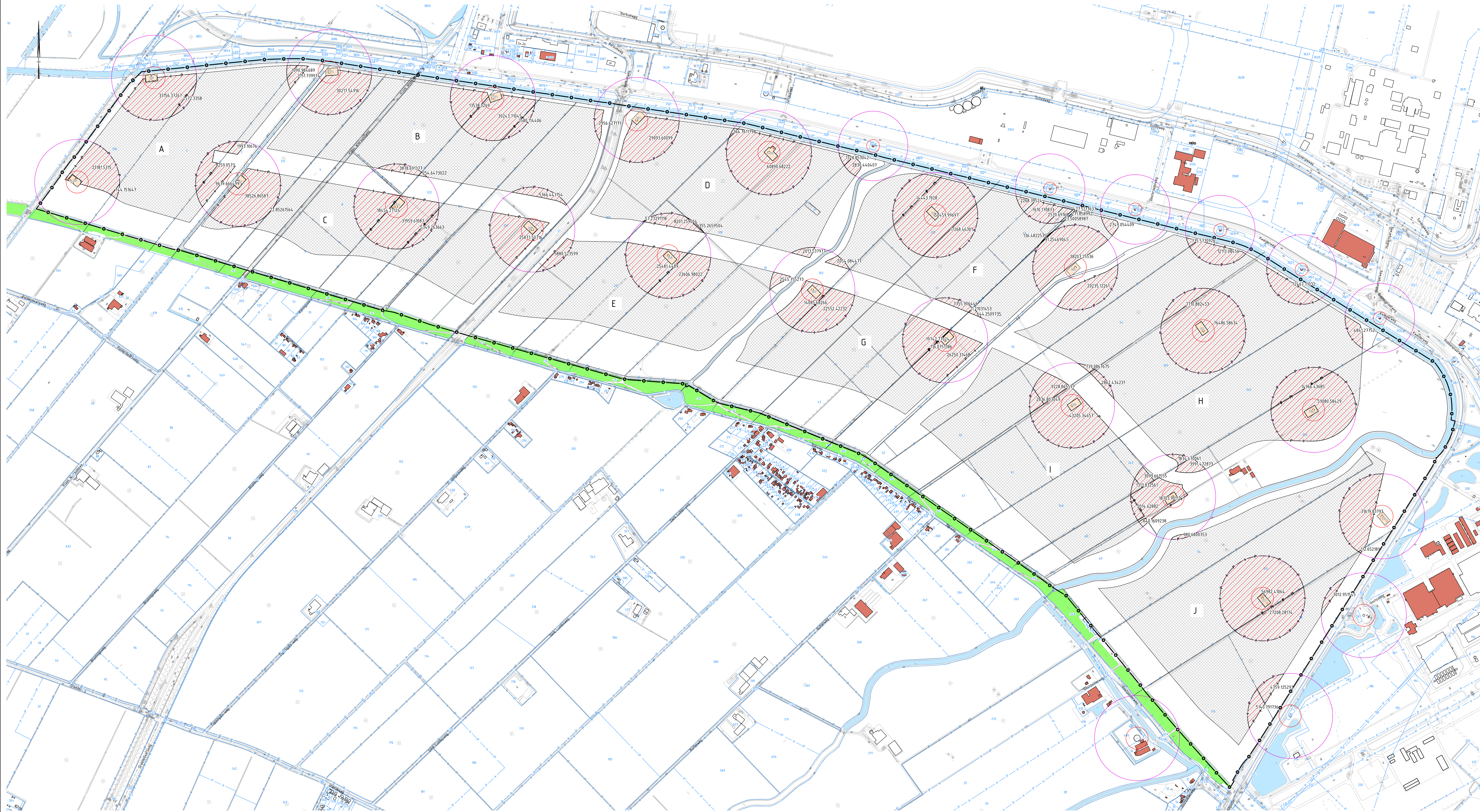


Verwerven		(Meerdere items)		
Eigenaren in het exploitatiegebied [oppervlakken per eigenaar]				
Eigenaren in het exploitatiegebied		Som van Binnen Exploitatiegebied gelegen	Som van Uitgeefbaar [ha]	Som van Openbaar gebied
1		59.72.22	41.66.31	18.05.91
2				
3		22.69.37	16.03.99	6.65.38
4		0.15.00	0.05.19	0.09.81
5		24.92.43	18.28.63	6.63.80
6		12.03.05	8.58.08	3.44.97
7		26.54.85	17.63.78	8.91.07
8				
9		25.55.36	18.43.24	7.12.12
10		51.14.71	36.61.21	14.53.50
11		0.10.50	0.10.50	0.00.00
12		116.82.94	85.99.27	30.83.67
13		80.61.12	53.97.09	26.64.03
14		13.15.85	8.71.15	4.44.70
15		6.39.55	6.20.83	0.18.72
16		0.43.55	0.42.46	0.01.09
17		19.79.25	16.89.90	2.89.35
18		11.53.96	5.53.20	6.00.76
19		3.64.70	3.54.50	0.10.20
20		1.00.64		1.00.64
21		4.36.95	0.08.48	4.28.47
22		35.73.54	29.66.74	6.06.80
23		10.31.65	8.72.45	1.59.20
24		4.16.40	0.72.45	3.43.95
25		34.80.61	12.03.60	22.77.01
26		17.21.49	11.10.52	6.10.97
27				
28		1.46.42	1.02.02	0.44.40
(leeg)				
Eindtotaal		584.36.11	402.05.59	182.30.52

Som van Oppervlak in risico contour 10 -6 windmolen	Som van Uitgeefbaar zonder risicocontou r	Som van Buiten epg ged.
15.25.34	26.40.97	2.78.58
6.24.82	9.79.17	0.80.10
	0.05.19	
3.58.71	14.69.92	0.85.37
0.89.29	7.68.79	0.46.05
3.41.97	14.21.81	0.91.58
3.53.97	14.89.27	0.61.97
9.35.72	27.25.49	1.56.20
	0.10.50	
29.04.25	56.95.02	2.75.67
15.94.19	38.02.90	3.84.09
2.25.52	6.45.63	
5.04.60	1.16.23	0.67.64
0.25.71	0.16.75	
4.26.35	12.63.55	
0.02.41	5.50.79	0.99.54
0.82.23	2.72.27	
		0.01.16
	0.08.48	
2.25.14	27.41.60	0.67.86
0.20.15	8.52.30	
0.06.40	0.66.05	
8.17.76	3.85.84	0.58.20
0.09.81	11.00.71	1.23.26
	1.02.02	0.05.18
110.74.34	291.31.25	18.82.45





LEGENDA BESTAAND

- bestaande situatie
- bebouwing
- huisnummer
- kadastrale grens
- kadastraal nummer
- veiligheidszone PR 10-5 windturbine
- veiligheidszone PR 10-6 windturbine

Maten in meters, tenzij anders aangegeven  
Hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.

Provincie Groningen  
Ontwerp Oostpolder

Veiligheidszones binnen uitteefbare percelen

Projectnummer	Tekeningnummer	Verse	Datum van uitgifte	Ontwerpsoort	Constructie
51016916	00061	2	13-11-2023	Aanbiedings Ontwerp	
Blad	Van	Schaal	Formaat	Kontoor	Gepl.
1	1	1:5000	A4-L (ISO)	Groningen	LARS PETA PETA

WWW.SWECO.NL  
© Sweco Nederland B.V. Alle rechten voorbehouden

Schaal 1:5000  
A Gepubliceerd

SWECO



# Kostenraming geluidsisolatie gevels



project Geluidsisolatie woningen Oostpolder  
 door Adviesbureau WMA  
 datum 6-11-2023

Uitgangspunten: vrijstaande woning van 2 lagen  
 ramen en glasvervanging  
 geluidsdempende ventilatie per ruimte  
 dakisolatie van binnenuit  
 alle zijden isoleren  
 ruime inschatting, niet alle woningen hoeven op een dergelijke wijze geïsoleerd te worden  
 alle kosten, zowel voorbereiding en uitvoering



kostenraming per woning	€ 86.400	de onderbouwing is opgenomen in de onderstaande tabel
aantal woningen	120	hiervoor wordt een hogere geluidswaarde vastgesteld
Totale geluidsisolatiekosten	€ 10.368.000	afgerond op duizentallen

Onderbouwing kostenraming per woning			uren opp aantal	tarief per m2 per aantal kosten	totaal kosten excl BTW	sub- totaal	aandeel van de totale kosten	
		Activiteiten						
Voorbereiding	inventarisaties	inventarisatie eigenaren en huurders van de woningen	uren	0,3	€ 80	€ 24	€ 176	0,2%
		aanschrijven eigenaren/huurders en verzoek om medewerkin	uren	0,2	€ 80	€ 16		
		afspraken maken met bewoners voor dag-tijdstip onderzoek	uren	0,1	€ 80	€ 8		
		inventarisatie geluidsbelastingen per woning	uren	0,1	€ 80	€ 8		
		verzamelen bouwtekeningen / archiefonderzoek	uren	1	€ 80	€ 80		
		inventarisatie bijzondere situaties zoals monumenten	uren	0,5	€ 80	€ 40		
Onderzoek woning	Bestaande situatie	bouwkundige inventarisatie ter plaatse	uren	3	€ 125	€ 375	€ 1.365	1,6%
		tekening maken bestaande situatie	uren	4	€ 85	€ 340		
		berekeningen huidige isolatie van de gevels	uren	2	€ 125	€ 250		
		opstellen rapport bestaande situatie	uren	5	€ 80	€ 400		
Werkvoorbereiding	Nieuwe situatie	geluidsberekeningen uitvoeren benodigde maatregelen	uren	2	€ 125	€ 250	€ 1.680	1,9%
		omschrijving maken van de benodigde maatregelen	uren	4	€ 125	€ 500		
		uitwerking van de benodigde maatregelen op tekening	uren	5	€ 85	€ 425		
		raming maken van de isolatiekosten	uren	2	€ 125	€ 250		
		opstellen rapport maatregelen	uren	3	€ 85	€ 255		
		overleg met bewoners	maatregelen afstemmen met de eigenaren	uren	2	€ 125		
eventuele aanpassingen verwerken op tekening en maatreg	uren		2	€ 85	€ 170			
overeenkomsten sluiten met bewoners	uren		1	€ 85	€ 85			
Bestek	aanbestedingsprocedure	bestek maken met maatregelen (materialen en prestaties, pr	uren	16	€ 80	€ 1.280	€ 1.920	2,2%
		aanbestedingsprocedure	uren	8	€ 80	€ 640		
	Omgevingsvergunning	aanvraag maken (tekeningen + formulieren)	uren	6	€ 125	€ 750	€ 750	0,9%
Uitvoering aannemer	Maatregelen	ventilatie geluiddempend decentraal	aantal	6	€ 990	€ 5.940	€ 69.290	90,9%
		ramen en glas	aantal	12	€ 1.800	€ 21.600		
		dakramen	aantal	4	€ 1.500	€ 6.000		
		dakisolatie	m2	120	€ 275	€ 33.000		
		bereikbaarheid, stijgerkosten				€ 1.500		
		schoonmaken, afdekken, beschermen en stofzuigen				€ 750		
slopen en afvalverwijdering				€ 500				
		subtotaal						
	Algemene kosten	algemene kosten			8,0%	€ 5.543		
winst en risico				5,0%	€ 3.465			
CAR/WA verzekering				0,4%	€ 277			
	Totale aannemsom	totaal aannemerskosten					€ 78.575	
Directievoering	Bouwtoezicht	controle van de aannemer bij de uitvoering	uren	3	€ 125	€ 375	€ 1.430	1,7%
		uitvoering geluidsmetingen na maatregelen	uren	4	€ 150	€ 600		
		beoordeling eventueel meer- en minderwerk en kosten	uren	2	€ 125	€ 250		
		opleveringsbezoeken en opmaken proces verbaal	uren	1	€ 125	€ 125		
		verslaglegging en verantwoording inhoudelijke resultaten	uren	1	€ 80	€ 80		
Totale kosten per woning						€ 86.401		

# Notitie aanlegfase Oostpolder

04-10-2023

Versie: 02

Auteur: Bert Dekker

Projectnummer: 51008551

Onderwerp: MER/Projectbesluit Oostpolder

Klant: Provincie Groningen

Projectleider: Martin Haan

Gecontroleerd door: Peter van Almere, Martin Haan

## 1 Inleiding

Deze notitie beschrijft de aanlegfase voor het bedrijventerrein Oostpolder bij de Eemshaven in Noordoost-Groningen. De aanlegfase bestaat grofweg uit vier onderdelen:

- Aanbrengen bouwroutes vanaf hoofdinfrastructuur
- Bouwrijp maken van het plangebied (gehele gebied);
- Bouwen van de bedrijven (bedrijfskavels);
- Woonrijp maken van het plangebied (openbare ruimte).

Per onderdeel wordt kort beschreven welke werkzaamheden plaatsvinden. Het technisch ontwerp van het plangebied is nog niet beschikbaar, dus zijn er aannames gedaan op basis van reeds gerealiseerde bedrijventerreinen. In hoofdstuk 6 staat een inschatting van het totaal aantal draaiuren voor verschillende mobiele werktuigen en het aantal verkeersbewegingen van bouwverkeer.

## 2 Aanbrengen bouwroutes vanaf hoofdinfrastructuur

Belangrijk is dat de omgeving zoveel mogelijk wordt ontzien. Het is van belang al in een vroeg stadium van het project hiervoor kaders te stellen voor bijvoorbeeld bouwroutes. Een belangrijk instrument hiervoor is om vooraf aan de start van de uitvoering een overkoepelend Bereikbaarheid-, Leefbaarheid-, Veiligheid- en Communicatieplan op te stellen. In dit BLVC-plan wordt per aspect de randvoorwaarden voor alle bouwwerkzaamheden vastgelegd. Met de BLVC-plan kan het gesprek met de omgeving worden aangegaan en worden er afspraken met externe partijen, zoals bouwers en nutsbedrijven vastgelegd.

Als kader voor het onderdeel bereikbaarheid wordt vooralsnog als uitgangspunt gehanteerd dat de bouwroutes aantakken op de hoofdinfrastructuur: N33, N46 en/of de Kwelderweg. Er hoeft dan dus geen gebruik worden gemaakt van de het onderliggende wegensysteem, zoals de Dijkweg. Uitgaande van een ontwikkeling in het plangebied, die begint aan de oostzijde (locatie 380 KV station TenneT), wordt vooraf aan het bouwrijp maken als eerste de aansluiting gerealiseerd op de rotonde op de N33 ter hoogte van Google (zie figuur 1, nummer 1). Voor het bouwverkeer naar het gebied tussen de Grote Tjariet en de spoorlijn zijn aansluitingen nodig op de bestaande rotonde Kwelderweg en op de N46 (zie figuur 1, nummers 2 en 3). Voor het bouwverkeer naar het gebied tussen de N46 en de spoorlijn kan vanaf de noordzijde ook gebruik worden gemaakt van de bestaande Klaas Wiersumweg (zie figuur 1, nummer 4). Vanaf de noordzijde is deze bouwroute mogelijk omdat dit niet tot overlast voor de omgeving leidt. Vanaf de zuidzijde kan de Klaas Wiersumweg niet worden benut als bouwroute.



*Figuur 1 Mogelijkheden voor aansluiting bouwroutes op hoofdwegennet*

### 3 Bouwrijp maken (gehele gebied)

Bouwrijp betekent in het algemeen dat het plangebied is ontsloten en ontwaterd, dat het is aangesloten op nutsvoorzieningen, dat de grond niet is verontreinigd, dat er geen vreemde obstakels in de grond zitten en dergelijke. Dit betekent dat er veel verschillende werkzaamheden moeten plaatsvinden om het terrein bouwrijp te maken.

#### 3.1 Onderzoek

Verspreid door het plangebied zullen veldwerkzaamheden plaatsvinden om conditionerende aspecten beter in beeld te krijgen. Deze werkzaamheden zullen vooral bestaan uit kleinschalig grondverzet, waarbij na afronding van het onderzoek de bestaande situatie wordt hersteld.

#### 3.2 Verwijderen bomen en planten

Het plangebied bestaat vooral uit agrarische gewaspercelen. Het oogsten van de gewassen valt onder de normale agrarische bedrijfsvoering. Bij het adres Dijkweg 14 zijn bomen en planten aanwezig die verwijderd moeten worden. Voor dit werk worden kettingzagen en een graafmachine ingezet. De vrijgekomen materialen worden per as afgevoerd.

#### 3.3 Verwijderen bestaande verhardingen, inclusief fundering

De bestaande verhardingen in het plangebied worden verwijderd om plaats te maken voor de nieuwe verharding. In de huidige situatie zijn er betonverharding, halfverharding en asfaltverharding aanwezig in het plangebied. De N46 blijft gehandhaafd. De overige verhardingen worden opgebroken en afgevoerd.

#### 3.4 Verwijderen bestaande bebouwing

De bebouwing op het adres Dijkweg 14 wordt verwijderd. De gebouwen worden afgebroken met een graafmachine, waarna de vrijgekomen materialen per as worden afgevoerd.

### 3.5 Verwijderen/verleggen kabels en leidingen (K&L)

In het plangebied zijn verschillende kabels en leidingen aanwezig. Deze dienen tijdens de planontwikkeling beschermd te worden tegen beschadiging. De kabels vanaf de windturbines worden verlegd, zodat ze niet dwars over de toekomstige bedrijfspercelen lopen. De nutsaansluitingen van Dijkweg 14 worden compleet verwijderd.

### 3.6 Grondwerk

In het plangebied moet veel grondverzet plaatsvinden voor de aanleg van K&L, verhardingen en waterbergingen en om te zorgen voor een vlak bouwterrein.

#### 3.6.1 Sanering bodemverontreinigingen

Verspreid door het plangebied zijn mogelijk bodemverontreinigingen aanwezig<sup>1</sup>. Deze verontreinigingen worden gesaneerd door ze te ontgraven en de vervuilde grond af te voeren. De ontstane gaten worden opgevuld met gebiedseigen grond of te leveren zand, afhankelijk van de locatie in het plangebied. Bij de saneringswerkzaamheden worden een graafmachine en vrachtauto's ingezet. Om het aanwezige personeel en de omgeving te beschermen worden veiligheidsmaatregelen getroffen, zoals het plaatsen van een afzetting en het toepassen van een decontaminatie-unit.

#### 3.6.2 Ontgraven en aanvullen sleuven en cunetten

Ter plaatse van de wegen worden cunetten uitgegraven, waarna deze cunetten met zand worden aangevuld. Naast de cunetten onder het fietspad of berm komt de sleuf voor de riolering. Naast de wegen wordt een nutstracé gerealiseerd.

#### 3.6.3 Ontgraven waterbergingen

Verspreid over het plangebied worden waterbergingen ontgraven. Bij de werkzaamheden worden graafmachines en dumpers ingezet. Deze waterbergingen en de groen-blauwe bufferzone wordt al in een eerste fase gegraven. Uit deze werkzaamheden vrijkomende grond wordt binnen het gebied verwerkt in de voorbelasting.

#### 3.6.4 Ophogen terrein

Grond die vrijkomt bij de verschillende ontgravingen in het gebied wordt verwerkt op de uitgeefbare percelen. Bij de werkzaamheden worden bulldozers en dumpers ingezet.

#### 3.6.5 Voorbelasting

De hoofdinfra oost-west wordt met een zandophoging van maximaal 1 meter voorbelast. Zand wordt per as aangevoerd van buiten het plangebied en verwerkt met graafmachines en/of wiellaadschoppen.

---

<sup>1</sup> Sweco (30-11-2022), Vooronderzoek milieuhygiënische bodemkwaliteit, kenmerk NL22-648800269-36260

### 3.6.6 Leveren zand

Ten behoeve van de cunetten onder de verhardingen in de openbare ruimte en de uitgeefbare kavels wordt zand geleverd. Zand wordt per as aangevoerd naar het plangebied.

### 3.7 Aanbrengen K&L, inclusief riolering

In het plangebied worden kabels en leidingen gelegd, zodat alle bedrijven aangesloten kunnen worden op nutsvoorzieningen en riolering.

### 3.8 Aanbrengen (tijdelijke) verhardingen

In de cunetten wordt een funderingslaag aangebracht. Deze laag bestaat waarschijnlijk uit menggranulaat. Op de fundering wordt een asfaltverharding aangebracht bestaande uit een onderlaag en een tussenlaag/tijdelijke deklaag.



Figuur 1: aanbrengen asfalt met een spreider



## 4 Bouw

Als het plangebied bouwrijp is, kunnen de bedrijven worden gebouwd. De Oostpolder wordt ontwikkeld voor 5 bedrijfstypen:

- Hoogspanningsstation van TenneT
- Waterstoffabriek
- Batterijfabriek
- Hyperscale datacentrum
- Overige elektriciteitsintensieve industrie

De bouwwerkzaamheden starten na uitgifte van de bedrijfskavels. De werkzaamheden kunnen in een aantal hoofdonderdelen worden verdeeld.

### 4.1 Fundering

De gebouwen worden zeer waarschijnlijk op palen gefundeerd, omdat de bodem onvoldoende draagkrachtig is om zware bouwwerken te dragen. Er kunnen verschillende paaltypen worden toegepast. De funderingspalen kunnen op verschillende manieren worden aangebracht. Qua omgevingseffecten is traditioneel heien maatgevend. Hierbij worden prefab betonnen palen door een heimachine in de grond gebracht. Er kan ook worden gekozen voor het aanbrengen van in de grond gevormde palen.

Boven op de palen wordt een betonnen vloer gerealiseerd. De bovenkant van de betonpalen wordt verwijderd, het zogenoemde 'koppensnellen', zodat de wapening bloot komt te liggen. De betonpalen kunnen daarna aan de betonvloer worden verbonden. Het beton wordt met een betonpomp of met een kubel aangebracht.



Figuur 2: betonpomp (links) en kubel (rechts)

### 4.2 Casco

Nadat de fundering en betonvloer is aangebracht, worden de draagconstructie, de buitenmuren en het dak aangebracht. De draagconstructie van de meeste bedrijven zal bestaan uit een stalen constructie. De stalen balken zullen per as worden aangevoerd, waarna ze met een hijskraan worden aangebracht. De buitenmuren en het dak zullen bestaan uit prefab platen. Incidenteel zal metselwerk worden toegepast. De prefab platen worden met hijskranen op hun plek gehesen. Voor de montage worden verder hoogwerkers en verreikers ingezet.



Figuur 3: bouw bedrijfsgebouw

### 4.3 Afbouw

De afbouw van de panden bestaat onder andere uit het leveren en aanbrengen van de inventaris en gebouwinstallaties. De buitenonderdelen worden met een hijskraan op hun plek gehesen. De binnenonderdelen worden met heftrucks en verreikers op hun plek gezet.

### 4.4 Buiteninstallaties

Bij sommige bedrijven zal sprake zijn van installaties die buiten de gebouwen op het terrein worden geplaatst. Dit zijn industriële constructies zoals transformatoren, kabelvelden, leidingsystemen en silo's. De installatiedelen worden per as aangevoerd en op hun plek gehesen.

### 4.5 Terreininrichting bedrijven

Het terrein om de bedrijven zal grotendeels uit verharding bestaan om plaats te bieden aan parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte voor verkeer. De verharding kan bestaan uit elementenverharding, asfalt of beton. Voor het aanbrengen van de verharding worden verschillende machines ingezet.

Op de uitgeefbare grond zullen deels ook water en groen worden gerealiseerd. Het graven van waterstructuren gebeurt machinaal, het aanbrengen van groen grotendeels met de hand of met gebruik van klein materieel.

Rondom de bedrijven zullen hekwerken worden gerealiseerd om te voorkomen dat onbevoegden de terreinen kunnen betreden. De bedrijven zullen waarschijnlijk ook verlichting en beveiligingsapparatuur aanbrengen.

## 5 Woonrijp maken

### 5.1 Aanbrengen verhardingen

De asfaltverharding wordt overlaagd met een definitieve deklaag. De verharding wordt eerst schoongemaakt en voorzien van een uitvullaag, waarna een kleeftlaag en de deklaag worden aangebracht. Voor de werkzaamheden wordt een asfaltset ingezet. Bij het woonrijp maken worden ook de paden voor langzaam verkeer gerealiseerd. Hiervoor wordt zoveel mogelijk gebruikt gemaakt van machinaal straten.



## 5.2 Inrichten groenblauwe zones

Na de bouwfase worden de groenblauwe zones waar nodig nog verder ingericht. Verspreid over het terrein worden groenvoorzieningen gerealiseerd. De groenvoorziening zal voornamelijk bestaan uit bermen van gras.

## 5.3 Terreininrichting openbare ruimte

Langs de wegen wordt bebakening aangebracht, zoals verkeersborden en bewegwijzering. Verder zal er openbare verlichting aangebracht worden. Voor deze werkzaamheden worden werkbussen, vrachtauto's en mobiele graafmachines ingezet.

## 6 Materieelinzet en bouwverkeer

Voor de werkzaamheden in het plangebied wordt een breed scala aan mobiele werktuigen ingezet. In Tabel 6-1 staat een grove inschatting van de draaiuren van verschillende mobiele werktuigen. De hoeveelheid uren volgt uit de onderbouwing van de raming voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied en een grove inschatting van de materieelinzet tijdens de bouw van bedrijven. De draaiuren voor klein materieel zijn niet meegenomen in dit overzicht. Voorbeelden van klein materieel zijn: pompen, aggregaten, kettingzagen, trilplaten, knikmopsen, minigravers en hoogwerkers.

Tabel 6-1: inschatting ureninzet mobiele werktuigen

Materieel	Uren totaal
Asfaltspreider	1.500
Betonpomp	5.000
Bulldozer	4.000
Graafmachine, mobiel	10.000
Graafmachine, rups-	75.000
Heimachine	4.000
Hijskraan, telescoop-	20.000
Trekker	250.000
Verreiker	20.000
Wals	3.000
Willaadschop	50.000

Van en naar het plangebied rijdt licht, middelzwaar en zwaar verkeer voor het woon-werkverkeer van personeel en de aan- en afvoer van materieel en materialen. Voor de aan- en afvoer van materiaal kan mogelijk gebruik worden gemaakt van vervoer over het water vanuit de Eemshaven. Tussen de Eemshaven en het plangebied zal dan wel vrachtverkeer rijden. Verkeer van elders zal vooral gebruik maken van de N33 en de N46. Voor de civiele werkzaamheden (bouwrijp maken en woonrijp maken) zijn naar schatting in totaal circa 16.000 vrachtwagens<sup>2</sup> nodig voor voornamelijk de aanvoer van menggranulaat, asfalt en betonproducten.

Voor de bouwwerkzaamheden is ingeschat dat er in totaal circa 700.000 vrachtwagens nodig zijn, zie Tabel 6-2 ter onderbouwing. De planontwikkeling wordt over meerdere jaren verspreid. Op het moment dat er vraag is naar percelen, wordt een deel van het terrein bouwrijp gemaakt. Na de realisatie van bedrijven wordt het omliggende deel woonrijp gemaakt.

<sup>2</sup> Eén vrachtwagen leidt tot 2 vrachtwagenbewegingen (heen en terug)

Tabel 6-2: Onderbouwing aantal vrachtwagens bouwfase

04-10-2023

Onderdeel	Eenheid	Hoeveelheid per ha uitgeefbaar terrein	Transport-capaciteit	Aantal vrachtwagens
Funderingspalen, stramien 10 meter	st	50	20	10
Fundering, beton, dik 30 cm	m3	1.500	12	130
Staalconstructie	ton	25.000	30	840
Buitenafwerking wanden/dak, bouwhoogte ca. 20 m	m2	11.000	100	110
Installaties, incl. 10% buiten bebouwing	m2	6.000	40	150
Terreinverharding, menggranulaat, dik 250 mm	ton	2.025	30	70
Terreinverharding, asfalt, 150 mm	ton	1.688	20	90
Subtotaal aantal vrachtwagens per ha uitgeefbare grond				1.400
25% onvoorzien				350
Totaal aantal vrachtwagens per ha uitgeefbare grond				1.750
Oppervlakte uitgeefbare grond				400 ha
Totaal aantal vrachtwagens				<b>700.000</b>

Versie 02

Projectnummer 51008551

Onderwerp MER/Projectbesluit Oostpolder

# Regeling plankosten exploitatieplan 2023

## Resultaat

Datum	17-11-2023	Complexiteit		158%
Gemeente	Provincie Groningen			
Projectnaam	Oostpolder			
Projectnummer	51008551	print		
Datum prijspeil	1-1-2023			
Looptijd project in jaren	14			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
<b>Verwerving</b>	<b>10.772</b>	<b>€ 2.400.816</b>	<b>3%</b>	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	430	€ 61.124	0%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	1.712	€ 243.104	0%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	8.570	€ 2.088.068	3%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 8.520	0%	
<b>Stedenbouw</b>	<b>63.636</b>	<b>€ 9.036.348</b>	<b>13%</b>	
2.1 Programma van Eisen	70	€ 9.940	0%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	15.829	€ 2.247.683	3%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	10.050	€ 1.427.100	2%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	17.588	€ 2.497.425	3%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	20.100	€ 2.854.200	4%	
<b>Ruimtelijke Ordening</b>	<b>1.541</b>	<b>€ 218.769</b>	<b>0%</b>	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectu	744	€ 105.613	0%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	797	€ 113.156	0%	
<b>Civiele en cultuur techniek</b>	<b>477.259</b>	<b>€ 55.611.228</b>	<b>77%</b>	
4.1 Planontwikkeling	2.315	€ 328.766	0%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	474.944	€ 55.282.463	77%	
<b>Landmeten/vastgoed informatie</b>	<b>1.667</b>	<b>€ 188.369</b>	<b>0%</b>	
5.1 Kaartmateriaal	1.667	€ 188.369	0%	
<b>Communicatie</b>	<b>926</b>	<b>€ 381.862</b>	<b>1%</b>	
6.1 Omgevingsmanagement	926	€ 381.862	1%	
<b>Management</b>	<b>23.338</b>	<b>€ 3.277.283</b>	<b>5%</b>	
7.1 Projectmanagement	13.336	€ 2.147.070	3%	
7.2 Projectmanagementassistentie	10.002	€ 1.130.212	2%	
<b>Planeconomie</b>	<b>6.668</b>	<b>€ 946.845</b>	<b>1%</b>	
8.1 Planeconomie	6.668	€ 946.845	1%	
<b>totaal</b>	<b>585.807</b>	<b>€ 72.061.518</b>	<b>100%</b>	

# Schetsontwerp Oostpolder

## Ontwerp notitie

<b>Sweco Nederland B.V.</b>	30129769
<b>Onderwerp</b>	Top eis specificatie
<b>Projectnummer</b>	51016916
<b>Klant</b>	Provincie Groningen
<b>Auteur</b>	Peter van Almere
<b>Datum</b>	20 juli 2023
<b>Versie</b>	Definitief 1.0
<b>Document referentie</b>	51016916-SWE-ZZ-XX-DR-Z-00036

## Lijst met aanpassingen

Versie	Datum	Beschrijving van de wijziging	Herzien	Vrijgegeven door
Definitief 1.0	18-09-2023	Doorvoeren tekeningnummers en documentnummers	KMOL	PETA

## Inhoudsopgave

1	Aanleiding .....	2
1.1	Beschrijving huidige situatie inclusief kaart.....	2
1.2	Externe raakvlakken.....	3
1.3	Systeem (plan) grenzen .....	3
1.4	Opsomming topeisen en uitgangspunten .....	3
2	Ontwerpbeschrijving .....	3
2.1	Oppervlakte watersysteem.....	3
2.2	Vuilwatersysteem .....	4
2.3	Infrastructuur (hoofdstructuur).....	4
2.4	Groenblauwe zone .....	4
2.5	Gebied gebonden nutsvoorzieningen .....	4
2.6	Niet gebied gebonden nutsvoorzieningen.....	5
Bijlage 1	Veiligheidszonering .....	6
Bijlage 2	Verificatiematrix.....	7

# 1 Aanleiding

Om van een ontwerp- en Structuurvisie naar een Structuurvisie te komen, is het nodig om een schetsontwerp uit te werken, waarmee de klanteisen van de verschillende stakeholders geverifieerd kunnen worden. U hebt ons gevraagd om een maatvast schetsontwerp op te stellen. Dit schetsontwerp dient tevens als onderlegger voor het te volgen Provinciaal Inpassingsplan (PIP) procedure. Hiervoor is het van belang een maatvast grondslag te hebben. Hiernaast kan er in een later stadium - op basis van dit SO - een kostenraming (GREX-calculatie) worden opgesteld.

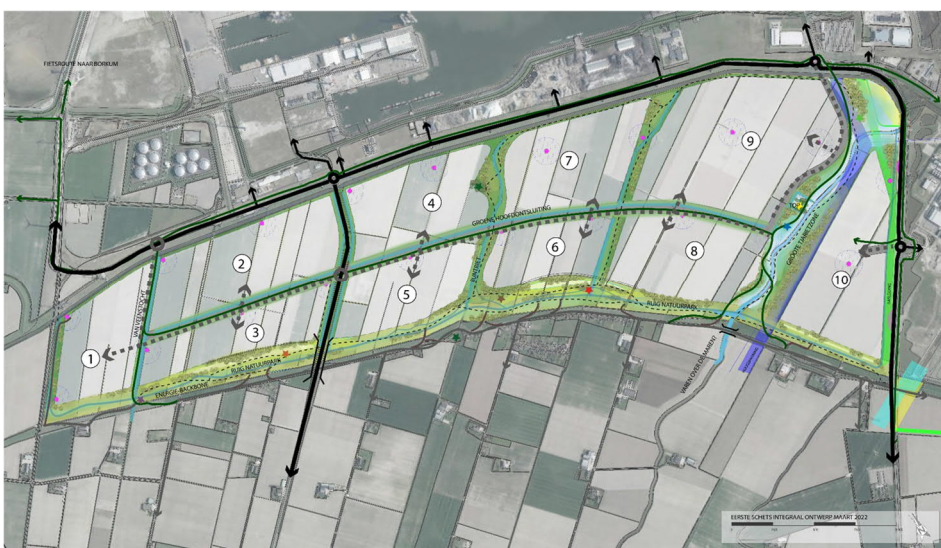
In het schetsontwerp worden, op basis van de klanteisen, de belangrijkste kenmerken van het gebied aangegeven. Dit ontwerp vormt een kader voor verdere uitwerking van het plangebied.

## 1.1 Beschrijving huidige situatie inclusief kaart

In figuur 1 is een overzicht van de projectlocatie weergegeven. De Oostpolder wordt begrensd door aan de oostzijde de N33 en aan de westzijde de spoorverbinding Groningen – Eemshaven. Het betreft een enkelspoor dat ca. 5 jaar terug is verlengd tot aan de veerterminal Borkum. Het spoor vervoert naast personen ook goederen. Het gebied wordt doorkruist door de N46 (de Eemshavenweg). Zowel de N46 als de N33 zijn in het wegennet aangemerkt als regionale stroomweg (autoweg met 60 respectievelijk 100 km/h regiem). Beide wegen sluiten in het Eemshavengebied op de Kwelderweg. De N33 is in beheer van Rijkswaterstaat en verbindt de Eemshaven met de A7 en A28. Het beheer van de N46 ligt bij de Provincie Groningen. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Dijkweg van gemeente.

Binnen het plangebied ligt de Klaas Wiersumweg. Deze weg wordt beheerd en onderhouden door Groningen Seaport.

De in het plangebied gesitueerde watergangen zijn onderdeel van het watersysteem dat in beheer is bij het waterschap Noorderzijlvest. Middels deze watergangen wordt het oppervlaktewater afgevoerd naar het gemaal Spijkesterpompen. In deze polder wordt een waterpeil van NAP -0,69 meter gehanteerd.



Figuur 1

## 1.2 Externe raakvlakken

Rondom het gebied zijn een aantal bedrijven gevestigd die vanuit veiligheidszoning van invloed zijn op het plangebied. Deze veiligheidszone, inclusief de bij de zonering van de in het gebied gesitueerde windturbines zijn in de bijlage 1 aangegeven.

## 1.3 Systeem (plan) grenzen

Op het schetsontwerp is de plangrens aangegeven. Het nieuwe industriegebied kan binnen deze plangrens worden gerealiseerd. Aan de Noord, Zuid- en Oostzijde loopt de plangrens op de huidige waterlijn. Aan de westzijde is deze plangrens geprojecteerd op de huidige insteek van de spoorlood. De plangrens is weergegeven op tekening 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO.

## 1.4 Opsomming topeisen en uitgangspunten

De gedefinieerde eisen voor het schetsontwerp zijn verwerkt in de toegevoegde verificatiematrix met klanteisen (zie bijlage 2). De klanteisen zijn opgehaald in een eerder stadium door het projectteam van de provincie. Op 26 mei 2023 zijn deze per mail door de provincie aan Sweco verstrekt.

Hierop zijn door Sweco met de betreffende stakeholder de klanteisen nader gespecificeerd. Een overzicht hiervan is als bijlage 2 bij deze notitie toegevoegd.

Op 19 juli jl. is in een integraal overleg het schetsontwerp en de toegepaste eisen toegelicht aan de stakeholders. Tevens zijn de stakeholders verzocht schriftelijk op het schetsontwerp te reageren. Op basis van deze uitkomst is het definitieve schetsontwerp met nummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO opgesteld.

Alle aanvullende gesprekken en de besproken uitgangspunten zijn verwerkt in het document klanteisen oostpolder met referentienummer 51016916-SWE-ZZ-XX-GE-C-00037.

De topeis is tweedelig. Ten eerste wordt uitgegaan van een opgave voor het toekomstige bedrijventerrein met een omvang van 400 hectare. Ten tweede wordt de ligging van de hoofdinfrastructuur en aansluitingen op het aanliggende hoofdnetwerk - zoals aangegeven in de structuurvisie - als ontwerpuitgangspunt genomen.

# 2 Ontwerpbeschrijving

In de onderstaande paragrafen wordt per aspect de globale ontwerp keuzes toegelicht.

## 2.1 Oppervlakte watersysteem

In het ontwerp wordt uitgegaan van 100% verhard oppervlak op de percelen, waarbij 50% bestaat uit daken en 50% verhard terrein. Dit is een erg conservatief uitgangspunt, echter geeft een duidelijke basis.

Op de daken wordt uitgegaan van 2.0 mm berging. Het water dat van de daken stroomt gaat richting het oppervlaktewater of de waterbergingen, buiten de percelen. Op het verharde oppervlak wordt 1.0 mm geborgen, waarna de first flush wordt opgevangen door het verbeterd gescheiden stelsel. Het nieuwe verharde oppervlak dat binnen de percelen en met de nieuwe weg-infrastructuur wordt aangelegd, dient te worden gecompenseerd om te voorkomen dat de waterafvoer afgewenteld wordt op de rest van het peilgebied. Daarnaast dient het te dempen oppervlaktewater (greppels en andere volgens de BGT) voor 100% gecompenseerd te worden. Hier moet rekening mee gehouden worden bij het bepalen van het extra wateroppervlak (dat het huidige wateroppervlak niet wordt meegerekend). Een

uitgebreide analyse is terug te vinden in het definitieve waterstructuurplan met referentienummer 51016916-SWE-58336-XX-GE-C-00054.

## 2.2 Vuilwatersysteem

Binnen de Oostpolder - of binnen een perceel - kan men kijken naar circulair gebruik van hemel- en afvalwater. Dit water kan bijvoorbeeld worden afgevoerd alvorens het op natuurlijke wijze wordt gezuiverd. Omdat dit een uitgebreider proces is met de betrokken partijen, is er voorlopig voor het bepalen van het ruimtebeslag uitgegaan van een verbeterd gescheiden stelsel (vgs). Verder is in overleg met het waterschap en de gemeente uitgegaan van afvoer richting het RWZI van Uithuizermeeden. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de capaciteit van deze zuivering verhoogd wordt. Uitgaande van 0,5 m<sup>3</sup>/h/ha resulteert dit in een bergingscapaciteit van circa 200 m<sup>3</sup>/h voor de Oostpolder. Een uitgebreide analyse is terug te vinden in het definitieve waterstructuurplan met referentienummer 51016916-SWE-58336-XX-GE-C-00054.

## 2.3 Infrastructuur (hoofdstructuur)

In het schetsontwerp (voor de wegenstructuur) zijn de wegen en aansluitingen op het omliggende wegennet overgenomen van de tekening van de concept-structuurvisie. Aansluitingen op de N33 en de Kwelderweg zijn voorzien van rotondes die voldoen aan de maatvoering zoals gehanteerd in de ontwerprichtlijnen CROW grote voertuigen. Het dwarsprofiel van de centrale as in Oost – West verbinding is gebaseerd op de huidige wegbreedte van de Kwelderweg en heeft een totale rijbaanbreedte van 7,00 meter. Deze verbinding is aan de noordzijde voorzien van een berm van 2,50 meter breed en aan de zuidzijde van een berm van 25 meter. In beide bermen is ruimte gereserveerd voor een KL-tracé. In de dwarsprofielen is tevens ruimte gereserveerd voor langzaam verkeer verbindingen die in een latere ontwerpfase nog verder uitgewerkt moet worden.

## 2.4 Groenblauwe zone

De breedte van de groenblauwe zone zoals, opgenomen in het concept-structuurvisie, is in de basis intact gebleven. Om de een evenredige verdeling van groenblauw te krijgen, zijn de contouren van 225 m vanaf BAG-locaties van woningen over het plangebied gelegd. Op basis daarvan is de oude bufferzone op diverse locaties verbreed, maar soms ook iets versmald. Binnen deze zone is een ruimte van 65 meter gereserveerd voor kabels van Tennenet. Op dit tracé kunnen geen bomen e.d. worden geplant. In de groenblauwe zone wordt tevens het overvloedige regenwater uit de zuidelijke delen van het plangebied geborgen, zie hiervoor het definitieve waterstructuurplan met referentienummer 51016916-SWE-58336-XX-GE-C-00054. Vanaf De Dijkweg is middels dammen over de bestaande watergang het gebied voor voetgangers te betreden.

## 2.5 Gebied gebonden nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen ten behoeve van de bedrijfsvoering binnen het plangebied kunnen worden gesitueerd in de kabels- en leidingenstrook van 2,50 en respectievelijk 25 meter langs de centrale Oost-West verbinding.

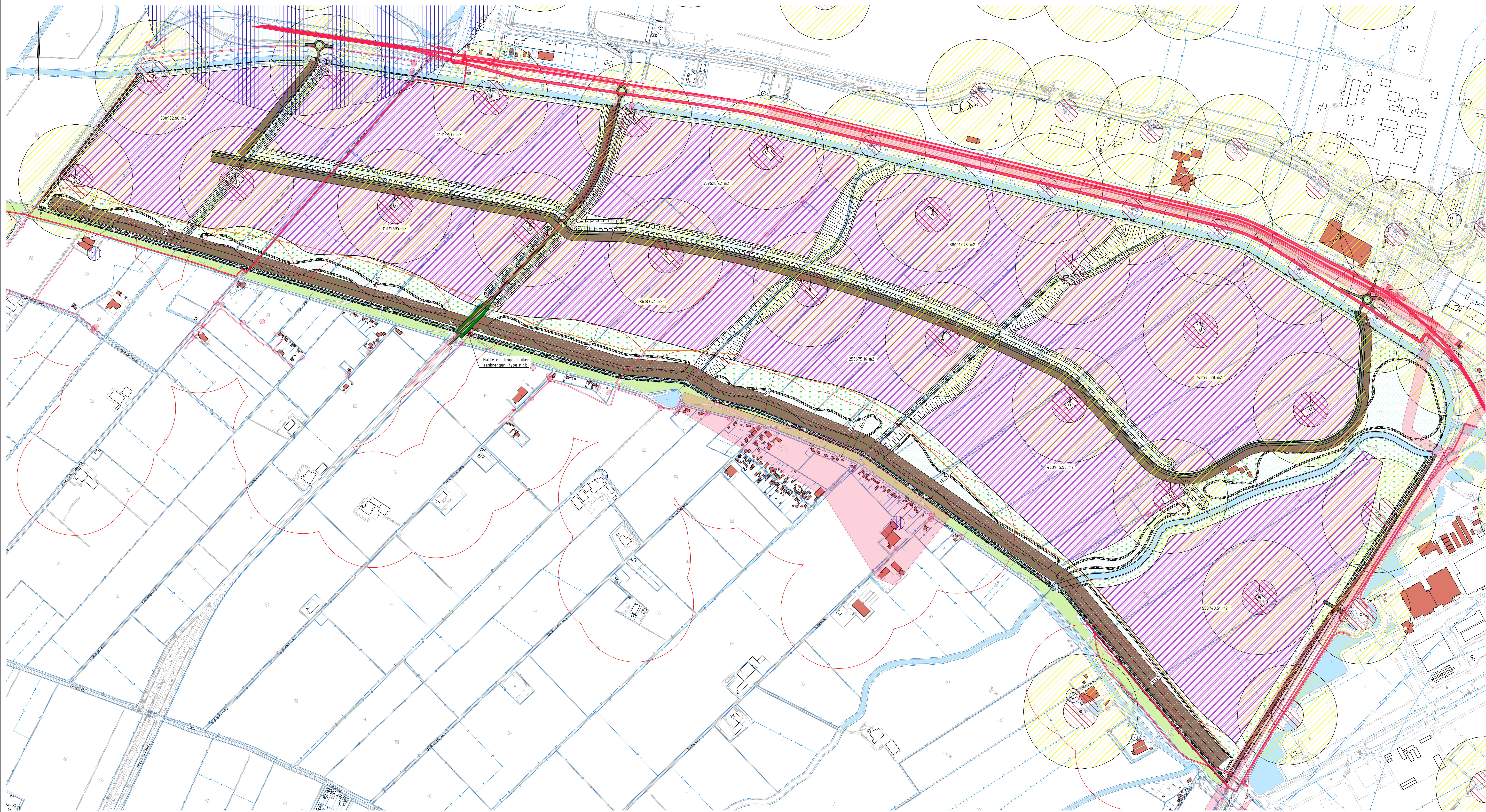


## 2.6 Niet gebied gebonden nutsvoorzieningen

Voor de kabels van TenneT (380KV gelijk- en wisselstroom) is een kabeltracé van Oost naar West geprojecteerd in de groenblauwe zone in het zuidelijk deel van het plangebied. Binnen dit tracé is ruimte gereserveerd van 65 meter om kabels middels open ontgraving aan te brengen. Het tracé vanaf het aanlandingspunt van deze kabels in noordelijke richting dient te worden gevonden door TenneT buiten het plangebied.

# Bijlage 1      Veiligheidszonering



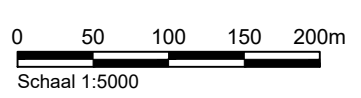


LEGENDA

- watrgang
- wadi
- groene zone
- rijbaan
- toekomstig industriegebied
- plangrens
- bestaande windmolen
- vorige groene zone
- 225m bufferzone woningen

LEGENDA BESTAAND

- bestaande situatie
- bebouwing
- huiskamer
- kadastrale grens
- veiligheidszone 1 windturbine
- veiligheidszone 2 windturbine
- veiligheidszone overig
- veiligheidszone kabels en leidingen



Maten in meters, tenzij anders aangegeven

Hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.

Overstroom

Provincie Groningen

Ontwerp Oostpolder

SO situatietekening met veiligheidszones  
Inclusief veiligheidszones

Projectnummer	Tekeningnummer	Uitgave	Datum van uitgave	Ontwerper	Constructie
51016916	00058-L01	0	21-09-2023	Schetsontwerp	
Blz	Van	Schaal	Formaat	Kontor	Grp
1	1	1:5000	A0-L (ISO)	Groningen	LARS

WWW.SWECO.NL  
© Sweco Nederland B.V. Alle rechten voorbehouden

SWECO

S0 Werkbestand



## Bijlage 2      Verificatiematrix

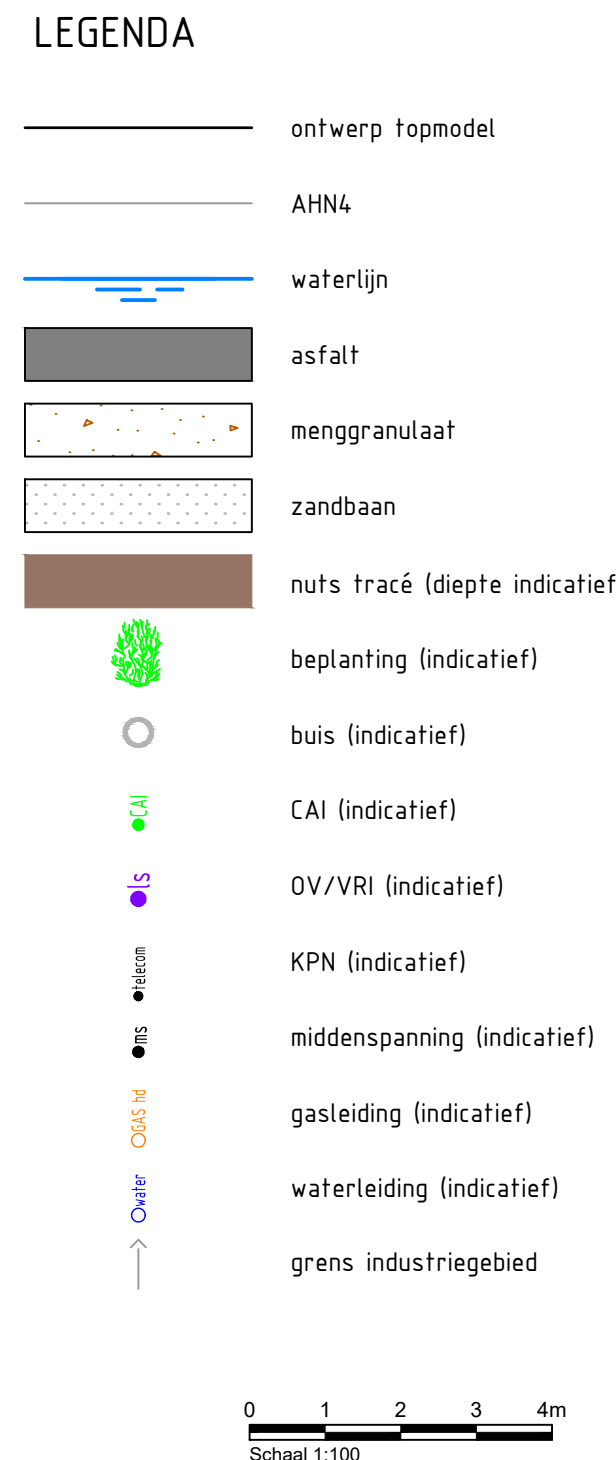
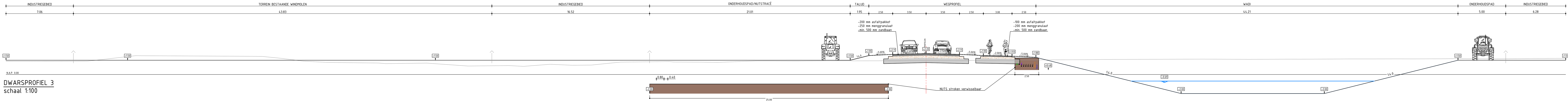
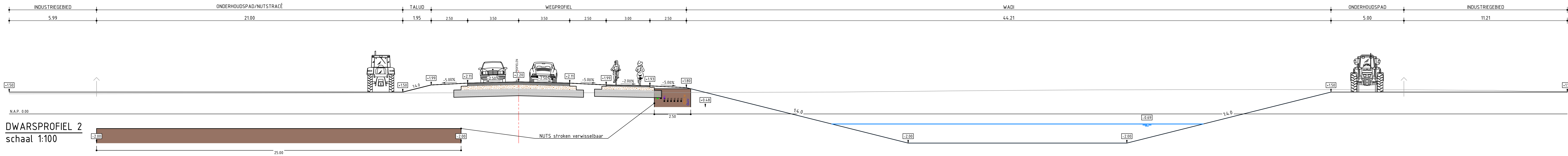
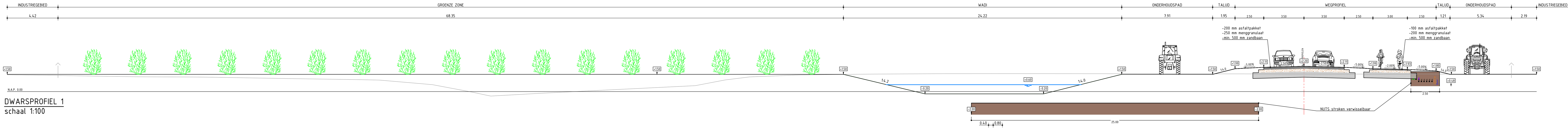
Stakeholder	Klanttype	Concept klanteistekst	Definitieve klanteistekst	Opvolging Klanteisen	Verificatiemethode	Functierol	Bewijsdocument	2de lijns verificatie	Getoetst	Fase effectuering
TenneT	Netbeheerder	Ligging buiten de val-/werpafstand van windturbines (in praktijk tot circa 245m bij hoge windturbines). Val/werpafstand bepalen van gebouwde windturbines	Ligging buiten de val-/werpafstand van windturbines (in praktijk tot circa 245m bij hoge windturbines).	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
TenneT	Netbeheerder	BRZO-afstand van minimaal 50 meter hebben tot gevaarlijke inrichtingen/leidingen waar explosie gevoelige en/of brandbare materialen aanwezig zijn. Deze afstand kan oplopen tot 150m afhankelijk van het type installatie. Exacte afstanden nader te beschouwen	BRZO-afstand van minimaal 50 meter hebben tot gevaarlijke inrichtingen/leidingen waar explosie gevoelige en/of brandbare materialen aanwezig zijn. Deze afstand kan oplopen tot 150m afhankelijk van het type installatie. Exacte afstanden nader te beschouwen	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Omgeving - gesprekstafel	Belangengroep	Maak gebruik van meervoudig ruimtegebruik. Ook parkeerterreinen met driedubbelgebruik: zonnedak, parkeren + waterberging. Inzetten op energiegevels.	Maak gebruik van meervoudig ruimtegebruik. Ook parkeerterreinen met driedubbelgebruik: zonnedak, parkeren + waterberging. Inzetten op energiegevels.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Omgeving - gesprekstafel	Belangengroep	Neem Denemarken als voorbeeld. Samsø: <a href="https://www.nu.nl/buitenland/4013684/koningspaar-bezoekt-duurzaam-eiland-tijdens-trip-denemarken.html">https://www.nu.nl/buitenland/4013684/koningspaar-bezoekt-duurzaam-eiland-tijdens-trip-denemarken.html</a>	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Omgeving - gesprekstafel	Belangengroep	Wateropvang en kwelwater slim inzetten	Wateropvang en kwelwater slim inzetten	Water wordt zowel in de watergangen als in de wadi's in het gebied opgevangen.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	ontwerp fase
Omgeving - gesprekstafel	Belangengroep	Creëer fauna routes	Creëer fauna routes	De groene zone en andere groene zones hebben verbinding met elkaar.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	ontwerp fase
Omgeving - gesprekstafel	Belangengroep	Groene aders	Nog geen specifieke eis opgenomen.	De groene zone en andere groene zones hebben verbinding met elkaar.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	ontwerp fase
Omgeving - gesprekstafel	Belangengroep	Tjariet als filter, afvoer (schoon)	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		ontwerp fase
Omgeving - gesprekstafel	Belangengroep	De dieren moeten blijven in het bestaande natuurgebied. Besteed voldoende aandacht aan flora en fauna. Denk daarbij aan de looproutes van reeën.	De dieren moeten blijven in het bestaande natuurgebied. Besteed voldoende aandacht aan flora en fauna. Denk daarbij aan de looproutes van reeën.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		ontwerp fase
Omgeving - gesprekstafel	Belangengroep	Groen en waterbuffer moeten passen. Varianten multifunctioneel	Groen en waterbuffer moeten passen. Varianten multifunctioneel	Water wordt zowel in de watergangen als in de wadi's in het gebied opgevangen. De groene zone en andere groene zones hebben verbinding met elkaar.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	Voldoet		ontwerp fase
TenneT	Netbeheerder	Rekening houden met aanleg kabels ivm aanlanding PAWOZ	* Voor PAWOZ kabeltracé (AC en DC leidingen) open ontgraving, max 65 meter breed in de groenezone langs de dijk. * Voor PAWOZ kabeltracé (AC en DC leidingen) gestoorde boring, max 150 meter breed in de groenezone langs de dijk.	* Voor PAWOZ kabeltracé (AC en DC leidingen) is standaard uitgegaan van open ontgraving, max 65 meter breed meegenomen in de groenezone langs de dijk.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
onbekend	particulier	Reservering ruimte afvalleiding	Reservering ruimte afvalleiding	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
onbekend	particulier	Reservering ruimte glasvezelkabels	Reservering ruimte glasvezelkabels	Ruimte gereserveerd in het nutstracé van 2,5 meter breed.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
onbekend	particulier	Reservering ruimte H2-leiding	Reservering ruimte H2-leiding	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
onbekend	particulier	Reservering ruimte riolering	Hou rekening met riolering voor alleen (huishoudelijk) rioolwater voor in bedrijfsituatie. Tijdens bouw dienen ze zelf te zorgen voor afvoer VWA.	Uitgangspunt is traditioneel rioleringsstelsel. Riolering in cunet weg. * Riolering in cunet weg * Opvoergemaal en hoofdgemaal in de groene zone noord/zuid verbinding.	Waterhuishoudkundigplan	Hydroloog	Waterhuishoudkundigplan (datum 12-09-2023, documentnummer NL23-648800269-58336)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
onbekend	particulier	Reservering ruimte aansluitkabels	Hou rekening met bedrijfsaansluitingen Enexis en bedrijfsaansluitingen Tennet	Tennet: * Klantaansluiting Tennet vanuit groene zone naar bedrijventerrein Enexis * Klantaansluitingen Enexis via nutstracé (2,5 m) via centrale as.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
onbekend	particulier	Reservering ruimte brandkramen	Eis omtrent bluswater zie Memo veiligheidsregio.	De vereiste primaire en secundaire bluswatercapaciteit op percelen is de verantwoordelijkheid van de bedrijven. De tertiaire bluswatervoorziening beschikt voor onbeperkte tijd over een capaciteit van tenminste 8.000 l/min. De maximale afstand tussen opstelplaatsen bij open water is max 2,5 kilometer, gemeten over de weg. De aanwezige watergangen beschikken over deze hoeveelheid.	Waterhuishoudkundigplan	Hydroloog	Waterhuishoudkundigplan (datum 12-09-2023, documentnummer NL23-648800269-58336)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Gasunie	Particulier	Obstakelvrije zone (aard)gasleidingen	Zorg voor 38,5 m obstakelvrijezone leiding A659	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Gasunie	Particulier	Obstakelvrije zone gasleidingen	Houd rekening met PR contour van 5m bij leiding A659	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Gasunie	Particulier	Tetaalzone (aard)gasleidingen	Houd rekening met 143 m (100%) tetaalzone leiding A659	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Enexis	Netbeheerder	Afstand Waterstof en elektriciteit: Deze twee kunnen niet bij elkaar in de buurt liggen. Houd bij het inrichten van de infrastructuur rekening met het separaat aanleggen van waterstof en elektriciteit.	Afstand Waterstof en elektriciteit: Deze twee kunnen niet bij elkaar in de buurt liggen. Houd bij het inrichten van de infrastructuur rekening met het separaat aanleggen van waterstof en elektriciteit.	* Kleinschalige waterstofleidingen (huisaansluiting) en laagspanning elektriciteit (laagspanning en middenspanning) kunnen in het zelfde nutstracé van 2,5 meter. (zelfde eisen aanhouden als bij gas) * Transportleidingen waterstof en elektriciteit niet in zelfde nutstracé. Afstand leidingen onderling afhankelijk van type leiding/vloeistof, Gasunie geeft aan dat de NEN-normen gehanteerd moeten worden. Minimale afstand leiding 50 cm, standaard uitgangspunt.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Stichting LSNE	Particulier	Ruimte voor aansluiting buizenzone naar Eemsdelta	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Omgeving - gesprekstafel	belangengroep	Uitzoeken m.b.t. onduidelijkheid over waar de 380KV kabel langs de dijk komt te liggen. Goed uitzoeken wat de consequenties van deze kabel zijn voor de inrichtingsmogelijkheden van de groen-blauwe zone. Moet de sloot langs de dijk ook weg voor de kabel? En het betonpad?	Geen diep wortelende (bomen) in groenbaluwe zone plaatsen		open			open		Ontwerp fase
Enexis	Netbeheerder	Voor meerdere bedrijven gebruik maken van dezelfde kabelgoot. Houd bij de inrichting van het terrein rekening met de mogelijkheid om zoveel mogelijk van dezelfde kabelgoot gebruik te kunnen maken.	Voor meerdere bedrijven gebruik maken van dezelfde kabelgoot. Houd bij de inrichting van het terrein rekening met de mogelijkheid om zoveel mogelijk van dezelfde kabelgoot gebruik te kunnen maken.	In de centrale as zijn twee nutstraces aangebracht * 2,5 meter breed voor conventionele aansluitingen * 25 meter breed voor procesleidingen	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Enexis	Netbeheerder	Gebruik van duikers/kokers	Komt te vervallen. In de VO en DO rekening houden met extra mantelbuizen i.v.m. het voorkomen van boringen. (autskokers).	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase

Omgeving - gesprekstafel	belangengroep	Kabels en leidingen langs Kwelderdijk (Eemshaven zijde)	Nog geen specifieke eis opgenomen.		open			open		Ontwerp fase
TenneT	Netbeheerder	De kabelverbindingen PAWOZ / VAWOZ / klanten worden expliciet benoemd. Aanvullend is er nog de mogelijke kabelverbinding tussen Eemshaven Midden en Robbenplaat waarvan de (momenteel) meest waarschijnlijke variant ook door de Oostpolder loopt.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen. Nog in onderzoeks fase	open			open		Ontwerp fase
Waterschap Noorderzijlvest	Overheid	Rioolpersleiding: Vrije zone i.v.m. bereikbaarheid. Zorg voor goede bereikbaarheid rioolpersleiding .....?m	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Uitgangspunt is traditioneel rioleringsstelsel. Riolering in cunet weg. * Riolering in cunet weg * Opvoergemaal en hoofdgemaal in de groene zone noord/zuid verbinding. Persleiding langs N46 richting Luthuizenkade	Waterhuishoudkundigplan	Hydroloog	Waterhuishoudkundigplan (datum 12-09-2023, documentnummer NL23-648800269-58336)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
TenneT	Netbeheerder	Aanlanding offshore wind (PAWOZ-Eemshaven), 4,7 GW opgave in bedrijf in 2032. Bij open ontgraving is voor 4,7GW in de eindsituatie een belemmerde strook van ruim 20m nodig (excl enkele tientallen meters tijdens aanleg). Bij aanleg via gestuurde boringen (= op delen noodzakelijk) is de benodigde ruimte voor de belemmerde strook van 4,7GW tussen de 30 en 45m (afhankelijk van de lengte van de boringen). (exclusief klantaansluitingen).	* Voor PAWOZ kabeltracé (AC en DC leidingen) open ontgraving, max 65 meter breed in de groenezone langs de dijk. * Voor PAWOZ kabeltracé (AC en DC leidingen) gestoorde boring, max 150 meter breed in de groenezone langs de dijk.	* Voor PAWOZ kabeltracé (AC en DC leidingen) is standaard uitgegaan van open ontgraving, max 65 meter breed meegenomen in de groenezone langs de dijk.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
TenneT	Netbeheerder	Aanlanding offshore wind (VAWOZ2031-2040), verdere verkenning doorgroeiën zichttermijn 2040 (totaal 10,7 GW incl PAWOZ-Eemshaven. Bij open ontgraving is voor 10,7GW in de eindsituatie een belemmerde strook van ruim 30m nodig (excl enkele tientallen meters tijdens aanleg). Bij aanleg via gestuurde boringen (= op delen noodzakelijk) is de benodigde ruimte voor de belemmerde strook van 10,7GW tussen de 45 en 80m (afhankelijk van de lengte van de boringen). (exclusief klantaansluitingen).	* Voor PAWOZ kabeltracé (AC en DC leidingen) open ontgraving, max 65 meter breed in de groenezone langs de dijk. * Voor PAWOZ kabeltracé (AC en DC leidingen) gestoorde boring, max 150 meter breed in de groenezone langs de dijk.	* Voor PAWOZ kabeltracé (AC en DC leidingen) is standaard uitgegaan van open ontgraving, max 65 meter breed meegenomen in de groenezone langs de dijk.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
TenneT	Netbeheerder	<u>Aansluiting klanten Oostpolder</u> Reservering voor zes klantaansluitingen. Per klant/aansluiting in de eindsituatie een belemmerde strook van ca. 10 m nodig (excl enkele tientallen meters tijdens aanleg).	Klantaansluiting Tennet vanuit groene zone naar bedrijventerrein	Tennet: * Klantaansluiting Tennet vanuit groene zone naar bedrijventerrein	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
TenneT	Netbeheerder	Mogelijke klantaansluiting buiten de Oostpolder op 380kV-station Oudeschip middels een tracé door de Oostpolder, een belemmerde strook van ca. 10 m nodig (excl enkele tientallen meters tijdens aanleg).	Klantaansluiting Tennet vanuit groene zone naar bedrijventerrein	Tennet: * Klantaansluiting Tennet vanuit groene zone naar bedrijventerrein	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
TenneT	Netbeheerder	Ligging buiten de val-/werpafstand van windturbines (in praktijk tot circa 245m bij hoge windturbines). Val/werpafstand bepalen van gebouwde windturbines; uitgaan van wat planologisch kan	Ligging buiten de val-/werpafstand van windturbines (in praktijk tot circa 245m bij hoge windturbines). Val/werpafstand bepalen van gebouwde windturbines;	Nog geen specifieke eis opgenomen. In SO fase zijn alleen de veiligheidszones aangeduid.	open			open		Ontwerp fase
Groningen Seaports	Particulier	Aandacht voor synergie met de Eemshaven, aansluiting op bestaand industrieterrein, denk aan infra, logistiek, haven, kabels en leidingen, uitwisseling van grondstoffen.	Aandacht voor synergie met de Eemshaven, aansluiting op bestaand industrieterrein, denk aan infra, logistiek, haven, kabels en leidingen, uitwisseling van	Wegenstructuur sluit aan bij de bestaande Eemshaven.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Groningen Seaports	Particulier	Kabel- en leiding corridor vrijhouden t.h.v. N33. Onduidelijk is de rol van LSNED.	Kabel- en leiding corridor vrijhouden t.h.v. N33. Onduidelijk is de rol van LSNED.	Tracé is in beeld bij het ontwerp. Naast Backbone wordt 5 meter extra ruimte gereserveerd voor aanvullende leidingen.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Gasunie	Netbeheerder	Beoogd tracé wterstof backbone langs N33 obstakelvrij houden. Grond boven waterstofleiding mag niet worden bebouwd	Beoogd tracé wterstof backbone langs N33 obstakelvrij houden. Grond boven waterstofleiding mag niet worden bebouwd	Extra ruimte gereserveerd voor 5 meter extra nutstracé naast backbone voor aanvullende leidingen.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Groningen Seaports	Particulier	Aandacht voor de (on)mogelijkheden om diverse kabels en leidingen te combineren gelet op wederzijdse beïnvloeding	Nog geen specifieke eis opgenomen.	In de centrale as zijn twee nutstraces aangebracht * 2,5 meter breed voor conventionele aansluitingen * 25 meter breed voor procesleidingen	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Gasunie	particulier	Aanlanding Pawoz - reservering ruimte waterstofleiding: Houdt rekening met een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Binnen belemmeringenstrook mag niet gebouwd worden. Bij parallel ligging aan Gasunie leidingen dient een hart-op-hart afstand van 7 meter te worden aangehouden.	Aanlanding Pawoz - reservering ruimte waterstofleiding: Houdt rekening met een belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijden van de leiding. Binnen belemmeringenstrook mag niet gebouwd worden. Bij parallel ligging aan Gasunie leidingen dient een hart-op-hart afstand van 7 meter te worden aangehouden.	* Voor PAWOZ buizenstelsel (waterstof) is geen rekening gehouden.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Gasunie	Netbeheerders	Houd rekening met een ruimtelijke reservering voor een buisleidingstrook in oost-westelijke richting door het plangebied van de Oostpolder. Mogelijk kan deze buisleidingstrook worden gebundeld met een centraal gelegen oost-west gerichte ontsluitingsweg midden door het plangebied. Op basis van gesprekken tussen Gasunie/HNS en diverse initiatiefnemers voor nieuwe bedrijfsactiviteiten in de Oostpolder en Eemshaven dient rekening te worden gehouden met buisleidingen voor transport van waterstof, aardgas, warmte, O2 en CO2. De diameters, ontwerpdrukken en belemmeringenstroken van leidingen zijn in dit stadium nog niet duidelijk.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open	Engineer		niet gehonoreerd	projectleider	Ontwerp fase
Gasunie	Particulier	Ter hoogte van de Oostpolder ligt het concept leidingtracé parallel aan de N33 binnen de begrenzing van het projectgebied Oostpolder. De definitieve ligging van het leidingtracé is nog niet bepaald. Dit zal worden afgestemd op de aanwezige windturbines en indien mogelijk anticiperen op de voorgenomen verdubbeling van de N33. Houd rekening met de belemmeringenstrook vanwege de geplande waterstofleiding. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen dient de belemmeringenstrook te worden vastgelegd in het bestemmingsplan, bij voorkeur middels een dubbelbestemming Leiding-Waterstof o.i.d. De breedte van de belemmeringenstrook c.q. dubbelbestemming bedraagt voor deze leiding 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Binnen de dubbelbestemming gelden beperkingen en aanvullende eisen ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden en het bouwen, met het oog op de veilige ligging en het onderhoud van de leiding. De dubbelbestemming kan een vergelijkbare strekking krijgen als die voor de aardgasleiding in het gebied. Houd bij de functietoekenning van gronden rondom de leiding rekening met de PR-10-6 contour voor het plaatsgebonden risico en met het groepsrisico c.q. Brandaandachtsgebied (cf. Omgevingswet) vanwege de leiding. Er kunnen geen andere kabels en leidingen worden aangebracht boven of onder de waterstofleiding. Verder is het niet toegestaan om buisleidingen met gevaarlijke inhoud aan te leggen onder bebouwing.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	er is een strook van 5 meter vrij gehouden tussen het bestaande trace langs de N33	open	engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Inwonersavond (13-4-2023)	belangengroep	Plaats de hoogspanningskabel van TenneT in de bermsloot achter de dijk in plaats van langs de Dijkweg.	* Voor PAWOZ kabeltracé (AC en DC leidingen) is standaard uitgegaan van open ontgraving, max 65 meter breed meegenomen in de groenezone langs de dijk.	* Voor PAWOZ kabeltracé (AC en DC leidingen) is standaard uitgegaan van open ontgraving, max 65 meter breed meegenomen in de groenezone langs de dijk.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase

Omgeving - gesprekstafel	Belangengroep	Geen verlichting bij de wandel- en fietspaadjes. Bij onveilige plekken wel, maar dan groene verlichting of sensoren gebruiken.	Geen verlichting bij de wandel- en fietspaadjes. Bij onveilige plekken wel, maar dan groene verlichting of sensoren gebruiken.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		ontwerp fase
Omgeving - gesprekstafel	Belangengroep	Creëer recreatieroutes - veilige routes Fietsroute naar Borkum geeft waarde aan Oudeschip	Creëer recreatieroutes - veilige routes Fietsroute naar Borkum geeft waarde aan Oudeschip	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		ontwerp fase
Omgeving - gesprekstafel	Belangengroep	Bij het dorp ommetjes maken, mag ook over daken, als het maar aantrekkelijk landschap is.	Bij het dorp ommetjes maken, mag ook over daken, als het maar aantrekkelijk landschap is.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		ontwerp fase
Omgeving - gesprekstafel	Belangengroep	Recreatie creëren door middel van wandel- en fietsroutes voor jong en oud en niet toegankelijk voor auto's (korte/ lange routes), langs de markante punten in het gebied, zoals o.a. de Goliath en de "Hemelpoort". (Vanaf Delfzijl, via industrieterrein Google een fietsroute over de dijk richting de "Hemelpoort"). De oude dijkopgangen moeten in huidige staat blijven, hek, schapen, oud pad, bloemrijk gras, het authentiek houden/maken van de dijk en aan laten sluiten op de wandel- en fietsroutes. (zoals bijvoorbeeld aan het Pronkjewailpad). Eemshaven en Tjariet: bootjes kijken, kanoroute maken naar het zuiden toe, 'jenevervaren'. Van de Eemshaven een landschap maken. De Eemshaven moet een recreatieve functie krijgen.	Recreatie creëren door middel van wandel- en fietsroutes voor jong en oud en niet toegankelijk voor auto's (korte/ lange routes), langs de markante punten in het gebied, zoals o.a. de Goliath en de "Hemelpoort". (Vanaf Delfzijl, via industrieterrein Google een fietsroute over de dijk richting de "Hemelpoort"). De oude dijkopgangen moeten in huidige staat blijven, hek, schapen, oud pad, bloemrijk gras, het authentiek houden/maken van de dijk en aan laten sluiten op de wandel- en fietsroutes. (zoals bijvoorbeeld aan het	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		ontwerp fase
VOPAK	Particulier	Externe veiligheidszones: Afstand tot gevoelige objecten	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Veiligheidsregio	Overheid	Zorg dat bij de inrichting voldoende bluswater bereikbaar is	Eis omtrent bluswater zie Memo veiligheidsregio.	De vereiste primaire en secundaire bluswatercapaciteit op percelen is de verantwoordelijkheid van de bedrijven. De tertiaire bluswatervoorziening beschikt voor onbeperkte tijd over een capaciteit van tenminste 8.000 l/min. De maximale afstand tussen opstelplaatsen bij open water is max 2,5 kilometer, gemeten over de weg. De aanwezige watergangen beschikken over deze hoeveelheid.	Waterhuishoudkundigplan	Hydroloog	Waterhuishoudkundigplan (datum 12-09-2023, documentnummer NL23-648800269-58336)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Veiligheidsregio	Overheid	Bedrijven moeten van meerdere kanten bereikbaar zijn in geval van calamiteiten	Bedrijven moeten van meerdere kanten bereikbaar zijn in geval van calamiteiten	Hoofdwegenstructuur: * het bedrijventerrein is op meerdere manieren toegankelijk.  * Bedrijventerrein dienen zelf meerdere aansluitingen te realiseren op het hoofdwegenstructuur.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Veiligheidsregio	Overheid	Houd rekening met overstromingsscenario's en grote hoeveelheden neerslag (extreme bui 140 mm in 2 uur in 2050)	Uitgangspunten zijn benoemd in het waterhuishoudkundigplan.	Uitgangspunten zijn benoemd in het waterhuishoudkundigplan.	Waterhuishoudkundigplan	Hydroloog	Waterhuishoudkundigplan (datum 12-09-2023, documentnummer NL23-648800269-58336)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Veiligheidsregio	Overheid	N46: In verband met vervoer gevaarlijke stoffen binnen 200 meter geen kwetsbare objecten, zeer kwetsbare objecten of kwetsbare locaties.	Personenconcentraties (geen kantoren, arbeidsmigranten etc.)	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Veiligheidsregio	Overheid	N33: In verband met vervoer gevaarlijke stoffen binnen 200 meter geen kwetsbare objecten, zeer kwetsbare objecten of kwetsbare locaties	Personenconcentraties (geen kantoren, arbeidsmigranten etc.)	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Veiligheidsregio	Overheid	Spoor: In verband met vervoer gevaarlijke stoffen binnen 200 meter geen kwetsbare objecten, zeer kwetsbare objecten of kwetsbare locaties	Personenconcentraties (geen kantoren, arbeidsmigranten etc.)	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Veiligheidsregio	Overheid	Veiligheidszone rond aardgastransportleiding	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Veiligheidsregio	Overheid	Veiligheidszone rond H2-leiding	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Veiligheidsregio	Overheid	verkeersafsluiting bedrijventerrein, enkel voor bestemmingsverkeer	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Veiligheidsregio	Overheid	Zorg voor een bluswatervoorziening die is afgestemd op de gebiedsontwikkeling.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Uitgangspunten zijn benoemd in het waterhuishoudkundigplan.	Waterhuishoudkundigplan	Hydroloog	Waterhuishoudkundigplan (datum 12-09-2023, documentnummer NL23-648800269-58336)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Veiligheidsregio	Overheid	Ook tijdens de bouwfase is altijd voldoende bluswater, de bereikbaarheid op orde en calamiteitenroutes geregeld	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Verder uitwerken in de volgende fase				open	Projectleider	Ontwerp fase
Omgeving - gesprekstafel	Belangengroep	Plaats de brug terug bij de duiker Tjariet.	Plaats de brug terug bij de duiker Tjariet.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		ontwerp fase
Waterschap Noorderzijlvest	Overheid	Handhaven / uitbreiden doorstroomprofiel van hoofdwatergangen	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Geen wijziging doorgevoerd in de hoofdwatergangen.	Waterhuishoudkundigplan	Hydroloog	Waterhuishoudkundigplan (datum 12-09-2023, documentnummer NL23-648800269-58336)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Waterschap Noorderzijlvest	Overheid	Onderhoudspaden moeten minimaal huidige breedte en toegankelijkheid behouden	Onderhoudsstrook van 5 meter weersijden aanhouden	Onderhoudsstrook is naast elke watergang minimaal 5 meter breed weerszijde. In het ontwerp nog geen rekening gehouden met een losplaats van een maaiboot.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Waterschap Noorderzijlvest	Overheid	Toevoegen verharde oppervlak compenseren door extra waterberging	Compenseer 10% van extra verhard oppervlakte in waterberging.	10% van verhard oppervlakte wordt gecompenseerd.	Waterhuishoudkundigplan	Hydroloog	Waterhuishoudkundigplan (datum 12-09-2023, documentnummer NL23-648800269-58336)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Waterschap Noorderzijlvest	Overheid	waterkwaliteit: Voldoen aan lozingseisen afvalwater	First flush op rioleringsstelsel.	Verwerkt in rioleringsplan	Waterhuishoudkundigplan	Hydroloog	Waterhuishoudkundigplan (datum 12-09-2023, documentnummer NL23-648800269-58336)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Waterschap Noorderzijlvest	Overheid	waterhebeering: Verhouding verhard-onverhard	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Uitgangspunten zijn benoemd in het waterhuishoudkundigplan.	Waterhuishoudkundigplan	Hydroloog	Waterhuishoudkundigplan (datum 12-09-2023, documentnummer NL23-648800269-58336)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Waterschap Noorderzijlvest	Overheid	drooglegging: Benodigde perceelophoging	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Geen perceelophoging, voldoende drooglegging	Niet gehonoreerd			Niet gehonoreerd		Ontwerp fase
Waterschap Noorderzijlvest	Overheid	waterberging: Klimaatadaptief ontwerpen	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Uitgangspunten zijn benoemd in het waterhuishoudkundigplan.	Waterhuishoudkundigplan	Hydroloog	Waterhuishoudkundigplan (datum 12-09-2023, documentnummer NL23-648800269-58336)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Provincie Groningen afdeling wegen	Overheid	N46: Breedte vrije ruimte transport gevaarlijke stoffen	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Provincie Groningen afdeling wegen	Overheid	N46: Breedte vrije ruimte verbreding	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nieuwe wegenstructuur is hierop geëngineerd.	Niet gehonoreerd			Niet gehonoreerd		Ontwerp fase
Provincie Groningen afdeling wegen	Overheid	N46: Houd rekening met ontwerpelsen van een nieuwe rotonde	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Provincie Groningen afdeling wegen	Overheid	Regionale ambitie is N33 verdubbelen tot aan de Eemshaven	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Niet gehonoreerd			Niet gehonoreerd		Ontwerp fase
Rijkswaterstaat	Overheid	N33: Breedte vrije ruimte verbreding	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Niet gehonoreerd			Niet gehonoreerd		Ontwerp fase
Rijkswaterstaat	Overheid	N33: Houd rekening met ontwerpelsen van een nieuwe rotonde	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet		Ontwerp fase
Rijkswaterstaat	Overheid	N33: Ontwerpelsen aansluiting Dijkweg	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet		Ontwerp fase
Groningen Seaports	Particulier	N33: Houd rekening met exceptioneel transport in het algemeen	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nieuwe wegenstructuur is hierop geëngineerd.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Groningen Seaports	Particulier	N33: Ontwerpelsen aanpaaiing kruising Dijkweg bij Polen	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Gemeente Het Hogeland	overheid	De ontwikkeling en realisatie van de Oostpolder mag niet leiden tot sluitpverkeer op onderliggende wegen. Speciale aandacht voor Klaas Wierumweg en Dijkweg.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Onderdeel wordt beter beschouwd in de VO en DO fase.	open			open	Projectleider	Ontwerp fase
Groningen Seaports	Particulier	Aanpassing Klaas Wiersumweg. Houd rekening met de eigendomssituatie bij mogelijke aanpassingen. Klaas Wiersumweg is deels in eigendom van Groningen Seaports !!!	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase

