Opdrachtgever	Gemeente Oude IJsselstreek
Kenmerk	14458.1-D2d1/we/s
Deskundige(n)	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT S. Nonnekens BBE RT
Status	Definitief
Datum	17 april 2026

Gloudemans

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



Versie 2A-18.11

INHOUDSOPGAVE

1.	OPDRACHT	4
1.1.	Opdrachtgever	4
1.2.	Opdrachtnemer	4
1.3.	Deskundige(n)	4
1.4.	Opdrachtverstrekking	5
1.5.	Onafhankelijkheid.....	5
1.6.	Kostenverhaalsgebied	5
1.7.	Type advies	6
1.8.	Te waarderen belang.....	7
1.9.	Waarderingsgrondslag.....	7
1.10.	Stukken.....	7
1.11.	Opname	7
1.12.	Mate van inspectie.....	8
1.13.	Peildatum.....	8
1.14.	Reactie van opdrachtgever	8
1.15.	Versies	8
1.16.	Aansprakelijkheid	9
1.17.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	9
1.18.	Publicatie.....	9
1.19.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	9
1.20.	Algemene voorwaarden.....	9
2.	ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN	10
2.1.	Algemene uitgangspunten	10
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	11
3.	OMSCHRIJVING KOSTENVERHAALSGBIED	12
3.1.	Omschrijving per eigenaar	12
3.2.	Ligging van het kostenverhaalsgebied.....	12
3.3.	Planologie van de onroerende zaak.....	12
4.	WAARDERING	16
4.1.	Inleiding.....	16
4.2.	Wettelijke kader	16
4.3.	Complex	17
4.4.	Relevante gegevens kostenverhaalsregels.....	17
4.5.	SWOT-analyse.....	19
4.6.	Gebruikte Methode	19
4.7.	Uitgangspunt waardering.....	20
4.8.	Kooppreferentie ruwe bouwgrond woningbouw	20
4.9.	Grondexploitatie kostenverhaalsregels.....	22
4.10.	Complexprijs.....	23
4.11.	Back-testing	23
4.12.	Onzekerheden waardering.....	24
4.13.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering.....	24
4.14.	Finale waardering	25
5.	BIJLAGEN	26

1. OPDRACHT

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Oude IJsselstreek
Contactpersoon	
Adres	Staringstraat 25
Postcode en plaats	7081 BN GENDRINGEN
Telefoon	
E-mail	

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer S. Nonnekens
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	snonnekens@gloudemans.nl

1.3. Deskundige(n)

Deskundige(n)	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur
	RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en NVM
	S. Nonnekens BBE RT, vastgoedadviseur / taxateur
	RT915804739 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed) en NVM

Hierna tezamen te noemen **“de deskundigen”**. De deskundige verklaart over voldoende kennis en ervaring te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 4 februari 2026 heeft opdrachtgever schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van kostenverhaalsregels als bedoeld in artikel 13.14 Ow (met tijdvak). Deze raming maakt deel uit van de kostenverhaalsregels die behoren bij het kostenverhaalsgebied Biezenakker te Ulft. De waardering betreft een actualisatie van eerdere uitgebrachte rapportages (zie §1.15 voor het aantal versies dat is uitgebracht).

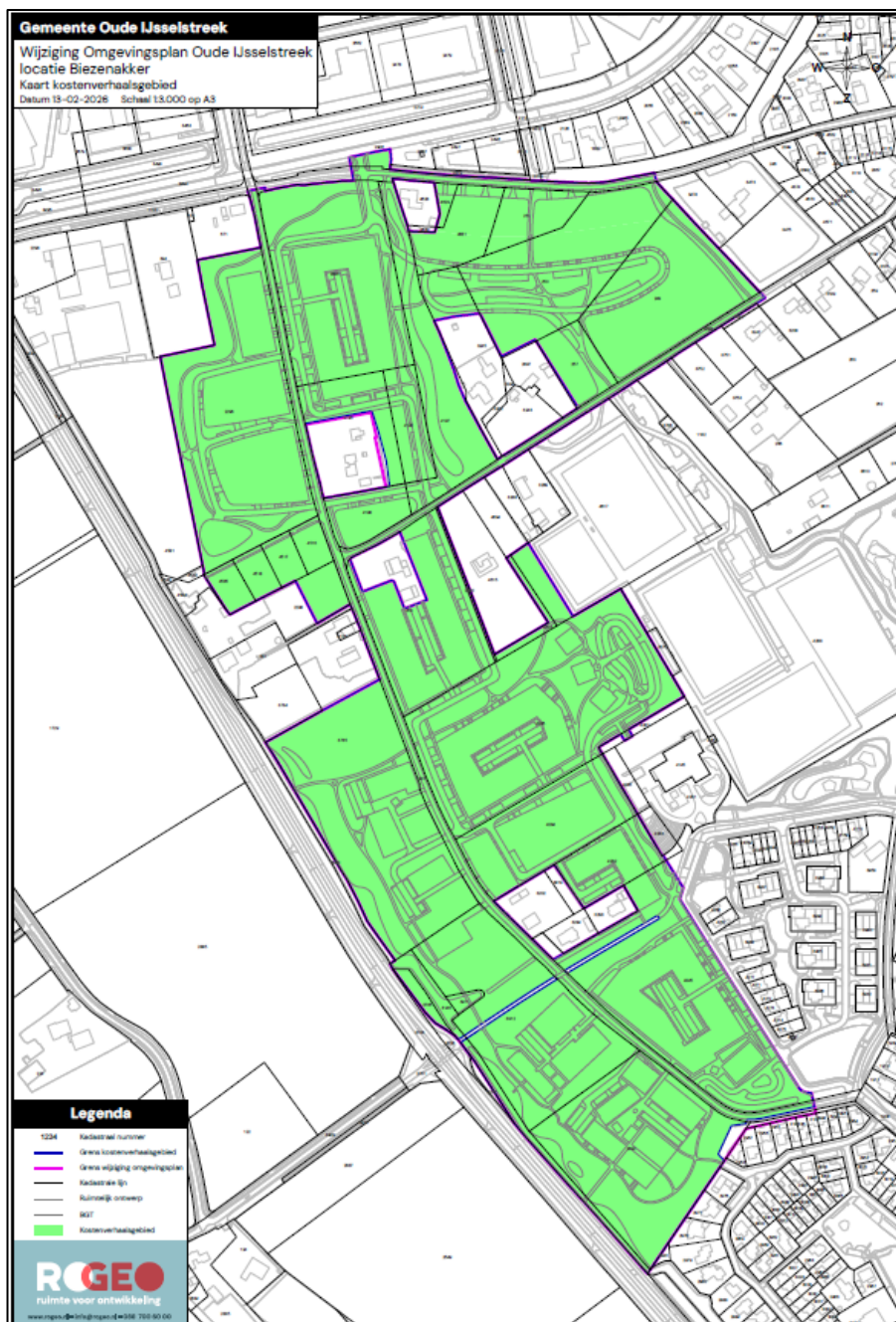
1.5. Onafhankelijkheid

- a. Deskundige verklaart dat hij/zij geheel onafhankelijk is van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundige die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundige in twijfel moet worden getrokken.
- b. Deskundige verklaart niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.
- c. Deskundige verklaart dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de schadeloosstelling voor de verwerving van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%¹ vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.
- d. Deskundigen hebben per peildatum 1 juli 2025 eerder een deskundigenadvies (met kenmerk 4458.2-D1d1) opgesteld voor hetzelfde doel als onderhavig deskundigenadvies. Zoals vermeld in § 1.4 heeft opdrachtgever verzocht het deskundigenadvies te actualiseren naar een recentere peildatum.

1.6. Kostenverhaalsgebied

Het kostenverhaalsgebied betreft het gebied waarin de kosten voor bepaalde voorzieningen en infrastructurele maatregelen (zoals riolering, waterbeheer, of openbare voorzieningen) aan de eigenaar of gebruiker van een pand kunnen worden doorberekend. Dit gebied heeft invloed op de waardebeoordeling, omdat het de potentiële kosten weerspiegelt die in de toekomst op de eigenaar kunnen worden verhaald. Het volgende kostenverhaalsgebied is vastgesteld voor Biezenakker te Ulft.

¹ Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRV 2020



Uitsnede kostenverhaalsgebied (d.d. 13-02-2026)

1.7. Type advies

Het advies betreft een raming waarbij een gevelopname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de schadeloosstelling, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

1.8. Te waardenen belang

Het te waardenen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaak vrij van huur, gebruik en/of pacht is met uitzondering van waar dit per eigenaar is aangegeven door opdrachtgever.

Met uitzondering van de grondpositie van [REDACTED] waarbij door opdrachtgever is aangegeven dat er sprake is van reguliere pacht.

1.9. Waarderingsgrondslag

In dit advies hanteert deskundige het begrip **werkelijke waarde als bed. in art.15.22-15.25 omgevingswet**.

In dit rapport wordt het waardebegrip "werkelijke waarde" gehanteerd dat gebaseerd is op artikel 15.22 uit de Omgevingswet waarvan de definitie luidt:

"De prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer."

Bij de bepaling van de werkelijke waarde worden enkele wettelijke ficties in acht genomen (zie art. 15.23 : 15.25 Omgevingswet). Daarnaast volgt uit jurisprudentie van de Hoge Raad voor sommige situaties een aanvullende 'waarderingsinstructie'.

1.10. Stukken

De deskundige heeft kennisgenomen en is uitgegaan van de volgende stukken:

a.	kadastrale informatie
b.	planologie zoals beschreven in § 3.3 van dit rapport
c.	Eigendommenkaart kostenverhaal (d.d. 13 februari 2026)
d.	Ruimtegebruikskaart kostenverhaal (d.d. 13 februari 2026)
e.	Verkaveling met woning categorieën (d.d. 13 februari 2026)
f.	Ulf Biezenakker stedenbouwkundigplan (d.d. 28 augustus 2025)
g.	2026 04 08 Ulf Biezenakkers KVregels

1.11. Opname

De deskundige heeft de onroerende zaak op 10 februari 2026 bezocht en opgenomen.

1.12. Mate van inspectie

Tijdens de opname is het gehele perceel (vanaf de openbare weg) opgenomen, er is geen contact geweest met de eigenaren. De deskundigen hebben dan ook een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. Deskundigen merken op dat deze inschatting kan afwijken van de feitelijke situatie, waardoor ook de waarde van de onroerende zaak kan wijzigen. In dat geval dient de waarde te worden geactualiseerd. Voornoemde mate van inspectie sluit aan bij het wettelijke kader, waarin wordt gesproken over een raming van de inbrengwaarde.

1.13. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum van onderhavig advies is in overeenstemming met de opdrachtgever vastgesteld op **1 januari 2026**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in dit advies betrokken.

1.14. Reactie van opdrachtgever

Op 26 september 2025 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever, inzake het ontwerpplan. Op 26 september 2025 heeft opdrachtgever een reactie gegeven op het conceptadvies. Er is door opdrachtgever aangegeven dat er mogelijk is uitgegaan van een foutieve contante complexwaarde.

Deskundigen hebben deze constatering gecontroleerd en aangepast in een tweede conceptadvies. Op 29 september 2025 is een tweede conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Op 6 november 2025 is een definitief advies verstrekt aan opdrachtgever.

Op 27 maart 2026 is een nieuw conceptadvies (met kenmerk 14458.1-D2c1) verstrekt aan de opdrachtgever. Op 8 april 2026 heeft opdrachtgever een reactie gegeven op het conceptadvies. Er is door opdrachtgever aangegeven dat er een herziening is geweest van de kostenhoogte op basis van de plankostenscan. Deskundigen hebben deze wijzigingen gecontroleerd en verwerkt in het definitieve advies.

1.15. Versies

Deskundigen hebben voor de volledigheid de historische rapporten inzichtelijk gemaakt.

#	Kenmerk	Taxatietype	Status	Peildatum	Verzenddatum
1	D1c1	Deskundigenadvies	Concept	25-07-2025	26-09-2025
2	D1c2	Deskundigenadvies	Concept	25-07-2025	29-09-2025
3	D1d1	Deskundigenadvies	Definitief	25-07-2025	06-11-2025
4	D2c1	Deskundigenadvies	Concept	01-01-2026	27-03-2026
5	D2d1	Deskundigenadvies	Definitief	01-01-2026	17-04-2026

Aantal uitgebrachte versies: 5

Het verschil tussen deskundigenadvies (met kenmerk 4458.2-D1d1) en onderhavig deskundigenadvies zal worden weergegeven bij § 4.11 (Back-testing).

1.16. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

1.17. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit advies voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 januari 2022, de praktijkhandreikingen en reglementen van het NRVT, alsmede de IVS/EVS. Bij tegenstrijdigheden tussen de IVS en EVS prevaleert de EVS. De deskundige verklaart dat hij/zij op de hoogte is van en dat hij/zij heeft gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaarden.

1.18. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies voor andere doelen dan het doel waarvoor het is opgesteld is slechts toegestaan na toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het deskundigenadvies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien. Gelet op het doel van onderhavige waarderingsopdracht geeft Gloudemans toestemming om de rapportage als bijlage toe te voegen aan het kostenverhaal, met inachtneming van bovenstaande voorwaarden.

1.19. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundige is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundige is aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in § 1.3).

1.20. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2020 van toepassing.

2. ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

2.1. Algemene uitgangspunten

Planologische informatie

In het kader van deze opdracht is het omgevingsplan geraadpleegd op omgevingswet.overheid.nl. Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

Bouwvergunningen

Het plangebied betreft hoofdzakelijk onbebouwde kadastrale percelen, met enkele opstallen. Aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Maatvoering onroerende zaken

Het betreffen hoofdzakelijk onbebouwde kadastrale percelen. Hierom hebben deskundigen aansluiting gezocht bij oppervlakten uit het kadaster. Voor oppervlakte binnen het plangebied is aansluiting gezocht bij gegevens die zijn aangeleverd door opdrachtgever. Indien deze gegeven wijzigen, zal het advies daarop dienen te worden geactualiseerd. Indien sprake is van bebouwing zal aansluiting worden gezocht bij gegevens uit de BAG-viewer.

Titelonderzoek

In artikel 13.17, lid Ow staat aangegeven dat voor zover nodig, de opbrengsten, de waardevermeerdering en de inbrengwaarde van de gronden, worden geraamd op basis van objectief bepaalde maatstaven. Aangezien het een raming betreft heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn gevestigd die een wezenlijk zware belasting betekenen.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze raming is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de raming geldt, tenzij anders vermeld, 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 verplicht treffen van maatregelen.

Publiekrechtelijke beperkingen

De deskundige hebben in het kader van deze opdracht kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor dit advies geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting

Alle in het advies genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest.

2.2. Bijzondere uitgangspunten

In het kader van de opdracht zijn behoudens het wettelijke kader waarbinnen de raming dient plaats te vinden, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

Het wettelijke kader wordt in dit geval dan ook niet gezien als een bijzonder uitgangspunt, maar als een afwijkende waarderingsgrondslag.