Groningen Seaports	particulier	Ontwerpeisen nieuwe rotonde in Kwelderweg	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Uitgangspunt SO is standaard rotonde CROW gebiedsontsluitingsweg die voldoet aan de bochtstralen voor grote voertuigen	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Prorail	Overheid	Breedte vrije ruimte voor tranport onveilige stoffen	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Prorail	Overheid	Breedte vrije ruimte voor verbreding	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Prorail	Overheid	Aftakking naar oostpolder	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Groningen Seaports	particulier	Verkeersveilig dimensionering centrale as	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Uitgangspunt SO is standaard rotonde CROW gebiedsontsluitingsweg die voldoet aan de bochtstralen voor grote voertuigen	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Waddenvereniging	belangengroep	Dimensionering OV-voorzieningen	Dimensionering OV-voorzieningen	Nog geen specifieke eis opgenomen	open			open		ontwerp fase
Inwoners dorpen	belangengroep	Verkeersveilig dimensioneren fiets- en wandelroutes	Verkeersveilig dimensioneren fiets- en wandelroutes	Nog geen specifieke eis opgenomen	open			open		ontwerp fase
Groningen Seaports	particulier	Dimensioneren bewegwijzering	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Groningen Seaports	particulier	Straatverlichting iwm sociale veiligheid	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Inwoners dorpen	belangengroep	Dubbelruimtegebruik door perkeren onder molens	Dubbelruimtegebruik door perkeren onder molens	Nog geen specifieke eis opgenomen	open			open		ontwerp fase
Groningen Seaports	particulier	Toegankelijkheid borgen voor hulp- en nooddiensten	Uitgangspunt is max 15 cm water op de weg bij een extreme bui. Weg ligt nu 50 cm boven percelen.	Wegprofiel ligt 50 cm boven maaiveld.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Omgeving - gesprekstafel	belangengroep	Goede bereikbaarheid OV	Goede bereikbaarheid OV	Nog geen specifieke eis opgenomen	open			open		ontwerp fase
Omgeving - gesprekstafel	belangengroep	Maak de entree van de N-wegen herkenbaar.	Maak de entree van de N-wegen herkenbaar.	Nog geen specifieke eis opgenomen	open			open		ontwerp fase
Omgeving - gesprekstafel	belangengroep	Geen verkeer door Nootgedacht	Geen verkeer door Nootgedacht	Nog geen specifieke eis opgenomen	open			open		ontwerp fase
Omgeving - gesprekstafel	belangengroep	Geen sluipverkeer door de dorpen	Geen sluipverkeer door de dorpen	Nog geen specifieke eis opgenomen	open			open		ontwerp fase
Omgeving - gesprekstafel	belangengroep	Maak groene zone langs het spoor. Recreatieve route richting Valom.	Maak groene zone langs het spoor. Recreatieve route richting Valom.	Nog geen specifieke eis opgenomen	open			open		ontwerp fase
RWE en Waddenwind	Particulier	Waarborgen toegankelijkheid 21 bestaande molens	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
	Particulier	Benutten dubbel grondgebruik voor parkeren	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Nog geen specifieke eis opgenomen.	open			open		Ontwerp fase
Gemeente Het Hogeland	Overheid	b.De kavels bestaan uit p % daken/wegen/parkeervoorzieningen (dus verhard) en q % onverhard terrein (deels groen ingericht).	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Uitgangspunten zijn benoemd in het waterhuishoudkundigplan.	Waterhuishoudkundigplan	Hydroloog	Waterhuishoudkundigplan (datum 12-09-2023, documentnummer NL23-648800269-58336)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Veiligheidsregio	Overheid	Dimensionering wateraanvoer voor blusvoorziening bespreken met veiligheidsregio	Eis omtrent bluswater zie Memo veiligheidsregio.	De vereiste primaire en secundaire bluswatercapaciteit op percelen is de verantwoordelijkheid van de bedrijven. De tertiaire bluswatervoorziening beschikt voor onbepaalde tijd over een capaciteit van tenminste 8.000 l/min. De maximale afstand tussen opstelplaatsen bij	Waterhuishoudkundigplan	Hydroloog	Waterhuishoudkundigplan (datum 12-09-2023, documentnummer NL23-648800269-58336)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Enexis	Netbeheerder	2000m2 noodzakelijk voor MST-station	2000m2 noodzakelijk voor MST-station	Nog geen specifieke eis opgenomen. In vervolgfase ruimte reserveren in de groene zone van noord naar zuid	Schetsontwerp	Engineer		Open	Projectleider	Ontwerp fase
TenneT	Netbeheerder	<del>Er wordt gesproken over een zinker onder de Tjarriet door om het gebied voor TenneT te verbinden met het gebied westelijk van de Tjarriet. Gezien de beoogde breedte van de Tjarriet kan dit een dure optie worden. In overleg met GSP moet daarom misschien overwogen worden wat de mogelijkheden zijn om het TenneT-terrein qua afwatering aan te sluiten op het gebied aan de overzijde van de N32</del>	<del>Komt te vervallen. Een boring wordt niet gezien als prijzig.</del>	<del>Nog geen specifieke eis opgenomen.</del>	vervallen			open		Ontwerp fase
Waterschap Noorderzijlvest	overheid	Waterkwaliteit wordt in "grove zin" gemodelleerd. Gezien de vormgeving van het uitgeefbare gebied (min of meer langwerpig) is voldoende doorspoeling van langgerekte watergangen mogelijk in dit stadium al wel een issue	Waterkwaliteit wordt in "grove zin" gemodelleerd. Gezien de vormgeving van het uitgeefbare gebied (min of meer langwerpig) is voldoende doorspoeling van langgerekte watergangen mogelijk in dit stadium al wel een issue	Uitgangspunten zijn benoemd in het waterhuishoudkundigplan.	Waterhuishoudkundigplan	Hydroloog	Waterhuishoudkundigplan (datum 12-09-2023, documentnummer NL23-648800269-58336)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Waterschap Noorderzijlvest	overheid	Bij ruimtelijke situering (locatiekeuze) van open waterpartijen zo veel mogelijk rekening houden met geluidsversterkende/geluidsheerkaatsende werking in nabijheid van windmolens. Geluidseffecten van windmolens op "hardheid van oppervlakten", specifiek bij wateroppervlak	Bij ruimtelijke situering (locatiekeuze) van open waterpartijen zo veel mogelijk rekening houden met geluidsversterkende/geluidsheerkaatsende werking in nabijheid van windmolens. Geluidseffecten van windmolens op "hardheid van oppervlakten", specifiek bij wateroppervlak	In de groene zone langs de dijk worden alleen extra WADI's aangebracht. Alleen bij extreme regenval is hier open wateroppervlakte.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Enexis	Netbeheerder	MS kabel mogen onderling 25cm van elkaar af liggen. (per kabel hart 40 cm) Hou wel in de ontwerpfase rekening met een bredere strook.  Bij ontwerp rekening houden met de aanlegcriteria Netbeheer Nederland!!!	MS kabel mogen onderling 25cm van elkaar af liggen. (per kabel hart 40 cm) Hou wel in de ontwerpfase rekening met een bredere strook.  Bij ontwerp rekening houden met de aanlegcriteria Netbeheer Nederland!!!	Hiervoor is het nutstracé gereserveerd van 2,5 meter.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Enexis	Netbeheerder	Er dient rekening gehouden te worden een extra MS-T station in het midden van het plangebied.	Rekening houden met 2000m2 nutsruimte midden in het plangebied	In groene zone is hier ruimte voor.	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Veiligheidsregio	Overheid	<del>Zorg voor een afsluitbare watergang rondom het bedrijventerrein t.b.v. vervuild bluswater/calamiteiten. (geocompartimenteerd)</del>	<del>Klanteis is vervallen, niet noodzakelijk om hier vooraf maatregelen voor de treffen.</del>	Nog geen specifieke eis opgenomen.	vervallen			vervallen		Ontwerp fase
Waterschap Noorderzijlvest	Overheid	<del>Zorg voor een afsluitbare watergang rondom het bedrijventerrein t.b.v. vervuild bluswater/calamiteiten. (geocompartimenteerd)</del>	<del>Niet noodzakelijk om het hoofdsysteem te engineeren op afsluitbare watergangen. Mogelijk wel noodzakelijk op kavel zelf, afhankelijk van type bedrijfsvoering. Nog geen specifieke eis opgenomen</del>	<del>Nog geen specifieke eis opgenomen.</del>	vervallen			vervallen		Ontwerp fase
Gemeente Het Hogeland	Overheid	a. Groen blauwe zone bestaat voor x% uit wegen (en dus verhard), voor y% uit open water (lopen of meertjes) en z% groen ingericht gebied	Nog geen specifieke eis opgenomen.	Uitgangspunten zijn benoemd in het waterhuishoudkundigplan.	Waterhuishoudkundigplan	hydroloog	Waterhuishoudkundigplan (datum 12-09-2023, documentnummer NL23-648800269-58336)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase
Enexis	Netbeheerder	Middenspanning kan in het standaard nutstracé. Rekening houden dat middenspanning wel op afstand van water moet liggen	Middenspanning kan in het standaard nutstracé. Rekening houden dat middenspanning wel op afstand van water moet liggen	Tennet: * Klantaansluiting Tennet vanuit groene zone naar bedrijventerrein Enexis * Klantaansluitingen Enexis via nutstracé (2,5 m) via centrale as	Schetsontwerp	Engineer	Schetsontwerp ( Datum 06-09-2023, tekeningnummer 51016916-SWE-ZZ-XX-DR-C-00032-L01-SO)	voldoet	Projectleider	Ontwerp fase





A Gepubliceerd

Meten in meters, tenzij anders aangegeven  
Materialen in millimeters  
Hoogtepunten in meters t.a.v. N.A.P.

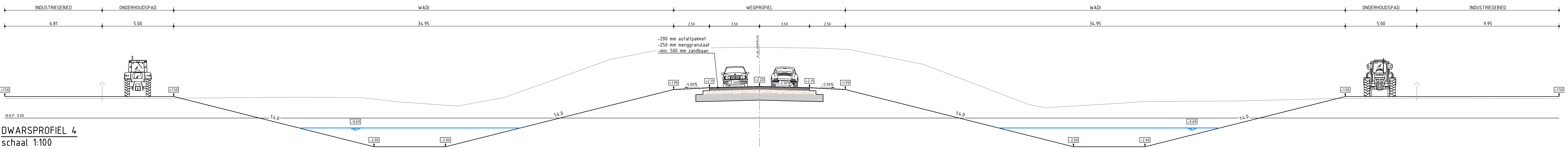
Gedownload door  
Provincie Groningen  
Project  
Ontwerp Oostpolder  
Ondersaam  
Dwarsprofielen  
SO

Projectnummer	Rekeningnummer	Uitgave	Datum van uitgave	Ontwerper	Controleur
51016916	00053	1	13-09-2023	Schelsontwerp	

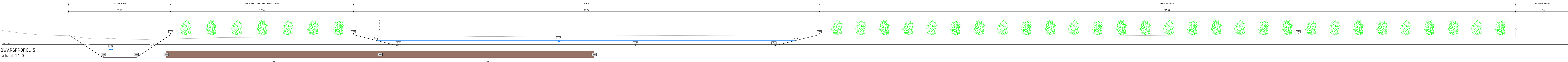
Blz	Von	Schaal	Formaat	Handte	Dat.	Gec.	Aanl.
1	2	1:100	A1-L (594x1890)	Zwolle	1A3I	KMOL	KMOL

www.sweco.nl  
© Sweco Nederland B.V. Alle rechten voorbehouden

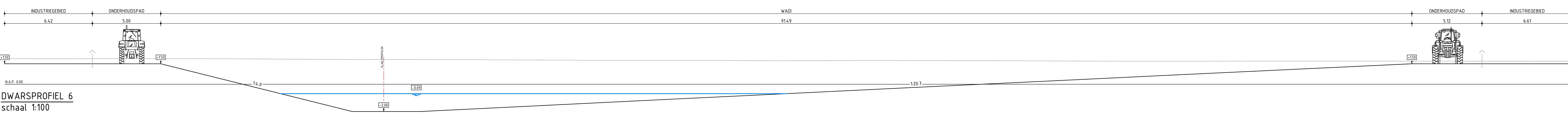




DWARSPROFIEL 4  
schaal 1:100



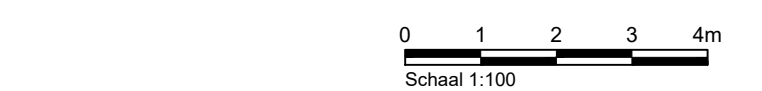
DWARSPROFIEL 5  
schaal 1:100



DWARSPROFIEL 6  
schaal 1:100

LEGENDA

- ontwerp topmodel
- AHN6
- watertij
- asfalt
- menggranulaat
- zandbaan
- nuts track (diepte indicatief)
- beplanting (indicatief)
- buis (indicatief)
- CAI (indicatief)
- DV/VRI (indicatief)
- KPN (indicatief)
- midspanning (indicatief)
- gasleiding (indicatief)
- watertoevoer (indicatief)
- grens industriegebied



Maken in meters, tenzij anders aangegeven.  
Makelaten in millimeters.  
Ingegeven in meters (excl. N.A.P.)

Provincie Groningen

Ontwerp Oostpolder

Dwarsprofielen

SO

Blad	Vers	Blad	Formaat	Kennmerk	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp	Ontwerp
2	2	1:100	A14	(B94220)	Zwolle	YASJ	KMDL	KMDL

www.sweco.nl  
© Sweco Nederland B.V. Alle rechten voorbehouden.



A Gepubliceerd



# TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN

## Oostpolder te Eemshaven



Opdrachtgever: Provincie Groningen  
Datum: 4 december 2023  
Kenmerk: 102873/DEF/1.0  
Status: Definitief

Taxateurs: E. Vlaming MSc MRICS RT REV namens BaseValue  
Ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT namens Steenhuijs Grondzaken



### Valuation & Consultancy

**BaseValue B.V.**, Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek  
t 085-400 01 71 e [info@basevalue.nl](mailto:info@basevalue.nl) i [www.basevalue.nl](http://www.basevalue.nl)  
iban NL37 INGB 0007 5658 39 kvk 66983517 btw NL856781253B01



## Inhoudsopgave

<b>Samenvatting .....</b>	<b>5</b>
Algemeen .....	5
Doel van taxatie .....	5
Basis van Waarde.....	5
Bijzondere uitgangspunten .....	6
Inbrengwaarden .....	6
<b>1. Benoeming en status van taxateurs.....</b>	<b>7</b>
1.1. Benoeming verantwoordelijke taxateurs .....	7
1.2. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs .....	7
1.3. Eerdere betrokkenheid .....	8
<b>2. Opdrachtformulering .....</b>	<b>9</b>
2.1. Opdrachtverstrekking .....	9
2.2. Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers .....	9
2.3. Opdrachtnemer .....	9
2.4. Verantwoording en aansprakelijkheid.....	9
2.5. Doel van de taxatie.....	10
2.6. Te taxeren belang .....	10
2.7. Taxatie type .....	10
2.8. Onderwerp van de taxatie .....	11
2.9. Waarderingsgrondslag (basis van waarde) .....	11
2.10. Waardepeildatum.....	11
2.11. Wezenlijke veranderingen na waardepeildatum .....	11
2.12. Bezichtiging.....	12
2.13. Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert.....	12
2.14. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten .....	13
2.15. Schattingonzekerheid en taxatie onzekerheid .....	14
2.16. Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie .....	17
<b>3. Procedure taxatierapport .....</b>	<b>18</b>
<b>4. Werkwijze en methodieken .....</b>	<b>19</b>
4.1. Werkwijze .....	19
4.2. Waarderingsmethoden .....	19
<b>5. Overwegingen .....</b>	<b>24</b>
5.1. Inleiding .....	24
5.2. Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde.....	24
5.3. Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde.....	25
5.4. Bijzondere (on)geschiktheid .....	27
<b>6. Locatie, object en bereikbaarheid .....</b>	<b>28</b>
6.1. Locatieomschrijving .....	28
6.2. Object .....	29
6.3. Historie .....	30
6.4. Gebruikssituatie en huurovereenkomst(en) .....	31
6.5. Bereikbaarheid.....	31
6.6. Voorzieningen.....	32
6.7. Bodemverontreiniging .....	33
6.8. PFAS .....	33
6.9. Asbest.....	34
6.10. Tracé TenneT.....	34



6.11.	Grondsoort .....	35
6.12.	Actueel Hoogte Bestand Nederland .....	36
<b>7.</b>	<b>Privaatrechtelijke aspecten .....</b>	<b>38</b>
7.1.	Kadastrale situatie .....	38
<b>8.</b>	<b>Publiekrechtelijke aspecten.....</b>	<b>45</b>
8.1.	Structuurvisie Oostpolder .....	45
8.2.	Bestemming .....	46
8.3.	Wet voorkeursrecht gemeenten .....	47
8.4.	Monumentale status .....	48
8.5.	Beschermd Stadsgezicht .....	48
8.6.	Stikstof.....	48
<b>9.</b>	<b>SWOT-analyse .....</b>	<b>50</b>
<b>10.</b>	<b>Macro-economische ontwikkelingen .....</b>	<b>51</b>
10.1.	Augustusraming 2023 (cMEV 2024).....	51
10.2.	Conjunctuurklok CBS.....	51
<b>11.</b>	<b>Marktsituatie en referenties agrarisch.....</b>	<b>53</b>
11.1.	Landelijke ontwikkeling .....	53
11.2.	Noord-Nederland.....	54
11.3.	Referenties agrarische gronden .....	55
11.4.	Referentietransacties bedrijfswoningen .....	59
11.5.	Referentietransacties burgerwoningen .....	60
<b>12.</b>	<b>Waardering gebruikswaarden.....</b>	<b>61</b>
12.1.	<b>1</b> .....	61
12.2.	<b>22</b> .....	62
12.3.	<b>15</b> .....	63
12.4.	<b>3</b> .....	65
12.5.	<b>9</b> .....	66
12.6.	<b>10</b> .....	67
12.7.	<b>13</b> .....	68
12.8.	<b>12</b> .....	70
12.9.	<b>7</b> .....	71
12.10.	<b>25</b> .....	72
12.11.	<b>18</b> .....	82
12.12.	<b>6</b> .....	83
12.13.	<b>5</b> .....	84
12.14.	<b>28</b> .....	87
12.15.	<b>26</b> .....	88
12.16.	<b>16</b> .....	89
12.17.	<b>19</b> .....	90
12.18.	<b>4</b> .....	92
12.19.	<b>14</b> .....	93
12.20.	<b>17</b> .....	94
12.21.	<b>24</b> .....	96
12.22.	<b>23</b> .....	96
12.23.	<b>21</b> .....	97
12.24.	<b>20</b> .....	98
12.25.	<b>11</b> .....	99
12.26.	Overzicht gebruikswaarden.....	100





<b>13.</b>	<b>Marktsituatie en referenties bouwgrond bedrijventerreinen .....</b>	<b>102</b>
13.1.	Bedrijventerreinen .....	102
13.2.	Referenties ruwe bouwgronden bedrijventerreinen.....	102
<b>14.</b>	<b>Waardering complexwaarde .....</b>	<b>108</b>
14.1.	Comparatieve benadering .....	108
14.2.	Residuele benadering .....	108
14.3.	Finale waardering complexwaarde .....	112
14.4.	Uitgangspunt fiscale levering van de gronden.....	112
14.5.	Verdeling complexwaarde eigenaren en gerechtigde van het bekleemrecht en erfpachtrecht .....	112
<b>15.</b>	<b>Inbrengwaarden .....</b>	<b>114</b>
15.1.	Gebruikswaarden .....	114
15.2.	Complexwaarden .....	114
15.3.	Excessieve verwervingskosten .....	115
15.4.	Inbrengwaarden .....	115
15.5.	Back-testing .....	115
<b>16.</b>	<b>Ondertekening .....</b>	<b>116</b>

## Bijlagen

De volgende bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

- Opdrachtbevestiging
- Algemene voorwaarden BaseValue BV, juni 2021
- Waarderingsmethodieken
- Waardebegrippen en definities
- Locatiefoto's
- Kadastrale berichten
- Akten van levering
- Bestemmingsplangegevens
- Kaartmateriaal



## Samenvatting

### Algemeen

Dossiernummer	102873/DEF/1.0
Opdrachtgever	Provincie Groningen
Contactpersoon	De heer E. Noordam
Bezichtigingsdatum	9 augustus 2023
Waardepeildatum	9 augustus 2023
Object	Het getaxeerde betreft: de onroerende zaken in het plangebied Oostpolder. Het gaat om onroerende zaken die overwegend agrarisch worden gebruikt. Het inpassingsplan voorziet in de realisatie van een bedrijventerrein.
Adres	Dijkweg, Eemshavenweg
Postcode + plaats	9979 XS Eemshaven
Kadastrale percelen	Gemeente Uithuizermeeden, sectie M, diverse percelen
Grootte percelen	5.843.611m <sup>2</sup>

### Doel van taxatie

Het doel van de taxatie is inzicht krijgen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De waarden zijn benodigd voor het op te stellen (ontwerp) exploitatieplan of berekeningen van dien aard.

Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

### Basis van Waarde

De waarderingsgrondslag is de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op de peildatum is geen sprake van onteigening zodat de inbrengwaarde met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet wordt vastgesteld.

De te gebruiken waarde definitie is de 'werkelijke waarde':

*"De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald".*

In deze definitie is de fictie van redelijk handelende partijen opgenomen.

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde.



De toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

## Bijzondere uitgangspunten

Bij de taxatie wordt uitgegaan van de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Bijzonder uitgangspunt is dat een ruimtelijk besluit wordt genomen dat voorziet in de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein cum annexis en dat dit ruimtelijk besluit een onherroepelijke status heeft.
- De aanwezige windturbines (opstalrechten) maken uitdrukkelijk geen onderdeel uit van deze taxatie.
- Uitgangspunt is dat de onroerende zaken vrij zijn van huur -, jacht-, pacht, lease- en huurkoopovereenkomsten en andere overeenkomsten en gebruiksrechten tot gebruik door derden, alsmede vrij van aanspraken wegens huurbescherming. De bestaande beklemdrechten worden wel betrokken in deze taxatie.

Bovengenoemde bijzondere uitgangspunten wijken af van de huidige situatie, maar worden door de taxateurs redelijk geacht vanwege de voorgenomen ontwikkeling.

Volgens de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) dient, ingeval sprake is van bijzondere uitgangspunten, ook de waarde zonder bijzonder uitgangspunt te worden gerapporteerd. Wij rapporteren zowel over de gebruikswaarden als over de complexwaarde.

6

## Inbrengwaarden

juncto artikel 6.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), van de objecten gelegen in het plangebied Oostpolder te Eemshaven per 9 augustus 2023 (bezichtigingsdatum), onder toepassing van bijzondere uitgangspunten, bedraagt:

**€ 131.481.248,-**

De tabel hierna toont de inbrengwaarden per eigenaar en/of gerechtigde van het beklemdrecht.

Eigenaar	m² perceel	Beklemdrecht ten behoeve van	m² beklemdrecht of erfrecht	Gebruikswaarde (bloot eigendom)	Gebruikswaarde beklemdrecht of erfrecht	Complexwaarde	Inbrengwaarde
1	597.222	-	-	7.763.886	-	13.437.495	13.437.495
22	357.354	-	-	4.645.602	-	8.040.465	8.040.465
15	63.955 101	-	-	1.135	-	201.458	201.458
3	226.937	-	-	2.950.181	-	5.106.083	5.106.083
9	295.536	-	-	3.321.968	-	5.749.560	5.749.560
10	511.471	-	-	6.849.123	-	11.508.098	11.508.098
13	806.112	-	-	10.479.456	-	18.137.520	18.137.520
12	1.178.334	-	-	15.318.342	-	26.512.515	26.512.515
7	265.485	-	-	3.451.305	-	5.973.413	5.973.413
25	348.061	-	-	4.945.723	-	7.831.373	7.831.373
18	115.396	-	234.395	1.508.148	3.047.135	7.131.953	7.131.953
6	120.305	-	-	1.563.965	-	2.706.863	2.706.863
5	249.243 100	-	-	3.625	-	785.115	785.115
28	14.642 28	-	-	-	190.346	329.445	329.445
26	172.149	-	-	2.237.937	-	3.873.353	3.873.353
16	4.355	-	-	56.615	-	97.988	97.988
19	36.470 102	-	-	-	-	114.881	114.881
4	1.500	-	-	19.500	-	33.750	33.750
14	131.585	-	63.955	1.710.605	831.415	4.198.192	4.198.192
17	197.925 102	-	-	-	-	823.464	823.464
24	41.640	-	-	541.320	-	936.900	936.900
23	103.165	-	-	1.341.145	-	2.321.213	2.321.213
21	43.695	-	-	568.035	-	983.138	983.138
20	24	-	-	312	-	540	540
11	1.050	-	-	13.650	-	23.625	23.625
100	-	-	249.243	-	3.240.159	4.822.852	4.822.852
<b>Totaal</b>	<b>5.843.611</b>			<b>69.083.578</b>	<b>7.309.055</b>	<b>131.481.248</b>	<b>131.481.248</b>

Inbrengwaarde per eigenaar



## 1. Benoeming en status van taxateurs

### 1.1. Benoeming verantwoordelijke taxateurs

Verantwoordelijke taxateur namens BaseValue B.V.:

E. (Erik) Vlaming MSc MRICS RT REV:

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer RT674196972;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) als Recognised European Valuer (REV), onder nummer REV-NL/NVM/2024/6;
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 6718731;
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer D0449, vakgebied: Onteigeningsdeskundige / Taxateur, Vastgoed;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen.

Verantwoordelijke taxateur namens Steenhuijs Grondzaken BV:

Ing. A. (Albert) van Gellicum MRE MRICS RT:

- Beëdigd rentmeester, Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters te Wageningen;
- Registertaxateur Landelijk en Agrarisch vastgoed / Bedrijfsmatig Vastgoed-Grootzakelijk Vastgoed, registratienummer RT671346927, Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam;
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 1287065;
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer D0398, vakgebied: Onteigeningsdeskundige / Taxateur, Vastgoed, Rentmeesterschap;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen;

Er is sprake van een situatie met (minimaal) twee taxateurs, waarmee het 'vierogenprincipe' is geborgd en een plausibiliteitsverklaring niet verplicht is.

### 1.2. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs

- Taxateurs zijn professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelse versie 31 januari 2022. Tevens beschikken taxateurs over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateurs zijn voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.



- Taxateurs conformeren zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVt, RICS, DOBS, TEGoVA, LRGD, NVM en overige van toepassing zijnde registers.
- BaseValue B.V. is een deskundige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors, alsmede de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) vastgesteld op 1 januari 2020. De waardering van de onroerende zaken worden in alle gevallen te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd door een of meerdere professionele taxateur(s) die zijn gecertificeerd door het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) te Rotterdam en/of Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).
- BaseValue B.V. verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. De taxateurs hebben op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever. De taxateurs hebben geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie.
- BaseValue B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. BaseValue B.V. kan regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien BaseValue B.V. regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever minimaal te noemen ten opzichte van de jaaromzet van BaseValue B.V.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateurs treden op als externe taxateurs.

### **1.3. Eerdere betrokkenheid**

Taxateurs, noch BaseValue, zijn nimmer betrokken geweest bij het getaxeerde.





## 2. Opdrachtformulering

### 2.1. Opdrachtverstrekking

Op 17 augustus 2023 is opdracht verstrekt tot het taxeren van de nader omschreven onroerende zaak.

De taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief d.d. 17 augustus 2023 onder dossiernummer K54837, welke in het rapport is opgenomen als bijlagen. Het in de opdrachtbrief besproken object en diepgang van de afgesproken werkzaamheden ten aanzien van de taxatie zijn gedurende het taxatieproces niet aangepast.

### 2.2. Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	Provincie Groningen
Contactpersoon	De heer E. Noordam
Telefoonnummer	06 53 315 318
E-mail	e.noordam@provinciegroningen.nl

### 2.3. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	
Bedrijfsnaam	BaseValue B.V.
Contactpersoon	De heer E. Vlaming 085-400 01 71 / 06 - 52 53 92 60 e.vlaming@basevalue.nl / info@basevalue.nl

### 2.4. Verantwoording en aansprakelijkheid

#### Algemene voorwaarden BaseValue juni 2021

Op deze opdracht zijn de Algemene voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021 van toepassing. Deze zijn opgenomen in de bijlagen van dit rapport.

#### Aansprakelijkheid

BaseValue aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. De aansprakelijkheid vervalt na ommekomst van één jaar na aanvang van de taxatieopdracht.

BaseValue B.V. heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (HDI Global SE, polisnummer VBA1603810, gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd.

De aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot drie keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.

#### Toepassing van de RICS Taxatiestandaarden 2022

Deze taxatie is in overeenstemming met de RICS Taxatiestandaarden 2022 – inclusief de 'International Valuation Standards' (IVS).

BaseValue is een RICS gereguleerd bedrijf en moet zich daarom onderwerpen aan de RICS Rules of Conduct. RICS gereguleerde bedrijven staan onder toezicht en kunnen aan een onderzoek worden onderworpen ter beoordeling aan het al dan niet voldoen aan de gestelde Rules of Conduct en het eventueel treffen van disciplinerende maatregelen.

### **Toepassing van NRVt-taxatie reglementen**

Wij conformeren ons aan de reglementen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs.

Een inbrengwaardetaxatie kwalificeert als een 'wettelijke taxatie' zoals bedoeld in het reglement 'Definities' van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam. Het taxatierapport betreft een Professionele Taxatiedienst (PTD), waarbij door een geregistreerde taxateur een schatting wordt gemaakt van de waarde van een vastgoedobject en waarover wordt gerapporteerd. Aan deze schatting en het taxatierapport wordt in het economisch en maatschappelijk verkeer waarde aan ontleend. In het reglement Definities van het NRVT is opgenomen dat wet- en regelgeving en jurisprudentie de taxateur kunnen dwingen om af te wijken van de reglementen en de internationale standaarden. Er kan alleen worden afgeweken indien en voor zover de wet, regelgeving en *best practice* van het vakgebied of rechtsspraak hem daartoe dwingt.

Tevens zijn de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT, zoals opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels zijn onverkort van toepassing. In het Reglement Gedrags- en Beroepsregels zijn de volgende fundamentele beginselen verwoord: professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit; objectiviteit en onafhankelijkheid; zorgvuldigheid en transparantie; vertrouwelijkheid.

Op deze taxatie is enkel het tuchtrecht van het NRVT van toepassing. Tuchtrecht via andere instellingen, ook al is taxateur daar bij aangesloten, is uitgesloten op de verrichte taxatiewerkzaamheden.

## **2.5. Doel van de taxatie**

Het doel van de taxatie is inzicht verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) inzake het project Oostpolder. De waarden zijn benodigd voor het op te stellen (ontwerp) exploitatieplan.

Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door opdrachtgever. Derden kunnen hier geen rechten aan ontleen. Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

## **2.6. Te taxeren belang**

Het belang van de taxatie betreft de volle eigendom.

## **2.7. Taxatie type**

De taxatieopdracht betreft een volledige taxatie. Dit houdt in dat een volledig onderzoek wordt gedaan.

De rapportage wordt opgeleverd conform de eisen die het NRVT en de IVS daar aan stellen.





## 2.8. Onderwerp van de taxatie

Object	
Omschrijving	Het getaxeerde betreft de onroerende zaken in het plangebied Oostpolder. Het gaat om onroerende zaken die overwegend agrarisch worden gebruikt. Het inpassingsplan voorziet in de realisatie van een bedrijventerrein.
Adres	Dijkweg, Eemshavenweg
Postcode	9979 XS
Plaats	Eemshaven

## 2.9. Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

De waarderingsgrondslag is de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op de peildatum is geen sprake van onteigening zodat de inbrengwaarde met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet wordt vastgesteld.

De te gebruiken waarde definitie is de 'werkelijke waarde':

*"De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald".*

In deze definitie is de fictie van redelijk handelende partijen opgenomen.

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde.

De toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

## 2.10. Waardepeildatum

De waardepeildatum van de inbrengwaarde ligt zo dicht als redelijkerwijs mogelijk is tegen het moment van vaststellen van het exploitatieplan.

De waardepeildatum is vastgesteld op 9 augustus 2023 en is gelijk aan de bezichtigingsdatum.

## 2.11. Wezenlijke veranderingen na waardepeildatum

Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde is gebaseerd op de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.

Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering.

Het uitgangspunt is gehanteerd dat zich geen wijzigingen in de fysieke en juridische situatie van het getaxeerde hebben voorgedaan tussen opnamedatum, taxatiedatum en rapportdatum, die een waarde beïnvloedend effect zouden kunnen hebben, tussen het moment van de opnamedatum en de taxatiedatum. Mocht een dergelijke situatie zich hebben voorgedaan, dan kan dit een (negatief) effect op de waardering hebben. De taxateur behoudt zich dan het recht voor om de waardering aan te passen.

## 2.12. Bezichtiging

Op 9 augustus 2023 is de locatie door de heer E. Vlaming bezichtigd. Het betreft een zogenaamde 'geveltaxatie' waarbij de onroerende zaken vanaf de openbare weg zijn bezichtigd. Een zogenaamde geveltaxatie brengt met zich mee dat taxateurs de panden intern niet hebben kunnen inspecteren en daardoor met name bij onroerende zaken die zijn voorzien van opstallen sprake is van een verhoogde taxatieonzekerheid.

Het doel van de bezichtiging is een goede indruk te krijgen van het object en zijn omgeving. Een bezichtiging houdt in een bezoek aan de directe omgeving van het object en een bezoek waar kenmerken, kwaliteiten, dimensies en vorm van het object worden waargenomen.

Bezichtiging	
Opname intern	Nee
Opname extern	Ja, vanaf de openbare weg
Technische ruimte(n)	Nee
Dak inspectie	Nee
Mondelinge toelichting	Nee
Deskundige bijstand	Nee

## 2.13. Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert

Hierna staat bij de bron aangegeven welke relevante informatie wij van de opdrachtgever hebben ontvangen. De overige informatie vragen wij zelf op bij de aangegeven instanties. Taxateur geeft aan of hij de ontvangen informatie als 'plausibel' beoordeelt. Deze informatie wordt vervolgens als 'uitgangspunt' gehanteerd.

Ontvangen informatie	Bron	Plausibel
Structuurvisie Oostpolder	Opdrachtgever	Ja
Tekening gronden om windmolens	Opdrachtgever	Ja
Onderbouwing gebiedsontwikkeling Oostpolder vanuit marktperspectief – Stec Groep	Opdrachtgever	Ja
Ruimtelijk kwaliteitskader Oostpolder	Opdrachtgever	Ja
Perceelslijst	Opdrachtgever	Ja
Landschap	Opdrachtgever	Ja
Kennisgeving ontwerp Structuurvisie en PlanMER	Opdrachtgever	Ja
Geluid	Opdrachtgever	Ja
Landschap	Opdrachtgever	Ja
Uitgeefbare_en_niet-uitgeefbare_percelen	Opdrachtgever	Ja
Exploitatiegebied Oostpolder	Opdrachtgever	Ja

Overzicht van ontvangen informatie



Wanneer informatie niet ter beschikking wordt gesteld, kan hier niet specifiek rekening mee worden gehouden.

## 2.14. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

### Uitgangspunten

Uitgangspunten zijn zaken die in de context van de taxatieopdracht redelijkerwijs als feit kunnen worden geaccepteerd zonder specifieke onderzoeken of verificaties. Het betreft zaken die na vermelding moeten worden geaccepteerd om inzicht te verwerven in de taxatie of ander verstrekt advies.

Bij de taxatie gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- BTW: Alle genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief BTW, tenzij anders gemeld.
- De RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor. Echter, voor de Nederlandse markt mag ook gebruik gemaakt worden van de NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt voor ons in principe het uitgangspunt.
- Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld. Eventueel toch door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar te stellen informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.
- Er is door de taxateur geen uitgebreid titelonderzoek verricht. Door de taxateur is aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan, anders dan die genoemd in de laatste titel van aankomst.
- Er is ten behoeve van de taxatie geen nader bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Door de taxateur is aangenomen dat de bodem schoon is en geschikt voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.
- Er is door de taxateur een beperkt bestemmingsplanonderzoek verricht. De taxateur heeft zich bij het vaststellen van de waarde gebaseerd op de beschikbare informatie op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).
- Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.
- Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.





### **Bijzondere uitgangspunten**

Wanneer veronderstelde feiten verschillen van de feiten op de waardepeildatum, wordt dat een "bijzonder uitgangspunt" genoemd. Bijzondere uitgangspunten worden vaak gehanteerd om het effect van mogelijke veranderingen op de waarde van een actief aan te geven. Zij worden als "bijzonder" aangeduid om aan een gebruiker van de taxatie duidelijk te maken dat de taxatieconclusie afhankelijk is van een verandering in de huidige omstandigheden of dat in de conclusie een standpunt wordt weergegeven dat door marktpartijen in het algemeen niet zou worden ingenomen op de waardepeildatum.

Bij de taxatie wordt uitgegaan van de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Bijzonder uitgangspunt is dat een ruimtelijk besluit wordt genomen dat voorziet in de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein cum annexis en dat dit ruimtelijk besluit een onherroepelijke status heeft.
- De aanwezige windturbines (opstalrechten) maken uitdrukkelijk geen onderdeel uit van deze taxatie.
- Uitgangspunt is dat de onroerende zaken vrij zijn van huur -, jacht-, pacht, lease- en huurkoopovereenkomsten en andere overeenkomsten en gebruiksrechten tot gebruik door derden, alsmede vrij van aanspraken wegens huurbescherming. De bestaande beklemdrechten worden wel betrokken in deze taxatie.

Bovengenoemde bijzondere uitgangspunten wijken af van de huidige situatie, maar worden door de taxateurs redelijk geacht vanwege de voorgenomen ontwikkeling.

Volgens de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) dient, ingeval sprake is van bijzondere uitgangspunten, ook de waarde zonder bijzonder uitgangspunt te worden gerapporteerd. Wij rapporteren zowel over de gebruikswaarden als over de complexwaarde.

Taxateur adviseert om, voordat een transactie wordt geïnitieerd, gebaseerd op dit rapport, de informatie en (bijzondere) uitgangspunten voor deze taxatie nader te controleren. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

## **2.15. Schattingsonzekerheid en taxatie onzekerheid**

Een taxatie is geen feit, maar een schatting van de meest waarschijnlijke van een reeks mogelijke uitkomsten op basis van de uitgangspunten bij de taxatie. Marktwoaarderingen zijn schattingen van de meest waarschijnlijke prijs die zou worden betaald in een transactie op de waardepeildatum. Alle taxaties zijn opinies. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren.

Met taxatieonzekerheid (*valuation uncertainty*) wordt bedoeld op de waarschijnlijkheid dat een taxatie afwijkt van de prijs in een feitelijke transactie op de peildatum (onder dezelfde aannames als waarop de taxatie is gebaseerd). Het vraagstuk van de taxatieonzekerheid staat met name sinds het uitbreken van de kredietcrisis in 2008 in de aandacht.

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

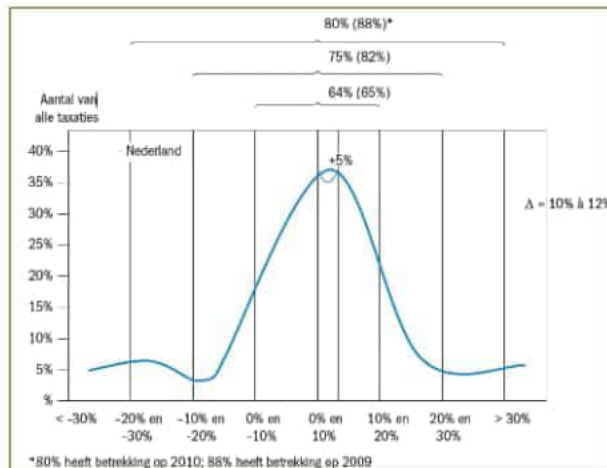
- de informatievoorziening
- een gebrek aan marktinformatie
- marktomstandigheden
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid





In het standaardwerk 'Taxatieleer vastgoed 1' van Van Arnhem en Berkhout wordt een grafiek getoond van taxaties en transactiepreisen, dat is onderzocht door RICS. Dit onderzoek uit 2010 liet zien dat de gemiddelde transactieprijs (afgerond) 5% hoger was dan de gemiddelde taxatiewaarde.

80% van de gerealiseerde verkoopprijzen ligt binnen een range van plus of min 20% van de taxatiewaarden (voor de crisis was dat circa 90%), 75% ligt binnen een range van plus of min 15% en ongeveer 65% binnen de range van plus of min 10%. Daarbij wordt door Van Arnhem en Berkhout aangetekend dat de betrokken objecten overwegend hoogwaardige, verhuurde beleggingsobjecten zijn, niet de 'moeilijkste' categorie om te taxeren.



Bron: Taxatieleer vastgoed 1, Van Arnhem en Berkhout

In de voorgaande edities van 'Taxatieleer vastgoed 1', destijds nog geschreven door Georg ten Have, werd de stelregel gehanteerd dat bij een gemiddelde taxatie van € 100.000,-, 95,5% van de taxateurs een schatting geeft tussen € 90.000 en € 110.000,-. Ten Have ondersteunde (hetzij voorzichtig) de ongeschreven 10%-regel.

De veronderstelde standaard bandbreedte van +/- 10% is recentelijk nog een keer bevestigd door MSCl/ RICS waar verkoopprijzen worden vergeleken met recente taxatie waarden. De gemiddelde afwijking tussen taxatie en verkoopwaarden in Nederland in de periode tussen 2012 en 2021 bedroeg 11%. De verschillen tussen de verkoopprijzen en taxatiewaarden verschillen per asset-class.



Bron: MSCI 2022

De waardering is gebaseerd op diverse aannames en verwachtingen van ontwikkelingen in de toekomst. Elke aanname heeft in meerdere of mindere mate een effect op de uitkomst van de waardering. De belangrijkste aannames en uitgangspunten staan in dit rapport beschreven en kunnen verschillen per gehanteerd methode.

Toekomstige significante toe- of afname van opbrengsten, markthuur, bekostiging of leegstand kunnen resulteren in een significant hogere of lagere reële waarde. Significante stijging of daling van grondexploitatiekosten, (bouw)kosten, disconteringsvoet, en/of inflatiepercentage kunnen resulteren in een significant hogere of lagere reële waarde. Aanpassingen van het verkoopmoment kunnen ook resulteren in een significant hogere of lagere reële waarde.

Opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door de taxateurs, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.

### Aandachtspunt schattings- en taxatieonzekerheid

Conform Richtlijn VPGA 10 van de RICS Taxatie standaarden willen wij graag uw aandacht vestigen op het navolgende:

Sinds begin 2022 is er geopolitieke onrust in de wereld als gevolg van de inval van Rusland in Oekraïne. Als gevolg van deze oorlog zijn in de loop van 2022 de energieprijzen fors gestegen en als gevolg daarvan een sterk toegenomen inflatiecijfer. Als reactie hierop zijn de rente tarieven in het derde kwartaal sterk gestegen. Deze stijging krijgt meer en meer vat op de vastgoedsector en daarmee op de betaalbaarheid en de bereidheid tot het totstandkomen van transacties. Dit effect heeft een neerwaarts effect op de prijsvorming van een groot deel van de vastgoedsector. Door gebrek aan actuele transactie cijfers heeft dit een effect op de taxatie onzekerheid.

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden, de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie en de toegepaste taxatiemethoden, is de taxateur van oordeel dat er in onderhavige taxatie sprake is hogere dan gemiddelde taxatie-onzekerheden. Deze zijn inherent aan het type vastgoedobject (ruwe bouwgronden ten behoeve van de realisatie van een bedrijventerrein) en de onzekerheden bij een degelijke gebiedsontwikkeling.

## **2.16. Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie**

### **Beperkingen in gebruik**

Het rapport mag gebruikt worden ten behoeve van het eerder aangegeven doel.

### **Distributie en publicatie**

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in de offerte genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid genomen bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van BaseValue B.V. Uitsluitend publicatie van het taxatierapport als onderdeel van het exploitatieplan is toegestaan, zulks bovendien enkel integraal, dat wil zeggen voorzien van alle bijlagen.





### 3. Procedure taxatierapport

Gedurende onze werkzaamheden hebben wij d.d. 1 december 2023 een concept van de waarden naar de opdrachtgever verstuurd. Naar aanleiding hiervan heeft een inhoudelijke bespreking op d.d. 2 december 2023 plaatsgevonden. Deze bespreking heeft geen aanleiding gegeven tot waarde mutaties. Daar waar de waarde mutatie groter is gebleken dan 5% hebben wij dit nader toegelicht. Daar waar niets vermeld staat, was geen sprake van een substantiële waarde mutatie.

In de tabel hierna worden de verschillende versies van de rapportages benoemd.

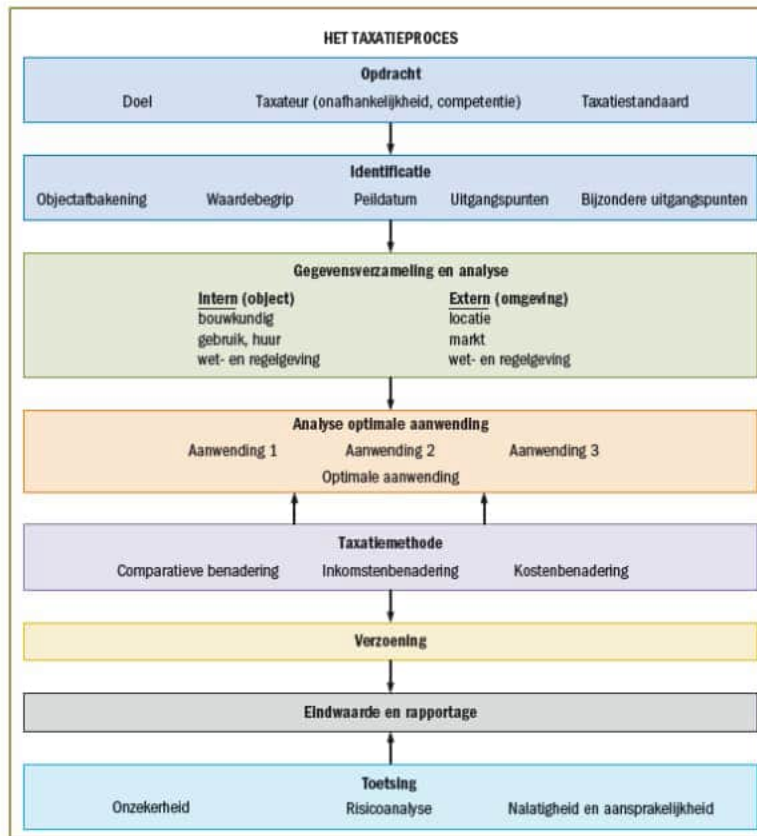
Versie	Datum
Concept	1 december 2023
Definitief	4 december 2023



## 4. Werkwijze en methodieken

### 4.1. Werkwijze

In het standaardwerk 'Taxatieleer vastgoed 1' van Van Arnhem en Berkhout<sup>1</sup> is het volgende taxatieproces opgenomen:



Taxatieproces, bron: Van Arnhem en Berkhout (2013)

In het kader van de waardering zijn de volgende activiteiten verricht:

- Intakegesprek met de opdrachtgever,
- Interne en externe inspectie van de locatie en de objecten;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Kadastrale recherche en titelonderzoek;
- Marktanalyse en beoordelen van de marktinformatie en overige benodigde informatie;
- Uitvoeren van de waardering;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken van het conceptrapport;
- Eindrapport opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.

### 4.2. Waarderingsmethoden

Diverse taxatiemethoden bieden een taxateur de mogelijkheid om een waardering rekenkundig te onderbouwen. De geschatte waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van één of meerdere waarderingsmethoden.

<sup>1</sup> Zesde druk Noordhoff Uitgevers Groningen/Houten

Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat een waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijke kenmerken onder meer ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, het ontbreken van consumentensovereiniteit en emotionele binding. Een en ander maakt het een taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode. Voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject, doet een taxateur er verstandig aan gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden.

Ten behoeve van de waardering van objecten worden één of meerdere waarderingsmethodieken toegepast, te weten:

- Comparatieve methode
- Inkomstenbenadering
  - Huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR)
  - Discounted Cashflow methode (DCF)
- Residuele methode

In de bijlagen vindt u een nadere omschrijving over de waarderingsmethodieken.

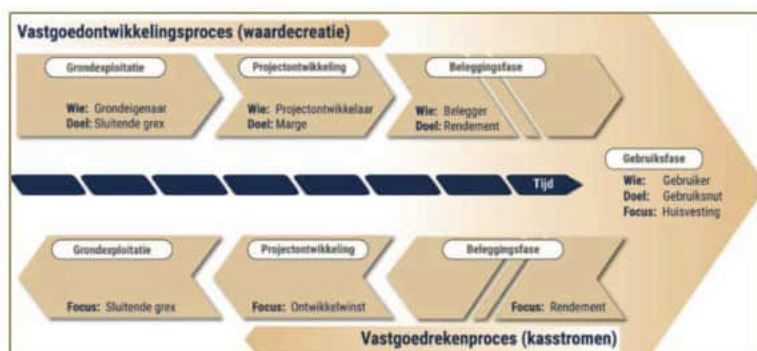
Volgens "Valuation Information Paper No. 12, Valuation of development land" van RICS zijn de aangewezen methoden voor de waardering van ontwikkelingsvastgoed de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode.

### Vergelijkingsmethode / comparatieve methode

De comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door deze af te leiden uit een aantal recente transacties van vergelijkbare objecten. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van m<sup>2</sup> geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactieprijzen voor de verschillen met het te waarden object, wordt de waarde bepaald.

### Residuele grondwaardemethodiek

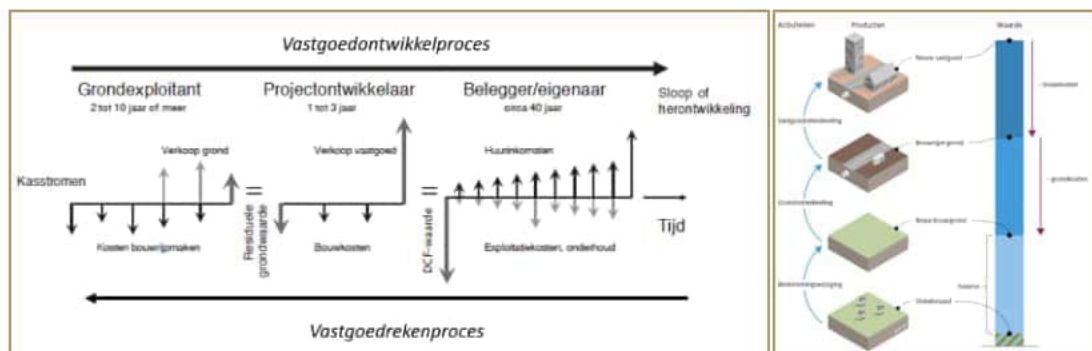
In deze taxatie is gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode (zie onderstaand figuur), waarbij het residu van de opbrengsten en de kosten van de te ontwikkelen opstallen en grond de uiteindelijke waarde oplevert. De waarde van de ondergrond in bouwrijpe staat is het residu dat overblijft nadat van alle toekomstige verkoopopbrengsten alle nog te maken stichtingskosten zijn afgetrokken. Door hierop de benodigde grondexploitatiekosten in mindering te brengen ontstaat de residuele grondwaarde van de gronden in de huidige staat. Hierbij spelen tijdseffecten een belangrijke rol. In de berekening worden kasstromen geïndexeerd en contant gemaakt.



Vastgoedontwikkelingsproces en vastgoedrekenproces, Bron: Van den Berg e.a., 2016

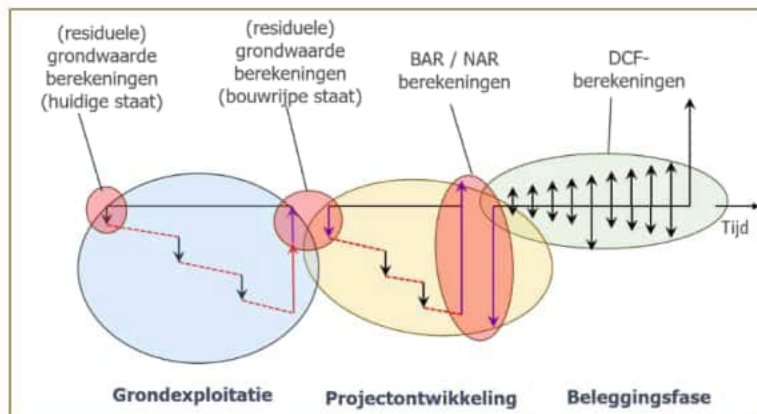


Het figuur hierna toont het vastgoedontwikkelproces en vastgoedontwikkelproces, waarbij ook de kasstromen in de verschillende fasen zijn aangeduid.



Vastgoedontwikkelings- en vastgoedrekenproces, bron: Van den Berg e.a., 2016 (links) en Buitelaar, 2021<sup>2</sup> (rechts)

Hierna worden de verschillende berekeningen voor de verschillende fasen (grondexploitatie, projectontwikkeling, beleggingsfase) getoond.



Bron: eigen materiaal

De residuele methode, die door projectontwikkelaars vaak wordt gehanteerd in de vorm van een stichtingskostenopzet, vereist de invoer van een grote hoeveelheid gegevens die zelden absoluut of exact zijn. Daarbij is een groot aantal aannames vereist. Kleine wijzigingen in bepaalde invoervariabelen kunnen, zeker cumulatief, leiden tot grote wijzigingen in de uitkomst. Sommige van deze invoervariabelen kunnen geschat worden met een redelijke mate van objectiviteit en zekerheid, maar bij andere variabelen staat een taxateur voor grote uitdagingen.

In de onderstaande figuur is de opbouw van de grondwaardeberekening in bouwrijpe staat te zien. In dit geval wordt er begonnen met de inschatting van de verkoopopbrengsten van het project, waarvan alle kosten op in mindering worden gebracht. Hetgeen dan overblijft kan worden omschreven als de residuele grondwaarde bij start bouw.

<sup>2</sup> Buitelaar, E. (2021). De werking van de grondmarkt en de rol van de overheid: verkenning en reflectie. Den Haag: PBL.



+/- Vrij op naam prijs / beleggingswaarde

-/- BTW

= **ontwikkelomzet exclusief BTW**

-/- bouwkosten

-/- bijkomende kosten (% over bouwkosten)

-/- algemene kosten (% over bouwkosten en bijkomende kosten)

-/- winst en risico (% over ontwikkelomzet exclusief BTW)

-/- bouwrente (50% over bouwkosten en 100% over bijkomende kosten en algemene kosten, gedurende de bouwtijd voor het niet-voorverkochte deel woningen).

= **residuele grondwaarde bij oplevering**

-/- rente op grond (gedurende de bouwtijd voor het niet-voorverkochte deel woningen)

= **residuele grondwaarde start bouw**

#### Overzicht grondwaardeberekening, bron: eigen materiaal

De grondquote, de verhouding tussen de grondwaarde exclusief BTW en de ontwikkelomzet exclusief BTW<sup>3</sup>, geeft het aandeel grond in de totale opbrengst van het vastgoedobject aan. In de residuele grondwaardeberekening is de grondquote de resultante.

Na aftrek van de grondexploitatiekosten en tijdseffecten (indexatie, contant maken) resteert de residuele grondwaarde voor ruwe bouwgrond.



#### Berekening ruwe bouwgrond

#### Vergelijkingsmethode versus residuele methode

De Hoge Raad en Afdeling Bestuursrechtsspraak Raad van State hebben in divers uitspraken bepaald dat de vergelijkingsmethode prevaleert boven de residuele grondwaardemethode. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar de te hanteren waardepeildatum, geldt dat een dergelijke exercitie sterk afhankelijk is van de gekozen input en kan leiden tot schijnzekerheid. De uitkomsten van de berekening wordt namelijk in sterke mate bepaald door te hanteren uitgangspunten.

Advocaat-Generaal van de Hoge Raad in onteigeningszaken, mr. Huydecoper, merkte dienaangaande inzake een onteigeningskwestie voor bijvoorbeeld het arrest van de Hoge Raad van 15 februari 2008 inzake HIT/Schiedam (LJN:BB4775) op, dat:

<sup>3</sup> Vrij op naam prijs / (1 + BTW)





*"(...) men kan begrijpen waarom de methode van de residuele grondwaarde in de beschikbare rechtsbronnen met enige terughoudendheid wordt benaderd: het is een middel om zich over de waarde van de grond een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar ook een middel dat een aanmerkelijke ruimte laat voor het insluipen van (taxatie)fouten. Die fouten kunnen, individueel of samen, de gevonden uitkomst zeer ingrijpende beïnvloeden."*

In de uitspraak van het Gerechtshof Den Haag van 29 januari 2019<sup>4</sup> is heeft bepaald dat de residuele methode niet geschikt is om in de waardering te betrekken. Het gaat om de casus Hoog Dalem in Gorinchem, tevens bekend als Gorinchem/Keijzer-Megahome. In rechtsoverweging 2.16 is het volgende opgenomen:

*"Zoals deskundigen terecht aangeven is de uitkomst van een dergelijke berekening in hoge mate afhankelijk van tal van veronderstellingen die aan de berekening ten grondslag worden gelegd en kunnen kleine nuances in één of meer van die veronderstellingen tot grote fluctuaties in uitkomst leiden. Dit betekent dat ook indien de residuele grondwaarde berekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd – en het hof gaat er zonder meer van uit dat deskundigen dat hebben gedaan – de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingsmethode aan te passen, althans is dat hier het geval."*

Ook de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State overweegt veelal in eenzelfde trant.

Tussen de verschillende marktpartijen, ontwikkelaars en bouwers, die een plan als het onderhavige willen en kunnen ontwikkelen, zijn voorts betreffende de vermelde parameters ook verschillende profielen te onderscheiden, van risico, van gewenst rendement, van mogelijkheden van inzet van eigen en vreemd vermogen (en kosten daarvan), van interne en externe kostenbeheersing en zo meer.

<sup>4</sup> C/10/428853/HA ZA 13-730 - ECLI:NL:GHDHA:2019:158



## 5. Overwegingen

### 5.1. Inleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) in werking getreden. Onderdeel van deze wet is de Afdeling Grondexploitatie, die is opgenomen in afdeling 6.4 Wro. Deze afdeling wordt in de praktijk aangehaald als de Grondexploitatiewet. Op grond van de Grondexploitatiewet dient in beginsel bij elke ruimtelijke maatregel waar bouwmogelijkheden – bouwplannen zoals omschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Bro) – zijn opgenomen, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit is slechts anders, indien het kostenverhaal ‘anderszins is verzekerd’, of een zogenaamd ‘kruimelgeval’ betreft. Daarnaast is het vaststellen van een exploitatieplan met betrekking tot bestaande bouwmogelijkheden waar geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld bij veegwet<sup>5</sup> uitgezonderd.

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ten behoeve van exploitatieplan Oostpolder.

Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen en kabels en leidingen zijn opgenomen in het exploitatieplan. In deze taxatie zijn deze kosten niet door ons geraamd. In de residuele berekeningen die (mede) ten grondslag liggen aan de geschatte complexwaarde zijn deze geraamde kosten wel meegenomen.

### 5.2. Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

#### Onteigeningswaarde

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

De onteigeningswaarde omvat de volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 van de Onteigeningswet. Naast de werkelijke waarde, zoals hiervoor omschreven, kan de schadeloosstelling bestaan uit waardevermindering van het overblijvende (artikel 41 van de Onteigeningswet) en persoonlijke schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt

<sup>5</sup> Zie de Wet tot wijziging van diverse wetten op de beleidsterreinen van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in verband met het herstellen van wettechnische gebreken en leemten, alsmede aanbrengingen van andere wijzigingen van ondergeschikte aard van 25 juni 2009, Stcrt. 2009.



(artikel 40 van de Onteigeningswet). De persoonlijke schaden bestaan doorgaans uit te compenseren inkomensbestanddelen en vergoeding van noodzakelijke kosten.

De vraag of sprake is van onroerende goederen welke onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven dient ten tijde van het uitbrengen van dit taxatierapport ontkennend te worden beantwoord. Bij het begroten van de inbrengwaarde wordt derhalve uitgegaan van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Indien in de toekomst onroerende zaken tegen onteigeningswaarde worden verworven, ter onteigening worden aangewezen of worden onteigend kan dat nopen tot herziening van het exploitatieplan.

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

### 5.3. **Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde**

#### **Werkelijke waarde**

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald. In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In casu dient de waarde van het onteigende bepaald te worden op basis van de prijs, die zonder onteigening op de peildatum in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. De waarde van het onteigende dient daarbij in beginsel bepaald te worden met inachtneming van onder meer de bestemming, de ligging en de huidige en toekomstige bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het onteigende. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald. In de artikelen 40c tot en met 40e van de Onteigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet opgenomen.

#### **Gebruikswaarde**

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde). Bij het bepalen van de inbrengwaarde is het vorige planologische regime (en het eventuele waardevermeerderend effect hiervan) niet relevant. Slechts de feitelijk bestaande situatie kan bij de bepaling van de inbrengwaarde worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming voor zover gerealiseerd wel van belang (vergelijk uitspraak Afdeling bestuursrecht van de Raad van State van 29 april 2015, gemeente Oss, nummer 201403614/1/R3).



### Eliminatieregel

Artikel 40c van de Onteigeningswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Wel dient rekening gehouden te worden met een aan de onteigening ten grondslag liggend bestemmingsplan, tenzij dit bestemmingsplan ziet op de realisatie van een overheidswerk waarvoor geldt dat de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming bepaald is door een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand (concreet) plan en dat het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld om daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend mogelijk maakt. Concreet betekent dit dat een bestemmingsplan dat is vastgesteld ten behoeve van de realisering van een werk kan worden 'geëlimineerd' bij de bepaling van de schadeloosstelling. De schadeloosstelling wordt in dat geval berekend op basis van de bepalingen in het vorige (niet-geëlimineerde) bestemmingsplan.

In een vijftal arresten van 15 januari 2016 (ECLI:NL:HR:2016:24, ECLI:NL:HR:2016:25, ECLI:NL:HR:2016:66, ECLI:NL:HR:2016:67 en ECLI:NL:HR:2016:68) heeft de Hoge Raad verder inzichtelijk gemaakt wanneer een bestemmingsplan op grond van artikel 40c Ow moet worden geëlimineerd bij de bepaling van de onteigeningsschadeloosstelling.

Bij onderhavige taxatie gaan we niet uit van eliminatie zoals bedoeld in artikel 40c van de onteigeningswet.

### Egalisatieregel (Complexwaarde)

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd.

Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd gezien samenhang dient te vertonen. Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafoming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure.

Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

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

Er is, volgens vaste jurisprudentie en literatuur, sprake van een complex wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria.





- Een complex moet nauwkeurig worden afgebakend;
- Tussen de verschillende ontwikkelingen binnen een complex dient functionele samenhang te bestaan;
- Een complex hoeft niet identiek te zijn aan een bepaald plangebied;
- Het hoofddoel van de onteigening bepaalt soms of het onteigende tot een complex behoort;
- Financiering van een ontwikkeling bepaalt soms of deze tot een complex behoort;
- Gelijktijdige exploitatie van alle bestemmingen of plandelen is niet vereist, doch het niet gelijktijdig in exploitatie nemen kan wel een contra - indicatie voor het aannemen van een complex zijn.

In het onderhavige geval is sprake van ontwikkelingsopgave die voorziet in de realisatie van een bedrijventerrein. Taxateurs zijn van mening dat de gebiedsontwikkeling Oostpolder één complex betreft. Naar oordeel van de taxateurs is de ontwikkeling te beschouwen als één complex in de zin van artikel 40d van de Ontheiwingwet. De taxateurs nemen hierbij in aanmerking dat de beoogde ontwikkeling wordt vervat in één bestemmingsplan, het stelsel van de grondexploitatie wetgeving uitgaat van de fictie van een (lees: één) gemeentelijke grondexploitatie, de toedachte bestemmingen een samenhangende eenheid omvatten en de ontwikkeling in de tijd bezien samenhang vertoont.

#### 5.4. Bijzondere (on)geschiktheid

Als bij onteigening wordt gesproken over bijzondere geschiktheid, zijn hoedanigheden aan de orde die zich niet bij elk vergelijkbaar object voordoen. Het gaat dan met name om bijzondere eigenschappen die de onroerende zaken meer geschikt maken voor het werk waarvoor wordt onteigend dan de andere te onteigenen onroerende zaken, die de bijzondere eigenschappen niet beschikken. De bijzondere geschiktheid moet al aanwezig zijn, voordat van het werk of het plan daarvoor sprake was. Van der Schans en Van Heesbeen onderscheiden bijzondere geschiktheid door fysieke eigenschappen, zoals duinen en dijken, bruikbare bodembestanddelen en zogenaamde 'voorstroken'. Bij deze laatste gaat het om gronden met een gunstige ligging aan een bestaande weg.

Taxateurs hebben onderzoek verricht naar de bijzondere geschiktheid van gronden. Op basis van de bijzondere geschiktheid zou een redelijk handelend koper en verkoper een hogere waarde overeen kunnen komen dan de complexprijs. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen gronden binnen het exploitatiegebied liggen waarvoor een redelijk handelend en denkend koper bereid is een toeslag te betalen.

Naast de bijzondere geschiktheid is er ook gekeken of er gronden zijn die op basis van de fysieke eigenschappen minder geschikt zijn voor de realisatie van het voorgenomen programma.

Bij bijzondere ongeschiktheid gaat het om eigenschappen van de onteigende zaak, die de zaak bijzonder ongeschikt maken voor het werk waarvoor wordt onteigend. Een voorbeeld is in de onroerende zaak aanwezige bodemverontreiniging die leidt tot extra kosten bij de realisering van het werk waarvoor wordt onteigend.

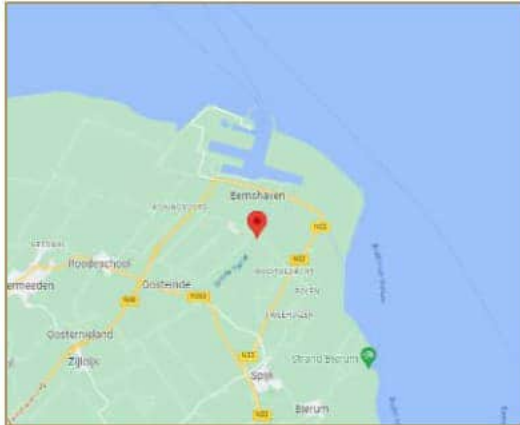




## 6. Locatie, object en bereikbaarheid

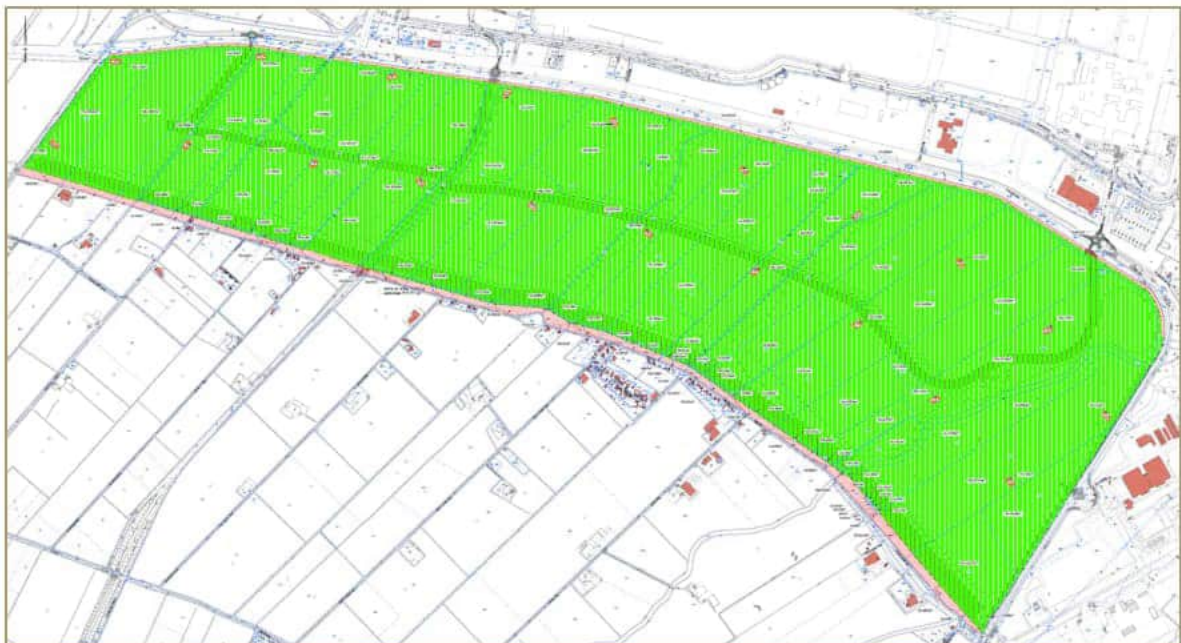
### 6.1. Locatieomschrijving

Het getaxeerde is gelegen direct ten zuiden van de Eemshaven in de provincie Groningen. De gronden zijn gelegen boven de plaatsen Oudeschip en Koningsoord. De N46 loopt door het plangebied. Het gebied is bekend als Oostpolder en wordt begrenst door de N33 / Kwelderweg, de Dijkweg en het spoortracé aan de westzijde van het plangebied. Hierna wordt de locatie getoond.



Ligging, bron: Google Maps

Hierna wordt de begrenzing van het plangebied getoond.



Bron: opdrachtgever

Hierna worden enkele luchtfoto's van het plangebied getoond.





Luchtfoto's, bron: Cyclomedia

## 6.2. Object

Soort object	Ruwe bouwgronden ten behoeven van de realisatie van een bedrijventerrein
Huidig gebruik	Agrarisch
Beoogd gebruik	Bedrijventerrein cum annexis

De foto's hierna tonen de locatie. De foto's zijn gemaakt tijdens de opname op 9 augustus 2023. Op de (lucht)foto zijn de aanwezige windmolens zichtbaar. Deze windmolens en de daarmee gepaarde percelen en opstalrechten worden in deze taxatie buiten beschouwing gelaten.







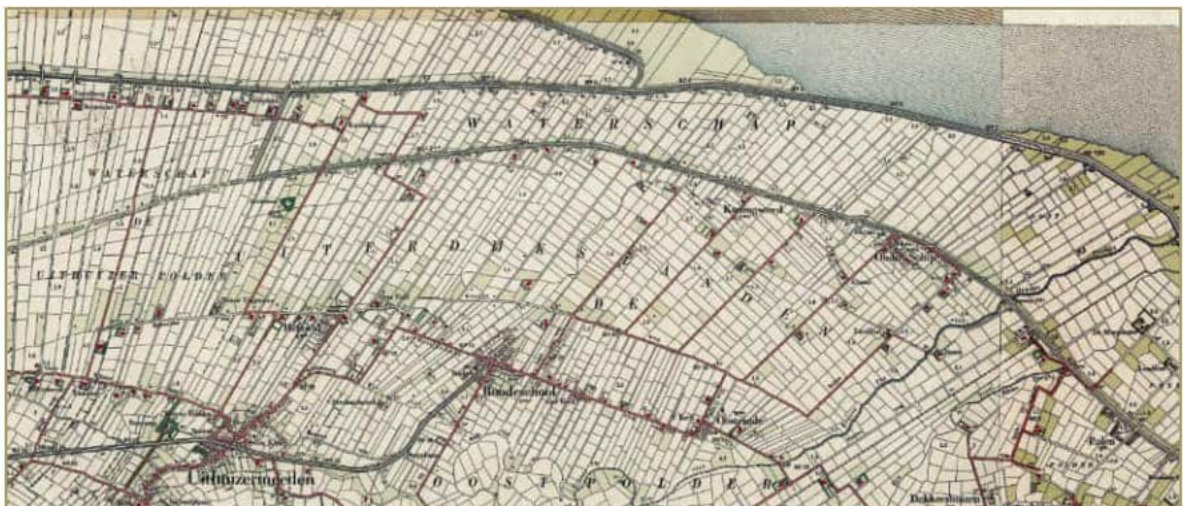
Foto's van de locatie

### 6.3. Historie

Achtereenvolgens worden enkele oude kadastrale kaarten getoond.

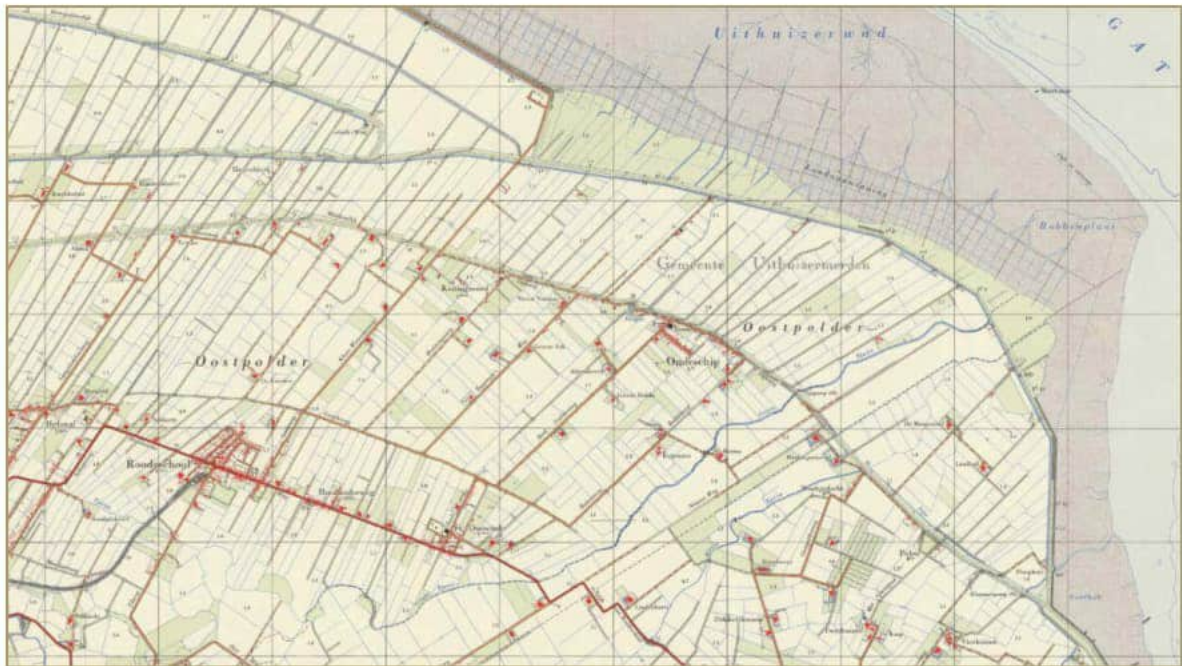


Kaart 1876, bron: <https://www.topotijdreis.nl/kaart/1925/@248574,604782,8.75>



Kaart 1925, bron: <https://www.topotijdreis.nl/kaart/1925/@248574,604782,8.75>





Kaart 1975, bron: <https://www.topotijdreis.nl/kaart/1925/@248574,604782,8.75>



Kaart 1990, bron: <https://www.topotijdreis.nl/kaart/1925/@248574,604782,8.75>

#### 6.4. Gebruikssituatie en huurovereenkomst(en)

Uitgangspunt is dat de onroerende zaken vrij zijn van huur -, jacht-, pacht-, lease- en huurkoopovereenkomsten en andere overeenkomsten en gebruiksrechten tot gebruik door derden, alsmede vrij van aanspraken wegens huurbescherming.

#### 6.5. Bereikbaarheid



##### Auto

De locatie is per (vracht)auto redelijk bereikbaar. Het gebied wordt hoofdzakelijk ontsloten via N-wegen.



Navolgend figuur toont het bereik dat per auto in circa 20 minuten kan worden gehaald vanaf de locatie, onder normale verkeersomstandigheden (geen file).



Bereikbaarheid in 20 autominuten (normaal verkeer), bron: walkscore.com



#### Openbaar vervoer (bus/tram)

De locatie is per openbaar vervoer per bus redelijk bereikbaar. De dichtstbijzijnde bushalte is Eemshaven, Emmahaven.