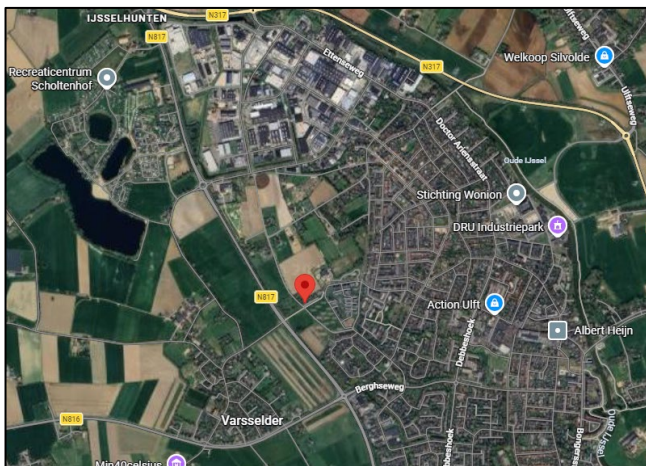
3. OMSCHRIJVING KOSTENVERHAALSGBIED

3.1. Omschrijving per eigenaar

In **bijlage 1** worden de percelen per eigenaar kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de planologie en de waarderingsgrondslag.

3.2. Ligging van het kostenverhaalsgebied

Het kostenverhaalsgebied is globaal gelegen tussen 't Goor, Oude IJsselweg en Wilgenstraat aan de Biezenakker. Het is ten westen van Ulft gelegen.



Overzichtsfoto (bron: <https://www.google.com/maps>)



Uitsnede kostenverhaalsgebied

3.3. Planologie van de onroerende zaak

Deskundigen zullen voor het beoordelen van de planologische mogelijkheden kijken naar de regels in het omgevingsplan die voor alle gemeenten in Nederland in werking zijn getreden op 1 januari 2024. Indien er geen specifieke regels aanwezig zijn voor een locatie zal deskundige in hetzelfde omgevingsloket kijken naar het vigerende bestemmingsplan.

Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek, gepubliceerd en in werking getreden op 23 mei 2024.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, heeft deskundige onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/referentie/akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972) (referentie /akn/nl/act/ gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972).

Vigerend bestemmingsplan (1)

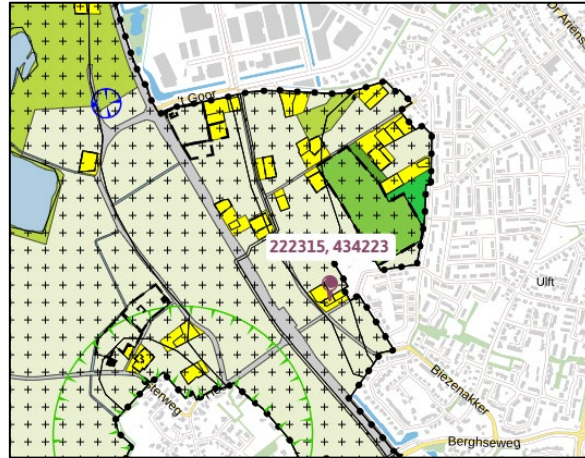
De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2018 en geheel onherroepelijk in werking.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Agrarisch”, “Verkeer”, “Wonen” en “Recreatie - Volkstuin”.

Voor de specifieke planologische mogelijkheden wordt verwezen naar **bijlage 1** waarin is gekeken naar de planologische mogelijkheden per eigenaar.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via

omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).



Uitsnede regels op de kaart

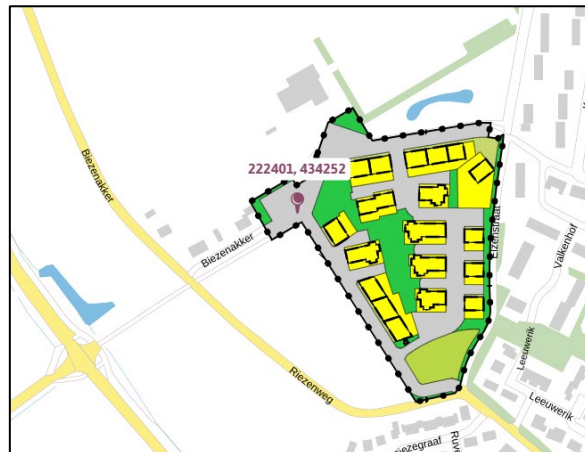
Vigerend bestemmingsplan (2)

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Bomenbuurt Ulf” van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 26 mei 2016 en geheel onherroepelijk in werking.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Verkeer - verblijfsgebied” en “groen”.

Voor de specifieke planologische mogelijkheden wordt verwezen naar **bijlage 1** waarin is gekeken naar de planologische mogelijkheden per eigenaar.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via



Uitsnede regels op de kaart

zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie

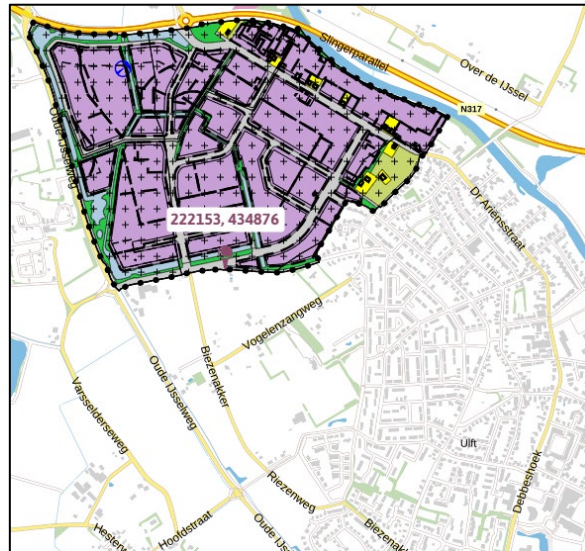
Vigerend bestemmingsplan (3)

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Rieze 2021" van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 11 maart 2025 en geheel onherroepelijk in werking.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Verkeer".

Voor de specifieke planologische mogelijkheden wordt verwezen naar **bijlage 1** waarin is gekeken naar de planologische mogelijkheden per eigenaar.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.BP000101-VA01).



Uitsnede regels op de kaart

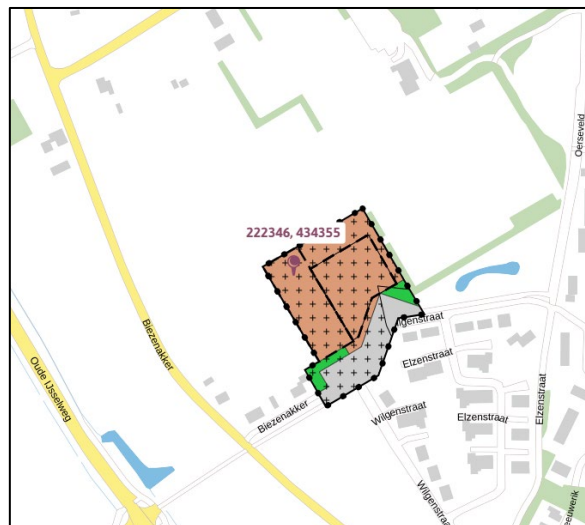
Vigerend bestemmingsplan (4)

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Locatie Wilgenstraat 6 Ulfth, School Ulfth-Noord" van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 30 januari 2014 en geheel onherroepelijk in werking.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Maatschappelijk".

Voor de specifieke planologische mogelijkheden wordt verwezen naar **bijlage 1** waarin is gekeken naar de planologische mogelijkheden per eigenaar.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.BP000122-VA01).



Uitsnede regels op de kaart

4. WAARDERING

4.1. Inleiding

De opdracht omvat het ramen van de inbrengwaarde. Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

4.2. Wettelijke kader

In artikel 8.15 Omgevingsbesluit staat opgenomen:

De kostensoorten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet, zijn:

- a. Voor kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in tabel A van bijlage IV aangegeven kostensoorten; en
- b. Voor kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak als bedoel in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in de tabellen A en B van bijlage IV aangegeven kostensoorten.

In tabel A van Bijlage IV staan onder A2 en A3 onder andere de volgende kostensoorten:

- A2** De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid;
- A3** De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten:

In bijlage IV, B1 tot en met B4, is de kostensoortenlijst bij het kostenverhaal met tijdvak opgenomen:

- B1** De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig 8.17, eerste lid;
- B2** De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten;
- B3** De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1;
- B4** De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerk op de gronden, bedoeld onder B1.

Volgens artikel 13.17 van Ow moet in de kostenverhaalsregels voor zover nodig de inbrengwaarde van de gronden worden geraamd op basis van objectief bepaalbare maatstaven. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden.

Volgens artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit worden tot de inbrengwaarde gerekend:

- a. de waarde van de gronden 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 voorafgaan aan het vaststellen van het omgevingsplan of het project 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, bedoeld in artikel 13.17 Ow, wordt blijkens artikel 8.19 Omgevingsbesluit Vastgesteld:

- a. met overeenkomstige toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de wet, 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 paragraaf 15.3.1 van de wet; 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.

Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling vanwege de Omgevingswet.

4.3. Complex

Om te bepalen of de ontwikkeling tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkeling van belang, alsook de ter plaatse geldende regels en gebruiken betreffende lasten en baten, die 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 koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden. In onderstaande paragraaf zal eerst kort worden ingegaan op de planologische geschiedenis van deze locatie, waarna de functionele en ruimtelijke samenhang zal worden beoordeeld. Vervolgens zal de link worden gelegd naar de kostenverhaalsregels.

Op basis van de ontvangen informatie zijn de deskundigen van oordeel dat er sprake is van een ruimtelijk en functionele samenhangend geheel, waarbinnen de kosten worden omgeslagen. Daarom dient het gezien te worden als één complex.

4.4. Relevante gegevens kostenverhaalsregels

Deskundigen hebben voor het bepalen van het ruimtegebruik en programma binnen de beoogde ontwikkeling Biezenakker gekeken naar het document "fv260214_Versnijdingen". Het volgende ruimtegebruik is zichtbaar:

Onderdeel	Oppervlakte
Uitgeefbaar	90.510 m ² (37,1%)
Parkeren	8.997 m ² (3,7%)
Groen	94.036 m ² (38,6%)
Voetpad	13.799 m ² (5,7%)
Fietspad	5.531 m ² (2,3%)
Snelverkeer	23.107 m ² (9,5%)
Water	7.591 m ² (3,1%)
Bijzonder object	253 m ² (0,1%)
Totaal	243.824 m²

Op basis van het voorgaande bedraagt het uitgiftepercentage 37,1%. Naar oordeel van deskundigen is dit een laag percentage. Het volgende programma is zichtbaar.

Segment	Woningtype	Aantal woningen
Huur sociaal	Rijwoning	29 won.
Huur sociaal	Rijwoning levensloopbestendig	12 won.
Huur midden	Rijwoning	11 won.
Koop goedkoop	Rijwoning	44 won.
Koop goedkoop	Twee-onder-een-kapwoning	10 won.
Koop goedkoop	Rug-aan-rugwoning	22 won.
Betaalbare koop	Rijwoning	57 won.
Betaalbare koop	Rijwoning hoek (geen zijtuin)	6 won.
Betaalbare koop	Rijwoning Hoek (ca. 2 m ¹ zijtuin)	36 won.
Betaalbare koop	Rijwoning levensloopbestendig	8 won.
Betaalbare koop	Twee-onder-een-kapwoning	4 won.
Betaalbare koop	Appartement	20 won.
Dure koop	Rijwoning (tussen/hoek)	29 won.
Dure koop	Twee-onder-een-kapwoning	40 won.
Dure koop	Vrijstaand	41 won.
Dure koop	Vrijstaand – PO	18 won.
Dure koop	Appartement	35 won.
Totaal		422 won.

Deskundigen hebben de woon- en bruto-oppervlakten bepaald op het hiervoor genoemde document. Eventuele kaveloppervlakten hebben deskundigen bepaald op basis van de versnijdingen per eigenaar. Bij het hiervoor genoemde woningaantal volgt een gemiddeld aantal woningen van 422 woningen / 24,4 ha. = 17,3 woningen per hectare. Naar oordeel van deskundigen is dit relatief laag.

Het feit dat deze uitgiftepercentage en woningdichtheid laag is, is het gevolg van de door de gemeenteraad gemaakte keuze bij het aanwijzen van vijf uitleglocaties (waaronder Biezenakker te Ulft). De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 22 april 2021 hierover een besluit genomen. Hierin staat de volgende passage:

"De vijf uitleglocaties bieden ruimte voor specifieke en onderscheidende woonmilieus. De Achterhoekse maat met kleinschaligheid, geborgenheid en veel groen is hierbij leidend. Daarnaast wordt er bij uitleglocaties ook aangesloten bij andere maatschappelijke vraagstukken zoals klimaatadaptatie, water/droogte, hittestress en energietransitie. Daarom is er bewust voor gekozen om met een relatief lage woningdichtheid van 15 tot 20 woningen per hectare te rekenen voor deze uitleglocaties, dit laat veel ruimte over voor het behoud en toevoegen van groen en het waarborgen van de Achterhoekse maat".

4.5. SWOT-analyse

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een SWOT-analyse² 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 deskundigen tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
- Goed ontsloten plangebied. - Gesitueerd tegen de bestaande bebouwde kom.	In het beoogde plan relatief laag uitgeefbaar percentage / aantal woningen per hectare.
Opportunities	Threats
De voorgenomen woningbouw speelt in op de woningbehoefte in de regio.	Algemene economische risico's. Hierdoor kunnen bouwkosten toenemen en kan de vraag naar woningen dalen.

4.6. Gebruikte Methode

Voor het waarderen van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde bepaald aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te waarderen object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode en de residuele waardebepalingsmethode.

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 specifiek (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten (stichtingskosten en indien van toepassing vervaardigingskosten voor bouwrijpe en uitgeefbare grond) in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van de grond, althans de prijs die men maximaal zou kunnen besteden bij verwerving van de grond in geval van een neutraal resultaat van deze marktwaarde minus deze productiekosten.

² Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

Van belang bij de residuele waardebepalingsmethode is te onderscheiden voor welke staat van onbebouwde grond de waardebepaling van de gronden wordt uitgevoerd: in ruwe staat of in bouwrijpe staat. Dit komt tot uitdrukking in de geraamde productiekosten. De productiekosten in de waardebepaling voor onbebouwde gronden in bouwrijpe staat bestaan uit stichtingskosten en uit vervaardigingskosten voor onder andere het wijzigen van de planologische mogelijkheden, bouwrijp maken van de gronden en woonrijp maken van het openbaar gebied. Bij de residuele waarde waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel van grond en opstellen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$.

4.7. Uitgangspunt waardering

Deskundigen hebben geconcludeerd dat de gebruikswaarde van agrarische grond lager ligt dan de complexwaarde. Bij grond in gebruik als woningbouw of als tuin wordt bij situatie getoetst waaraan de hoogste waarde wordt ontleend. Deskundigen hebben een referentieonderzoek verricht naar kooppreferenties van ruwe bouwgrond woningbouw in de omgeving. Ook is kennisgenomen van de kostenverhaalsberekening van de gemeente Oude IJsselstreek. Deskundigen hebben de uitgangspunten binnen de grondexploitatie en input parameters (o.a. uitgifteprijs) getoetst op marktconformiteit.