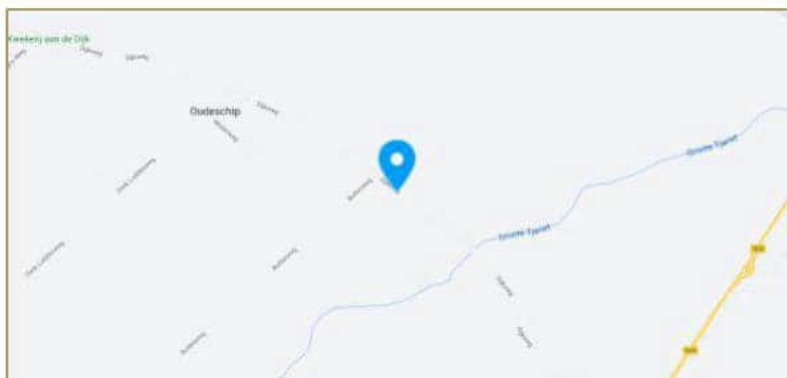


#### Openbaar vervoer (NS-station)

Het dichtstbijzijnde treinstation Eemshaven is gelegen op circa 8 km afstand van de Dijkweg.

## 6.6. Voorzieningen

Het getaxeerde heeft een slecht voorzieningenniveau. De walk score is een manier om het voorzieningenniveau binnen loopafstand te kwantificeren. De locatie heeft een walk score van 0 op een schaal van 0 tot 100, welke in de onderstaande afbeelding is weergegeven. Deze score geeft aan dat het getaxeerde is gelegen in een gebied waar binnen loopafstand weinig voorzieningen (horeca, winkels, supermarkten e.d.) gesitueerd zijn.



Walkscore, bron: walkscore.com

## 6.7. Bodemverontreiniging

Wij raadpleegden [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl) voor het verkrijgen van informatie over mogelijke verontreiniging en uitgevoerd onderzoek. Hierna treft u de uitsnede uit de kaart aan.



Bodem, bron: Bodemloket.nl

De bodemkaart toont aan dat er op de locatie geen bodemonderzoek plaats heeft gevonden, zover bekend bij het bodemloket.

In de waardering wordt ervan uit gegaan dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

## 6.8. PFAS

De afkorting PFAS staat voor poly- en perfluoralkylstoffen. Dit zijn door de mens gemaakte stoffen die van nature niet in het milieu voorkomen.

PFAS is een verzamelnaam voor giftige stoffen die niet afbreekbaar zijn maar in veel producten toegepast (antiaanbaklagen op pannen, waterafstotende kleding, etc.). Daardoor, en door emissies en incidenten, zijn deze stoffen in het milieu terechtgekomen en zitten nu onder andere in de bodem, in bagger en in het oppervlaktewater. Sinds 1 oktober 2019 geldt nieuwe regelgeving voor PFAS, waardoor gronden niet zomaar vervoerd kunnen worden. Uitgangspunt is dat deze nieuwe regelgeving, omdat naar onze mening sprake is van een gesloten grondbalans bij ontwikkeling van de percelen, geen invloed heeft op de waarde van de gronden.

SWECO heeft een 'signaleringskaart PFAS locaties gemaakt'. De signaleringskaart PFAS is een geografische vertaling van een openbare lijst van mogelijke PFAS risicolocaties, die momenteel door alle partijen in het werkveld wordt gebruikt. SWECO heeft de belangrijkste typen locaties genomen, en daar de concrete locaties in Nederland bij gezocht en via een GIS tool in een signaleringskaart verwerkt. Op deze signaleringskaart zijn de volgende typen locaties weergegeven:

- Producenten van PFOS of PFOA (of andere PFAS);



- Producenten van Teflon en andere gefluoreerde polymeren (gebruik PFAS of Gen-X tijdens productie);
- Verwerking van Teflon en andere gefluoreerde polymeren;
- Galvanische industrie;
- Locaties waar brandblusschuim wordt ingezet zoals vliegvelden, brandweer oefenplaatsen en militaire locaties en bij grote branden;
- Bedrijven (waar bekend is dat blusschuimmiddelen zijn opgeslagen);
- Voormalige stortplaatsen (exclusief de provincies Utrecht en Friesland);
- Waterzuiveringsinstallaties;
- Afvalverbrandingsinstallaties.

Navolgende figuur toont de signaleringskaart.



Bron: SWECO

Bij deze taxatie is geen rekening gehouden met eventuele negatieve gevolgen die kunnen voortvloeien uit de regelgeving vanuit PFAS. Thans is nog onvoldoende duidelijk of, en in welke mate, dergelijke stoffen op de onderhavige locatie aanwezig zijn en wat hiervan de gevolgen zullen zijn. Derhalve is het uitgangspunt gehanteerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn, al dan niet middels het realiseren van een gesloten grondbalans.

## 6.9. Asbest

Aanname bij deze taxatie is dat de gronden en het grondwater niet verontreinigd zijn met asbesthoudende materialen.

## 6.10. Tracé TenneT

Het hoogspanningstracé van TenneT loopt door het plangebied. Hierna wordt dit tracé getoond.



Bron: <https://webkaart.hoogspanningsnet.com/index2.php#14/53.4280/6.8263>

## 6.11. Grondsoort

35

Taxateurs raadpleegden de website boerenbunder om inzage te krijgen in de grondsoort en de teelt.



Bron: boerenbunder.nl





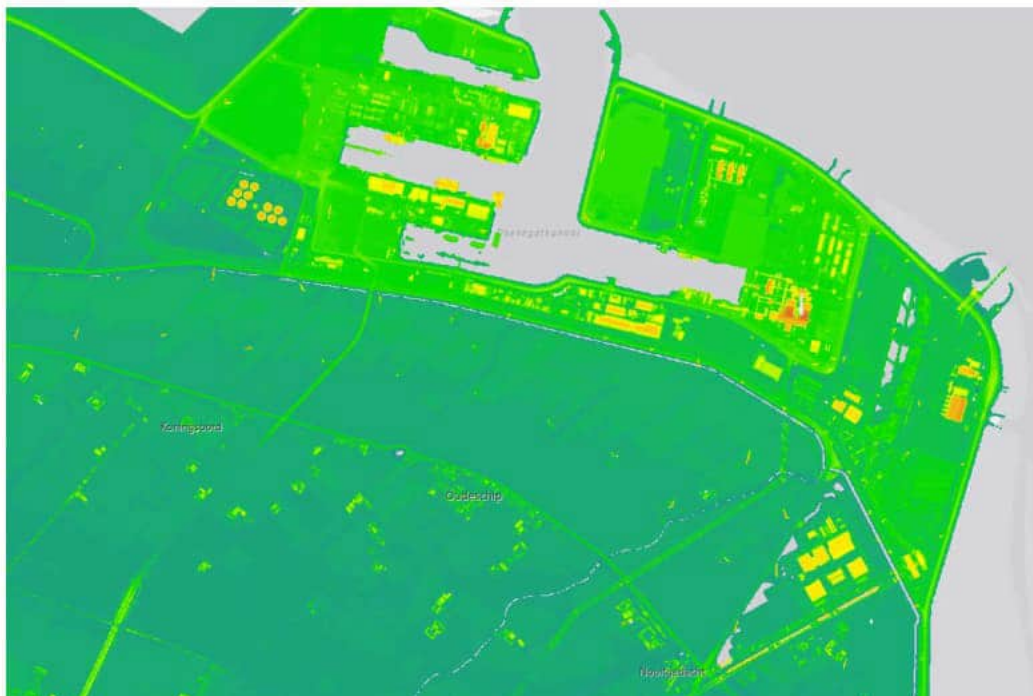
Er is sprake van kleigrond.



Bron: <https://boerenbunder.nl/report/53.43687,6.82068/soil>

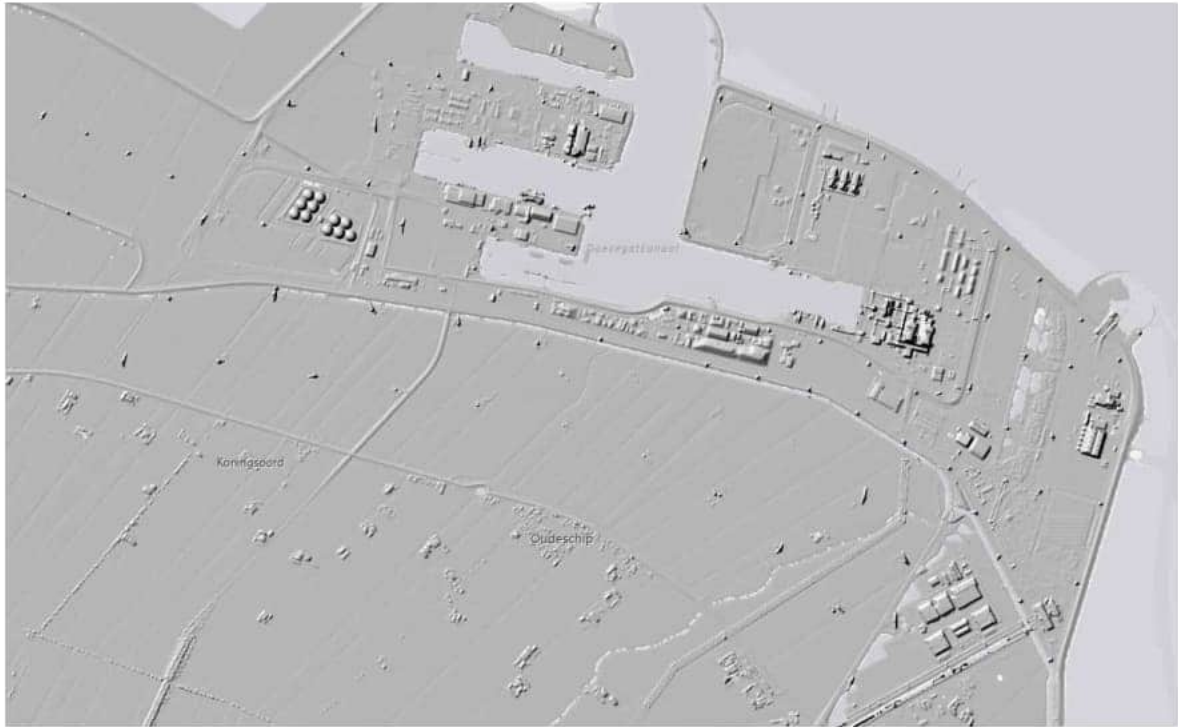
## 6.12. Actueel Hoogte Bestand Nederland

Wij raadpleegden Actueel Hoogte Bestand Nederland (AHN) om inzage te krijgen in de hoogten. Hierna wordt de uitsnede getoond.



Bron: Actueel Hoogte Bestand Nederland

Hierna wordt de zogenaamde *hillshade* getoond, waarop de aanwezige structuren en bebouwing goed zichtbaar zijn.



**Bron: Actueel Hoogte Bestand Nederland**





## 7. Privaatrechtelijke aspecten

### 7.1. Kadastrale situatie

#### Kadastrale omschrijving object(en), grootte en eigendom

De geraadpleegde kadastrale berichten, kadastrale uittreksels en akten van levering vormen de onderleggers en uitgangspunten voor de privaatrechtelijke aspecten. Alle van toepassing zijnde documenten zijn te vinden in de bijlagen. Navolgende tabel toont de gegevens met betrekking tot de kadastrale situatie.

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Eigendom
Uithuizermeeden	M	2 (ged.)	224.855	215.807	1
Uithuizermeeden	M	3 (ged.)	78.190	75.009	1
Uithuizermeeden	M	5 (ged.)	77.635	77.634	3
Uithuizermeeden	M	6 (ged.)	15.160	14.642	28
Uithuizermeeden	M	7	115.305	115.305	5
Uithuizermeeden	M	8	73.990	73.990	5
Uithuizermeeden	M	9	59.235	59.235	5
Uithuizermeeden	M	12 (ged.)	5.015	410	6
Uithuizermeeden	M	15 (ged.)	8.095	585	1
Uithuizermeeden	M	16 (ged.)	3.485	116	13
Uithuizermeeden	M	17 (ged.)	9.250	713	5
Uithuizermeeden	M	18 (ged.)	5.115	475	13
Uithuizermeeden	M	19	1.500	1.500	4
Uithuizermeeden	M	25 (ged.)	7.730	1.533	9
Uithuizermeeden	M	26 (ged.)	8.425	948	12
Uithuizermeeden	M	29 (ged.)	17.365	1.745	10
Uithuizermeeden	M	30	201.510	201.510	10
Uithuizermeeden	M	31	1.050	1.050	11
Uithuizermeeden	M	33 (ged.)	7.845	438	13
Uithuizermeeden	M	35	131.585	131.585	14
Uithuizermeeden	M	36 (ged.)	7.200	436	15
Uithuizermeeden	M	41	197.925	197.925	17
Uithuizermeeden	M	42	40.950	40.950	18
Uithuizermeeden	M	43	72.810	72.810	18
Uithuizermeeden	M	44 (ged.)	10.590	659	18
Uithuizermeeden	M	45	36.470	36.470	19
Uithuizermeeden	M	46	4.355	4.355	16
Uithuizermeeden	M	49 (ged.)	140	24	20
Uithuizermeeden	M	50	183.760	183.760	12
Uithuizermeeden	M	51	10.040	10.040	12
Uithuizermeeden	M	52	5.020	5.020	12
Uithuizermeeden	M	53 (ged.)	2.425	248	12
Uithuizermeeden	M	54	165.320	165.320	12
Uithuizermeeden	M	55	99.305	99.305	12
Uithuizermeeden	M	56 (ged.)	5.960	726	12
Uithuizermeeden	M	61	56.410	56.410	23
Uithuizermeeden	M	62 (ged.)	10.335	1.962	12
Uithuizermeeden	M	64 (ged.)	8.360	1.574	22
Uithuizermeeden	M	66 (ged.)	6.475	655	25
Uithuizermeeden	M	67	43.695	43.695	21
Uithuizermeeden	M	68	46.755	46.755	23
Uithuizermeeden	M	69	41.640	41.640	24
Uithuizermeeden	M	74	170.750	170.750	26
Uithuizermeeden	M	78	139.485	139.485	13
Uithuizermeeden	M	157	117.725	117.725	6
Uithuizermeeden	M	158	2.170	2.170	6
Uithuizermeeden	M	166	975	975	18
Uithuizermeeden	M	168 (ged.)	25	2	18
Uithuizermeeden	M	169 (ged.)	4.760	454	12
Uithuizermeeden	M	170 (ged.)	167.790	149.237	13
Uithuizermeeden	M	294	347.406	347.406	25
Uithuizermeeden	M	297	152.966	152.966	12
Uithuizermeeden	M	303	159.561	159.561	13
Uithuizermeeden	M	304	211.486	211.486	12
Uithuizermeeden	M	307 (ged.)	274.643	265.485	7
Uithuizermeeden	M	309	346.099	346.099	12
Uithuizermeeden	M	313	166.159	166.159	1
Uithuizermeeden	M	315 (ged.)	369.840	357.391	13
Uithuizermeeden	M	318	308.216	308.216	10
Uithuizermeeden	M	320	254.003	254.003	9
Uithuizermeeden	M	322	148.712	148.712	3
Uithuizermeeden	M	325	63.519	63.519	15
Uithuizermeeden	M	330 (ged.)	147.781	139.662	1
Uithuizermeeden	M	332	1.349	1.349	22
Uithuizermeeden	M	345	222.628	222.628	22
Uithuizermeeden	M	346	120.536	120.536	22
Uithuizermeeden	M	347	11.267	11.267	22
Uithuizermeeden	M	348 (ged.)	13.725	1.399	26
<b>Totaal</b>				<b>5.843.611</b>	

Kadastrale situatie, bron: Kadaster



Het gaat om de volgende oppervlakten per kadastrale eigenaar (zonder toepassing van de beklemdrechten).

Eigenaar	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
1	597.222
22	357.354
15	63.955
18	226.937
9	255.536
10	511.471
13	806.112
12	1.178.334
7	265.485
25	348.061
18	115.396
6	120.305
5	249.243
28	14.642
26	172.149
16	4.355
19	36.470
4	1.500
14	131.585
17	197.925
24	41.640
23	103.165
21	43.695
20	24
11	1.050
Totaal	5.843.611

#### Oppervlakten per eigenaar

39

In de onderstaande kaart wordt het exploitatiegebied getoond.



Kadastrale kaart, bron: opdrachtgever



## Wet voorkeursrecht gemeenten

Diverse percelen zijn belast met een recht zoals bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). De volgende percelen zijn belast met dit voorkeursrecht. Het voorkeursrecht is opgenomen in de akte Hyp4 deel 81665 nummer 160 d.d. 8-7-2021.

Het gaat om de volgende percelen.

Sectie	Nummer	Publiekrechtelijke beperking
Uithuizermeeden	M	2 (ged.) Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	3 (ged.) Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	5 (ged.) Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	6 (ged.) Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	7 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	8 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	19 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	30 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	31 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	35 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	41 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	42 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	43 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	45 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	50 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	51 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	52 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	54 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	55 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	61 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	67 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	68 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	69 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	74 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	78 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	157 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	158 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	166 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	170 (ged.) Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	294 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	297 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	303 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	304 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	307 (ged.) Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	309 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	313 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	315 (ged.) Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	318 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	322 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	325 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	330 (ged.) Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	332 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	345 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	346 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	347 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021

**Bron: Kadaster**

Het voorkeursrecht is gevestigd door de Provincie Groningen. Het voorkeursrecht ziet toe op de ontwikkeling, in samenwerking met de gemeente Het Hogeland, van het gebied Oostpolder.

## Inschrijvingen en beslagen

Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht.

## Aankomsttitels

De tabel hierna toont de aankomsttitels van de verschillende onroerende zaken.



			Akte	Datum
Uithuizermeeden M	2 (ged.)		Hyp4 81938/27	12 augustus 2021
Uithuizermeeden M	3 (ged.)		Hyp4 81938/27	12 augustus 2021
Uithuizermeeden M	5 (ged.)		Hyp4 10262/193 Groningen	18 juli 2005
Uithuizermeeden M	6 (ged.)		Hyp4 6874/1	17 december 1998
Uithuizermeeden M	7		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden M	8		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden M	9		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden M	12 (ged.)		Hyp4 51346/103	28 december 2006
Uithuizermeeden M	15 (ged.)		Hyp4 81938/27	12 augustus 2021
Uithuizermeeden M	16 (ged.)		Hyp4 10262/193 Groningen	18 juli 2005
Uithuizermeeden M	17 (ged.)		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden M	18 (ged.)		Hyp4 10262/193 Groningen	18 juli 2005
Uithuizermeeden M	19		Hyp4 10262/193 Groningen	18 juli 2005
Uithuizermeeden M	25 (ged.)		-	0 januari 1900
Uithuizermeeden M	26 (ged.)		Hyp4 7833/6 Groningen	9 oktober 2001
Uithuizermeeden M	29 (ged.)		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden M	30		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden M	31		Hyp4 78728/176	7 augustus 2020
Uithuizermeeden M	33 (ged.)		Hyp4 75865/56	28 juni 2019
Uithuizermeeden M	35		Hyp4 76461/168	30 september 2019
Uithuizermeeden M	36 (ged.)		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden M	41		Hyp4 10251/30 Groningen	1 juni 2005
Uithuizermeeden M	42		Hyp4 68516/83	28 juni 2016
Uithuizermeeden M	43		Hyp4 68516/83	28 juni 2016
Uithuizermeeden M	44 (ged.)		Hyp4 68516/83	28 juni 2016
Uithuizermeeden M	45		Hyp4 50178/160	10 juli 2006
Uithuizermeeden M	46		Hyp4 72928/104	28 februari 2019
Uithuizermeeden M	49 (ged.)		Hyp4 7745/32 Groningen	6 juli 2001
Uithuizermeeden M	50		Hyp4 7745/32 Groningen	6 juli 2001
Uithuizermeeden M	51		Hyp4 7745/32 Groningen	6 juli 2001
Uithuizermeeden M	52		Hyp4 7745/32 Groningen	6 juli 2001
Uithuizermeeden M	53 (ged.)		Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001
Uithuizermeeden M	54		Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001
Uithuizermeeden M	55		Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001
Uithuizermeeden M	56 (ged.)		Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001
Uithuizermeeden M	61		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden M	62 (ged.)		Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001
Uithuizermeeden M	64 (ged.)		Hyp4 6937/39 Groningen	18 februari 1999
Uithuizermeeden M	66 (ged.)		Hyp4 5897/22 Groningen	30 januari 1996
Uithuizermeeden M	67		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden M	68		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden M	69		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden M	74		Hyp4 10085/183 Groningen	13 juni 2003
Uithuizermeeden M	78		Hyp4 75865/56	28 juni 2019
Uithuizermeeden M	157		Hyp4 51346/103	28 december 2006
Uithuizermeeden M	158		Hyp4 51346/103	28 december 2006
Uithuizermeeden M	166		Hyp4 68516/83	28 juni 2016
Uithuizermeeden M	168 (ged.)		Hyp4 68516/83	28 juni 2016
Uithuizermeeden M	169 (ged.)		Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001
Uithuizermeeden M	170 (ged.)		Hyp4 61436/199	14 mei 2012
Uithuizermeeden M	294		Hyp4 5897/22 Groningen	30 januari 1996
Uithuizermeeden M	297		Hyp4 7833/6 Groningen	9 oktober 2001
Uithuizermeeden M	303		Hyp4 75865/56	28 juni 2019
Uithuizermeeden M	304		Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001
Uithuizermeeden M	307 (ged.)		Hyp4 7259/45 Groningen	30 december 1999
Uithuizermeeden M	309		Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001
Uithuizermeeden M	313		Hyp4 81938/27	12 augustus 2021
Uithuizermeeden M	315 (ged.)		Hyp4 75865/56	28 juni 2019
Uithuizermeeden M	318		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden M	320		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden M	322		Hyp4 10262/193 Groningen	18 juli 2005
Uithuizermeeden M	325		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden M	330 (ged.)		Hyp4 81938/27	12 augustus 2021
Uithuizermeeden M	332		Hyp4 6937/39 Groningen	18 februari 1999
Uithuizermeeden M	345		Hyp4 6937/39 Groningen	18 februari 1999
Uithuizermeeden M	346		Hyp4 6937/39 Groningen	18 februari 1999
Uithuizermeeden M	347		Hyp4 6937/39 Groningen	18 februari 1999
Uithuizermeeden M	348 (ged.)		Hyp4 10085/183 Groningen	13 juni 2003

Aankomsttitels, bron: Kadaster

## Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen

Er heeft titelonderzoek plaatsgevonden door middel van studie van het laatst bekende eigendomsbewijs; taxateur heeft niet de eventuele voorgaande aktes onderzocht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

*Handwritten signatures*





De tabel hierna toont de aanwezige erfdiensbaarheden. Een aantal erfdiensbaarheden houdt verband met het aanwezige windpark.

Gemeente	Sectie	Nummer	Erfdiensbaarheid en/of kwalitatieve verplichting
Uithuizerme	M	5 (ged.)	diverse kwalitatieve verplichtingen jaren 2013 t/m 2019
Uithuizerme	M	7	Erfdiensbaarheid Hyp4 78234/38 dd 5-6-2020
Uithuizerme	M	8	Erfdiensbaarheid Hyp4 78234/38 dd 5-6-2020
Uithuizerme	M	26 (ged.)	erfdiensbaarheid Hyp4 77105/181 dd 27-12-2019
Uithuizerme	M	31	kwalitatieve verplichting Hyp4 69512/14 dd 30-11-2016
Uithuizerme	M	41	erfdiensbaarheid Hyp4 78712/122 dd 5-8-2020, raadpleeg brondocument Hyp4 10243/38 Groningen dd 27-4-2005
Uithuizerme	M	43	erfdiensbaarheid Hyp4 78712/121 dd 5-8-2020
Uithuizerme	M	74	kwalitatieve verplichting Hyp4 76342/98 dd 4-9-2019
Uithuizerme	M	78	ondergrond bouwwerk NV Waterbedrijf Groningen Hyp4 7474/13 Assen dd 19-03-2001 en Erfdiensbaarheid Hyp4 45094/78 dd 1-3-2019
Uithuizerme	M	170 (ged.)	ondergrond bouwwerk NV Waterbedrijf Groningen Hyp4 7474/13 Assen dd 19-03-2001 en Erfdiensbaarheid Hyp4 45094/78 dd 1-3-2019
Uithuizerme	M	294	diverse kwalitatieve verplichtingen 2009, 2011 en 2019
Uithuizerme	M	315 (ged.)	Kwalitatieve verplichting Hyp4 74275/24 dd 30-10-2018 en ondergrond bouwwerk, NV Waterbedrijf Groningen Hyp4 7474/13 Assen dd 19-03-2001
Uithuizerme	M	345	erfdiensbaarheid Hyp4 78712/124 dd 5-8-2020
Uithuizerme	M	346	erfdiensbaarheid Hyp4 78712/124 dd 5-8-2020

#### Erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen

### Belemmeringenwet Privaatrecht

Een aantal percelen is belast met een zakelijk recht zoals bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht. Hierna worden deze percelen getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van	Akte	Datum
Uithuizermeeden	M	25 (ged.)	N.V. Waterbedrijf Groningen	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden	M	36 (ged.)	N.V. Waterbedrijf Groningen	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995
Uithuizermeeden	M	320	N.V. Waterbedrijf Groningen	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995

#### Belemmeringenwet Privaatrecht

### Opstalrechten

Een aantal percelen is belast met opstalrechten ten behoeve van de aanwezige windmolens in het plangebied, alsmede de kabels en leidingen ten behoeve van deze windmolens. De tabel hierna geeft dit weer.



Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	2 (ged.)	Zie de details per eigenaar	
Uithuizermeeden	M	3 (ged.)		
Uithuizermeeden	M	5 (ged.)		
Uithuizermeeden	M	17 (ged.)		
Uithuizermeeden	M	19		
Uithuizermeeden	M	29 (ged.)		
Uithuizermeeden	M	30		
Uithuizermeeden	M	31		
Uithuizermeeden	M	33 (ged.)		
Uithuizermeeden	M	35		
Uithuizermeeden	M	36 (ged.)		
Uithuizermeeden	M	42		
Uithuizermeeden	M	50		
Uithuizermeeden	M	52		
Uithuizermeeden	M	54		
Uithuizermeeden	M	55		
Uithuizermeeden	M	62 (ged.)		
Uithuizermeeden	M	66 (ged.)		
Uithuizermeeden	M	74		
Uithuizermeeden	M	78		
Uithuizermeeden	M	157		
Uithuizermeeden	M	158		
Uithuizermeeden	M	166		
Uithuizermeeden	M	170 (ged.)		
Uithuizermeeden	M	294		
Uithuizermeeden	M	297		
Uithuizermeeden	M	303		
Uithuizermeeden	M	304		
Uithuizermeeden	M	307 (ged.)		
Uithuizermeeden	M	309		
Uithuizermeeden	M	313		
Uithuizermeeden	M	315 (ged.)		
Uithuizermeeden	M	318		
Uithuizermeeden	M	322		
Uithuizermeeden	M	325		
Uithuizermeeden	M	330 (ged.)		
Uithuizermeeden	M	347		
Uithuizermeeden	M	348 (ged.)		

#### Opstalrechten (nutsvoorzieningen)

Deze opstalrechten worden in deze taxatie buiten beschouwing gelaten.





## Beklemrechten

Een aantal percelen is belast met een beklemrecht. Een beklemrecht is een oud vaderlands recht dat thans niet meer gevestigd kan worden. Reeds bestaande beklemrechten hebben hun rechtskracht behouden. Het beklemrecht of recht van beklemming is een eeuwigdurend, ondeelbaar zakelijk recht op een onroerende zaak van een ander. Met de verkrijging van het beklemrecht wordt het volledige genot alsmede de eigendom van de zich op de grond bevindende gebouwen en beplantingen verkregen maar niet van de grond.

Het lijkt op een combinatie van het recht van opstal en erfpacht. Beklemrecht komt vrijwel alleen in de Nederlandse provincie Groningen voor. De mogelijkheid om een beklemrecht te vestigen is afgeschaft, maar oude beklemrechten gelden nog zolang ze niet zijn afgekocht.

Voor een nadere duiding van het beklemrecht wijzen taxateurs op de artikelen "Er was eens: het Groninger beklemrecht" van mr. S.F.J.J. Schenk RB (LTB 2018/17) en "Onteigening en het beklemrecht: verdeel en heers!" van mr.ing. C.F. van Helvoirt (LTB 2018/18).

De tabel hierna toont de beklemrechten.

Gemeente	Sectie	Nummer	Scope taxatie in m²	Eigenaar	Beklemrecht	Akte	Bedrag (€)
Uithuizermeeden	M	7	115.305	5	4	Hyp4 7736/15 Groningen	
Uithuizermeeden	M	8	73.990	5	4	Hyp4 7736/15 Groningen	
Uithuizermeeden	M	9	59.235	5	4	Hyp4 7736/15 Groningen	72,51
Uithuizermeeden	M	17 (ged.)	713	5	4	Hyp4 7736/15 Groningen	
Uithuizermeeden	M	41	197.925	17	18	Hyp4 68516/83	0
Uithuizermeeden	M	45	36.470	19	18	Hyp4 68516/83	0
Uithuizermeeden	M	325	63.519	15	14	Hyp4 76461/168	
							22,69
Uithuizermeeden	M	36 (ged.)	436	15	14	Hyp4 76461/168	

Bron: Kadaster

## Erfpacht

Het perceel kadastraal bekend gemeente Uithuizermeeden, sectie M, perceelnummer 6 (ged.), in eigendom bij <sup>28</sup> is belast met een recht van erfpacht ten behoeve van <sup>28</sup> N.V. Dit recht is opgenomen in de akte waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster onder Hyp4 deel 62980 nummer 62. Het gaat om een omvangrijke akte waarin diverse kadastrale percelen in erfpacht worden uitgegeven. In de akte wordt verwezen naar code AUMM1 (nr. 337). Het erfpachtrecht is als volgt omschreven:

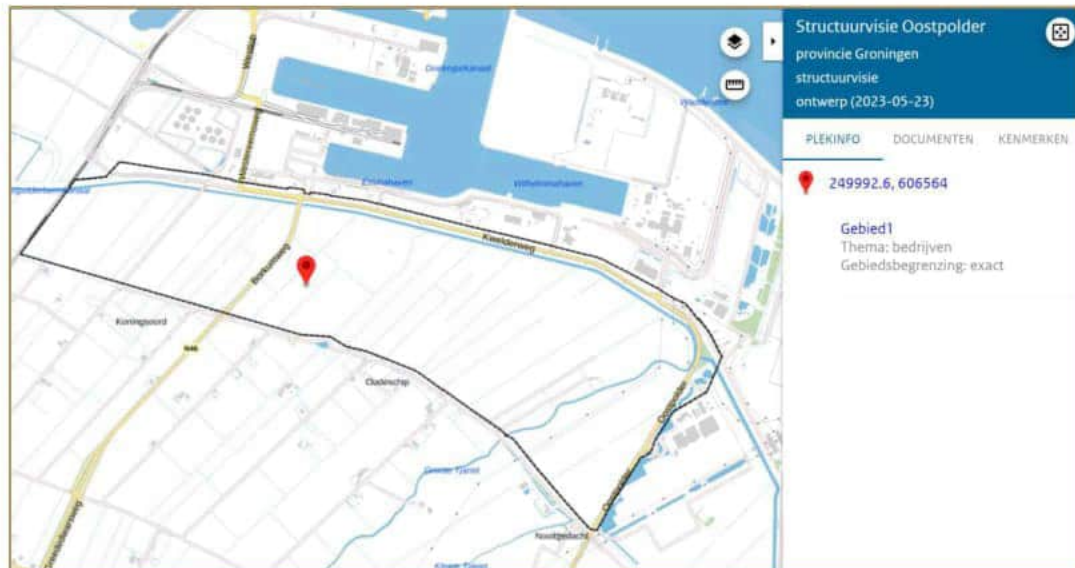
*het perceel grond met eventuele opstallen en met verder toebehoren (wegen), deel uitmakende van de Verlengde KlaasWiersumweg nabij Eemshaven, kadastraal bekend zoals vermeld in de Depotlijst A1 onder volgnummer 337, groot één hectare éénenvijftig are zestig centiare (01.51.60 ha);*

Het erfpachtrecht is gevestigd voor onbepaalde tijd. Er is geen canon verschuldigd.

## 8. Publiekrechtelijke aspecten

### 8.1. Structuurvisie Oostpolder

Voor het plangebied Oostpolder is een structuurvisie opgesteld. Hierna wordt het plangebied van de structuurvisie getoond.

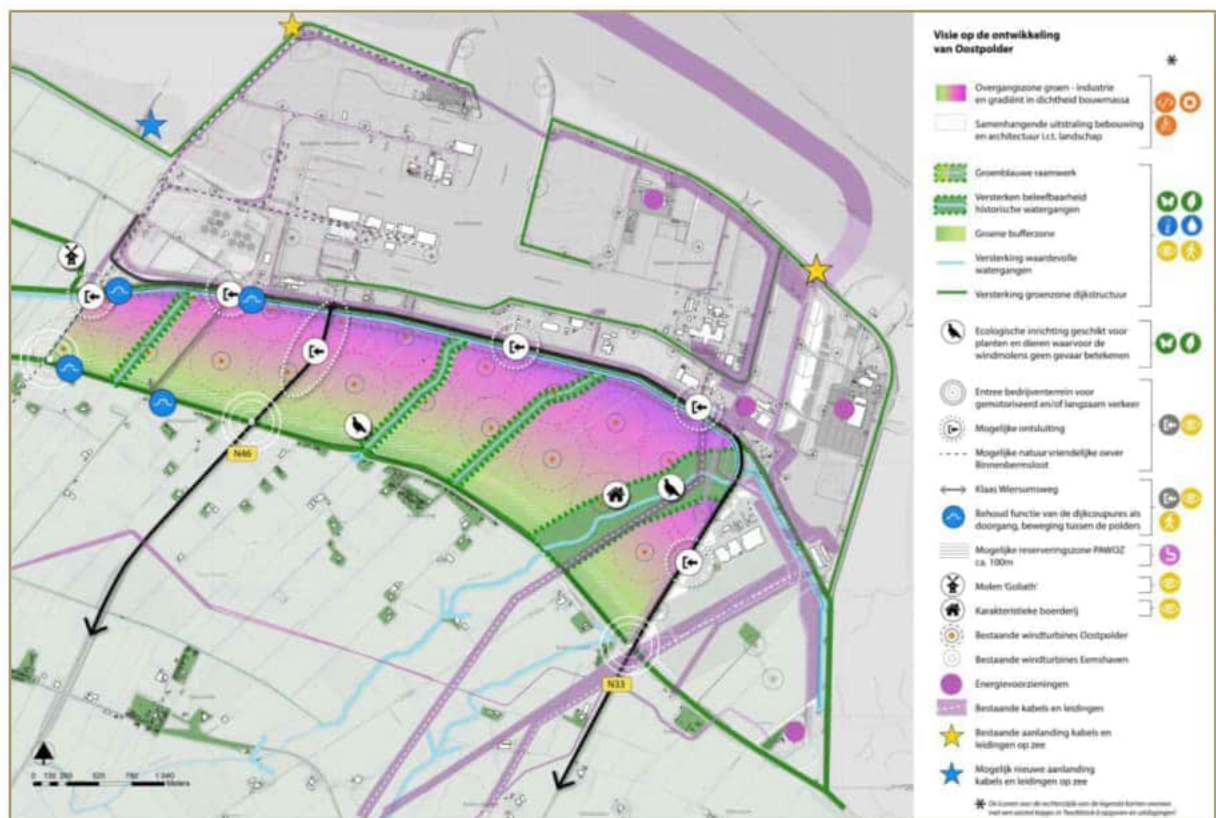


Bron:

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

45

Hierna wordt de landschapvisie getoond.



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

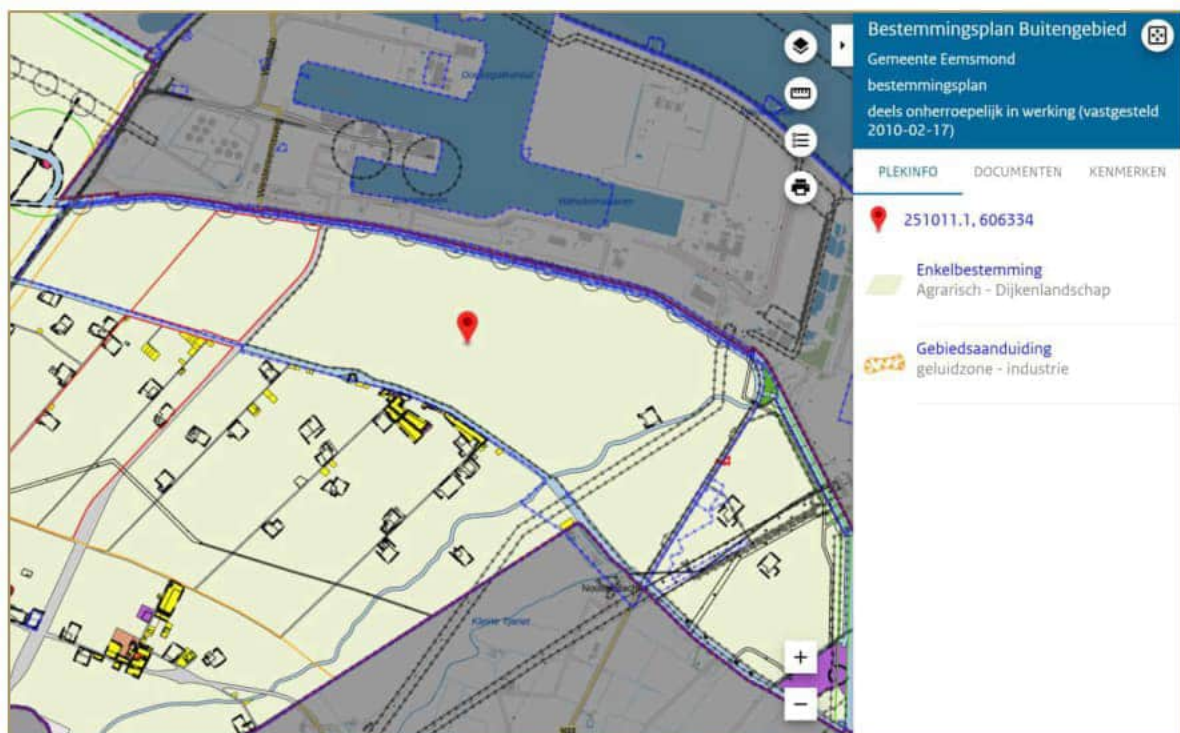


## 8.2. Bestemming

Het getaxeerde ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hierna worden de kenmerken kort weergegeven:

Bestemmingsplan	
Naam	Buitengebied'
Status	Onherroepelijk (deels)
Datum	17 februari 2010
Gemeente	Eemmond
Enkelbestemming	Agrarisch - Dijkenlandschap
Dubbelbestemming	
Aanduiding	Gebiedsaanduiding Geluidzone - Industrie

Het figuur hieronder toont de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van het getaxeerde.



Verbeelding bestemmingsplan, bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Agrarisch - Dijkenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het agrarisch grondgebruik;
- de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf";
- de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch niet-grondgebonden bedrijf";
- de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in combinatie met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, indien een bouwperceel is voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf met ondergeschikte intensieve tak";
- een mestsilo, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - mestsilo";



- f. het wonen, ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van een bouwperceel;
  - g. cultuurgrond;
  - h. een windturbine, ter plaatse van de aanduiding "windturbine - 1", "windturbine - 2" of "windturbine - 3", dan wel windturbines, ter plaatse van de aanduiding "overig - windturbinepark";
  - i. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege de geluidszoneringsplichtige inrichtingen op de gaswinlocaties en het industrieterrein Eemshaven, ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie";
  - j. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege de spoorweg, ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - spoor";
  - k. de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element, ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop";
  - l. de bescherming van de functie van de waterkering, ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - waterkering";
  - m. het behoud en herstel van een kolkgat, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde - kolkgat";
  - n. het behoud en herstel van een poel, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van waarde - poel";
- met daaraan ondergeschikt:
- o. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en archeologische waarden van het dijklandschap waaronder begrepen landschappelijke openheid en bodembescherming;
  - p. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het grootschalig open gebied, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - grootschalig open gebied";
  - q. kleinschalige duurzame energiewinning;
  - r. nutsvoorzieningen;
  - s. extensief dagrecreatief medegebruik;
  - t. wegen en paden;
  - u. sloten, poelen en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen en -partijen;
- met de daarbijbehorende:
- v. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, koelhuizen en bestaande kassen;
  - w. bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepen en bedrijven genoemd in bijlage 2 en/of logiesverstrekking;
  - x. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
  - y. torensilo's;
  - z. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 8.3. Wet voorkeursrecht gemeenten

Op de kadastrale uittreksels staat vermeld dat het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex. art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (art. 6). Het gaat om de volgende percelen.





Secctie	Nummer	Publiekrechtelijke beperking
Uithuizermeeden	M	2 (ged.) Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	3 (ged.) Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	5 (ged.) Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	6 (ged.) Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	7 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	8 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	19 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	30 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	31 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	35 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	41 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	42 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	43 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	45 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	50 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	51 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	52 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	54 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	55 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	61 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	67 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	68 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	69 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	74 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	78 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	157 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	158 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	166 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	170 (ged.) Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	294 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	297 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	303 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	304 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	307 (ged.) Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	309 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	313 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	315 (ged.) Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	318 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	322 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	325 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	330 (ged.) Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	332 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	345 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	346 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021
Uithuizermeeden	M	347 Wet voorkeursrecht gemeenten: Provincie Groningen, Hyp4 81665/160 dd 8-7-2021

#### Wet voorkeursrecht gemeenten

#### 8.4. Monumentale status

Het kadaster vermeldt geen monumentale status. Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen. Gezien de aard van het object wordt ervan uitgegaan dat het niet aan de orde is.

#### 8.5. Beschermd Stadsgezicht

Uit raadpleging van een overzicht met beschermde stads- en dorpsgezichten blijkt dat de locatie niet onder een gebied valt dat is aangewezen als rijks beschermd stads- of dorpsgezicht (volgens de Erfgoedwet).

#### 8.6. Stikstof

Taxateurs hebben kennis genomen van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de PAS van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) en de consequenties die deze uitspraak heeft voor diverse bouwprojecten in Nederland.

Genoemde uitspraak heeft mogelijk gevolgen voor de ontwikkelingen van de onderhavige locatie. Hierbij moet men denken aan:



- Vertraging (extra rentekosten) doordat er op korte termijn geen vergunning is;
- Vertraging doordat meerdere projecten stil te liggen, waarna er na reparatie van de PAS-problematiek meer ook andere projecten in uitvoering worden gebracht;
- Onzekerheid (extra risico, mogelijkheid dat sommige projecten als gevolg van nieuwe regels niet door kunnen gaan);
- Onzekerheid omdat kan worden aangenomen dat de nieuwe regels ook door belanghebbenden aan de rechter zullen worden voorgelegd (er is dus nog geen beproefde oplossing);
- Extra kosten voor te nemen maatregelen;
- Extra kosten voor onderzoek / besluitvorming;
- Extra kosten/stijging bouwkosten indien de reparatie lang op zich laat wachten waardoor de komende tijd (residuele) waarde verder afneemt (aantal verleende omgevingsvergunningen is reeds gedaald) en er na de reparatie een bouwspurt ontstaat waardoor de bouwprizen mogelijk onder druk komen te staan.

Een koper zal deze factoren per heden in zijn prijsvorming meenemen.

Navolgende figuur toont de Natura 2000 gebieden in de nabije omgeving van de getaxeerde locatie. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er (stikstof gevoelig) Natura 2000 gebieden in de nabije omgeving (invloedsfeer) van de locatie zijn gelegen.



Stikstof gevoelige gebieden, bron: <https://geodienst.xyz/stikstof/>

Met behulp van de Aerius-calculatie dient de aanvrager aan te tonen dat de stikstofdepositie tijdens de bouw- en gebruiksfase op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gelijk of kleiner is dan nul. Het gaat daarbij in elk geval om aanvragen voor een omgevingsvergunning voor woningbouwprojecten, evenementen, de vestiging van nieuwe bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen en de aanleg van infrastructuur. Voor de bouw van gasloze woningen wordt gekeken naar de bouwfase (verkeer en materieel) en de gebruiksfase (verkeer). De woningen zelf zijn gasloos en stoten daardoor in de gebruiksfase geen stikstof uit.

Door nieuwer materieel te gebruiken (in AERIUS calculator stageklassen die corresponderen met materieel van recentere bouwjaar, die ook minder brandstof gebruiken) is de in de AERIUS berekening opgenomen stikstofdepositie lager en kan worden voldaan aan het vereiste van 0,00 mol/hectare/jaar.

Daarnaast heeft de Afdeling op 5 april 2023 geoordeeld dat de zogenoemde rekenafstand van 25 kilometer bij individuele projecten aanvaardbaar is.





## 9. SWOT-analyse

Bij een SWOT-analyse worden de belangrijkste sterke en zwakke punten van het getaxeerde vastgoed in een markt benoemd, samen met de belangrijkste kansen en bedreigingen.

### **Sterkte / kansen**

- Veel vraag naar bedrijfskavels
- Zeer grote kavels
- Specifieke segmenten toegestaan

### **Zwakte / bedreigingen**

- Aanwezigheid van windmolens
- Internationale concurrentie
- Grootschalig gebied
- Stijging van de rente
- Geopolitieke spanningen (Rusland / Oekraïne)
- Economische recessie

## 10. Macro-economische ontwikkelingen

### 10.1. Augustusraming 2023 (cMEV 2024)

De economie groeit in 2023 met 0,7% en in 2024 met 1,4%. De koopkracht herstelt na eerdere forse daling dankzij stijgende lonen met 1,9% in 2024. Het aantal mensen in armoede stijgt zonder aanvullend beleid tot 5,7% van de bevolking en 7% van de kinderen in 2024. Dat blijkt uit de concept-Macro Economische Verkenning 2024, die het Centraal Planbureau (CPB) op 17 augustus heeft gepubliceerd.

De laatste jaren heeft de Nederlandse economie een aantal grote schokken verrassend goed doorstaan. De coronacrisis, de oorlog in Oekraïne en de energiecrisis, de hoge inflatie en de stijgende rente hadden grote gevolgen voor veel huishoudens en bedrijven, maar de economie als geheel bleek veerkrachtig. Wel kromp de economie licht in de eerste kwartalen van dit jaar, vooral door dalende uitvoer en consumptie. Voor heel 2023 en ook voor 2024 wordt een magere economische groei verwacht. De inflatie blijft met 3,9% in 2023 en 3,8% in 2024 langer hoog dan eerder werd verwacht.

Onder druk van de aanhoudende hoge inflatie daalt de mediane koopkracht dit jaar met 1,1%, om volgend jaar te stijgen met 1,9%. Over de periode 2022-2024 daalt de mediane koopkracht met 1,6%. Herstel van koopkracht zet in dankzij de krappe arbeidsmarkt, waardoor de lonen meer stijgen dan in eerdere jaren.

De overheid nam vorig jaar tijdelijke maatregelen om de gevolgen van de gestegen energieprijzen te dempen, vooral voor huishoudens met lage inkomens. Een gedeelte van die maatregelen stopt na dit jaar. Zonder nieuw beleid loopt de armoede op van 4,8% van de bevolking dit jaar tot 5,7% in 2024. Onder kinderen stijgt het percentage dat in armoede leeft van 6,2% naar 7,0%.

De stijgende overheidsuitgaven aan onder andere rente, klimaat en zorg leiden tot een sterke verslechtering van de overheidsfinanciën op de middellange termijn. Bij ongewijzigd beleid loopt het overheidstekort op van 2,4% in 2024 tot 3,9% in 2028. De overheidsschuld loopt daarmee op tot 54,3% bbp in 2028.

CPB-directeur Pieter Hasekamp: "Omdat de tijdelijke koopkrachtmaatregelen volgend jaar stoppen, neemt de armoede in Nederland weer toe. Als het kabinet hiervoor extra maatregelen wil treffen, is het zaak die conform de bestaande budgettaire spelregels te dekken. Want ook zonder nader beleid loopt het overheidstekort de komende jaren snel op."

	2023	2024	2025-2028
Bbp-groei (in %, per jaar)	0,7	1,4	1,1
Werkloosheid (% beroepsbevolking) (a)	3,6	4,0	4,8
Koopkracht (mediaan, %, per jaar) (b)	-1,1	1,9	0,9
Armoede in personen (in %) (a,b)	4,8	5,7	6,1
Overheidstekort (in % bbp) (a)	-1,6	-2,4	-3,9

Bron: CPB.

### 10.2. Conjunctuurklok CBS

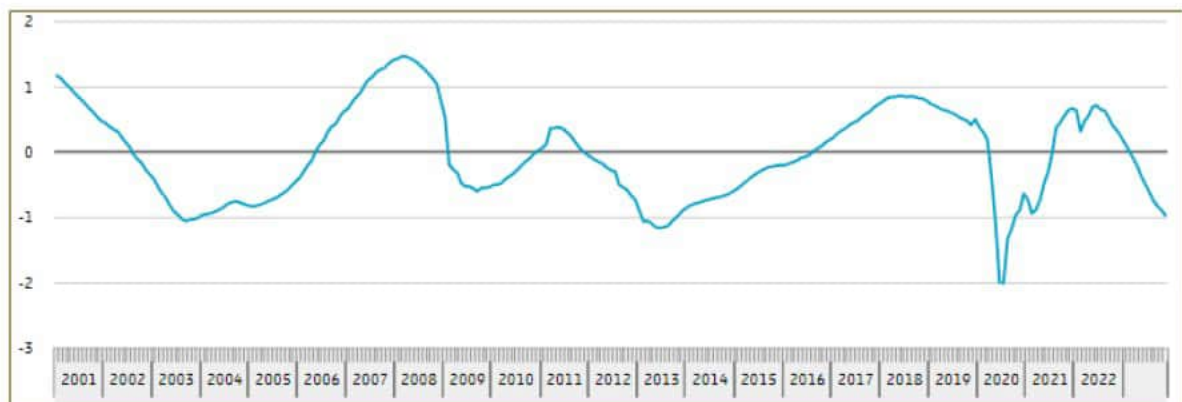
Hierna wordt de conjunctuurklok van het CBS per augustus 2023 getoond.





Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-economie/conjunctuur/conjunctuur>

Hierna wordt de conjunctuur indicator getoond.



Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-economie/conjunctuur/conjunctuur>

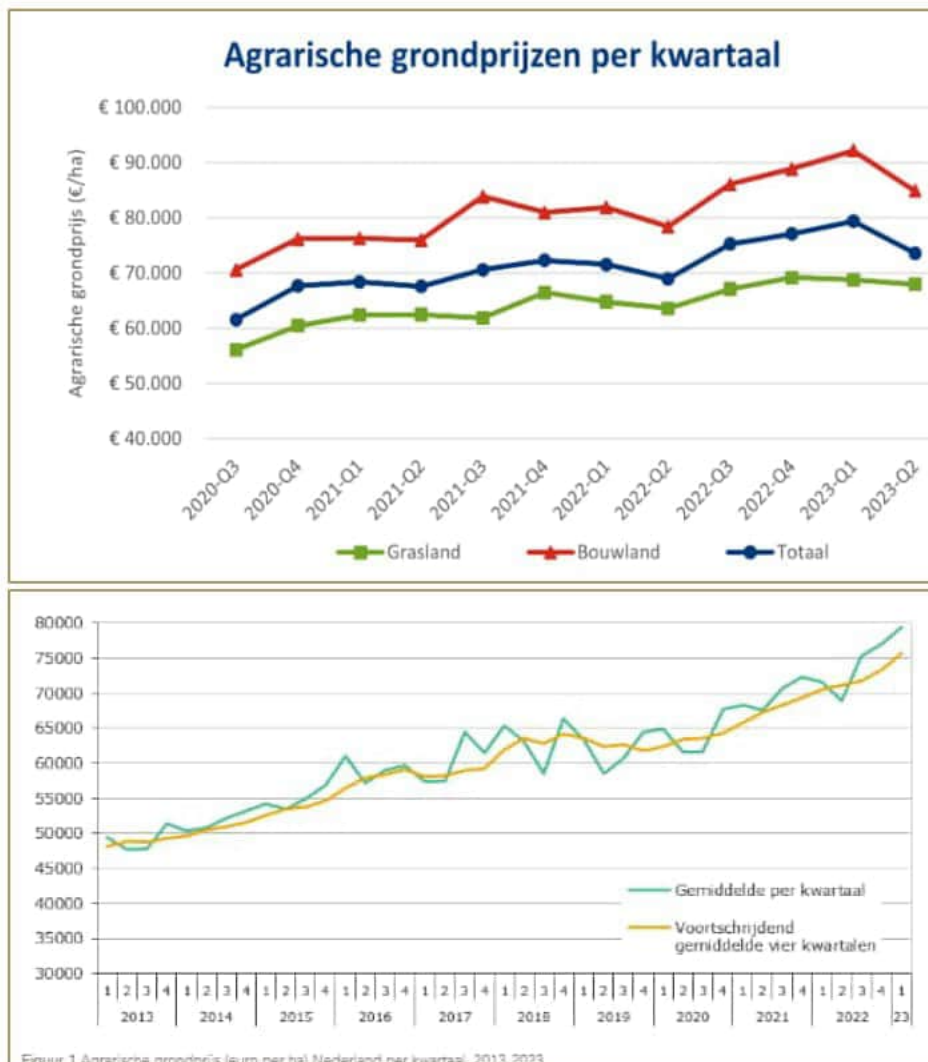
## 11. Marktsituatie en referenties agrarisch

### 11.1. Landelijke ontwikkeling

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 2e kwartaal van 2023 uitgekomen op € 73.600 per hectare. Dat is 7,3% lager dan in het 1e kwartaal van 2023 (€ 79.400 per hectare), en vrijwel gelijk aan de gemiddelde grondprijs over heel 2022 van € 73.400 per hectare.

#### Prijzen van bouwland en grasland

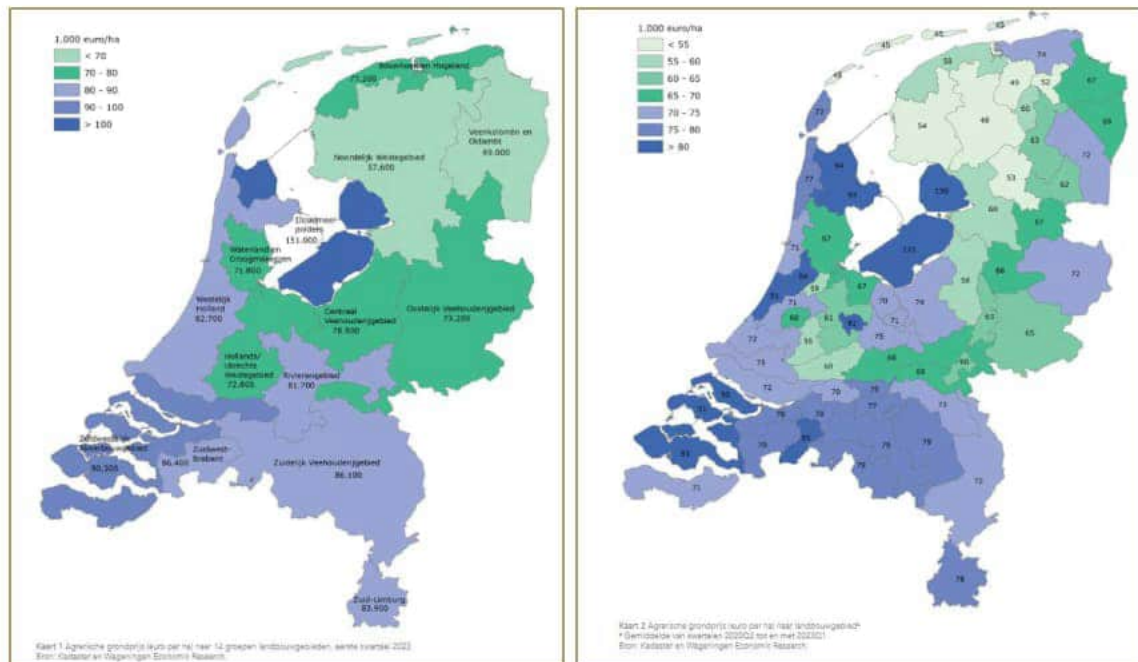
De gemiddelde prijs van bouwland is in het 2e kwartaal van 2023 met 8% gedaald naar € 84.900 per hectare. Dat is een fractie boven de gemiddelde prijs in 2022 van € 84.500 per hectare. De gemiddelde prijs van grasland is in het 2e kwartaal van 2023 met 1,2% afgenomen tot € 68.000 per hectare. Dat ligt nog 2,7% boven de gemiddelde prijs van grasland in 2022 van € 66.200 per hectare. De gemiddelde prijs van snijmaisland is in het 2e kwartaal van 2023 met 5,8% gezakt tot € 73.000 per hectare.



Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

De kaart hierna toont de grondprijzen per hectare.



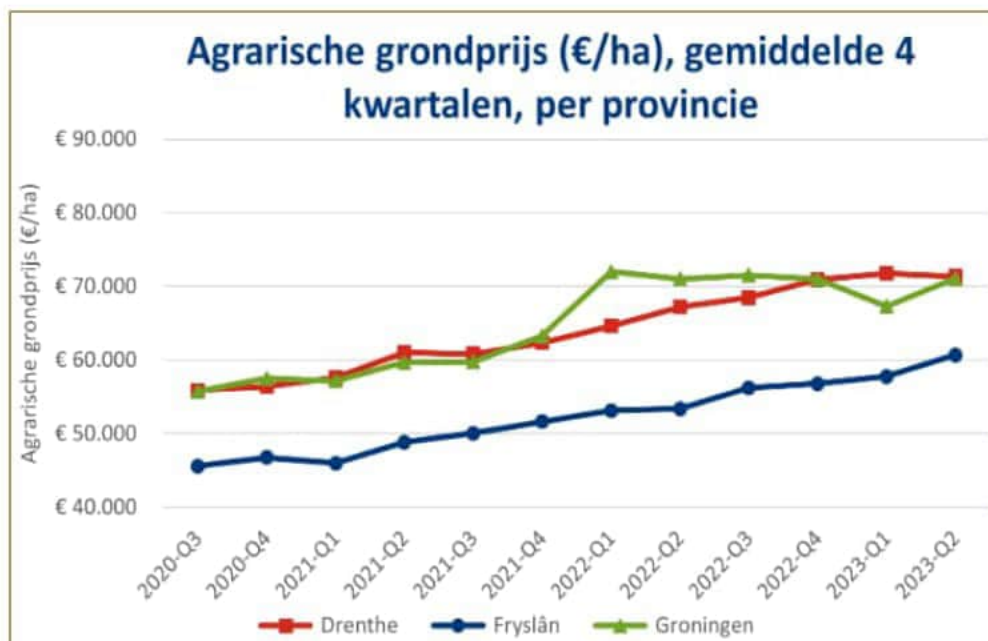


Bron: Kadaster

## 11.2. Noord-Nederland

### Grondprijsontwikkeling Groningen, Fryslân en Drenthe

Het figuur hierna toont de grondprijsontwikkeling in de drie noordelijke provincies.



Bron: Kadaster

De gemiddelde agrarische grondprijs in Noord Nederland is in het eerste kwartaal van 2023 met 2% gedaald ten opzichte van het vierde kwartaal van 2022: van 64.900 euro tot 63.500 euro per hectare. Over heel 2022 komt de gemiddelde prijs uit op 63.500 euro per hectare.

In de laatste vier kwartalen (2022Q2-2023Q1) is in Noord Nederland 8.000 ha landbouwgrond verhandeld. Dat is 800 ha (9%) minder dan in dezelfde periode een jaar daarvoor (2021Q2-2022Q1). De relatieve grondmobiliteit over de laatste vier kwartalen bedroeg 1,4% (tegen 1,5% een jaar eerder).

Noord Nederland is opgebouwd uit drie groepen van landbouwgebieden. De prijzen zijn weergegeven in het voortschrijdend gemiddelde van de agrarische grondprijs over vier kwartalen (figuur 8). In de Bouwhoek en Hogeland en in het Noordelijk Weidegebied is deze prijs in het eerste kwartaal van 2023 met enkele procenten toegenomen tot respectievelijk 67.900 euro en 57.400 euro per hectare. In de Veenkoloniën en Oldambt is de grondprijs in het eerste kwartaal gedaald met 4% tot 71.700 euro per hectare. In tien jaar tijd is de gemiddelde agrarische grondprijs in deze drie groepen van landbouwgebieden met een factor 1,5 à 1,9 toegenomen.

Binnen de groepen van landbouwgebieden kunnen de prijzen aanzienlijk uiteenlopen. Zo varieerde in het Noordelijk Weidegebied de agrarische grondprijzen van 48.000 euro in De Wouden tot 60.000 euro per hectare in het Weidegebied in Overijssel, en in het Weidegebied van het Noorderveld (kaart 2), een verschil van 25%. Binnen de twee overige groepen van landbouwgebieden – Veenkoloniën en Oldambt, en Bouwhoek en Hogeland – ligt de marge op 13% en 26%.



Bron: Kadaster en Wageningen Economic Research

### 11.3. Referenties agrarische gronden

De tabel hierna toont de referentietransacties van agrarische gronden.

Adres	Transactiedatum	m <sup>2</sup>	Transactieprijs	Prijs per m <sup>2</sup>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde
Paaptilsterweg Uithuizermeeden	10-aug-23	17.770	220.000	12,38	Vergelijkbaar
Oude Dijk Usquert	4-jan-23	143.063	1.490.177	10,42	Vergelijkbaar
Toppinga'sweg Oudeschip	15-jan-21	405.870	6.838.910	16,85	Vergelijkbaar
Zijldijk / N363 Roodeschool	28-okt-22	63.440	866.440	13,66	Vergelijkbaar
Tweehuizerweg Spijk	8-sep-23	11.000	92.000	8,36	Slechter
Hefswalsterweg Uithuizermeeden	5-mei-22	12.330	110.000	8,92	Slechter
<b>Gemiddeld</b>				<b>11,76</b>	
<b>Min</b>				<b>8,36</b>	
<b>Max</b>				<b>16,85</b>	

Referentietransacties





### Zijldijk / N363 Roodeschool

- Transactiedatum: 28 oktober 2022
- Kadastraal bekend: Uithuizermeeden, L, 161, 162, 163
- Oppervlakte: 63.440 m<sup>2</sup>
- Koopsom: € 866.440,-
- Koopsom per m<sup>2</sup>: 13,50
- Verkoper:
- Koper: de



Bron: NVM/Geoweb

Het object is goed vergelijkbaar met het getaxeerde.

### Toppinga'sweg Oudeschip

- Transactiedatum: 15-01-2021
- Kadastraal bekend: Uithuizermeeden, L, 661, 195 en 171
- Oppervlakte: 405.870 m<sup>2</sup>
- Koopsom: € 6.838.909,50
- Koopsom per m<sup>2</sup>: € 16,85
- Verkoper:
- Koper: p



Bron: NVM/Geoweb

De afstand van het verkochte object in Oudeschip tot de gronden in de Oostpolder is hemelsbreed 1 kilometer. De transactie wordt als vergelijkbaar beoordeeld met het getaxeerde.

### **Tweehuizerweg Spijk**

- Transactiedatum: 8 september 2023
- Kadastraal bekend: Bierum M 644
- Oppervlakte: 11.000 m<sup>2</sup>
- Koopsom: 92.000,-
- Koopsom per m<sup>2</sup>: € 8,36
- Verkoj
- Koper:
- Doel: aankoop ten behoeve van watercompensatie windmolenpark Oostpolder



Bron: [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com)



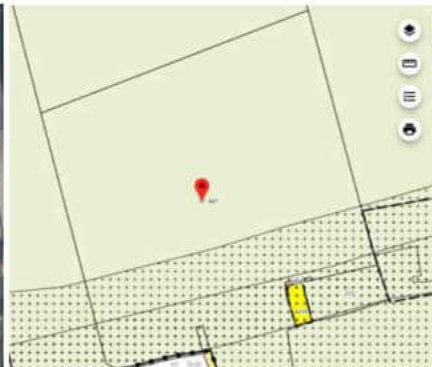


### Oude Dijk Usquert

- Transactiedatum: 4 januari 2023
- Kadastraal bekend: Usquert E 667
- Oppervlakte: 143.063 m<sup>2</sup>
- Koopsom: € 1.490.176,54
- Koopsom per m<sup>2</sup>: € 9,98
- Verkoop: -
- Koper: -



Bron: [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com)



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

**Bestemmingsplan Buitengebied**  
Gemeente Eemsmond  
bestemmingsplan  
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld  
2010-02-17)

PLAATNAAM: 236989, 603346.5

Enkelbestemming  
Agrarisch - Dijkenlandschap

Functieaanduiding  
specifieke vorm van agrarisch -  
grootschalig open gebied

### Paaptilsterweg Uithuizermeeden

- Transactiedatum: 10 augustus 2023
- Kadastraal bekend: Uithuizermeeden, K, 866 en 867
- Koper: -
- Verkoop: -
- Oppervlakte: 17.770 m<sup>2</sup>
- Koopsom: € 220.000,-
- Koopsom per m<sup>2</sup>: 12,38



Bron: [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com)

### Hefswalsterweg Uithuizermeeden

- Transactiedatum: -
- Kadastraal bekend: Uithuizermeeden,
- Koper: -
- Verkoop: -
- Oppervlakte: 12.330 m<sup>2</sup>



- Koopsom: € 110.000,-
- Koopsom per m<sup>2</sup>: € 8,92



Bron: [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com)

#### 11.4. Referentietransacties bedrijfswoningen

##### Rijksweg 113 Ten Post

- Transactiedatum: 11 augustus 2022
- Bouwjaar: 1960
- Oppervlakte bedrijfswoning: 140 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bedrijfsruimte: 175 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte kantoorruimte: 49 m<sup>2</sup>
- Energielabel: C
- Koopsom: € 485.000,-



Bron: NVM

##### Wierde 13 Leens

- Transactiedatum: 8 maart 2022
- Bouwjaar: 1930
- bedrijfsgebouwen (twee schuren) met bedrijfswoning, totaal 850 m<sup>2</sup>
- Energielabel: C
- Koopsom: € 495.000,-





Bron: NVM

## 11.5. Referentietransacties burgerwoningen

### Molenweg 9, 9984 XC Oudeschip



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 175.000,- k.k.  
Transactieprijs: € 175.000,-  
Transactieprijs per m²: € 655,43  
Aanvaarding: In overleg  
Transport datum: 03-06-2022

Type: Woonhuis  
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning  
Bouwworm: Bestaande bouw  
Bouwjaar: 1925

Verkocht

Aangemeld: 25-02-2022  
Afgemeld: 24-05-2022  
Ondertekening akte: 05-05-2022  
Dagen op de markt: 70

Woonoppervlakte: 267 m²  
Overige inpandige ruimte: 40 m²  
Perceeloppervlakte: 1430 m²  
Inhoud: 1072 m³

### Dijkweg 53, 9984 NX Oudeschip



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 189.000,- k.k.  
Transactieprijs: € 211.555,-  
Transactieprijs per m²: € 1.792,84  
Aanvaarding: In overleg  
Transport datum: 15-11-2023

Type: Woonhuis  
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning  
Bouwworm: Bestaande bouw  
Bouwperiode: 1931-1944

Verkocht

Aangemeld: 31-08-2023  
Afgemeld: 19-10-2023  
Ondertekening akte: 13-09-2023  
Dagen op de markt: 14

Woonoppervlakte: 118 m²  
Overige inpandige ruimte: 20 m²  
Externe bergruimte: 15 m²  
Perceeloppervlakte: 361 m²  
Inhoud: 525 m³

### Dijkweg 1, 9984 NV Oudeschip



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 205.000,- k.k.  
Transactieprijs: € 231.000,-  
Transactieprijs per m²: € 3.121,62  
Aanvaarding: In overleg  
Transport datum: 30-09-2022

Type: Woonhuis  
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning  
Bouwworm: Bestaande bouw  
Bouwjaar: 1850

Verkocht

Aangemeld: 21-07-2022  
Afgemeld: 26-08-2022  
Ondertekening akte: 17-08-2022  
Dagen op de markt: 28

Woonoppervlakte: 74 m²  
Overige inpandige ruimte: 20 m²  
Externe bergruimte: 129 m²  
Perceeloppervlakte: 4655 m²  
Inhoud: 337 m³

### Molenweg 34, 9984 XD Oudeschip



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 239.000,- k.k.  
Transactieprijs: € 245.000,-  
Transactieprijs per m²: € 2.268,52  
Aanvaarding: In overleg  
Transport datum: 07-04-2022

Type: Woonhuis  
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning  
Bouwworm: Bestaande bouw  
Bouwjaar: 1915

Verkocht

Aangemeld: 15-10-2021  
Afgemeld: 11-01-2022  
Ondertekening akte: 12-11-2021  
Dagen op de markt: 29

Woonoppervlakte: 108 m²  
Overige inpandige ruimte: 15 m²  
Externe bergruimte: 83 m²  
Perceeloppervlakte: 1301 m²  
Inhoud: 394 m³



## 12. Waardering gebruikswaarden

### 12.1. 1

#### Omschrijving

Percelen landbouwgrond.

10

#### Kadastrale situatie

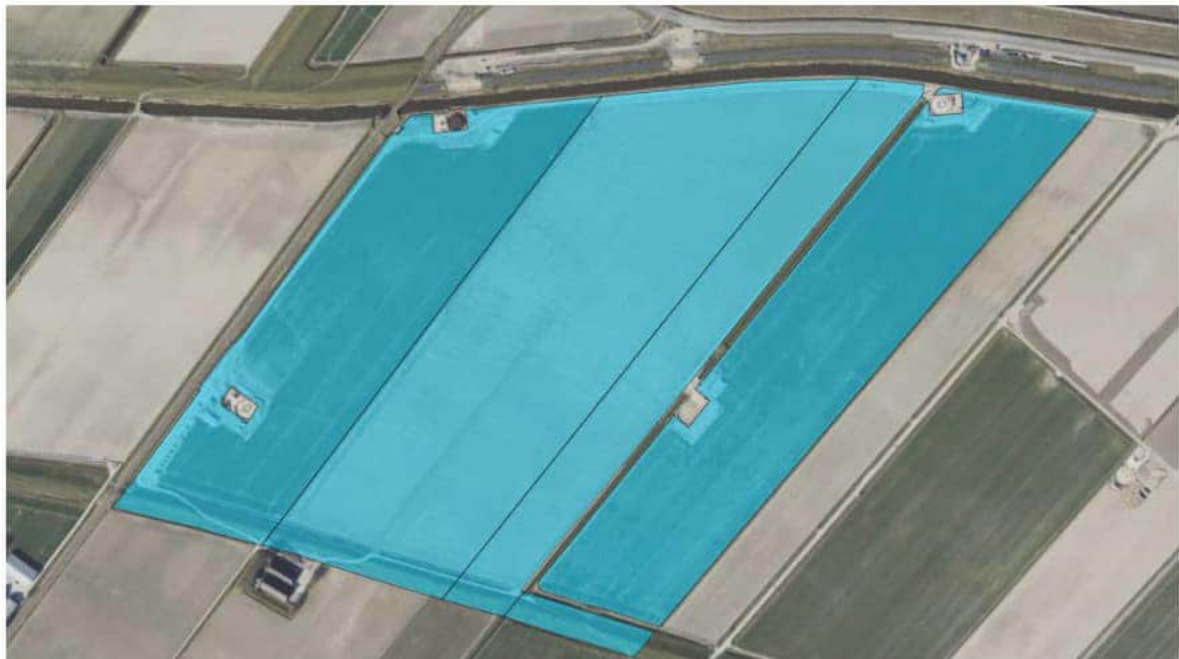
De tabel hierna toont de kadastrale percelen.

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	2 (ged.)	224.855	215.807	9.048	Terrein (akkerbouw)	10	11 en derde
Uithuizermeeden	M	3 (ged.)	78.190	75.009	3.181	Terrein (akkerbouw)	10	11 en derde
Uithuizermeeden	M	15 (ged.)	8.095	585	7.510	Terrein (akkerbouw)	10	
Uithuizermeeden	M	313	166.159	166.159	0	Terrein (akkerbouw)	10	11 en derde
Uithuizermeeden	M	330 (ged.)	147.781	139.662	8.119	Terrein (akkerbouw)	10	11 en derden
Totaal			625.080	597.222	27.858			

Bron: kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 597.222 m<sup>2</sup>.

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM Geoweb

Hierna worden de aankomsttitels van de onroerende zaken getoond.





Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	2 (ged.)	<b>1</b>	Hyp4 81938/27	12 augustus 2021	€ 103,41	2027
Uithuizermeeden	M	3 (ged.)	<b>1</b>	Hyp4 81938/27	12 augustus 2021	€ 491,31	2027
Uithuizermeeden	M	15 (ged.)	<b>1</b>	Hyp4 81938/27	12 augustus 2021	€ 5,85	2027
Uithuizermeeden	M	313	<b>1</b>	Hyp4 81938/27	12 augustus 2021	€ 119,93	2027
Uithuizermeeden	M	330 (ged.)	<b>1</b>	Hyp4 81938/27	12 augustus 2021	€ 53,93	2027

**Bron: Kadaster**

### Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 597.222 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 7.763.886,- kosten koper.

## 12.2. 22

### Omschrijving

Percelen landbouwgrond.

### Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	64 (ged.)	8.360	1.574	6.786	Terrein (akkerbouw)	<b>22</b>	
Uithuizermeeden	M	332	1.349	1.349	0		<b>22</b>	
Uithuizermeeden	M	345	222.628	222.628	0		<b>22</b>	
Uithuizermeeden	M	346	120.536	120.536	0		<b>22</b>	a
Uithuizermeeden	M	347	11.267	11.267	0		<b>22</b>	a Waddenwind B.V. (eind recht 31-12-2050)
<b>Totaal</b>			<b>364.140</b>	<b>357.354</b>	<b>6.786</b>			

**Bron: Kadaster**

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 357.354 m<sup>2</sup>.

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM Geoweb

Hierna worden de aankomstitels van de onroerende zaken getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	64 (ged.)	<b>22</b>	a	Hyp4 6937/39 Groningen	18 februari 1999	
Uithuizermeeden	M	332	<b>22</b>	ia	Hyp4 6937/39 Groningen	18 februari 1999	
Uithuizermeeden	M	345	<b>22</b>	i	Hyp4 6937/39 Groningen	18 februari 1999	
Uithuizermeeden	M	346	<b>22</b>	i	Hyp4 6937/39 Groningen	18 februari 1999	
Uithuizermeeden	M	347	<b>22</b>	a	Hyp4 6937/39 Groningen	18 februari 1999	

Bron: Kadaster

### Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 357.354 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 4.645.602,- kosten koper.

## 12.3. 15

### Omschrijving

Percelen landbouwgrond.

### Kadastrale situatie

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 63.955 m<sup>2</sup>.

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope taxatie	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	36 (ged.)	7.200	436	6.764	<b>15</b>	Enexis Netbeheer B.V.
Uithuizermeeden	M	325	63.519	63.519	0	<b>15</b>	Waddenwind B.V. (eind recht 31-12-2050)
<b>Totaal</b>			<b>70.719</b>	<b>63.955</b>	<b>6.764</b>		

Bron: Kadaster





Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	36 (ged.)	15	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995		
Uithuizermeeden	M	325	15	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 167,97	2027

Bron: Kadaster

Er is sprake van een beklemrecht ten behoeve van de heer Z.M. Duursema en de heer J.E. Rietema. Hierna wordt de uitsnede getoond. Het gaat om een bedrag van € 22,69 per jaar.

7. de vaste altyddurende onopzegbare en in alle liniën verervende **beklemming** van percelen landbouwgrond en dijk, doende jaarlijks tot vaste huur twee en twintig euro en negen en zestig eurocent (€ 22,69) aan **15** wonende te 9965 TR Leens, Loohof 29, kadastraal bekend gemeente **Uithuizermeeden**, sectie **M**, nummers **34** en **36**, tezamen groot zeven hectare, twintig are en vijfenzestig centiare (7 ha 20 a 65 ca);

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 63.955 m<sup>2</sup>.

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM/Geoweb

### Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 63.955 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 831.415,- kosten koper.

Bij de waardering van de gebruikswaarde wordt onderscheid gemaakt tussen de waarde van het beklemrecht en de waarde van de bloot eigendom.

In theorie kan de waarde van het beklemrecht wordt gelijkgesteld aan de gebruikswaarde in volle eigendom minus de gebruikswaarde van de bloot eigendom.



De gebruikswaarde van de bloot eigendom kan in theorie worden gelijkgesteld aan de netto contante waarde van de huursom van het beklemdrecht. De praktijk is echter anders. In de praktijk wordt de gebruikswaarde van het beklemdrecht gelijkgesteld aan de gebruikswaarde in volle eigendom. De reden hiervoor lijkt dat de jaarlijkse tegenprestatie zo gering is dat verkoper en koper hiermee geen rekening plegen te houden. De bloot eigendom van met beklemdde percelen wordt in de praktijk niet verkocht. Wel vindt afkoop van beklemdrechten plaats. In de praktijk wordt de afkoopsom van beklemdrechten op landbouwgrond gesteld op 50x de tegenprestatie. Taxateurs gaan hiervan uit bij het bepalen van de gebruikswaarde van het beklemdrecht. Taxateurs merken hierbij op dat in de afkoopsom van het beklemdrecht ook rechten kunnen zijn opgenomen die buiten de scope van deze inbrengwaardetaxatie vallen. Het vorenstaande betekent dat de waarde van het beklemdrecht en de waarde van de bloot eigendom tezamen de waarde in volle eigendom (gering) overtreft.

Hierna wordt de verdeling getoond.

Eigenaar	Bedrag (€)	Factor	Bedrag gekapitaliseerd
15		22,69	501.135
Beklemrecht			Gebruikswaarde beklemdrecht
14			831.415
Totaal			832.550

#### Waardering bloot eigendom en beklemdrecht

## 12.4. 3

### Omschrijving

Percelen landbouwgrond.

### Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	5 (ged.)	77.635	77.634	1	Terrein (akkerbouw)	<b>3</b>	<b>11</b>
Uithuizermeeden	M	16 (ged.)	3.485	116	3.369 - waterwerken, Terrein (natuur)		<b>3</b>	
Uithuizermeeden	M	18 (ged.)	5.115	475	4.640 - waterwerken, Terrein (natuur)		<b>3</b>	
Uithuizermeeden	M	322	148.712	148.712	0		<b>3</b>	<b>11</b>
<b>Totaal</b>			<b>234.947</b>	<b>226.937</b>	<b>8.010</b>			

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

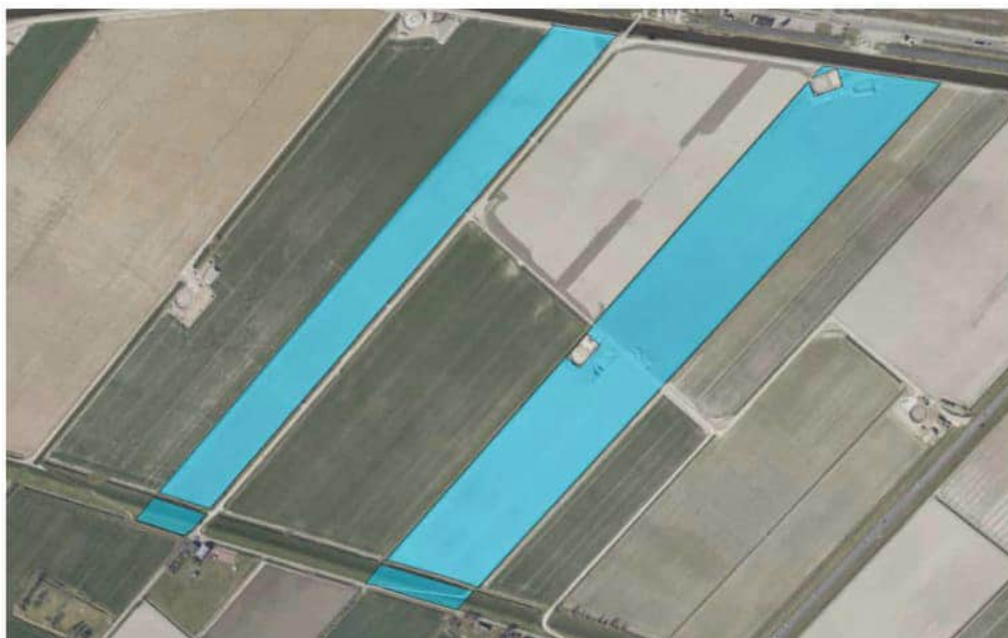
Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	5 (ged.)	<b>3</b>	Hyp4 10262/193 Groningen	18 juli 2005	€ 203,93	2027
Uithuizermeeden	M	16 (ged.)	<b>3</b>	Hyp4 10262/193 Groningen	18 juli 2005	€ 9,15	2027
Uithuizermeeden	M	18 (ged.)	<b>3</b>	Hyp4 10262/193 Groningen	18 juli 2005	€ 13,45	2027
Uithuizermeeden	M	322	<b>3</b>	Hyp4 10262/193 Groningen	18 juli 2005	€ 390,67	2027



Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 226.937 m<sup>2</sup>.

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM/Geoweb

### Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 226.937 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 2.950.181,- kosten koper.

## 12.5. 9

### Omschrijving

Percelen landbouwgrond.

### Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	25 (ged.)	7.730	1.533	6.197	Bouwwerken - waterwerken Terrein (natuur)	<b>9</b>	
Uithuizermeeden	M	320	254.003	254.003	0		<b>9</b>	
<b>Totaal</b>			<b>261.733</b>	<b>255.536</b>	<b>6.197</b>			

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	25 (ged.)	<b>9</b>				
Uithuizermeeden	M	320	<b>9</b>	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995		

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 255.536 m<sup>2</sup>.



Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM/Geoweb

### Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 255.536 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 3.321.968,- kosten koper.

67

## 12.6. 10

### Omschrijving

Percelen landbouwgrond.

### Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	29 (ged.)	17.365	1.745	15.620 - waterwerken, Terrein (natuur)	<b>10</b>	<b>11</b>	/. (eind recht 31-12-2050)
Uithuizermeeden	M	30	201.510	201.510	0	Terrein (akkerbouw)	<b>10</b>	<b>11</b> / (eind recht 31-12-2050)
Uithuizermeeden	M	318	308.216	308.216	0		<b>10</b>	<b>11&amp;27</b> (eind recht 31-12-2050) r B.V. (eind recht 22-11-2050)
Totaal			527.091	511.471	15.620			

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.





Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	29 (ged.)	<b>10</b>	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 19,28	2027
Uithuizermeeden	M	30	<b>10</b>	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 223,53	2027
Uithuizermeeden	M	318	<b>10</b>	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 1,72	2027

**Bron: Kadaster**

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 511.471 m<sup>2</sup>.

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM / Geoweb

**Waardering gebruikswaarde**

De gronden hebben een oppervlakte van 511.471 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 6.649.123,- kosten koper.

**12.7. 13**

**Omschrijving**

Percelen landbouwgrond.

## Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m²	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	33 (ged.)	7.845	438	7.407	- waterwerken, Terrein (natuur)	<b>13</b>	<b>11&amp;27</b>
Uithuizermeeden	M	78	139.485	139.485	0	Terrein (akkerbouw)	<b>13</b>	<b>11</b>
Uithuizermeeden	M	170 (ged.)	167.790	149.237	18.553	Terrein (akkerbouw)	<b>13</b>	<b>11&amp;27 en derde</b>
Uithuizermeeden	M	303	159.561	159.561	0		<b>13</b>	<b>11</b>
Uithuizermeeden	M	315 (ged.)	369.840	357.391	12.449		<b>13</b>	<b>11&amp;27 en derde</b>
<b>Totaal</b>			<b>844.521</b>	<b>806.112</b>	<b>38.409</b>			

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	33 (ged.)	<b>13</b>	r Hyp4 75865/56	28 juni 2019	€ 12,71	2027
Uithuizermeeden	M	78	<b>13</b>	Hyp4 75865/56	28 juni 2019	€ 550,39	2027
Uithuizermeeden	M	170 (ged.)	<b>13</b>	Hyp4 61436/199	14 mei 2012	€ 405,96	2027
Uithuizermeeden	M	303	<b>13</b>	Hyp4 75865/56	28 juni 2019	€ 258,39	2027
Uithuizermeeden	M	315 (ged.)	<b>13</b>	Hyp4 75865/56	28 juni 2019	€ 598,92	2027

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 806.112 m².

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM / Geoweb





## Waardering

De gronden hebben een oppervlakte van 806.112 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 10.479.456,- kosten koper.

12.8. 12

## Omschrijving

Percelen landbouwgrond en dijk.

## Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope tasatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope tasatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	26 (ged.)	8.425	948	7.477	- waterwerken, Terrein (natuur)	<b>12</b>	
Uithuizermeeden	M	50	183.760	183.760	0	Terrein (akkerbouw)	<b>12</b>	<b>11</b>
Uithuizermeeden	M	51	10.040	10.040	0	Wegen	<b>12</b>	
Uithuizermeeden	M	52	5.020	5.020	0	Terrein (akkerbouw)	<b>12</b>	<b>11</b>
Uithuizermeeden	M	53 (ged.)	2.425	248	2.177	- waterwerken, Terrein (natuur)	<b>12</b>	
Uithuizermeeden	M	54	165.320	165.320	0	Terrein (akkerbouw)	<b>12</b>	<b>11</b>
Uithuizermeeden	M	55	99.305	99.305	0	Terrein (akkerbouw)	<b>12</b>	<b>11</b>
Uithuizermeeden	M	56 (ged.)	5.960	726	5.234	- waterwerken, Terrein (natuur)	<b>12</b>	
Uithuizermeeden	M	62 (ged.)	10.335	1.962	8.373	- waterwerken, Terrein (natuur)	<b>12</b>	<b>11</b>
Uithuizermeeden	M	169 (ged.)	4.760	454	4.306	Bouwwerken - waterwerken	<b>12</b>	
Uithuizermeeden	M	297	152.966	152.966	0		<b>12</b>	<b>11</b>
Uithuizermeeden	M	304	211.486	211.486	0		<b>12</b>	<b>11</b>
Uithuizermeeden	M	309	346.099	346.099	0	Eemsland Bv		<b>11</b>
<b>Totaal</b>			<b>1.205.901</b>	<b>1.178.334</b>	<b>27.567</b>			

Bron: Kadaster

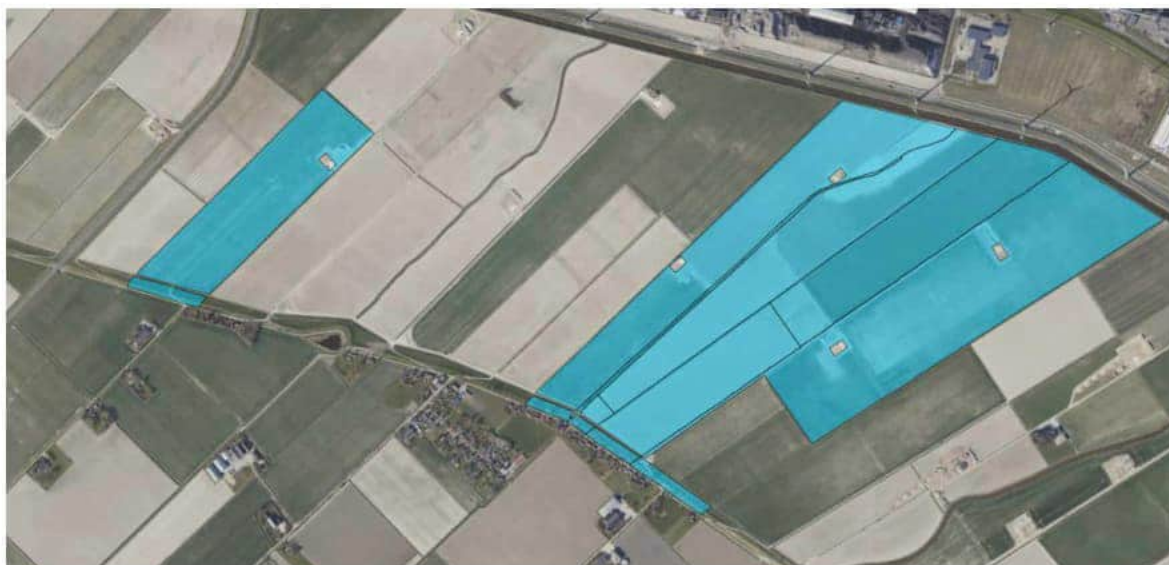
Hierna worden de aankomstitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	26 (ged.)	<b>12</b>	Hyp4 7833/6 Groningen	9 oktober 2001	€ 29,38	2027
Uithuizermeeden	M	50	<b>12</b>	Hyp4 7745/32 Groningen	6 juli 2001	€ 247,08	2027
Uithuizermeeden	M	51	<b>12</b>	Hyp4 7745/32 Groningen	6 juli 2001		
Uithuizermeeden	M	52	<b>12</b>	Hyp4 7745/32 Groningen	6 juli 2001	€ 6,75	2027
Uithuizermeeden	M	53 (ged.)	<b>12</b>	Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001	€ 3,27	2027
Uithuizermeeden	M	54	<b>12</b>	Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001	€ 512,49	2027
Uithuizermeeden	M	55	<b>12</b>	Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001	€ 307,85	2027
Uithuizermeeden	M	56 (ged.)	<b>12</b>	Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001	€ 18,49	2027
Uithuizermeeden	M	62 (ged.)	<b>12</b>	Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001	€ 32,05	2027
Uithuizermeeden	M	169 (ged.)	<b>12</b>	Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001	€ 12,82	2027
Uithuizermeeden	M	297	<b>12</b>	Hyp4 7833/6 Groningen	9 oktober 2001	€ 533,58	2027
Uithuizermeeden	M	304	Eemsland Bv	Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001	€ 5,69	2027
Uithuizermeeden	M	309	<b>12</b>	Hyp4 7665/12 Groningen	28 maart 2001	€ 1.072,90	2027

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 1.178.334 m<sup>2</sup>.

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM / Geoweb

### Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 1.178.334 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 15.318.342,- kosten koper.

71

12.9.

7

### Omschrijving

Perceel landbouwgrond en dijk.

### Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	307 (ged.)	274.643	265.485	9.158	<b>7</b>	<b>11 en derde</b>	
<b>Totaal</b>			<b>274.643</b>	<b>265.485</b>	<b>9.158</b>			

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	307 (ged.)	<b>7</b>	Hyp4 7259/45 Groningen	30 december 1999	€ 2.013,19	2027

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 265.485 m<sup>2</sup>.

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om het gehele perceel.





Bron: NVM / Geoweb

### Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 1.178.334 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 3.451.305,- kosten koper.

## 12.10. 25

### Omschrijving

Percelen landbouwgrond met daarop staande opstallen in de vorm van een bedrijfswoning en schuren en silo, plaatselijk Bekend Dijkweg 2 9979 XS Eemshaven.

### Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m² geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m²	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	66 (ged.)	6.475	655	5.820 - waterwerken, Terrein (natuur)	25	11	(eind recht 31-12-2050)
Uithuizermeeden	M	294	347.406	347.406	0	25	11 & 16 en 2 derden	
Totaal			353.881	348.061	5.820			

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomstitels getoond.



Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	66 (ged.)	<b>25</b>	Hyp4 5897/22 Groningen	30 januari 1996	€ 32,37	2027
Uithuizermeeden	M	294	<b>25</b>	Hyp4 5897/22 Groningen	30 januari 1996	€ 1.736,55	2027

**Bron: Kadaster**

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 348.061 m<sup>2</sup>.

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.

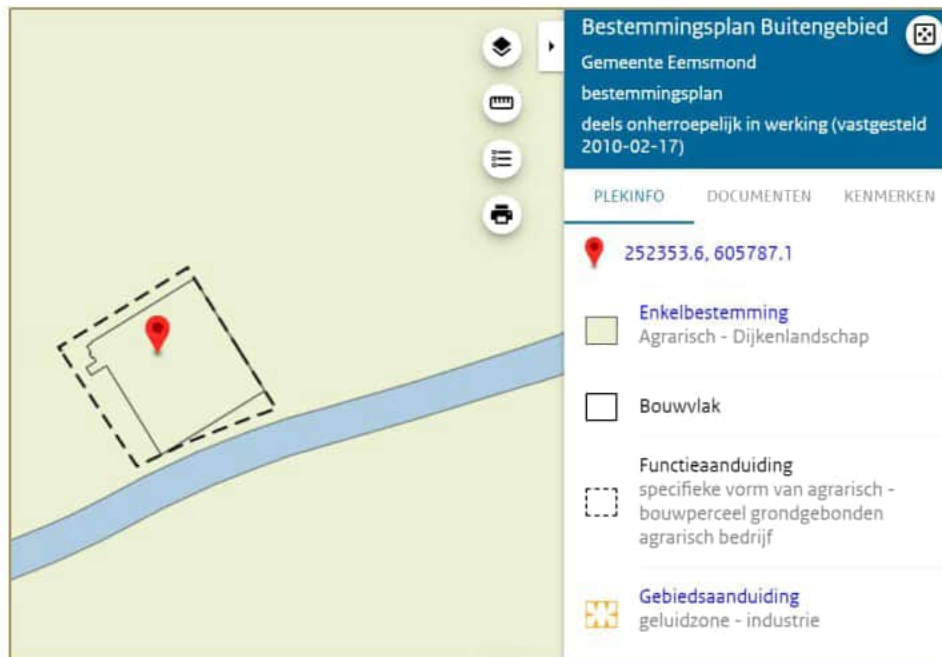


**Bron: NVM / Geoweb**

**Bestemmingsplan**

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is sprake van een bouwvlak van circa 1 hectare.





Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

### Plattegronden en oppervlakten



Uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) blijkt de volgende informatie.



Bron: BAG-viewer

In de BAG-viewer zijn de volgende onderdelen opgenomen:



Onderdeel	Bouwjaar	Oppervlakte	Gebruiksdoel
	1910	938 m <sup>2</sup>	Woonfunctie Industriefunctie
	1987		
	2007		

Bron: Kadaster

Taxateurs hebben bouwtekeningen van het object plaatselijk bekend Dijkweg 2 in Eemshaven opgevraagd bij de gemeente Het Hogeland. De gemeente Het Hogeland heeft het bouwarchief aan taxateurs verstrekt.

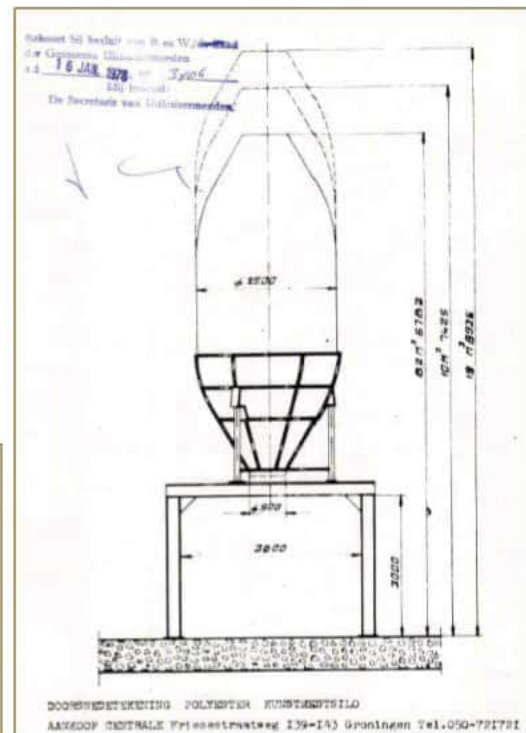
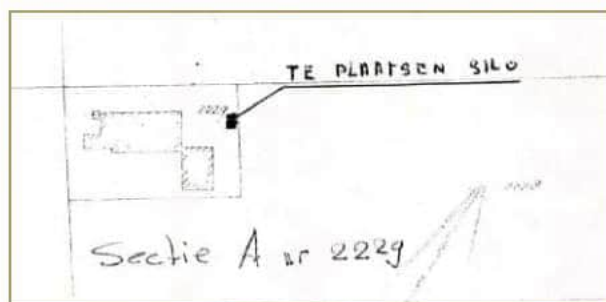
Het gaat om de volgende bouwaanvragen:

- Silo 1978
- Stal en loods 1987
- Stierenstal 1992
- Loods 2006

Achtereenvolgens komen de verschillende onderdelen aan bod.



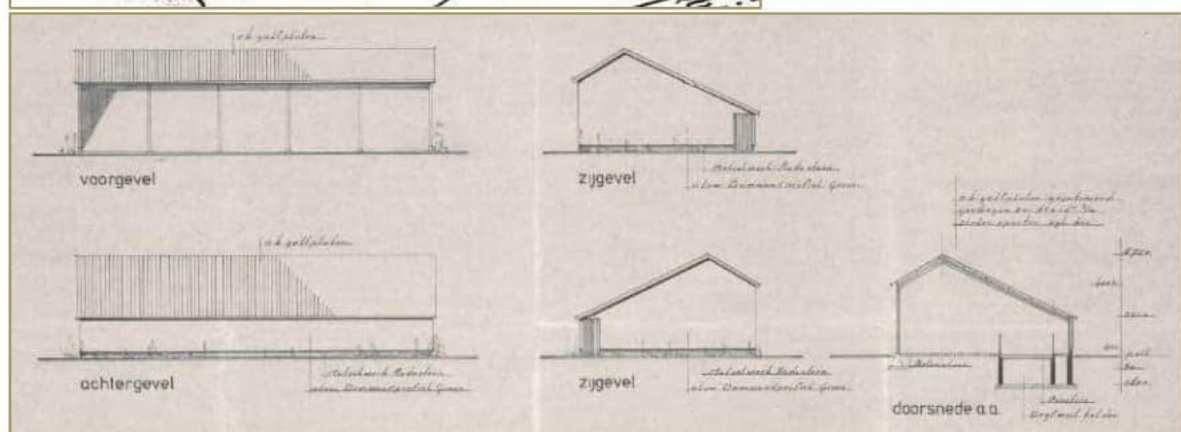
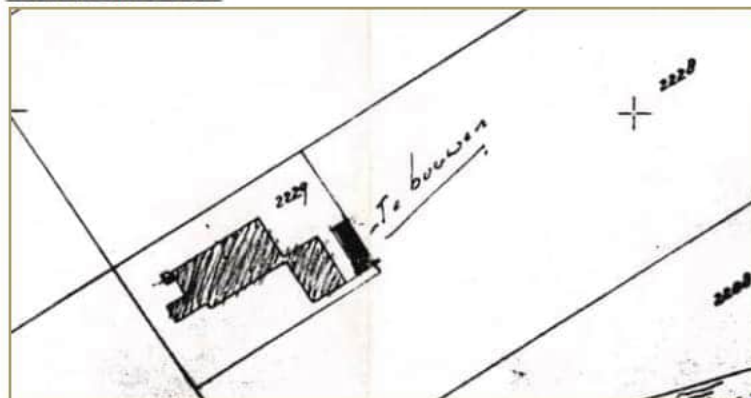
Silo 1978

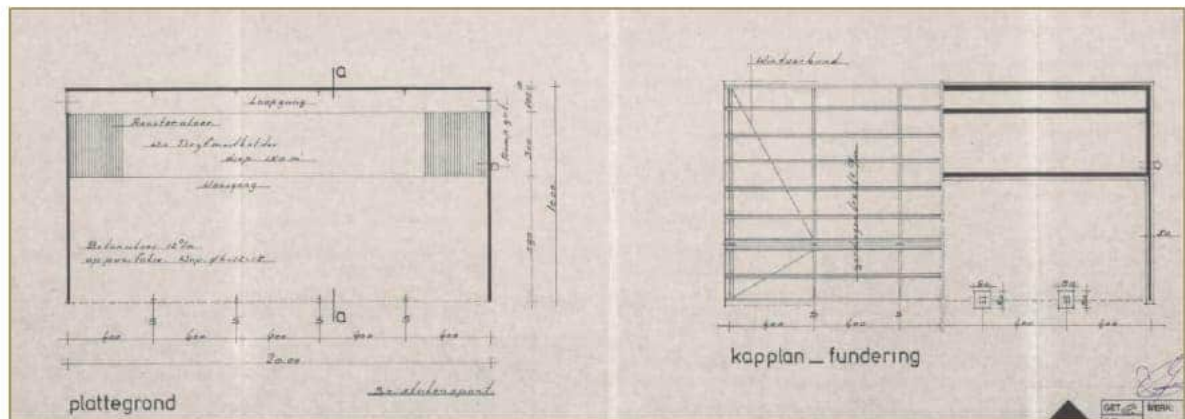


**Bron:** bouwarchief

76

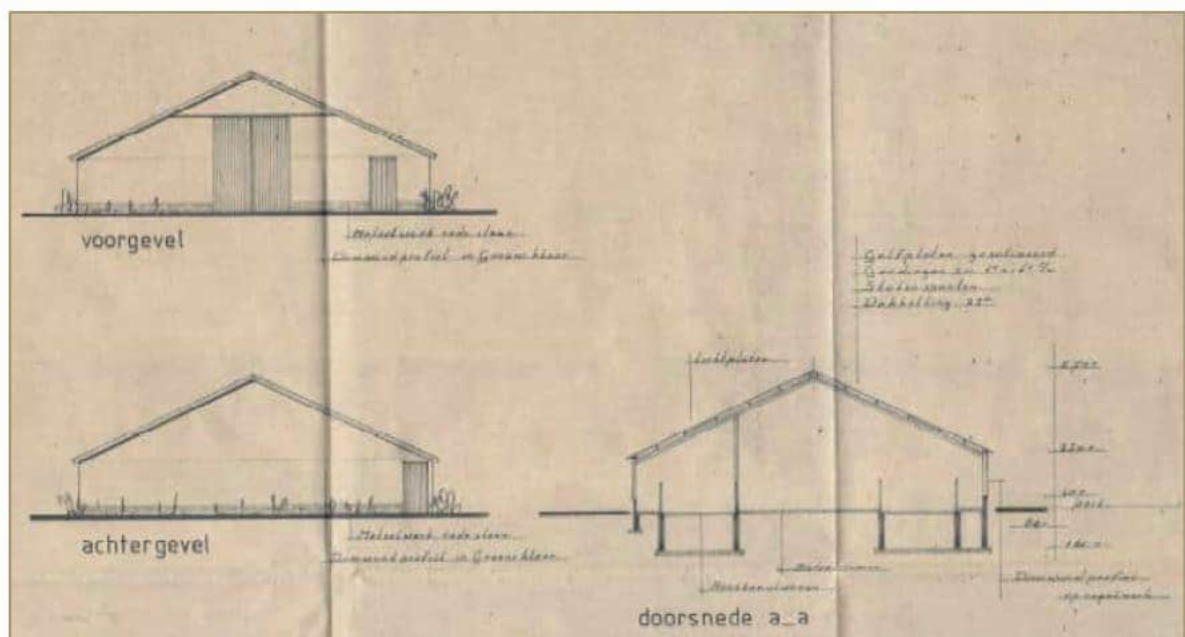
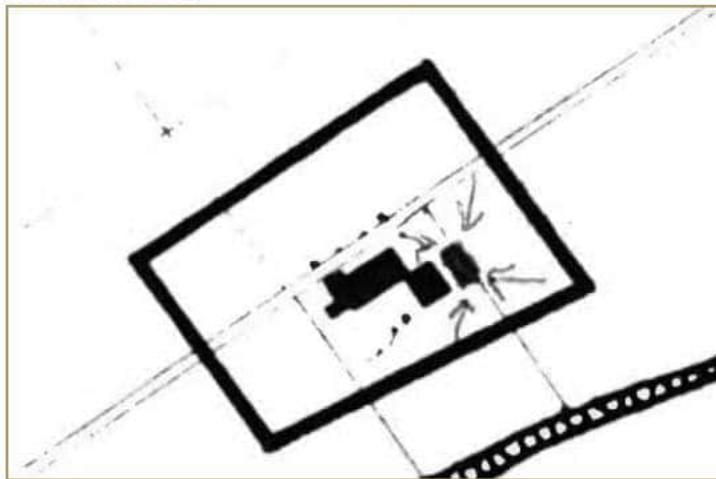
### Stal en loods 1987



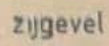
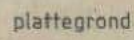


Bron: bouwarchief

Stierenstal 1992

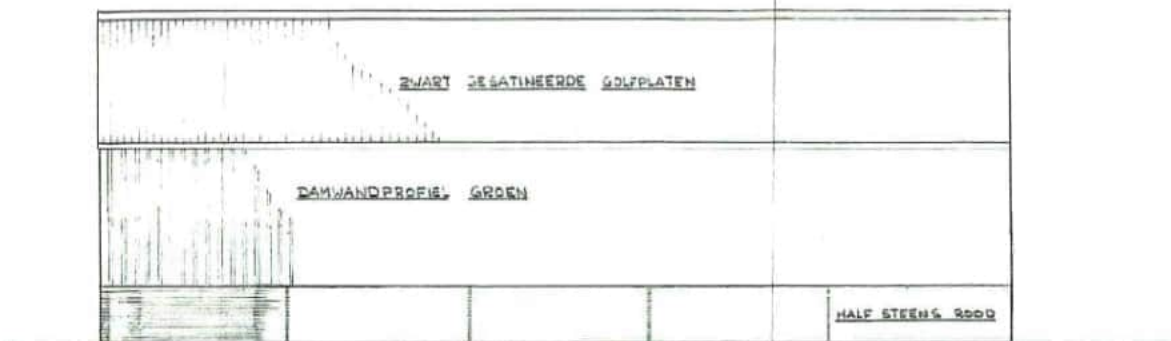
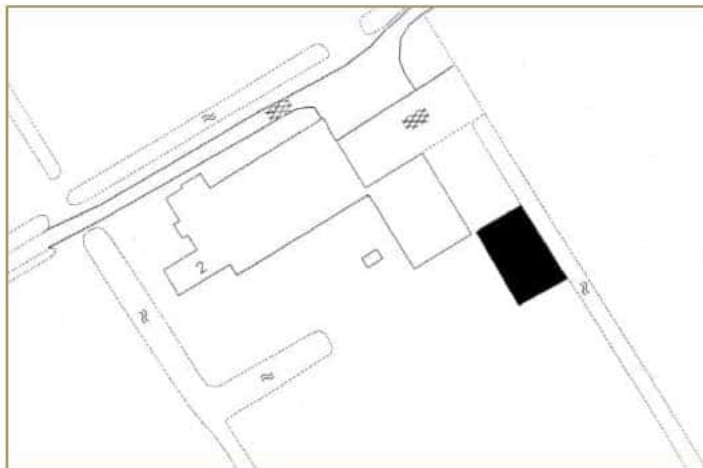




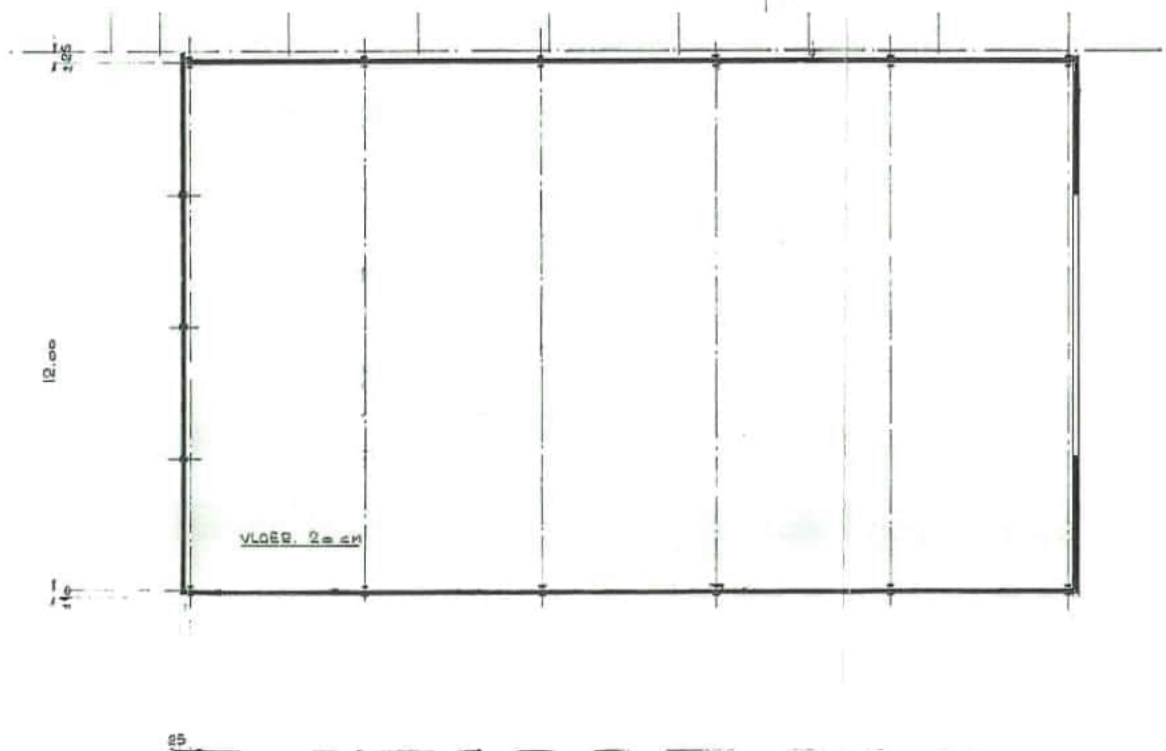


zijgevel

Loods 2006



VOORGEVEL



Bron: bouwarchief

Paraaf taxateurs

102873/DEF/1.0





Hierna worden enkele luchtfoto's getoond.



Bron: Cyclomedia d.d. 23 april 2023



Bron: Cyclomedia d.d. 23 april 2023





Bron: Cyclomedia d.d. 23 april 2023

Hierna worden enkele foto's getoond







## Waardering gebruikswaarde

De tabel hierna toont de opbouw van de waardering van de gebruikswaarde.

Onderdeel	Eenheid	Aantal	Waarde / eenheid	Waarde totaal
Agrarische grond	m <sup>2</sup>	338.061	13	4.394.793
Bouwvlak	m <sup>2</sup>	10.000	16	160.000
Bedrijfswoning agrarisch	m <sup>2</sup>	150	1.250	187.500
Silo	stuk	1	2.500	2.500
Schuur bouwjaar 1967 (10 x 20 m)	m <sup>2</sup> BVO	200	100	20.000
Schuur bouwjaar 1910	m <sup>2</sup> BVO	340	100	34.000
Trafo /schuurtje 1910	m <sup>2</sup> BVO	9	100	900
Schuur bouwjaar 1910 (vast aan woning)	m <sup>2</sup> BVO	817	100	81.700
Bijgebouw schuur	m <sup>2</sup> BVO	15	100	1.500
Bijgebouw schuur	m <sup>2</sup> BVO	25	100	2.500
Schuur bouwjaar 2007 (12 x 20)	m <sup>2</sup> BVO	240	200	48.000
Verharding stelconplaten en beton	m <sup>2</sup>	1.233	10	12.330
<b>Totaal</b>				<b>4.945.723</b>

### Waardering gebruikswaarde

## 12.11. 18

### Omschrijving

Percelen landbouwgrond en een dijk.

### Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope taxatie	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	42	40.950	40.950	0	<b>18</b>	<b>11</b> (eind recht 31-12-2050)
Uithuizermeeden	M	43	72.810	72.810	0	<b>18</b>	
Uithuizermeeden	M	44 (ged.)	10.590	659	9.931	<b>18</b>	
Uithuizermeeden	M	166	975	975	0	<b>18</b>	<b>11</b> eind recht 31-12-2050)
Uithuizermeeden	M	168 (ged.)	25	2	23	<b>18</b>	
<b>Totaal</b>			<b>125.350</b>	<b>115.396</b>	<b>9.954</b>		

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	42 <b>18</b>		Hyp4 68516/83	28 juni 2016	€ 48,79	2027
Uithuizermeeden	M	43 <b>18</b>		Hyp4 68516/83	28 juni 2016	€ 86,74	2027
Uithuizermeeden	M	44 (ged.) <b>18</b>		Hyp4 68516/83	28 juni 2016	€ 12,61	2027
Uithuizermeeden	M	166 <b>18</b>		Hyp4 68516/83	28 juni 2016		
Uithuizermeeden	M	168 (ged.) <b>18</b>		Hyp4 68516/83	28 juni 2016		

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 115.396 m<sup>2</sup>.

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



Bron: NVM / Geoweb

### Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 115.396 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 1.500.148,- kosten koper.

## 12.12. 6

6

### Omschrijving

Percelen landbouwgrond en een weg plaatselijk bekend Dijkweg te Oudeschip.

### Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	12 (ged.)	5.015	410	4.605	Bouwwerken - waterwerken	6	
Uithuizermeeden	M	157	117.725	117.725	0	Terrein (akkerbouw)	6	11 & (eind recht 31-12-2050)
Uithuizermeeden	M	158	2.170	2.170	0	Wegen	6	11 & (eind recht 31-12-2050)
Totaal			124.910	120.308	4.605			

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond





Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	12 (ged.)	Hr. O.P.R. Elema	Hyp4 51346/103	28 december 2006	€ 30,88	2027
Uithuizermeeden	M	157	<b>6</b>	Hyp4 51346/103	28 december 2006	€ 724,76	2027
Uithuizermeeden	M	158	<b>6</b>	Hyp4 51346/103	28 december 2006	€ 13,36	2027

**Bron: Kadaster**

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 120.308 m<sup>2</sup>.

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



**Bron: NVM/Geoweb**

**Waardering gebruikswaarde**

De gronden hebben een oppervlakte van 120.308 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 1.564.004,- kosten koper.

**12.13. 5**

**Omschrijving**

Percelen landbouwgrond en dijk.

**Kadastrale situatie**



Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	7	115.305	115.305	0	Terrein (akkerbouw)	<b>5</b>	
Uithuizermeeden	M	8	73.990	73.990	0	Terrein (akkerbouw)	<b>5</b>	
Uithuizermeeden	M	9	59.235	59.235	0	Terrein (akkerbouw)	<b>5</b>	
Uithuizermeeden	M	17 (ged.)	9.250	713	8.537 - waterwerken, Terrein (natuur)	<b>5</b>	Enexia Netbeheer B.V.	
<b>Totaal</b>			<b>257.780</b>	<b>249.243</b>	<b>8.537</b>			

**Bron: Kadaster**

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	7	<b>5</b>	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 541,32	2027
Uithuizermeeden	M	8	<b>5</b>	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 347,36	2027
Uithuizermeeden	M	9	<b>5</b>	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 278,09	2027
Uithuizermeeden	M	17 (ged.)	<b>5</b>	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 43,43	2027

**Bron: Kadaster**

Hierna wordt het beklemrecht ten behoeve van de heren J. Noorloos en Hr R. Noorloos getoond. Dit recht is opgenomen in de akte Hyp4 deel 7736 nummer 15 reeksaanduiding Groningen.

**c. de beklemming van vijf en twintig hectare zeven en zeventig are tachtig centiare akkerbouwland en dijk, —  
doende jaarlijks op Midwinter aan de <sup>5</sup> Uithui-  
zen tot vaste huur eenhonderd negenenvijftig gulden en negenenzeven-  
tig cent (f 159,79), kadastraal bekend gemeente Uithuizermeeden, —  
sectie M, nummers 17, 9, 8 en 7; —**

**Bron: Kadaster**

Het gaat om een bedrag van NLG 159,79. Dit komt overeen met € 72,51 per jaar.

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 249.243 m<sup>2</sup>.

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.





Bron: NVM/Geoweb

### Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 249.243 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 3.240.159,- kosten koper.

Bij de waardering van de gebruikswaarde wordt onderscheid gemaakt tussen de waarde van het beklemdrecht en de waarde van de bloot eigendom. In theorie kan de waarde van het beklemdrecht wordt gelijkgesteld aan de gebruikswaarde in volle eigendom minus de gebruikswaarde van de bloot eigendom. De gebruikswaarde van de bloot eigendom kan in theorie worden gelijkgesteld aan de netto contante waarde van de huursom van het beklemdrecht. De praktijk is echter anders. In de praktijk wordt de gebruikswaarde van het beklemdrecht gelijkgesteld aan de gebruikswaarde in volle eigendom. De reden hiervoor lijkt dat de jaarlijkse tegenprestatie zo gering is dat verkoper en koper hiermee geen rekening plegen te houden. De bloot eigendom van met beklemd percelen wordt in de praktijk niet verkocht. Wel vindt afkoop van beklemdrechten plaats. In de praktijk wordt de afkoopsom van beklemdrechten op landbouwgrond gesteld op 50x de tegenprestatie. Taxateurs gaan hiervan uit bij het bepalen van de gebruikswaarde van het beklemdrecht. Taxateurs merken hierbij op dat in de afkoopsom van het beklemdrecht ook rechten kunnen zijn opgenomen die buiten de scope van deze inbrengwaardetaxatie vallen. Het vorenstaande betekent dat de waarde van het beklemdrecht en de waarde van de bloot eigendom tezamen de waarde in volle eigendom (gering) overtreft.

Hierna wordt de verdeling getoond.



Eigenaar	Bedrag (€)	Factor	Bedrag gekapitaliseerd
5	72,51	50	3.625
Beklemrecht	Gebruikswaarde beklemrecht		
4			3.240.159
<b>Totaal</b>			<b>3.243.784</b>

Waardering bloot eigendom en beklemrecht

## 12.14. 28

### Omschrijving

Perceel landbouwgrond.

### Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte in m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope tasatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope tasatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht	Erfpacht
Uithuizermeeden	M	6 (ged.)	15.160	14.642	518	Wegen	<b>28</b>		<b>N.V.</b>
<b>Totaal</b>			<b>15.160</b>	<b>14.642</b>	<b>518</b>				

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	6 (ged.)	<b>28</b>	Hyp4 6874/1	17 december 1998		

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 14.642 m<sup>2</sup>.

Er is sprake van een recht van erfpacht ten behoeve van **N.V.** Het perceel kadastraal bekend gemeente Uithuizermeeden, sectie M, perceelnummer 6 (ged.), in eigendom bij **28** is belast met een recht van erfpacht ten behoeve van **N.V.** Dit recht is opgenomen in de akte waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster onder Hyp4 deel 62980 nummer 62. Het gaat om een omvangrijke akte waarin diverse kadastrale percelen in erfpacht worden uitgegeven. In de akte wordt verwezen naar code AUMM1 (nr. 337). Het erfpachtrecht is als volgt omschreven:

*het perceel grond met eventuele opstallen en met verder toebehoren (wegen), deel uitmakende van de Verlengde KlaasWiersumweg nabij Eemshaven, kadastraal bekend zoals vermeld in de Depotlijst A1 onder volgnummer 337, groot één hectare éénenvijftig are zestig centiare (01.51.60 ha);*

Het erfpachtrecht is gevestigd voor onbepaalde tijd. Er is geen canon verschuldigd.

Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.





Bron: NVM/Geoweb

### Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 14.642 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 190.346,- kosten koper. Dit bedrag wordt toegekend aan **N.V.**, omdat er geen sprake is van vergoeding van canon en het recht voor onbepaalde tijd geldt.

De erfpachtverhouding hangt samen met de verzelfstandiging van **28**. De bloot eigenaar en de erfpachter zijn aan elkaar gelieerde rechtspersonen, in die zin dat de bloot eigenaar enig aandeelhouder van de erfpachter is. Omdat in dezen sprake is van gelieerde rechtspersonen passen taxateurs om praktische redenen het beginsel van vereenzelviging toe. De reden hiervoor is dat de belangen van beide entiteiten in materieel opzicht gelijk geschakeld kunnen worden.

## 12.15. 26

### Omschrijving

Percelen landbouwgrond.

### Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	74	170.750	170.750	0	Terrein (akkerbouw)	<b>26</b>	<b>11 &amp; 3e</b> (eind recht 31-12-2050)
Uithuizermeeden	M	348 (ged.)	13.725	1.399	12.326		<b>26</b>	<b>11 &amp; 3e</b>
<b>Totaal</b>			<b>184.475</b>	<b>172.149</b>	<b>12.326</b>			

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.



Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	74 <b>26</b>		Hyp4 10085/183 Groningen	13 juni 2003		
Uithuizermeeden	M	348 (ged.) <b>26</b>		Hyp4 10085/183 Groningen	13 juni 2003		

**Bron: Kadaster**

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 172.149 m<sup>2</sup>.  
Hierna worden de percelen getoond. Het gaat hierbij om gehele percelen.



**Bron: NVM/Geoweb**

### Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 172.149 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 2.237.937,- kosten koper.

## 12.16. Gemeente Het Hogeland

### Omschrijving

Een perceel landbouwgrond.

### Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	46	4.355	4.355	0	<b>16</b>		
<b>Totaal</b>			<b>4.355</b>	<b>4.355</b>	<b>0</b>			





Bron: Kadaster

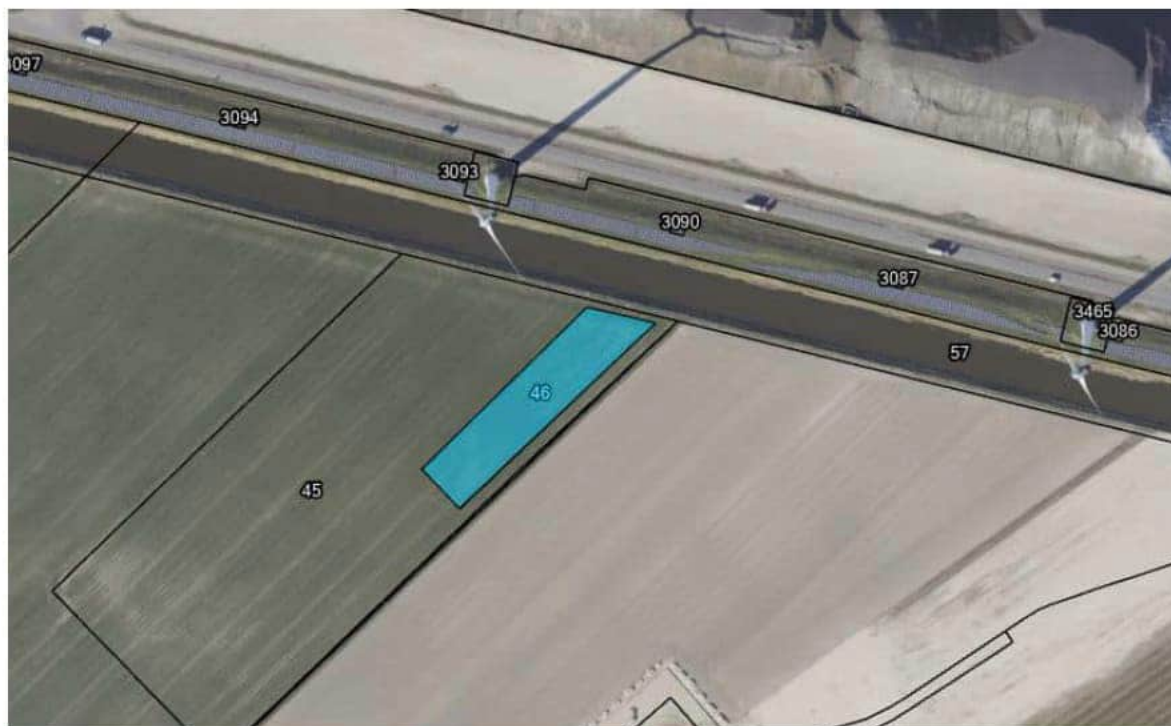
Hierna worden de aankomstitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	46	<b>16</b>	Hyp4 72928/104	28 februari 2019	€ 1,91	2027

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 4.355 m<sup>2</sup>.

Hierna wordt het perceel getoond.



Bron: NVM / Geoweb

### Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 4.355 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 56.615,- kosten koper.

## 12.17. 19

### Omschrijving

Perceel landbouwgrond.

### Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope taxatie	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	45	36.470	36.470		<b>19</b>	
Totaal			36.470	36.470	0		

Bron: Kadaster



Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	45	<b>19</b>	Hyp4 50178/160	10 juli 2006	€ 43,45	2027

Bron: Kadaster

Er is sprake van een beklemrecht ten behoeve van de heer **18**. Hierna wordt een uitsnede van dit beklemrecht getoond. Er is geen vergoeding verschuldigd.

7. de vaste altoosdurende in alle liniën verervende beklemming van een perceel, terrein akkerbouw gelegen aan de Dijkweg te Oudeschip, kadastraal bekend gemeente Uithuizermeeden, sectie M nummer 45, ter grootte van drie hectare, vier en zestig are en zeventig centiare;

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 36.470 m².

Hierna wordt het perceel getoond.



Bron: NVM Geoweb





### Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 36.470 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 474.110,- kosten koper.

Er is geen sprake van een jaarlijkse vergoeding. Derhalve komt de gebruikswaarde toe aan de heer Sikkema.

Eigenaar	Bedrag (€)	Factor	Bedrag gekapitaliseerd
<b>19</b>		-	50
<b>Beklemrecht</b>			<b>Gebruikswaarde beklemrecht</b>
Hr P.K. Sikkema			474.110

## 12.18. 4

### Omschrijving

Een perceel weg.

### Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope taxatie	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	19	1.500	1.500	0	<b>4</b>	<b>11 &amp; 3e</b> (eind recht 31-12-2050)
<b>Totaal</b>			<b>1.500</b>	<b>1.500</b>	<b>0</b>		

### Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
			<b>4</b>				
Uithuizermeeden	M	19		Hyp4 10262/193 Groningen	18 juli 2005		

### Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup>.

Hierna wordt het perceel getoond.



Bron: NVM/Geoweb

### Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 19.500,- kosten koper.

93

12.19. 14

### Omschrijving

Perceel landbouwgrond.

### Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope taxatie	Omschrijving	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	35	131.585	131.585		14	11	(eind recht 31-12-2050)
Totaal			131.585	131.585	0			

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar	Koopsom
Uithuizermeeden	M	35	14	Hyp4 76461/168	30 september 2019	€ 347,93	2027	

Bron: Kadaster

Paraaf taxateurs

102873/DEF/1.0





De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 131.585 m<sup>2</sup>.  
Hierna wordt het perceel getoond.



Bron: NVM /Geoweb

### Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 131.585 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 1.710.605,- kosten koper.

## 12.20. 17

### Omschrijving

Perceel landbouwgrond.

### Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope taxatie	Eigendom	Opstalrecht
17							
Uithuizermeeden	M	41	197.925	197.925			
Totaal			197.925	197.925	0		

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
17							
Uithuizermeeden	M	41		Hyp4 10251/30 Groningen	1 juni 2005	€ 235,78	2027

Bron: Kadaster

Het perceel is belast met een beklemdrecht ten behoeve van **18**  
 beklemdrecht getoond. Er is geen sprake van een vergoeding.

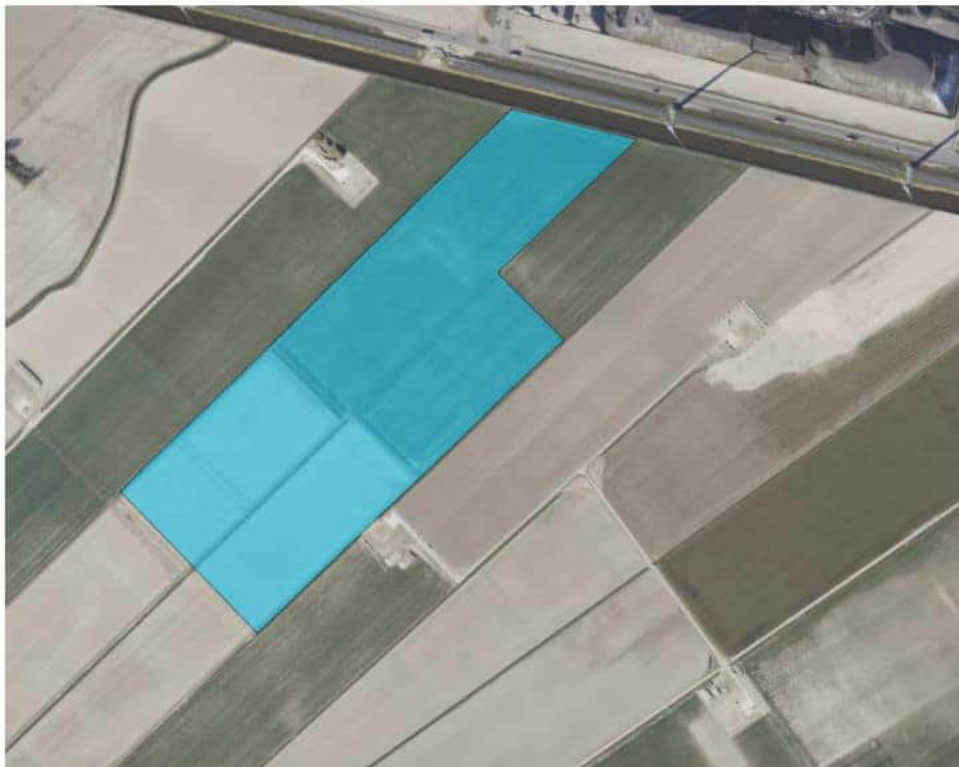
. Hierna wordt dit

3. de vaste altoosdurende in alle liniën verervende beklemding van een perceel, terrein akkerbouw gelegen aan de Dijkweg te Oudeschip, kadastraal bekend gemeente Uithuizermeeden, sectie M nummer 41, ter grootte van negentien hectare, negen en zeventig are en vijf en twintig centiare;

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 131.585 m<sup>2</sup>.

Hierna wordt het perceel getoond.



Bron: NVM/Geoweb

### Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 197.925 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 2.573.025,- kosten koper.

Omdat de jaarlijkse vergoeding aan de eigenaar € 0,- is, wordt de gebruikswaarde volledig toegekend aan **18**.

Eigenaar	Bedrag (€)	Factor	Bedrag gekapitaliseerd
<b>17</b>		-	50
Beklemdrecht			Gebruikswaarde beklemdrecht
<b>18</b>			2.573.025
Gebruikswaarde beklemdrecht			





12.21. 24

**Omschrijving**

Een perceel landbouwgrond.

**Kadastrale situatie**

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope taxatie	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	69	41.640	41.640	0	<b>24</b>	
Totaal			41.640	41.640	0		

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	69	<b>24</b>	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 428,14	2027

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 41.640 m<sup>2</sup>.  
Hierna wordt het perceel getoond.



Bron: NVM/Geoweb

**Waardering gebruikswaarde**

De gronden hebben een oppervlakte van 41.640 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 541.320,- kosten koper.

12.22. 23

**Omschrijving**

Percelen landbouwgrond.



## Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope taxatie	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	61	56.410	56.410	0	<b>23</b>	
Uithuizermeeden	M	68	46.755	46.755	0	<b>23</b>	
<b>Totaal</b>			<b>103.165</b>	<b>103.165</b>	<b>0</b>		

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	61	<b>23</b>	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 580,01	2027
Uithuizermeeden	M	68	<b>23</b>	Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 480,74	2027

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 103.165 m<sup>2</sup>.  
Hierna worden de percelen getoond. Het gaat om gehele percelen.



Bron: NVM/Geoweb

## Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 103.165 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 1.341.145,- kosten koper.

12.23. 21

## Omschrijving

Een perceel landbouwgrond.





## Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope taxatie	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	67	43.695	43.695	0	<b>21</b>	
Totaal			43.695	43.695	0		

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
			<b>21</b>				
Uithuizermeeden	M	67		Hyp4 5850/1 Groningen	8 december 1995	€ 191,73	2027

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 43.695 m<sup>2</sup>.  
Hierna wordt het perceel getoond.



Bron: NVM/Geoweb

## Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 43.695 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 568.035,- kosten koper.

12.24. 20

## Omschrijving

Een perceel dijk.

## Kadastrale situatie



Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope taxatie	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	49 (ged.)	140	24	116	<b>20</b>	
Totaal			140	24	116		

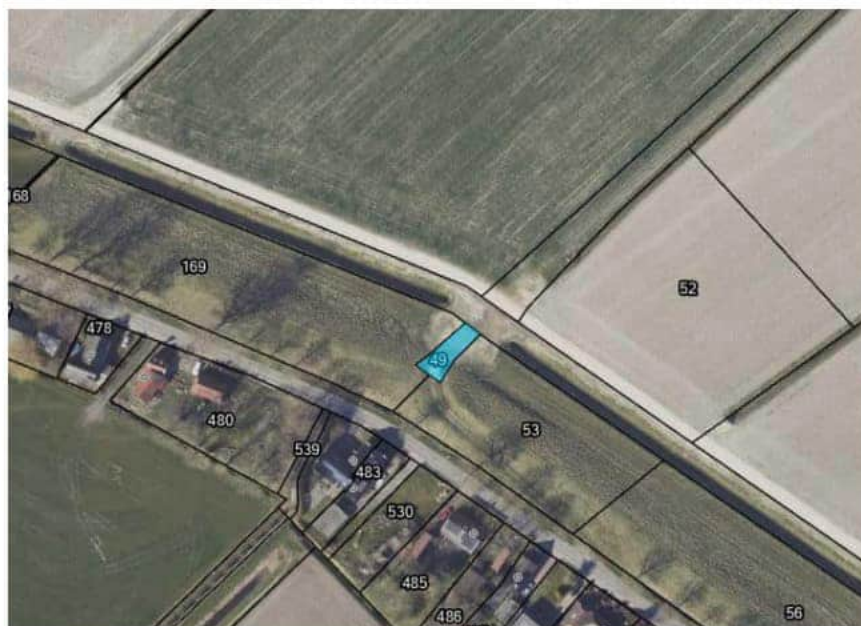
Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomstitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
<b>20</b>							
Uithuizermeeden	M	49 (ged.)		Hyp4 7745/32 Groningen	6 juli 2001		

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 24 m<sup>2</sup>.  
Hierna wordt het perceel getoond.



Bron: NVM/Geoweb

### Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 24 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 312,- kosten koper.

12.25. 11

### Omschrijving

Perceel landbouwgrond.



## Kadastrale situatie

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte m <sup>2</sup> geheel perceel volgens kadaster	Scope taxatie in m <sup>2</sup>	Buiten scope taxatie	Eigendom	Opstalrecht
Uithuizermeeden	M	31	1.050	1.050	0	<b>11</b>	<b>16</b>
<b>Totaal</b>			<b>1.050</b>	<b>1.050</b>	<b>0</b>		

Bron: Kadaster

Hierna worden de aankomsttitels getoond.

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigendom	Akte	Datum	Heffingsrente	Eindjaar
Uithuizermeeden	M	31	<b>11</b>	Hyp4 78728/176	7 augustus 2020		

Bron: Kadaster

De getaxeerde gronden hebben een oppervlakte van 1.050 m<sup>2</sup>.  
 Hierna wordt het perceel getoond.



Bron: NVM/Geoweb

## Waardering gebruikswaarde

De gronden hebben een oppervlakte van 1.050 m<sup>2</sup>. Aan de gronden wordt een gebruikswaarde van € 13,- per m<sup>2</sup> toegekend. Derhalve gaat het om een bedrag van € 13.650,- kosten koper.

## 12.26. Overzicht gebruikswaarden

De tabel hierna toont het overzicht van de gebruikswaarden. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de (bloot) eigenaar en de gerechtigde van het bekleemrecht of erfpachtrecht.



Eigenaar	m² perceel	beklemrecht ten behoeve van	Gebruikswaarde (bloot)eigendom	Gebruikswaarde beklemrecht of erfpachtrecht	Gebruikswaarde totaal
1	597.222		7.763.886	-	7.763.886
22	357.354		4.645.602	-	4.645.602
15	63.955 21		1.135	831.415	832.550
18	226.937		2.950.181	-	2.950.181
9	255.536		3.321.968	-	3.321.968
10	511.471		6.649.123	-	6.649.123
13	806.112		10.479.456	-	10.479.456
12	1.178.334		15.318.342	-	15.318.342
7	265.485		3.451.305	-	3.451.305
25	348.061		4.945.723	-	4.945.723
18	115.396		1.500.148	-	1.500.148
6	120.305		1.563.965	-	1.563.965
5	249.243 4-3		3.625	3.240.159	3.243.784
28	14.642 28		-	190.346	190.346
26	172.149		2.237.937	-	2.237.937
16	4.355		56.615	-	56.615
19	36.470 18		-	474.110	474.110
4	1.500		19.500	-	19.500
14	131.585		1.710.605	-	1.710.605
17	197.925 18		-	2.573.025	2.573.025
24	41.640		541.320	-	541.320
23	103.165		1.341.145	-	1.341.145
21	43.695		568.035	-	568.035
20	24		312	-	312
11	1.050		13.650	-	13.650
<b>Totaal</b>	<b>5.843.611</b>		<b>69.083.578</b>	<b>7.309.055</b>	<b>76.392.633</b>

#### Overzicht gebruikswaarden



## 13. Marktsituatie en referenties bouwgrond bedrijventerreinen

### 13.1. Bedrijventerreinen

Hierna worden de bedrijventerreinen in de regio getoond.



Bron: <https://www.arcgis.com/apps/mapviewer/index.html?layers=1377cd426e9c4088beed3e7a80e5386b>

### 13.2. Referenties ruwe bouwgronden bedrijventerreinen

De tabel hierna toont de referentietransacties van ruwe bouwgronden.

Adres	Transactiedatum	m <sup>2</sup>	Transactieprijs	Prijs per m <sup>2</sup>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde
Zuiderend / Het Zuid Drachten	29-jun-23	233.483	3.502.245	15,00	Slechter
Lemsterhoek Plattedijk Lemmer	9-dec-22	130.895	1.851.852	14,15	Slechter
Noord III Meppel	29-dec-21	283.222	9.063.104	32,00	Beter
De Tweeling te Veenoord / Nieuw Amsterdam	25-mei-20	61.990	1.500.000	24,20	Vergelijkbaar
Bedrijvenpark De Gouden Driehoek Zuidbroek	6-3-2020	53.409	773.896	14,49	Slechter
Rheezierend Dedemsvaart	16-12-2021	256.502	3.348.653	13,06	Slechter
<b>Gemiddeld</b>				<b>18,82</b>	
<b>Min</b>				<b>13,06</b>	
<b>Max</b>				<b>32,00</b>	

#### Referentietransacties ruwe bouwgronden

Achtereenvolgens komen de verschillende transacties aan bod.

#### De Tweeling te Veenoord / Nieuw Amsterdam

Op 25 mei 2020 vond de levering plaats van een perceel grond kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie X, nummer 1427 met een oppervlakte van 61.990 m<sup>2</sup>. Het perceel is gelegen aan de A37 nabij Veenoord. De koper was de gemeente Emmen en de verkoper was De Emmer Poort B.V. De koopsom bedroeg € 1.500.000,-. De koopsom komt overeen met € 24,19 per m<sup>2</sup>.

Hierna wordt het perceel getoond. Het gaat om gronden ten behoeve van de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Tweeling.



Bron: [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com)

103

De heer Van Hoek, verbonden aan Antea, heeft de inbrengwaarde van het perceel als bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening – ten behoeve van het exploitatieplan De Tweeling per 17 oktober 2022 getaxeerd op € 24,22 per m<sup>2</sup>.

De transactie wordt als vergelijkbaar beoordeeld.

### **Bedrijvenpark De Gouden Driehoek Zuidbroek**

Gelegen nabij Zuidbroek aan de A7. Het gaat om de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. De transactie vond plaats op 6 maart 2020. Het ging om een oppervlakte van 53.409 m<sup>2</sup>. De koopsom bedroeg € 773.896,- en komt overeen met € 14,49 per m<sup>2</sup>.

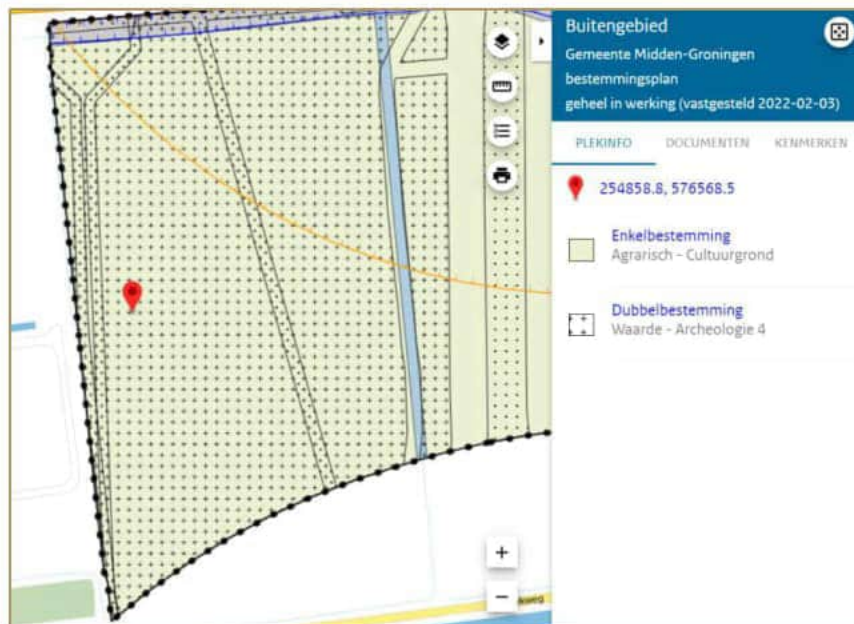


Bron: [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com)





Vigerend is het bestemmingsplan Buitengebied.



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

### Rheezierend Dedemsvaart

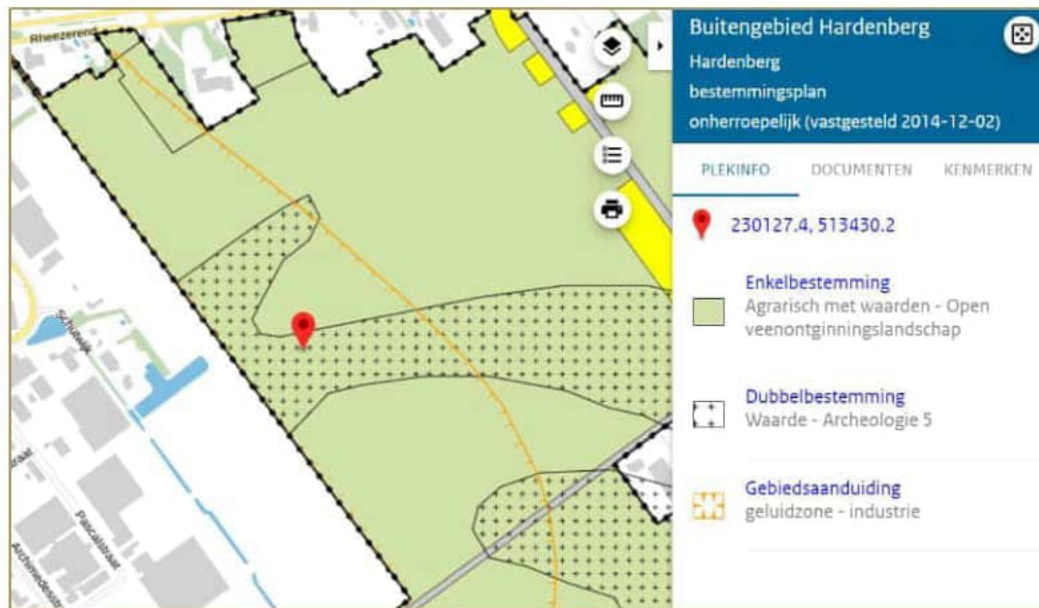
Op 16 december 2021 vond de levering plaats van een tweetal percelen cultuurgrond nabij het Rheezierend in Dedemsvaart. De gronden werden gekocht door de gemeente Hardenberg. De verkopers waren particulieren. De gronden waren kadastraal bekend gemeente Avereest, sectie P, perceelnummers 1225 en 1227 hebben een gezamenlijk oppervlakte van 256.502 m<sup>2</sup>. In de leveringsakte wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende koopsommen:

- gemeente Avereest, sectie P, perceelnummers 1225 (146.515 m<sup>2</sup>): € 17,- per m<sup>2</sup>
- gemeente Avereest, sectie P, perceelnummers 1227 (109.987 m<sup>2</sup>): € 7,80 per m<sup>2</sup>



Perceel 1225 (links) en 1227 (rechts) Bron: [www.kadastralekaart.com](http://www.kadastralekaart.com)

Hierna wordt de verbeelding van het bestemmingsplan getoond. De gronden hebben een agrarische bestemming.



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

### Noord III Meppel

De gemeente Meppel kocht op 29 december 2021 gronden van Bouwplan Ontwikkeling Meppel B.V. Het ging om gronden ten behoeve van de realisatie van bedrijventerrein Noord III langs de snelweg A32. Het ging om de volgende percelen:

- gemeente Meppel sectie P nummer 69 (12.771 m<sup>2</sup>)
- gemeente Meppel sectie P nummer 71 (113.974 m<sup>2</sup>)
- gemeente Meppel sectie P nummer 77 (72.881 m<sup>2</sup>)
- gemeente Meppel sectie P nummer 84 (48.748 m<sup>2</sup>)
- gemeente Meppel sectie P nummer 89 (34.848 m<sup>2</sup>)
- **Totaal: 283.222 m<sup>2</sup>**

De koopsom bedroeg € 9.063.104,-, wat overeenkomt met € 32,- per m<sup>2</sup>.



Bron: gemeente Meppel



De transactie wordt als beter beoordeeld vanwege de ligging langs de A32. Daarnaast is sprake van hogere uitgifteprijs. Anno 2023 liggen de uitgifteprijs tussen € 125,- en € 150,- per m<sup>2</sup> kavel. Daarentegen is de aanleg van een spoortunnel benodigd, alsmede watercompensatie en kan onder een gedeelte van de gronden niet of nauwelijks gebouwd worden vanwege aanwezige hoogspanning.

### Lemsterhoek Plattedijk te Lemmer

Op 9 december 2022 vond de levering plaats van een drietal percelen kadastraal bekend gemeente Lemmer, sectie D, perceelnummers 119, 126 en 358 met een gezamenlijk oppervlakte van 130.895 m<sup>2</sup>. De koopsom bedroeg € 1.851.852,-, wat overeenkomt met € 14,14 per m<sup>2</sup>. De verkoper was Hardstaal Groep B.V. en de koper was Paiva Projecten B.V. Hierna worden de percelen getoond.



Bron: NVM/Geoweb

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Lemsterhoek hadden de percelen een agrarische bestemming.



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



### Zuiderend / Het Zuid Drachten

Op 29 juni 2023 vond de levering plaats van een drietal percelen in Drachten. Het gaat om de percelen kadastraal bekend gemeente Drachten, sectie D, perceelnummer 261, 5580 en 71533.

De percelen hebben een gezamenlijk oppervlakte van 233.483 m<sup>2</sup>. De koper was de gemeente Smallingerland en de verkopers waren particulieren. De koopsom bedroeg € 3.502.245,-, wat overeenkomt met € 15,- per m<sup>2</sup>. Hierna worden de percelen getoond.



Bron: NVM / Geoweb

Op basis van het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemming Agrarisch met waarden – besloten gebied. Hierna wordt een uitsnede van de verbeelding getoond.

107



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)





## 14. Waardering complexwaarde

### 14.1. Comparatieve benadering

De tabel hierna toont de referentietransacties van ruwe bouwgronden ten behoeve van bedrijventerreinen.

Adres	Transactiedatum	m <sup>2</sup>	Transactieprijs	Prijs per m <sup>2</sup>	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde
Zuiderend / Het Zuid Drachten	29-jun-23	233.483	3.502.245	15,00	Slechter
Lemsterhoek Plattedijk Lemmer	9-dec-22	130.895	1.851.852	14,15	Slechter
Noord III Meppel	29-dec-21	283.222	9.063.104	32,00	Beter
De Tweeling te Veenoord / Nieuw Amsterdam	25-mei-20	61.990	1.500.000	24,20	Vergelijkbaar
Bedrijvenpark De Gouden Driehoek Zuidbroek	6-3-2020	53.409	773.896	14,49	Slechter
Rheezarend Dedemsvaart	16-12-2021	256.502	3.348.653	13,06	Slechter
<b>Gemiddeld</b>				<b>18,82</b>	
<b>Min</b>				<b>13,06</b>	
<b>Max</b>				<b>32,00</b>	

#### Transacties ruwe bouwgrond bedrijventerreinen

Taxateurs waarderen de complexwaarde – op basis van de comparatieve benadering – op basis van hun kennis, deskundigheid en intuïtie, op € 22,50 per m<sup>2</sup>.

### 14.2. Residuele benadering

#### Exploitatieopzet

Wij ontvingen van opdrachtgever een exploitatieopzet, waarin de geprognosticeerde kosten en opbrengsten zijn opgenomen.

#### Stedenbouwkundige uitgangspunten

Hierna worden de uitgiftebare en niet-uitgiftebare oppervlakten getoond.



Bron: opdrachtgever



Daarnaast is sprake van contouren vanuit de bestaande windmolens. Het figuur hierna toont deze contouren.



Bron: opdrachtgever

### Grondopbrengsten van gronden in bouwrijpe staat

Er wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbare gronden buiten het risicogebied van de windmolens en gronden binnen het risicogebied van de windmolens. De tabel hierna toont het overzicht.

Onderdeel	m <sup>2</sup>	Prijs / m <sup>2</sup>	Prijs / totaal
Uitgeefbaar risicogebied	1.107.434	50,00	55.371.700
Uitgeefbaar buiten risicogebied	2.913.125	100,00	291.312.544
<b>Totaal</b>	<b>4.020.559,44</b>	<b>86,23</b>	<b>346.684.244</b>

Grondopbrengsten bouwrijpe gronden.

### Overige opbrengsten

In de exploitatieopzet die opdrachtgever aanleverde wordt uitgegaan van overige opbrengsten in de vorm van pacht. Het gaat om een bedrag van € 1.185.305,- over een periode van 7 jaar.

### Grondexploitatiekosten

De tabel hierna toont de grondexploitatiekosten die volgen uit de exploitatieopzet.

Onderdeel	Bedrag
Plankosten	35.113.568
Beheerkosten	19.911.458
Bouwrijp maken	75.233.076
Objectoverstijgende risicoreservering	10.499.026
Geluidsisolatie bestaande woningen	10.368.000
Aanleg van voorzieningen buiten het expl. Gebied	8.589.316
Planschade	8.160.000
<b>Totale kosten</b>	<b>167.874.445</b>

Bron: opdrachtgever



## Indices

In de exploitatieopzet van de provincie is uitgegaan van de volgende indices:

Onderdeel	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 en verder
Opbrengsten	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Kosten	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

## Indices

### Disconteringsvoet

De disconteringsvoet geeft de gewenste marktconforme vergoeding voor de gedane investering, rekening houdend met de risico's die voortvloeien uit de verwachte toekomstige kasstromen die voortkomen uit het investeringsobject.

In de markt van ontwikkelaars en grondbedrijven is een disconteringsvoet van 6,7% marktconform, zeker ingeval de bestemming reeds passend is (zoals als uitgangspunt geldt bij deze taxatie). Navolgende tabel geeft een mogelijke opbouw van de marktconforme disconteringsvoet van 6,7% weer op basis van de Weighted Average Cost of Capital (WACC). De rendementseis op het eigen vermogen is 10,0%. De rente op het vreemd vermogen (projectfinanciering) bedraagt 4,5%. Het project wordt voor 60% gefinancierd met vreemd vermogen.

Onderdeel	Aandeel	Rente
Eigen vermogen	40%	10,0%
Vreemd vermogen	60%	4,5%
<b>Disconteringsvoet (WACC)</b>	<b>100%</b>	<b>6,7%</b>

### Opbouw disconteringsvoet grondexploitatie op basis van WACC

De disconteringsvoet van 6,7% past bij de looptijd van het project en de onzekerheden die met het project gemoeid gaan, waaronder het afzetrisico.

Taxateurs zien zich gesterkt in de gehanteerde disconteringsvoet van 6,7%, mede op basis van de gehanteerde disconteringsvoeten in de volgende (inbrengwaarde)taxaties van ruwe bouwgrond:

Plangebied	Omschrijving	Jaar	Taxateur	Disconteringsvoet
Hamerkwartier Amsterdam	Woningbouw	2018	Arcadis	5,00%
Groot Rijnwijk Arnhem	Woningbouw	2018	Kendes	6,25%
Offem Zuid Noordwijk	Woningbouw	2016	Arcadis	5,50%
De Driesprong Ermelo	Woningbouw	2017	Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak	5,00%

Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

De afgelopen periode is de rente sterk gestegen. Om deze reden hanteren taxateurs een hogere disconteringsvoet. Daarnaast gaat het om een zeer omvangrijk project.

## Overzicht kosten en opbrengsten

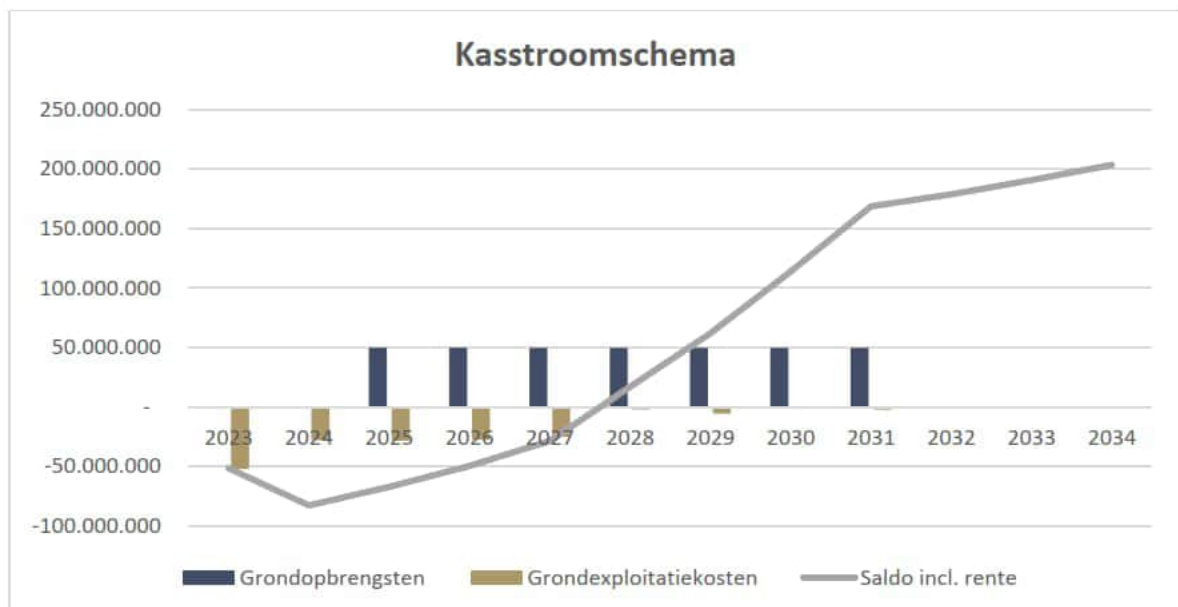
De volgende tabel toont de verschillende investeringen en grondopbrengsten in de grondexploitatie. Hierin worden de bedragen gepresenteerd op prijspeil augustus 2023, geïndexeerde bedragen en contante waarden.

Kostenpost	Reële waarde (prijspeil 09-08-2023)	Nominale waarde (geïndexeerde bedragen)	Prijsstijgingen	Contante waarde @ 6,7%
<b>Grondexploitatiekosten</b>				
Plankosten	35.113.568	35.113.568	-	32.908.686
Beheerkosten	19.911.458	21.419.045	1.507.586	15.970.091
Bouwrijp maken	75.233.076	79.147.711	3.914.634	62.970.884
Objectoverstijgende risicoreservering	10.499.026	11.184.614	685.588	8.600.520
Geluidsisolatie bestaande woningen	10.368.000	10.791.098	423.098	8.897.808
Aanleg van voorzieningen buiten het expl. Gebied	8.589.316	8.848.714	259.397	7.525.892
Planschade	8.160.000	8.160.000	-	7.647.610
<b>Saldo grondexploitatiekosten</b>	<b>167.874.445</b>	<b>174.664.748</b>	<b>6.790.304</b>	<b>144.521.491</b>
<b>Grondopbrengsten</b>				
Uitgeefbaar risicogebied	55.371.700	55.371.700	-	37.839.722
Uitgeefbaar buiten risicogebied	291.312.544	291.312.544	-	199.076.166
Losse pacht en onverkochte gronden	1.185.305	1.185.305	-	1.004.104
<b>Totale grondopbrengsten</b>	<b>347.869.549</b>	<b>347.869.549</b>	<b>-</b>	<b>237.919.993</b>
<b>Saldo grondexploitatie</b>	<b>179.995.104</b>	<b>173.204.800</b>	<b>-6.790.304</b>	<b>93.398.502</b>
Oppervlakte (m²)	5.843.611			
Waarde per m²	30,80	29,64	-1,16	15,98

### Overzicht kosten en opbrengsten.

Het saldo van de netto contante waarden van de kosten en opbrengsten bedraagt circa € 93,4 miljoen exclusief BTW. De waarde per m² perceel ligt daarmee op circa € 15,98 exclusief BTW.

De volgende figuur toont het kasstroomoverzicht.



### Kasstroomoverzicht.

Hierna wordt het kasstroomoverzicht getoond, waarin de geïndexeerde waarden worden getoond. Er wordt gerekend met eindejaarskasstromen.