4.8. Kooppreferentie ruwe bouwgrond woningbouw

Er is gekeken naar kooppreferenties ruwe bouwgrond woningbouw in de provincie Gelderland. Gelet op het aantal referenties is ervoor gekozen om enkel referenties van nabijgelegen plaatsen op te nemen. De volgende kooppreferenties van ruwe bouwgrond zijn bekend bij de deskundigen:

#	Datum akte	Plaats	Akte van levering	Transactieprijs (excl. Nabetalings)	Metrage	Prijs per m ² (excl. Nabetalings)	Prijs per m ² (incl. nabetalings)
1.	18-06-2025	Varsseveld	91445/190	€ 981.347,00	3.21.70 ha	€ 30,51	€ 30,51
2.	26-06-2025	Aalten	91495/3	€ 308.700,00	0.67.90 ha	€ 45,00	€ 45,00
3.	03-07-2025	Lochem	91568/25	€ 4.564.800,00	7.60.80 ha	€ 60,00	€ 60,00
4.	24-07-2025	Ede	91714/130	€ 2.155.740,00	3.55.31 ha	€ 61,00	€ 61,00
5.	24-11-2025	Gaanderen	92569/191	€ 391.500,00	0.87.00 ha	€ 45,00	€ 45,00

- Deze kooppreferentie betreft de aankoop door [REDACTED]. De transactieprijs voor het verkocht bedraagt € 981.347,00 oftewel € 30,51 per m². De onroerende zaak is gelegen in het (exploitatie-) plangebied "De Tuit" welke in april 2025 is vastgesteld. In de taxatie inbrengwaarde (ten behoeve van het exploitatieplan) is een residuele complexwaarde (inclusief extensieve verwervingen) vastgesteld van € 17,26 per m². De complexwaarde is in de taxatie inbrengwaarde (Kendes Rentmeesters) vastgesteld op € 30,00 per m². De complexwaarde ligt hiermee € 12,74 per m² hoger dan de residuele complexwaarde.

Blijkens de taxatie inbrengwaarde is in het bijbehorende stedenbouwkundigplan 566 woningen ingetekend. Gelet op het totaal plangebied van 29,6 hectare resulteert dit in een woningdichtheid van 19 woningen per ha. Gelet op de omvang van de ontwikkeling en de woningdichtheid, vinden wij de referentie goed vergelijkbaar.

2. Deze kooppreferentie betreft de aankoop door [REDACTED]. De transactieprijis voor het verkochte bedraagt € 308.700,00, oftewel € 45,00 per m² perceel. De onroerende zaak is gelegen in het TAM-omgevingsplan woningbouw Schooldijk Lintelo, welke op 23 april 2025 is vastgesteld. Het betreft een relatief klein plan, waarin 13 woningen worden gerealiseerd. Gelet op het aantal te bouwen woningen en de metrage van het verkochte perceel resulteert een woningdichtheid van 19 woningen per hectare. De referentie heeft een vergelijkbare woningdichtheid, maar heeft vanwege de kleinere omvang minder risico, wat zich vertaalt in een hogere waarde per vierkante meter.
3. Deze kooppreferentie betreft de aankoop door [REDACTED]. De betreffende percelen zijn gelegen in de gemeente Lochem. De transactieprijis voor het verkochte betreft € 4.564.800,00, oftewel € 60,00 per m² perceel. Ten tijde van de transactie is er nog geen gewijzigde planologie ten behoeve van woningbouw vastgesteld. Er is in de akte een nabetalingsregeling overeengekomen. De nabetalingsregeling is als volgt: Op 12 mei 2025 is door koper een GREX opgesteld, en gedeeld met verkoper, ad € 49,50. Partijen zijn overeengekomen dat wordt uitgegaan van € 55,00 per m² go, indien de prijs hoger wordt vindt er nabetaling plaats. Nabetaling over het verschil tussen de vastgelegde grondwaarde en de hogere residuele grondwaarde.
4. Deze kooppreferentie betreft de aankoop door [REDACTED]. De transactieprijis betreft € 2.155.740,00, oftewel € 61,00 per m² perceel. De onroerende zaak is gelegen in de gewenste uitbreidingslocatie Kernhem-Noord van de gemeente Ede. Ten tijde van transactie was de grond nog bestemd als agrarisch. Volgens beschikbaar informatie wil de gemeente Ede in het gebied circa 2.500 tot 2.700 woningen gaan realiseren. Het plangebied betreft ca. 100 hectare. Dit resulteert in een woningdichtheid van tussen de 25 en 27 woningen per hectare. De ontwikkeling is gelegen aan een grotere plaats, daarnaast is de woningdichtheid hoger dan bij het getaxeerde.
5. Deze kooppreferentie betreft een aankoop door [REDACTED]. De transactieprijis betreft € 391.500,00, oftewel € 45,00 per m² perceel. Ten tijde van transactie was er nog geen nieuw bestemmingsplan gerealiseerd. De gemeente wenst op de locatie de nieuwbouwwijk Richtersbos te realiseren. Op 4 januari 2025 is dit bekend gemaakt. Op locatie worden 70 woningen gerealiseerd. Dit resulteert in een woningdichtheid van ongeveer 60 woningen per hectare.

4.8.1. Conclusie ruwe bouwgrond referenties

Op basis van bovenstaande referenties ruwe bouwgrond is een bandbreedte exclusief nabetaling zichtbaar tussen de € 30,51 en € 61,00 per m² perceel. De bandbreedte inclusief nabetaling is eveneens € 30,51 en € 61,00 per m² perceel. Wij vinden referentie 1 vergelijkbaar vanwege de omvang van het plangebied, ligging en woningdichtheid van het beoogde plan. Referentie twee heeft eveneens een vergelijkbaar woningdichtheid, maar betreft een kleiner plangebied waardoor er een lager risico en de kosten doorgaans lager zijn. Referentie vier betreft een plangebied met een hogere woningdichtheid en gelegen aan een stad. Dit resulteert in een hogere waarde per m² perceel. Daarom vinden wij de referentie beter dan onderhavig complex. Referentie 5 betreft een binnenstedelijke ontwikkeling met een woningdichtheid van 60 woningen per hectare. Gelet op de vele hogere woningdichtheid vinden wij ook deze referentie minder vergelijkbaar.

4.9. Grondexploitatie kostenverhaalsregels

Deskundigen hebben voor het bepalen van de complexwaarde tevens gekeken naar de grondexploitatie behorende bij de kostenverhaalsregels. Deze grondexploitatie is doorgerekend met een marktconform rentepercentage. De opbrengsten in deze grondexploitatie zijn gebaseerd op het grondprijzadvies van Metafoor. De gehanteerde parameters in dit grondprijzadvies hebben deskundigen getoetst op marktconformiteit.

4.9.1. Marktconformiteit grondprijzadvies

Deskundige heeft voor het bepalen van de marktconformiteit de volgende parameters getoetst:

- De opbrengstpotentie van de vrije-sectorwoningen heeft deskundige getoetst aan kooppreferenties in de omgeving Ulft (straal 10 km¹).
 - Hieruit blijkt dat voor vrijstaande woningen (135-155 m² gbo) een transactieprijs zichtbaar is van € 1.985,00 tot en met € 4.599,00 per m² gbo. De gehanteerde opbrengstpotentie van € 4.441,00 per m² gbo (incl. btw) voor vrijstaande woning is hiermee marktconform.
 - Voor twee-onder-een-kap woningen (130-160 m² gbo) een transactieprijs zichtbaar is van € 2.099,00 tot en met € 4.493,00 per m² gbo. De gehanteerde opbrengstpotentie van € 3.792,00 per m² en de opbrengstpotentie voor de levensloop-bestendige variant van € 4.011,00 per m² gbo (incl. btw) zijn beide marktconform.
 - Voor de rijwoningen (80 -135 m² gbo) is een transactieprijs zichtbaar tussen € 1.792,00 tot en met € 3.674,00 per m² gbo. De gehanteerde opbrengstpotenties vallen allemaal binnen de bandbreedte.
 - Daarnaast blijkt dat voor appartementen (60-110 m² gbo) een transactieprijs zichtbaar is van € 2.067,00 tot en met € 5.642,00 per m² gbo. De gehanteerde opbrengstpotentie van € 4.704,00 per m² gbo (incl. btw) voor appartementen dure koop is naar ons beeld marktconform. De vierkantemeterprijs van de appartementen betaalbare koop (76 m² gbo) ligt lager dan die van de appartementen dure koop. Naar verwachting wordt de prijs afgetopt.
- De overige segmenten betreffen woningen in de prijsaftopping. Naar oordeel van deskundige zijn de opbrengsten marktconform, wellicht kan hierin nog een optimalisatie worden doorgevoerd.
- De bouwkosten zijn bepaald op basis van kengetallen uit het bouwkostenkompas. Hierbij wordt opgemerkt dat de bouwkosten hoofdzakelijk liggen tussen basis en hoog, doorgaans is dit een marktconform uitgangspunt voor de bouwkosten. Wel merkt deskundige op dat voor alle type woningen één bouwkosten niveau wordt aangehouden, ongeacht gebruiksoppervlakte of afwerkingsniveau. Daarnaast zit er ook geen verschil in vormfactor voor de kleinere en grotere appartementen. Tot slot merken wij op dat de vormfactor voor de appartementen middenhuur scherp is, daarnaast is het gehanteerde rendement ook hoog. Als we uitgaan van een meer marktconform rendement (4,5%) en een vormfactor in lijn met de andere appartementen komt er een hogere grondwaarde uit.

In dien in het geheel wordt gekeken naar de grondquotes (13-33%) zijn deze naar oordeel van deskundige marktconform. De onderkant van de grondquote betreft de levensloopbestendige variant van de twee-onder-een-kapwoning als gevolg van de hogere bouwkosten voor het levensloopbestendige karakter. De bovenkant van de bandbreedte betreft de vrijstaande woningen.

4.9.2. Kosten grondexploitatie

Deskundigen heeft op basis van de grondexploitatie behorende bij de kostenverhaalsregels beoordeeld dat de gehanteerde kosten marktconform zijn.

4.9.3. Grondexploitatie

Deskundige heeft verzocht marktconforme parameters te hanteren in de grondexploitatie ten behoeve van de kostenverhaalsregels. Als wordt uitgegaan van de marktconforme parameters (rente, disconteringsvoet, kosten- en opbrengstenstijging) volgt een complexwaarde van **€ 21,67 per m² complex**.

Gloudemans heeft eerder een grondexploitatie ontvangen voor onderhavig plangebied. Destijds resulteerde op basis van de berekening een complexwaarde van ongeveer € 29,24 per m² complex, ten opzichte van de vorige versie valt de complexwaarde € 7,57 per m² lager uit. De opbrengsten zijn met 0,27% gestegen, de kosten stegen met ca. 12,76%. Dit komt doordat de te verhalen 'Plankosten' en de kosten voor 'Voorbereiding en toezicht' hoger zijn uitgevallen door wijzigingen in het nieuw vrijgegeven model. Wij hebben ter controle de plankostenscan vanuit de opdrachtgever ontvangen ter controle. Daarnaast blijkt ten opzichte van de vorige ontvangen exploitatie dat de kosten voor 'bouw- en woonrijp maken' zijn gestegen.

4.10. Complexprijs

Een redelijk handelende koper zal naast bovengenoemde referentietransacties en de verhaalbare kosten op basis van de kostenverhaalsregels eveneens een berekening maken op basis van zelfrealisatie, waarbij hij rekening houdt met zijn eigen inschattingen. Deze eigen inschattingen kunnen afwijken van de gegevens zoals zijn opgenomen in de kostenverhaalsregels. Deze inschattingen kunnen onder andere betrekking hebben op de verwachte verkoopopbrengsten van de grond (die mag afwijken van het gemeentelijk beleid), de verwachte afzetsnelheid, alsmede de opbrengsten van de opstalexploitatie.

Deskundigen hebben op basis van de comparatieve methode kooppreferenties van ruwe bouwgrond woningbouw gevonden in de regio gelegen tussen de € 30,51 en de € 61,00 per m² perceel. De residuele complexwaarde bedraagt op basis van de gemeentelijk exploitatieberekening behorende bij de kostenverhaalsregels uitgaande van marktconforme parameters € 29,27 per m² complex. Rekening houdende met de beperkte uitgeefbaarheid enerzijds en anderzijds het feit dat marktpartijen doorgaans rekening houden met eventuele optimalisatie in de toekomst en ook eventuele subsidies om tot een versnelling te komen, zullen deze bereid zijn om meer te betalen dan de residuele grondwaarde. Op 7 oktober 2025 zijn de wijzigingen omtrent de regeling kostenverhaal plankosten 2026 doorgevoerd. Hierdoor valt de hoogte van de te verhalen plankosten hoger uit dan ten tijde van de vorige rapportage. Wij hebben echter maar één referentie van na deze datum kunnen vinden in de omgeving die eventueel een effect van de wijziging kan aantonen. Echter vinden wij deze referentie niet vergelijkbaar met het plangebied.

In de laatste versie van de kostenverhaalsregels is terug te vinden dat de geraamde kosten hoger uitvallen ten opzichte van de vorige rapportage. De opbrengsten zijn eveneens gestegen maar in beperktere maten. Als naar de verschillen wordt gekeken is de residuele waarde harder gedaald, dan de referenties aan stijging laten zien. Taxateurs zijn dan ook van oordeel dat een redelijk handelend en denkend koper per peildatum op basis van deze gegevens de onroerende zaak zal waarderen op € 37,50 per m².

4.11. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde eerder per peildatum 1 juli 2025 gewaardeerd op € 40,00 per m² complex. Deskundige komt in onderhavige rapportage tot een complexwaarde van € 37,50 per m² complex, oftewel een waardeverschil van -6,25%. Een verklaring voor de daling van de inbrengwaarde is een herziening van de kosten in de kostenverhaalsregels, waardoor de residuele waarde fors is gedaald. Daarentegen schetsen de referenties een beeld van een stijgende markt. De verhaalbare kosten zijn echter veel harder gestegen dan de markt is verbeterd, waardoor taxateurs per saldo komen tot een daling ten opzichte van de vorige waardering.

4.12. Onzekerheden waardering

Bij het waarderen van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een waardering blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden.
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde waarderingsmethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere waardering rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak³ 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 literatuur⁴. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard⁵.

Voor het onderhavige object wordt door de deskundige opgemerkt dat dit een courant object betreft. Derhalve dient rekening gehouden te worden met de gangbare marge van + € 5,00 en - € 5,00 per m² complex. Deze marge is tevens zichtbaar indien gekeken wordt naar de kooppreferenties ruwe bouwgrond woningbouw.

4.13. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

³ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

⁴ Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebeoordeling is niet ongewoon.

⁵ 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. Eenieder 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."

4.14. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde per eigenaar als volgt geraamd:

Eigenaar	A2 / B1	A3 / B2	A5 / B3	A6 / B4
[REDACTED]	€ 4.548.563,00	€ 75.000,00	€ 50.000,00	€ 0,00
[REDACTED]	€ 858.750,00	€ 60.000,00	€ 0,00	€ 0,00
[REDACTED]	€ 1.074.525,00	€ 2.500,00	€ 0,00	€ 0,00
[REDACTED]	€ 232.613,00	€ 2.500,00	€ 0,00	€ 0,00
[REDACTED]	€ 268.125,00	€ 2.500,00	€ 6.160,05	€ 0,00
[REDACTED]	€ 61.200,00	€ 2.500,00	€ 8.160,00	€ 0,00
[REDACTED]	€ 101.213,00	€ 2.500,00	€ 13.495,00	€ 0,00
[REDACTED]	€ 450.375,00	€ 2.500,00	€ 0,00	€ 35.000,00
[REDACTED]	€ 81.750,00	€ 2.500,00	€ 947,70	€ 0,00
[REDACTED]	€ 40.500,00	€ 2.500,00	€ 0,00	€ 0,00
[REDACTED]	€ 40.875,00	€ 2.500,00	€ 0,00	€ 0,00
[REDACTED]	€ 54.075,00	€ 2.500,00	€ 7.250,00	€ 0,00
[REDACTED]	€ 499.788,00	€ 2.500,00	€ 0,00	€ 0,00
[REDACTED]	€ 788.175,00	€ 2.500,00	€ 0,00	€ 0,00
[REDACTED]	€ 105.638,00	€ 2.500,00	€ 0,00	€ 0,00
[REDACTED]	€ 2.025,00	€ 2.500,00	€ 0,00	€ 0,00
Totalen	€ 9.208.188,00	€ 170.000,00	€ 86.013,00	€ 35.000,00

Op basis van bovenstaande waardering resulteert een totaalbedrag van € 9.499.200, afgerond € 9.500.000,00.

Totale inbrengwaarde

€ 9.500.000,00 (zegge: negen miljoen vijfhonderdduizend euro)

Nuland, 17 april 2026

De deskundige(n),

F.C.L.G. Schavemaker

S. Nonnekens

5. BIJLAGEN

1. Toelichting per eigenaar
2. Eigendommenkaart kostenverhaal Biezenakker (d.d. 13 februari 2026)
3. Ruimtegebruikskaat kostenverhaal Biezenakker (d.d. 13 februari 2026)
4. Kaart verkavelingskaart met woningcategorieën kostenverhaal Biezenakker (d.d. 13 februari 2026)

BIJLAGE 1

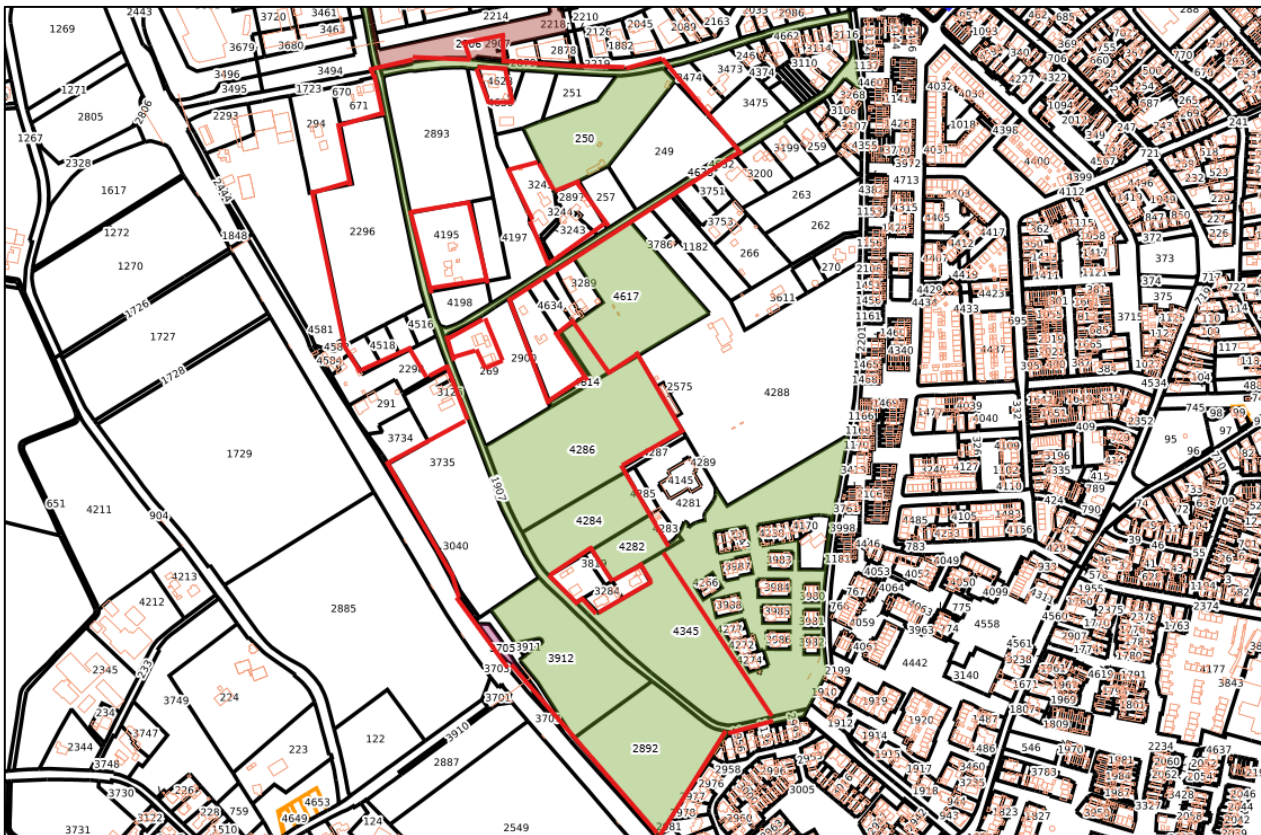
TOELICHTING PER PERCEEL

1.1. Eigenaar:



1.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	L	1907	1.01.44 ha	0.80.49 ha
Gendringen	L	2892	1.79.70 ha	1.75.33 ha
Gendringen	L	3912	1.69.10 ha	1.66.61 ha
Gendringen	L	4282	0.39.95 ha	0.38.72 ha
Gendringen	L	4284	0.90.00 ha	0.90.00 ha
Gendringen	L	4286	2.55.70 ha	2.55.70 ha
Gendringen	L	4345	4.95.88 ha	1.96.66 ha
Gendringen	L	4614	0.06.85 ha	0.06.85 ha
Gendringen	L	4617	1.88.10 ha	0.12.90 ha
Gendringen	L	4633	0.99.59 ha	0.51.10 ha
Gendringen	L	250	1.29.00 ha	1.28.07 ha
Gendringen	M	2906	1.12.76 ha	0.04.32 ha
Gendringen	L	3705	0.06.20 ha	0.06.20 ha
Totaal			18.74.27 ha	12.12.95 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)¹

1.3. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak omvat voornamelijk cultuurgrond (onbebouwd), alsmede openbare ruimte. Op het te waarderen deel, van perceel kadastraal bekend als gemeente Gendringen, sectie L nummer 4617, is groen gelegen. Op perceel Gendingen, sectie L, nummer 4345 zijn enkele parkeerplaatsen gelegen. Op perceel kadastraal bekend als gemeente Gendringen, sectie L nummer 250 zijn volkstuinen gelegen. De volkstuinen worden beheerd door de vereniging "Ons Hofke". Op de website van de betreffende vereniging is te lezen dat er circa 50 volkstuinen zijn gelegen.

¹ Middels de rode lijn is globaal het plangebied aangeduid.



1.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van de volgende percelen, kadastraal bekend als gemeente Gendringen, sectie L nummers 1907, 4633 en sectie M nummer 2906, ten behoeve van:

a.	(Hyp4 50901/179)
----	---

1.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

1.6. Vigerende bestemming / planologie

1.6.1. Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente 'Oude IJsselstreek', gepubliceerd op 23 mei 2024 en tevens in werking getreden.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, hebben deskundigen onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972) (referentie: /akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972).

1.6.2. Vigerend bestemmingsplan (1)

De onroerende zaak, is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2017 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Agrarisch", "Recreatie – Volkstuin", "Verkeer" en "Wonen".

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen (NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

1.6.3. Vigerende bestemmingsplan (2)

De onroerende zaak, is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, gelegen in het bestemmingsplan “Locatie Wilgenstraat 6 Ulf, School Ulf-Noord” van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 30 januari 2014 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Maatschappelijk”.

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen (NL.IMRO.1509.BP000122-VA01).

1.6.4. Vigerende bestemmingsplan (3)

De onroerende zaak, is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, gelegen in het bestemmingsplan “Bomenbuurt Ulf” van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 26 mei 2016 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Verkeer – Verblijfsgebied” en “Groen”.

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen (NL.IMRO.1509.BP000113-VA01).

1.6.5. Vigerende bestemmingsplan (4)

De onroerende zaak, is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, gelegen in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein De Rieze 2021” van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 11 maart 2025 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Verkeer”.

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen (NL.IMRO.1509.BP000101-VA01).

1.7. Toebedachte planologie

Op 10 december 2025 is het ‘TAM-omgevingsplan Biezenakker, Ulf’ van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen “Woongebied”, “Verkeer en verblijfsgebied”, “Tuin” en “Groen”.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.OP000008-ON01) en via omgevingswet.overheid.nl

1.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreffen diverse percelen gelegen binnen het plangebied Biezenakker. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een score van 39/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreffen hoofdzakelijk onbebouwde percelen. Daarnaast bevinden er op het perceel gelegen Gendringen, sectie L, nummer 250 volkstuinen, met voorzieningen als kasten en schuurtjes.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop hebben deskundigen gekeken naar de woningvraag in Ulft. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 1.479 serieuze zoekers naar koopwoningen zijn terwijl er 21 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop) woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundigen zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

1.9. Toelichting waardebeoordeling

Op basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarde. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

1.9.1. B1 – Waarde van de gronden

Op basis van de verkregen informatie zal de planologie en inrichting van alle gronden veranderen uitgaande van planologische wijzigingen. De hoogste waarde van deze gronden wordt ontleend aan de complexwaarde à € 37,50 per m² plangebied. Uitgaande van 121.295 m² x € 37,50 = **€ 4.548.563,00.**

1.9.2. B2 – Kosten vrijmaken van gronden

Deskundigen hanteren kosten voor het vrijmaken van gronden ten aanzien van de volkstuinen. Deskundigen hanteren voor het vrijmaken van de volkstuinen een stelpost van € 1.500,00 per gebruiker/huurder (o.a. voor eventuele herinrichting en verhuizingskosten). Uitgaande van 50 gebruikers volgt een post van 50 x € 1.500,00 = **€ 75.000,00.**

1.9.3. B3 – Kosten van het slopen

Deskundigen hanteren een stelpost van **€ 50.000,00** voor het vrijmaken van de volkstuin. Hierbij is ook rekening gehouden met het vrijmaken van bestrating van de bestaande parkeerplaats.

1.9.4. B4 – Kosten van bodemsanering

Er zijn conform onderzoeken van opdrachtgever géén kosten geraamd van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op gronden.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek Biezenakker te Ulft (met kenmerk 2023139_b3RAP) van [REDACTED] zijn voor onderhavige locatie géén bijzonderheden aangetroffen.

2.1. Eigenaar:



2.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	L	2296	2.29.00 ha	2.29.00 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

2.3. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak omvat cultuurgrond (onbebouwd).

Gebruik

Door opdrachtgever is aangegeven dat er op onderhavig perceel sprake is van reguliere pacht. De grondeigenaar wil deze reguliere pacht zelf ontbinden er zijn géén verdere details beschikbaar. Aangezien dit per peildatum nog niet is gebeurd, is bij het ramen van de inbrengwaarde wel rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken.



2.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

2.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

2.6. Vigerende bestemming / planologie

2.6.1. Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente 'Oude IJsselstreek', gepubliceerd op 23 mei 2024 en tevens in werking getreden.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, hebben deskundigen onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972) (referentie: /akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972).

2.6.2. Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak, is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2017 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Agrarisch" en "Wonen".

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via omgevingswet.overheid.nl (NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

2.7. Toebedachte planologie

Op 10 december 2025 is het 'TAM-omgevingsplan Biezenakker, Ulf't' van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen "Woongebied", "Verkeer en verblijfsgebied" en "Groen".

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.OP000008-ON01).

2.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreffen diverse percelen gelegen binnen het plangebied Biezenakker. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een score van 39/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreffen hoofdzakelijk onbebouwde percelen. Hierom is voor deze gedeelte geen objectbeoordeling.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop hebben deskundigen gekeken naar de woningvraag in Ulf't. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 1.479 serieuze zoekers naar koopwoningen zijn terwijl er 21 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop) woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundigen zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

2.9. Toelichting waardebeoordeling

Op basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarde. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

2.9.1. B1 – waarde van de gronden

Op basis van de verkregen informatie zal de planologie en inrichting van alle gronden veranderen uitgaande van planologische wijzigingen. De hoogste waarde van deze gronden wordt ontleend aan de complexwaarde à € 37,50 per m² plangebied. Uitgaande van 22.900 m² x € 37,50 = **€ 858.750,00**.

2.9.2. B2 – Kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden gaan de deskundigen uit dat het regulier is verpacht en dat de pachter vervangende grond moet kopen. Hiervoor is een stelpost opgenomen van **€ 60.000,00**.

2.9.3. B3 – Kosten van het slopen

Het betreffen onbebouwde percelen. Hierom hebben deskundigen géén kosten geraamd voor het slopen en verwijderen van verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels leidingen op de grond.

2.9.4. B4 – Kosten van bodemsanering

Er zijn conform onderzoeken van opdrachtgever géén kosten geraamd van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden.

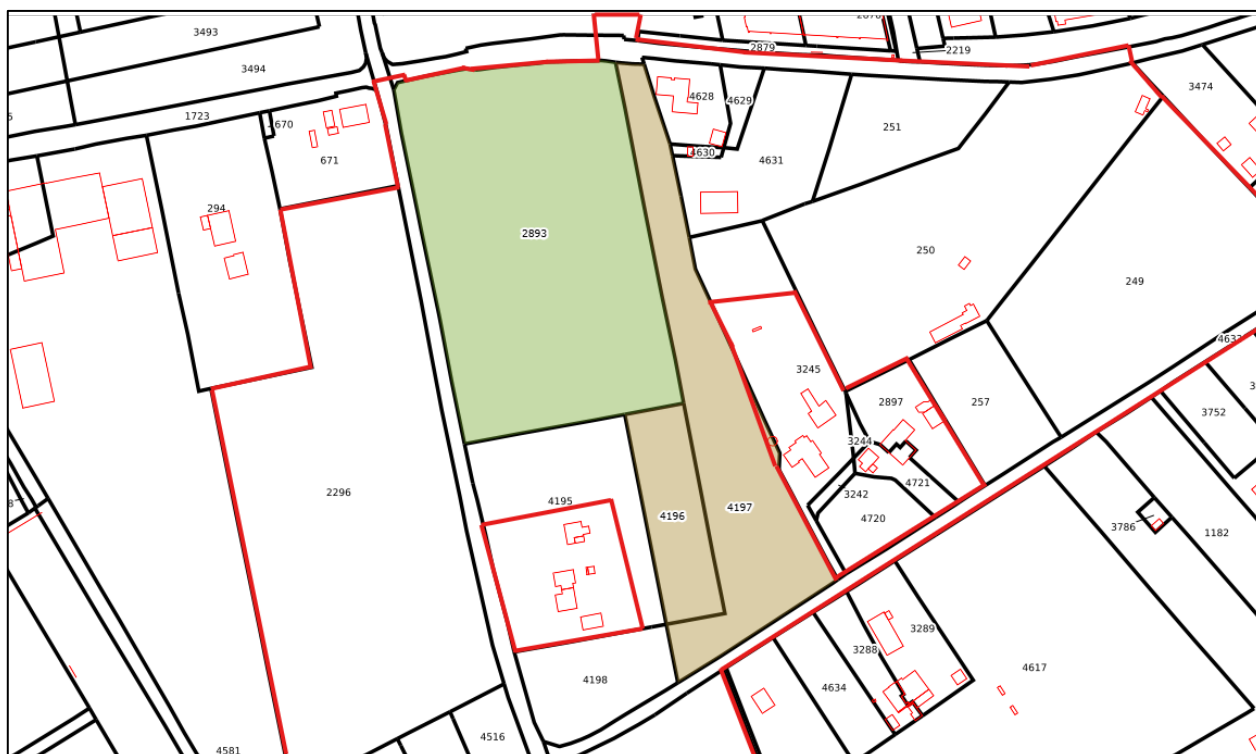
Op basis van het verkennend bodemonderzoek Biezenakker te Uift (met kenmerk 20231309_b3RAP) van [REDACTED] zijn voor onderhavige locatie géén bijzonderheden aangetroffen.