Kasstroomschema	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Grondexploitatiekosten</b>											
Plankosten	35.113.568	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beheerkosten	2.701.770	2.751.334	2.802.004	2.591.020	2.370.688	2.140.888	1.901.117	1.651.070	1.390.437	1.118.717	-
Bouwkrijp maken	761.836	18.601.630	18.973.662	19.353.135	20.564.834	-	-	-	892.613	-	-
Objectoverstijgende risicoverzekering	3.285.453	93.646	95.519	3.486.549	99.378	101.365	3.699.954	105.460	107.570	109.721	-
Geluidsisolatie bestaande woningen	2.073.600	2.115.072	2.157.373	2.200.521	2.244.531	-	-	-	-	-	-
Aanleg van voorzieningen buiten het expl. gebied	-	4.380.551	4.468.162	-	-	-	-	-	-	-	-
Planschade	8.160.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale grondexploitatiekosten</b>	<b>52.096.227</b>	<b>27.942.233</b>	<b>28.496.721</b>	<b>27.631.225</b>	<b>25.279.431</b>	<b>2.242.253</b>	<b>5.401.078</b>	<b>1.756.538</b>	<b>2.390.619</b>	<b>1.228.438</b>	<b>-</b>
<b>Grondopbrengsten</b>											
Uitgeefbaar risicogebied	-	-	7.910.243	7.910.243	7.910.243	7.910.243	7.910.243	7.910.243	7.910.243	-	-
Uitgeefbaar buiten risicogebied	-	-	41.616.078	41.616.078	41.616.078	41.616.078	41.616.078	41.616.078	41.616.078	-	-
Losse pacht en onverkochte gronden	410.815	237.465	198.251	159.058	89.868	59.912	29.956	-	-	-	-
<b>Totale grondopbrengsten</b>	<b>410.815</b>	<b>237.465</b>	<b>49.724.572</b>	<b>49.685.358</b>	<b>49.616.189</b>	<b>49.586.233</b>	<b>49.556.277</b>	<b>49.526.321</b>	<b>49.526.321</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldo kosten en opbrengsten</b>	<b>-51.685.411</b>	<b>-27.704.768</b>	<b>21.227.851</b>	<b>22.054.133</b>	<b>24.336.757</b>	<b>47.343.979</b>	<b>43.955.206</b>	<b>47.769.790</b>	<b>47.135.702</b>	<b>-1.228.438</b>	<b>-</b>
<b>Contante waarde</b>	<b>-48.429.936</b>	<b>-24.334.682</b>	<b>17.474.822</b>	<b>17.015.014</b>	<b>17.597.080</b>	<b>32.083.242</b>	<b>27.916.298</b>	<b>28.434.001</b>	<b>26.294.820</b>	<b>-642.258</b>	<b>-</b>
<b>T Contante waarde</b>	<b>93.398.502</b>										

#### Kasstroomoverzicht (geïndexeerde bedragen en contante waarden)

Naar oordeel van taxateurs is de residueel waarde van € 15,98 per m² laag.

### 14.3. Finale waardering complexwaarde

Deskundigen achten de comparatieve methode beter bruikbaar voor het bepalen van de waarde van de onroerende zaken dan de residuele methode.

Taxateurs schatten de complexwaarde ten behoeve van de realisatie van een bedrijventerrein op € 22,50 per m² kadastraal. Hierbij sluiten taxateurs aan bij de comparatieve methode.

### 14.4. Uitgangspunt fiscale levering van de gronden

Uitgangspunt ten aanzien van het fiscale regime van de levering van de gronden die deel uitmaken van het getaxeerde, is dat de gronden ten behoeve van bedrijventerreinen cum annexis in de BTW-sfeer geleverd worden.

### 14.5. Verdeling complexwaarde eigenaren en gerechtigde van het beklemdrecht en erfpachtrecht

Bij de waardering van de complexwaarde wordt eveneens onderscheid gemaakt tussen de waarde van het beklemdrecht en de waarde van de bloot eigendom met dien verstande dat de complexwaarde wordt verdeeld over de waarde van het beklemdrecht en de waarde van de bloot eigendom. Voor wat betreft de verdeling van de niet-agrarische meerwaarde, zijnde het verschil tussen de complexwaarde en de gebruikswaarde, wordt 1/3<sup>e</sup> deel toegerekend aan de bloot eigendom en 2/3<sup>e</sup> deel aan het beklemdrecht. Deze verdeelsleutel sluit aan de bestendige lijn uit de onteigeningsjurisprudentie. Taxateurs wijzen in dit verband op de arresten HR 31 oktober 1962, NJ 1963, 58 (Gemeente Groningen/Nederlandsche Hervormde Gemeente) en HR 20 december 1995, NJ 1996, 351 (Schiltkamp/Hoogezand-Sappermeer) waarbij wordt opgemerkt dat voor de uitzondering op de vaste regel zoals genoemd in laatstgenoemd arrest, namelijk dat aannemelijk is dat het beklemdrecht binnen afzienbare tijd door vermenging zal eindigen doordat de beklemd meier tegen een geringe vergoeding de eigendom van de eigenaar zal verwerven, in dezen geen concrete aanwijzingen bestaan. Uitgaande van een gebruikswaarde van € 13 per m² en een complexwaarde van € 22,50 per m², beide in volle eigendom, kan de niet agrarische meerwaarde worden bepaald op € 9,50 per m². Hiervan wordt (1/3<sup>e</sup> deel van € 9,50 =) afgerond € 3,15 per m² toegerekend aan de bloot eigendom en (2/3<sup>e</sup> deel van € 9,50 =) € 6,35 per m² aan het beklemdrecht.

De erfpachtverhouding hangt samen met de verzelfstandiging van Groningen Seaports. De bloot eigenaar en de erfpachter zijn aan elkaar gelieerde rechtspersonen, in die zin dat de bloot eigenaar enig aandeelhouder van de erfpachter is.

De tabel hierna toont de verdeling van de complexwaarde. Formeel dient de agrarische meerwaarde verdeeld te worden over het recht van erfpacht en de bloot eigendom.



Omdat in dezen sprake is van gelieerde rechtspersonen passen taxateurs om praktische redenen het beginsel van vereenzelviging toe. De reden hiervoor is dat de belangen van beide entiteiten in materieel opzicht gelijk geschakeld kunnen worden. Taxateurs kiezen ervoor om de complexwaarde geheel toe te rekenen aan de bloot eigendom.

Eigenaar	m <sup>2</sup> perceel	Rechtsverschil of erfpachtrecht	Rechtsverschil of erfpachtrecht ten behoeve van	Complexwaarde / m <sup>2</sup> (eigendom)	Complexwaarde eigenaar	Complexwaarde / m <sup>2</sup> gerechtigde belieningsrecht of erfpachtrecht	Complexwaarde gerechtigde belieningsrecht of erfpachtrecht	Complexwaarde totaal
1	587.222	Nee	-	€ 22,50	€ 13.437.495	-	€ -	€ 13.437.495
22	357.354	Nee	-	€ 22,50	€ 8.040.465	-	€ -	€ 8.040.465
15	63.955	Ja	1/2 Mw Z.M. Duursma/1/2 Hr J.E. Rietema	€ 3,15	€ 201.458	€ 19,35	€ 1.237.526,25	€ 1.438.984
18	226.937	Nee	-	€ 22,50	€ 5.106.083	-	€ -	€ 5.106.083
9	255.536	Nee	-	€ 22,50	€ 5.749.560	-	€ -	€ 5.749.560
10	511.471	Nee	-	€ 22,50	€ 11.508.098	-	€ -	€ 11.508.098
13	806.112	Nee	-	€ 22,50	€ 18.137.520	-	€ -	€ 18.137.520
12	1.578.334	Nee	-	€ 22,50	€ 26.512.515	-	€ -	€ 26.512.515
7	265.485	Nee	-	€ 22,50	€ 5.973.413	-	€ -	€ 5.973.413
25	348.061	Nee	-	€ 22,50	€ 7.821.373	-	€ -	€ 7.821.373
18	115.396	Nee	-	€ 22,50	€ 2.596.410	-	€ -	€ 2.596.410
6	120.385	Nee	-	€ 22,50	€ 2.706.863	-	€ -	€ 2.706.863
5	249.243	Ja	1/2 Hr J. Noorloos/1/2 Hr R. Noorloos	€ 3,15	€ 785.115	€ 19,35	€ 4.622.852,00	€ 5.607.968
28	14.642	Ja	Groninger Seaports N.V.	€ 22,50	€ 329.445	-	€ -	€ 329.445
26	172.149	Nee	-	€ 22,50	€ 3.873.353	-	€ -	€ 3.873.353
16	4.355	Nee	-	€ 22,50	€ 97.988	-	€ -	€ 97.988
19	38.470	Ja	Hr P.K. Sikkema	€ 3,15	€ 114.881	€ 19,35	€ 705.694,50	€ 820.575
4	1.580	Nee	-	€ 22,50	€ 33.750	-	€ -	€ 33.750
14	131.585	Nee	-	€ 22,50	€ 2.960.663	-	€ -	€ 2.960.663
17	197.925	Ja	Hr P.K. Sikkema	€ 3,15	€ 623.464	€ 19,35	€ 3.029.840,75	€ 4.453.313
24	81.540	Nee	-	€ 22,50	€ 936.900	-	€ -	€ 936.900
23	103.165	Nee	-	€ 22,50	€ 2.321.213	-	€ -	€ 2.321.213
21	83.695	Nee	-	€ 22,50	€ 883.138	-	€ -	€ 883.138
20	24	Nee	-	€ 22,50	€ 540	-	€ -	€ 540
11	1.050	Nee	-	€ 22,50	€ 23.625	-	€ -	€ 23.625
<b>Totaal</b>	<b>5.843.811</b>				<b>120.885.323</b>		<b>10.595.925</b>	<b>131.481.248</b>

## Complexwaarde



## 15. Inbrengwaarden

### 15.1. Gebruikswaarden

De tabel hierna toont de gebruikswaarden van de getaxeerde onroerende zaken.

Eigenaar	m <sup>2</sup> perceel	beklemrecht ten behoeve van	Gebruikswaarde (bloot)eigendom	Gebruikswaarde beklemrecht of erfpachtrecht	Gebruikswaarde totaal
1	597.222		7.763.886	-	7.763.886
22	357.354		4.645.602	-	4.645.602
15	63.955	1/2 Mw Z.M. Duursema1/2 Hr J.E. Rietema	1.135	831.415	832.550
18	226.937		2.950.181	-	2.950.181
9	255.536		3.321.968	-	3.321.968
10	511.471		6.649.123	-	6.649.123
13	806.112		10.479.456	-	10.479.456
12	1.178.334		15.318.342	-	15.318.342
7	265.485		3.451.305	-	3.451.305
25	348.061		4.945.723	-	4.945.723
18	115.396		1.500.148	-	1.500.148
6	120.305		1.563.965	-	1.563.965
5	249.243	1/2 Hr J. Noorloos1/2 Hr R. Noorloos	3.625	3.240.159	3.243.784
28	14.642	Groningen Seaports N.V.	-	190.346	190.346
26	172.149		2.237.937	-	2.237.937
16	4.355		56.615	-	56.615
19	36.470	Hr P.K. Sikkema	-	474.110	474.110
4	1.500		19.500	-	19.500
14	131.585		1.710.605	-	1.710.605
17	197.925	Hr P.K. Sikkema	-	2.573.025	2.573.025
24	41.640		541.320	-	541.320
23	103.165		1.341.145	-	1.341.145
21	43.695		568.035	-	568.035
20	24		312	-	312
11	1.050		13.650	-	13.650
<b>Totaal</b>	<b>5.843.611</b>		<b>69.083.578</b>	<b>7.309.055</b>	<b>76.392.633</b>

#### Gebruikswaarden

De totale gebruikswaarde bedraagt € 76.392.633,- kosten koper.

### 15.2. Complexwaarden

De tabel hierna toont de complexwaarde van de onroerende zaken.

Eigenaar	m <sup>2</sup> perceel	Beklemrecht of erfpachtrecht	beklemrecht of erfpachtrecht ten behoeve van	Complexwaarde / m <sup>2</sup> (eigendom)	Complexwaarde eigenaar	Complexwaarde / m <sup>2</sup> gerechtigde beklemrecht of erfpachtrecht	Complexwaarde gerechtigde beklemrecht of erfpachtrecht	Complexwaarde totaal
1	597.222	Nee	-	€ 22,50	€ 13.437.495	€ -	€ -	€ 13.437.495
22	357.354	Nee	-	€ 22,50	€ 8.040.465	€ -	€ -	€ 8.040.465
15	63.955	Ja	1/2 Mw Z.M. Duursema1/2 Hr J.E. Rietema	€ 3,15	€ 201.458	€ 19,35	€ 1.237.529,25	€ 1.438.988
18	226.937	Nee	-	€ 22,50	€ 5.106.083	€ -	€ -	€ 5.106.083
9	255.536	Nee	-	€ 22,50	€ 5.749.560	€ -	€ -	€ 5.749.560
10	511.471	Nee	-	€ 22,50	€ 11.508.098	€ -	€ -	€ 11.508.098
13	806.112	Nee	-	€ 22,50	€ 18.137.520	€ -	€ -	€ 18.137.520
12	1.178.334	Nee	-	€ 22,50	€ 26.512.515	€ -	€ -	€ 26.512.515
7	265.485	Nee	-	€ 22,50	€ 5.973.413	€ -	€ -	€ 5.973.413
25	348.061	Nee	-	€ 22,50	€ 7.831.373	€ -	€ -	€ 7.831.373
18	115.396	Nee	-	€ 22,50	€ 2.596.410	€ -	€ -	€ 2.596.410
6	120.305	Nee	-	€ 22,50	€ 2.706.863	€ -	€ -	€ 2.706.863
5	249.243	Ja	1/2 Hr J. Noorloos1/2 Hr R. Noorloos	€ 3,15	€ 785.115	€ 19,35	€ 4.822.852,05	€ 5.607.968
28	14.642	Ja	Groningen Seaports N.V.	€ 22,50	€ 329.445	€ -	€ -	€ 329.445
26	172.149	Nee	-	€ 22,50	€ 3.873.353	€ -	€ -	€ 3.873.353
16	4.355	Nee	-	€ 22,50	€ 97.988	€ -	€ -	€ 97.988
19	36.470	Ja	Hr P.K. Sikkema	€ 3,15	€ 114.881	€ 19,35	€ 705.694,50	€ 820.575
4	1.500	Nee	-	€ 22,50	€ 33.750	€ -	€ -	€ 33.750
14	131.585	Nee	-	€ 22,50	€ 2.980.463	€ -	€ -	€ 2.980.463
17	197.925	Ja	Hr P.K. Sikkema	€ 3,15	€ 623.464	€ 19,35	€ 3.829.848,75	€ 4.453.313
24	41.640	Nee	-	€ 22,50	€ 936.900	€ -	€ -	€ 936.900
23	103.165	Nee	-	€ 22,50	€ 2.321.213	€ -	€ -	€ 2.321.213
21	43.695	Nee	-	€ 22,50	€ 983.138	€ -	€ -	€ 983.138
20	24	Nee	-	€ 22,50	€ 540	€ -	€ -	€ 540
11	1.050	Nee	-	€ 22,50	€ 23.625	€ -	€ -	€ 23.625
<b>Totaal</b>	<b>5.843.611</b>				<b>128.885.323</b>		<b>10.595.925</b>	<b>131.481.248</b>

#### Complexwaarden

De totale complexwaarde bedraagt € 131.481.248,-.

### 15.3. Excessieve verwervingskosten

In situaties waarbij, naast onbebouwde grond, sprake is van bebouwde grond kan het zo zijn dat de gebruikswaarde, de waarde uitgaande van voortzetting van de huidige bestemming, hoger is dan de complexwaarde die uitgaat van realisatie van de nieuwe bestemming.

Als een perceel alleen voor een hoger bedrag dan de complexwaarde kan worden verworven (bijvoorbeeld omdat er een gebruiker uitgeplaatst moet worden of omdat de gebruikswaarde van een gebouw de complexwaarde overstijgt) dan levert die verwerving excessieve verwervingskosten op.

Het gaat dus om de verwervingskosten van een perceel/opstal dat zijn hoogste waarde ontleent aan de huidige bestemming en waarbij deze waarde en/of schadeloosstelling de complexwaarde overstijgt. Om de complexwaarde te bepalen moet het residu worden bepaald. Om het residu te bepalen worden van alle opbrengsten de kosten afgetrokken met uitzondering van de kosten van grondverwerving. Het residu dat ontstaat, is als budget beschikbaar voor grondverwerving.

De verwerving van alle gronden moet uit het residu van de grondexploitatie opgebracht worden.

Binnen het residu is de gebruikswaarde van de bebouwde gronden 'een vast gegeven'.

De grondeigenaar heeft vanuit het onteigeningsrecht nu eenmaal recht op de hoogste waarde van de gebruikswaarde en de complexwaarde. Omdat de gebruikswaarde een 'vast gegeven is' en het residu ook vaststaat, drukken de excessieve verwervingskosten het residu van het gehele complex. De werkelijke waarde van de onbebouwde gronden is als het ware een variabele die wordt beïnvloed door de hoogte van de gebruikswaarde. Voor een nadere toelichting op de excessieve verwervingskosten verwijst taxateur korthedshalve naar paragraaf 13.2 van de publicatie "Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan" d.d. 24 februari 2014 van J.W. Santing.

Er is geen sprake van excessieve verwervingskosten.

### 15.4. Inbrengwaarden

De tabel hierna toont de inbrengwaarden per eigenaar en/of gerechtigde van het beklemrecht.

Eigenaar	m² perceel	Beklemrecht ten behoeve van	m² beklemrecht of erfpachtrecht	Gebruikswaarde (bloot eigendom)	Gebruikswaarde beklemrecht of erfpachtrecht	Complexwaarde	Inbrengwaarde
1	597.222	-	-	7.763.886	-	13.437.495	13.437.495
22	357.354	-	-	4.645.602	-	8.040.465	8.040.465
15	63.955	1/2 Mw Z.M. Duursma/2 Hr J.E. Rietema	-	1.135	-	201.458	201.458
18	226.937	-	-	2.950.181	-	5.106.083	5.106.083
9	255.936	-	-	3.321.968	-	5.749.560	5.749.560
-10	511.471	-	-	6.649.123	-	11.508.098	11.508.098
-13	806.112	-	-	10.479.456	-	18.137.520	18.137.520
-12	1.178.394	-	-	15.318.342	-	26.512.515	26.512.515
-7	265.485	-	-	3.451.305	-	5.973.413	5.973.413
-25	348.061	-	-	4.945.723	-	7.831.373	7.831.373
-18	115.296	-	234.395	1.500.148	3.047.135	7.131.953	7.131.953
-6	120.305	-	-	1.563.965	-	2.706.863	2.706.863
-5	249.243	1/2 Hr J. Noorloos/1/2 Hr R. Noorloos	-	3.625	-	785.115	785.115
-28	14.642	Groningen Seaports N.V.	-	-	190.346	329.445	329.445
-26	172.149	-	-	2.227.937	-	3.873.353	3.873.353
-16	4.355	-	-	56.615	-	97.988	97.988
-19	36.470	Hr P.K. Sikkema	-	-	-	114.881	114.881
-4	1.500	-	-	19.500	-	33.750	33.750
-14	131.585	-	63.955	1.718.605	831.415	4.198.192	4.198.192
-17	197.925	Hr P.K. Sikkema	-	-	-	623.464	623.464
-24	41.640	-	-	541.320	-	936.900	936.900
-23	103.165	-	-	1.341.145	-	2.321.213	2.321.213
-21	43.695	-	-	568.035	-	983.138	983.138
-20	24	-	-	312	-	540	540
-11	1.050	-	-	13.650	-	23.625	23.625
Totaal	5.843.611		249.243	69.083.578	7.389.055	131.481.248	131.481.248

Inbrengwaarden onroerende zaken

### 15.5. Back-testing

Conform artikel 13 Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt dient er een verschillen analyse (back-testing) uitgevoerd te worden indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd door het taxatiebedrijf. Binnen BaseValue B.V. is het object niet eerder gewaardeerd of de waardering is ouder dan drie jaar. Daarom is het uitvoeren van een verschillen analyse niet mogelijk casu quo niet relevant.



## 16. Ondertekening

De inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), van de objecten gelegen in het plangebied Oostpolder te Eemshaven per 9 augustus 2023 (bezichtigingsdatum), onder toepassing van bijzondere uitgangspunten, bedraagt:

**€ 131.481.248,-**

Zegge: HONDERDEENENDERTIG MILJOEN VIERHONDERDEENENTACHTIGDUIZEND  
TWEEHONDERDACHTENVEERTIG EURO

De tabel hierna toont de inbrengwaarden per eigenaar en/of gerechtigde van het bekleemrecht.

Eigenaar	m² perceel	Bekleemrecht ten behoeve van	m² bekleemrecht of erfrecht	Gebruikswaarde (bloot eigendom)	Gebruikswaarde bekleemrecht of erfrecht	Complexwaarde	Inbrengwaarde
Duisterwinkel Beheer B.V.	1	597.222	-	7.763.886	-	13.437.495	13.437.495
Hr K.H. Rietema	22	357.354	-	4.645.602	-	8.040.465	8.040.465
Hr H. Tontinga	15	63.955	1/2 Mw Z.M. Daursema/2 Hr J.E. Rietema	1.135	-	201.458	201.458
Hr R.F. Toren	18	226.937	-	2.950.181	-	5.106.083	5.106.083
De heer Willem Veldman	9	255.536	-	3.321.968	-	5.749.560	5.749.560
1/2 Hr A.K. Bruins/2 Mw M.A. van Hoor	10	511.471	-	6.649.123	-	11.508.098	11.508.098
Hr R.K. Bakker	13	806.112	-	10.479.456	-	18.137.520	18.137.520
Eemsland Bv	12	1.178.334	-	15.318.342	-	26.512.515	26.512.515
Mw H.J.B. van den Berg	7	265.485	-	3.451.305	-	5.973.413	5.973.413
1/2 Mw J. Bakker/2 Hr J.C. Slob	25	348.061	-	4.945.723	-	7.831.373	7.831.373
Hr P.K. Sikkema	18	115.396	-	1.500.148	3.047.135	7.131.953	7.131.953
Hr O.P.R. Elms	6	120.305	-	1.563.965	-	2.706.863	2.706.863
De Protestantse Gemeente te Uithuizen	5	249.243	1/2 Hr J. Noorloos/2 Hr R. Noorloos	3.625	-	785.115	785.115
Havenschap Groningen Seaports	28	14.642	Groningen Seaports N.V.	-	190.346	329.445	329.445
Hr H.U. Coolman	26	172.149	-	2.237.937	-	3.873.353	3.873.353
Gemeente Het Hogeland	16	4.355	-	56.615	-	97.988	97.988
De Protestantse Gemeente te Roodeschool	19	36.470	Hr P.K. Sikkema	-	-	114.881	114.881
1/2 Hr R.F. Toren/4 Hr J. Noorloos/4 Hr R. Noorloos	4	1.500	-	19.500	-	33.750	33.750
1/2 Mw Z.M. Daursema/2 Hr J.E. Rietema	14	131.585	-	63.955	1.710.605	831.415	4.198.192
Hervormde Gemeente te Stedum-Lellens-Wittewierum-Ten Post	17	197.925	Hr P.K. Sikkema	-	-	623.464	623.464
Mw J. Bakker	24	41.640	-	541.320	-	936.900	936.900
Hr J. Slob	23	103.165	-	1.341.145	-	2.321.213	2.321.213
2/3 Mw I.W.A. Siertsema/3 Hr M.J. Siertsema	21	43.695	-	568.035	-	983.138	983.138
1/2 Eemsland Bv/200 Hr C de Winter/200 Hr A de Winter/200 Hr E de Winter	20	24	-	312	-	540	540
Waddenwind B.V.	11	1.050	-	13.650	-	23.625	23.625
1/2 Hr J. Noorloos/2 Hr R. Noorloos	4 - 3	-	-	249.243	3.240.159	4.822.852	4.822.852
<b>Totaal</b>		<b>5.843.611</b>		<b>69.083.578</b>	<b>7.309.055</b>	<b>131.481.248</b>	<b>131.481.248</b>

Inbrengwaarde per eigenaar

### Bijzondere uitgangspunten

De waardering is op basis van de in het hoofdstuk opdrachtformulering benoemde bijzondere uitgangspunten.

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Oldebroek op 4 december 2023.

Handtekening taxateurs

Ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT  
RICS Registered Valuer  
Rentmeester  
Register Taxateur Landelijk en Agrarisch Vastgoed  
Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed  
Onteigeningsdeskundige  
Gerechtelijk deskundige

E. Vlamming MSc MRICS RT REV  
RICS Registered Valuer  
Recognised European Valuer  
Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed  
Onteigeningsdeskundige  
Gerechtelijk deskundige

# Bijlagenboek behorende bij het TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN Oostpolder te Eemshaven

---

Opdrachtgever: Provincie Groningen  
Datum: 4 december 2023  
Kenmerk: 102873/DEF/1.0  
Status: Definitief

Taxateurs: Ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT  
E. Vlaming MSc MRICS RT REV

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.



## Valuation & Consultancy

**BaseValue B.V.** Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek  
t 085-400 01 71 e [info@basevalue.nl](mailto:info@basevalue.nl) / [www.basevalue.nl](http://www.basevalue.nl)  
*iban* NL37 INGB 0007 5658 39 *kvk* 66983517 *btw* NL856781253B01





## Opdrachtbevestiging

BaseValue B.V.  
t.a.v. dhr. E. Vlaming  
Mulligenweg 52  
8096 RB OLDEBROEK

Datum : 17 augustus 2023  
Documentnr. : 2023-086978  
Dossiënummer : K54837  
Behandeld door : E. Hooijer  
Telefoonnummer : 06 50 04 06 44  
Onderwerp : Opdrachtverlening taxatie inbrengwaarde  
Oostpolder

Geachte heer Vlaming,

Op 19 juli 2023 heeft u een offerte uitgebracht voor de taxatie inbrengwaarde in het plangebied Oostpolder met kenmerk 102873/OFF/2.0. Hierbij geven wij u opdracht voor het uitvoeren van een taxatie voor de objecten gelegen in het plangebied Oostpolder in Groningen conform uw offerte. De opdracht wordt u gegund voor een bedrag van (maximaal) € 17.500,- exclusief btw. De onderzoekskosten en eventuele extra uren vinden plaats op basis van nacalculatie en in overleg met de projectmanager grondzaken.

Voor deze opdracht is een verplichtingensnummer (VPL) vastgesteld: **VPL-009653**. Wij verzoeken u dit nummer te vermelden op de nota's ten laste van deze opdracht. Facturen zonder de gevraagde informatie worden niet in behandeling genomen. Deze nota's dient u bij voorkeur digitaal in XML-formaat (met kopie PDF) inclusief eventuele bijlage(n), te mailen naar: [crediteurenadministratie@provinciegroningen.nl](mailto:crediteurenadministratie@provinciegroningen.nl). De tenaamstelling moet zijn:

Provincie Groningen  
Crediteurenadministratie  
t.b.v. Programma- en projectondersteuning / t.a.v. P. Wetterauw  
Postbus 610  
9700 AP GRONINGEN

Op deze opdracht zijn de Algemene Inkoopvoorwaarden provincie Groningen 2023 van toepassing. Deze voorwaarden zijn te vinden via: <https://www.provinciegroningen.nl/inkoop-en-aanbesteding/>. Alle overige voorwaarden worden nadrukkelijk van de hand gewezen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer Noordam telefoon: 06 53 31 53 18.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Groningen:  
Namens dezen:

L. van der Deen  
Teamleider Programma- en projectmanagement

*Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*



**Aan****Provincie Groningen**

T.a.v. de heer E. Noordam  
Postbus 610  
9700 AP GRONINGEN

*Per e-mail: e.noordam@provinciegroningen.nl*

Kenmerk: 102873/OFF/2.0

Contactpersoon: E. Vlaming  
MSc MRICS RT REV  
E-mail: e.vlaming@basevalue.nl  
Telefoon: 085-400 0171  
Mobiel: 06 - 52 53 92 60

**Datum:** 19 juli 2023

**Offerte:** **Taxatie inbrengwaarde Oostpolder Groningen**

Geachte heer Noordam,

Naar aanleiding van uw verzoek tijdens ons telefoongesprek op 4 juli 2023 en uw e-mail van 11 juli 2023, ontvangt u hierbij onze offerte met betrekking tot de door u gevraagde volledige taxatie voor de objecten gelegen in het plangebied Oostpolder in Groningen. Graag zijn wij bereid om voornoemde onroerende zaak voor u te taxeren.

**Het project**

Het gebied Oostpolder heeft de volgende kenmerken:

- Het gebied is bijna 600 hectare groot;
- Het gebruik van de polder is nu overwegend agrarisch;
- Waddenwind en Innogy realiseren er een windpark met 20 windmolens;
- Op een deel van de gronden aan de oostzijde wordt een nieuwe hoogspanningsverbinding aangelegd (380 kV);
- Grond aan de oostzijde (tegen de N33 aan) is in de (nabije) toekomst mogelijk in beeld voor een buizenzone tussen de Eemshaven en de Oosterhornhaven (Delfzijl);
- Door het gebied loopt de Groote Tjariet, als belangrijk element in het landschap.

Hierna wordt een afbeelding getoond waaruit de omvang van het plangebied blijkt.

**Valuation & Consultancy**

**BaseValue B.V.**, Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek

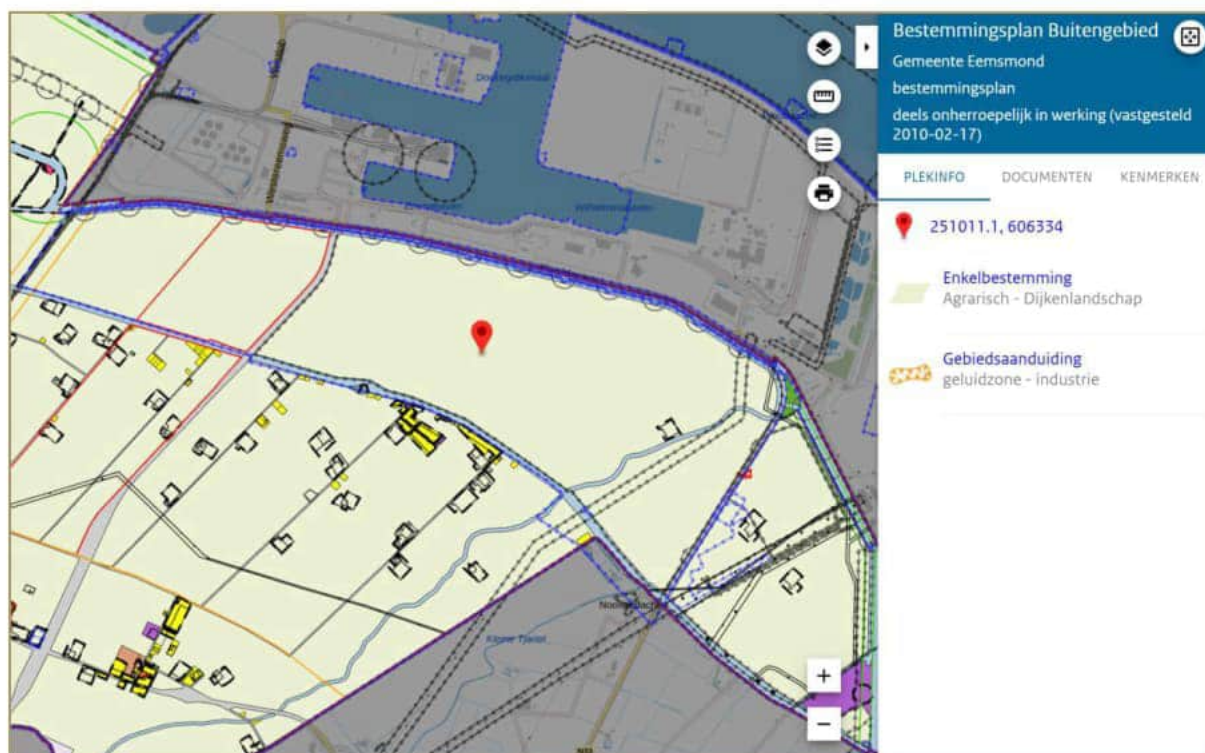
☎ 085-400 01 71 ✉ info@basevalue.nl 🌐 www.basevalue.nl

iban NL37 INGB 0007 5658 39 kvk 66983517 btw NL856781253B01



Bron: Kennisgeving Ontwerp Structuurvisie Oostpolder en bijbehorend Milieueffectrapport (PlanMER)

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Buitengebied.



Bron: [www.ruijmtelijkeplannen.nl](http://www.ruijmtelijkeplannen.nl)

De provincie en de gemeente Het Hogeland hebben plannen om de Eemshaven uit te breiden door een bedrijventerrein te ontwikkelen in de Oostpolder.





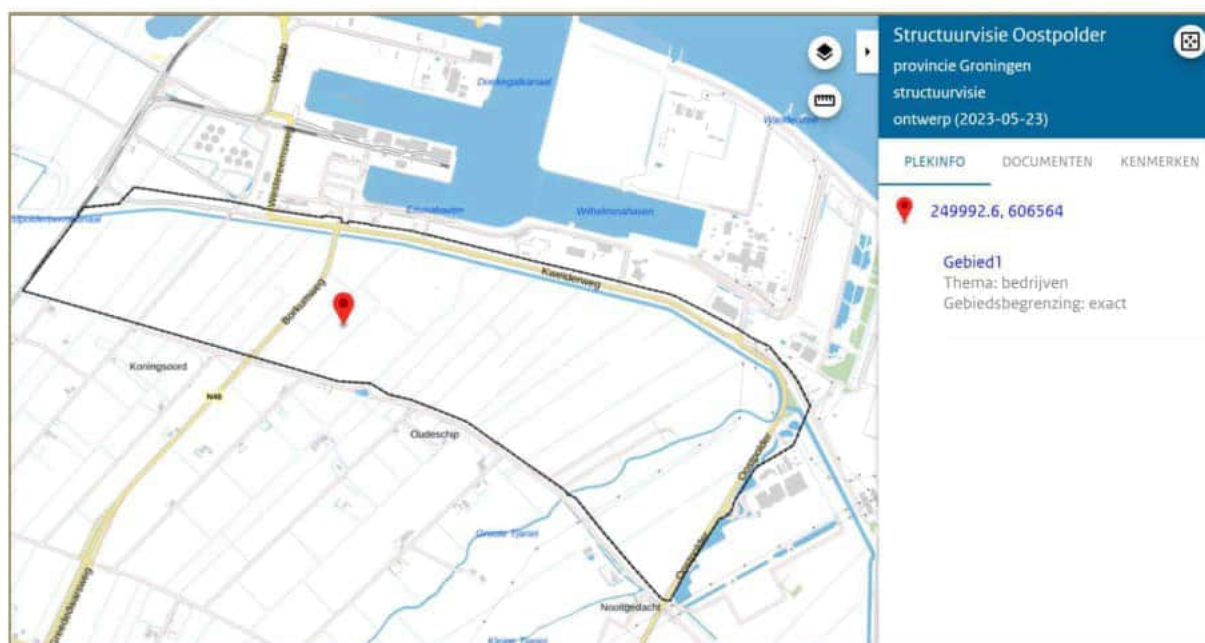
Er is een toenemende vraag naar grote bedrijfskavels van bedrijven die zich in Noordoost-Groningen willen vestigen. Het gaat om waterstofbedrijven, batterijfabrieken, datacenters en om nieuwe vormen van high tech bedrijven. De uitbreiding zorgt voor meer werkgelegenheid en economische ontwikkeling.

Met betrekking tot de beoogde gebiedsontwikkeling van Oostpolder lagen vanaf 1 juni tot en met 15 juli de volgende documenten ter inzage:

- 0 - Kennisgeving ontwerp Structuurvisie en PlanMER
- 1 - Milieueffectrapportage
- 2 - Samenvatting MER
- 3 - Verkeer
- 4 - Geluid
- 5 - Externe veiligheid
- 6 - Stikstofdepositie
- 7a - Natuur
- 7b - Beoordeling MER
- 8 - Landschap
- 9 - Archeologie
- 10 - Luchtkwaliteit
- 11 - Geur
- 12 - Water
- 13 - Bodemkwaliteit
- 14 - Gezondheid
- 15 - Energie en Circulariteit
- 16a - Structuurvisie Oostpolder
- 16b - Overzicht participatiemomenten

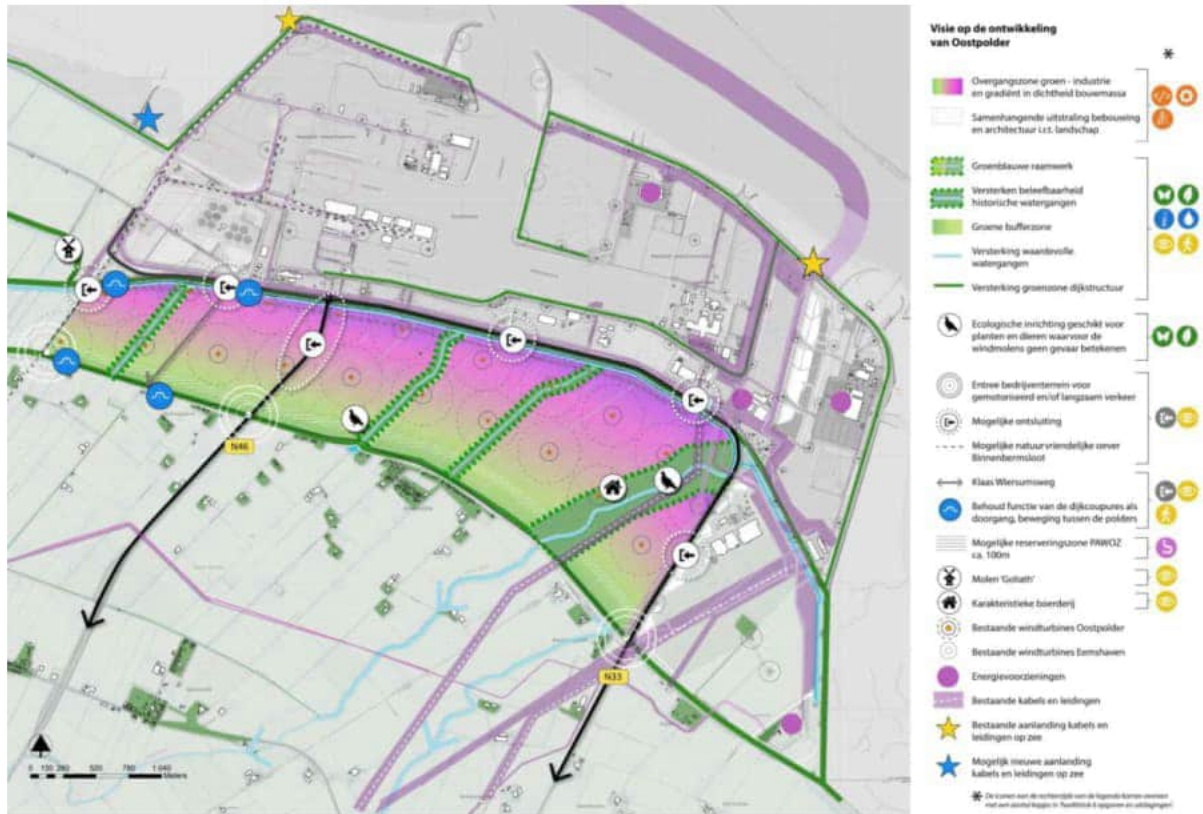
3

Het gaat om de Ontwerp Structuurvisie Oostpolder en bijbehorend Milieueffectrapport (PlanMER). Hierna wordt het gebied getoond waarop de ontwerp structuurvisie Oostpolder toeziet.



Bron: [www.ruijmtelijkeplannen.nl](http://www.ruijmtelijkeplannen.nl)

Hierna wordt de landschapsvisie getoond.



Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

4

## Opdrachtvoorwaarden

In het vervolg van deze offerte behandelen wij, conform de regels die voor onze taxatiewerkzaamheden van toepassing zijn op basis van de International Valuation Standards 101 "Omvang van de werkzaamheden", de volgende onderwerpen:

1. Benoeming en status van de taxateurs;
2. Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
3. Onderwerp en doel van de taxatie;
4. Omvang van de onderzoeken;
5. Uitgangspunten;
6. Bijzondere uitgangspunten;
7. Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
8. Conformiteit met IVS en NRVT;
9. Beschrijving van het rapport;
10. Honorarium;
11. Klachtenprocedure;
12. Algemene Voorwaarden;
13. Opdrachtverstrekking.

## Taxateurs en opdrachtgever

### Benoeming en status van de taxateurs

De taxatie wordt uitgevoerd door:

E. (Erik) Vlaming MSc MRICS RT REV:





- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer RT674196972;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) als Recognised European Valuer (REV), onder nummer REV-NL/NVM/2024/6;
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 6718731;
- Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer D0449, vakgebied: Onteigeningsdeskundige / Taxateur, Vastgoed;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen.

en

Ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT namens Steenhuijs Grondzaken BV:

- Beëdigd rentmeester, Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters te Wageningen;
- Registertaxateur Landelijk en Agrarisch vastgoed / Bedrijfsmatig Vastgoed-Grootzakelijk Vastgoed, registratienummer RT671346927, Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam;
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Registered valuer, registratienummer VRS1287065, Royal Institution of Chartered Surveyors te Voorburg;
- Geregistreerd deskundige onteigening en bestuursrechtelijke schadevergoedingen, Stichting Register DOBS te Wageningen;
- Geregistreerd gerechtelijk deskundige, Stichting LRGD te 's-Gravenhage.

Taxateurs zijn werkzaam bij BaseValue B.V. Omdat er sprake is van (minimaal) twee taxateurs, waarmee het 'vierogenprincipe' is geborgd, is een plausibiliteitsverklaring niet verplicht.

### Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs

- Taxateurs zijn professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Nederlandse versie 31 januari 2022. Tevens beschikken taxateurs over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateurs zijn voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.
- Taxateurs conformeren zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT, RICS, DOBS, TEGoVA, NVM en overige van toepassing zijnde registers.
- BaseValue B.V. is een deskundige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors, alsmede de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) vastgesteld op 1 januari 2020. De waardering van de onroerende zaken worden in alle gevallen te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd door een of meerdere professionele taxateur(s) die zijn gecertificeerd door het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) te Rotterdam en/of Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).
- BaseValue B.V. verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. De





taxateurs hebben op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever. De taxateurs hebben geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie.

- BaseValue B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. BaseValue B.V. kan regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien BaseValue B.V. regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever minimaal te noemen ten opzichte van de jaaromzet van BaseValue B.V.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateurs treden op als externe taxateurs.

### Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	Provincie Groningen
Contactpersoon	de heer E. Noordam
Telefoonnummer	06-53315318
E-mailadres	e.noordam@provinciegroningen.nl

### Uw contactpersoon bij BaseValue B.V.

Opdrachtnemer	
Contactpersoon	de heer E. Vlaming
Telefoonnummer	06 - 52 53 92 60 / 085 - 40 00 171
E-mailadres	e.vlaming@basevalue.nl / info@basevalue.nl

## Taxatiekenmerken en basisinformatie

### Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is opdrachtgever inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De waarden zijn benodigd voor het op te stellen (ontwerp) exploitatieplan of berekeningen van dien aard.

Het taxatierapport mag niet worden gebruikt buiten de context of voor doelen waarvoor dit niet bestemd is.

### Taxatietype

De taxatieopdracht betreft een volledige taxatie. Dit houdt in dat een volledig onderzoek wordt gedaan en een volledige rapportage wordt opgeleverd conform de eisen die het NRVt en de IVS daar aan stellen.

Een inbrengwaardetaxatie kwalificeert als een 'wettelijke taxatie' zoals bedoeld in het reglement 'Definities' van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam. Het taxatierapport betreft een Professionele Taxatiedienst (PTD), waarbij door een geregistreerde taxateur een schatting wordt gemaakt van de waarde van een vastgoedobject en waarover wordt gerapporteerd. Aan deze schatting en het taxatierapport wordt in het economisch en maatschappelijk verkeer waarde aan ontleend.





In het reglement Definities van het NRVt is opgenomen dat wet- en regelgeving en jurisprudentie de taxateur kunnen dwingen om af te wijken van de reglementen en de internationale standaarden. Er kan alleen worden afgeweken indien en voor zover de wet, regelgeving en *best practice* van het vakgebied of rechtsspraak hem daartoe dwingt.

Tevens zijn de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt, zoals opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels onverkort van toepassing. In het Reglement Gedrags- en Beroepsregels zijn de volgende fundamentele beginselen verwoord: professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit; objectiviteit en onafhankelijkheid; zorgvuldigheid en transparantie; vertrouwelijkheid.

## Onderwerp van de taxatie

Deze taxatie omvat de onroerende zaken in het plangebied Oostpolder in Groningen.

Straatnaam	Borkumweg, Kwelderweg, Klaas Wiersumweg, Middenweg, Oostpolder
Postcode	9979 XS
Plaats	Eemshaven
Kadastraal bekend	Gemeente Uithuizermeeden, sectie M, diverse percelen (66 stuks) met een oppervlakte van circa 600 hectare.



Bijzonderheden/ objectafbakening	Exacte percelenlijst en oppervlakten nader te bepalen c.q. op te vragen bij het Kadaster
-------------------------------------	--

## Te taxeren belang

Het belang van de taxatie betreft de volle eigendom.

## Type object en gebruik

Type object	
Huidig gebruik	Agrarisch
Beoogd gebruik	Bedrijventerrein cum annexis
Bijzonderheden	1 agrarisch bedrijf en 1 woning

## Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

De waarderingsgrondslag is de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op de peildatum is geen sprake van onteigening zodat de inbrengwaarde met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet wordt vastgesteld.



De te gebruiken waarde definitie is de 'werkelijke waarde':

*"De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald".*

In deze definitie is de fictie van redelijk handelende partijen opgenomen.

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde.

De toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de togedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

### Waardepeildatum

De waardepeildatum van de taxatie is in principe gelijk aan de bezichtigingsdatum van de objecten.

De waardepeildatum van de inbrengwaarde ligt zo dicht als redelijkerwijs mogelijk is tegen het moment van vaststellen van het exploitatieplan. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

### Bezichtiging

Tijdens het taxatieproces zal de taxateur het object ter plaatse enkel extern en vanaf de openbare weg bezichtigen. Het gaat om een zogenaamde 'geveltaxatie'.

### Omvang van de onderzoeken

Onze werkzaamheden, waaronder de noodzakelijke onderzoeken, bestaan uit de volgende onderdelen:

- Intakegesprek met de opdrachtgever;
- Interne en externe inspectie van de locatie en de objecten;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Kadastrale recherche en titelonderzoek;
- Marktanalyse en beoordelen van de marktinformatie en overige benodigde informatie;
- Uitvoeren van de waardering;
- Opstellen concept taxatierapport;
- Bespreken van het conceptrapport met de opdrachtgever;
- Eindrapport opstellen en aanbieden aan opdrachtgever.





## Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert

Hierna staat bij de bron aangegeven welke informatie wij in ieder geval van de opdrachtgever willen ontvangen. De overige informatie, zoals kadastrale gegevens en gegevens over de bestemming, vragen wij zelf op bij de aangegeven instanties.

<b>Te verstrekken informatie (indien van toepassing)</b>	<b>Bron</b>
Naam, telefoonnummer en e-mailadres contactpersoon voor bezichtiging van de locatie	Opdrachtgever
WOZ-taxatieverslagen	Opdrachtgever
Huurlijst/Huurfacturen (recent)/Huurovereenkomsten en allonges	Opdrachtgever
Pachtovereenkomsten en recente facturen	Opdrachtgever
NEN 2580 meetstaat	Opdrachtgever
Tekeningen en plattegronden	Opdrachtgever
Asbestinventarisatie	Opdrachtgever
Verkenkend en/of nader bodemonderzoek	Opdrachtgever
Energielabels	Opdrachtgever
Planschaderisicoanalyse	Opdrachtgever
Anterieure overeenkomst	Opdrachtgever
Raming civiele kosten	Opdrachtgever
Stedenbouwkundig plan en/of beeldkwaliteitsplan	Opdrachtgever
Programma (vastgoedtypen, oppervlakten kavel, VVO, BVO en GBO)	Opdrachtgever
Concept ontwerpbestemmingsplan of inpassingsplan (verbeelding, regels, toelichting)	Opdrachtgever
Grondexploitatieberekening	Opdrachtgever
Planning en fasering	Opdrachtgever
Erfpachtgegevens (bijvoorbeeld recente factuur van de canon)	Opdrachtgever
Overige documenten mogelijk van toepassing op de taxatie	Opdrachtgever

Wanneer informatie niet ter beschikking wordt gesteld, kan de taxateur hier niet over rapporteren.

## Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

### Uitgangspunten

Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar te stellen informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.

Er wordt geen bodem-, grondwater- en/of asbestonderzoek uitgevoerd. Door de taxateur zal, bij ontbreken van nadere informatie, worden aangenomen dat de bodem en grondwater schoon is en geschikt voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.

Er wordt door de taxateur een beperkt titelonderzoek verricht. De taxateur zal zich bij het vaststellen van de waarde baseren op de in de laatste eigendomsakte genoemde erfdienstbaarheden en/of andere kwalitatieve verplichtingen of zakelijke rechten.



Tenzij anders overeengekomen, worden basisdocumenten, zoals eigendomsbewijzen en huurcontracten, globaal door ons gelezen. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden.

Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documentatie. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

De RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor. Echter, voor de Nederlandse markt mag ook gebruik gemaakt worden van de NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt voor ons in principe het uitgangspunt.

Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld.

Eventueel toch door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.

### **Bijzondere uitgangspunten**

Bij de taxatie gaan we uit van de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Bijzonder uitgangspunt is dat een ruimtelijk besluit wordt genomen dat voorziet in de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein cum annexis en dat dit ruimtelijk besluit een onherroepelijke status heeft.
- De aanwezige windturbines (opstalrechten) maken uitdrukkelijk geen onderdeel uit van deze taxatie.

Mocht tijdens de uitvoering van de opdracht blijken dat er meer bijzondere uitgangspunten moeten worden geformuleerd, dan bespreken wij dat met u. Deze worden ook vastgelegd in de uiteindelijke rapportage.

Volgens de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) dient, ingeval sprake is van bijzondere uitgangspunten, ook de waarde zonder bijzonder uitgangspunt te worden gerapporteerd. Wij zullen zowel over de gebruikswaarden als de complexwaarden rapporteren.

## **Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie**

### **Beperkingen in gebruik**

Het rapport mag gebruikt worden ten behoeve van het eerder aangegeven doel.

### **Distributie of publicatie**

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in de offerte genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid genomen bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van BaseValue B.V. Wij verstrekken het taxatierapport, zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, niet aan derden.





Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid. Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbreekbaar deel uit van het taxatierapport.

## Conformiteit met IVS en NRVt

Bij de uitvoering van onze werkzaamheden nemen wij alle relevante wet- en regelgeving en beroepsstandaarden in acht. Het taxatierapport wordt opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2022 gepubliceerd door de International Valuation Standards Council (IVSC) en/of de verplichte regels en voorschriften van de RICS Taxatiestandaarden ("Red Book") januari 2022 zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors. Wij verklaren dat naleving van de standaarden kan worden gecontroleerd op grond van de reglementen van RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen. Daarnaast conformeren wij ons aan de van toepassing zijnde reglementen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs.

Op deze taxatie is enkel het tuchtrecht van het NRVT van toepassing. Tuchtrecht via andere instellingen, ook al is taxateur daar bij aangesloten, is uitgesloten op de verrichte taxatiewerkzaamheden.

## Beschrijving van het rapport en te hanteren valuta

### Beschrijving van het rapport

De rapportage bevat alle elementen die zijn omschreven in artikel IVS 103 (Reporting). Tijdens en na afronding van onze taxatiewerkzaamheden rapporteren wij de uitkomsten aan u.

Wij rapporteren de uitkomsten van onze werkzaamheden aan u in de vorm van een taxatierapport. Er kunnen omstandigheden zijn waarin het, op basis van onze taxatiebevindingen, noodzakelijk is de vorm en inhoud van onze rapportage aan te passen.

De inhoud van het taxatierapport omvat, conform de IVS 103, minimaal de volgende onderdelen:

- a) Benoeming en status van de taxateurs;
- b) Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
- c) Doel van de taxatie;
- d) Onderwerp van de taxatie;
- e) Basis van waarde;
- f) Taxatiedatum;
- g) Omvang van de onderzoeken;
- h) Aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert;
- i) Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;
- j) Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
- k) Bevestiging dat de taxatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met IVS;
- l) Taxatiebenadering en de redenen erachter;
- m) Bedrag van de taxatie of taxaties;
- n) Datum van het taxatierapport;



- o) Toelichting op eventuele materiële onzekerheid met betrekking tot de taxatie wanneer het essentieel is om duidelijkheid te verschaffen aan de taxatiegebruiker;
- p) Verklaring waarin eventuele overeengekomen beperkingen van aansprakelijkheid zijn uiteengezet.

### **Te hanteren valuta**

Alle bedragen die in de taxatie worden vermeld, zijn in euro's.

### **Taxatierapport**

Aan het einde van het taxatieproces ontvangt u van ons het definitieve taxatierapport. Wij leveren u een volledige rapportage in de vorm van een digitaal exemplaar in pdf-formaat.

### **Planning**

Wij kunnen de taxatie per medio juni 2023 ter hand nemen. Wanneer de getekende offerte tijdig retour is ontvangen en alle benodigde informatie beschikbaar is, kunnen wij eind september het concept taxatierapport aanleveren.

Uitgangspunt bij deze planning is een vlotte opdracht- en informatieverstrekking.

### **Honorarium, facturatie en betaling**

#### **Honorarium**

Wij kunnen de in deze offerte genoemde werkzaamheden voor u uitvoeren tegen een vaste vergoeding van **€ 17.500,- exclusief BTW en exclusief onderzoekskosten**, zoals kadastrale recherche, opvragen van bestemmingsplangegevens en dergelijke.

Hierbij gaan wij uit van een volledige en juiste informatieverstrekking aan het begin van de opdracht. Voorts houden wij rekening met een kick-off meeting in combinatie met een bezichtiging ter plaatse. Indien de informatieverstrekking vertraagt of dat er meer besprekingen nodig zijn tijdens het traject, dan gaat het ten koste van de planning. Bij de vaststelling van ons honorarium hebben wij geen rekening gehouden met deze extra werkzaamheden. Deze zullen wij additioneel op basis van de daadwerkelijk bestede extra tijd aan u factureren op basis van een uurtarief van € 225,- exclusief BTW. Uiteraard maken we dit tijdig aan u kenbaar.

#### **Facturatie en betaling**

Bij aanvang van de opdracht factureren wij 50% van het genoemde budget. Bij oplevering van het eindrapport, doch uiterlijk twee weken na oplevering van het conceptrapport factureren wij de overige 50% alsmede de onderzoekskosten. Onze betalingstermijn is veertien dagen na factuurdatum.

**Wij ontvangen graag uw factuurgegevens (NAW gegevens, e-mailadres, inkooporder).**

Om de beoogde planning te halen is het wel van belang dat op korte termijn opdracht wordt verstrekt.

### **Vertrouwelijkheid**

Alle door u verstrekte informatie wordt door ons strikt vertrouwelijk behandeld. Alle leden van het projectteam tekenen desgewenst een geheimhoudingsverklaring. Indien er in het kader van een audit van het NRVt, NVM, RICS, DOBS of van TEGoVA informatie benodigd is met betrekking tot de taxatie, zullen wij deze vertrouwelijkheid eveneens betrachten.





## Klachtenprocedure

BaseValue B.V. conformeert zich aan de RICS-richtlijnen. Daarbij voldoen onze werkwijze en rapportages aan de eisen conform de RICS Red Book. BaseValue B.V. staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening. Wij vinden de tevredenheid van onze klanten belangrijk.

In het kader van onze kwaliteitsborging vragen wij u, ingeval u ontevreden bent over onze diensten, hierover een klacht in te dienen. Wij doen er alles aan om de klacht naar tevredenheid te behandelen. Ook helpt u ons met het indienen van een klacht om onze werkprocessen en dienstverlening nog beter vorm te geven en op deze wijze uw ontevredenheid in de toekomst te voorkomen. Voor het indienen van klachten heeft BaseValue B.V. een standaardprocedure. Alle klachten behandelen wij op dezelfde manier. Voor de volledige procedure verwijzen wij u naar artikel 19 van de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021.

## Algemene Verordening Gegevensbescherming

Volgens de Wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) dienen wij, in het kader van deze taxatieopdracht, in overeenstemming met de Wet op behoorlijke en zorgvuldige wijze persoonsgegevens te verwerken en te bewaren. De door de taxateur opgevraagde gegevens en gegevens verstrekt door de opdrachtgever zullen niet met derden worden gedeeld, behoudens met de personen die in deze offerte worden vermeld. De beroepsverenigingen NRV, NVM, RICS, DOBS en TEGoVA kan in de uitvoering van hun taak als toezichthouder dossierinformatie bij taxateurs opvragen en/of inzien. Als bijlagen, ter ondertekening aan deze offerte is de verklaring Wet Algemene Verordening Gegevensbescherming gevoegd.

## Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme

Volgens de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft) behoeven wij, in het kader van deze taxatieopdracht, geen cliëntenonderzoek uit te voeren. Wel zijn wij op grond van de Wwft verplicht een verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transactie van of ten behoeve van een cliënt te melden aan de Financial Intelligence Unit Nederland te Zoetermeer.

## Algemene Voorwaarden

Op onze werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021 van toepassing, welke als bijlagen bij deze offerte is gevoegd. In geval van inconsistentie tussen deze offerte en de Algemene Voorwaarden, prevaleert het bepaalde in deze offerte. Door ondertekening en retournering van deze offerte verklaart u de Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren. Op deze opdracht is het Nederlands recht van toepassing.

Indien een onderdeel in deze offerte of in de Algemene Voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021 nietig is of vernietigd wordt, blijven de overige onderdelen volledig van kracht.

BaseValue aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. De aansprakelijkheid vervalt na ommekomst van één jaar na aanvang van de taxatieopdracht.

BaseValue B.V. heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (HDI Global SE, polisnummer VBA1603810, gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd. De aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot drie keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.

Deze offerte is geldig tot veertien dagen na dagtekening.



### Opdrachtverstrekking

Als blijk van uw instemming met deze offerte verzoeken wij u deze te ondertekenen en per e-mail aan ons te retourneren. Nadat wij het door u getekende exemplaar hebben ontvangen, nemen wij contact met u op om afspraken te maken over de aanvang van onze taxatiewerkzaamheden.

Wij vertrouwen erop dat wij u een duidelijk beeld hebben gegeven van onze werkwijze en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,  
**BaseValue B.V.**

E. Vlaming  
Directeur

Voor akkoord d.d. ....  
**Provincie Groningen**

E. Noordam

### Bijlagen:

- Algemene Voorwaarden BaseValue B.V., juni 2021
- Verklaring Wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)



**WET ALGEMENE VERORDENING GEGEVENSBESCHERMING (AVG) BaseValue B.V.**

Wij nemen uw privacy serieus. Wij verzamelen alleen die gegevens, welke wij nodig hebben om de door u gevraagde diensten te kunnen leveren. Daarbij nemen we de wettelijke kaders in acht. Daarom verklaren wij ook hoe wij omgaan met uw gegevens.

BaseValue B.V. gevestigd aan de Mulligenweg 52, 8096 RB te Oldebroek is verantwoordelijk voor de verwerking van persoonsgegevens zoals weergegeven in deze privacyverklaring.

W. van den Heuvel-Baetsen is de functionaris gegevensbescherming van BaseValue B.V.

Zij is bereikbaar via [w.vdheuvel@basevalue.nl](mailto:w.vdheuvel@basevalue.nl).

Persoonsgegevens die wij verwerken

BaseValue B.V. verwerkt uw persoonsgegevens doordat u gebruik maakt van onze diensten en/of omdat u deze zelf aan ons verstrekt. Hieronder vindt u een overzicht van de persoonsgegevens die wij verwerken (voor zover deze nodig zijn):

- Voor- en achternaam
- Geslacht
- Geboortedatum
- Geboorteplaats
- Adresgegevens
- Telefoonnummer
- E-mailadres

Bijzondere en/of gevoelige persoonsgegevens die wij verwerken

Onze website en/of dienst heeft niet de intentie gegevens te verzamelen over websitebezoekers die jonger zijn dan 16 jaar. Tenzij ze toestemming hebben van ouders of voogd. We kunnen echter niet controleren of een bezoeker ouder dan 16 is. Wij raden ouders dan ook aan betrokken te zijn bij de online activiteiten van hun kinderen, om zo te voorkomen dat er gegevens over kinderen verzameld worden zonder ouderlijke toestemming. Als u er van overtuigd bent dat wij zonder die toestemming persoonlijke gegevens hebben verzameld over een minderjarige, neem dan contact met ons op via de functionaris gegevensbescherming (zie bovenstaande), dan verwijderen wij deze informatie.

Met welk doel en op basis van welke grondslag wij persoonsgegevens verwerken

BaseValue B.V. verwerkt uw persoonsgegevens voor de onderstaande doelen:

- Het afhandelen van uw betaling;
- Om u te kunnen bellen of e-mailen indien dit nodig is om onze dienstverlening uit te kunnen voeren.
- Om goederen en diensten bij u af te leveren;
- BaseValue B.V. verwerkt ook persoonsgegevens als wij hier wettelijk toe verplicht zijn.

Geautomatiseerde besluitvorming

BaseValue B.V. neemt niet op basis van geautomatiseerde verwerkingen besluiten over zaken die (aanzienlijke) gevolgen kunnen hebben voor personen. Het gaat hier om besluiten die worden genomen door

**Valuation & Consultancy**

**BaseValue B.V.**, Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek

t 085-400 01 71 e [info@BaseValue.nl](mailto:info@BaseValue.nl) i [www.BaseValue.nl](http://www.BaseValue.nl)

iban NL37 INGB 0007 5658 39 kvk 66983517 btw NL856781253B01



computerprogramma's of -systemen, zonder dat daar een mens (bijvoorbeeld een medewerker van BaseValue B.V.) tussen zit.

Hoe lang bewaren we persoonsgegevens

BaseValue B.V. bewaart uw persoonsgegevens niet langer dan strikt nodig is om de doelen te realiseren waarvoor uw gegevens worden verzameld. Wij hanteren de wettelijke bewaartermijnen.

Delen van persoonsgegevens met derden

BaseValue B.V. verstrekt uitsluitend aan derden en alleen als dit nodig is voor de uitvoering van onze overeenkomst met u (bijvoorbeeld ten behoeve van de beoordeling van de plausibiliteit van de uitgevoerde taxatie) of om te voldoen aan een wettelijke verplichting.

Vervaardigingsdatum: Elburg, 13 mei 2019

Laatste wijzigingsdatum: Oldebroek, 31 mei 2021





## **Algemene voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021**

## ALGEMENE VOORWAARDEN BASEVALUE B.V. Juni 2021

### **1. Definities**

**Diensten:** alle werkzaamheden op het terrein van taxaties, consultancy en opleidingen, welke werkzaamheden onderwerp zijn van een Overeenkomst of anderszins door BaseValue B.V. in opdracht en/of ten behoeve van Opdrachtgever zijn verricht, al dan niet onder beschikbaarstelling van goederen, alsmede alle daaruit voortvloeiende resultaten;

**E-mailbericht:** een elektronische overbrenging van handels- en administratieve gegevens, waaronder offertes, orders, opdrachten en adviezen, zodanig dat het bericht door een ontvanger die beschikt over een gangbare inrichting en aansluiting voor het ontvangen van e-mailberichten kan worden gelezen en opgeslagen;

**Offerte:** een vrijblijvende uitnodiging aan derden tot het verstrekken van een opdracht, daaronder mede verstaan aanbiedingen;

**Opdrachtgever:** iedere natuurlijke of rechtspersoon die aan BaseValue B.V. opdracht heeft gegeven tot het leveren van diensten, alsmede haar rechtsopvolger(s);

**Overeenkomst:** iedere overeenkomst die tussen BaseValue B.V. en Opdrachtgever tot stand is gekomen, elke wijziging of aanvulling daarop, alsmede alle (rechts)handelingen ter uitvoering van die overeenkomst en alle (rechts)handelingen benodigd voor het aangaan daarvan;

**BaseValue B.V.:** de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BaseValue B.V., gevestigd te Oldebroek, de gebruiker(st)er van deze Algemene Voorwaarden, mede omvattende de aan haar gelieerde ondernemingen die deze algemene voorwaarden hanteren;

**Voorwaarden:** deze algemene voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 66983517.

### **2. Toepasselijkheid**

2.1 De Voorwaarden maken deel uit van alle Offertes en Overeenkomsten en zijn van toepassing op alle overige (rechts)handelingen van BaseValue B.V., alsook op (stilzwijgend tot stand gekomen) doorlopende en/of aanvullende opdrachten van Opdrachtgever, al dan niet in de zin van artikel 15.2 van de Voorwaarden.

2.2 In het geval dat de Voorwaarden en een Overeenkomst onderling tegenstrijdige clausules zouden bevatten, prevaleert de Overeenkomst.

2.3 Indien enig onderdeel van de Voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van de Voorwaarden volledig van kracht blijven en zullen partijen gebonden zijn zich in te spannen om in goed overleg een vervangend beding vast te stellen dat geldig is en de oorspronkelijke bedoelingen van partijen zo veel als mogelijk benadert.

### **3. Totstandkoming van Overeenkomsten**

3.1 Offertes binden BaseValue B.V. niet en gelden slechts als een uitnodiging tot het verstrekken van een opdracht.

3.2 Een Overeenkomst komt tot stand nadat Opdrachtgever een Offerte van BaseValue B.V. schriftelijk en/of per E-mailbericht heeft geaccepteerd en BaseValue B.V. niet binnen 5 (vijf) werkdagen na ontvangst van die acceptatie het aanbod jegens Opdrachtgever schriftelijk en/of per E-mailbericht heeft herroepen, dan wel indien BaseValue B.V. een telefonisch, schriftelijk of per E-mailbericht verstrekte opdracht schriftelijk en/of per E-mailbericht aan Opdrachtgever heeft bevestigd, dan wel indien door BaseValue B.V. uitvoering aan een opdracht wordt gegeven.

3.3 Indien BaseValue B.V. op verzoek van Opdrachtgever enige prestatie levert voordat een Overeenkomst tot stand is gekomen en de opdracht alsnog niet of pas later tot stand komt door toedoen van Opdrachtgever, zal Opdrachtgever BaseValue B.V. alle reeds gemaakte kosten, alsmede het onderhanden werk en de reeds gereserveerde capaciteit en uren van medewerkers, zoals m.b.t. projectmanagement, tegen de gebruikelijk door BaseValue B.V. gehanteerde tarieven betalen.

3.4 Offertes zijn te allen tijde onder voorbehoud van een wijziging in de eisen die het Ministerie van Financiën of andere regelgevende / toezichthoudende instanties tijdens de opdrachtuitvoering aan door ons geoffreerde oplossingen stellen.

3.5 In geval van afwijkingen van de opdracht ten opzichte van de onderliggende Offerte of Overeenkomst, zal BaseValue B.V. Opdrachtgever hierover in een zo vroeg mogelijk stadium inlichten.





#### **4. Wijzigingen en aanvullingen Overeenkomst**

- 4.1 Wijzigingen of aanvullingen op enige bepaling in een Overeenkomst en/of de Voorwaarden kunnen slechts schriftelijk en/of per E-mailbericht worden overeengekomen.
- 4.2 Ingeval een wijziging uitstel van de uitvoering van een Overeenkomst inhoudt, behoudt BaseValue B.V. zich het recht voor om Opdrachtgever alle reeds gemaakte kosten, alsmede het onderhanden werk en de reeds gereserveerde capaciteit en uren van medewerkers, zoals met betrekking tot projectmanagement, tegen gangbare tarieven en als direct opeisbaar in rekening te brengen. Wanneer het uitstel onredelijk lang duurt, zal Opdrachtgever op basis van artikel 15.5 van de Voorwaarden alsnog het gehele in de Overeenkomst begrote bedrag onmiddellijk opeisbaar verschuldigd zijn.

#### **5. Prijzen**

- 5.1 Alle prijzen van BaseValue B.V. zijn uitgedrukt in Euro's en exclusief omzetbelasting.
- 5.2 In geval van prijsoverschrijding van een Offerte of Overeenkomst als gevolg van wijzigingen in de verkoopcondities van leveranciers en andere door BaseValue B.V. ingeschakelde derden, valutakoersen, in- en uitvoerrechten, verzekeringstarieven, vrachttarieven, overige heffingen of belastingen en verhoging van het prijsindexcijfer van het CPB, zal BaseValue B.V. Opdrachtgever hiervan tijdig inlichten. Tenzij anders schriftelijk overeengekomen, geldt dat overschrijdingen tot 10% door Opdrachtgever als begrotingsrisico worden geaccepteerd. Bij overschrijdingen boven 10% zullen partijen over de gevolgen hiervan in overleg treden.

#### **6. Betaling**

- 6.1 BaseValue B.V. zal maandelijks achteraf factureren, tenzij in de Offerte anders is aangegeven.
- 6.2 Opdrachtgever zal de hem in rekening gebrachte bedragen telkens binnen 30 dagen na factuurdatum voldoen bij gebreke waarvan onmiddellijk het verzuim intreedt.

- 6.3 Alle betalingen zullen zonder korting, inhouding of verrekening geschieden op een door BaseValue B.V. aan te wijzen bankrekening.
- 6.4 BaseValue B.V. is te allen tijde en om welke reden dan ook gerechtigd om, alvorens (verder) te presteren, van Opdrachtgever te eisen dat vooruitbetaling van het overeengekomen bedrag plaatsvindt of dat Opdrachtgever een deugdelijke zekerheid stelt bij gebreke waarvan onmiddellijk het verzuim intreedt.
- 6.5 Indien de opdracht is verstrekt door meer dan één Opdrachtgever, dan zijn alle Opdrachtgevers hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen zoals in dit artikel aangegeven (ongeacht de tenaamstelling van de declaratie).
- 6.6 Door het enkele verstrijken van een betalingstermijn of door het niet tijdig stellen van een deugdelijke zekerheid na een verzoek van BaseValue B.V. daartoe is Opdrachtgever in verzuim. Vanaf dat moment zijn alle vorderingen van BaseValue B.V. op Opdrachtgever, inclusief de wettelijke rente daarover, uit hoofde van de betreffende Overeenkomst en daarmee samenhangende overeenkomsten, onmiddellijk opeisbaar en is Opdrachtgever verplicht om BaseValue B.V. alle eventuele (buiten)gerechtelijke kosten te vergoeden.
- 6.7 Na 60 dagen betalingsachterstand zal BaseValue B.V. een incassobureau inschakelen, teneinde de vordering te doen incasseren.

#### **7. Uitvoering van Overeenkomst**

- 7.1 De uitvoering door BaseValue B.V. van een Overeenkomst geschiedt op basis van de op het moment van het sluiten van de betreffende Overeenkomst geldende omstandigheden en, voor zover afhankelijk van prestaties van derden, op de door die derden aan BaseValue B.V. verstrekte gegevens.
- 7.2 Opdrachtgever dient BaseValue B.V. onverwijld te informeren omtrent feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst. Meerkosten voortvloeiend uit extra werkzaamheden als gevolg van deze (nieuwe) informatie zijn voor rekening van Opdrachtgever.
- 7.3 Opdrachtgever zal aan BaseValue B.V. alle voor de uitvoering van een Overeenkomst benodigde gegevens en materialen, waaronder maar niet beperkt tot informatiedragers, binnen een door BaseValue B.V. te





bepalen redelijke termijn ter beschikking stellen en ervoor zorgdragen dat de benodigde gegevens conform de door BaseValue B.V. opgegeven specificaties zijn.

- 7.4 Om de uitvoering van de opdracht goed en zoveel mogelijk volgens tijdschema te laten verlopen, verstrekt Opdrachtgever tijdig alle documenten en gegevens die BaseValue B.V. nodig heeft. Dit geldt ook voor de terbeschikkingstelling van medewerkers van de (eigen) organisatie van Opdrachtgever die bij het uitvoeren van de Diensten betrokken (zullen) zijn. Als BaseValue B.V. daarom verzoekt, verschaft Opdrachtgever op zijn locatie BaseValue B.V. kosteloos een (eigen) werkruimte met telefoonaansluiting en, desgewenst, een fax- en/of datanetaansluiting.
- 7.5 BaseValue B.V. kan in overleg met Opdrachtgever de samenstelling van het adviesteam wijzigen, indien het meent dat dit voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijk is. De wijziging mag de kwaliteit van de Diensten niet verminderen, noch de continuïteit van de opdracht ongunstig beïnvloeden. Een wijziging van het opdrachtteam kan ook op verzoek van Opdrachtgever in overleg met BaseValue B.V. plaatsvinden.
- 7.6 BaseValue B.V. is gerechtigd om zich – voor zover noodzakelijk - bij de uitvoering van een Overeenkomst te bedienen van door haar uit te kiezen derden, met wie BaseValue B.V. in eigen naam, maar voor rekening van Opdrachtgever overeenkomsten afsluit.
- 7.7 BaseValue B.V. zal zich tot het uiterste inspannen om overeengekomen leveringstijden in acht te nemen. Desondanks zijn leveringstijden altijd indicatief en nimmer te beschouwen als fatale termijnen.
- 7.8 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, is Opdrachtgever gedurende de duur van de Overeenkomst niet gerechtigd tot aanpassing of wijziging van de Diensten.

## **8. BaseValue B.V. als gemachtigde van Opdrachtgever**

- 8.1 BaseValue B.V. treedt op als gemachtigde van opdrachtgever indien en voor zover de

opdrachtgever de adviseur daartoe schriftelijk heeft aangewezen, dan wel dat dit in de Overeenkomst is vastgelegd. Het ontbreken van een schriftelijke machtiging kan BaseValue B.V. niet worden tegengeworpen, indien en voor zover BaseValue B.V. bewijst dat Opdrachtgever anderszins uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven, dan wel dat het optreden als gemachtigde uit de gegeven omstandigheden of de aard van de opdracht voortvloeit.

- 8.2 Opdrachtgever zal indien en voor zover BaseValue B.V. als gemachtigde is aangewezen, niet buiten BaseValue B.V. om orders en aanwijzingen geven aan derden die bij de uitvoering van het project, waarop de Opdracht betrekking heeft, betrokken zijn. Indien de Opdrachtgever in een dringend geval desondanks orders of aanwijzingen als hier bedoeld heeft gegeven, zal hij BaseValue B.V. daarvan onverwijld in kennis stellen. BaseValue B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele nadelige gevolgen van orders en aanwijzingen als hier bedoeld.

## **9. Reclamé**

Indien Opdrachtgever het oneens is met de inhoud van een factuur, dient binnen 2 weken na verzending ervan hierover schriftelijk en/of per E-mailbericht te worden gereclameerd. M.b.t. eventuele onvolkomenheden in de Diensten, die redelijkerwijs niet binnen deze gestelde termijn hadden kunnen worden geconstateerd, dient onmiddellijk na constatering, doch uiterlijk 2 weken na beëindiging van de Overeenkomst schriftelijk en/of per E-mailbericht, te worden gereclameerd.

## **10. Intellectuele eigendomsrechten**

- 10.1 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, berusten de volledige auteursrechten en alle overige rechten van intellectuele en industriële eigendom met betrekking tot de door BaseValue B.V. geleverde Diensten, zoals merkrechten, modelrechten, octrooirechten, sui generis databankrechten, etc., uitsluitend bij BaseValue B.V.. Dit betekent onder meer dat het zonder uitdrukkelijke toestemming van BaseValue B.V. niemand zal zijn toegestaan om enig gebruik in welke vorm dan ook te maken van de door BaseValue B.V. bedachte ideeën, visies en ontwerpen. Toestemming van BaseValue B.V. aan Opdrachtgever en/of andere partijen zal alleen plaatsvinden in de vorm van een schriftelijk gebruiksrecht. Enig verder of ander gebruik dan hetgeen is





overeengekomen, is wettelijk verboden. Is ter zake niets overeengekomen, dan geldt het eerste gebruik als overeengekomen.

- 10.2 Voor zover BaseValue B.V. ideeën heeft ontwikkeld en ter kennisgeving van Opdrachtgever heeft gebracht
- op welke wijze dan ook - die niet zouden vallen onder een van de in het vorige lid omschreven rechten, dan zal Opdrachtgever zich volledig onthouden van gebruik van deze ideeën, zolang zij daarvoor BaseValue B.V. niet volledig betaald heeft en zal Opdrachtgever met inachtneming van lid 6 van dit artikel jegens een ieder geheimhouding betrachten met betrekking tot deze ideeën.

- 10.3 Ingeval Opdrachtgever BaseValue B.V. gegevens en materiaal aanlevert waarop auteursrechten, portretrechten of andere (aanverwante) rechten van intellectuele en industriële eigendom van derden rusten, vrijwaart Opdrachtgever BaseValue B.V. voor alle mogelijke aanspraken van derden.

- 10.4 Begrotingen, plannen, catalogi, spreadsheets met formules en andere materialen waaruit (technische) *know how* van BaseValue B.V. blijkt, die in het kader van een Offerte of tijdens de uitvoering van een Overeenkomst aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld, blijven eigendom van BaseValue B.V. Opdrachtgever dient deze zaken, alsmede de daarin vervatte informatie, in het bijzonder *know how* betreffende de te leveren prestaties, geheim te houden en niet aan derden ter beschikking te stellen. Resultaten uit Overeenkomsten die aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld, dienen strikt voor eigen gebruik, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.

- 10.5 BaseValue B.V. is verplicht tot geheimhouding van alle informatie en gegevens van Opdrachtgever jegens derden. BaseValue B.V. zal bij de opdracht alle mogelijke voorzorgsmaatregelen nemen ter bescherming van de belangen van Opdrachtgever. Opdrachtgever zal zonder voorafgaande toestemming van BaseValue B.V. aan derden geen mededelingen doen over de aanpak van BaseValue B.V., haar werkwijze en dergelijke, dan wel haar

rapportage ter beschikking stellen. Externe communicatie (zoals persberichten etc.) over de opdracht vindt in gezamenlijk overleg en met naamsvermelding van BaseValue B.V. plaats.

- 10.6 Partijen, daaronder mede te verstaan hun werknemers, alsmede gelieerde ondernemingen, verbinden zich om voldoende maatregelen te treffen om geheimhouding te verzekeren met betrekking tot elkaars gegevens van vertrouwelijke aard waarvan zij bij de uitvoering van de Overeenkomst kennis nemen.