3.1. Eigenaar:



3.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	L	2893	1.76.00 ha	1.76.00 ha
Gendringen	L	4196	0.27.90 ha	0.27.90 ha
Gendringen	L	4197	0.84.05 ha	0.82.64 ha
Totaal			2.87.95 ha	2.86.54 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)²

² Middels rode lijn is globaal het plangebied weergegeven.

3.3. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak omvat cultuurgrond (onbebouwd).



3.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van:

a.	(Hyp4 50901/179)
----	------------------------------

3.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

3.6. Vigerende bestemming / planologie

3.6.1. Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente 'Oude IJsselstreek', gepubliceerd op 23 mei 2024 en tevens in werking getreden.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, hebben deskundigen onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972) (referentie: /akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972).

3.6.2. Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak, is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2017 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Agrarisch”.

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via omgevingswet.overheid.nl (NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

3.7. Toebedachte planologie

Op 10 december 2025 is het ‘TAM-omgevingsplan Biezenakker, Uift’ van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen “Woongebied”, “Verkeer en verblijfsgebied” en “Groen”.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.OP000008-ON01).

3.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreffen diverse percelen gelegen binnen het plangebied Biezenakker. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een score van 39/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreffen hoofdzakelijk onbebouwde percelen. Hierom is voor deze gedeelte geen objectbeoordeling.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop hebben deskundigen gekeken naar de woningvraag in Uift. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 1.479 serieuze zoekers naar koopwoningen zijn terwijl er 21 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop) woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundigen zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

3.9. Toelichting waardebepaling

OP basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarde. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

3.9.1. B1 – waarde van de gronden

Op basis van de verkregen informatie zal de planologie en inrichting van alle gronden veranderen uitgaande van planologische wijzigingen. De hoogste waarde van deze gronden wordt ontleend aan de complexwaarde à € 37,50 per m² plangebied. Uitgaande van 28.654 m² x € 37,50 = **€ 1.074.525,00**

3.9.2. B2 – Kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden hanteren deskundigen een stelpost van **€ 2.500,00** (o.a. voor eventuele notariskosten).

3.9.3. B3 – Kosten van het slopen

Het betreffen onbebouwde percelen. Hierom hebben deskundigen géén kosten geraamd voor het slopen en verwijderen en/of verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de grond.

3.9.4. B4 – Kosten van bodemsanering

Er zijn conform onderzoeken van opdrachtgever géén kosten geraamd van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op gronden.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek Biezenakker te Ulft (met kenmerk 2023139_b3RAP) van [REDACTED] zijn voor onderhavige locatie géén bijzonderheden aangetroffen.

4.1. Eigenaar:

Aandeel (1/2)



Aandeel (1/4)

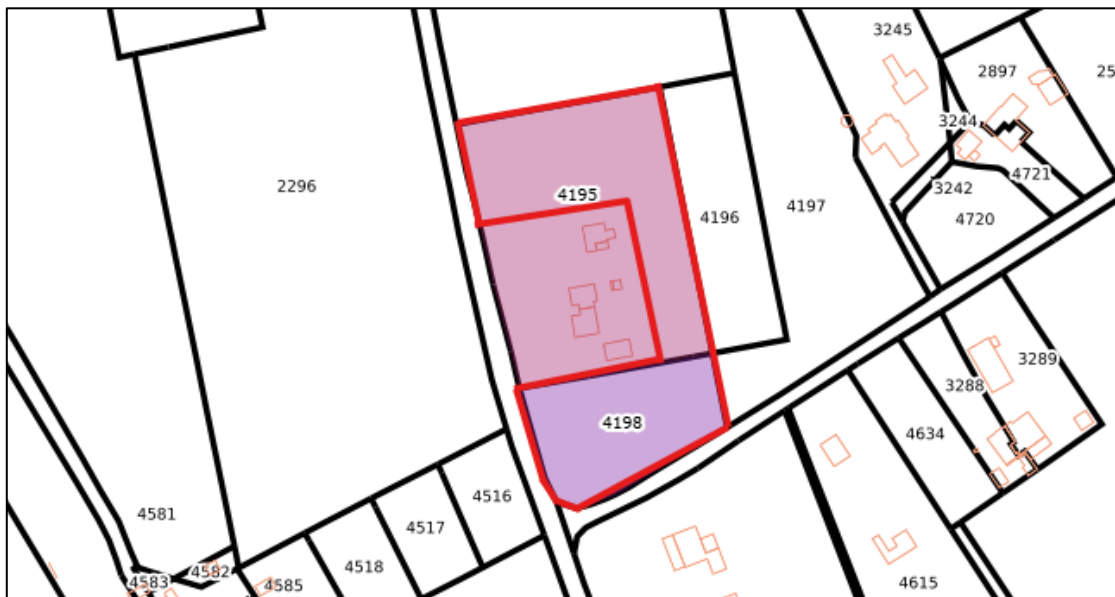


Aandeel (1/4)



4.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	L	4195	0.74.50 ha	0.34.13 ha
Gendringen	L	4198	0.27.90 ha	0.27.90 ha
Totaal			1.02.40 ha	0.62.03 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)³

³ Middels de rode lijn is globaal weergegeven welke delen van de percelen in het plangebied zijn gelegen

4.3. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak omvat cultuurgrond (onbebouwd).



4.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel Gendringen, sectie L, nummer 4198 belast met twee opstalrechten nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

a.	 (Hyp4 50901/179
b.	 (Hyp4 68911/20)

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel Gendringen, sectie L, nummer 4195 belast met twee opstalrechten nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

a.	 (Hyp4 50901/179
----	---

4.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

4.6. Vigerende bestemming / planologie

4.6.1. Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente 'Oude IJsselstreek', gepubliceerd op 23 mei 2024 en tevens in werking getreden.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, hebben deskundigen onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972) (referentie: /akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972).

4.6.2. Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak, is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2017 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is het te waarderen onderdeel van de onroerende zaak bestemd tot “Agrarisch”.

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/NL.IMRO.1509.BP000100-VA02) (NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

4.7. Toebedachte planologie

Op 10 december 2025 is het TAM-omgevingsplan Biezenakker, Ulft’ van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen “Woongebied”, “Verkeer en verblijfsgebied” en “Groen”.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.OP000008-ON01).

4.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreffen diverse percelen gelegen binnen het plangebied Biezenakker. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een score van 39/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreffen hoofdzakelijk onbebouwde percelen. Hierom is voor deze gedeelte geen objectbeoordeling.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop hebben deskundigen gekeken naar de woningvraag in Ulft. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 1.479 serieuze zoekers naar koopwoningen zijn terwijl er 21 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop) woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundigen zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

4.9. Toelichting waardebeoordeling

Op basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarde. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

4.9.1. B1 – Waarde van de gronden

Op basis van de verkregen informatie zal de planologie en inrichting van alle gronden veranderen uitgaande van planologische wijzigingen. De hoogste waarde van deze gronden wordt ontleend aan de complexwaarde à € 37,50 per m² plangebied. Uitgaande van 6.203 m² x € 37,50 = **€ 232.613,00**.

4.9.2. B2 – Kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden hanteren deskundigen een stelpost van **€ 2.500,00** (o.a. voor eventuele notariskosten).

4.9.3. B3 – Kosten van het slopen

Het betreffen onbebouwde percelen. Hierom hebben deskundigen géén kosten geraamd voor het slopen en verwijderen en/of verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de grond.

4.9.4. B4 – Kosten van bodemsanering

Er zijn conform onderzoeken van opdrachtgever géén kosten geraamd van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op gronden.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek Biezenakker te Ulft (met kenmerk 2023139_b3RAP) van [REDACTED] zijn voor onderhavige locatie géén bijzonderheden aangetroffen.

5.1. Eigenaar:

Aandeel (1/2)



Aandeel (1/2)



5.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	L	251	0.30.20 ha	0.30.20 ha
Gendringen	L	4629	0.04.67 ha	0.04.67 ha
Gendringen	L	4631	0.36.63 ha	0.36.63 ha
Totaal			0.71.50 ha	0.71.50 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

5.3. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak omvat grotendeels cultuurgrond met op perceel, kadastraal bekend als gemeente Gendringen, sectie L nummer 4631 een schuur gelegen. De schuur heeft op basis van een eigen inmeting via NVM GeoWeb een oppervlakte van circa 195 m² bvo.



5.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

5.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

5.6. Vigerende bestemming / planologie

5.6.1. Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente 'Oude IJsselstreek', gepubliceerd op 23 mei 2024 en tevens in werking getreden.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, hebben deskundigen onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972) (referentie: /akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972).

5.6.2. Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak, is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2017 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Agrarisch” en “Wonen”.

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via omgevingswet.overheid.nl (NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

5.7. Toebedachte planologie

Op 10 december 2025 is het ‘TAM-omgevingsplan Biezenakker, Uift’ van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen “Woongebied”, “Verkeer en verblijfsgebied” en “Groen”.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.OP000008-ON01).

5.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreffen diverse percelen gelegen binnen het plangebied Biezenakker. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een score van 39/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Er is een schuur gelegen op onderhavig perceel.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop hebben deskundigen gekeken naar de woningvraag in Uift. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 1.479 serieuze zoekers naar koopwoningen zijn terwijl er 21 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop) woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundigen zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

5.9. Toelichting waardebeoordeling

OP basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarde. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

5.9.1. B1 – waarde van de gronden

De hoogste waarde van deze gronden wordt ontleend aan de complexwaarde à € 37,50 per m² plangebied. Dit gelet op het feit dat de gebruikswaarde van schuur en gronden lager ligt dan de complexwaarde⁴. Uitgaande van 7.150 m² x € 37,50 = **€ 268.125,00**.

⁴ De gebruikerswaarde met gebouw gebonden grond ligt lager dan de gemiddelde waarde complexwaarde van € 37,50 per m².

5.9.2. B2 – Kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden hanteren deskundigen een stelpost van **€ 2.500,00** (o.a. voor eventuele notariskosten).

5.9.3. B3 – Kosten van het slopen

Deskundigen hebben voor het bepalen van de sloopkosten binnen bouwkostenkompas aansluiting gezocht bij de sloop van een “Loods / stal” (volledige sloop). Hieruit volgt een sloopkostenpost van € 27,00⁵ per m² bvo. Tevens houden deskundigen rekening met algemene kosten, bijkomende kosten en winst & risico van 17%. Uitgaande van een oppervlakte van 195 m² bvo volgt een totale sloopkostenpost van 195 m² bvo x € 27,00 x 1,17 = **€ 6.160,05**.

5.9.4. B4 – Kosten van bodemsanering

Er zijn conform onderzoeken van opdrachtgever géén kosten geraamd van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op gronden.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek Biezenakker te Ulft (met kenmerk 2023139_b3RAP) van [REDACTED] zijn voor onderhavige locatie géén bijzonderheden aangetroffen.

⁵ Kosten (peildatum 1 januari 2026) zijn t.o.v. vorige peildatum (1 juli 2025) gelijk gebleven.

6.1. Eigenaar:



6.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	L	3245	0.50.17 ha	0.16.32 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

6.3. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak omvat groen met enkele houtopstanden.

6.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

6.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

6.6. Vigerende bestemming / planologie

6.6.1. Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente 'Oude IJsselstreek', gepubliceerd op 23 mei 2024 en tevens in werking getreden.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, hebben deskundigen onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972) (referentie: /akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972).

6.6.2. Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak, is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2017 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de het te waarden onderdeel van de onroerende zaak bestemd tot "Agrarisch".

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/NL.IMRO.1509.BP000100-VA02) (NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

6.7. Toebedachte planologie

Op 10 december 2025 is het 'TAM-omgevingsplan Biezenakker, Ulf' van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen "Woongebied", "Verkeer en verblijfsgebied" en "Groen".

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/NL.IMRO.1509.OP000008-ON01) (referentie NL.IMRO.1509.OP000008-ON01).

6.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreffen diverse percelen gelegen binnen het plangebied Biezenakker. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een score van 39/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreffen hoofdzakelijk onbebouwde percelen. Hierom is voor deze gedeelte geen objectbeoordeling.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop hebben deskundigen gekeken naar de woningvraag in Ulft. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 1.479 serieuze zoekers naar koopwoningen zijn terwijl er 21 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop) woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundigen zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

6.9. Toelichting waardebepaling

OP basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarde. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

6.9.1. B1 – waarde van de gronden

Op basis van de verkregen informatie zal de planologie en inrichting van alle gronden veranderen uitgaande van planologische wijzigingen. De hoogste waarde van deze gronden wordt ontleend aan de complexwaarde à € 37,50 per m² plangebied. Uitgaande van 1.632 m² x € 37,50 = **€ 61.200,00**.

6.9.2. B2 – Kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden hanteren deskundigen een stelpost van **€ 2.500,00** (o.a. voor eventuele notariskosten).

6.9.3. B3 – Kosten van het slopen

Deskundigen hanteren een stelpost van € 5,00 per m² voor het opschonen van het terrein. Uitgaande van een oppervlakte van 1.632 m² volgt een totale stelpost voor het opschonen van het terrein van 1.632 m² x € 5,00 = **€ 8.160,00**.

6.9.4. B4 – Kosten van bodemsanering

Er zijn conform onderzoeken van opdrachtgever géén kosten geraamd van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op gronden.

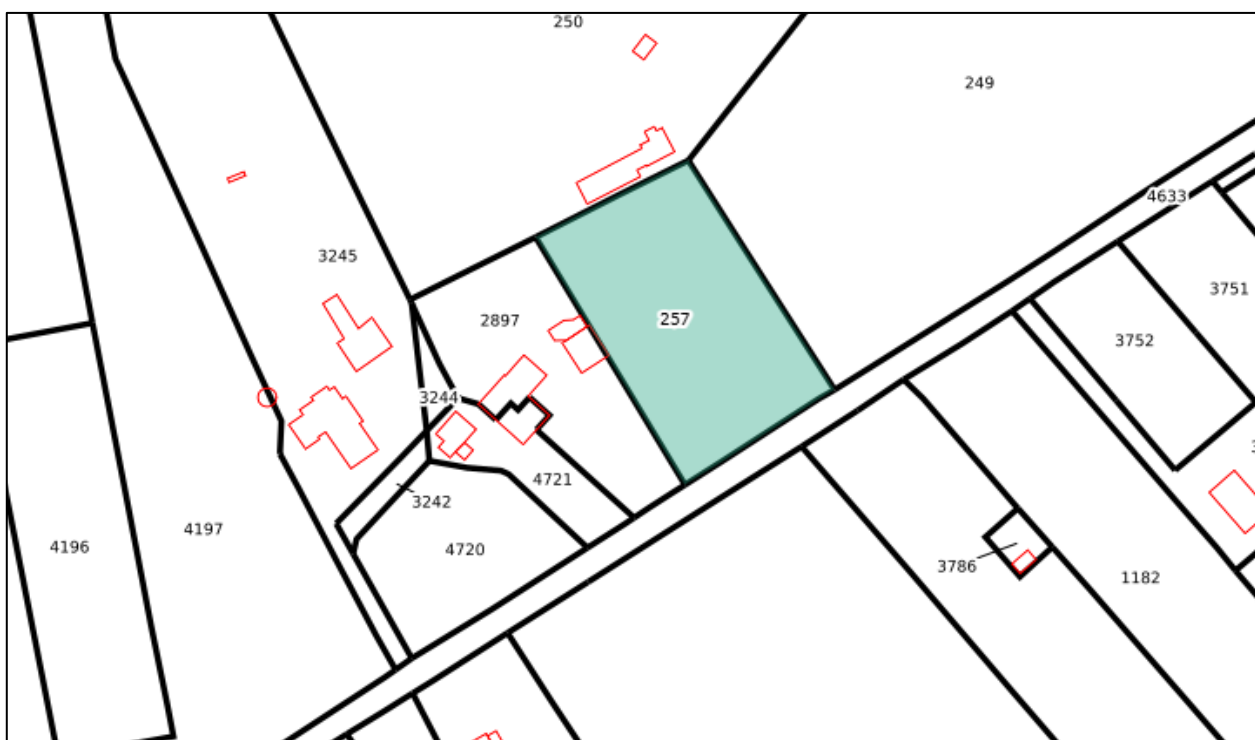
Op basis van het verkennend bodemonderzoek Biezenakker te Ulft (met kenmerk 2023139_b3RAP) van [REDACTED] zijn voor onderhavige locatie géén bijzonderheden aangetroffen.

7.1. Eigenaar:



7.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	L	257	0.26.50 ha	0.26.99 ha ⁶



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

7.3. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak omvat een perceel bos.

⁶ Waarderingsoverzicht gaat uit van een grotere waarde dan op basis van de kadastrale gegevens. We gaan vooralsnog uit van de gegeven metrage uit het waarderingsoverzicht.

7.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

7.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

7.6. Vigerende bestemming / planologie

7.6.1. Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente 'Oude IJsselstreek', gepubliceerd op 23 mei 2024 en tevens in werking getreden.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, hebben deskundigen onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972) (referentie: /akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972).

7.6.2. Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak, is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2017 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Agrarisch".

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/NL.IMRO.1509.BP000100-VA02) (NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

7.7. Toebedachte planologie

Op 10 december 2025 is het 'TAM-omgevingsplan Biezenakker, Ulf' van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen "Woongebied", "Verkeer en verblijfsgebied" en "Groen".

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/NL.IMRO.1509.OP000008-ON01) (referentie NL.IMRO.1509.OP000008-ON01).

7.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreffen diverse percelen gelegen binnen het plangebied Biezenakker. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een score van 39/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreffen hoofdzakelijk onbebouwde percelen. Hierom is voor deze gedeelte geen objectbeoordeling.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop hebben deskundigen gekeken naar de woningvraag in Ulft. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 1.479 serieuze zoekers naar koopwoningen zijn terwijl er 21 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop) woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundigen zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

7.9. Toelichting waardebeoordeling

OP basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarde. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

7.9.1. B1 – waarde van de gronden

Op basis van de verkregen informatie zal de planologie en inrichting van alle gronden veranderen uitgaande van planologische wijzigingen. De hoogste waarde van deze gronden wordt ontleend aan de complexwaarde à € 37,50 per m² plangebied. Uitgaande van 2.699 m² x € 37,50 = **€ 101.213,00**.

7.9.2. B2 – Kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden hanteren deskundigen een stelpost van **€ 2.500,00** (o.a. voor eventuele notariskosten).

7.9.3. B3 – Kosten van het slopen

Deskundigen hanteren een stelpost van € 5,00 per m² voor het opschonen van het terrein. Uitgaande van een oppervlakte van 2.699 m² volgt een totale stelpost voor het opschonen van het terrein 2.699 m² x € 5,00 = **€ 13.495,00**.

7.9.4. B4 – Kosten van bodemsanering

Er zijn conform onderzoeken van opdrachtgever géén kosten geraamd van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op gronden.

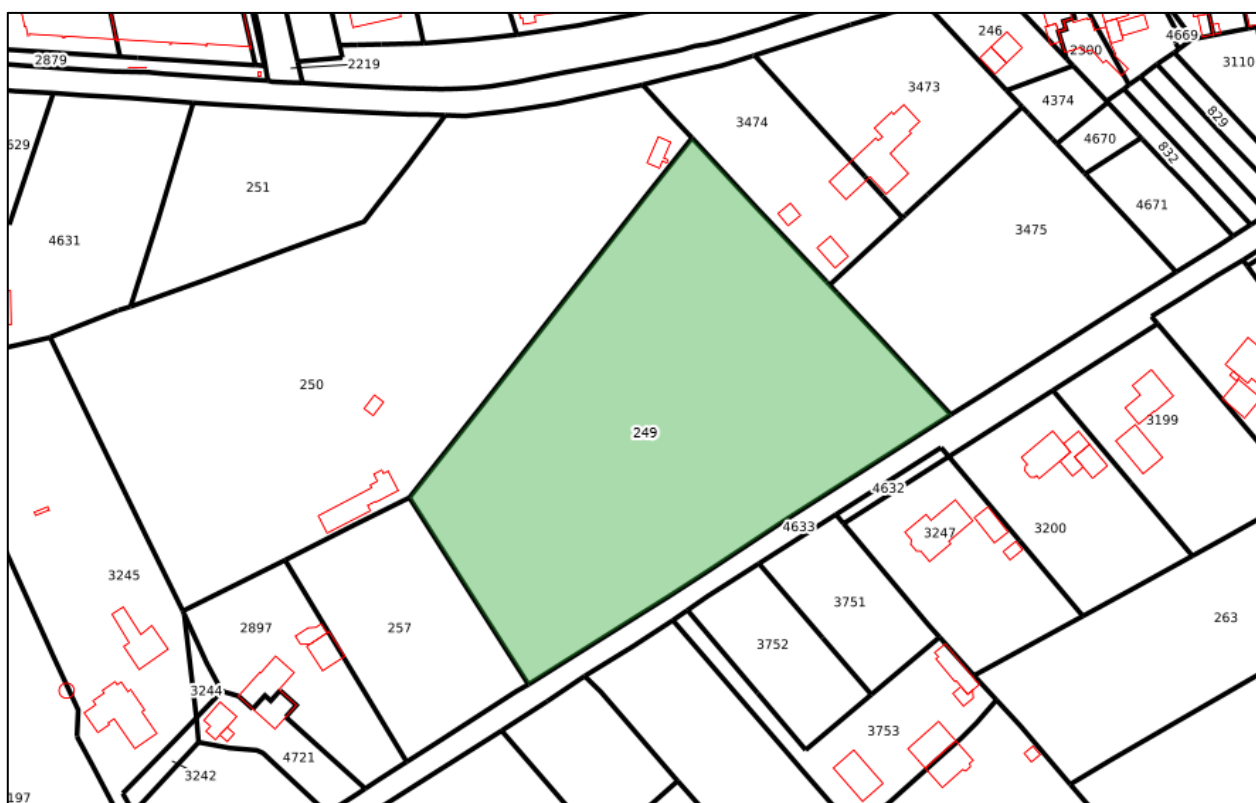
Op basis van het verkennend bodemonderzoek Biezenakker te Ulft (met kenmerk 2023139_b3RAP) van [REDACTED] zijn voor onderhavige locatie géén bijzonderheden aangetroffen.

8.1. Eigenaar:



8.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	L	249	1.20.10 ha	1.20.10 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

8.3. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak omvat cultuurgrond (onbebouwd).



8.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

8.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

8.6. Vigerende bestemming / planologie

8.6.1. Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente 'Oude IJsselstreek', gepubliceerd op 23 mei 2024 en tevens in werking getreden.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, hebben deskundigen onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972) (referentie: /akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972).

8.6.2. Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak, is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2017 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Agrarisch".

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via omgevingswet.overheid.nl (NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

8.7. Toebedachte planologie

Op 10 december 2025 is het 'TAM-omgevingsplan Biezenakker, Ulft' van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen "Woongebied", "Verkeer en verblijfsgebied" en "Groen".

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.OP000008-ON01).

8.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreffen diverse percelen gelegen binnen het plangebied Biezenakker. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een score van 39/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreffen hoofdzakelijk onbebouwde percelen. Hierom is voor deze gedeelte geen objectbeoordeling.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop hebben deskundigen gekeken naar de woningvraag in Ulft. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 1.479 serieuze zoekers naar koopwoningen zijn terwijl er 21 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop) woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundigen zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

8.9. Toelichting waardebepalings

Op basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarde. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

8.9.1. B1 – Waarde van de gronden

Op basis van de verkregen informatie zal de planologie en inrichting van alle gronden veranderen uitgaande van planologische wijzigingen. De hoogste waarde van deze gronden wordt ontleend aan de complexwaarde à € 37,50 per m² plangebied. Uitgaande van 12.010 m² x € 37,50 = **€ 450.375,00**.

8.9.2. B2 – Kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden hanteren deskundigen een stelpost van **€ 2.500,00** (o.a. voor eventuele notariskosten).

8.9.3. B3 – Kosten van het slopen

Het betreffen onbebouwde percelen. Hierom hebben deskundigen géén kosten geraamd voor het slopen en verwijderen en/of verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de grond.

8.9.4. B4 – Kosten van bodemsanering

Op basis van het verkennend bodemonderzoek Biezenakker te Ulf (met kenmerk 20231309_b3RAP) van [REDACTED] zijn voor onderhavige locatie meerdere bijzonderheden aangetroffen. Deze bijzonderheden zijn als volgt omschreven: *“Plaatselijke verbrandingsresten aangetroffen ter plaatse van de inrit. Grond sterk verontreinigd met cadmium, lood en zink.”*

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is een nader bodemonderzoek voor onderhavige locatie uitgevoerd (met kenmerk 20250500_a1RAP) van [REDACTED]. De conclusie uit het nader bodemonderzoek zijn als volgt omschreven:

“Er word geconcludeerd dat op basis van de diverse boringen die binnen het perceel zijn verricht, binnen het perceel op een tweetal plaatsen en spot aanwezig is, waarin in de bodem diverse bijmengingen aanwezig zijn met onder meer verbrandingsresten. De milieuhygiënische kwaliteit van deze afwijkende bodemlagen varieert van klasse landbouw/natuur tot matig verontreinigd. De zintuigelijk schone bodemlagen in de bovengrond en de ondergrond binnen het perceel voldoen aan de klasse landbouw/natuur.

[REDACTED] heeft op basis van de hiervoor omschreven onderzoeken een kostenraming opgesteld voor het verwijderen van het stortmateriaal. Hieruit volgt een kostenpost van € 33.632,50, exclusief btw, inclusief algemene kosten, winst & risico aannemer. Deskundigen hanteren een kostenpost van afgerond **€ 35.000,00.**

9.1. Eigenaar:



9.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	L	4585	0.10.95 ha	0.10.95 ha
Gendringen	L	4517	0.10.85 ha	0.10.85 ha
Totaal			0.21.80 ha	0.21.80 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

9.3. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak omvat grotendeels cultuurgrond met hierop op perceel, kadastraal bekend als gemeente Gendringen, sectie L nummer 4585 een schuur gelegen. Deskundigen hebben op basis van eigen inmeting in NVM GeoWeb het oppervlak van deze schuur bepaald op circa 30 m² bvo.



9.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er de volgende op de onroerende zaak bekend beperkingen in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie bekend:

9.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst de dato een en dertig oktober negentienhonderd zes en tachtig, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

hierna te noemen: **“erfdienstbaarheid 1”**:

- *“Partijen verklaarden ten behoeve en ten laste van het bij deze aan de comparant sub 2 overgedragene en ten behoeve en ten laste van het bij deze aan de comparant sub 3 overgedragene over en weer te vestigen al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand, waarin die perceelsgedeelten zich ten opzichte van elkaar bevinden nadat de voorgenomen verbouwing heeft plaatsgehad, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de afvoer van hemelwater, gootwater, en faecaliën door riolering of anderszins, eventuele inbalking, inankering, overbouw, licht- en uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen voorzover althans niet in strijd met het vorenstaande casu quo de wettelijke bepalingen hieromtrent en zullende deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven; en voorts;*

hierna te noemen: **“erfdienstbaarheid 2”**

- *“Partijen verklaarden verder ten behoeve van het bij deze aan de comparant van Huet verkochte als heersend erf en ten laste van het bij deze aan de comparant Kolks verkochte als lijdend erf, bij deze te vestigen de erfdienstbaarheid van uitweg ter breedte van drie meter, lopende vanaf het heersend erf op de minst bezwarende wijze in ongeveer noord-westelijke grens van het lijdend erf, zulks om vanaf het heersend erf te kunnen komen van- en gaan naar zowel de Oude IJsselweg als de Riezenweg, komende het onderhoud van die uitweg voor gemeenschappelijke rekening van de eigenaren van het heersend en lijdend erf.”*

Uitsnede akte van levering

9.6. Vigerende bestemming / planologie

9.6.1. Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente ‘Oude IJsselstreek’, gepubliceerd op 23 mei 2024 en tevens in werking getreden.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, hebben deskundigen onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972) (referentie: /akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972).

9.6.2. Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak, is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2017 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Agrarisch” en “Wonen”.

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via omgevingswet.overheid.nl (NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

9.7. Toebedachte planologie

Op 10 december 2025 is het 'TAM-omgevingsplan Biezenakker, Ulf' van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen "Woongebied", "Verkeer en verblijfsgebied" en "Groen".

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.OP000008-ON01).