## **11. Overmacht**

- 11.1 Indien BaseValue B.V. door overmacht wordt verhinderd de overeengekomen werkzaamheden geheel of gedeeltelijk uit te voeren, heeft zij het recht om zonder gerechtelijke tussenkomst de uitvoering van een Overeenkomst op te schorten of een Overeenkomst geheel of gedeeltelijk als ontbonden te beschouwen, zulks naar haar keuze, zonder dat zij tot enige schadevergoeding of garantie is gehouden.

- 11.2 Onder overmacht wordt ten dezen onder meer, doch niet uitsluitend, verstaan: staking, afsluiting, brand, machinebreuk, storingen aan de netwerk server en andere bedrijfsstoornissen (hetzij bij BaseValue B.V., hetzij bij haar leveranciers van goederen en diensten), transportstoringen en andere buiten haar macht liggende gebeurtenissen, zoals oorlog, blokkade, oproer, daden van terrorisme, diefstal, epidemie, devaluatie, overstroming en stormen, alsmede plotselinge verhoging van invoerrechten en accijnzen en/of belastingen, vertraging of uitblijven van levering door leveranciers, het niet verkrijgen van benodigde vergunningen en andere overheidsmaatregelen.

## **12. Aansprakelijkheid en exonatie**

- 12.1 De Diensten komen te allen tijde tot stand op basis van een inspanningsverbintenis. Voorgaande betekent dat BaseValue B.V. zich binnen de scope van de Opdracht maximaal zal inspannen om de Diensten naar tevredenheid van Opdrachtgever te leveren, echter BaseValue B.V. kan nimmer garanderen dat het resultaat van de Diensten in voldoende mate overeenkomt met hetgeen de Opdrachtgever zich hiervan vooraf heeft voorgesteld.

- 12.2 BaseValue B.V. is slechts aansprakelijk voor de schade die Opdrachtgever lijdt als rechtstreeks gevolg van haar door haar opzet of grove schuld toe te rekenen tekortkomingen





- of onrechtmatig handelen bij de vervulling van de opdracht begaan, dan wel als gevolg van eventuele gebreken aan zaken. Iedere aansprakelijkheid van BaseValue B.V. voor enige andere vorm van schade is uitgesloten, waaronder mede begrepen aanvullende schadevergoeding in welke vorm dan ook, vergoeding van indirecte schade of gevolgschade of schade wegens gederfde winst.
- 12.3 BaseValue B.V. is voorts in geen geval aansprakelijk voor vertragingsschade, schade wegens verlies van gegevens, schade wegens overschrijding van leveringstermijnen als gevolg van gewijzigde omstandigheden, schade als gevolg van het verschaffen van gebrekkige medewerking, informatie of materialen door Opdrachtgever, schade wegens door Opdrachtgever gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van een schriftelijke overeenkomst vormt, schade wegens onjuistheden in door Opdrachtgever verstrekte informatie of schade die is veroorzaakt door handelen of nalaten van door Opdrachtgever bij de uitvoering van de Overeenkomst ingeschakelde derden. Voorwaarde voor het ontstaan van enig recht op schadevergoeding van Opdrachtgever is steeds dat Opdrachtgever na het ontstaan van de schade zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is, de schade schriftelijk bij BaseValue B.V. heeft gemeld.
- 12.4 Goederen worden immer vervoerd voor risico van Opdrachtgever.
- 13. Beperking van aansprakelijkheid**
- De eventueel in rechte vastgestelde aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot 3 keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.
- 14. Toeleveranciers**
- 14.1 Indien een toeleverancier aan BaseValue B.V. het recht tot gebruik van bepaalde zaken slechts verleent overeenkomstig voorkomende algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen gehanteerd door die toeleverancier, kan BaseValue B.V. jegens Opdrachtgever tot niet meer worden gehouden dan voortvloeit uit voornoemde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen.
- 14.2 Op eerste verzoek van Opdrachtgever zal BaseValue B.V. eerstgenoemde informeren over de inhoud van de door de toeleverancier gehanteerde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen.
- 14.3 Als Opdrachtgever via BaseValue B.V. bepaalde zaken van derden koopt, zijn voor wat betreft de rechten en verplichtingen met betrekking tot het gebruik van deze zaken de algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen van die derden in die relatie tot Opdrachtgever van toepassing. Op eerste verzoek zullen voornoemde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen door BaseValue B.V. aan Opdrachtgever ter hand worden gesteld.
- 15. Beëindiging**
- 15.1 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders overeengekomen, geldt de opdracht van Opdrachtgever aan BaseValue B.V. voor bepaalde tijd. De opdracht wordt geacht te zijn voltooid indien de Diensten door BaseValue B.V. zijn afgerond en Opdrachtgever niet heeft gereclameerd conform artikel 9 van de Voorwaarden.
- 15.2 Eventuele werkzaamheden door BaseValue B.V. volgend op de in het vorige lid bedoelde voltooiing, leiden automatisch tot een nieuwe overeenkomst tussen BaseValue B.V. en Opdrachtgever, waarvoor Opdrachtgever het door BaseValue B.V. gehanteerde standaardtarief verschuldigd zal zijn.
- 15.3 Indien Opdrachtgever niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting die voor hem uit een Overeenkomst mocht voortvloeien, is Opdrachtgever per onmiddellijk in verzuim en is BaseValue B.V. gerechtigd zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst:
- de uitvoering op te schorten totdat betaling voldoende zeker is gesteld; en/of
  - de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden;
  - één en ander onverminderd de andere rechten van BaseValue B.V. en zonder dat BaseValue B.V. tot enige schadevergoeding is gehouden.
- 15.4 In geval van faillissement, (voorlopige) surséance van betaling, stillegging of liquidatie van het bedrijf van Opdrachtgever, zullen van rechtswege alle Overeenkomsten met Opdrachtgever zijn ontbonden, tenzij





BaseValue B.V. Opdrachtgever binnen redelijke tijd meedeelt nakoming van (een deel van) de betreffende Overeenkomst te wensen, in welk geval BaseValue B.V. zonder ingebrekestelling gerechtigd is:

- a. de uitvoering op te schorten totdat betaling voldoende zeker is gesteld;
- b. en/of de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden;
- c. één en ander onverminderd de andere rechten van BaseValue B.V. en zonder dat BaseValue B.V. tot enige schadevergoeding is gehouden.

15.5 Ingeval een Overeenkomst voortijdig door Opdrachtgever wordt beëindigd, alsmede in geval van beëindiging in de zin van lid 3 en 4 van dit artikel, zal Opdrachtgever het gehele in de Overeenkomst begrootte bedrag onmiddellijk opeisbaar verschuldigd zijn.

## **16. Afwikkeling Overeenkomst**

16.1 In alle gevallen waarin de Overeenkomst tussen Opdrachtgever en BaseValue B.V. eindigt, ingevolge enige bepaling van de Voorwaarden of door tussenkomst van de rechter, blijven de Voorwaarden de rechtsverhouding tussen partijen beheersen, voor zover dit voor de afwikkeling van de Overeenkomst noodzakelijk is.

16.2 Opdrachtgever is niet gerechtigd tijdens de uitvoering van de opdracht en binnen één jaar na beëindiging van de opdracht personen die vanuit de BaseValue B.V. betrokken zijn (gewest) bij de uitvoering van de opdracht in dienst te nemen of met deze personen over indiensttreding te onderhandelen dan na goedkeuring van BaseValue B.V..

16.3 Indien Opdrachtgever tekortschiet in de nakoming van de voor haar uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen, verbeurt zij door dat enkele feit, zonder dat daartoe ingebrekestelling of inachtneming van enige andere formaliteit vereist is, aan BaseValue B.V. een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 50.000,- (vijftigduizend euro), alsmede een boete van € 1.000,- voor elke dag dat deze tekortkoming

voortduurt, onverminderd het recht van BaseValue B.V. op vergoeding van door die tekortkoming geleden schade.

## **17. Volledige Overeenkomst**

Een Overeenkomst, inclusief de Voorwaarden, is een volledige weergave van de rechten en verplichtingen van partijen en treedt in de plaats van alle daaraan voorafgaande schriftelijke en mondelinge afspraken, verklaringen, uitslatingen en gedragingen van partijen.

## **18. Toepasselijk recht, bevoegde rechter**

18.1 Op de Voorwaarden, alsmede op alle Overeenkomsten, is Nederlands recht van toepassing.

18.2 Alle eventuele geschillen die ontstaan naar aanleiding van een Overeenkomst of de Voorwaarden zullen, voor zover niet anders door de wet dwingend voorgeschreven, in eerste instantie worden onderworpen aan het oordeel van de bevoegde rechter te Apeldoorn.

## **19. Klachtenprocedure**

19.1 BaseValue B.V. staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening. Ook vinden wij de tevredenheid van onze klanten belangrijk. In het kader van onze kwaliteitsborging vragen wij u, ingeval u ontevreden bent over onze diensten, hierover een klacht in te dienen. Wij zullen er alles aan doen om de klacht naar tevredenheid te behandelen. Ook helpt u ons met het indienen van een klacht om onze werkprocessen en dienstverlening nog beter vorm te geven en op deze wijze uw ontevredenheid in de toekomst te voorkomen.

19.2 Voor het indienen van klachten heeft BaseValue B.V. de volgende procedure. Alle klachten behandelen wij op dezelfde manier:

- a. Eerst mondeling uw ongenoegen kenbaar maken:  
Maak altijd eerst uw ongenoegen mondeling kenbaar bij de persoon die u de dienst heeft geleverd. Onze medewerkers hebben de instructie om u per ommegaande te laten weten hoe zij met uw klacht zullen omgaan.



b. Schriftelijk uw klacht indienen:

Indien er geen mondelinge overeenstemming wordt bereikt, dan kunt u schriftelijk een klacht indienen bij BaseValue B.V.. De klacht dient duidelijk omschreven te worden met een heldere onderbouwing van uw standpunt en, voor zover nodig om uw klacht te verduidelijken, voorzien van relevante kopieën en documenten. Anoniem ingediende klachten worden niet in behandeling genomen. Uw klacht kunt u schriftelijk of per e-mail naar indienen op onderstaand adres:

BaseValue B.V.  
T.a.v. Compliance  
Mulligenweg 52  
8096 RB Oldebroek  
Nederland  
compliance@basevalue.nl

c. Procedure klachtenbehandeling:

Binnen een week na ontvangst van uw klacht sturen wij u een schriftelijke ontvangstbevestiging. In deze bevestiging wordt u geïnformeerd over bij wie de klacht in behandeling is en wanneer de klacht naar verwachting is beoordeeld. Het kan zijn dat de behandelaar u tijdens de behandeling van uw klacht om nadere informatie of een toelichting op uw klacht vraagt. Zo nodig raadpleegt de behandelaar deskundigen of wordt de behandelaar betrokkenen. Na behandeling van de klacht ontvangt u een inhoudelijke gemotiveerde reactie. Wij streven ernaar dat uw klacht binnen 28 dagen na ontvangst is behandeld en u bent geïnformeerd over de beoordeling van de klacht. Vanwege de complexiteit van dossiers of de beschikbaarheid van personen kan het zijn dat deze termijn niet haalbaar is. U wordt in dat geval geïnformeerd over de voortgang.

d. Nadat uw klacht is behandeld:

Wij doen er alles aan om uw klacht naar tevredenheid te behandelen. Indien u zich echter niet kunt vinden in de reactie of u heeft

klachten over de afwikkeling, kunt u de klacht voorleggen aan de Raad Van Arbitrage voor de Bouw (The Court of Arbitration for the Construction Industry). De Raad Van Arbitrage voor de Bouw is te bereiken als volgt:

Postbus 19290  
3501 DG UTRECHT  
Nederland  
T 030-2343222  
info@raadvanarbitrage.nl

e. Kwaliteitsbewaking klachtenprocedure:

Binnen BaseValue B.V. is de heer S.H.C. van den Berg MSc MRICS RT RM als "compliance officer" belast met het toezicht op naleving van de klachtenprocedure. Ingeval de "compliance officer" bij uw dossier of klacht is betrokken of bij zijn afwezigheid, treedt de heer A. Deleroi MSc MRICS RT RM REV in zijn plaats.

**20. Ethiek**

- 21.1 BaseValue B.V. is gehouden Opdrachtgever onafhankelijk in een vertrouwenspositie ter zijde te staan. BaseValue B.V. dient alles te vermijden wat de onafhankelijkheid van haar dienstverlening kan schaden.
- 21.2 BaseValue B.V. is gehouden zich te gedragen naar de 'Rules of Conduct for Firms' zoals opgesteld door de RICS op 4 juni 2007.
- 21.3 Iedere medewerker van BaseValue B.V. is gehouden zich te gedragen naar de 'Rules of Conduct for Members' zoals opgesteld door de RICS op 4 juni 2007.
- 21.4 Toezicht op naleving van de Rules of Conduct, evenals behandelen van klachten hieromtrent, geschiedt door de Compliance & Ethics Officer van BaseValue B.V.





## Waarderingsmethodieken

### Comparatieve methode

De Comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door deze af te leiden uit een aantal recente transacties van vergelijkbare objecten. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van m<sup>2</sup> geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactiepreizen voor de verschillen met het te waarderen object, wordt de waarde bepaald.

### BAR-methode

De BAR (Bruto-Aanvangs-Rendement)-methode wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis te delen door een bruto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.

### NAR methode

De NAR (Netto-Aanvangs-Rendement)-methode wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis verminderd met de exploitatielasten te delen door een netto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.

### Discounted Cashflow methode

De discounted cashflow (DCF) methode is een waarderingsmethode waarbij alle ingeschatte toekomstige cashflows die binnen de beschouwingsperiode zullen plaatsvinden, vermeerderd met de eindwaarde van het object, contant worden gemaakt naar heden. De marktwaarde wordt verkregen door de contante waarden bij elkaar op te tellen.

### Residuele waarde methode

Bij de residuele waardemethode wordt uitgegaan van de meest optimale (toekomstige) invulling van een object, waarbij wordt verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de huurwaardekapitalisatiemethode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat de optimale invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de Marktwaarde van het object in zijn huidige vorm op basis van de residuele waardemethode.



## **Bijlage: Waardebegrippen en definities**

### **Basis van de waarde**

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen die de voorwaarden van een hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

### **Marktwaarde**

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen het object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

### **Uitgangspunten**

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaatsgevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

### **Markthuur**

Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum verhuurd zou worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

### **Uitgangspunten:**

De huurwaarde voor commercieel is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract; Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.

Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;  
De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;  
De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;  
Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.



**Theoretische huur**

De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

**Energielabel**

De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklassering variërend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

**Bijzonder uitgangspunt**

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

**Gebruiksoppervlakte**

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

**Inspectie**

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

**Inspectiedatum**

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

**Professionele taxatiedienst**

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

**Uitgangspunten**

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

**Vastgoedobject**

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, postal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

**Waardepeildatum**

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

**BAR**

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%.

**BVO**

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte. B.V.O. of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

**DCF**

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows.

**EVS**

European Valuation Standards 2016.

**GBO**

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden niet meegerekend:

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingsbanen e.d.

Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m<sup>2</sup>

Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m<sup>2</sup> en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m<sup>2</sup>.

**HABU**

Highest And Best Use.

**IVS**

International Valuation Standards 2013.

**IVSC**

International Valuation Standards Committee.

**NAR**

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde von x 100%.

**RICS**

Royal Institution of Chartered Surveyors.

**TEGoVA**

The European Group of Valuers Association.





## Locatiefoto's















9 aug. 2023 1



9 aug. 2023 1



9 aug. 2023 1



9 aug. 2023 1

























9 aug. 2023 1



9 aug. 2023 1



9 aug. 2023 1



9 aug. 2023 1







## Kadastrale berichten

*Deze zijn met het oog op de AVG verwijderd uit het exemplaar dat ter visie wordt gelegd.*



## **Akte(n) van levering**

*Deze zijn met het oog op de AVG verwijderd uit het exemplaar dat ter visie wordt gelegd.*





## Bestemmingsplangegevens



## Bodeminformatie





## Kaartmateriaal





LEGENDA PERCELEN

- percelen binnen plangebied
- percelen met opstalrecht
- percelen buiten plangebied
- exploitatiegrens

LEGENDA BESTAAND

- bestaande situatie
- bebouwing
- huiskummer
- kadastrale grens
- kadastraal nummer

Maten in meters, tenzij anders aangegeven  
Materiële in millimeters  
Hoochtematen in meters t.o.v. N.A.P.

Provincie Groningen  
Ontwerp Oostpolder  
Exploitatiegrens  
Vergelijking met SO

Projectnummer	Teekeningnummer	Versie	Datum van uitgave	Ontwerper	Contractnummer
51016816	00051	2	25-09-2023	Aanbiedings Ontwerp	
Blad	Von	Schaal	Formaat	Kantoor	Get.
L02	1	1:5000	A0-L (ISO)	Groningen	1A31

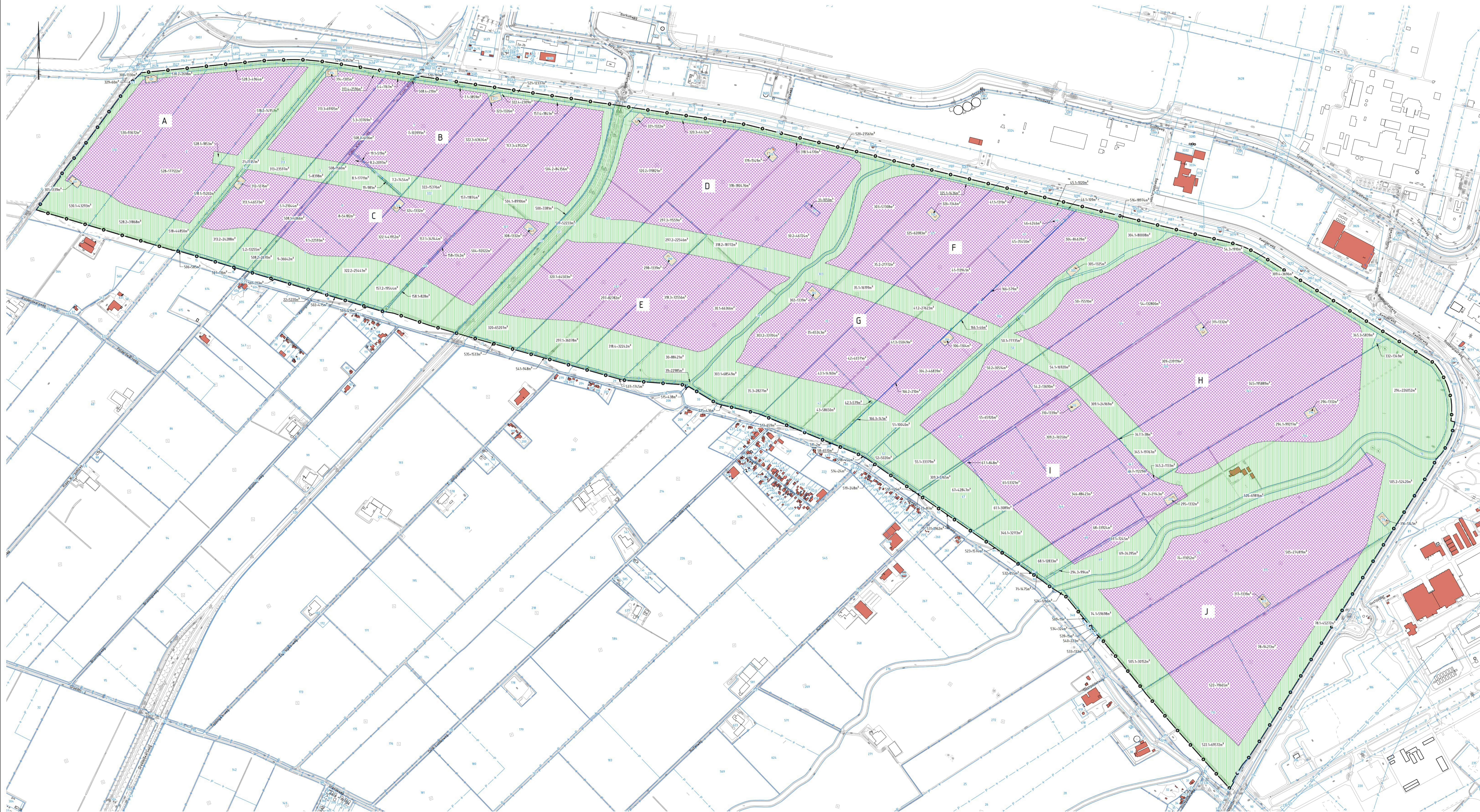
WWW.SWECO.NL  
© Sweco Nederland B.V. Alle rechten voorbehouden

Schaal 1:5000

A Gepubliceerd

SWECO





LEGENDA PERCELEN

- percelen binnen plangebied (niet uitgeefbaar)
- percelen met opstalrecht (niet uitgeefbaar)
- percelen uitgeefbaar
- exploitatiegrens

LEGENDA BESTAAND

- bestaande situatie
- bebouwing
- huisnummer
- kadastrale grens
- kadastraal nummer

Maten in meters, tenzij anders aangegeven

Hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.

Provincie Groningen

Ontwerp Oostpolder

Uitgeefbare percelen

Projectnummer	Tekeningnummer	Versie	Datum van uitgave	Ontwerper	Contractnummer
51016816	00061	2	01-11-2023	Aanbiedings Ontwerp	
Blad	Van	Schaal	Formaat	Kleur	Geb.
L01		1:5000	A0-L (ISO)	Groningen	1A3I

WWW.SWECO.NL

© Sweco Nederland B.V. Alle rechten voorbehouden

SWECO





LEGENDA BESTAAND

- bestaande situatie
- ▬ bebouwing
- 94 huisnummer
- kadastrale grens
- 794 kadastraal nummer
- ▨ veiligheidszone PR 10-5 windturbine
- ▨ veiligheidszone PR 10-6 windturbine

Maten in meters, tenzij anders aangegeven  
Materiaal in millimeters  
Hoogten in meters t.o.v. N.A.P.

**A Gepubliceerd**

Provincie Groningen  
Ontwerp Oostpolder  
Veiligheidszones binnen uitteefbare percelen

Projectnummer 51016916	Tekeningnummer 00061	Verke 2	Datum van uitgifte 13-11-2023	Ontwerpsoort Aanbiedings Ontwerp	Contractnummer
Blad 1	Van 1	Schaal 1:5000	Formaat A4-L (ISO)	Groningen	LARS PETA PETA

WWW.SWECO.NL  
© Sweco Nederland B.V. Alle rechten voorbehouden

**SWECO**



# Taxatie uitgifteprijsen bedrijfskavels Oostpolder

DEFINITIEF

4 december 2023

110504/R1/1.0

**Kenmerk:** 110504/R1/0.1

**Opdrachtgever:** Provincie Groningen

**Contactpersoon:** E. Noordam

**Datum opdracht:** Rotterdam, 27/10/2023

**Datum publicatie:** Rotterdam, 4/12/2023

**Hoofdtaxateur:** de heer G.M. Thomassen MSc MRICS RT, RICS Registered Valuer onder nummer 6739098 en ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer RT727607474.

**Plausibiliteitstoets:** de heer L. van der Wal MSc RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, in Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer RT145883211.

**Consultant(s):** I. Debrot, J. Grolleman

#### Kwalificaties taxateur

- De taxateur is professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelse versie januari 2022. Tevens beschikt taxateur over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateur verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de versie 2022 van de IVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door de International Valuation Standards Council ([www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)).
- Deze taxatie is onafhankelijk en objectief uitgevoerd.
- De taxateur treedt op als extern taxateur.
- Fakton Valuation verklaart geen andere belangen te hebben dan de objectieve waardering van dit object en verklaart niet te hebben gehandeld op een wijze die belangenverstrengeling teweeg kon brengen.
- Taxateur heeft geen ander financieel belang bij het getaxeerde dan de vergoeding die zij ontvangt voor het uitbrengen van deze waardering, zoals blijkt uit de inhoud van de opdrachtbrief (zie bijlage).
- Taxateur conformeert zich aan de jaarlijkse certificerings- en permanente educatievereisten van het NRVt en de RICS.

#### Voorwaarden

- Opdrachtbeschrijving uit 'door opdrachtgever ondertekende offerte '231012\_OFF\_320230189-taxatie\_Uitgifteprijsen\_Oostpoder d.d. 13 oktober 2023'.
- Algemene Voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021 (zie bijlage).
- RICS taxatiestandaarden, Red Book, versie 2022 Nederlandse vertaling.
- RICS Rules of Conduct versie 2 februari 2022.
- NRVt-taxatiereglementen en praktijkhandreikingen 2021.



### Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie

- Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in het rapport genoemde opdrachtgever en het beschreven doel.
- Wij verstrekken het taxatierapport, zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever, niet aan derden.
- Fakton Valuation neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor het gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van Fakton Valuation.
- Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd en ook het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken, voordat het wordt verspreid.
- Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbreekelijk deel uit van het taxatierapport.

### Taxatie onzekerheid

- Met taxatieonzekerheid wordt bedoeld op de waarschijnlijkheid dat een getaxeerde waarde afwijkt van de prijs die onder dezelfde omstandigheden als verondersteld in de taxatie in een feitelijke transactie op de waardepeildatum tot stand komt.
- Een taxatie is geen feit, maar een opinie over de meest waarschijnlijke uitkomst van een reeks mogelijke uitkomsten gebaseerd op uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten.
- De mate van zekerheid die aan een uitkomst van een taxatie gegeven kan worden, hangt af van de mate van subjectiviteit die aan de taxatie ten grondslag ligt. De mate van subjectiviteit wordt bepaald door onder andere:
  - Kenmerken van het object (courant/incourant etc.)
  - Informatievoorziening door opdrachtgever
  - Beschikbare marktinformatie
  - Marktcondities op de waardepeildatum
- In 'Taxatieleer vastgoed 1 van Van Arnhem en Berkhout staat een onderzoek uit 2010 waaruit bleek dat de transactieprijs van hoogwaardige, verhuurde beleggingsobjecten gemiddeld 5% hoger lag dan de gemiddelde taxatiewaarde. 80% van de gerealiseerde verkoopprijzen lag +/- 20% af van de taxatiewaarde, 75% lag binnen een range van +/-15% en ongeveer 65% lag binnen een bandbreedte van +/-10%.
- MSCI/RICS concludeerden in 2022 dat de gemiddelde afwijking tussen taxatiewaarden en verkoopwaarden in Nederland in de periode 2012/2021 ongeveer 11% bedroeg. Hier lag een database met overwegend courant onroerend goed aan ten grondslag.
- Bij incourant vastgoed is per definitie een hogere mate van subjectiviteit aanwezig in de waardering, wat leidt tot een grotere taxatie onzekerheid. Een afwijking van +/- 25% geldt hierbij als richtlijn.
- Opdrachtgever wordt erop gewezen dat de getaxeerde waarde in het licht van de onvermijdelijke taxatie onzekerheid moet worden geïnterpreteerd. Ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid bij de totstandkoming van de taxatie.

## Inhoud

1. Inleiding:	5
1.1. Provincie wil Oostpolder ontwikkelen tot bedrijventerrein	5
1.2. Vraag: bepaal marktwaarde met bijzondere uitgangspunten	5
1.2.1. Waarderingsgrondslag: marktwaarde	5
1.2.2. Diverse bijzondere uitgangspunten, ongewijzigd na opdrachtverstrekking	5
1.2.3. Waardepeildatum: 14-11-2023 (bezichtigingsdatum)	6
1.3. Methodiek: comparatieve methode	6
2. Marktwaarde met bijzondere uitgangspunten: circa € 436 / € 444 mln	7
2.1. Reflectie op uitgifteprijzen vs. netto grondopbrengsten grondexploitatie	9
2.2. Waardemutatie ten opzichte van conceptrapport <i>nihil</i> / X%	10
2.3. Kwalitatieve reflectie: SWOT	10
3. Object: 402 ha. bouwgrond voor bedrijventerrein Oostpolder	11
3.1. Huidige staat: landbouwgrond met enkele opstallen	11
3.1.1. Bodemgesteldheid 'bouwrijp en geschikt voor beoogde gebruik'	12
3.2. Beoogde aanwending: bouwgrond voor grootschalig bedrijventerrein	12
3.2.1. Branchering: maakindustrie, energie-industrie, datacenter	12
3.2.2. Stedenbouw: maximale bouwhoogte van 35 meter, bebouwingspercentage 80%	13
3.2.3. Impact windturbines en risicocontouren op bebouwings- en gebruiksmogelijkheden	14
3.3. Omgeving: landelijk met windmolenpark en Eemshaven	15
3.4. Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk om bouwplan mogelijk te maken	16
3.4.1. Vigerend bestemmingsplan: Buitengebied, deels onherroepelijk 17-02-2010	16
3.4.2. Structuurvisie Oostpolder	17
3.4.3. Ontwerp Provinciaal Inpassingsplan Bedrijventerrein Oostpolder	19
3.5. 46 percelen, 25 eigenaren en één perceel met erfpachtrecht	21
3.5.1. Wet voorkeursrecht gemeenten van kracht	21
3.5.2. Geen belemmering door kwalitatieve verplichtingen	21
3.6. Samenwerkingsovereenkomst tussen provincie en gemeente	22
4. Comparatieve waarde bouw kavels: € 50,- tot € 125,- per m <sup>2</sup>	23
4.1. Bandbreedte referenties bedrijventerrein € 90,- tot € 175,- per m <sup>2</sup> kavel	24
4.2. Afslag waarde grond binnen PR10-6 contour € 5,- tot € 15,- per m <sup>2</sup> kavel	25
4.3. Afslag waarde grond binnen PR10-5 contour € 20,- tot € 75 per m <sup>2</sup> kavel	25
4.4. Opslag bij uitgifte voor hyperscale datacenter € 0,- tot € 15,- per m <sup>2</sup> kavel	25
5. Plausibiliteitsverklaring	30
Bijlagenboek	
1. Offerte	
2. Algemene voorwaarden Fakton juni 2021	
3. Taxatiemethodieken	
4. Taxatieopname-formulier	





## 1. Inleiding:

### 1.1. Provincie wil Oostpolder ontwikkelen tot bedrijventerrein

Provincie Groningen is voornemens de Oostpolder tot een bedrijventerrein te ontwikkelen. Hiervoor werkt zij aan een bestemmingsplan en wil zij haar kostenverhaal verzekeren door bij dit bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. In dit exploitatieplan zit ook een prognose van de uitgifteprijs van bouwrijpe grond die de Provincie Groningen in de toekomst gaat uitgeven aan afnemers. Die wenst de Provincie Groningen van een onderbouwing te voorzien.

### 1.2. Vraag: bepaal marktwaarde met bijzondere uitgangspunten

Provincie Groningen vroeg ons om de marktwaarde **met bijzondere uitgangspunten** te bepalen van de circa 402 hectare bouwrijpe grond die de Provincie Groningen in de toekomst gaat uitgeven binnen het exploitatiegebied van de Oostpolder.

Het gaat hierbij specifiek om de uitgifteprijs die de Provincie Groningen redelijkerwijs kan vragen voor de bouwrijpe grond die zij voor specifiek gebruik gaat verkopen aan afnemers op het moment dat die afnemer de grond wil afnemen.

Dit is nadrukkelijk iets anders dan de netto opbrengstverwachting van de bouwrijpe kavels in de grondexploitatie van de Provincie Groningen en de inbrengwaardetaxatie. Daarbij gaat het immers om een robuuste inschatting van de toekomstige netto opbrengsten uit gronduitgifte, die resulteren nadat de grondexploitant de verwachte uitgifteprijs heeft gecorrigeerd voor (1) een marge, (2) verkoopkosten en (3) risico's voor toekomstige marktontwikkelingen en beperkingen die kunnen optreden in het plangebied vanwege bijvoorbeeld de aanwezigheid van (1) de windmolens en (2) de specifieke doelgroepen waaraan de Provincie Groningen de gronden wenst te verkopen. Vanwege deze verschillen tussen de uitgifteprijs en de prognose van de netto grondopbrengsten in de grondexploitatie en inbrengwaardetaxatie liggen de uitgifteprijs in deze taxatie per definitie hoger.

#### 1.2.1. Waarderingsgrondslag: marktwaarde

We gaan in deze taxatie uit van de **marktwaarde** die is gebaseerd op International Valuation Standard 2022, uitgegeven door IVSC en gehanteerd in RICS Valuation – Global Standaard 2022.

**Marktwaarde ('market value')** zoals gedefinieerd in IVS 104, paragraaf 30.1 is:

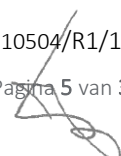
'Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.'

#### 1.2.2. Diverse bijzondere uitgangspunten, ongewijzigd na opdrachtverstrekking

Omdat de provincie de bouwgrond voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp maakt en de bouwrijpe grond pas bij een onherroepelijk bestemmingsplan in fases zal verkopen, vindt deze taxatie plaats met diverse bijzondere uitgangspunten. Vanwege het doel waarvoor opdrachtgever de taxatie wil gebruiken, zijn deze verdedigbaar. De bijzondere uitgangspunten zijn na opdrachtverstrekking niet gewijzigd.

Op de waardepeildatum gelden de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Op de waardepeildatum is sprake van bouwrijpe grond, geschikt voor de realisatie van een bedrijventerrein in de Oostpolder. Hierbij is expliciet het uitgangspunt dat alle windmolens die nu in het gebied staan hier blijven staan gedurende de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de Oostpolder.
- Op de waardepeildatum is sprake van een onherroepelijk omgevings- en bestemmingsplan dat de Structuurvisie Oostpolder d.d. 30 augustus 2023 en conceptversie van het Provinciaal Inpassingsplan d.d. 9 november 2023 mogelijk maakt en niets anders.



- De taxatie van alle bouwrijpe grond vindt plaats op prijspeil heden ( $t=0$ ), alsof de Provincie Groningen op de waardepeildatum alle bouwrijpe grond ineens kan uitgeven aan afnemers. Met een gefaseerde uitgifte en toekomstige prijsontwikkelingen die de waarde van de bouwrijpe grond kunnen beïnvloeden tussen de waardepeildatum en uitgiftemoment wordt derhalve geen rekening gehouden.
- Vanwege de politieke gevoeligheid rond hyperscale datacenters en de onzekerheid die bestaat over het wel of niet kunnen uitgeven van grond voor deze specifieke functie, waarderen we de bouwrijpe kavels in twee scenario's:
  - Enkel bedrijventerrein
  - Bedrijventerrein met twee hyperscale datacenters op kavels A en B (totaal circa 60 ha.)

### 1.2.3. Waardepeildatum: 14-11-2023 (bezichtigingsdatum)

De taxatie heeft waardepeildatum 14 november 2023, de datum waarop de bezichtiging van het gehele object en de directe omgeving plaatsvond.

## 1.3. Methodiek: comparatieve methode

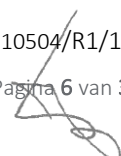
De waardering is tot stand gekomen door toepassing van de comparatieve waarderingsmethodiek, waarbij de uitgifteprijsen afgeleid zijn van uitgifteprijsen van vergelijkbare bouw kavels in de directe omgeving van de Oostpolder en ook in de rest van Nederland.

Vanwege de unieke karakteristieken van de ontwikkeling in de Oostpolder, die zich kenmerkt door een zeer specifieke branchering en grote omvang van de bouw kavels, ligging nabij de Eemshaven en het internationale speelveld waarbinnen de beoogde afnemers van de grond opereren, is een breed referentiekader gehanteerd.

De beoogde bedrijvigheid bestaat voornamelijk uit sectoren die zich in de innovatiefase bevinden, de ontwikkeling van het vastgoed en de installaties aanzienlijke investeringen vragen en de grondcomponent een bescheiden aandeel betreft in de totale investering. Vanwege de innovatiefase en het belang van de energietransitie leidt dit er ook toe dat de activiteiten op de waardepeildatum (deels) subsidie gedreven zijn en er weinig tot geen vergelijkingsmateriaal is van bouw kavels die onder dezelfde condities voor hetzelfde specifieke gebruik zijn uitgegeven. Een afgeleide van transacties van bouw kavels op andere grootschalige bedrijventerreinen in Nederland, gecorrigeerd voor de specifieke kenmerken van de Oostpolder, geeft daarbij de meest betrouwbare indicatie van de potentiële uitgifteprijsen die de Provincie Groningen kan realiseren.

Een residuele berekening, waarbij de grondwaarde de resultante is van de opbrengsten en stichtingskosten van de op de grond te realiseren specifiek opstellen, is niet geschikt vanwege het zeer specifieke karakter van de exploitatie van de potentiële toekomstige gebruikers (waterstofproductie, batterijproductie, grootschalige maakindustrie etc.) en op de waardepeildatum niet is in te schatten op welke wijze de afnemers de grond werkelijk gaan gebruiken.

In het bijlageboek vindt u een beschrijving van de verschillende taxatiemethodieken die wij hebben gebruikt bij de taxatie en die door de RICS worden onderscheiden.





## 2. Marktw waarde met bijzondere uitgangspunten: circa € 436 / € 444 mln

De marktw waarde van het object, gedefinieerd als de uitgifteprijs van de circa 402 bouwrijpe grond die in de kavels A t/m J in de Oostpolder kan worden uitgegeven in de toekomst voor 'bedrijventerrein', bedraagt met inachtneming van de in dit rapport genoemde uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten, per 14-11-2023:

€ 435.643.000,- exclusief BTW

Zegge: VIERHONDERDVIJFENDERTIGMILJOEN

ZESHONDERDDRIEENVEERTIGDUIZEND EURO Excl. BTW

Hieronder volgt de uitsplitsing van de kavels A t/m J en weergave van de 'gemiddelde' uitgifteprijs per m<sup>2</sup> kavel:

Kavel	Oppervlakte uitgiftebaar	Vrij oppervlakte	Vrij Zone 3	Vrij Zone 2	Vrij Zone 1	Risico oppervlakte	PR10-6	PR10-5	PR10-6 Zone 3	PR10-6 Zone 2	PR10-6 Zone 1	Opbrengst vrij uitgiftebaar	Opbrengst PR10-6	Opbrengst PR10-5	Opbrengstpotentie per kavel	Opbrengst per m <sup>2</sup> uitgiftebaar
A	300.953	217.164	108.582	54.291	54.291	83.789	79.289	4.500	39.644	15.858	23.787	€ 22.802.220	€ 7.334.230	€ 225.002	€ 30.361.000	€ 101
B	390.597	292.251	189.963	73.063	29.225	98.346	93.152	5.194	60.549	23.288	9.315	€ 33.097.426	€ 9.361.794	€ 259.691	€ 42.719.000	€ 109
C	341.250	229.372	114.686	68.812	45.874	111.878	101.686	10.192	66.096	25.422	10.169	€ 24.428.118	€ 10.219.450	€ 509.596	€ 35.157.000	€ 103
D	359.630	254.494	165.421	63.623	25.449	105.136	98.630	6.506	78.904	14.795	4.932	€ 28.821.393	€ 10.331.524	€ 325.285	€ 39.478.000	€ 110
E	286.207	228.692	114.346	57.173	57.173	57.515	54.027	3.488	48.624	5.403	0	€ 24.012.616	€ 5.834.931	€ 174.393	€ 30.022.000	€ 105
F	352.169	214.512	160.884	53.628	0	137.657	131.909	5.748	112.122	19.786	0	€ 25.473.269	€ 14.114.233	€ 287.414	€ 39.875.000	€ 113
G	279.280	194.122	116.473	48.530	29.118	85.158	76.804	8.354	57.603	19.201	0	€ 21.450.435	€ 8.064.451	€ 417.685	€ 29.933.000	€ 107
H	746.780	530.501	397.876	132.625	0	216.279	207.399	8.880	186.659	20.740	0	€ 62.996.994	€ 22.399.078	€ 444.007	€ 85.840.000	€ 115
I	403.946	322.085	193.251	80.521	48.313	81.861	73.879	7.982	66.491	7.388	0	€ 35.590.393	€ 7.978.919	€ 399.106	€ 43.968.000	€ 109
J	559.749	429.932	193.469	171.973	64.490	129.817	124.941	4.876	68.718	37.482	18.741	€ 45.895.241	€ 12.150.554	€ 243.778	€ 58.290.000	€ 104
	<b>4.020.559</b>	<b>2.913.123</b>	1.754.951	804.239	353.934	<b>1.107.436</b>	1.041.717	65.719	785.411	189.362	66.943	<b>€ 324.568.104</b>	<b>€ 107.789.163</b>	<b>€ 3.285.958</b>	<b>€ 435.643.000</b>	<b>€ 108</b>

Overzicht opbrengstpotentie uitgiftebare kavels Oostpolder bij aanwezigheid windmolens (geen datacenters)

De marktw waarde van het object, gedefinieerd als de uitgifteprijs van de circa 402 bouwrijpe grond die in de kavels A t/m J in de Oostpolder kan worden uitgegeven in de toekomst voor 'bedrijventerrein en hyperscale datacenters op kavels A en B', bedraagt met inachtneming van de in dit rapport genoemde uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten, per 14-11-2023:

€ 444.455.000,- exclusief BTW

Zegge: VIERHONDERDVIERENVEERTIGMILJOEN

VIERHONDERDVIJFENVIJFTIGDUIZEND EURO Excl. BTW

Hieronder volgt de uitsplitsing van de kavels A t/m J en weergave van de 'gemiddelde' uitgifteprijs per m<sup>2</sup> kavel:

Kavel	Oppervlakte uitgiftebaar	Vrij oppervlakte	Vrij Zone 3	Vrij Zone 2	Vrij Zone 1	Risico oppervlakte	PR10-6	PR10-5	PR10-6 Zone 3	PR10-6 Zone 2	PR10-6 Zone 1	Opbrengst vrij uitgiftebaar	Opbrengst PR10-6	Opbrengst PR10-5	Opbrengstpotentie per kavel	Opbrengst per m <sup>2</sup> uitgiftebaar
A	300.953	217.164	108.582	54.291	54.291	83.789	79.289	4.500	39.644	15.858	23.787	€ 25.516.770	€ 8.325.342	€ 225.002	€ 34.067.000	€ 113
B	390.597	292.251	189.963	73.063	29.225	98.346	93.152	5.194	60.549	23.288	9.315	€ 36.969.752	€ 10.596.061	€ 259.691	€ 47.826.000	€ 122
C	341.250	229.372	114.686	68.812	45.874	111.878	101.686	10.192	66.096	25.422	10.169	€ 24.428.118	€ 10.219.450	€ 509.596	€ 35.157.000	€ 103
D	359.630	254.494	165.421	63.623	25.449	105.136	98.630	6.506	78.904	14.795	4.932	€ 28.821.393	€ 10.331.524	€ 325.285	€ 39.478.000	€ 110
E	286.207	228.692	114.346	57.173	57.173	57.515	54.027	3.488	48.624	5.403	0	€ 24.012.616	€ 5.834.931	€ 174.393	€ 30.022.000	€ 105
F	352.169	214.512	160.884	53.628	0	137.657	131.909	5.748	112.122	19.786	0	€ 25.473.269	€ 14.114.233	€ 287.414	€ 39.875.000	€ 113
G	279.280	194.122	116.473	48.530	29.118	85.158	76.804	8.354	57.603	19.201	0	€ 21.450.435	€ 8.064.451	€ 417.685	€ 29.933.000	€ 107
H	746.780	530.501	397.876	132.625	0	216.279	207.399	8.880	186.659	20.740	0	€ 62.996.994	€ 22.399.078	€ 444.007	€ 85.840.000	€ 115
I	403.946	322.085	193.251	80.521	48.313	81.861	73.879	7.982	66.491	7.388	0	€ 35.590.393	€ 7.978.919	€ 399.106	€ 43.968.000	€ 109
J	559.749	429.932	193.469	171.973	64.490	129.817	124.941	4.876	68.718	37.482	18.741	€ 45.895.241	€ 12.150.554	€ 243.778	€ 58.290.000	€ 104
	<b>4.020.559</b>	<b>2.913.123</b>	1.754.951	804.239	353.934	<b>1.107.436</b>	1.041.717	65.719	785.411	189.362	66.943	<b>€ 331.154.980</b>	<b>€ 110.014.542</b>	<b>€ 3.285.958</b>	<b>€ 444.455.000</b>	<b>€ 111</b>

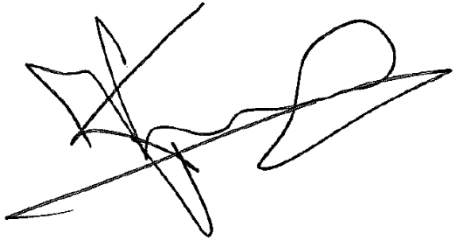
Overzicht opbrengstpotentie uitgiftebare kavels Oostpolder bij aanwezigheid windmolens (twee datacenters).

**Bijzondere uitgangspunten**

De waardering is uitgevoerd op basis van de in dit taxatierapport benoemde bijzondere uitgangspunten. De taxatie dient alleen voor bepaling van de prognose van de uitgifteprijs van de bouwkavels aan de toekomstige afnemers in het exploitatieplan. De marktwaarde zonder bijzondere uitgangspunten is daarom niet relevant en ook niet in beeld gebracht. Opdrachtgever heeft dit bevestigd door ondertekening van de offerte.

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Rotterdam op 4 december 2023.

Handtekening taxateur



G.M. Thomassen MSc MRICS RT  
RICS Registered Valuer





## 2.1. Reflectie op uitgifteprijsen vs. netto grondopbrengsten grondexploitatie

Zoals in de inleiding en vraagstelling van dit rapport beschreven betreft de 'marktwaaarde met bijzondere uitgangspunten' in dit rapport de optelling van de uitgifteprijsen die de Provincie Groningen voor alle bouwrijpe grond binnen Oostpolder zou kunnen ontvangen op het moment dat er op de waardepeildatum bereidwillige afnemers zijn voor alle bouwrijpe kavels. Ook beschreven wij dat de netto grondopbrengsten van de uitgifte van bouwrijpe kavels in de grondexploitatie van de Provincie Groningen en de inbrengwaardetaxatie per definitie lager zullen liggen, omdat de grondexploitant:

(1) **een marge wil maken op de uitgifte van de grond:** de disconteringsvoet die in een grondexploitatie wordt gehanteerd weerspiegelt doorgaans de werkelijke financieringslasten van de grondexploitant. De grondexploitant heeft echter geen enkele garantie dat deze ook de opstalontwikkeling kan doen zoals dat bij bijvoorbeeld woningbouwontwikkelingen wel vaak het geval is. Dat betekent dat de grondexploitant een marge dient te maken op de verkoop van de grond om aan zijn rendementsdoelstellingen te komen. Indicatie marge: 10% van de uitgifteprijsen.

(2) **marketing- en verkoopkosten dient te maken om de kavels te verkopen:** om de kavels verkocht te krijgen, zal de grondexploitant op zoek moeten naar marktpartijen die de grond willen afnemen. Gezien de specifieke branchering en de politieke gevoeligheid en financiering/subsidiëring van de beoogde bedrijvigheid zal dit niet via de reguliere makelaars kunnen. Maar dient een omvangrijk lobby, marketing en verkoopproces ontwikkeld te worden. Indicatie kosten: 1% van de uitgifteprijsen

(3) **rekening dient te houden met een risicobuffer voor fluctuaties in de marktvraag, prijsontwikkeling en de ontwikkeling van de innovatieve sectoren waaraan grond gaat worden uitgegeven gedurende de 10 tot 20 jaar looptijd van de gehele ontwikkeling:** een grondexploitant zal gegeven het hoge risicoprofiel dat de ontwikkeling van Oostpolder heeft de opbrengstprognose van de verkoop van bouwrijpe kavels niet baseren op de op de waardepeildatum reële uitgifteprijsen. Een grondexploitant dient immers rekening te houden met toekomstige fluctuaties in marktvraag, prijsontwikkeling en de doorontwikkeling van de branches waaraan grond verkocht kan worden. Daarnaast zal de grondexploitant rekening houden met de risico's van de 10-6 contouren van de windmolens, waarvan de impact op de bruikbaarheid en bebouwbaarheid van de kavels pas werkelijk zichtbaar wordt voor de specifieke gebruiker als die zijn activiteiten en bouwontwerp kenbaar heeft gemaakt. Indicatie risicobuffer: 10% van de uitgifteprijsen van vrij bebouwbare deel van de kavels, 15% van de delen van de bouw kavels met 10-5 en 10-6 contour van de windmolens.

In onderstaande tabel maken we dit onderscheid tussen de uitgifteprijsen en de netto grondopbrengsten in de grondexploitatie / inbrengwaardetaxatie duidelijk. Het betreft hier een indicatieve inschatting, geen marktwaaardebepaling van de netto grondopbrengsten in de grondexploitatie / inbrengwaardetaxatie.

Vergelijking uitgifteprijsen en netto grondopbrengsten		Vrij Zone 3	Vrij Zone 2	Vrij Zone 1	PR10-5	PR10-6 Zone 3	PR10-6 Zone 2	PR10-6 Zone 1	Totaal
Oppervlakte		1.754.951	804.239	353.934	65.719	785.411	189.362	66.943	4.020.559
Uitgifteprijs per m <sup>2</sup>		€ 125,00	€ 100,00	€ 70,00	€ 50,00	€ 110,00	€ 90,00	€ 65,00	€ 435.643.000
Marge	10,00%	€ -12,50	€ -10,00	€ -7,00	€ -5,00	€ -11,00	€ -9,00	€ -6,50	€ (43.564.322)
Verkoopkosten	1,00%	€ -1,25	€ -1,00	€ -0,70	€ -0,50	€ -1,10	€ -0,90	€ -0,65	€ (4.356.432)
Risico afslag	10%/15%	€ -12,50	€ -10,00	€ -7,00	€ -7,50	€ -16,50	€ -13,50	€ -9,75	€ (49.118.079)
<b>Netto grondopbrengst per m<sup>2</sup></b>		<b>€ 98,75</b>	<b>€ 79,00</b>	<b>€ 55,30</b>	<b>€ 37,00</b>	<b>€ 81,40</b>	<b>€ 66,60</b>	<b>€ 48,10</b>	<b>€ 338.604.167</b>
Gemiddelde uitgifteprijs per m <sup>2</sup>									€ 108
Gemiddelde netto opbrengst per m <sup>2</sup>									€ 84

Tabel: vergelijking uitgifteprijsen en indicatieve netto grondopbrengsten

## 2.2. Waardemutatie ten opzichte van conceptrapport *nihil* / X%

Op 2 december 2023 brachten wij een concept rapport uit , dat wij op 3 december 2023 bespraken met opdrachtgever. Naar aanleiding van deze bespreking vonden geen mutaties plaats in de waarde, maar scherpten wij wel het rapport aan op verschillende punten.

Rapport	Datum	Marktwaaarde	Toelichting mutatie waarde
Eerste concept	2 december 2023	€ 436 / € 444 mln	
Tweede concept			
Definitief	4 december 2023	€ 436 / € 444 mln	

## 2.3. Kwalitatieve reflectie: SWOT

Strengths	Weaknesses
Multimodale bereikbaarheid vanwege ligging nabij Eemshaven	Aanwezigheid windturbines
Grootte kavels en beschikbaar areaal	Geen waterligging
Voldoende netcapaciteit	Afstand tot afzetmarkt en specifieke branchering
Hoge maximum bouwhoogte (tot 35 meter) voor een groot deel van het uitgeefbaar oppervlak	
Opportunities	Threats
Doorontwikkeling Eemshaven tot energiehubs	Internationaal concurrentiebeleid
Synergievoordelen met andere grootschalige bedrijven	Innovatie- en pioniersfase duurt langer dan verwacht





### 3. Object: 402 ha. bouwgrond voor bedrijventerrein Oostpolder

Omschrijving:	Ongeveer 402 ha. aan bouwrijpe grond beschikbaar voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein, met de nadruk op grootschalige maakindustrie (circa 200 ha.), datacenters (50 tot 100 ha.), en waterstof/batterijproductie (100 tot 150 ha.). Het object dat moet worden getaxeerd, bestaat uit de uitgeefbare kavels (in paars) zoals weergegeven op de onderstaande kaart met de letters A tot en met J. De 402 ha. bouwrijpe grond maakt onderdeel uit van het plangebied Oostpolder dat in totaal 602 ha. omvat.
Adres:	Het plangebied van de Oostpolder sluit aan de noordzijde aan op bedrijventerrein Eemshaven en wordt verder begrensd door de spoorlijn (westzijde), de dijk en lintbebouwing van Oudeschip (zuidzijde) en de N33 (oostzijde).
Postcode:	9982
Plaats:	Oudeschip e.o.
Kadastrale aanduiding:	46 (deels) uitgeefbare percelen
Kadastrale oppervlakte exploitatiegebied:	Ca. 6.116.812 m <sup>2</sup>
Kadastrale oppervlakte object:	Ca. 4.020.559 m <sup>2</sup>



#### 3.1. Huidige staat: landbouwgrond met enkele opstallen

Het object omvat circa 402 ha. landbouwgrond gelegen in de Oostpolder. Het plangebied wordt aan de oostzijde globaal begrensd door de N33, sluit aan de noordzijde aan op bedrijventerrein Eemshaven en wordt verder begrensd door de spoorlijn aan de westzijde en de dijk en lintbebouwing van Oudeschip aan de zuidzijde. Het gebied wordt van noord naar zuid doorsneden door achtereenvolgens (van west naar oost) de Klaas Wiersumsweg, de N46 (Eemshavenweg) en tenslotte het riviertje de Groote Tjariet. Parallel aan de Groote Tjariet loopt een hoogspanningsverbinding. In het gebied zijn recent twintig windturbines opgericht.

De Oostpolder is in 1840 ingepolderd. Oorspronkelijk gold in Groningen het recht van aanwas waarbij de oevereigenaren het recht hadden op het ingepolderde land. Deze juridische structuur heeft de landbouwkundige structuur van de polder bepaald. Het landschap is verkaveld in een rechthoekig slotenpatroon die in het verlengde liggen van de oorspronkelijke boerderijen op het oude land.

De structuur van de opstreckende heerden is in het landschap en verkavelingspatroon terug te zien. De Groote Tjariet meandert als natuurlijke waterloop door het oostelijke deel van de polder naar de Eemshaven. Hoewel er enkele boerderijen in het westelijke deel van de polder zijn, vallen deze buiten het beoogde bedrijventerrein.

De Oostpolder ligt ten opzichte van het achterland relatief hoog, maar lager dan de reeds ontwikkelde gronden rond de Eemshaven aan de noordzijde van de Kwelderweg. Aan de zijde van de Eemshaven heeft de polder een hoogte van ca. 2 meter + NAP en naar het binnenland toe loopt dit af tot ca. 1,2 meter boven NAP. De gemiddelde hoogte van de polder is ca. 1,7 meter boven NAP.

De kwaliteit van de landbouwgrond is van een hoog niveau. Dit komt enerzijds door de draagkrachtige ondergrond in combinatie met kalkrijke hoogproductieve landbouwgrond. Aan de zijde van de Eemshaven heeft de grond een zanderig profiel (Mn3A) wat richting het binnenland overgaat in zeer lichte zavelgrond (Mn0A) en matig lichte zavelgrond (Mn1A). Aan binnenzijde van de polder wordt de grond zwaarder maar is nog steeds sprake van zware zavelgrond (Mn3A). De gronden in de Oostpolder lenen zich goed voor de teelt van hoog salderende gewassen zoals pootaardappelen, wortelen, uien en bloembollen.



*Foto's object (huidige staat)*

### **3.1.1. Bodemgesteldheid 'bouwrijp en geschikt voor beoogde gebruik'**

Omdat Provincie Groningen de grond in bouwrijpe staat levert vindt de taxatie plaats onder het bijzondere uitgangspunt dat de grond op de waardepeildatum de status 'bouwrijp en geschikt voor het gebruik als bouwgrond voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein' heeft. Dat betekent dat eventuele op de waardepeildatum aanwezige bodemverontreiniging, asbestverontreiniging, kabels en leidingen, niet gesprongen explosieven, archeologische resten en andere gebruik belemmerende objecten voor rekening en risico van de verkoper verwijderd zullen worden. Dit geldt ook voor werkzaamheden die nog uitgevoerd moeten worden om de grond bouwrijp te maken, zoals grondverbetering en aanleg riolering.

## **3.2. Beoogde aanwending: bouwgrond voor grootschalig bedrijventerrein**

### **3.2.1. Branchering: maakindustrie, energie-industrie, datacenter**

De provincie en gemeente Het Hogeland hebben het gezamenlijke voornemen om de Oostpolder te ontwikkelen tot een hoogwaardig bedrijventerrein, gericht op grootschalige maakindustrie, waterstofproductie, batterijproductie en hyperscale datacenters. De beoogde branchering betreft bovenregionale bedrijvigheid, die vaak vanwege hun aard veel milieuruimte vereisen en zich kenmerken door een groot ruimtebeslag en hoog energieverbruik. De locatie Oostpolder is vanwege de beschikbaarheid van voldoende ruimte, een groot en groeiend aanbod van groene elektriciteit en de nabijheid van de Eemshaven geschikt voor de beoogde bedrijfstypen.

Uit verkennend onderzoek van de Stec Groep naar ontwikkelzones voor grootschalige bedrijven in Groningen d.d. 4 maart 2021 en de marktverkenning van Buck Consultants International van d.d. 8 juni 2020 blijken kansen voor de beoogde sectoren. In potentie is er voldoende ruimtevraag vanuit deze sectoren om het bedrijventerrein volledig te benutten.



Potentieel is er voldoende marktvraag om het volledige terrein te benutten. Onderstaande tabel toont een vertaling van de potentiële ruimtevraag zoals benoemd door Stec en BCI. Wat betreft datacenters wordt uitgegaan van de komst van één tot twee datacenters, wat overeenkomt met een ruimtevraag van 50 tot 100 ha. Via de opdrachtgever hebben wij vernomen dat circa 200 ha. (50% van het uitgeefbare oppervlak) ten behoeve komt van grootschalige maakindustrie. De overige 100 tot 150 ha. is toegewezen aan batterij- en waterstofproductie. Er zijn echter diverse mogelijkheden denkbaar met betrekking tot de definitieve invulling van het terrein. De voorgenomen functiemix staat daarom niet vast en is afhankelijk van de uiteindelijke ontwikkeling.

Type ruimtevraag	Doelgroep	Schatting ruimtevraag
Ruimtevraag grootschalige bedrijven	Batterij-industrie Hyperscale datacenters Elektriciteitsintensieve industrie	Circa 100 tot 200 hectare Circa 50 tot 100 hectare Onbekend
Ruimtevraag energie infrastructuur	Infrastructuur elektriciteitsnet Waterstoffabriek(en)	Circa 50 hectare Circa 100 tot 200 hectare
Totale geschatte ruimtevraag		300 tot 550 hectare

Tabel: Inschatting ruimtevraag. Bron: Structuurvisie Oostpolder d.d. 30 augustus 2023

### 3.2.2. Stedenbouw: maximale bouwhoogte van 35 meter, bebouwingspercentage 80%

Op basis van de Structuurvisie Oostpolder van 10 mei 2023 leiden wij af dat bedrijven die aanzienlijk geluid produceren en werken met risicovolle stoffen, zijn voorzien aan de noordzijde, grenzend aan de Eemshaven. Aan de zuidkant is er een bufferzone van minimaal 100 meter, die bij Oudeschip wordt verbreed tot 200 meter. Alle noord-zuid georiënteerde hoofdwatergangen in het plangebied krijgen een groenblauwe zone, waarbij de groenblauwe zone langs de Groote Tjariet een ruimere maat krijgt. De onderstaande kaart met een indicatieve zonering is uit de conceptversie van het Provinciaal Inpassingsplan d.d. 9 november 2023 ontleend. Hieruit blijkt dat voor de kavels een oplopende bouwhoogte (van 15 tot 35 meter) en bebouwingspercentage (van 30% tot 80%) wordt gehanteerd.

Uit de onder hoofdstuk 3 getoonde verkavelingstekening blijkt de indicatieve verkaveling van het plangebied. In aansluiting op de ruimtebehoefte van beoogde branching wordt ingezet op de uitgifte van een tiental grootschalige kavels met een oppervlakte van 25 tot 75 hectare. De opzet gaat uit van noord-zuid verkaveling. Er zijn echter ook scenario's denkbaar waar oost-westverkaveling passender is.



Maximale bouwhoogte en -percentage in plattegrond (indicatief weergegeven). Bron: Provinciaal Inpassingsplan Bedrijventerrein Oostpolder (conceptversie 9 nov '23)

### 3.2.3. Impact windturbines en risicocontouren op bebouwings- en gebruiksmogelijkheden

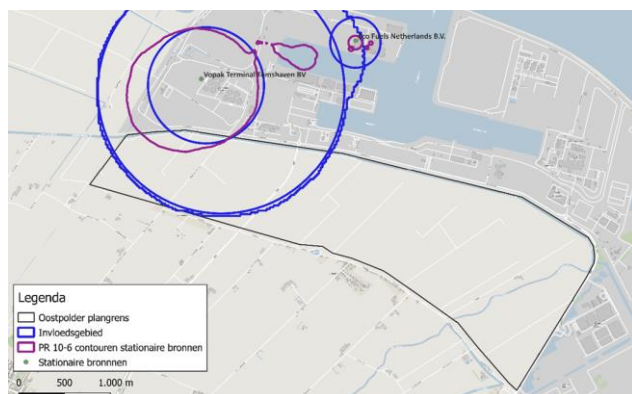
Een complicerende ruimtelijke factor is de aanwezigheid van 20 windturbines in het plangebied. Deze zijn in veel gevallen midden op de kavels geplaatst, wat een belemmering vormt voor de optimale inrichting van de kavels. Naast dat de turbines mogelijk een fysieke obstructie vormen voor de ontwikkeling van opstallen op de kavels, is er ook sprake van risicocontouren die het specifieke gebruik kunnen beïnvloeden. De onderstaande kaart geeft een overzicht van de risicocontouren rondom de molens.



Kaart met PR10-5 (rood) en PR10-6 (paars) contouren windturbines

De aanwezigheid van de risicocontouren heeft impact op de bebouwbaarheid en bruikbaarheid van de kavels, zowel bovengronds als ondergronds (leidingen). Desalniettemin bestaan er, afhankelijk van de specifieke inrichting, gebruiksmogelijkheden binnen de risicocontouren. Voor wat betreft de PR 10-6 contour geldt dat beperkt risicovolle inrichting is toegestaan, afhankelijk van de specifieke inrichting. Er zijn geen consequenties met betrekking tot de bouwhoogte. Bij de PR 10-5 contour is beperkt risicovolle inrichting niet toegestaan. Voor de specifieke bebouwingsmogelijkheden verwijzen wij naar het *Handboek Risicozonering Windturbines* en het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*. Optioneel is de mogelijkheid denkbaar dat de provincie (een deel van) de windturbines laat verplaatsen vóór de levering van bouwrijpe kavels aan een eindgebruiker, de impact hiervan is expliciet **geen** onderdeel van deze taxatie.

In het noordwesten van het plangebied bevindt zich tevens een PR 10-6-contour als gevolg van de aanwezigheid van de naastgelegen Vopak-terminal (zie onderstaande tekening).



PR10-6 contour Vopak-terminal



### 3.3. Omgeving: landelijk met windmolenpark en Eemshaven

Het object ligt parallel aan de N33 grenzend aan de bestaande Eemshaven, een knooppunt in de West-Europese vaarroutes en de derde zeehaven van Nederland. De vele windmolens zijn overal in het zicht en beeldbepalend. Verder wordt het object grotendeels omsloten door agrarische grond. Aan de zuidzijde van het object ligt het plaatsje Oudeschip met circa 120 inwoners. Vanaf Groningen is de locatie binnen 25 minuten te bereiken. Ook is locatie bereikbaar per spoor en over het water. De Eemshaven is (in termen van bruto overgeslagen gewicht) de derde zeehaven van Nederland en kenmerkt zich vanwege de focus op de grootschalige maakindustrie en energie-industrie. Het gebied beschikt, als aanlandingsstation voor windenergie afkomstig van de Noordzee, bovendien over een constante en groeiende beschikbaarheid van elektriciteit.



Foto's omgeving. Bron: Google Maps



Bodemgebruik (uit Cartotool)



Overzicht cultuurhistorische waarden. Bron: MER Oostpolder, deelrapport landschap d.d. 3 mei 2023

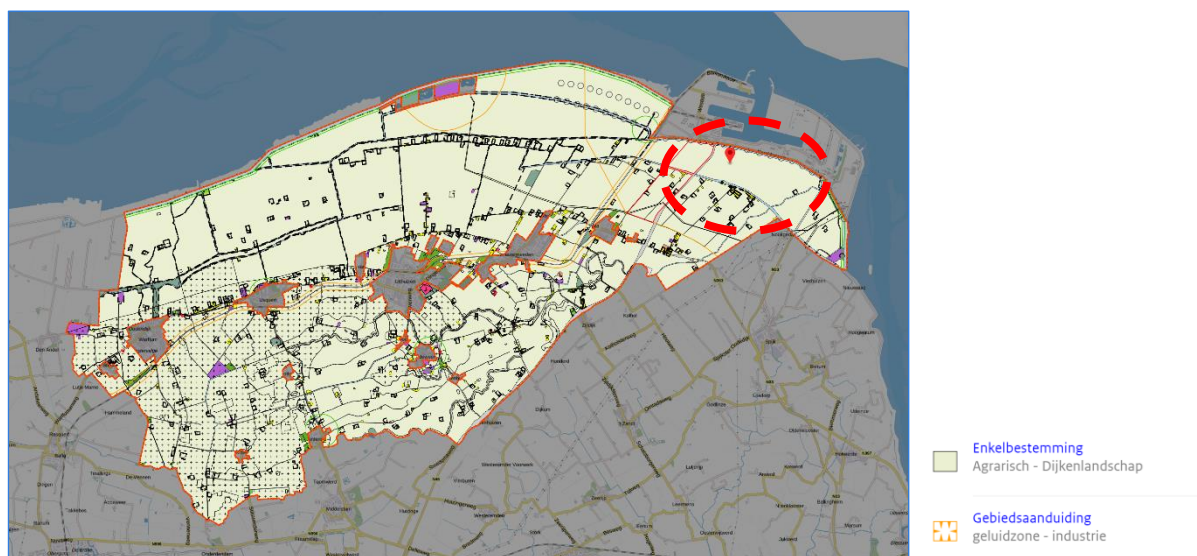
### 3.4. Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk om bouwplan mogelijk te maken

Het object heeft de bestemming 'Agrarisch - Dijkenlandschap' en het gebruik 'Bedrijventerrein' past niet binnen de kaders van dit bestemmingsplan. Om het bedrijventerrein te kunnen realiseren is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. De taxatie vindt plaats onder het bijzondere uitgangspunt dat op de waardepeildatum een onherroepelijk bestemmingsplan of omgevingsplan aanwezig is dat de Structuurvisie Oostpolder d.d. 30 augustus 2023 en conceptversie van het Provinciaal Inpassingsplan d.d. 9 november 2023 mogelijk maakt en niets anders.

#### 3.4.1. Vigerend bestemmingsplan: Buitengebied, deels onherroepelijk 17-02-2010

Naam bestemmingsplan:	Buitengebied
Planstatus:	Deels onherroepelijk op 17 februari 2010
Bestemming:	Enkelbestemming - Agrarisch - Dijkenlandschap
	Gebiedsaanduiding - Geluidszone industrie





Bestemmingsplankaart. Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op het object is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Eemsmond (thans gemeente Het Hogeland) van toepassing. Krachtens dit plan geldt voor het gehele projectgebied met uitzondering van wegen en watergangen de enkelbestemming 'Agrarisch - Dijkenlandschap'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het agrarisch grondgebruik en als cultuurgrond, waarbij 'cultuurgrond' wordt gedefinieerd als "grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering". Het begrip 'agrarisch grondgebruik' wordt in het plan niet gedefinieerd.

Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak. In het projectgebied is alleen ter plaatse van de boerderij Dijkweg 2 een bouwvlak aanwezig. Dit bouwvlak heeft tevens de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf". Gronden met deze aanduiding zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

Voor het object geldt de gebiedsaanduiding "geluidzone – industrie". Gronden met deze aanduiding zijn bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege de geluidszoneringsplichtige inrichtingen op de gaswinlocaties en het industrieterrein Eemshaven.

### 3.4.2. Structuurvisie Oostpolder

Op 8 november 2023 heeft de Provinciale Staten de Structuurvisie Oostpolder met bijbehorende PlanMER en de Actualisatie Omgevingsvisie provincie Groningen - Oostpolder vastgesteld. Met de structuurvisie willen provincie en gemeente de keuze voor de locatie Oostpolder vastleggen en formaliseren. Een tweede doel van de structuurvisie is om een overzicht te geven van de ruimtelijke gebiedsontwikkeling voor de komende jaren. In de structuurvisie worden de kaders en hoofdlijnen van deze ontwikkeling beschreven en wordt aangegeven voor welk type bedrijvigheid de Oostpolder in beginsel bedoeld is. Definitieve keuzes worden in een later stadium in een Provinciaal Inpassingsplan gemaakt.

Voor wat betreft de aanduiding van de Oostpolder als concentratiegebied voor grootschalige windenergie (provinciale Omgevingsvisie) en windpark Oostpolder2 (Structuurvisie Eemsmond – Delfzijl) geldt dat deze aanduidingen met het vaststellen van voorliggende structuurvisie van toepassing blijven op het gebied. Dit betekent onder andere dat de bestaande windturbines in het gebied gehandhaafd blijven.

Een deel van de ruimtevraag op Europees/ Nederlands schaalniveau vanuit bovenstaande doelgroepen kan op de Oostpolder landen. Stec Groep in 'Ontwikkelzones voor grootschalige bedrijven in Groningen' van d.d. 4 maart 2021 en Buck Consultants International in 'Marktverkenning voor de ontwikkeling van Oostpolder tot bedrijventerrein' van d.d. 8 juni 2020 komen tot onderstaande inschatting van de ruimtevraag vanuit deze sectoren:

Type ruimtevraag	Doelgroep	Schatting ruimtevraag
Ruimtevraag grootschalige bedrijven	Batterij-industrie	Circa 100 tot 200 hectare
	Hyperscale datacenters	Circa 50 tot 100 hectare
	Elektriciteitsintensieve industrie	Onbekend
Ruimtevraag energie infrastructuur	Infrastructuur elektriciteitsnet	Circa 50 hectare
	Waterstoffabriek(en)	Circa 100 tot 200 hectare
Totale geschatte ruimtevraag		300 tot 550 hectare

Tabel: Inschatting ruimtevraag. Bron: Structuurvisie Oostpolder d.d. 30 augustus 2023

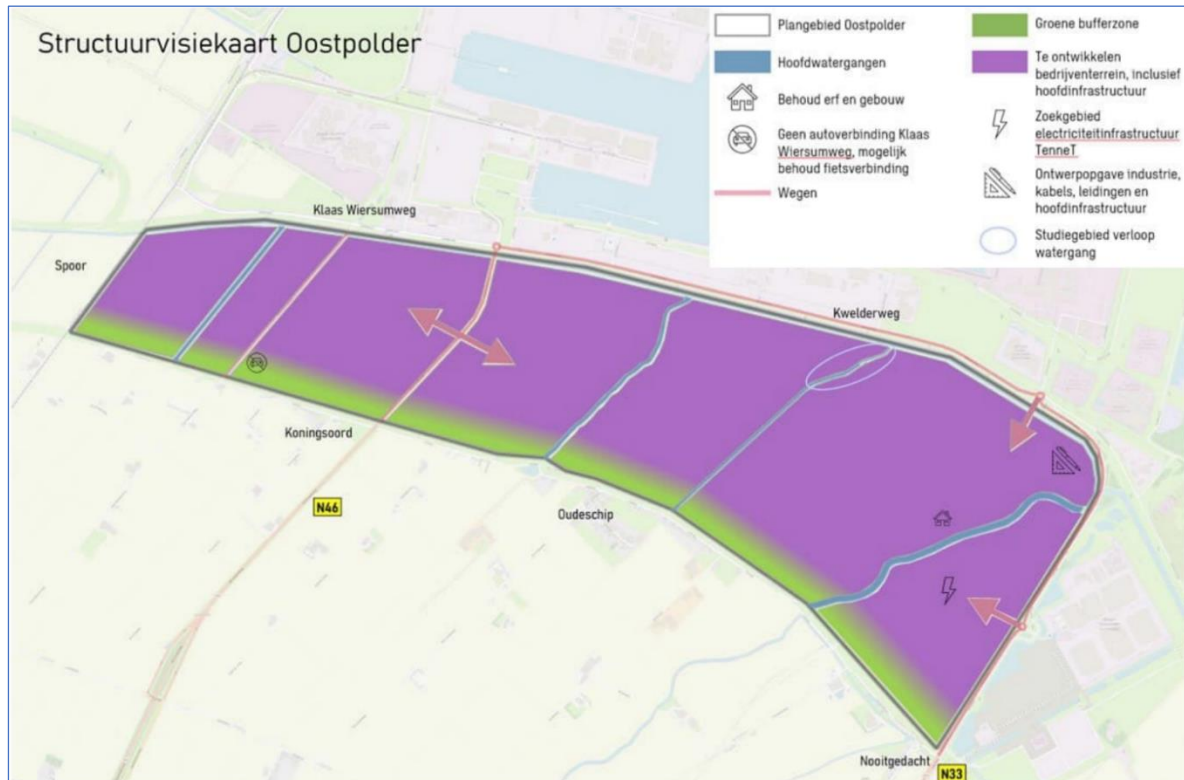
Er zijn slechts enkele grootschalige (XXL) partijen nodig om het beoogde bedrijventerrein in de Oostpolder op te vullen. Stec groep concludeert dat de ruimtevraag vanuit de markt naar de bedrijvenlocatie Oostpolder in potentie meer dan groot genoeg is om het terrein te kunnen vullen. De beoogde locatie Oostpolder heeft zes locatiekwaliteiten die een kans bieden om de transitie mee vorm te geven:

- Veel ruimte; meerdere honderden hectares bedrijventerrein om uit te geven en de mogelijkheid grote kavels aan individuele bedrijven uit te geven.
- Beschikbaarheid en groeiende beschikbaarheid van enorme elektriciteitstoevoer vanuit wind op zee.
- Aanwezigheid van ruimte voor nog 2GW op het elektriciteitsnet, zowel voor afname als terug levering van energie.
- Komst van een nieuw 380 kV-station, waar energie-intensieve bedrijven rechtstreeks op kunnen aansluiten. Multimodale bereikbaarheid door nabijheid van de Eemshaven, die voor 'productiebedrijven' mogelijk een extra locatievoordeel vormt.
- Mogelijke synergievoordelen met andere grootschalige bedrijven (bijvoorbeeld reststoffenuitwisseling, gezamenlijke productie van zoetwater, gezamenlijke innovatie en aantrekkelijkheid vanuit één profiel van het gebied)

Er zijn vier inrichtingsvarianten onderzocht: de basisinrichtingsvariant en de ruimtelijke varianten 1, 2 en 3. Het voorkeursalternatief bestaat uit elementen van de basisinrichtingsvariant en variant 1. Op basis van deze onderzoeken is een structuurvisiekaart gemaakt die indicatief weergeeft hoe het gebied zal worden ingevuld.







Afbeelding: Structuurvisiekaart Oostpolder. Bron: Structuurvisie Oostpolder d.d. 30 augustus 2023

De zonering/ positionering van de bedrijven is gebaseerd op de milieuruimte die binnen het gebied beschikbaar is. Het bruto oppervlak van de totale ontwikkeling bedraagt circa 600 hectare. Hiervan wordt ca 402 hectare netto uitgeefbaar voor bedrijfskavels. Het structuurvisiebeleid is erop gericht om de bedrijven die relatief veel geluid produceren ('zware bronvermogens') en bedrijven die met risicovolle stoffen werken aan de noordkant van het plangebied te situeren. Hier is de afstand tot woningen het grootst. Hiermee wordt zoveel mogelijk invulling gegeven aan de 'hoek 2-benadering' uit het PlanMER.

### 3.4.3. Ontwerp Provinciaal Inpassingsplan Bedrijventerrein Oostpolder

Om de ontwikkeling van Bedrijventerrein Oostpolder planologisch en juridisch mogelijk te maken, stelde Bügel Hajema in opdracht van de Provincie Groningen en gemeente Het Hogeland een Ontwerp Provinciaal Inpassingsplan (PIP) op, met de naam Ontwerp Provinciaal Inpassingsplan Bedrijventerrein Oostpolder d.d. 28-11-2023. Hierin zijn de kaders en hoofdlijnen van de ontwikkeling zoals vastgelegd in de structuurvisie verder uitgewerkt en is een hierbij passende regeling opgesteld om de gebruiks- en bouw mogelijkheden vast te leggen.

De kaart hierna bevat de relevante aanduidingen die de gebruiks- en bouw mogelijkheden duiden. Hieronder volgt een samenvatting van de aanduiding 'Bedrijventerrein – Industrie', de enkelbestemming die op alle bouwrijpe grond van kracht is. Daarnaast bevat de kaart de bebouwingspercentages, bouwhoogten en risicocontouren en verwijzen we voor de regels en toelichting daarop naar het Provinciaal Inpassingsplan Bedrijventerrein Oostpolder d.d. 30-11-2023 .