9.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreffen diverse percelen gelegen binnen het plangebied Biezenakker. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een score van 39/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreffen hoofdzakelijk onbebouwde percelen. Hierom is voor deze gedeelte geen objectbeoordeling.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop hebben deskundigen gekeken naar de woningvraag in Ulf. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 1.479 serieuze zoekers naar koopwoningen zijn terwijl er 21 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop) woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundigen zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

9.9. Toelichting waardebeoordeling

OP basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarde. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

9.9.1. B1 – Waarde van de gronden

Op basis van de verkregen informatie zal de planologie en inrichting van alle gronden veranderen uitgaande van planologische wijzigingen. De hoogste waarde van deze gronden wordt ontleend aan de complexwaarde à € 37,50 per m² plangebied. Uitgaande van 2.180 m² x € 37,50 = **€ 81.750,00**

9.9.2. B2 – Kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden hanteren deskundigen een stelpost van **€ 2.500,00** (o.a. voor eventuele notariskosten).

9.9.3. B3 – Kosten van het slopen

Deskundigen hebben voort het bepalen van de sloopkosten binnen bouwkostenkompas aansluiting gezocht bij de sloop van een "Loods / stal"(volledige sloop). Hieruit volgt een sloopkostenpost van € 27,00 per m² bvo. Tevens houden deskundigen rekening met algemene kosten, bijkomende kosten en winst & risico van 17%. Uitgaande van een oppervlakte van 30 m² bvo volgt een totale sloopkostenpost van 30 m² bvo x € 27,00 x 1,17 = **€ 947,70**.

9.9.4. B4 – Kosten van bodemsanering

Er zijn conform onderzoeken van opdrachtgever géén kosten geraamd van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op gronden.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek Biezenakker te Ulft (met kenmerk 2023139_b3RAP) van [REDACTED] zijn voor onderhavige locatie géén bijzonderheden aangetroffen.

10.1. Eigenaar:



10.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	L	4518	0.10.80 ha	0.10.80 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

10.3. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak omvat cultuurgrond (onbebouwd).

10.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

10.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

10.6. Vigerende bestemming / planologie

10.6.1. Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente 'Oude IJsselstreek', gepubliceerd op 23 mei 2024 en tevens in werking getreden.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, hebben deskundigen onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972) (referentie: /akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972).

10.6.2. Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak, is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2017 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Agrarisch".

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/NL.IMRO.1509.BP000100-VA02) (NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

10.7. Toebedachte planologie

Op 10 december 2025 is het 'TAM-omgevingsplan Biezenakker, Ulf't' van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen "Woongebied", "Verkeer en verblijfsgebied" en "Groen".

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/NL.IMRO.1509.OP000008-ON01) (referentie NL.IMRO.1509.OP000008-ON01).

10.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreffen diverse percelen gelegen binnen het plangebied Biezenakker. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een score van 39/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreffen hoofdzakelijk onbebouwde percelen. Hierom is voor deze gedeelte geen objectbeoordeling.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop hebben deskundigen gekeken naar de woningvraag in Ulft. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 1.479 serieuze zoekers naar koopwoningen zijn terwijl er 21 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop) woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundigen zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

10.9. Toelichting waardebeoordeling

OP basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarde. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

10.9.1. B1 – Waarde van de gronden

Op basis van de verkregen informatie zal de planologie en inrichting van alle gronden veranderen uitgaande van planologische wijzigingen. De hoogste waarde van deze gronden wordt ontleend aan de complexwaarde à € 37,50 per m² plangebied. Uitgaande van 1.080 m² x € 37,50 = **€ 40.500,00**.

10.9.2. B2 – Kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden hanteren deskundigen een stelpost van **€ 2.500,00** (o.a. voor eventuele notariskosten).

10.9.3. B3 – Kosten van het slopen

Het betreffen onbebouwde percelen. Hierom hebben deskundigen géén kosten geraamd voor het slopen en verwijderen van verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de grond.

10.9.4. B4 – Kosten van bodemsanering

Er zijn conform onderzoeken van opdrachtgever géén kosten geraamd van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op gronden.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek Biezenakker te Ulft (met kenmerk 2023139_b3RAP) van [REDACTED] zijn voor onderhavige locatie géén bijzonderheden aangetroffen.

11.1. Eigenaar:



11.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	L	4516	0.10.90 ha	Geheel



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

11.3. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak omvat cultuurgrond (onbebouwd).

11.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

11.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

11.6. Vigerende bestemming / planologie

11.6.1. Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente 'Oude IJsselstreek', gepubliceerd op 23 mei 2024 en tevens in werking getreden.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, hebben deskundigen onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972) (referentie: /akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972).

11.6.2. Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak, is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2017 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Agrarisch".

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/NL.IMRO.1509.BP000100-VA02) (NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

11.7. Toebedachte planologie

Op 10 december 2025 is het 'TAM-omgevingsplan Biezenakker, Ulf' van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen "Woongebied", "Verkeer en verblijfsgebied" en "Groen".

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/NL.IMRO.1509.OP000008-ON01) (referentie NL.IMRO.1509.OP000008-ON01).

11.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreffen diverse percelen gelegen binnen het plangebied Biezenakker. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een score van 39/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreffen hoofdzakelijk onbebouwde percelen. Hierom is voor deze gedeelte geen objectbeoordeling.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop hebben deskundigen gekeken naar de woningvraag in Ulft. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 1.479 serieuze zoekers naar koopwoningen zijn terwijl er 21 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop) woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundigen zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

11.9. Toelichting waardebepaling

Op basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarde. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

11.9.1. B1 – waarde van de gronden

Op basis van de verkregen informatie zal de planologie en inrichting van alle gronden veranderen uitgaande van planologische wijzigingen. De hoogste waarde van deze gronden wordt ontleend aan de complexwaarde à € 37,50 per m² plangebied. Uitgaande van 1.090 m² x € 37,50 = **€ 40.875,00**

11.9.2. B2 – Kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden hanteren deskundigen een stelpost van **€ 2.500,00** (o.a. voor eventuele notariskosten).

11.9.3. B3 – Kosten van het slopen

Het betreffen onbebouwde percelen. Hierom hebben deskundigen géén kosten geraamd voor het slopen en verwijderen van verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de grond.

11.9.4. B4 – Kosten van bodemsanering

Er zijn conform onderzoeken van opdrachtgever géén kosten geraamd van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op gronden.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek Biezenakker te Ulft (met kenmerk 2023139_b3RAP) van [REDACTED] zijn voor onderhavige locatie géén bijzonderheden aangetroffen.

12.1. Eigenaar:

Aandeel (1/2)



Aandeel (1/2)



12.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	L	2298	0.51.00 ha	0.14.42 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

12.3. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak omvat cultuurgrond met enkele houtopstanden.

12.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

12.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

12.6. Vigerende bestemming / planologie

12.6.1. Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente 'Oude IJsselstreek', gepubliceerd op 23 mei 2024 en tevens in werking getreden.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, hebben deskundigen onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972) (referentie: /akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972).

12.6.2. Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak, is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2017 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is het te waarderen deel van de onroerende zaak bestemd tot "Agrarisch".

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/NL.IMRO.1509.BP000100-VA02) (NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

12.7. Toebedachte planologie

Op 10 december 2025 is het 'TAM-omgevingsplan Biezenakker, Ulf' van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen "Woongebied", "Verkeer en verblijfsgebied" en "Groen".

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/NL.IMRO.1509.OP000008-ON01) (referentie NL.IMRO.1509.OP000008-ON01).

12.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreffen diverse percelen gelegen binnen het plangebied Biezenakker. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een score van 39/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreffen hoofdzakelijk onbebouwde percelen. Hierom is voor deze gedeelte geen objectbeoordeling.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop hebben deskundigen gekeken naar de woningvraag in Ulft. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 1.479 serieuze zoekers naar koopwoningen zijn terwijl er 21 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop) woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundigen zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

12.9. Toelichting waardebeoordeling

Op basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarde. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

12.9.1. B1 – Waarde van de gronden

De hoogste waarde van deze gronden wordt ontleend aan de complexwaarde à € 37,50 per m² plangebied. Uitgaande van 1.442 m² volgt een waarde van de gronden van 1.442 m² x € 37,50 = **€ 54.075,00**.

Deskundigen merken op dat de gronden onderdeel vorm van een eigendom met een woonbestemming. Op basis van de vigerende bestemming kunnen de te taxeren gronden benut worden als tuingrond. Gelet op de resterende oppervlakte met woonbestemming zal de waarde van dergelijke tuingrond lager liggen dan de complexwaarde.

12.9.2. B2 – Kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden hanteren deskundigen een stelpost van **€ 2.500,00** (o.a. voor eventuele notariskosten).

12.9.3. B3 – Kosten van het slopen

Deskundigen hanteren een stelpost van € 5,00 per m² voor het opschonen van het terrein. Uitgaande van een oppervlakte van 1.442 m² volgt een totale stelpost voor het opschonen van het terrein 1.442 m² x € 5,00 = € 7.210,00, afgerond **€ 7.250,00**.

12.9.4. B4 – Kosten van bodemsanering

Er zijn conform onderzoeken van opdrachtgever géén kosten geraamd van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op gronden.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek Biezenakker te Ulft (met kenmerk 2023139_b3RAP) van [REDACTED] zijn voor onderhavige locatie géén bijzonderheden aangetroffen.

13.1. Eigenaar:

Aandeel (1/2)



Aandeel (1/2)



13.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	L	269	1.31.40 ha	1.09.31 ha
Gendringen	L	2900	0.02.30 ha	0.02.30 ha
Totaal			1.33.70 ha	1.11.61 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

13.3. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak omvat cultuurgrond (onbebouwd).



13.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

a.	(Hyp4 50901/179)
----	------------------------------

13.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

13.6. Vigerende bestemming / planologie

13.6.1. Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente 'Oude IJsselstreek', gepubliceerd op 23 mei 2024 en tevens in werking getreden.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, hebben deskundigen onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972) (referentie: /akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972).

13.6.2. Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak, is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2017 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Agrarisch”.

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via omgevingswet.overheid.nl (NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

13.7. Toebedachte planologie

Op 10 december 2025 is het TAM-omgevingsplan Biezenakker, Uift van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen “Woongebied”, “Verkeer en verblijfsgebied” en “Groen”.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.OP000008-ON01).

13.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreffen diverse percelen gelegen binnen het plangebied Biezenakker. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een score van 39/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreffen hoofdzakelijk onbebouwde percelen. Hierom is voor deze gedeelte geen objectbeoordeling.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop hebben deskundigen gekeken naar de woningvraag in Uift. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 1.479 serieuze zoekers naar koopwoningen zijn terwijl er 21 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop) woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundigen zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

13.9. Toelichting waardebeoordeling

Op basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarde. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

13.9.1. B1 – waarde van de gronden

De hoogste waarde van deze gronden worden gedeeltelijk ontleend aan de bestemming “Wonen” en voor het overige gedeelte de complexwaarde à € 40,00 per m² plangebied. De bestemming “Wonen” omvat een oppervlakte van 503,13 m², afgerond 500 m² op basis van een inmeting door Rogeo (d.d. 3 november 2025). Het resterende gedeelte omvat 11.161 m² – 500 m² = 10.661 m². Uitgaande van deze 10.661 m² volgt een waarde van de gronden van 10.661 m² x € 37,50 = € 399.788,00.

Deskundigen hebben gelet op het feit dat er voor een gedeelte sprake is van een woonbestemming en het gedeelte is ingericht als tuin/toegangsweg bij een woning gekeken naar de uitgifteprijs voor vrijstaande woningen in het beoogde plan. De hoogste waarde wordt namelijk ontleend aan de waarde als woningbouwkavel. Op basis van de grondprijzen, opgesteld door Metafoor, is een grondwaarde zichtbaar van € 320,00 per m² kavel. Rekening houdend met het feit dat deze strook onderdeel vormt van een groot woningbouwkavel (> 750 m² kavel) maar gunstig is gelegen ten opzichte van de bestaande bebouwing hanteren deskundigen een waarde van € 200,00. Normaliter zou voor meters vanaf 750 m² een waarde van € 150,50 per m² worden gehanteerd, hier hanteren deskundigen een hogere waarde gelet op de ligging van deze strook ten opzichte van de bestaande bebouwing. Uitgaande van 500 m² volgt een waarde van de gronden van 500 m² x € 200,00 = € 100.000,00.

De totale waarde van de gronden bedraagt op basis van het voorgaande € 399.788,00 + € 100.000,00 = **€ 499.788,00.**

13.9.2. B2 – Kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden hanteren deskundigen een stelpost van **€ 2.500,00** (o.a. voor eventuele notariskosten).

13.9.3. B3 – Kosten van het slopen

Het betreffen onbebouwde percelen. Hierom hebben deskundigen géén kosten geraamd voor het slopen en verwijderen van verplaatsen van opstellen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de grond.

13.9.4. B4 – Kosten van bodemsanering

Er zijn conform onderzoeken van opdrachtgever géén kosten geraamd van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op gronden.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek Biezenakker te Ulft (met kenmerk 2023139_b3RAP) van [REDACTED] zijn voor onderhavige locatie géén bijzonderheden aangetroffen.

14.1. Eigenaar:



14.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	L	3735	2.46.40 ha	2.10.18 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

14.3. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak omvat cultuurgrond (onbebouwd).



14.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

a.	(Hyp4 50901/179)
----	---

14.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

14.6. Vigerende bestemming / planologie

14.6.1. Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente 'Oude IJsselstreek', gepubliceerd op 23 mei 2024 en tevens in werking getreden.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, hebben deskundigen onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972) (referentie: /akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972).

14.6.2. Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak, is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2017 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Agrarisch".

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via omgevingswet.overheid.nl (NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

14.7. Toebedachte planologie

Op 10 december 2025 is het TAM-omgevingsplan Biezenakker, Ulft' van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen "Woongebied", "Verkeer en verblijfsgebied" en "Groen".

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.OP000008-ON01).

14.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreffen diverse percelen gelegen binnen het plangebied Biezenakker. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een score van 39/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreffen hoofdzakelijk onbebouwde percelen. Hierom is voor deze gedeelte geen objectbeoordeling.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop hebben deskundigen gekeken naar de woningvraag in Ulft. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 1.479 serieuze zoekers naar koopwoningen zijn terwijl er 21 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop) woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundigen zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

14.9. Toelichting waardebeoordeling

Op basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarde. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

14.9.1. B1 – waarde van de gronden

Op basis van de verkregen informatie zal de planologie en inrichting van alle gronden veranderen uitgaande van planologische wijzigingen. De hoogste waarde van deze gronden wordt ontleend aan de complexwaarde à € 37,50 per m² plangebied. Uitgaande van 21.018 m² x € 37,50 = **€ 788.175,00**.

14.9.2. B2 – Kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden hanteren deskundigen een stelpost van **€ 2.500,00** (o.a. voor eventuele notariskosten).

14.9.3. B3 – Kosten van het slopen

Het betreffen onbebouwde percelen. Hierom hebben deskundigen géén kosten geraamd voor het slopen en verwijderen van verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de grond.

14.9.4. B4 – Kosten van bodemsanering

Er zijn conform onderzoeken van opdrachtgever géén kosten geraamd van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op gronden.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek Biezenakker te Ulft (met kenmerk 2023139_b3RAP) van [REDACTED] zijn voor onderhavige locatie géén bijzonderheden aangetroffen.