De voor 'Bedrijventerrein - Industrie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven ten behoeve van de productie van waterstof ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - waterstof';
- bedrijven ten behoeve van de productie van batterijen en innovatieve elektriciteitsintensieve bedrijven op het gebied van hightech maakindustrie;
- andere bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 Bedrijvenlijst Oostpolder;


- d. uitsluitend een hoogspanningsstation voor het transporteren, verdelen en transformeren van elektrische energie met de daarbij behorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - hoogspanningsstation';
  - e. windturbines, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' en 'veiligheidszone - windturbine 10-5' met bijbehorende voorzieningen, waaronder inkoopstations en opstelplaatsen ten behoeve van de bouw en het onderhoud van windturbines;
  - f. water, waterkeringen en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals waterbergingen en gemalen;
  - g. (ontsluitings)wegen, paden;
- met de daarbij behorende:
- h. groenvoorzieningen;
  - i. parkeervoorzieningen;
  - j. nutsvoorzieningen.

met dien verstande dat:

1. de vestiging van bedrijven genoemd onder sub a voorrang heeft op de vestiging van alle overige bedrijven genoemd in sub b en c;
2. de vestiging van bedrijven genoemd in sub b voorrang heeft op de vestiging van andere bedrijven uit Bijlage 1;
3. met het oog op de voorrangsregel genoemd onder 1 zijn de bedrijven genoemd onder b binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - waterstof' uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 3.6.1 ;
4. met het oog op de voorrangsregel genoemd onder 2 zijn de bedrijven genoemd onder c uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 3.6.1 ;
5. de maximale oppervlakte voor de vestiging van bedrijven genoemd onder sub b niet meer dan 200 hectare bedraagt;
6. de bebouwing en de landschappelijke inrichting van bouwpercelen overeenkomstig de beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Oostpolder gericht dient te zijn op een kwalitatieve verantwoorde ruimtelijke en groene inrichting met overgang en afronding van het bedrijventerrein naar de aangrenzende bouwpercelen en/of de in het plan opgenomen groenbestemmingen en watergangen; met het oog hierop kunnen nadere eisen worden gesteld zoals opgenomen in lid 3.3.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- (bedrijfs)woningen;
- geluidsgevoelige objecten;
- kwetsbare objecten, met dien verstande dat binnen het gebied dat bij los besluit is aangewezen als Artikel 14 Bevi-terrein en dat is aangeduid met 'veiligheidscontour - plaatsgebonden risico 10-6',
- kwetsbare objecten met een functionele binding: met het industrieterrein met een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.6.1 kunnen worden toegestaan;
- zelfstandige kantoren;
- aardgas- en/of kolengestookte elektriciteitsproductiebedrijven (al dan niet inclusief meestook biomassa);
- kerncentrales
- opslag van middel- en hoogradioactief afval;
- het gebruik van de bodem met inbegrip van de ondergrond of de diepe ondergrond ten behoeve van het opslaan of bergen van radioactief afval of het storten van gevaarlijk afval;
- inrichtingen bedoeld voor de vervaardiging van voedingsmiddelen voor menselijke consumptie als eindproduct, anders dan bedoeld voor consumptie in kantines;
- detailhandel;
- seksinrichtingen;
- zelfstandige batterijopslag;







Afbeelding: Ontwerp Provinciaal Inpassingsplan Bedrijventerrein Oostpolder 28-11-2023 (Bugel Hajema)

### 3.5. 46 percelen, 25 eigenaren en één perceel met erfpachtrecht

Binnen het uitteefbare gebied vallen 46 percelen die in eigendom zijn bij verschillende partijen. Op 15 percelen zit één of meer recht van opstal met betrekking tot nutsvoorzieningen. Op perceel M-320 is de belemmeringenwet privaatrecht ten behoeve van waterbedrijf Groningen NV van toepassing en op perceel M-6 is een recht van erfpacht gevestigd door Groningen Seaports NV. Aangezien deze taxatie bouwrijpe grond betreft die geschikt is voor het beoogde gebruik als bouwgrond voor bedrijventerrein, blijven eventuele beperkingen die blijken uit de huidige eigendomspositie buiten beschouwing. Veronderstelling is dat de Provincie en/of andere partijen de gronden verwerven, bouw- en woonrijp maken en uitgeven als bouwrijpe grond in volledig eigendom. De huidige erfpachtsituatie wordt daarom ook buiten beschouwing gelaten in deze taxatie.

#### 3.5.1. Wet voorkeursrecht gemeenten van kracht

Uit de structuurvisie Oostpolder 2023-05-10 van Sweco blijkt dat op 30 juni 2021 de Provinciale Staten van Groningen de gronden ten behoeve van de ontwikkeling van de Oostpolder hebben aangewezen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is. Het besluit van Provinciale Staten heeft onder andere tot gevolg dat de aanbiedingsplicht van artikel 10 Wvg van toepassing is. Dit houdt in dat de eigenaren van en de eventuele beperkt gerechtigden tot de aangewezen gronden, wanneer zij hun (recht op het) eigendom willen overdragen, dit eerst aan de provincie te koop moeten aanbieden.

#### 3.5.2. Geen belemmering door kwalitatieve verplichtingen

Deze taxatie vindt plaats onder het bijzondere uitgangspunt dat op de waardepeildatum sprake is van een bouwrijpe kavel die geschikt is voor het gebruik als bouwgrond voor het beoogde bouwplan en dat deze erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen etc. het beoogde gebruik niet belemmeren.

### 3.6. Samenwerkingsovereenkomst tussen provincie en gemeente

Op 13 april 2021 sloten de provincie en gemeente een samenwerkingsovereenkomst gericht op de ontwikkeling van de Oostpolder. Hierin werd afgesproken de plannen uit te werken tot een masterplan, waarbij als kaders hebben te gelden:

- Integrale gebiedsontwikkeling van zowel het bedrijventerrein als het omliggende gebied, met nadruk op een goede ruimtelijke inpassing.
- Een compensatieregeling voor inwoners en vastgoedeigenaren van naburige woonkernen, die de effecten van de ontwikkeling op de leefbaarheid recht doet en in lijn is met juridische mogelijkheden, en tevens rekening houdt met de wensen van bewoners en eigenaren.
- Het principe dat de windmolens in de Oostpolder behouden blijven.
- Overeenstemming met beleidsdoelstellingen om werkgelegenheid te stimuleren, de industrie te vergroenen, en bij te dragen aan de energietransitie.
- Integratie van aanbevelingen uit de evaluatie van de Structuurvisie Eemsmond - Delfzijl.





#### 4. Comparatieve waarde bouw kavels: € 50,- tot € 125,- per m<sup>2</sup>

Uit de marktanalyse blijkt dat de bouw kavels een opbrengstpotentie van € 70 tot € 125 excl. BTW per m<sup>2</sup> kavel hebben in zone 1 t/m 3. Aan de bovenkant ligt bouwgrond in zone 3, dat voor 80% bebouwd mag worden tot een maximale bouwhoogte van 35 meter en aan de onderkant ligt bouwgrond in zone 1 met een maximum bebouwingspercentage van 30% en maximale bouwhoogte van 15 meter. De bouwgronden waarop belemmeringen zitten van een 10-6 contour hebben een opbrengstpotentie van € 65 tot € 110 excl. BTW per m<sup>2</sup>. De afslag ten opzichte van bouwgrond zonder belemmering is het grootst in zone 3 en neemt af naar zone 2 en 1 omdat de bebouwingsmogelijkheden en bouwhoogte in die zones ook lager ligt en de impact van de 10-6 contour dus ook lager is. Voor de 10-5 contour, die direct rond de windmolens ligt (en voor een substantieel deel de grond betreft waarop de windmolen staat en buiten het te taxeren object ligt), geldt een opbrengst van € 50 per m<sup>2</sup>.

Opbouw uitgifteprijs 'bedrijf'	Per m <sup>2</sup> kavel
Bedrijvigheid zone 3	€ 125
Bedrijvigheid zone 2	€ 100
Bedrijvigheid zone 1	€ 70
Bedrijvigheid 10 <sup>-6</sup> contour zone 3	€ 110
Bedrijvigheid 10 <sup>-6</sup> contour zone 2	€ 90
Bedrijvigheid 10 <sup>-6</sup> contour zone 1	€ 65
Bedrijvigheid binnen 10 <sup>-5</sup> contour	€ 50

Uit de marktanalyse blijkt ook dat de opbrengstpotentie van bouwgrond voor hyperscale datacenters hoger ligt dan de opbrengstpotentie van bouwgrond van bedrijventerrein. De schaarste aan kavels geschikt voor dit specifieke gebruik zorgde in het verleden voor een prijsopdrijvend effect en de recente ontwikkelingen rondom netcongestie en politieke terughoudendheid rondom het planologisch mogelijk maken en aanwijzen van schaarse grond voor deze specifieke doeleinden heeft ertoe geleid dat de prijzen nog verder opdreven. Tegelijkertijd zien we dat de opbrengstpotentie slechts beperkt hoger ligt op het moment dat een datacenter in meer perifere gebied gerealiseerd is. Dit heeft te maken met de alternatieve aanwendbaarheid van de grond, de aanwezige concurrentie daarop en de aanwezigheid van afzetmarkt/data-infrastructuur die in de omgeving aanwezig is of juist niet.

Aangezien datacenters een relatief hoog bebouwingspercentage en bouwhoogte nodig hebben, zit daar de meerwaarde met name. Dat leidt ertoe dat wij verwachten dat de gronden in Oostpolder, die in een perifere gebied liggen en bovendien qua kavelgrootte substantieel groter zijn dan de datacenters in de referenties, qua opbrengstpotentie een beperkte meerwaarde hebben ten opzichte van reguliere bedrijventerreinen. In zone 3 circa € 15,- per m<sup>2</sup> meer ten opzichte van uitgifteprijs voor overige bedrijvigheid, aflopend naar € 10 euro in zone 2 en 1. Hiermee komt de comparatieve uitgifteprijs voor datacenter in een bandbreedte van € 140 / € 80 bij vrij bebouwbaar en € 125 / € 75 onder de PR10-6 contour. De uitgifteprijs onder de PR10-5 contour ligt met € 50 per m<sup>2</sup> gelijk aan die bij het scenario met reguliere bedrijvigheid.

Opbouw uitgifteprijs 'datacenter'	Per m <sup>2</sup> kavel
Datacenter zone 3	€ 140
Datacenter zone 2	€ 110
Datacenter zone 1	€ 80
Datacenter 10 <sup>-6</sup> contour zone 3	€ 125
Datacenter 10 <sup>-6</sup> contour zone 2	€ 100
Datacenter 10 <sup>-6</sup> contour zone 1	€ 75
Datacenter binnen 10 <sup>-5</sup> contour	€ 50

#### 4.1. Bandbreedte referenties bedrijventerrein € 90,- tot € 175,- per m<sup>2</sup> kavel

Op landelijk niveau zien wij voor grote bedrijfskavels, afhankelijk van de kavelgrootte en gebruiksmogelijkheden, een opbrengstpotentie van € 95,- tot € 173,- per m<sup>2</sup> kavel. De opbrengstpotentie in de Oostpolder bevindt zich vanwege de perifere ligging aan de onderkant van deze bandbreedte en ligt min of meer in lijn met de uitgifteprijs die gerealiseerd worden door Groningen Seaports. Rekening houdend met het prijspeil, de kavelgrootte en gebruiksmogelijkheden leidt dit tot een basisprijs van € 135,- per m<sup>2</sup> in de Oostpolder. Voor zone één en twee hanteren wij een afslag van respectievelijk € 55,- en € 25,- per m<sup>2</sup> vanwege de beperkingen in bouwhoogte en bebouwingspercentage.

De meterprijzen zijn afgeleid van de referenties die in de volgende paragraaf staan op basis van de volgende redenering:

- Landelijk zijn er maar zeer beperkt locaties voor grote bedrijven waar aaneengesloten kavels van 25 tot 75 ha. of meer beschikbaar zijn en voldaan wordt aan de overige vestigingsplaatseisen van deze bedrijven. De beschikbare ruimte en multimodale bereikbaarheid van de Oostpolder zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor de beoogde bedrijvigheid. Uit de marktverkenning van onder andere STEC en BCI blijkt dat er behoefte bestaat aan fysieke uitbreidingsruimte vanuit de beoogde sectoren.
- Terwijl landelijke netcongestie een grote hindernis vormt voor de ontwikkeling van energie-intensieve industrie, heeft de Oostpolder als aanlandingsstation voor windenergie van de Noordzee een toenemende beschikbaarheid van elektriciteit. Bovendien kan vanwege de ruime netcapaciteit elektriciteit worden gebruikt voor de productie van groene waterstof en zijn er mogelijke synergievoordelen met andere grootschalige bedrijvigheid in de omgeving.
- De beoogde branchering betreft sectoren die opereren in een innovatief en internationaal concurrerend speelveld waarbij er volop geïnvesteerd wordt in de opzet van bedrijfsprocessen. Voor deze bedrijven maakt de grondcomponent doorgaans een relatief klein onderdeel uit van de benodigde investeringen. De sectoren zijn bovendien onderhevig aan politiek belangen en worden daarnaast gedreven door subsidies. Dit maakt dat de beschikbaarheid van geschikte kavels de belangrijkste drijver is voor dergelijke bedrijvigheid en dat schaarste een belangrijke waardedrijver is.

##### Referentie 1: Eemshaven € 119,75 en € 133,17 per m<sup>2</sup>

In 2021 zijn in de Eemshaven twee kavels verkocht van circa 5 en 8 ha. voor € 119,75 en € 133,17 per m<sup>2</sup>. Deze kavels mogen gebruikt worden voor kadegerelateerde industrie en hebben ruime bebouwingmogelijkheden (maximum bebouwingspercentage van 80% en een maximum bouwhoogte van 50 meter), liggen in de Eemshaven en bevinden zich in een omgeving met directe ontsluiting tot leveranciers en afnemers.

##### Referenties 2 & 3: Lelystad € 95,- tot € 125,- per m<sup>2</sup>

In 2017 is op bedrijventerrein Larserpoort een bedrijfskavel van circa 35 ha., verkocht voor € 95,- per m<sup>2</sup>. Op de kavel geldt een bebouwingspercentage van 100% en een maximale bouwhoogte van 20 meter. De kavel is bestemd voor bedrijvigheid tot milieucategorie 3.2. Daarnaast is in 2022 op bedrijventerrein Flevopoort een bedrijfskavel van 3 ha. verkocht tegen een koopprijs van € 125,- per m<sup>2</sup>. Met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden geldt een maximale bouwhoogte van 25 meter, een bebouwingspercentage 70% en een maximale milieucategorie van 4.1. Beide referenties liggen langs de A6.

##### Referentie 4: Venlo € 173,- per m<sup>2</sup>

In het Trade Park Venlo is in 2022 een bedrijfskavel van 9 ha. verkocht tegen een prijs van € 173,- per m<sup>2</sup>. Op de bedrijfskavel geldt een bebouwingspercentage van 70% en een maximale bouwhoogte van 25 meter met hoogteaccenten tot 40 meter. De maximale milieucategorie is 4.2. De locatie is als logistiek hub strategisch gelegen ten opzichte van de afzetmarkt in zowel Nederland als het buitenland.



**Referentie 5: Zwolle € 148,- per m<sup>2</sup>**

Op bedrijventerrein Hessenpoort, te Zwolle, is in 2018 een bedrijfskavel 5 ha. verkocht. De maximale bouwhoogte bedraagt 20 meter en het bebouwingspercentage 75%. De locatie is centraal gelegen ten opzicht van Nederlandse afzetmarkt.

**Referentie 6: Almere € 117,- per m<sup>2</sup>**

In augustus 2020 werd in Almere 16 ha. verkocht voor distributiecentrum van de LIDL. Deze kavel mag voor 80% bebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 20m met hoogteaccenten tot 40m. Bedrijfscategorie 3.2 tot 4.1.

**Referentie 7: Groningen € 105,- per m<sup>2</sup>**

Voor het Aldi distributiecentrum in Westpoort Groningen ontving de gemeente Groningen in juni 2020 een prijs van € 105 per m<sup>2</sup> voor circa 11,5 ha. bouwterrein. Maximale bebouwing 60%, maximale bouwhoogte 15m, tot categorie 3.

**4.2. Afslag waarde grond binnen PR10-6 contour € 5,- tot € 15,- per m<sup>2</sup> kavel**

De PR10-6 contour is beperkend voor de bruikbaarheid, maar heeft in de basis geen consequenties voor de bebouwbaarheid. De beperking van de bruikbaarheid kan echter wel consequenties hebben voor het type bebouwing dat binnen de PR10-6 contour te realiseren is en heeft in potentie ook invloed op de grid van de bebouwing op het gehele kavel. Het wordt immers een ontwerp opgave om de beoogde functies te realiseren binnen de PR10-6 contouren die over het betreffende kavel lopen. Wij hanteren daarom een afslag van € 5,- tot € 15,- voor de meters die binnen de PR10-6 contour liggen, ten opzichte van de uitgifteprijs van de vrij te gebruiken meters die buiten de PR10-6 risicocontour liggen. De afslag voor zone 3 is het grootst, omdat de impact op de bruikbaarheid hier het grootst is (maximaal bebouwingspercentage 80%, bouwhoogte 35m). Voor zone 1 en 2 geldt dat de bebouwingsmogelijkheden en daarmee samenhangende gebruiksmogelijkheden al beperkter zijn ten opzichte van zone 3, waardoor de impact van de risicocontour relatief minder groot is. Het wordt in die zones dus ook veel makkelijker om de bedrijfsvoering in te passen binnen de PR10-6 contouren. Voor de specifieke bebouwingsmogelijkheden verwijzen wij naar het *Handboek Risicozonering Windturbines* en het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

**4.3. Afslag waarde grond binnen PR10-5 contour € 20,- tot € 75 per m<sup>2</sup> kavel**

Voor de PR 10-5 contour gelden zeer restrictieve gebruiksmogelijkheden, beperkt risicovolle inrichting is hier niet toegestaan en daarnaast mag deze grond niet bebouwd worden. Tegelijkertijd heeft iedere bouw kavel ook buitenruimte in de vorm van ontsluitingsstructuur, omliggende verharding en groenzones voor afzoming en onderhoudsstroken en parkeergelegenheid. Deze grond heeft daarmee nog steeds een aanwendingsmogelijkheid, maar wel een stringente. Daarom vinden wij een uitgifteprijs van € 50,- per m<sup>2</sup> realistisch, wat tussen de 30% en 60% lager ligt dan de uitgifteprijs van vrij bebouwbare en te gebruiken grond in de zones 1 t/m 3. Voor de specifieke bebouwingsmogelijkheden verwijzen wij naar het *Handboek Risicozonering Windturbines* en het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

**4.4. Opslag uitgifte voor hyperscale datacenter in Oostpolder tot € 15,- per m<sup>2</sup> kavel**

Op landelijk niveau zien wij dat grond voor hyperscale datacenters voor substantieel hogere prijzen is verkocht dan op die betreffende locaties van kracht zijnde prijzen voor reguliere bedrijfskavels. Waarbij de 'opslag' verreweg het hoogst is gebleken in (rand)stedelijk gebied en de 'opslag' substantieel afneemt naarmate een datacenter in perifeer gebied is gerealiseerd. Dat leidt tot een bandbreedte van circa € 120 tot meer dan € 500 per m<sup>2</sup> kavel voor hyperscale datacenters, waarbij de 'opslag' ten opzichte van prijzen voor bouwgrond van regulier bedrijventerrein varieert van *nihil* tot circa € 100 / € 150 per m<sup>2</sup>. Daarnaast valt op dat het aanbod van bouw kavels gering is, vanwege de politieke gevoeligheid die is ontstaan rond de specifieke kenmerken en de claim van dergelijke ontwikkelingen op het ruimtegebruik, electriciteitsgebruik etc.

Dit maakt locaties die voldoende netcapaciteit kunnen leveren en bovendien een planologische titel bestaat om realisatie van een dergelijk datacenter te realiseren 'gewild', maar tegelijkertijd bepaalt de ligging, omvang en alternatieve aanwendbaarheid de 'opslag' die een exploitant van een hyperscale datacenter bereid is te betalen.



Op 12 juni 2023 is het 'Vorbereidingsbesluit hyperscale datacenters' vastgesteld. Hierin is opgenomen dat er in Nederland geen hyperscale datacenters bestemd worden en dus niet meer ontwikkeld mogen worden, met uitzondering van het gebied rond de Eemshaven in de gemeente Het Hogeland en twee locaties in de gemeente Hollands Kroon.

Het getaxeerde object maakt onderdeel uit van het gebied waarbinnen de gemeente hyperscale datacenters mogen bestemmen, wat deze grond in potentie aanwendbaar maakt voor hyperscale datacenters en daarmee een surplus aan waarde vertegenwoordigt ten opzichte van reguliere bedrijfsgrond.

Terwijl landelijke netcongestie een grote hindernis vormt voor de ontwikkeling van energie-intensieve industrie, heeft de Oostpolder als aanlandingsstation voor windenergie van de Noordzee een toenemende beschikbaarheid van elektriciteit.

Op basis van bovengenoemde analyse en onderstaande referenties concluderen wij dat de meerwaarde van een m<sup>2</sup> vrij bebouwbare oppervlakte in zone 3 voor een datacenter circa € 15 per m<sup>2</sup> kavel bedraagt en dat deze meerwaarde afneemt tot respectievelijk € 10 en € 5 per m<sup>2</sup> in zone 2 en 1. Een datacenter heeft een relatief groot bebouwbaar oppervlak en weinig omliggende ruimte nodig, wat de meerwaarde van een m<sup>2</sup> in zone 3 (80% bebouwbaar) hoger maakt dan in zone 2 (50% bebouwbaar) en zone 1 (30% bebouwbaar). De referenties in Winschoten en de Eemshaven laten zien dat ook in het noorden van het land meer waarde aan grond kan worden toegeschreven voor een datacenter, dan voor de overige grootschalige bedrijvigheid. Die meerwaarde is wel substantieel lager dan in de meer (rand)stedelijke gebieden van Nederland, vanwege de perifere ligging en afstand tot afzetmarkt/data-infrastructuur en beperkte alternatieve aanwendbaarheid/concurrentie op de grond.

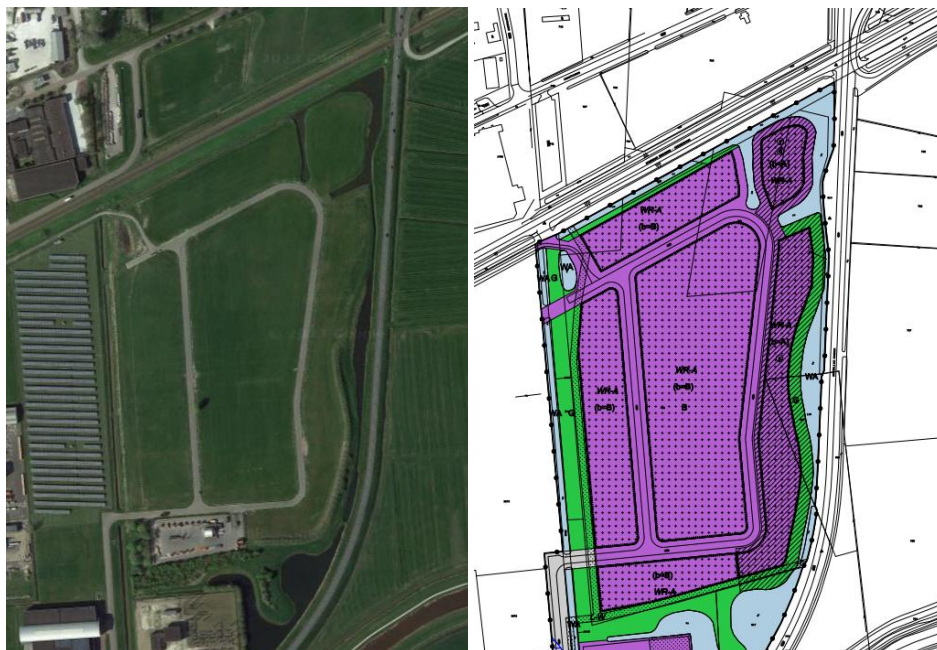
#### **Referentie 1: Winschoten € 110,- tot € 120,- per m<sup>2</sup>**

In Winschoten is een referentie van een datacenterlocatie bekend van € 64,07 per m<sup>2</sup>, verkocht op 1 juli 2021. De kaveloppervlakte bedroeg 15,1 ha, waarvan circa 8 hectare voor te bebouwen datacenter en de overige circa 7 hectare voor groen/verharding/water. Gecorrigeerd voor het stuk groen/water/verharding zou de waarde van de netto bouwgrond op € 110,- / € 120,- per m<sup>2</sup> liggen. De locatie bevindt zich aan de oostzijde van bedrijventerrein Hoogbrug 3 en is bestemd als bedrijventerrein, groen en water. De bedrijfsbestemming betreft industrie, handel en ambacht, transport, dienstverlening en hiermee naar de aard vergelijkbare bedrijven. Voor de locatie geldt een maximaal bebouwingspercentage van 80% en een maximum bouwhoogte van 11 meter. Op 16 november 2023 meldde RTV Noord dat Google is gestart met de voorbereidingen voor de bouw van het datacenter.

De transactie vond circa twee en een half jaar geleden plaats. Door veranderende marktomstandigheden en schaarste van locaties voor hyperscale datacenters zijn uitgifteprijsen sinds het transactiemoment en de waardepeildatum gestegen. Tevens beoordelen wij de locatie van het getaxeerde, door de ligging naast de Eemshaven, ligging naast het bestaande datacenter van Google en de aankomst van belangrijke elektra- en datakabels in de Eemshaven, beter dan de locatie in Winschoten. Daar staat tegenover dat de omvang van het getaxeerde minder is dan de beoogde omvang voor gronduitgifte voor hyperscale datacenters van 25/50 ha.



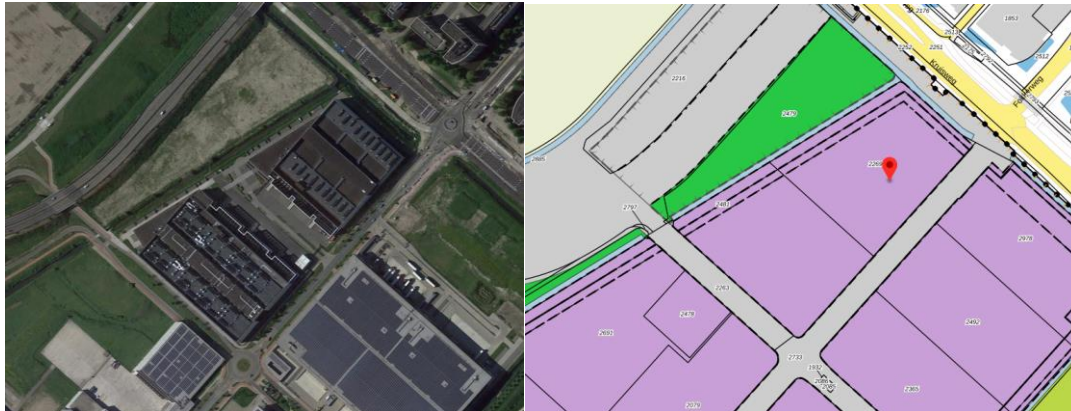


**Referentie 2: Hoofddorp € 274,- per m<sup>2</sup>**

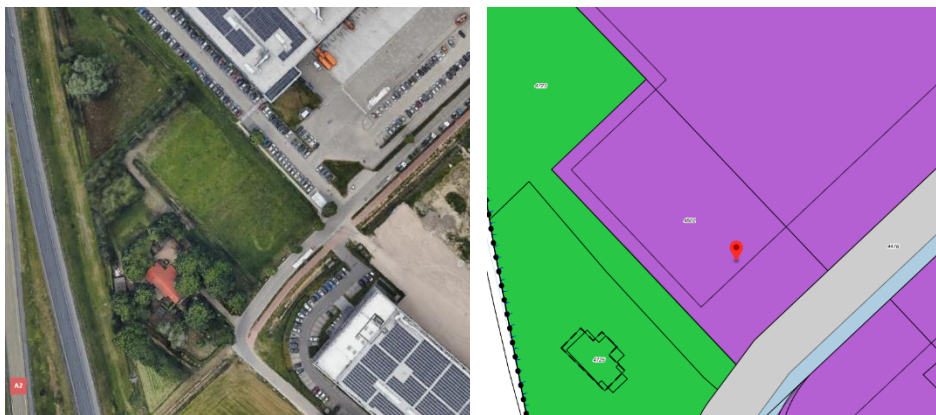
Aan de Jacobus Spijkerdreef is op 23 juni 2017 een perceel verkocht van 20.622 m<sup>2</sup> voor een bedrag van € 274,- per m<sup>2</sup> kavel. Het perceel is gelegen op bedrijvenpark De President, een bedrijvenpark in Hoofddorp. Op het perceel rust een bestemming 'Bedrijventerrein' waarbij het gehele perceel is aangeduidt als bouwvlak, er 100% bebouwd mag worden met een maximum bouwhoogte van 25 meter. Het datacenter is gebouwd in 2020. De omliggende bedrijvigheid is gebouwd in de periode 2009 – 2020.

**Referentie 3: Haarlemmermeer € 541,- per m<sup>2</sup>**

Op het Schiphol Logistics Park is op 20 december 2017 een perceel verkocht van 27.369 m<sup>2</sup> voor een bedrag van € 541,- per m<sup>2</sup> kavel. Het perceel is gekocht ten behoeve van de bouw van een datacenter als uitbreiding op een bestaand datacenter welke gebouwd is in 2016 op het naastgelegen perceel. Een koper heeft meer over voor de naastgelegen locatie, omdat uitbreiding van een bestaand datacenter voordelen oplevert ten behoeve van een nieuw datacenter op een nieuwe plek. Zo is (ondergrondse) infra in de vorm van energie en datakabels, wat belangrijk is voor datacenters, direct beschikbaar en kan één locatie eenvoudiger beveiligd worden dan twee losse locaties. Op het perceel rust een bestemming 'Bedrijventerrein' waarbij het gehele perceel is aangeduidt als bouwvlak, er 100% bebouwd mag worden met een maximum bouwhoogte van 20 meter. Het datacenter is gebouwd in 2020. De omliggende bedrijvigheid is gebouwd in de periode 2013 – 2022. Voor Amsterdam regio Schiphol gelden grondprijzen voor bedrijventerrein in een bandbreedte van van € 275,- tot € 400,- per m<sup>2</sup>.

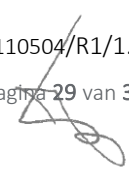
**Referentie 4: Eindhoven € 384,- per m<sup>2</sup>**

Aan de De Schakel 35 is op 17 november 2022 een perceel verkocht van 4.551 m<sup>2</sup> voor een bedrag van € 384,- per m<sup>2</sup> kavel. Het perceel is gelegen op bedrijvenpark De Schakel, een bedrijvenpark in Eindhoven. Op het perceel rust een bestemming 'Bedrijventerrein' waarbij circa 80% van het perceel is aangeduid als bouwvlak, er 100% bebouwd mag worden met een maximum bouwhoogte van 20 meter. Het datacenter is momenteel in aanbouw. De omliggende bedrijvigheid is gebouwd in de periode 2015 – 2023. Grondprijzen voor reguliere bedrijventerreinen variëren in de regio Eindhoven tussen € 200 en € 300 per m<sup>2</sup>.

**Referentie 5: Eemshaven € 175,- per m<sup>2</sup>**

Op 15 december 2022 kocht QTS het bloot eigendom en erfpachtrecht van circa 12 ha. grond in de Eemshaven voor de realisatie van een datacenter. De koopprijs van dit terrein, dat ook in een gebied ligt met hindercontouren van windmolens, bedroeg circa € 9,2 miljoen excl. BTW, wat neerkwam op ongeveer € 76 per m<sup>2</sup> kavel. Daarnaast kocht zij op 1 augustus 2023 circa 3 ha. naastgelegen grond met daarop aanwezige opstallen van 7.634 en 450 m<sup>2</sup> BVO met bouwjaar 1989 (bedrijfshallen en aanhorigheden) aan de Oostereemsweg in de Eemshaven, voor hetzelfde datacenter. De sloopvergunning is aangevraagd. De prijs bedroeg € 14 miljoen k.k., wat inclusief overdrachtsbelasting en sloopkosten een totale investering geeft van circa € 16,5 miljoen excl. BTW. De totale investering in beide objecten, die dus aangewend worden voor de realisatie van een datacenter, bedroeg dus circa € 26 miljoen excl. BTW. Daarmee kan worden geconcludeerd dat QTS gemiddeld circa € 175 excl. BTW per m<sup>2</sup> kavel heeft betaald voor de circa 15 ha. grond voor het datacenter. Het betrof de enige beschikbare locatie voor de uitbreiding van het bestaande datacenter van QTS.





## 5. Plausibiliteitsverklaring

Bedrijfsnaam: Fakton Valuation  
Adres: Beursplein 37, 22<sup>e</sup> etage  
Postcode en plaats: 3011 AA Rotterdam

Ondergetekende,

L. der Wal MSc RT. Ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed met registratienummer RT145883211.

Verklaart:

1. het taxatierapport *110504/R1/1.0\_TAXATIE\_Uitgifteprijsen\_Oostpolder* d.d. 4/12/2023, getaxeerd door G.M. Thomassen MSc MRICS RT verbonden aan Fakton Valuation te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit
4. aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan;
5. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
6. zelf geen interne en/of externe inspectie van het object te hebben gedaan;
7. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
8. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde met bijzondere uitgangspunten ten bedrage van  
€ 435.643.000,- en € 444.455.000,- excl. BTW in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Rotterdam op 4 december 2023



.....  
L. van der Wal MSc RT





## VALUATION

World Trade Center  
22ste etage  
Beursplein 37  
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188  
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000  
[info@fakton.com](mailto:info@fakton.com)

### Bank

NL12 RABO 0351 1590 45

### KVK Rotterdam

76.68.65.07

### BTW nr.

NL8607.48.364.B01

[www.fakton.com](http://www.fakton.com)

Regulated by



Fakton Valuation is een handelsnaam van Fakton Consultancy B.V.

Fakton Valuation  
World Trade Center  
22ste etage  
Beursplein 37  
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188  
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000

info@fakton.com  
www.fakton.com

# BIJLAGENBOEK

---

Behorende bij het Project taxatie Uitgifteprijsen Oostpolder, kenmerk: 110504.R1.1.0

Kenmerk      **110504.R1.1.0**

Rotterdam,    4-12-2023



## Bijlage 1: Offerte

# Taxatie uitgifteprijzen bedrijfskavels Oostpolder

OFFERTE

13 oktober 2023

320230189



Geachte heer Noordam,

Afgelopen week spraken wij elkaar over de gebiedsontwikkeling Oostpolder en vroeg u ons om een voorstel uit te brengen voor de taxatie van de bouwrijpe grond die binnen de gebiedsontwikkeling uitgegeven wordt. U heeft deze taxatie nodig voor het exploitatieplan dat u voornemens bent op te stellen.

Wij leveren uiterlijk 11 december 2023 een kwalitatief hoogwaardig (concept) taxatierapport op in begrijpelijke taal en met een overtuigende onderbouwing van de gebruikte methodiek, uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en parameters. U kunt dit rapport gebruiken voor het bepalen van de (voorlopige) uitgifteprijzen van de bedrijfskavels die onderdeel uitmaken van gebiedsontwikkeling Oostpolder.

Hiervoor zetten wij een enthousiast team in dat bestaat uit RICS/NRVT geaccrediteerde taxateurs met een uitgebreid track-record op het gebied van het bepalen van uitgifteprijzen en het taxeren van gronden voor bedrijfsdoeleinden. Recent uitgevoerde projecten als 'Taxatie erfpachtperceel Averijhaven IJmuiden', 'Taxatie bouwgrond Tankhoofd 10 Rotterdam' en 'advisering grondwaarde Railterminal Venlo' onderschrijven dit. Daarnaast staan zij in voor objectiviteit en onafhankelijkheid en handelen zij volgens eenduidige gedrags- en beroepsregels.

Om u het beloofde eindproduct te kunnen leveren, vragen wij u:

- een budget beschikbaar te stellen van € 15.000,- exclusief BTW en 6% bureaukosten en verschotten, waarbinnen wij enkel de daadwerkelijk bestede uren in rekening brengen;
- de in deze offerte gevraagde informatie, voor zover u daarover beschikt, toe te sturen;
- gedurende het uitvoeringsproces beschikbaar te zijn voor het geven van een toelichting c.q. het beantwoorden van vragen.


Wij voeren onze werkzaamheden uit onder de Algemene Voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021. Deze vindt u als bijlage bij deze offerte. Naast de Algemene Voorwaarden in de bijlage vindt u in het laatste hoofdstuk van deze offerte overige uitgangspunten en opdrachtvoorwaarden voor deze specifieke opdracht.

Als u instemt met deze offerte, vragen wij u dit document te ondertekenen en per e-mail aan ons terug te sturen. Na ontvangst nemen wij contact met u op om het vervolgproces met u af te stemmen.

Nogmaals dank voor het in ons gestelde vertrouwen. Wij gaan graag voor u aan de slag en kijken daarom met belangstelling uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Fakton Valuation



G.M. Thomassen MSc MRICS RT  
RICS Registered Valuer  
Partner

Voor akkoord:  
Provincie Groningen

E. Noordam  
Manager Grondzaken project Oostpolder

## 1. Uw vraag: bepaal de marktwaarde met bijzondere uitgangspunten

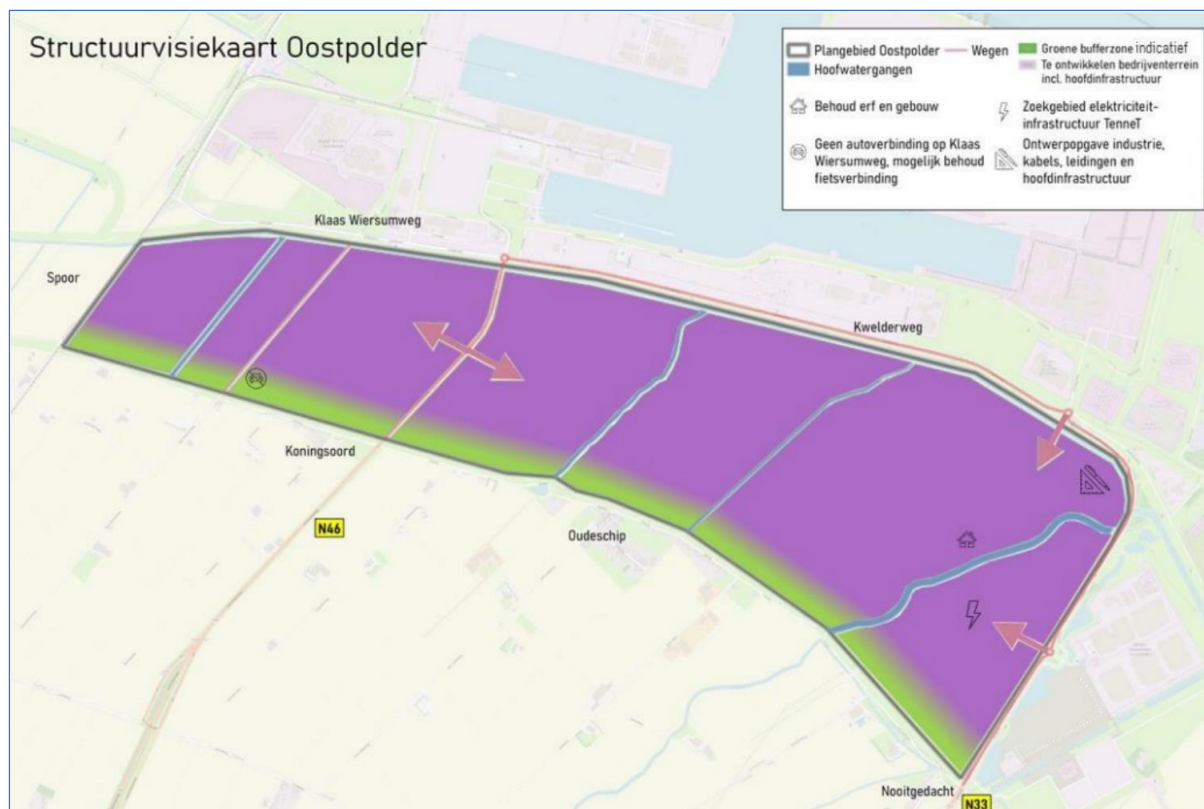
U vraagt ons de marktwaarde met bijzondere uitgangspunten te taxeren van de circa 400 ha grond die u gaat uitgeven als bedrijfskavel in gebiedsontwikkeling Oostpolder.

Doel van de taxatie: voor het opstellen van een exploitatieplan  
Taxatietype: volledige taxatie  
Te taxeren belang: het volledig eigendom  
Waardepeildatum: bezichtigingsdatum

Hieronder gaan wij in op de kenmerken van het te taxeren object, de waarderingsgrondslag en de (door u) van toepassing verklaarde uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten.

### 1.1. Objectkenmerken: 400 ha polder, nabij N33 en windmolenpark

Omschrijving:	Circa 400 ha polder, overwegend agrarisch in gebruik
Adres:	Het plangebied van de Oostpolder sluit aan de noordzijde aan op bedrijventerrein Eemshaven en wordt verder begrensd door de spoorlijn (westzijde), de dijk en lintbebouwing van Oudeschip (zuidzijde) en de N33 (oostzijde).
Postcode:	9982
Plaats:	Uithuizermeeden
Kadastrale aanduiding:	Diverse kadastrale percelen
Kadastrale oppervlakte:	Circa 400 ha



Structuurvisiekaart (uit: Structuurvisie Oostpolder 2023).

Bron: Provinciaal Inpassingsplan Bedrijventerrein Oostpolder - Concept



## 1.2. Waarderingsgrondslag: marktwaarde.

Marktwaarde ('market value') zoals gedefinieerd in IVS 104 paragraaf 30.1 is:

het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (definitie gebaseerd op International Valuation Standards 2022, uitgegeven door IVSC en gehanteerd in RICS Valuation – Global Standard 2022).

## 1.3. Bijzondere uitgangspunten: diverse bijzondere uitgangspunten

Wij voeren de taxatie uit volgens de uitgangspunten zoals vermeld in het laatste hoofdstuk van deze offerte. Deze uitgangspunten zijn op iedere taxatie van toepassing.

Aangezien u het object verkoopt onder specifieke condities die de waarde beïnvloeden, vroeg u ons deze specifieke taxatie uit te voeren onder de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Op de waardepeildatum is sprake van bouwrijpe grond, geschikt voor realisatie van de bedrijfsopstallen zoals in de Structuurvisie Oostpolder d.d. 10 mei 2023 beschreven;
- Op de waardepeildatum is sprake van een onherroepelijk omgevings- en bestemmingsplan dat de Structuurvisie Oostpolder d.d. 10 mei 2023 mogelijk maakt en niets anders;
- Wij gaan er bij deze taxatie vanuit dat er geen tijdseffecten van toepassing zijn ( $t=0$ ). We taxeren de bouwrijpe grond op de waardepeildatum en houden geen rekening met een gefaseerde uitgifte en prijsontwikkelingen naar de toekomst toe.

Omdat de huidige eigenaar de bouwgrond voor eigen rekening en risico bouwrijp maakt en het risico op de bouwgrond pas overdraagt bij onherroepelijke bestemmingsplan, vinden wij de bijzondere uitgangspunten reëel.

Onder de regels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs zijn wij verplicht bij het bepalen van de marktwaarde onder bijzondere uitgangspunten eveneens de marktwaarde vast te stellen. In dit geval is het bepalen van de marktwaarde expliciet geen onderdeel van de opdracht, aangezien partijen de intentie hebben een transactie van onderhavig object plaats te laten vinden onder de condities inclusief de bijzondere uitgangspunten. De marktwaarde wordt daarom niet relevant geacht door partijen en valt buiten de scope van de opdracht. De opdrachtgever bevestigt dit door middel van ondertekening van de offerte.

## 2. Wat gaan wij doen?

### 2.1. Proces: communiceren in korte lijnen, transparant en direct

Voor een voortvarende start organiseren wij met u een kick-off en bezichtiging van de locatie. Zo krijgen wij de context van uw vraag scherp. Bij de oplevering van de conceptrapportage plannen wij een overleg in. Tijdens dit overleg delen wij onze bevindingen en resultaten met u. Daarna nemen wij uw reactie mee, scherpen de analyse en rapportage aan en leveren die vervolgens in definitieve vorm aan u op.

### 2.2. Uitvoeren bronnenonderzoek en bestuderen aangeleverde informatie

Zodra wij de benodigde informatie van u ontvangen, nemen wij de stukken door en controleren of alle benodigde informatie aanwezig is. Daarnaast voeren wij een kadastrale recherche en titelonderzoek uit. Aan de hand van de kadastrale berichten brengen wij de eigendomssituatie, specifieke privaatrechtelijke kaders en financiële afspraken in beeld. Hier gaat het bijvoorbeeld om de invloed van de windmolens die reeds in het gebied aanwezig zijn.

### 2.3. Bepalen normkavels en specifieke zones in het gebied

Aan de hand van de branchering en de kenmerken van het ontwikkelingsgebied bepalen we verschillende normkavels die het gehele spectrum omvatten van het type bouw kavels dat uitgegeven kan worden in de Oostpolder. Hierbij differentiëren we naar type gebruik (bijv. grootschalig datacenter, productielocatie voor batterijen, productielocatie voor waterstof, ....), omvang van de kavel (bijv. staffel o.b.v. groot, groter, grootst), ligging (op zichtlocatie aan hoofdweg, in achterland) en specifieke kenmerken waaronder de impact van de windmolens.

### 2.4. Analyse gebiedsontwikkelingen grote bedrijfskavels

Wij voeren een marktanalyse uit naar verkoopprijzen van transacties van bouwrijpe kavels voor grootschalige bedrijvigheid. Vanwege de beperkte beschikbaarheid van soortgelijke kavels, verzamelen we transacties van 'droge' en 'natte' kavels die voor allerlei bedrijfsmatig gebruik verkocht zijn in verschillende regio's in Nederland. Daarnaast kijken we naar grootschalige bedrijfskavels die de afgelopen periode verhuurd zijn in de Rotterdamse haven en kapitaliseren die om tot een grondwaarde te komen.

### 2.5. Afleiden comparatieve grondwaarde

Op basis van het verzamelde referentiekader bepalen we via de comparatieve methode de grondwaarde in bouwrijpe staat van de verschillende normkavels.

### 2.6. Opleveren en bespreken conceptresultaten

Wij stellen een concept rapportage op en delen en bespreken onze voorlopige bevindingen met u. Daarna nemen wij uw reactie mee, scherpen de analyse en rapportage aan en leveren die vervolgens in definitieve vorm aan u op.

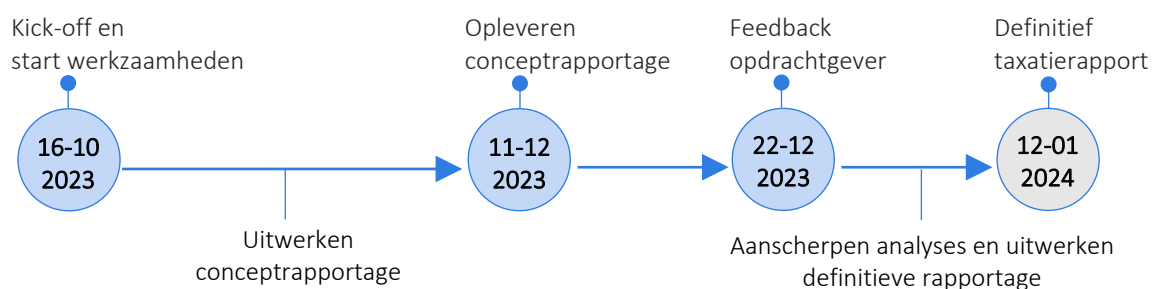
## 3. Eindproduct: RICS/NRVT-taxatierapport van hoge kwaliteit

Wij leveren u een officieel taxatierapport dat voldoet aan de Fakton kwaliteitsstandaard en de RICS/NRVT rapportagevereisten. De rapportage bevat alle elementen die zijn omschreven in artikel IVS 104 (Reporting) en bevat een inhoudsopgave die leest als een managementsamenvatting zodat u snel een goed beeld krijgt van de kern van de taxatie. Daarnaast beloven wij u een rapport in begrijpelijke taal en uitmuntende onderbouwing van de methodiek, parameters en resultaten met objectieve data.

Daarmee garanderen wij dat u het rapport kunt gebruiken voor het bepalen van de uitgifteprijs van de bedrijfskavels die onderdeel uitmaken van gebiedsontwikkeling Oostpolder.

U ontvangt de definitieve rapportage digitaal in pdf-formaat. Heeft u behoefte aan een fysiek rapport? Geef dit dan bij opdrachtverstrekking aan ons door.

## 4. Onze planning: een conceptrapportage binnen 8 weken



*\* Wij garanderen deze planning als u uiterlijk 20 oktober 2023 opdracht verstrekt en alle relevante informatie voor de werkzaamheden tijdig aanlevert.*



## 5. Wie zijn wij?

De taxatie wordt uitgevoerd door een ervaren team met gekwalificeerde taxateurs die ruime ervaring hebben met het taxeren van bedrijfskavels in de context van gebiedsontwikkelingen. Hierna volgt een introductie en benoeming van de 'rollen' in het proces. Naast Joep, Léon en Jordi zal ook Anneke Franssen als junior consultant het team versterken.



**G.M. (Joep) Thomassen MSc MRICS RT**  
**Hoofdtaxateur**

RICS Registered Valuer: nr. 6739098.  
Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed: nr. RT727607474.

Joep is hoofdtaxateur bij deze opdracht. Hij is verantwoordelijk voor de kwaliteitsborging. Als partner van Fakton Valuation stuurt Joep het taxatieteam aan. Dit team is gespecialiseerd in het taxeren van complexe ontwikkelopgaven, grondposities en specifiek vastgoed. Joep werkt voornamelijk voor partijen met een publieke taak en publiek-private samenwerkingsverbanden. Dagelijks werkt Joep aan het financieel structureren van vastgoed- en gebiedsontwikkelingen, taxeert hij (specifieke) vastgoedobjecten en grondposities, managet hij grondexploitaties vanuit financieel oogpunt (CFO) en bepaalt hij strategieën voor het succesvol in de markt zetten van commerciële ontwikkelingen.



**L. (Léon) van der Wal MSc RT**  
**Director**

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed: nr. RT145883211.

Léon houdt zich binnen Fakton voornamelijk bezig met complexe waarderingen en financiële adviesvraagstukken. Hij combineert zijn technische bouwkundige achtergrond met marktkennis en financieel inzicht. Zijn interesse ligt hierbij op het vertalen van een onzekere toekomst naar een concrete waardering. Léon heeft ruime ervaring met erfpacht en het taxeren van complexe ontwikkelopgaven. Léon zal de plausibiliteitstoets uitvoeren.



**I. (Ingvar) Debrot MSc**  
**Junior Consultant**

Ingvar maakt deel uit van het team Consultancy binnen Fakton. Als Junior Consultant zet hij zich in voor diverse opdrachten, met name op het gebied van grondexploitaties, haalbaarheidsstudies en verkoopstrategieën. Daarnaast ondersteunt hij Fakton Valuation met name in de rol als (markt)analist.

## 6. Wat verwachten wij van u?

Wij beschouwen u als opdrachtgever en gaan ervan uit dat u ons na opdrachtverstrekking alle relevante informatie met ons deelt. Daarnaast verwachten wij van u dat u bereikbaar bent voor vragen en reflectie op de beschikbaar gestelde informatie en context waarbinnen de taxatie plaatsvindt en het door ons opgestelde concept rapport.

## 6.1. Formeel opdrachtgeverschap

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	Provincie Groningen
Contactpersoon	Ed Noordam
Adres	Postbus 610
Postcode en plaats	9700 AP Groningen
E-mailadres	e.noordam@provinciegroningen.nl
Telefoonnummer	0653315318

## 6.2. Beschikbaar stellen informatie

Een betrouwbare taxatie ontstaat op het moment dat alle beschikbare informatie bij de taxateur bekend is. Een deel van de informatie zoeken wij zelf op als onderdeel van ons desktopresearch en voor een deel van de informatie vertrouwen wij op u. Met de ondertekening van deze offerte bevestigt u dat u ons alle beschikbare informatie verstrekt en de juistheid van deze informatie onderschrijft.

**Benodigde informatie van de opdrachtgever (voor zover beschikbaar):**

### 1. Informatie over de kenmerken van de ondergrond huidige staat:

- Kadastrale informatie;
- Bestemming;
- Plattegronden;

### 2. Informatie over toekomstige (her)ontwikkeling en transformatie:

- Structuurvisie, concept masterplan etc.
- Branchering + marktonderzoeken
- (Concept) uitgiftecondities
- Onderzoek naar impact van windmolens op gebruiksmogelijkheden
- Aanbiedingen / intentieovereenkomsten voor gronduitgifte

## 6.3. Beschikbaar stellen van opdrachtbudget: op basis van bestede tijd met budgetplafond van € 15.000,-

Wij kunnen de totale werkzaamheden op dit moment nog niet volledig overzien. Daarom stellen wij voor te werken op basis van bestede tijd met een budgetplafond van: **€ 15.000,-, exclusief BTW en 6% bureaunkosten en exclusief verschotten**, zoals kadastrale recherche, opvragen bestemmingsplan, milieu-informatie en dergelijke.

Wij brengen binnen dit budget alleen de daadwerkelijk bestede uren in rekening tegen onze reguliere uurtarieven (tarieven zijn exclusief BTW en exclusief 6% bureaunkosten):

- Joep Thomassen: € 285,-
- Leon van der Wal: € 285,-
- Ingvar Debrot: € 100,-
- Anneke Franssen: € 95,-

Binnen dit budget is ruimte voor maximaal twee overlegmomenten, de kick-off en de bespreking van het concept rapport/waardering. Daarnaast gaan wij uit van een volledige en juiste informatieverstrekking aan het begin van de opdracht. Als zich tijdens de werkzaamheden omstandigheden voordoen die kunnen leiden tot belangrijke extra kosten, dan nemen wij daarover direct contact met u op.

Wij factureren op maandbasis de daadwerkelijk bestede uren. Onze betalingstermijn is dertig dagen na factuurdatum.



## 7. Waarom Fakton?

Hoewel elke taxateur de benodigde certificaten heeft, zijn niet alle taxaties hetzelfde. Fakton kijkt verder dan de waardebepaling alleen. Wij kijken met de opdrachtgever naar het doel van zijn waardering en passen onze werkzaamheden hierop aan om een bruikbaar, leesbaar rapport op te leveren dat uitblinkt in transparantie en onderbouwing. Dit doen wij met behulp van objectieve marktdata, een door Fakton ontwikkeld en gevalideerd rekenmodel en begrijpelijke mondelinge en schriftelijke communicatie. En omdat wij werken voor alle partijen in de vastgoedketen, weten wij hun belangen op waarde te schatten en kunnen wij discussies op inhoud voeren en daarmee extra lading/betrouwbaarheid geven aan de taxatie.

### 7.1. Value engineering voor nu en in de toekomst

Op basis van onze 40 jaar ervaring met het creëren en optimaliseren van waarde in vastgoedprojecten en met een scherp oog voor financiële en technische kwaliteiten taxeren wij gronden, vastgoed, stedelijke ontwikkeling en complexe vastgoeddeals. Wij taxeren en waarderen op basis van onze uitgebreide data- en financiële gevoeligheidsanalyses en kennis van grond- en vastgoedexploitatie. Belangrijke onderwerpen die een integraal onderdeel vormen van onze waardering zijn strategie, financiële engineering, data-analyse en validatie/onderbouwing met objectieve data.

Wij analyseren voor nu én in de toekomst, waardoor onze rapportages een blijvend referentiekader vormen voor waardebehoud en/of -optimalisatie. Wij profileren ons als value engineers in plaats van reguliere taxateurs en bewijzen dit dagelijks door onze betrokkenheid en waarde in complexe projecten met grote (financiële) belangen van publieke en private partijen.

### 7.2. Referenties die kennis en ervaring aantonen

Fakton opereert in het speelveld van de gebouwde omgeving, financiën en organisaties. De taxateurs en adviseurs adviseren publieke en private opdrachtgevers bij hun strategische vastgoedvraagstukken en helpen hen met de implementatie en uitvoering hiervan. Onze kernwaarden: leergierig, verbindend, daadkrachtig en energiek.

De volgende referenties onderschrijven onze kennis van en ervaring met het taxeren van grootschalige bedrijfspavels.



#### Taxatie erfpachtperceel Averijhaven, IJmuiden

In 2019 besloot Rijksvastgoedbedrijf de gronden die vrijkomen na de ontmanteling van het baggerdepot Averijhaven in erfpacht uit te geven aan een consortium met als doel de gronden te ontwikkelen tot een haven gericht op energietransitie. Toen het convenant niet uitvoerbaar bleek, taxeerden wij het perceel grond dat het Rijksvastgoedbedrijf aan het consortium in erfpacht uit wenst uit te geven en verhuur van een naastgelegen strook water.



#### Second Opinion Railterminal, Venlo

Op de locatie Tradepoort Noord in Venlo zijn door het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo een tweetal kavels in erfpacht uitgegeven. Deze twee transacties zijn in twijfel getrokken door Duisport. Zij stelt dat bij deze twee transacties sprake is van onrechtmatig verstrekte staatsteun. Wij gaven een second opinion op de twee rapporten die de stelling van Duisport ondersteunden.



#### Advies gebruiksvergoeding RWG Terminal

In opdracht van Havenbedrijf Rotterdam gaven wij advies over de gebruiksvergoeding van de 110 hectare die Rotterdam World Gateway al in gebruik had en de 45 hectare in optie. Wij gaven een inschatting van de gebruiksvergoeding met peildatum 1 januari 2022 en het herzieningsmoment op 1 januari 2036.

### 7.3. RICS en NRV T geaccrediteerd



Fakton Valuation en haar taxateurs zijn RICS<sup>1</sup> geaccrediteerd. Wij stellen al onze waarderungen op in lijn met de RICS Wereldwijde taxatiestandaarden 2022 en gedragen ons volgens de door RICS opgestelde ethische richtlijnen en gedragsregels.

Onze taxateurs zijn allemaal geregistreerd in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Dit onderschrijft dat zij vakbekwaam zijn, objectief en onafhankelijk waardereren, opereren in het publiek belang, taxeren volgens de taxatierichtlijnen van EVS/IVS 2022, werken volgens eenduidige gedrags- en beroepsregels en zich onderwerpen aan het tuchtrecht.

<sup>1</sup> RICS staat voor Royal Institution of Chartered Surveyors. RICS is een erkend keurmerk van professionaliteit. RICS bevordert, in het algemeen belang, het integer en professioneel handelen van haar leden door middel van normen voor opleidingen, beroepsuitoefening en gedragscodes, die worden gehandhaafd door onafhankelijk tuchtrecht.

### 7.4. Databases met objectieve data en marktkennis



Wij hebben toegang tot een uitgebreide database met objectieve marktdata, van onder andere NVM, Realworks, Vastgoeddata, StiVad, Kadaster, Bouwkostenkompas en Bouwkostenindex. Deze harde marktdata vormt één van de belangrijkste bronnen waarmee wij onze onafhankelijke waarderungen onderbouwen. Deze input en onze marktkennis combineren wij met ons eigen gevalideerde marktmodel, om tot een sterk onderbouwde en onafhankelijke waardering te komen.

Daarnaast beschikken wij over real time marktcijfers van onze afdelingen Fakton Development B.V. en Fakton Energy B.V.

### 7.5. Gevalideerde FAST-rekenmodellen



Ons eigen rekenmodel is ontwikkeld en opgebouwd volgens de FAST-methode en gevalideerd. FAST staat voor: Flexible, Appropriate, Structured en Transparant. De FAST-standaard is een internationaal erkende methode voor het transparant en gestructureerd opbouwen van financiële modellen.

Het werken met ons eigen model dat volgens de FAST-methodiek is opgebouwd heeft een aantal belangrijke voordelen:

- Het model is flexibel, zodat wij vrijwel elke taxatievraag kunnen beantwoorden en de kasstromen die daaraan ten grondslag leggen kunnen tonen.
- Het model geeft ons de mogelijkheid u inzicht te geven in de opbouw van de input en output en de berekeningen die hieraan ten grondslag liggen. Dit in tegenstelling tot vele andere modellen, waarbij de rekenmotor een 'black box' is. Dit geeft u de mogelijkheid de berekeningen te valideren, mocht u daar behoefte aan hebben.
- Ons model levert overzichtelijke en visueel aansprekende output.



## 8. Overige uitgangspunten en opdrachtvoorwaarden

### 8.1. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateur

Fakton Valuation verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waardenen onroerende zaken op een manier die zou kunnen leiden tot belangenverstrengeling. Taxateur vormt onderdeel van de 'deskundigencommissie Oostpolder', die in opdracht van de Provincie Groningen advies heeft gegeven over de 'inbrengwaarde' van de grond in de huidige staat voor de ontwikkeling van de Oostpolder. Deze betrokkenheid heeft echter geen invloed op de onafhankelijkheid van de taxateur en staat objectieve uitvoering van deze taxatie niet in de weg.

Fakton Valuation heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Fakton Valuation kan regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien Fakton Valuation regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever minimaal te noemen ten opzichte van de jaaromzet van Fakton Valuation.

De taxateur is professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelse versie januari 2022. Tevens beschikt taxateur over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

Taxateur conformeert zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT en de RICS.

Taxateur treedt op als extern taxateur en bevestigt in staat te zijn om een objectieve en onbevooroordeelde taxatie te verrichten.

### 8.2. Algemene uitgangspunten

Een uitgangspunt wordt gehanteerd wanneer het redelijk is dat de taxateur accepteert dat iets waar is zonder de noodzaak van specifiek onderzoek of specifieke verificatie.

Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar gestelde informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.

Tenzij anders overeengekomen lezen wij basisdocumenten, zoals eigendomsbewijzen en huurcontracten, globaal door. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of andere zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen voor de interpretatie van genoemde documentatie. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/ of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

De RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor. Echter, voor de Nederlandse markt mag ook gebruik gemaakt worden van de NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt voor ons in principe het uitgangspunt.

Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/ of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld. Eventueel toch door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580.

### 8.3. Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt wordt door de taxateur gehanteerd:

- Wanneer een uitgangspunt gebaseerd is op feiten die verschillen van de werkelijke feiten op de waardepeildatum;
- Wanneer een uitgangspunt door een gebruikelijke marktpartij niet wordt gehanteerd bij een transactie op de waardepeildatum.
- Wanneer op de taxatie bijzondere uitgangspunten van toepassing zijn, dan zijn deze benoemd in het hoofdstuk 'bijzondere uitgangspunten' in deze offerte. Daarnaast vermelden wij bijzondere uitgangspunten ook in het taxatierapport.

### 8.4. Proces van wijzigingen (bijzondere) uitgangspunten

Wanneer gedurende het taxatieproces blijkt dat de hiervoor genoemde (bijzondere) uitgangspunten aangepast dienen te worden, dan lichten wij de wijzigingen toe in het taxatierapport. Voor substantiële wijzigingen passen wij de offerte aan en vragen u die te ondertekenen als blijk van instemming met de gewijzigde (bijzondere) uitgangspunten.

### 8.5. Aansprakelijkheid

De beperking van aansprakelijkheid is vastgelegd in artikel 13 van de Algemene Voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021.

### 8.6. Beperkingen op gebruik, distributie en publicatie

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in de offerte genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld zoals vermeld in de offerte. Wij nemen geen enkele verantwoordelijkheid voor gebruik van het taxatierapport door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met de schriftelijke toestemming van Fakton Valuation. Wij verstrekken het taxatierapport zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever niet aan derden.

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, en ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig voorafgaand aan verspreiding een concept van het document te verstrekken. Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbreekbaar deel uit van het taxatierapport.

### 8.7. Conformiteit met IVS en NRV

Bij de uitvoering van onze werkzaamheden nemen wij alle relevante wet- en regelgeving en beroepsstandaarden in acht. Wij stellen het taxatierapport op in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2022 en gepubliceerd door de International Valuation Standards Council (IVSC). Daarnaast conformeren wij ons aan de verplichte regels en voorschriften van de RICS Wereldwijde taxatiestandaarden ("Red Book") 2022, zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors. Wij verklaren dat naleving van de standaarden kan worden gecontroleerd op grond van de reglementen van RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen. Daarnaast conformeren wij ons aan de reglementen die het NRV heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs.

### 8.8. Algemene voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021

Wij voeren onze werkzaamheden uit onder de Algemene Voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021. Deze vindt u als bijlage bij deze offerte. In geval van inconsistentie tussen deze offerte en de algemene voorwaarden, prevaleert het bepaalde in deze offerte. Door ondertekening en retournering van deze offerte verklaart u de Algemene Voorwaarden en de in deze offerte benoemde uitgangspunten en voorwaarden te hebben ontvangen en te accepteren.

Als een onderdeel in deze offerte of in de Algemene Voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, blijven de overige onderdelen volledig van kracht.



## **8.9. Klachtenprocedure**

Fakton Valuation staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening en vindt de tevredenheid van haar klanten belangrijk. In het kader van onze kwaliteitsborging vragen wij u, ingeval u ontevreden bent over onze diensten, hierover een klacht in te dienen. Wij doen er alles aan de klacht naar tevredenheid te behandelen. Ook helpt u ons met het indienen van een klacht om onze werkprocessen en dienstverlening nog beter vorm te geven en op deze wijze uw ontevredenheid in de toekomst te voorkomen.

Voor het indienen van klachten heeft Fakton Valuation een standaardprocedure. Voor de volledige procedure verwijzen wij u naar artikel 19 van de Algemene Voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021.

## **8.10. Klantacceptatieprocedure**

Wij hechten veel waarde aan onze onafhankelijkheid en objectiviteit en voeren daarom voorafgaand aan de acceptatie van een opdracht een Conflict of Interest Check uit. Deze controle vindt plaats binnen 48 uur na versturen van deze offerte. Binnen deze 48 uur behouden wij ons het recht voor de offerte in te trekken als blijkt dat wij onze objectiviteit en onafhankelijkheid niet kunnen waarborgen op deze opdracht vanwege eerdere betrokkenheid of betrokkenheid van een andere onderneming binnen het Fakton platform. Mocht deze situatie zich voordoen, dan melden wij u dit binnen 48 uur na het uitsturen van deze offerte.



## VALUATION

World Trade Center  
22ste etage  
Beursplein 37  
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188  
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000  
info@fakton.com

### Bank

NL12 RABO 0351 1590 45

### KVK Rotterdam

76.68.65.07

### BTW nr.

NL8607.48.364.B01

[www.fakton.com](http://www.fakton.com)

Regulated by



Fakton Valuation is een handelsnaam van Fakton Consultancy B.V.



## **Bijlage 2: Algemene Voorwaarden Fakton Consultancy B.V. juni 2021**



## ALGEMENE VOORWAARDEN VAN FAKTON CONSULTANCY B.V.

### **1. Definities**

Diensten: het adviseren en regisseren van processen voor binnen- en buitenlandse partijen in de vastgoed- en aanpalende waardeketens om te komen tot bestendige business cases en een stevige strategie voor objecten, portefeuilles, gebieden en organisaties, alsmede het voor genoemde partijen onafhankelijk waarderen, taxeren en auditen van objecten, portefeuilles en ondernemingen;

E-mailbericht: een elektronische overbrenging van handels- en administratieve gegevens, waaronder Offertes, orders, opdrachten, en adviezen, zodanig dat het bericht door een ontvanger die beschikt over een gangbare inrichting en aansluiting voor het ontvangen van e-mailberichten kan worden gelezen en opgeslagen;

Offerte: een vrijblijvende uitnodiging aan derden tot het verstrekken van een opdracht, daaronder mede verstaan aanbiedingen;

Opdrachtgever: iedere natuurlijke of rechtspersoon die aan Fakton Consultancy opdracht heeft gegeven tot het leveren van diensten, alsmede haar rechtsopvolger(s);

Overeenkomst: iedere overeenkomst die tussen Fakton Consultancy en Opdrachtgever tot stand is gekomen, elke wijziging of aanvulling daarop, alsmede alle (rechts)handelingen ter uitvoering van die overeenkomst en alle (rechts)handelingen benodigd voor het aangaan daarvan;

Fakton Consultancy: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Fakton Consultancy B.V., gevestigd te Rotterdam, de gebruik(st)er van deze algemene voorwaarden, mede omvattende de aan haar gelieerde ondernemingen die deze algemene voorwaarden hanteren;

Voorwaarden: deze algemene voorwaarden, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 76686507.

### **2. Toepasselijkheid**

- 2.1 De Voorwaarden maken deel uit van alle Offertes en Overeenkomsten en zijn van toepassing op alle overige (rechts)handelingen van Fakton Consultancy, alsook op (stilzwijgend tot stand gekomen) doorlopende en/of aanvullende opdrachten van Opdrachtgever, al dan niet in de zin van artikel 15.2 van de Voorwaarden.
- 2.2 In het geval dat de Voorwaarden en een Overeenkomst onderling tegenstrijdige clausules zouden bevatten, prevaleert de Overeenkomst.
- 2.3 Indien enig onderdeel van de Voorwaarden nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van de

Voorwaarden volledig van kracht blijven en zullen partijen gebonden zijn zich in te spannen om in goed overleg een vervangend beding vast te stellen dat geldig is en de oorspronkelijke bedoelingen van partijen zo veel als mogelijk benadert.

### **3. Totstandkoming van Overeenkomsten**

- 3.1 Offertes binden Fakton Consultancy niet en gelden slechts als een uitnodiging tot het verstrekken van een opdracht.
- 3.2 Een Overeenkomst komt tot stand nadat Opdrachtgever een Offerte van Fakton Consultancy schriftelijk en/of per E-mailbericht heeft geaccepteerd en Fakton Consultancy niet binnen 5 (vijf) werkdagen na ontvangst van die acceptatie het aanbod jegens Opdrachtgever schriftelijk en/of per E-mailbericht heeft herroepen dan wel indien Fakton Consultancy een telefonisch, schriftelijk of per E-mailbericht verstrekte opdracht schriftelijk en/of per E-mailbericht aan Opdrachtgever heeft bevestigd dan wel indien door Fakton Consultancy uitvoering aan een opdracht wordt gegeven.
- 3.3 Indien Fakton Consultancy op verzoek van Opdrachtgever enige prestatie levert voordat een Overeenkomst tot stand is gekomen, en de opdracht alsnog niet of pas later tot stand komt door toedoen van de Opdrachtgever, zal Opdrachtgever Fakton Consultancy alle reeds gemaakte kosten alsmede het onderhanden werk en de reeds gereserveerde capaciteit en uren van medewerkers, zoals m.b.t. projectmanagement, tegen de gebruikelijk door Fakton Consultancy gehanteerde tarieven betalen.
- 3.4 Offertes zijn te allen tijde onder voorbehoud van een wijziging in de eisen die het Ministerie van Financiën of andere regelgevende/toezichthoudende instanties tijdens de opdrachtn uitvoering aan door ons geoffreerde oplossingen stellen. Bovendien zijn Offertes met betrekking tot financieringsproducten onder voorbehoud van wijzigingen in de (hypotheek)rente.
- 3.5 In geval van afwijkingen van de opdracht ten opzichte van de onderliggende Offerte of Overeenkomst, zal Fakton Consultancy Opdrachtgever hierover in een zo vroeg mogelijk stadium inlichten.





#### **4. Wijzigingen en aanvullingen Overeenkomst**

- 4.1 Wijzigingen of aanvullingen op enige bepaling in een Overeenkomst en/of de Voorwaarden kunnen slechts schriftelijk en/of per E-mailbericht worden overeengekomen.
- 4.2 Ingeval een wijziging uitstel van de uitvoering van een Overeenkomst inhoudt, behoudt Fakton Consultancy zich het recht voor om Opdrachtgever alle reeds gemaakte kosten alsmede het onderhanden werk en de reeds gereserveerde capaciteit en uren van medewerkers, zoals met betrekking tot projectmanagement, tegen gangbare tarieven en als direct opeisbaar in rekening te brengen. Wanneer het uitstel onredelijk lang duurt, zal Opdrachtgever op basis van artikel 15.5 van de Voorwaarden alsnog het gehele in de Overeenkomst begrote bedrag onmiddellijk opeisbaar verschuldigd zijn.

#### **5. Prijzen**

- 5.1 Alle prijzen van Fakton Consultancy zijn uitgedrukt in Euro's en exclusief omzetbelasting.
- 5.2 In geval van prijsoverschrijding van een Offerte of Overeenkomst als gevolg van wijzigingen in de verkoopcondities van leveranciers en andere door Fakton Consultancy ingeschakelde derden, valutakoersen, in- en uitvoerrechten, verzekeringstarieven, vrachttarieven, overige heffingen of belastingen en verhoging van het prijsindexcijfer van het CPB, zal Fakton Consultancy Opdrachtgever hiervan tijdig inlichten. Tenzij anders schriftelijk overeengekomen, geldt dat overschrijdingen tot 10% door Opdrachtgever als begrotingsrisico worden geaccepteerd. Bij overschrijdingen boven 10% zullen partijen over de gevolgen hiervan in overleg treden.

#### **6. Betaling**

- 6.1 Fakton Consultancy zal maandelijks achteraf factureren, tenzij in de Offerte anders is aangegeven.
- 6.2 Opdrachtgever zal de hem in rekening gebrachte bedragen telkens binnen 14 dagen na factuurdatum voldoen bij gebreke waarvan onmiddellijk verzuim intreedt.
- 6.3 Alle betalingen zullen zonder korting, inhouding of verrekening geschieden op een door Fakton Consultancy aan te wijzen bankrekening.
- 6.4 Fakton Consultancy is te allen tijde en om welke reden dan ook gerechtigd om, alvorens (verder) te presteren, van Opdrachtgever te eisen dat vooruitbetaling van het

overeengekomen bedrag plaatsvindt of dat Opdrachtgever een deugdelijke zekerheid stelt bij gebreke waarvan onmiddellijk verzuim intreedt.

- 6.5 Indien de opdracht is verstrekt door meer dan één Opdrachtgever, dan zijn alle Opdrachtgevers hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen zoals in dit artikel aangegeven (ongeacht de tenaamstelling van de declaratie).
- 6.6 Door het enkele verstrijken van een betalingstermijn of door het niet tijdig stellen van een deugdelijke zekerheid na een verzoek van Fakton Consultancy daartoe is Opdrachtgever in verzuim. Vanaf dat moment zijn alle vorderingen van Fakton Consultancy op Opdrachtgever, inclusief de wettelijke rente daarover, uit hoofde van de betreffende Overeenkomst en daarmee samenhangende overeenkomsten, onmiddellijk opeisbaar en is Opdrachtgever verplicht om Fakton Consultancy alle eventuele (buiten)gerechtelijke kosten te vergoeden.
- 6.7 Na 60 dagen betalingsachterstand zal Fakton Consultancy een incassobureau inschakelen, teneinde de vordering te doen incasseren.

#### **7. Uitvoering van Overeenkomst**

- 7.1 De uitvoering door Fakton Consultancy van een Overeenkomst geschiedt op basis van de op het moment van het sluiten van de betreffende Overeenkomst geldende omstandigheden en, voor zover afhankelijk van prestaties van derden, op de door die derden aan Fakton Consultancy verstrekte gegevens.
- 7.2 Opdrachtgever dient Fakton Consultancy onverwijld te informeren omtrent feiten en omstandigheden die van belang zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst. Meerkosten voortvloeiend uit extra werkzaamheden als gevolg van deze (nieuwe) informatie zijn voor rekening van Opdrachtgever.
- 7.3 Opdrachtgever zal aan Fakton Consultancy alle voor de uitvoering van een Overeenkomst benodigde gegevens en materialen, waaronder maar niet beperkt tot informatiedragers, binnen een door Fakton Consultancy te bepalen redelijke termijn ter beschikking stellen en ervoor zorgdragen dat de benodigde gegevens conform de door Fakton Consultancy opgegeven specificaties zijn.
- 7.4 Om de uitvoering van de opdracht goed en zoveel mogelijk volgens tijdschema te laten verlopen, verstrekt Opdrachtgever tijdig alle documenten en



gegevens die Fakton Consultancy nodig heeft. Dit geldt ook voor de terbeschikkingstelling van medewerkers van de (eigen) organisatie van Opdrachtgever die bij het uitvoeren van de Diensten betrokken (zullen) zijn. Als Fakton Consultancy daarom verzoekt, verschaft Opdrachtgever op zijn locatie Fakton Consultancy kosteloos een (eigen) werkruimte.

- 7.5 Fakton Consultancy kan in overleg met Opdrachtgever de samenstelling van het adviesteam wijzigen, indien het meent dat dit voor de uitvoering van de opdracht noodzakelijk is. De wijziging mag de kwaliteit van de Diensten niet verminderen, noch de continuïteit van de opdracht ongunstig beïnvloeden. Een wijziging van het opdrachtteam kan ook op verzoek van Opdrachtgever in overleg met Fakton Consultancy plaatsvinden.
- 7.6 Fakton Consultancy is gerechtigd om zich – voor zover noodzakelijk - bij de uitvoering van een Overeenkomst te bedienen van door haar uit te kiezen derden, met wie Fakton Consultancy in eigen naam maar voor rekening van Opdrachtgever overeenkomsten afsluit.
- 7.7 Fakton Consultancy zal zich tot het uiterste inspannen om overeengekomen leveringstijden in acht te nemen. Desondanks zijn leveringstijden altijd indicatief en nimmer te beschouwen als fatale termijnen.
- 7.8 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, is Opdrachtgever gedurende de duur van de Overeenkomst niet gerechtigd tot aanpassing of wijziging van de Diensten.

#### **8. Fakton Consultancy als gemachtigde van de Opdrachtgever**

- 8.1 Fakton Consultancy treedt op als gemachtigde van de opdrachtgever indien en voor zover de opdrachtgever de adviseur daartoe schriftelijk heeft aangewezen danwel dat dit in de Overeenkomst is vastgelegd. Het ontbreken van een schriftelijke machtiging kan Fakton Consultancy niet worden tegengeworpen, indien en voor zover Fakton Consultancy bewijst dat de opdrachtgever anderszins uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven, dan wel dat het optreden als gemachtigde uit de gegeven omstandigheden of de aard van de opdracht voortvloeit.
- 8.2 De Opdrachtgever zal indien en voor zover Fakton Consultancy als gemachtigde is aangewezen, niet buiten Fakton Consultancy om orders en aanwijzingen geven aan derden die bij de uitvoering van het project, waarop de Opdracht betrekking heeft, betrokken zijn. Indien de Opdrachtgever in een dringend geval

desondanks orders of aanwijzingen als hier bedoeld heeft gegeven, zal hij Fakton Consultancy daarvan onverwijld in kennis stellen. Fakton Consultancy is niet aansprakelijk voor eventuele nadelige gevolgen van orders en aanwijzingen als hier bedoeld.

#### **9. Reclamé**

Indien Opdrachtgever het oneens is met de inhoud van een factuur, dient binnen 2 weken na verzending ervan hierover schriftelijk en/of per E-mailbericht te worden gereclameerd. M.b.t. eventuele onvolkomenheden in de Diensten, die redelijkerwijs niet binnen deze gestelde termijn hadden kunnen worden geconstateerd, dient onmiddellijk na constatering, doch uiterlijk 2 weken na beëindiging van de Overeenkomst schriftelijk en/of per E-mailbericht te worden gereclameerd.