15.1. Eigenaar:



15.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	L	3146	0.23.15 ha	0.24.47 ha ⁷
Gendringen	L	3911	0.03.70 ha	0.03.70 ha
Totaal			0.26.85 ha	0.28.17 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

15.3. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak omvat een watergang en omliggende gronden.

⁷ Oppervlakte van het gegeven te waarden metrage is hoger de op basis van de kadastrale gegevens.



15.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

15.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

15.6. Vigerende bestemming / planologie

15.6.1. Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente 'Oude IJsselstreek', gepubliceerd op 23 mei 2024 en tevens in werking getreden.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, hebben deskundigen onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972) (referentie: /akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972).

15.6.2. Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak, is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2017 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Agrarisch" en "Verkeer".

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via omgevingswet.overheid.nl (NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

15.7. Toebedachte planologie

Op 10 december 2025 is het 'TAM-omgevingsplan Biezenakker, Ulft' van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen "Woongebied", "Verkeer en verblijfsgebied" en "Groen".

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.OP000008-ON01).

15.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreffen diverse percelen gelegen binnen het plangebied Biezenakker. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een score van 39/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreffen hoofdzakelijk onbebouwde percelen. Hierom is voor deze gedeelte geen objectbeoordeling.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop hebben deskundigen gekeken naar de woningvraag in Ulft. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 1.479 serieuze zoekers naar koopwoningen zijn terwijl er 21 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop) woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundigen zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

15.9. Toelichting waardebeoordeling

Op basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarde. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

15.9.1. B1 – Waarde van de gronden

Op basis van de verkregen informatie zal de planologie en inrichting van alle gronden veranderen uitgaande van planologische wijzigingen. De hoogste waarde van deze gronden wordt ontleend aan de complexwaarde à € 37,50 per m² plangebied. Uitgaande van 2.817 m² x € 37,50 = **€ 105.638,00**.

15.9.2. B2 – Kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden hanteren deskundigen een stelpost van **€ 2.500,00** (o.a. voor eventuele notariskosten).

15.9.3. B3 – Kosten van het slopen

Het betreffen onbebouwde percelen. Hierom hebben deskundigen géén kosten geraamd voor het slopen en verwijderen van verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de grond.

15.9.4. B4 – Kosten van bodemsanering

Er zijn conform onderzoeken van opdrachtgever géén kosten geraamd van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op gronden.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek Biezenakker te Ulft (met kenmerk 2023139_b3RAP) van [REDACTED] zijn voor onderhavige locatie géén bijzonderheden aangetroffen.

16.1. Eigenaar:



16.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	L	4287	0.05.90 ha	0.00.54 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

16.3. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak omvat cultuurgrond (onbebouwd).

16.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

16.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

16.6. Vigerende bestemming / planologie

16.6.1. Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente 'Oude IJsselstreek', gepubliceerd op 23 mei 2024 en tevens in werking getreden.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, hebben deskundigen onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972) (referentie: /akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972).

16.6.2. Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak, is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2017 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Agrarisch".

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/NL.IMRO.1509.BP000100-VA02) (NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

16.7. Toebedachte planologie

Op 10 december 2025 is het 'TAM-omgevingsplan Biezenakker, Ulft' van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen "Woongebied", "Verkeer en verblijfsgebied" en "Groen".

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/NL.IMRO.1509.OP000008-ON01) (referentie NL.IMRO.1509.OP000008-ON01).

16.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreffen diverse percelen gelegen binnen het plangebied Biezenakker. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een score van 39/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreffen hoofdzakelijk onbebouwde percelen. Hierom is voor deze gedeelte geen objectbeoordeling.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop hebben deskundigen gekeken naar de woningvraag in Ulft. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 1.479 serieuze zoekers naar koopwoningen zijn terwijl er 21 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop) woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundigen zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

16.9. Toelichting waardebepaling

Op basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarde. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

16.9.1. B1 – waarde van de gronden

Op basis van de verkregen informatie zal de planologie en inrichting van alle gronden veranderen uitgaande van planologische wijzigingen. De hoogste waarde van deze gronden wordt ontleend aan de complexwaarde à € 37,50 per m² plangebied. Uitgaande van 54 m² x € 37,50 = **€ 2.025,00**.

16.9.2. B2 – Kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden hanteren deskundigen een stelpost van **€ 2.500,00** (o.a. voor eventuele notariskosten).

16.9.3. B3 – Kosten van het slopen

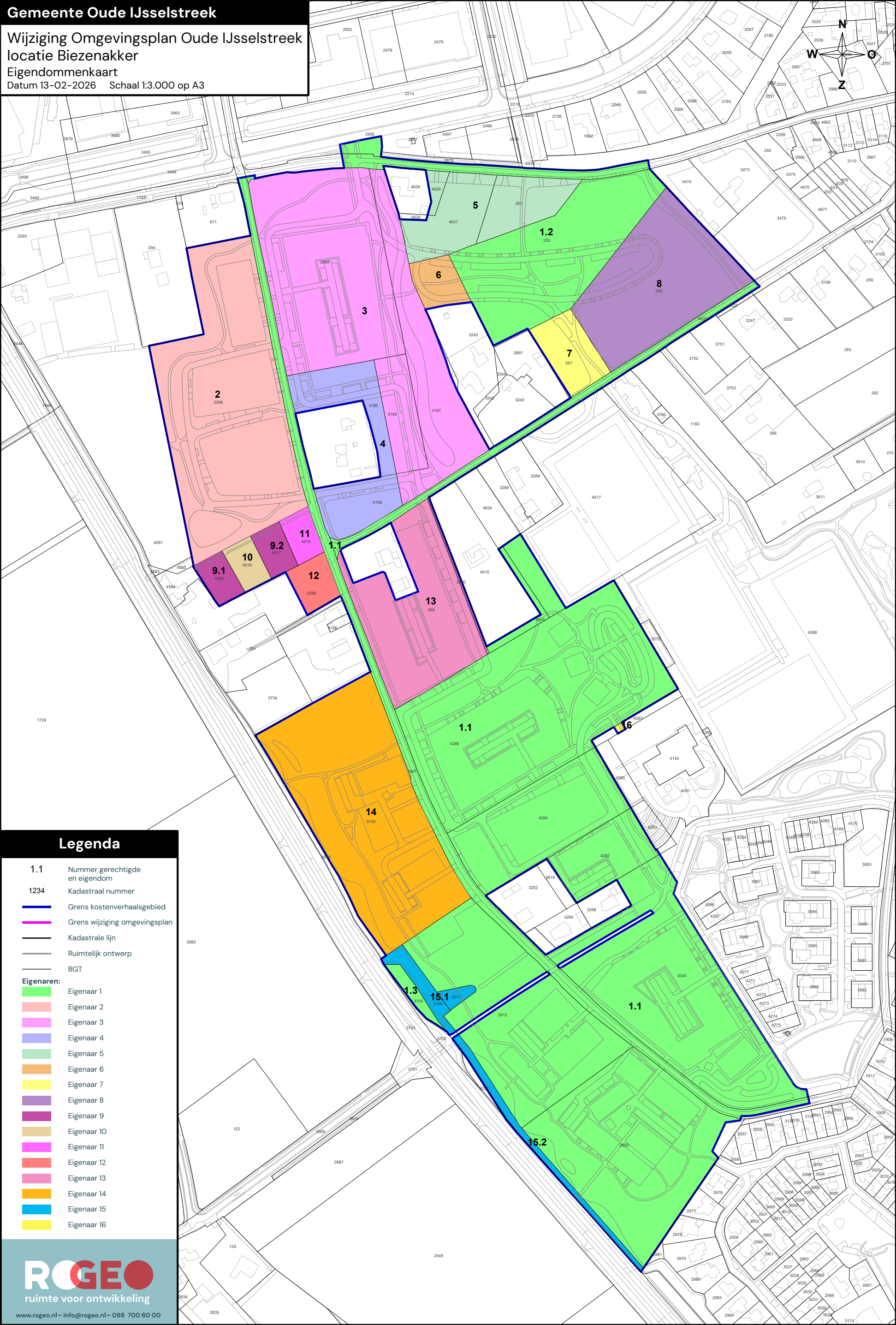
Het betreffen onbebouwde percelen. Hierom hebben deskundigen géén kosten geraamd voor het slopen en verwijderen van verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de grond.

16.9.4. B4 – Kosten van bodemsanering

Er zijn conform onderzoeken van opdrachtgever géén kosten geraamd van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op gronden.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek Biezenakker te Ulft (met kenmerk 2023139_b3RAP) van [REDACTED] zijn voor onderhavige locatie géén bijzonderheden aangetroffen.

BIJLAGE 2



Legenda

- 1.1

Nummer gerechtigde en eigendom
- 1234

Kadastraal nummer
- Grens kostenverhaalsgebied
- Grens wijziging omgevingsplan
- Kadastrale lijn
- Ruimtelijk ontwerp
- BGT
- Eigenaren:

Eigenaar 1

Eigenaar 2

Eigenaar 3

Eigenaar 4

Eigenaar 5

Eigenaar 6

Eigenaar 7

Eigenaar 8

Eigenaar 9

Eigenaar 10

Eigenaar 11

Eigenaar 12

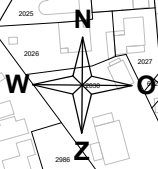
Eigenaar 13

Eigenaar 14

Eigenaar 15

Eigenaar 16

BIJLAGE 3



Legenda

- 1234

Kadastraal nummer
- Grens kostenverhaalsgebied
- Grens wijziging omgevingsplan
- Kadastrale lijn
- Ruimtelijk ontwerp
- Functioneel lijn
- BGT
- Openbare ruimte:

Groen

Water

Snelverkeer

Parkeren

Fietspad

Voetpad
- Uitgeefbaar gebied:

Uitgeefbaar gebied

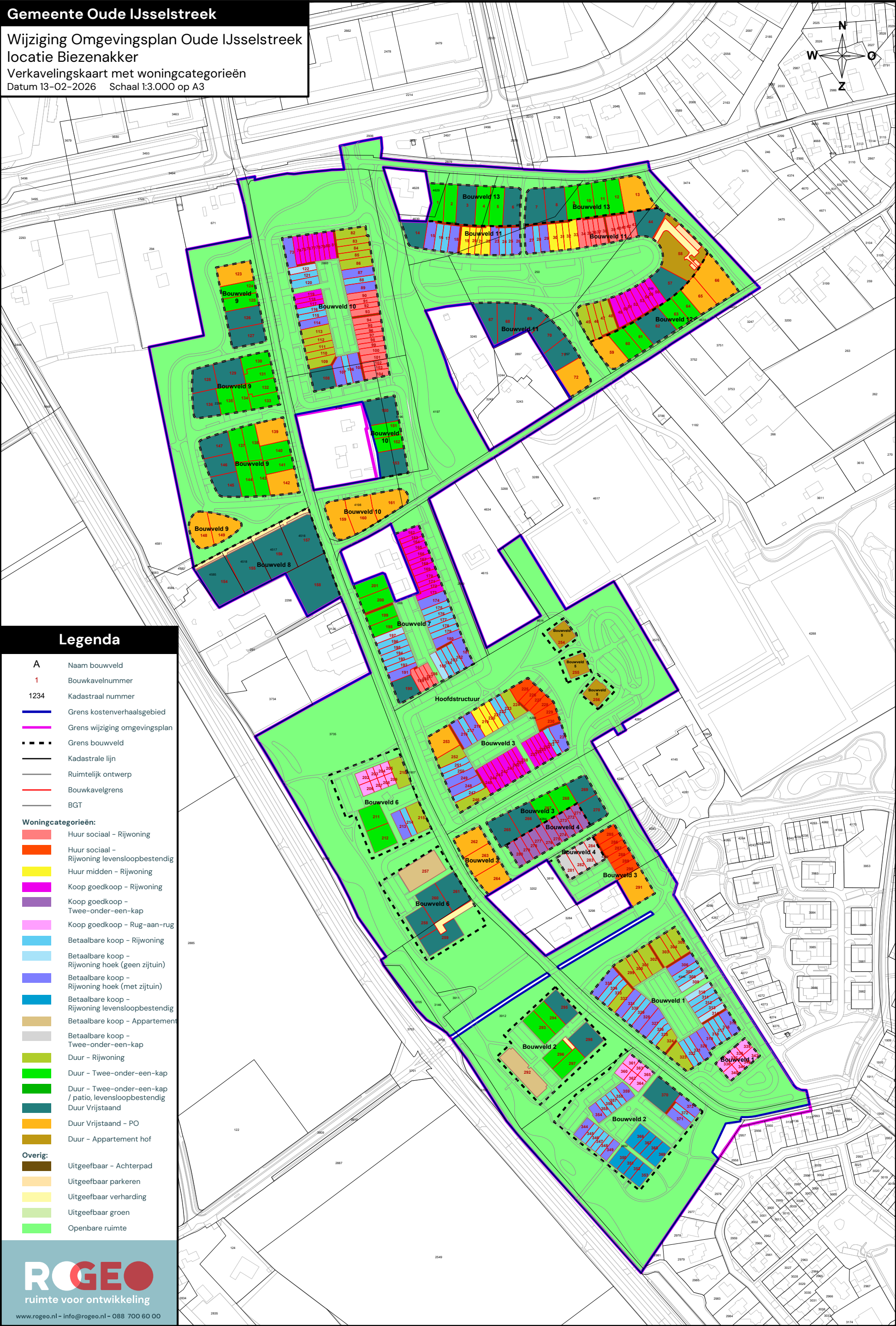
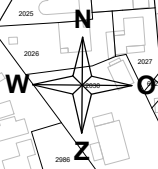
BIJLAGE 4

Gemeente Oude IJsselstreek

Wijziging Omgevingsplan Oude IJsselstreek
locatie Biezenakker

Verkavelingskaart met woningcategorieën

Datum 13-02-2026 Schaal 1:3.000 op A3



Legenda

- A

Naam bouwveld
- 1

Bouwkavelnummer
- 1234

Kadastraal nummer
- Grens kostenverhaalsgebied
- Grens wijziging omgevingsplan
- Grens bouwveld
- Kadastrale lijn
- Ruimtelijk ontwerp
- Bouwkavelgrens
- BGT
- Woningcategorieën:
- Huur sociaal - Rijwoning
- Huur sociaal - Rijwoning levensloopbestendig
- Huur midden - Rijwoning
- Koop goedkoop - Rijwoning
- Koop goedkoop - Twee-onder-een-kap
- Koop goedkoop - Rug-aan-rug
- Betaalbare koop - Rijwoning
- Betaalbare koop - Rijwoning hoek (geen zijtuin)
- Betaalbare koop - Rijwoning hoek (met zijtuin)
- Betaalbare koop - Rijwoning levensloopbestendig
- Betaalbare koop - Appartement
- Betaalbare koop - Twee-onder-een-kap
- Duur - Rijwoning
- Duur - Twee-onder-een-kap
- Duur - Twee-onder-een-kap / patio, levensloopbestendig
- Duur Vrijstaand
- Duur Vrijstaand - PO
- Duur - Appartement hof
- Overig:
- Uitgeefbaar - Achterpad
- Uitgeefbaar parkeren
- Uitgeefbaar verharding
- Uitgeefbaar groen
- Openbare ruimte