#### **10. Intellectuele eigendomsrechten**

- 10.1 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders is overeengekomen, berusten de volledige auteursrechten en alle overige rechten van intellectuele en industriële eigendom met betrekking tot de door Fakton Consultancy geleverde Diensten, zoals merkrechten, modelrechten, octrooirechten, sui generis databankrechten, etc., uitsluitend bij Fakton Consultancy. Dit betekent onder meer dat het zonder uitdrukkelijke toestemming van Fakton Consultancy niemand zal zijn toegestaan om enig gebruik in welke vorm dan ook te maken van de door Fakton Consultancy bedachte ideeën, visies en ontwerpen. Toestemming van Fakton Consultancy aan Opdrachtgever en/of andere partijen zal alleen plaatsvinden in de vorm van een schriftelijk gebruiksrecht. Enig verder of ander gebruik dan hetgeen is overeengekomen is verboden. Is ter zake niets overeengekomen, dan geldt het eerste gebruik als overeengekomen.
- 10.2 Voor zover Fakton Consultancy ideeën heeft ontwikkeld en ter kennisgeving van Opdrachtgever heeft gebracht – op welke wijze dan ook -, die niet zouden vallen onder een van de in het vorige lid omschreven rechten, dan zal Opdrachtgever zich volledig onthouden van gebruik van deze ideeën, zolang zij daarvoor Fakton Consultancy niet volledig betaald heeft en zal Opdrachtgever met inachtneming van lid 6 van dit artikel jegens een ieder





geheimhouding betrachten met betrekking tot deze ideeën.

- 10.3 Ingeval Opdrachtgever Fakton Consultancy gegevens en materiaal aanlevert waarop auteursrechten, portretrechten of andere (aanverwante) rechten van intellectuele en industriële eigendom van derden rusten, vrijwaart Opdrachtgever Fakton Consultancy voor alle mogelijke aanspraken van derden.
- 10.4 Begrotingen, plannen, catalogi, spreadsheets met formules en andere materialen waaruit (technische) *know how* van Fakton Consultancy blijkt, die in het kader van een Offerte of tijdens de uitvoering van een Overeenkomst aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld, blijven eigendom van Fakton Consultancy. Opdrachtgever dient deze zaken alsmede de daarin vervatte informatie, in het bijzonder *know how* betreffende de te leveren prestaties, geheim te houden en niet aan derden ter beschikking te stellen. Resultaten uit Overeenkomsten die aan Opdrachtgever ter beschikking worden gesteld, dienen strikt voor eigen gebruik, tenzij partijen anders zijn overeengekomen.
- 10.5 Fakton Consultancy is verplicht tot geheimhouding van alle informatie en gegevens van Opdrachtgever jegens derden. Fakton Consultancy zal bij de opdracht alle mogelijke voorzorgsmaatregelen nemen ter bescherming van de belangen van Opdrachtgever. Opdrachtgever zal zonder voorafgaande toestemming van Fakton Consultancy aan derden geen mededelingen doen over de aanpak van Fakton Consultancy, haar werkwijze en dergelijke, dan wel haar rapportage ter beschikking stellen. Externe communicatie (zoals persberichten etc.) over de opdracht vindt in gezamenlijk overleg en met naamsvermelding van Fakton Consultancy plaats.
- 10.6 Partijen, daaronder mede te verstaan hun werknemers alsmede gelieerde ondernemingen, verbinden zich om voldoende maatregelen te treffen om geheimhouding te verzekeren met betrekking tot elkaars gegevens van vertrouwelijke aard waarvan zij bij de uitvoering van de Overeenkomst kennis nemen.

## **11. Overmacht**

- 11.1 Indien Fakton Consultancy door overmacht wordt verhinderd de overeengekomen werkzaamheden geheel of gedeeltelijk uit te voeren, heeft zij het recht om zonder gerechtelijke tussenkomst de uitvoering van een Overeenkomst op te schorten of een

Overeenkomst geheel of gedeeltelijk als ontbonden te beschouwen, zulks naar haar keuze, zonder dat zij tot enige schadevergoeding of garantie is gehouden.

- 11.2 Onder overmacht wordt ten dezen onder meer doch niet uitsluitend verstaan: staking, afsluiting, brand, machinebreuk, storingen aan de netwerk server en andere bedrijfsstoornissen (hetzij bij Fakton Consultancy hetzij bij haar leveranciers van goederen en diensten), transportstoringen en andere buiten haar macht liggende gebeurtenissen, zoals oorlog, blokkade, oproer, daden van terrorisme, diefstal, epidemie, pandemie, devaluatie, overstroming en stormen, alsmede plotselinge verhoging van invoerrechten en accijnzen en/of belastingen, vertraging of uitblijven van levering door leveranciers, het niet verkrijgen van benodigde vergunningen en andere overheidsmaatregelen.

## **12. Aansprakelijkheid en exonерatie**

- 12.1 De door Fakton Consultancy te leveren Diensten komen te allen tijde tot stand op basis van een inspanningsverbintenis. Het voorgaande betekent dat Fakton Consultancy zich binnen de scope van de Opdracht maximaal zal inspannen om de Diensten naar tevredenheid van de Opdrachtgever te leveren, echter Fakton Consultancy kan nimmer garanderen dat het resultaat van de Diensten in voldoende mate overeenkomt met hetgeen de Opdrachtgever zich hiervan vooraf heeft voorgesteld.
- 12.2 Fakton Consultancy is slechts aansprakelijk voor de schade die Opdrachtgever lijdt als rechtstreeks gevolg van door haar opzet of grove schuld aan haar toe te rekenen tekortkomingen of onrechtmatig handelen bij de vervulling van de opdracht begaan, dan wel als gevolg van eventuele gebreken aan zaken. Iedere aansprakelijkheid van Fakton Consultancy voor enige andere vorm van schade is uitgesloten, waaronder mede begrepen aanvullende schadevergoeding in welke vorm dan ook, vergoeding van indirecte schade of gevolgschade of schade wegens gederfde winst.
- 12.3 Fakton Consultancy is voorts in geen geval aansprakelijk voor vertragingsschade, schade wegens verlies van gegevens, schade wegens overschrijding van leveringstermijnen als gevolg van gewijzigde omstandigheden, schade als gevolg van het verschaffen van gebrekkige medewerking, informatie of materialen door Opdrachtgever, schade wegens door Opdrachtgever gegeven inlichtingen of adviezen



waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van een schriftelijke overeenkomst vormt, schade wegens onjuistheden in door Opdrachtgever verstrekte informatie of schade die is veroorzaakt door handelen of nalaten van door Opdrachtgever bij de uitvoering van de Overeenkomst ingeschakelde derden. Voorwaarde voor het ontstaan van enig recht op schadevergoeding van Opdrachtgever is steeds, dat Opdrachtgever na het ontstaan van de schade zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is, de schade schriftelijk bij Fakton Consultancy heeft gemeld.

- 12.4 Goederen worden immer vervoerd voor risico van Opdrachtgever.

### **13. Beperking van aansprakelijkheid**

De eventueel in rechte vastgestelde aansprakelijkheid van Fakton Consultancy zal onder alle omstandigheden beperkt blijven tot maximaal het honorarium van de betreffende opdracht.

In geval van deelopdrachten geldt als maximum de som van het honorarium over het kalenderjaar waarin de aansprakelijkheid vestigende gebeurtenis of omissie heeft plaatsgevonden. Er geldt altijd een maximale aansprakelijkheid van € 1.000.000,- (één miljoen euro).

### **14. Toeleveranciers**

- 14.1 Indien een toeleverancier aan Fakton Consultancy het recht tot gebruik van bepaalde zaken slechts verleent overeenkomstig voorkomende algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen gehanteerd door die toeleverancier, kan Fakton Consultancy jegens Opdrachtgever tot niet meer worden gehouden dan voortvloeit uit voornoemde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen.
- 14.2 Op eerste verzoek van Opdrachtgever zal Fakton Consultancy eerstgenoemde informeren over de inhoud van de door de toeleverancier gehanteerde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen.
- 14.3 Als Opdrachtgever via Fakton Consultancy bepaalde zaken van derden koopt, zijn voor wat betreft de rechten en verplichtingen met betrekking tot het gebruik van deze zaken de algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen van die derden in die relatie tot Opdrachtgever van toepassing. Op eerste verzoek zullen voornoemde algemene voorwaarden en/of specifieke contractsbepalingen door Fakton

Consultancy aan Opdrachtgever ter hand worden gesteld.

### **15. Beëindiging**

- 15.1 Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk anders overeengekomen, geldt de opdracht van Opdrachtgever aan Fakton Consultancy voor bepaalde tijd. De opdracht wordt geacht te zijn voltooid indien de Diensten door Fakton Consultancy zijn afgerond en Opdrachtgever niet heeft gereclameerd conform artikel 9 van de Voorwaarden.
- 15.2 Eventuele werkzaamheden door Fakton Consultancy volgend op de in het vorige lid bedoelde voltooiing, leiden automatisch tot een nieuwe overeenkomst tussen Fakton Consultancy en Opdrachtgever, waarvoor Opdrachtgever het door Fakton Consultancy gehanteerde standaardtarief verschuldigd zal zijn.
- 15.3 Indien Opdrachtgever niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting die voor hem uit een Overeenkomst mocht voortvloeien, is Opdrachtgever per onmiddellijk in verzuim en is Fakton Consultancy gerechtigd zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst:
- de uitvoering op te schorten totdat betaling voldoende zeker is gesteld; en/of
  - de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden;
  - één en ander onverminderd de andere rechten van Fakton Consultancy en zonder dat Fakton Consultancy tot enige schadevergoeding is gehouden.
- 15.4 In geval van faillissement, (voorlopige) surséance van betaling, gebruikmaking van de Wet Homologatie Onderhands Akkoord ('WHOA'), stillegging of liquidatie van het bedrijf van Opdrachtgever, zullen van rechtswege alle Overeenkomsten met Opdrachtgever zijn ontbonden, tenzij Fakton Consultancy Opdrachtgever binnen redelijke tijd meedeelt nakoming van (een deel van) de betreffende Overeenkomst te wensen, in welk geval Fakton Consultancy zonder ingebrekestelling gerechtigd is:
- de uitvoering op te schorten totdat betaling voldoende zeker is gesteld;
  - en/of de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden;
  - één en ander onverminderd de andere rechten van Fakton Consultancy en zonder dat Fakton Consultancy tot enige schadevergoeding is gehouden.





- 15.5 Ingeval een Overeenkomst voortijdig door Opdrachtgever wordt beëindigd alsmede in geval van beëindiging in de zin van lid 3 en 4 van dit artikel zal Opdrachtgever het gehele in de Overeenkomst begrote bedrag onmiddellijk opeisbaar verschuldigd zijn.

#### **16. Afwikkeling Overeenkomst**

- 16.1 In alle gevallen, waarin de Overeenkomst tussen Opdrachtgever en Fakton Consultancy eindigt, ingevolge enige bepaling van de Voorwaarden of door tussenkomst van de rechter, blijven de Voorwaarden de rechtsverhouding tussen partijen beheersen, voor zover dit voor de afwikkeling van de Overeenkomst noodzakelijk is.
- 16.2 Opdrachtgever is niet gerechtigd tijdens de uitvoering van de opdracht en binnen één jaar na beëindiging van de opdracht personen die vanuit Fakton Consultancy betrokken zijn (geweest) bij de uitvoering van de opdracht in dienst te nemen of met deze personen over indiensttreding te onderhandelen dan na goedkeuring van Fakton Consultancy.
- 16.3 Indien Opdrachtgever tekortschiet in de nakoming van de voor haar uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen, verbeurt zij door dat enkele feit, zonder dat daartoe ingebrekestelling of inachtneming van enige andere formaliteit vereist is, aan Fakton Consultancy een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete van € 50.000,- (vijftigduizend euro), alsmede een boete van € 1.000,- (duizend euro) voor elke dag dat deze tekortkoming voortduurt, onverminderd het recht van Fakton Consultancy op vergoeding van door die tekortkoming geleden schade.

#### **17. Volledige Overeenkomst**

Een Overeenkomst, inclusief de Voorwaarden, is een volledige weergave van de rechten en verplichtingen van partijen en treedt in de plaats van alle daaraan voorafgaande schriftelijke en mondelinge afspraken, verklaringen, uitspraken en gedragingen van partijen.

#### **18. Toepasselijk recht, bevoegde rechter**

- 18.1 Op de Voorwaarden, alsmede op alle Overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
- 18.2 Alle eventuele geschillen die ontstaan naar aanleiding van een Overeenkomst of de Voorwaarden zullen, voor zover niet anders door de wet dwingend voorgeschreven, in eerste instantie worden

onderworpen aan het oordeel van de Raad van Arbitrage voor de Bouw.

#### **19. Klachtenprocedure**

Fakton Consultancy staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening. Ook vinden wij de tevredenheid van onze klanten belangrijk. In het kader van onze kwaliteitsborging vragen wij u ingeval u ontevreden bent over onze diensten hierover een klacht in te dienen.

Wij zullen er alles aan doen om de klacht naar tevredenheid te behandelen. Ook helpt u ons met het indienen van een klacht om onze werkprocessen en dienstverlening nog beter vorm te geven en op deze wijze uw ontevredenheid in de toekomst te voorkomen. Voor onze klachtenprocedure verwijzen wij u naar onze website ([www.fakton.com](http://www.fakton.com)).

#### **20. Ethiek**

- 20.1 Fakton Consultancy is gehouden de Opdrachtgever onafhankelijk in een vertrouwenspositie ter zijde te staan. Fakton Consultancy dient alles te vermijden wat de onafhankelijkheid van haar dienstverlening kan schaden.
- 20.2 Fakton Consultancy is gehouden zich te gedragen naar de 'Rules of Conduct for Firms' zoals opgesteld door de Royal Institute of Chartered Surveyors (<https://www.rics.org/nl>) op 4 juni 2007.
- 20.3 Iedere medewerker van Fakton Consultancy is gehouden zich te gedragen naar de 'Rules of Conduct for Members' zoals opgesteld door de Royal Institute of Chartered Surveyors (<https://www.rics.org/nl>) op 4 juni 2007.
- 20.4 Fakton heeft haar gedragscode vastgelegd in de Fakton Rules of Conduct. Door ondertekening van deze regels heeft elke Fakton professional verklaard zich te gedragen volgens deze regels.
- 20.5 Toezicht op naleving van de Rules of Conduct evenals behandelen van klachten hieromtrent geschiedt door de Compliance Officer van Fakton.

#### **21. Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering van Terrorisme (WWFT)**

Op grond van geldende regelgeving (daaronder begrepen de Wet ter voorkoming van Witwassen en Financiering van Terrorisme) behoudt Fakton Consultancy zich het recht voor voor aanvang van de dienstverlening de Opdrachtgever te identificeren en in ieder geval ongebruikelijke transacties te



rapporteren aan de bevoegde autoriteiten. Door het geven van de opdracht bevestigt de Opdrachtgever dat hij op de hoogte is van deze regelgeving en verklaart te zullen voldoen aan de in het kader van deze regelgeving door Fakton Consultancy gestelde en/of te stellen vereisten.

## **22. Privacy**

Fakton Consultancy verwerkt persoonsgegevens van haar opdrachtgevers en daar werkzame personen voor optimale dienstverlening en voldoening aan wettelijke verplichtingen. Fakton Consultancy maakt voor haar website gebruik van Cookies. Voor ons Privacybeleid dat tevens ons Cookiegebruik reguleert, verwijzen wij u naar onze website ([www.fakton.com](http://www.fakton.com)).



### Bijlage 3: Taxatiemethodieken

De taxatiemethode is de specifieke procedure of techniek die wordt gehanteerd om het resultaat te beoordelen of te berekenen. De RICS onderscheidt hierin drie hoofdcategorieën: de vergelijkingsmethode, inkomstenbenadering en kostenbenadering. De residuele methode is een combinatie van de voorgaande methoden.

#### Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode is gebaseerd op een vergelijking van het desbetreffende object met identieke of soortgelijke objecten (of rechten c.q. verplichtingen) waarvoor prijsinformatie beschikbaar is, zoals een vergelijking met markttransacties in hetzelfde of een nauw verwant type object (of recht c.q. verplichting) binnen een passende tijdshorizon (RICS, VPS 5.2).

#### Inkomstenbenadering

De inkomstenbenadering is gebaseerd op kapitalisatie of conversie van de huidige en de verwachte inkomsten (kasstromen), die verschillende vormen kunnen aannemen, om te komen tot één huidige kapitaalwaarde. Van de diverse vormen kan zowel kapitalisatie van conventionele marktgebaseerde inkomsten als discontering van specifieke verwachte inkomsten als passend worden beschouwd afhankelijk van het type object en van de vraag of een dergelijke benadering door de marktpartijen zou worden gehanteerd (RICS, VPS 5.2).

Binnen de inkomstenbenadering zijn er twee belangrijke varianten: de discounted cash flow-methode (DCF-methode) en de huurwaardekapitalisatiemethode.

##### *DCF-methode*

Bij toepassing van de DCF-methode wordt de verwachte kasstroom door discontering teruggerekend tot de waardepeildatum, hetgeen resulteert in een contante waarde van het actief (IVS 105, 50.2).

##### *Huurwaardekapitalisatiemethode*

De huurwaardekapitalisatiemethode bestaat uit de vermenigvuldiging van de markthuur van het object en een kapitalisatiefactor. De markthuur wordt comparatief bepaald, door vergelijking met recente transacties van soortgelijke objecten. De kapitalisatiefactor wordt afgeleid uit verkooptransacties waarvan de markthuur en de verkoopprijs bekend zijn. Het delen van de verkoopprijs door de markthuur levert de kapitalisatiefactor op. Deze methode is toepasbaar in het geval waarin voldoende referentietransacties beschikbaar zijn (VPS 5.2 & IVS 105).

De BAR-methode houdt in dat de marktwaarde van een object wordt bepaald door de markthuur te delen door een marktconform bruto aanvangsrendement (BAR). Het bruto aanvangsrendement dient comparatief te worden bepaald aan de hand van recente transacties van soortgelijke objecten. Deze methodiek is toepasbaar in het geval waarin voldoende referentietransacties beschikbaar zijn.

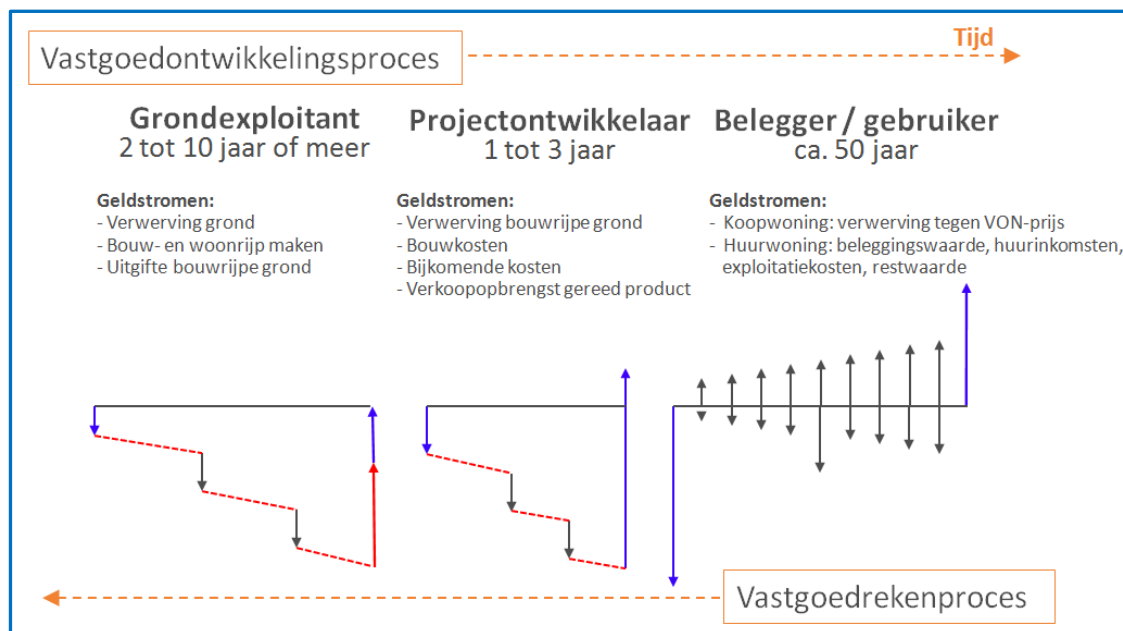
#### Kostenbenadering

De kostenbenadering is gebaseerd op het economische principe dat een koper niet meer voor een object zal betalen dan wat het zal kosten om een object van gelijkwaardig nut te verwerven, hetzij door aankoop, hetzij door bouw (RICS, VPS 5.2).

#### Residuele (grondwaarde)methode

Conform de definities van de IVS (IVS 410, 40.1.b) is de residuele methode een combinatie van de vergelijkingsbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. De residuele methode is gebaseerd op de voltooide "bruto ontwikkelingswaarde" en de aftrek van ontwikkelingskosten en het rendement van de ontwikkelaar om te komen tot de residuele waarde van het ontwikkelingsvastgoed.

De residuele (grond)waarde is het residu van de opbrengsten en kosten (bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten, winst en risico en rente) van het te ontwikkelen en/of transformeren vastgoed en de kosten van het bouw- en woonrijp maken van het gebied. In de waardering wordt onderscheid gemaakt tussen de vastgoedontwikkelingsfase, teneinde de waarde van bouwrijpe grond te bepalen, en de grondexploitatie, teneinde de waarde van de grond in de huidige staat te bepalen. Tevens wordt rekening gehouden met tijdsinvloeden (prijsontwikkelingen en financieringskosten).



*Figuur: Residuele grondwaarde methodiek*

## Specifieke taxatiemethodieken

### Complexwaarde

De waarde van de getaxeerde gronden is bepaald op basis van een complexwaarde. Hierbij zijn de kosten en opbrengsten van de integrale ontwikkeling in kaart gebracht en de resulterende waarde van het gehele complex is vervolgens naar rato van het kavel oppervlak verdeeld over de grondeigenaren.

### Marktwaarde Verhuurde Staat

De Marktwaarde Verhuurde Staat (MVS) die de basis vormt voor de waardering van sociale huurwoningen gebruiken wij in combinatie met de DCF-methode. De waardering komt tot stand door de huuropbrengsten, exploitatiekosten, groot onderhoud en eindwaarde contant te maken naar de waardepeildatum. Afhankelijk van de risico's in de kasstromen zal een bijpassende disconteringsvoet vastgesteld moeten worden.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt doorgaans plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Voor reguliere woongelegenheden en parkeren geldt dat de hoogste van het doorexploiteer- of uitpondscenario wordt gehanteerd als Marktwaarde Verhuurde Staat. Alleen in de full-versie kan het hanteren van één deze twee scenario's worden afgedwongen, als bijvoorbeeld uit marktanalyse blijkt dat uitponden niet realistisch is, kan alleen het doorexploiteerscenario worden gehanteerd.



Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd. Daarbij wordt verondersteld dat elk jaar bij een deel van de verhuureenheden, de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt de eenheid opnieuw verhuurd en wordt de huur na mutatie opgetrokken naar de potentiële huur, die bepaald is op basis van de markthuur met voor gereguleerde woningen als maximum de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel.

Aan het einde van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen en de eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar de waardepeildatum en opgeteld om tot een waarde in het doorexploiteerscenario te komen.

In het uitpondscenario wordt verondersteld dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden bij mutatie niet opgetrokken, maar wordt daarvoor in de plaats een verkoopkasstroom en verkoopkosten opgenomen. Na de 15-jarige DCF-periode wordt de eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt en vervolgens opgeteld om tot de waarde in het uitpondscenario te komen.

De waarde op basis van het doorexploiteerscenario, respectievelijk indien van toepassing het uitpondscenario, is de som van de waarden van alle individuele verhuureenheden in het waarderingscomplex. Nadat de waarden op basis van beide scenario's zijn bepaald, leidt de hoogste waarde van de twee scenario's uiteindelijk tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.

Bij de bepaling van de Marktwaarde Verhuurde Staat gelden de uitgangspunten zoals opgenomen in het "Handboek modelmatig waarderen". Dit is een voorwaarde waaraan taxaties voor woningcorporaties moeten voldoen.

## Bijlage 4: Taxatieopname-formulier



Fakton Valuation

World Trade Center  
22ste etage  
Beursplein 37  
3011 AA Rotterdam

Postbus 30188  
3001 DD Rotterdam

+31 10 300 6000  
info@fakton.com  
www.fakton.com

## Opnameformulier

### Taxaties – (her)ontwikkel- en transformatie objecten

Algemene gegevens opname	
Naam taxateur	Joep Thomassen MSc MRICS RT
Opnamedatum + tijd	14-11-2023, 10.00 uur
Projectcode	110504
Naam object	Grondwaarde bouwrijp Oostpolder
Adres	Oostpolder e.o.
Postcode / Plaats	Nooitgedacht e.o.

Kenmerken omringende gebied, beschikbaarheid verbindingen	
Ligging	Buiten bebouwde kom
Beschrijving van omgeving: (type functies, bouwperiode omliggende bebouwing, infrastructuur, .... )	Weiland en havengebied Groningen Sea Ports. In het gebied staan aantal windmolens. Door het gebied loopt de Groote Tjariet
Betaald parkeren in de omgeving	Ja
Bereikbaarheid auto	Uitstekend
Bereikbaarheid OV	Matig
Afstand tot OV knooppunt	
Omschrijving voorzieningen en afstand tot voorzieningen in de omgeving (denk aan winkels, horeca, maatschappelijke voorzieningen etc.)	

Kenmerken van het getaxeerde object
-------------------------------------

Type object	Bouwrijpe kavel
Huidige functie	Agrarisch
Opstallen aanwezig	Nee
Parkeerplaatsen aanwezig	Nee
Beschrijving van het object (omvang, hoogte, verhouding kavel/gebouw, maaiveld/gebouwde parkeervoorzieningen, verhuurd/vrij van huur en gebruik, bouwjaar, verontreiniging, gebreken, belemmeringen (recht van overpad etc.), staat van onderhoud, materialisatie/installaties etc.)	Grootschalige ontwikkeling van bedrijfsgrond voor productie van waterstof, batterijen en ruimte voor hyperscale datacenter en maakindustrie.
Beoogde functie	Bedrijventerrein
Vermoeden van (bodem)verontreiniging	Nee
Vermoeden van aanwezigheid van asbest	Nee
Bijzonderheden	

#### SWOT-analyse op basis van bezichtiging

STRENGTH	WEAKNESSES



OPPORTUNITIES	THREATS

**Aantekeningenblad**

Regen tijdens de bezichtiging



















**Planologische risicoanalyse Bedrijventerrein Oostpolder.**

Kenmerk : T-9228  
Datum : 24 november 2023

**Opdrachtgever:**  
Provincie Groningen  
Postbus 2000  
1500 Groningen



Kenmerk: T-9228  
Datum: 24 november 2023

---

## **Inhoudsopgave**

<b>1.</b>	<b>Aanleiding tot het advies.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Procedure; van toepassing zijnde recht.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Toelichting opdrachtgever.....</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Overwegingen van de adviseur.....</b>	<b>4</b>
4.1.	Ten aanzien van de hoofdzaak.....	4
4.1.1.	Vergelijking van de planologische regimes.....	4
4.1.2.	Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding ....	13
4.1.3.	Normaal maatschappelijk risico ....	15
<b>5.</b>	<b>Planschademanagement ....</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>Conclusie ....</b>	<b>19</b>

Kenmerk: T-9228  
Datum: 24 november 2023

---

## **1. Aanleiding tot het advies.**

Door de provincie Groningen is verzocht een planologische risicoanalyse te verrichten in verband met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Oostpolder.

De adviseur, die het advies uitbrengt, is mr. T.A.P. Langhout RT Register-Taxateur, ingeschreven onder nummer RT971052508, planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS), rentmeester en Gerechtelijk Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444 en partner bij Langhout & Wiarda bestuursschade- en omgevingsrecht deskundigen te Oranjewoud.

Het betreft een wettelijke taxatie op basis van artikel 6.1 e.v. Wro. De taxatie is verricht op basis van planmaximalisatie en wijkt om die reden af van een reguliere taxatie van een onroerende zaak voor bijvoorbeeld koop, huur of een andere marktwaardebepaling. Ik heb de taxatie derhalve verricht in mijn kwaliteit als taxateur planschade. Zij wijkt ook voor wat betreft de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten af van de bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden. De fundamentele beginselen, zoals verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels, zijn wel van toepassing.

Door ondergetekende is geen (nader) titelonderzoek gedaan naar eventuele zakelijke rechten.

Het correspondentieadres is: Adviesgroep Langhout & Wiarda Juristen, Heidelaan 15-B, 8453 XG Oranjewoud.

Telefoonnummer : 0513 - 650665  
Telefaxnummer : 0513 - 629255  
E-mailadres : [tapl@langhoutwiarda.nl](mailto:tapl@langhoutwiarda.nl)  
Website: : [www.langhoutwiarda.nl](http://www.langhoutwiarda.nl)

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de vermogensschade, in casu de indirecte planschade. De adviseur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens opdrachtgever of derden met betrekking tot deze analyse. Door Langhout & Wiarda worden algemene voorwaarden gehanteerd waaronder de dienstverlening plaatsvindt. Deze algemene voorwaarden treft u aan op onze website. U kunt de algemene voorwaarden daar raadplegen. Op uw verzoek worden de algemene voorwaarden graag kosteloos toegezonden.

## **2. Procedure; van toepassing zijnde recht.**

In verband met het feit dat het in casu gaat om een planologische risicoanalyse komen procedurele aspecten in deze advisering niet aan de orde. Het van toepassing zijnde recht is de Wet ruimtelijke ordening van 20 oktober 2006, Stb. 566. In dit recht is onder meer een forfaitair maatschappelijk risico opgenomen (artikel 6.2 van de Wro) van 2 %.

## **3. Toelichting opdrachtgever.**

De opdracht is schriftelijk toegelicht door de heer E. Noordam, werkzaam bij opdrachtgever.

## **4. Overwegingen van de adviseur.**

### **4.1. Ten aanzien van de hoofdzaak.**

#### **4.1.1. Vergelijking van de planologische regimes.**



Kenmerk: T-9228  
Datum: 24 november 2023

---

## **Algemeen.**

Teneinde te beoordelen of als gevolg van de planologische wijzigingen planologisch nadeel zal optreden dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime ten gevolge waarvan een belanghebbende schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de mogelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het daaraan voorafgaande planologische regime.

Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Dus hoezeer de feitelijke situatie ook afwijkt van de planologisch meest ongunstige situatie, van die laatste situatie moet worden uitgegaan.

Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken. De Afdeling noemt in dit kader in haar uitspraken milieuhygiënische beperkingen dan wel andere omstandigheden (AbRS 7 november 2007, nr. [200702220/1](#)), en feitelijke of juridische belemmeringen (AbRS 30 mei 2007, nr. [200609211/1](#) en AbRS 27 december 2006, nr. [200603619/1](#)). De Afdeling legt de lat evenwel hoog en wijkt niet snel af van de hoofdregel van maximale invulling.

In het kader van de maximale invulling van het **oude** planologische regime dienen bij indirecte planschade overgangsbepalingen in beginsel buiten beschouwing te blijven, omdat overgangsbepalingen van een andere orde zijn dan de overige voorschriften betreffende de bestemmingen van de in dat plan begrepen gronden. Immers de bestaande situatie past niet binnen de bestemmingsregeling en beoogd wordt om aan deze strijdige situatie een einde te maken binnen de planperiode. Indien bebouwing en/of gebruik onder de werking van het overgangsrecht wordt gebracht, leidt die maatregel in het algemeen wel tot een planologische verslechtering.

## **Flexibiliteitsbepalingen.**

Bij het bepalen van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden van het nieuwe en oude planologische regime worden binnenplanse afwijkingen buiten beschouwing gelaten. Deze flexibiliteitsbepalingen zijn sedert de invoering van de Wro op 1 juli 2008 zelfstandige titels voor schade. Bij directe planschade geldt dat eerst bij weigering of verlening van de binnenplanse afwijking onder beperkende voorwaarden, zij ten opzichte van het voorafgaande planologische regime tot schade zouden kunnen leiden.

## **Uit te werken bestemmingen.**

Uit te werken bestemmingen zijn sedert 25 april 2013, voor nadien binnengekomen aanvragen om tegemoetkoming in schade, geen titel voor schade meer, dat is eerst het uitwerkingsplan dan wel een ander opvolgend planologische regime en deze uit te werken bestemmingen worden bij de planvergelijking buiten beschouwing gelaten.

Een in de planregels bij een uit te werken bestemming opgenomen bouwverbod dient bij directe planschade onder voorwaarden echter wel in de vergelijking te worden betrokken. Dit bouwverbod is geen bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid, van de Wro en derhalve geen bepaling van een bestemmingsplan die in artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro is uitgezonderd. Indien in het nieuwe bestemmingsplan is geregeld dat van het bouwverbod bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) kan eerst sprake van schade zijn als de uitoefening van deze bevoegdheid wordt geweigerd (artikel 6.1, zesde lid, Wro); zie AbRS 11 juli 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2298](#). Uit voormelde jurisprudentie van de Afdeling volgt eveneens, dat het

---

Kenmerk: T-9228  
Datum: 24 november 2023

---

wegbestemmen van bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden in de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime dient te worden betrokken.

### **Relevante planologische regimes.**

Het beoogde plangebied is in de eerste plaats gelegen binnen de grenzen van het op 17 februari 2010 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied'. In de tweede plaats geldt het op 11 april 2013 vastgestelde 'Facetbestemmingsplan gebruiksregeling woonbestemmingen'. In de derde plaats is de op 15 oktober 2015 vastgestelde herziening bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing. In de vierde plaats geldt het op 28 juni 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan mini-windturbines'. In de vijfde plaats is bij besluit van 12 september 2017 omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 21 windturbines voor de periode van 30 jaar. In de zesde plaats is het 'Inpassingsplan Agrarische bouwpercelen' van toepassing, dat op 31 januari 2018 is vastgesteld. In de zevende plaats geldt het Facetbestemmingsplan 'Eemsmond Gebouwd Erfgoed' dat op 12 juli 2018 is vastgesteld. In de achtste plaats zijn de bij besluit van 16 juli 2019 verleende omgevingsvergunningen met betrekking tot de verplaatsing en wijziging van de inkoopstations, het aanleggen van de opstelplaatsen en de toegangswegen en (tijdelijke) in- en uitritten Windpark Oostpolders op het plangebied van toepassing. In de negende plaats geldt het bestemmingsplan 'Facetregeling geitenhouderijen' d.d. 28 oktober 2020. In de tiende plaats is het op 28 april 2022 vastgestelde facetbestemmingsplan 'Harmonisatie Het Hogeland' op het plangebied van toepassing.

Het 'Facetbestemmingsplan gebruiksregeling woonbestemmingen', de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied', het 'Facetbestemmingsplan mini-windturbines', het 'Inpassingsplan Agrarische bouwpercelen', het Facetbestemmingsplan 'Eemsmond Gebouwd Erfgoed', de 'Facetregeling geitenhouderijen' en het facetbestemmingsplan 'Harmonisatie Het Hogeland', laat ik verder buiten beschouwing, omdat zij in casu niet relevant zijn.

### *Bestemmingsplan 'Buitengebied'.*

Aan de binnen het beoogde plangebied gelegen gronden is de bestemming 'Agrarisch - Dijkenlandschap' toegekend. Verder geldt de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. In het plangebied is het perceel Dijkweg 2 (mts Slob) te Eemshaven de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf' toegekend. Ik neem aan dat de maatschap door aankoop of anderszins is gecompenseerd en laat dit perceel bij de beoordeling buiten beschouwing. Verder rust op een aantal ten westen van de Borkumweg gelegen percelen de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied'.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch - Dijkenlandschap' zijn, voor zover relevant, bestemd voor:

De voor 'Agrarisch - Dijkenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik;
- b. cultuurgrond

met daaraan ondergeschikt:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en archeologische waarden van het dijkenlandschap waaronder begrepen landschappelijke openheid en bodembescherming;
- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. extensief dagrecreatief medegebruik;
- e. wegen en paden;
- f. sloten, poelen en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen en -partijen;

met de daarbijbehorende:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



Kenmerk: T-9228  
 Datum: 24 november 2023

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden voor zover van belang de volgende regels:

- a. silo's, platen en bassins zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- b. n.v.t.;
- c. de bouwhoogte van perceelafscheidings buiten de bouwpercelen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- d. n.v.t.;
- e. de bouwhoogte van reclamemasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- f. n.v.t.
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal buiten het bouwperceel ten hoogste 3,00 m bedragen.

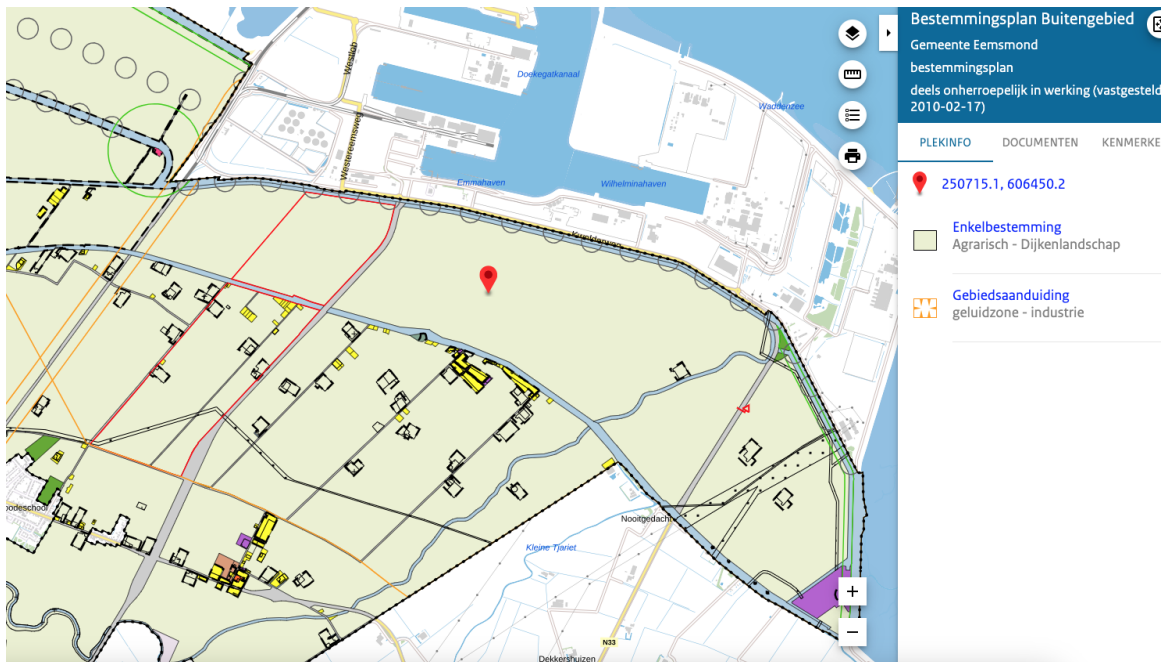
In de planregels is een aantal specifieke gebruiksregels opgenomen. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt voor zover in casu van belang in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de plaatsing van een mestvergiftingsinstallatie of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid en detailhandel, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- c. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten buiten het bouwperceel, met uitzondering van tijdelijke opslag van akkerbouwproducten, alsmede tijdelijke opslag van mest, onder voorwaarde dat de mestopslag niet langer dan zes maanden duurt en de mestopslag niet gedurende twee opeenvolgende jaren op dezelfde locatie plaats heeft;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch niet-grondgebonden bedrijf" of "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf met ondergeschikte intensieve tak";
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwvlak) of de noodzakelijke bereikbaarheid van bebouwde percelen;
- g. n.v.t.;
- h. n.v.t.;
- i. het gebruik van gronden ten behoeve van de sierteelt, fruitteelt, bosbouw, boomteelt, houtteelt of overige opgaande teeltvormen, niet zijnde boomgaarden op erven bij woonhuizen en boerderijen;
- j. n.v.t.;
- k. n.v.t.;
- l. n.v.t.;
- m. n.v.t.

Uit de gebruiksregels blijkt onder andere dat teeltondersteunende voorzieningen en dergelijke niet zijn toegestaan.

Kenmerk: T-9228  
 Datum: 24 november 2023

## Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' .

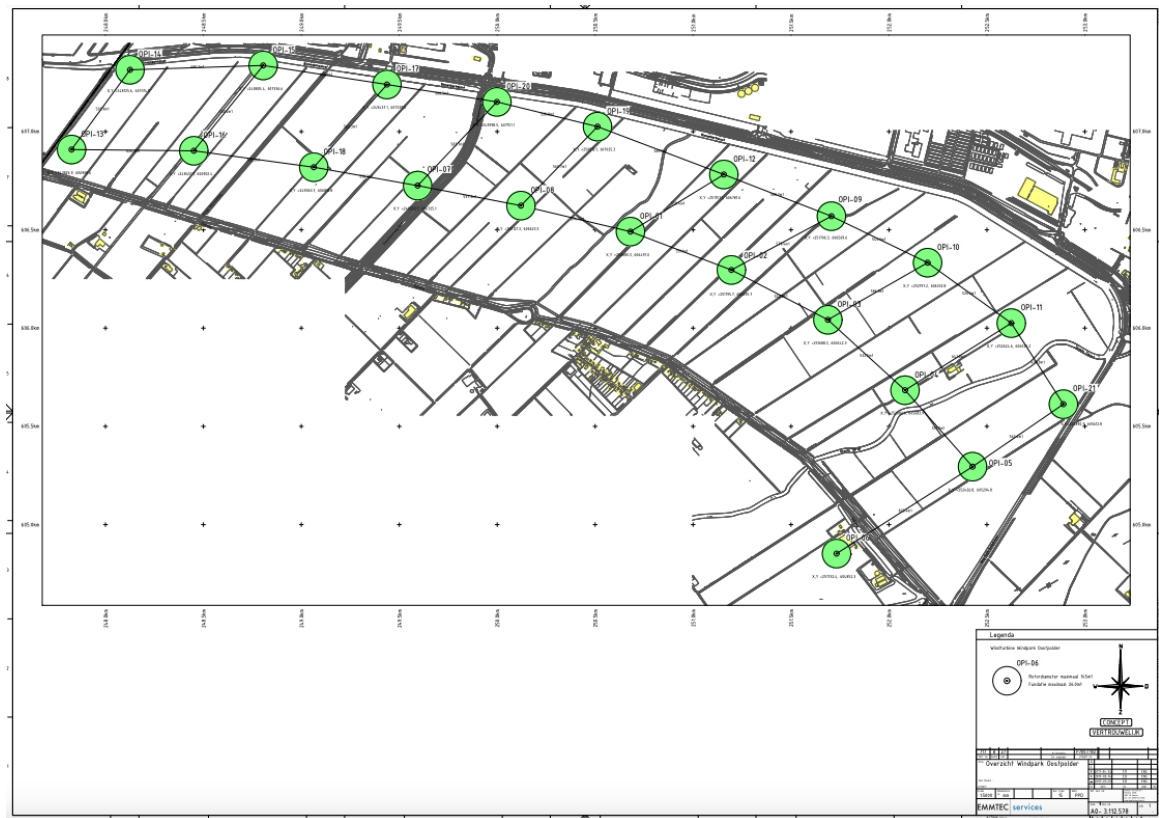


*Omgevingsvergunning 12 september 2017.*

Bij besluit van 12 september 2017 is Waddenwind B.V. omgevingsvergunning verleend voor 21 windturbines met bijbehorende voorzieningen voor de periode van maximaal 30 jaar (uiterlijk tot 30 november 2047) en de verwijdering van 10 bestaande windturbines. De ashoogte van de turbines bedraagt minimaal 135 en maximaal 166 meter. De tiphoogte bedraagt minimaal 198 en maximaal 239 meter. De rotordiameter bedraagt minimaal 125 en maximaal 145 meter.



Kenmerk: T-9228  
 Datum: 24 november 2023



*Omgevingsvergunning 16 juli 2019.*

De vergunning heeft betrekking op een aantal veranderingen van de reeds vergunde situatie en heeft betrekking op het wijzigen van de maatvoering van de vergunde inkoopstations, de verplaatsing van het inkoopstation bij windturbine OPI-11 naar windturbine OPI-19, kadastrale nummering van het inkoopstation wordt: sectie M28:UHZO2M28GOOOO en het toevoegen van de juiste kadastrale gegevens van het inkoopstation bij windturbine OPI-07 en het aanleggen van kraanopstelplaatsen bij de windturbines.

*Omgevingsvergunning 16 juli 2019.*

Er is omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van toegangswegen en het maken van een uitweg op de N46 voor windpark Oostpolder.

Voor de volledige regels wordt verwezen naar de desbetreffende bestemmingsplannen, besluiten en omgevingsvergunningen.

### **Het nieuwe planologische regime.**

Bij de beoordeling is uitgegaan van de op 8 november 2023 door provinciale staten vastgestelde 'Structuurvisie Oostpolder' en van het ontwerp inpassingsplan d.d. 9 november 2023.

Qua milieubelasting vindt er een inwaartse zonering plaats. In het zuidelijke gedeelte is plaats voor bedrijven in de milieucategorie licht, in het middengebied is ruimte voor bedrijven in de categorie middelzwaar en in het noordelijke gedeelte bedrijven in de categorie zwaar.

De hoofdontsluitingen zullen plaatsvinden op de N33 en de N46 en op de rotonde bij de Huibertgatweg.

Kenmerk: T-9228

Datum: 24 november 2023

Aan de binnen het beoogde plangebied gelegen gronden zijn de bestemmingen 'Bedrijventerrein - Industrie', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water' toegekend alsmede de dubbelbestemmingen 'Leiding - Gas', 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' en 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 4x380 Kv'. Verder zijn de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - industrie', 'milieuzone - geluidzonebeheer', 'veiligheidszone - plaatsgebonden risico 10-6', 'veiligheidszone - signaleringsgebied', 'veiligheidszone - windturbine risicovolle Inrichting 10-5' en 'vrijwaringszone - buisleiding' op de verbeelding aangegeven alsmede de maatvoering en de functieaanduidingen.

Aan de zuidzijde van het plangebied aan de Dijkweg is een groene bufferzone gecreëerd met een breedte die varieert van circa 100 meter tot 200 meter bij Oudeschip. Achter de bufferzone zijn bedrijven in milieucategorie licht toegestaan binnen een strook die varieert van circa 300 tot 400 meter. De bouwhoogte van de gebouwen achter de groene buffer bedraagt 15 meter over een diepte van circa 100 meter. Het dichtst bij de Dijkweg geldende standaardgeluidsbudget in dB(A) m<sup>2</sup> bedraagt voor de dag- avond- en nachtperiode respectievelijk 57, 52 en 47.

In het midden- en noordelijke plangebied is een hoogte van 25 tot 35 meter toegestaan. De in de bedrijfsbestemming opgenomen as- en tophoogten van de windturbines laat ik in het kader van deze beoordeling buiten beschouwing omdat de turbines al zijn vergund. In het noordoostelijke plangebied is de dubbelbestemming hoogspannings- verbinding opgenomen. Er is een bouwhoogte van maximaal 65 meter toegestaan.

In het kader van deze beoordeling zijn alleen de bestemmingen 'Bedrijventerrein - Industrie' en 'Groen' relevant.

Op grond van de bestemming '*Bedrijventerrein - Industrie*' zijn de gronden onder andere bestemd voor:

- bedrijven ten behoeve van de productie van waterstof ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - waterstof';
  - bedrijven ten behoeve van de productie van batterijen en innovatieve elektriciteitsintensieve bedrijven op het gebied van hightech-maakindustrie
- met genoemde bedrijven die noodzakelijke toeleveranciersbedrijven en andere bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 Bedrijvenlijst Oostpolder met de daarbij behorende voorzieningen.

In het inpassingsplan zijn de windturbines inbestemd conform de eerder verleende omgevingsvergunningen.

In de planregels is de vestiging van een aantal bedrijven expliciet uitgesloten, zoals kerncentrales.

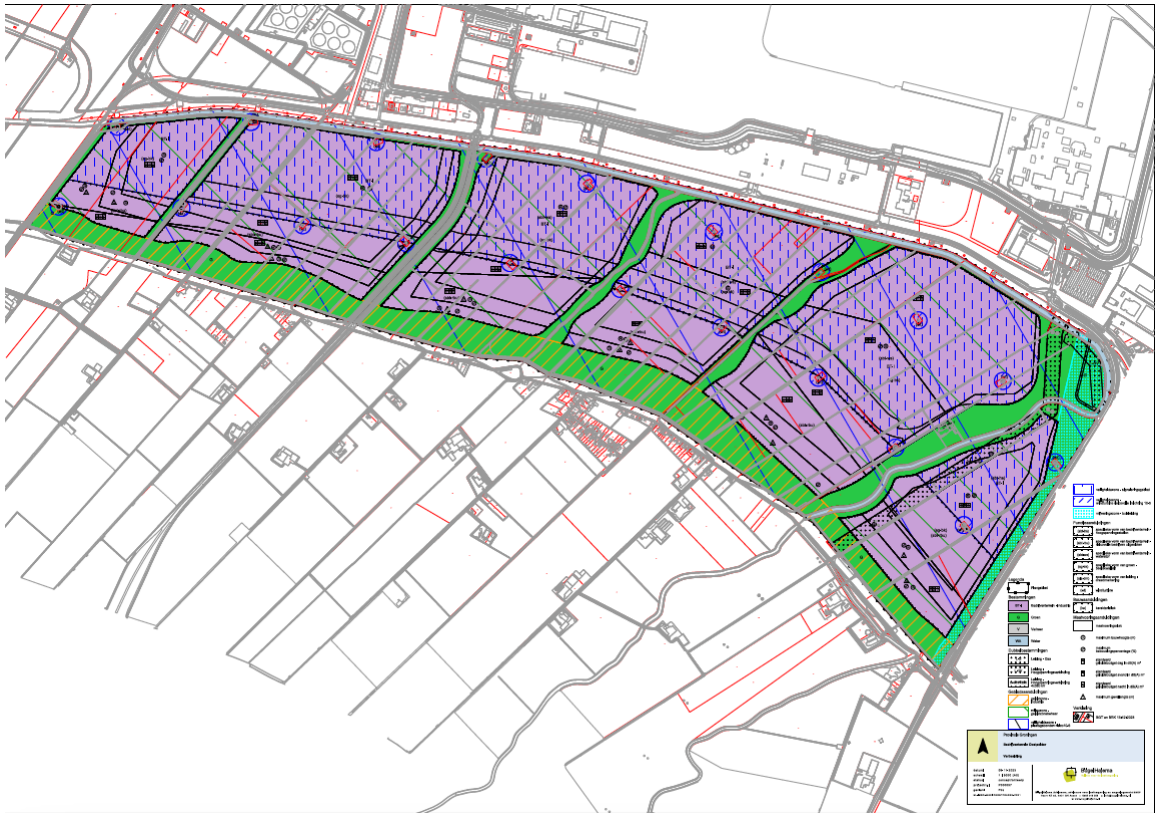
Op grond van de bestemming '*Groen*' zijn de gronden bestemd voor onder andere:

- groen en groenvoorzieningen overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan en landschapsvisie Oostpolder;
- water, (hoofd)watergangen en waterberging;
- wegen en paden;
- agrarisch medegebruik.



Kenmerk: T-9228  
Datum: 24 november 2023

## Verbeelding inpassingsplan 'Bedrijventerrein Oostpolder'.



Voor de volledige regels wordt verwezen naar het inpassingsplan.

### Vergelijking.

Voor de beoordeling van een aanvraag om schadevergoeding dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie zal komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

### Opeenvolgende bebouwingsmogelijkheden.

Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen bedrijven en woningen. Voor de rond het beoogde plangebied gesitueerde agrarische bedrijven en het perceel met de bedrijfsbestemming plaatselijk bekend als Derk Luddesweg 23 treedt in principe geen schade op, omdat zij door de beoogde bebouwing niet in hun activiteiten zullen worden belemmerd en anderszins niet schadegevoelig zijn.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is, voor zover relevant voor dit advies, in de eerste plaats de bestemming 'Agrarisch - Dijkenlandschap' van toepassing. In het plangebied is het perceel Dijkweg 2 (mts Slob) te Eemshaven de specifieke functietoewijzing 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf' toegekend. Ik neem aan dat dit bedrijf anderszins is of zal worden gecompenseerd. Verder bevinden zich geen bouwvlakken in het beoogde plangebied.

Perceelafscheidingsen mogen maximaal 1 meter hoog zijn. De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter. De hoogte van een reclamemast mag maximaal 6 meter bedragen.

Kenmerk: T-9228  
Datum: 24 november 2023

---

Bij de invulling van het vigerende planologische regime en dit geldt uiteraard ook voor het nieuwe planologische regime dient er vanuit te worden gegaan, dat de toegestane gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op voor voor potentiële aanvragers de meest ongunstige wijze binnen de bestemming kunnen worden gerealiseerd. Dat een dergelijke invulling feitelijk niet voor de hand liggend is doet niet ter zake.

Binnen het plangebied bevinden zich 21 windturbines met bijbehorende voorzieningen, die al vergund zijn en die in het kader van deze beoordeling niet relevant zijn maar die thans al van invloed zijn op de situeringswaarde.

Uitzicht richting het beoogde plangebied wordt thans op begane grondniveau ook al deels belemmerd door de dijk. Ook dient met de vergunde windturbines rekening te worden gehouden. Verder dient rekening te worden gehouden met de tussenliggende bestemming 'Water - Waterkering', waarbinnen bouwwerken tot een hoogte van 10 meter zijn toegestaan. Ook zijn wegen en paden en extensief dagrecreatief medegebruik toegestaan. Het bestemmingsvlak heeft een breedte van circa 50 meter. Ik merk nog op, dat ten aanzien van de Dijkweg geen hoogtebepaling is opgenomen. In alle redelijkheid moet naar mijn mening worden uitgegaan van de bestaande hoogte van de dijk. Op grond van het beoogde plangebied wordt achter de dijk een bufferzone aangelegd, waarbij bebouwing is toegestaan van maximaal 15 meter over een diepte van circa 100 meter en in de rest van het plangebied 25 tot 35 meter. Ik ga ervan uit dat in de planregels alsnog een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen dat de beplanting conform het 'Beeldkwaliteitsplan en landschapvisie Oostpolder' wordt uitgevoerd en in stand worden gehouden.

Daglichttoetreding in de woning en de bezonning zijn van invloed op het woongenot dat aan een woning ontleend wordt. Bij de vergelijking van de opeenvolgende bezonningssituaties kan aan de hand van de zonnebanenkaart van het KNMI (Zonnebanenkaart 52° noorderbreedte) beoordeeld of de bezonningssituatie is verslechterd ten opzichte van het maximaal opgevulde voorafgaande planologische regime. Gelet op de ligging van de woningen ten opzichte van het beoogde plangebied en de afstand tot de bebouwing is er geen sprake van een planologische verslechtering.

*Eindconclusie:* Qua uitzicht is er mogelijk sprake van een geringe planologische verslechtering voor de omliggende woningen. De bezonningssituatie verslechtert niet.

### **Opeenvolgende gebruiksmogelijkheden.**

Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen woningen en bedrijven.

#### *Bedrijven.*

Bij bedrijven kan sprake zijn van zowel inkomens- als vermogensschade.

Vermogensschade kan optreden als een bedrijf bijvoorbeeld wordt beperkt in de planologisch bestaande uitbreidingsmogelijkheden, dan wel een afname van het ingevolge het bestemmingsplan toegestane aantal bedrijfstypen. De courantheid van de bedrijfspercelen kan hierdoor worden aangetast, waardoor vermogensschade kan optreden. Als gevolg van verlies van functionaliteit kan het leegstandsrisico immers toenemen. Indien daarvan sprake is, leidt dit tot een neerwaartse aanpassing van de kapitalisatiefactor en dus een lagere marktwaarde.

Van inkomensschade is sprake als de aanvrager als gevolg van de planologische mutatie een nadelige invloed op zijn inkomen ondervindt. Daarvan kan in beginsel alleen sprake zijn als een bedrijf als gevolg van de planologische wijziging wordt beperkt in de bestaande exploitatiemogelijkheden. Toekomstige inkomensschade, dat wil zeggen inkomensschade als gevolg van een exploitatie die op het moment van de peildatum nog niet is aangevangen, komt niet voor vergoeding in aanmerking.



Kenmerk: T-9228  
Datum: 24 november 2023

---

Vermogensschade dient alleen te worden vergoed aangezien zij niet reeds is verdisconteerd in de gekapitaliseerde inkomensvergoeding.

Voor omliggende bedrijven treedt als gevolg van de beoogde planologische wijziging geen planologisch nadeel op.

*Woningen.*

Hieronder zal de planvergelijking per relevante schadefactor nader worden uitgewerkt.

### **Privacy.**

#### **Algemeen.**

Onder privacy wordt verstaan het ongehinderd alleen in eigen kring kunnen vertoeven in de onroerende zaak zonder dat de buitenwereld daar inbreuk op maakt of weet van heeft. Beoordeeld wordt of als gevolg van de planologische wijziging ten opzichte van een maximaal ingevuld planologisch regime de mate waarin de privacy kan worden aangetast ten nadele is gewijzigd. De mate waarin de aantasting van de privacy optreedt of toeneemt wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen herkennen. Met name bij dat (wederzijds) herkennen kan het gevoel ontstaan dat men wordt aangetast in de persoonlijke levenssfeer. In de regel zullen bij een afstand korter dan circa 30 meter waarnemer en waargenomene elkaar kunnen herkennen. Ligt de afstand tussen de 30 en 50 meter dan is weliswaar niet direct sprake van inbreuk op de privacy doch kan toch een gevoel van onvrijheid ontstaan (zie AbRS, 27 april 2011, zaak 201007502/1/H2, Breda). Hierbij betrof het een grondgebonden woning.

#### **Inhoudelijk.**

Naar mijn mening is er in vergelijking tot de bestaande gebruiksmogelijkheden en tussenliggende bestemming 'Water-Waterkering' en de afstand geen sprake van een vermindering van de privacy voor de omliggende woningen.

### **Geluid, geur, stof en andere vormen van hinder.**

#### **Algemeen.**

Door geluid, geur, stof en andere overlast kan als gevolg van de planologische wijziging het woongenot dat aan een onroerende zaak wordt ontleend worden aangetast. Planologisch nadeel en schade treedt op in het geval deze aantasting van het woongenot leidt tot waardevermindering van de onroerende zaak. In welke mate aantasting is opgetreden dient beoordeeld te worden ten opzichte van een maximaal ingevuld voorafgaand planologisch regime. Voor wat betreft het vermeende schadeveroorzakende planologische regime dient te worden uitgegaan van een reële prognose van de te verwachten geluid, geur, stof en andere overlast op de peildatum.

#### **Inhoudelijk.**

Thans kunnen omwonenden met enige overlast (o.a. geluid- geur-, stofhinder) van de bestemming 'agrarisch' worden geconfronteerd als gevolg van activiteiten op de agrarische gronden, alsmede geluid- en slagschaduw (in beginsel Lden 47, Lnight 41, slagschaduw maximaal 6 uren per jaar). In de nieuwe situatie kan met name vanuit de bedrijfsbestemming overlast worden ondervonden die inherent is aan de bedrijfsactiviteiten. Gedacht kan worden aan de milieucomponenten geluid, licht en geur.

Ten aanzien van het geluid blijkt uit de plantoelichting dat voor de omliggende woningen een hogere geluidbelasting zal gaan gelden. Dit betekent ook een verminderd woongenot in de bij de woningen behorende tuinen. De thans bestaande geluidssituatie van 55 dB(A) wordt verhoogd naar 60 dB(A). Deze toename leidt tot een beperkte planologische verslechtering.

Kenmerk: T-9228  
Datum: 24 november 2023

Voor omliggende woningen is per saldo sprake van een planologische verslechtering, die tot nadeel leidt.

#### **Verkeersaantrekkende werking/parkeeroverlast.**

Bij de vergelijking van de opeenvolgende planologische regimes dient ook beoordeeld te worden of als gevolg van de planologische wijziging de verkeerssituatie wijzigt ten opzichte van een maximaal opgevuld voorafgaand planologisch regime. Als gevolg van de toename van verkeer kan het woongenot worden aangetast. Gewezen wordt op onder meer geluidsoverlast, trillingen, verslechtering van de luchtkwaliteit, parkeeroverlast en inschijnende koplampen van motorvoertuigen.

#### **Inhoudelijk.**

De komst van het bedrijventerrein zal in relatie tot het bestaande gebruik leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen op de N33 en de N46. Naar mijn mening zal de toename niet leiden tot extra hinder, gelet op de noordelijk van het plangebied gelegen Eemshaven met de daarbij behorende industriële activiteiten.

*Eindconclusie:* Per saldo is in relatie tot de opeenvolgende gebruiksmogelijkheden geen sprake van een planologische verslechtering voor omliggende woningen.

#### **Situeringsswaarde.**

Bepalend voor de prijs van een onroerende zaak is ook de situering van de onroerende zaak. Als de kwaliteit van de woonomgeving in planologisch opzicht ten nadele wijzigt, is dat van invloed op de waarde van een onroerende zaak. Als gevolg van de planologische wijziging kan de situeringsswaarde worden aangetast.

Als gevolg van de planologische wijziging zal de situeringsswaarde ten nadele wijzigen. De kwaliteit van de woonomgeving wijzigt ten nadele van de aanliggende woningen omdat het bedrijfsterrein aan de zuidzijde wordt ingepast in beplanting die in planologisch opzicht het bedrijfsterrein grotendeels aan de omgeving onttrekt. Naar mijn mening is de situeringsswaarde al ten nadele aangetast door de vergunde windturbines, waarmee in het kader van deze beoordeling rekening is gehouden.

#### **4.1.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.**

Gelet op het feit dat er qua bebouwings- en gebruiksmogelijkheden voor een aantal woningen een verslechtering zal optreden dienen de vragen beantwoord te worden hoeveel de schade bedraagt en of de schade voor vergoeding in aanmerking komt.

De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden vergelijkend treedt de volgende voor vergoeding in aanmerking komende schade op.

	worst case	best case
Oostpolderweg 19 Spijk	€ 10.000,--	€ 4.000,--
Oostpolderweg 27 Oudeschip	€ 5.000,--	€ 2.000,--
Buitenweg 8	€ 6.000,--	€ 2.000,--
Derk Luddesweg 23	€ 6.000,--	€ 0,--
Dijkweg 1	€ 6.000,--	€ 2.000,--
Dijkweg 7	€ 6.000,--	€ 2.000,--



Kenmerk: T-9228  
 Datum: 24 november 2023

Dijkweg 9	€ 8.000,--	€ 3.000,--
Dijkweg 11	€ 3.000,--	€ 1.000,--
Dijkweg 17	€ 4.000,--	€ 1.000,--
Dijkweg 21	€ 5.000,--	€ 2.000,--
Dijkweg 25	€ 10.000,--	€ 4.000,--
Dijkweg 27	€ 4.000,--	€ 1.000,--
Dijkweg 29	€ 6.000,--	€ 2.000,--
Dijkweg 31	€ 7.000,--	€ 3.000,--
Dijkweg 35	€ 6.000,--	€ 2.000,--
Dijkweg 39	€ 6.000,--	€ 2.000,--
Dijkweg 43	€ 6.000,--	€ 2.000,--
Dijkweg 45	€ 5.000,--	€ 2.000,--
Dijkweg 51	€ 6.000,--	€ 2.000,--
Dijkweg 53	€ 6.000,--	€ 2.000,--
Dijkweg 59	€ 6.000,--	€ 2.000,--
Dijkweg 63	€ 6.000,--	€ 2.000,--
Dijkweg 79	€ 4.000,--	€ 1.000,--
Dijkweg 85	€ 6.000,--	€ 2.000,--
Dijkweg 87	€ 6.000,--	€ 2.000,--
Dijkweg 89	€ 7.000,--	€ 3.000,--
Dijkweg 93	€ 6.000,--	€ 2.000,--
Dijkweg 95	€ 4.000,--	€ 1.000,--
Dijkweg 99	€ 6.000,--	€ 2.000,--
Dijkweg 101	€ 6.000,--	€ 2.000,--
Dijkweg 103	€ 4.000,--	€ 1.000,--
Dijkweg 105	€ 6.000,--	€ 2.000,--
Bruiningsweg 6	€ 8.000,--	€ 3.000,--
Bruiningsweg 9	€ 8.000,--	€ 3.000,--
Toppinga's-weg 12	€ 9.000,--	€ 3.000,--
Klaas Wiersumsweg 10	€ 6.000,--	€ 2.000,--

Voor andere omliggende woningen geldt, dat de hierna gemotiveerde drempel van 5 % (best case scenario, dan wel 4 % worst case scenario) niet zal worden overschreden. In de schadevergoedingen hierboven is de hieronder gemotiveerde drempel van 5 % (best case) en 4 % (worst case) al verwerkt.

Voor de begroting van de schade ben ik uitgegaan van een tweetal varianten, te weten een 'worst case scenario' en een 'best case scenario'. Deze benaderingswijze wordt ingegeven vanwege het feit dat de waardering van de schades zich binnen een bepaalde bandbreedte afspeelt en binnen deze bandbreedte zijn waarderingsverschillen mogelijk. Voorts is het mogelijk dat een schadebeoordelingscommissie bij een volledige behandeling (hoor en wederhoor) tot een andere afweging komt. Voorts zullen in voorkomende gevallen de rechtbank en de Afdeling een oordeel over het verzoek kunnen geven. Voorts geldt dat deze waarderingsverschillen ook worden geaccepteerd in de rechtspraak.

Burgemeester en wethouders mogen bij hun besluit op een aanvraag om planschadevergoeding, indien uit het advies van een door hen benoemde deskundige op objectieve en onpartijdige wijze blijkt, welke feiten en omstandigheden aan de conclusies ten grondslag zijn gelegd en deze conclusies niet onbegrijpelijk zijn, van dat advies uitgaan, tenzij concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid van dat advies naar voren zijn gebracht. Waarderingsverschillen leiden in beginsel niet tot de conclusie dat aan het advies gebreken kleven.

Kenmerk: T-9228  
Datum: 24 november 2023

---

Naar mijn mening is het best case scenario van toepassing.

Ter toelichting wijs ik nog op het volgende. In deze risicoanalyse is in de eerste plaats onderzocht voor welke woningen planologisch nadeel zou kunnen optreden. De mate waarin planologisch nadeel zal optreden is bepaald aan de hand van de relevante schadefactoren, zoals aantasting van de privacy, uitzicht en bezonningssituatie. Vervolgens wordt onderzocht voor welke woningen geldt dat het planologisch nadeel het forfaitaire normale maatschappelijke risico zal overschrijden. In de betreffende risicoanalyse betreft dit hierboven genoemde woningen. Vervolgens is op basis van de WOZ-waarde, transacties die in de omgeving van deze woningen hebben plaatsgevonden en andere digitale informatie, de waarde van deze woningen bepaald. Op deze waarden is het relevante schadepercentage losgelaten en is het bedrag van de schade en de schadevergoeding bepaald. Dit alles met inachtneming van een 'best case' en een 'worst case' scenario teneinde opdrachtgever een goede inschatting te geven met welke schade hij bij zijn begroting van de totale ontwikkelingskosten rekening dient te houden. Een afzonderlijk taxatierapport is er niet en is ook niet gebruikelijk.

In het kader van de vergoedbaarheid van de schade wijs ik nog op het normale maatschappelijke risico.

#### **4.1.3. Normaal maatschappelijk risico.**

Indien van risicoaanvaarding (actief en passief) en tijdelijk voordeel geen sprake is, dan dient nog wel rekening te worden gehouden met de toepassing van een drempel in het kader van het normaal maatschappelijke risico.

Bij de invulling van het begrip normaal maatschappelijk risico is het volgende van belang. Uit de toelichting van de Wro blijkt dat de wetgever uitdrukkelijk heeft willen grijpen op de toelichting bij het oorspronkelijke wetsontwerp inzake artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de in de jaren '80 op basis van de daarvan geformuleerde jurisprudentie van de Kroon. Veelal is daarbij sprake van inbreuken die niet verder gaan dan met de algemene sociale situatie in overeenstemming is, dan wel voortvloeien uit het gegeven dat een burger met anderen op een beperkt grondgebied leeft en de nadelen daarvan voor lief heeft te nemen.

Voor de invulling die de Afdeling bestuursrechtspraak geeft aan het normaal maatschappelijk risico verwijs ik naar bijvoorbeeld AbRS 9 oktober 2013, zaaknr. [201209175/1/A2](#), waarin de Afdeling als volgt overweegt:

*'Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 5 september 2012 in zaak nr. 201113115/1/T1/A2) moet de vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.'*

Uit de tot nu toe ontstane jurisprudentie blijkt, dat de volgende omstandigheden van belang zijn voor de vraag of de schade tot het normaal maatschappelijk risico kan worden gerekend. schade voor rekening blijft van de aanvrager. Uit de jurisprudentie van de Afdeling volgt dat aan In de eerste plaats komt naar mijn mening zelfstandige betekenis toe aan het begrip normaal maatschappelijke ontwikkeling. Het gaat om algemene maatschappelijke ontwikkelingen. Deze

---



Kenmerk: T-9228  
Datum: 24 november 2023

---

ontwikkelingen zijn ook relevant, indien deze nog niet hun weerslag hebben gevonden in het planologisch beleid.

Het criterium 'liggen in de lijn der verwachtingen' ziet op een zekere vorm van voorzienbaarheid. Anders dan bij de normale voorzienbaarheid hoeft er geen sprake te zijn van een concreet en ter openbare kennis gebracht beleidsvoornemen. Er is sprake van abstracte voorzienbaarheid. Bepalend is voorts niet zoals bij de normale voorzienbaarheid het moment van aankoop van de onroerende zaak, doch is bepalend het moment onmiddellijk voorafgaand aan de planologische wijziging.

Voorts is de ruimtelijke structuur van de omgeving van belang. Beoordeeld dient te worden of de ontwikkeling naar haar aard en naar de omvang in de structuur van de omgeving past. Daarbij is niet de feitelijke structuur van de omgeving bepalend maar de planologische structuur van de omgeving. Zie AbRS 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#). Ook dient te worden onderzocht of de ontwikkeling past binnen het door de gemeente gevoerde planologisch beleid.

Ook de omvang van het nadeel is een relevante omstandigheid. Met betrekking tot de omvang van de schade kan in zijn algemeenheid worden gesteld dat naarmate de omvang van de schade per schade object toeneemt het moeilijker wordt om de (gehele) schade onder het normaal maatschappelijke risico te scharen. Zie AbRS 30 mei 2012, zaaknr. [201104496/1/T1/A2](#). Uit AbRS 10 oktober 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:3272](#) (Eindhoven) volgt dat de omvang van de schade als zodanig niet in de weg staat aan het toepassen van een hogere drempel dan de forfaitaire.

De Afdeling overweegt in de uitspraak van 10 oktober 2018:

*'Dat volgens de SAOZ sprake is van bovenmatige planschade (10,7%) en de schade dus relatief hoog is, is evenmin een reden om geen verhoogd normaal maatschappelijk risico aan te nemen. Ook hier geldt immers dat de omvang van het planologische nadeel zich uit in de hoogte van het schadebedrag, zodat voor een extra correctie in de vorm van het achterwege laten van een verhoging van het normaal maatschappelijk risico bij een hoog schadebedrag geen aanleiding is.'*

Ook de aard van het nadeel is een relevante omstandigheid. Het ene nadeel kan in de onderhavige situatie minder in de lijn der verwachtingen liggen dan het andere nadeel. In de relevante omstandigheden wordt ook de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager genoemd. Met betrekking tot deze afstand wordt in de uitspraak van de Afdeling van 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#) overwogen dat aan de omstandigheid afstand geen zelfstandige betekenis toekomt.

De Afdeling overweegt:

*'Aan de korte afstand, daargelaten dat deze bij een inbreidingslocatie als het plangebied niet ongebruikelijk is, komt hier geen zelfstandige betekenis toe, omdat de omvang van de waardevermindering van de woningen wordt bepaald door de afstand van de woningen tot locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden, zodat het ervoor dient te worden gehouden dat de korte afstand reeds in de waardevermindering van de woningen is verdisconteerd.'*

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2620](#) wordt de uitspraak van 2 maart 2016 bevestigd. In rechtsoverweging 9.8 overweegt zij als volgt: *'Voor zover de schade die de aanvragers als gevolg van de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan hebben geleden, niet uitstijgt boven vijf procent van de waarde van de woningen onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, heeft de rechtbank niet onderkend dat het college die schade ten onrechte niet voor hun rekening heeft gelaten. Dat, naar Haute Equipe heeft gesteld, maar Langhout heeft bestreden, de planologische ontwikkeling op relatief korte afstand van de woningen heeft plaatsgevonden, leidt niet tot een ander oordeel. Aan de korte afstand, daargelaten dat deze bij een locatie als het plangebied niet ongebruikelijk is, komt hier geen zelfstandige betekenis toe, omdat de omvang van de waardevermindering van de woningen wordt bepaald door de afstand van de woningen tot de locatie waar de ontwikkeling heeft*

---

Kenmerk: T-9228  
Datum: 24 november 2023

---

*plaatsgevonden, zodat het ervoor dient te worden gehouden dat de korte afstand reeds in de waardevermindering van de woningen is verdisconteerd.'*

Uit de jurisprudentie volgt dat de afstand slechts van belang is als daaruit blijkt dat niet of niet geheel aan voormelde indicatoren, te weten de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving en het planologisch beleid, wordt voldaan. Zie AbRS 4 mei 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:1290](#). Voorts wijs ik op het volgende. Uit onder meer AbRS 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#) volgt dat de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan is en daarbij komt het bestuursorgaan beoordelingsruimte toe. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren. Indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven, toetst de rechter deze motivering en kan hij, indien de gegeven motivering niet volstaat, de omvang van het normale maatschappelijke risico zelf vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel of korting redelijk is.

Uit AbRS 10 oktober 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:3272](#) (r.o. 14.6 Eindhoven) volgt dat de omvang van van het planologische nadeel geen reden is om om de drempel niet neerwaarts te corrigeren.

Met betrekking tot toepassing van de drempel wijs ik erop dat de Afdeling in een aantal zaken de drempel heeft bepaald op 5 % van de waarde van de onroerende zaak voorafgaand aan de planologische wijziging. Ik wijs op AbRS 1 juli 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:2071](#) en op de uitspraken van 19 februari 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:572](#) en 9 april 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:1198](#) en 2 juli 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:2396](#), waarin een drempel van 5% is geaccepteerd. De drempel van 5% is relatief hoog in vergelijking tot de drempel van 2% die in artikel 6.2, tweede lid, van de Wro is neergelegd, maar in de in de hierboven genoemde jurisprudentie werd een dergelijke drempel aanvaardbaar geacht. Ook in de uitspraken van de Afdeling van 28 september 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2543](#) en AbRS 21 september 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2502](#) werden hogere drempels toegepast.

Uitgangspunt is een drempel van 5 %. Zie bijvoorbeeld AbRS 8-8-2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2620](#) waarin de Afdeling overweegt:

*'9.7. Het college heeft geen bijzondere omstandigheden aangevoerd die rechtvaardigen dat in dit geval een uitzondering wordt gemaakt op het uitgangspunt dat een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak tot het normale maatschappelijke risico van de aanvrager behoort.'*

Of AbRS 13 september 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:758](#):

*'12.5. Voor zover het terrein, anders dan het college heeft gesteld, geen zuivere inbreidingslocatie is, maar tevens de kenmerken van een uitbreidingslocatie vertoont, ziet de Afdeling daarin geen aanleiding om de onder 12.2 genoemde rechtspraak in dit geval niet toe te passen. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 1 augustus 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2620).'*

*12.6. [appellant sub 1] heeft geen bijzondere omstandigheden aangevoerd die rechtvaardigen dat in dit geval een uitzondering wordt gemaakt op het uitgangspunt dat een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak tot het normale maatschappelijke risico van de aanvrager behoort.'*

#### **Inhoudelijk.**

In casu betreft het de aanleg van een bedrijventerrein. Een dergelijke ontwikkeling kan als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden betiteld.

NB: Of sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling dient los van de omstandigheden van het geval te worden beoordeeld. Zie AbRS 15 december 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:2829](#), waarin de Afdeling overweegt:



Kenmerk: T-9228

Datum: 24 november 2023

*‘Of sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling, wordt namelijk los van de omstandigheden van het geval beoordeeld. Of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag wordt beoordeeld met inachtneming van de omstandigheden van het geval. Bij de beantwoording van de vraag of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, komt in ieder geval betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 3 november 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:2402](#), ov. 7.6-7.7 en ov. 7.11-7.13.’*

Bijzondere omstandigheden kunnen met zich meebrengen dat op deze plek een dergelijke ontwikkeling niet behoefde te worden verwacht. Ik denk bijvoorbeeld aan andersluidend gemeentelijk beleid en een planologische structuur van de omgeving op basis waarvan de ontwikkeling niet had behoeven te worden verwacht. De omvang van de schade kan met zich meebrengen, dat de schade niet in zijn geheel tot het normale maatschappelijke risico kan worden gerekend.

#### **Planologisch beleid.**

Het plan is in overeenstemming met de op 8 november 2023 door provinciale staten vastgestelde ‘Structuurvisie Oostpolder’.

De Regionale Structuurvisie Eemsmond-Delfzijl is vastgesteld door provinciale staten op 19 april 2017. De visie is een uitwerking van de provinciale Omgevingsvisie en gaat over 15 grote ruimtelijke projecten in het gebied Eemsdelta. Oostpolder is daarbij aangewezen als windpark. Op 3 mei 2017 is het besluit gepubliceerd in de Staatscourant.

Gelet hierop is sprake van langdurig provinciaal beleid.

#### **Bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving.**

Het beoogde plan past functie en maatvoering binnen de bestaande planologische structuur van de omgeving.

#### **Omvang schade.**

De omvang van de schade kan ertoe leiden dat niet de gehele schade tot het normale maatschappelijke risico mag worden gerekend. Met betrekking tot de omvang van de schade wijs ik op AbRS 1 juli 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:2071](#) en op de uitspraken van 19 februari 2014 in zaak nr. [201306607/1/A2](#) en 9 april 2014 in zaak nr. [201211639/1/A2](#) en 2 juli 2014 in zaak nr. [201307733/1/A2](#), waarin een drempel van 5 % is geaccepteerd. De drempel van 5% is relatief hoog in vergelijking tot de drempel van 2 % die in artikel 6.2, tweede lid, van de Wro is neergelegd, maar in de in de hierboven genoemde jurisprudentie werd een dergelijke drempel aanvaardbaar geacht.

#### **Vaststelling drempel.**

Voorts wijs ik op AbRS 2 maart 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:530](#). Uit deze en andere jurisprudentie volgt dat de vaststelling van de omvang van het normale maatschappelijke risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan is en daarbij komt het bestuursorgaan beoordelingsruimte toe. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren. Indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven, toetst de rechter deze motivering en kan hij, indien de gegeven motivering niet volstaat, de omvang van het normale maatschappelijke risico zelf vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel of korting redelijk is. Uit AbRS 10 oktober 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:3272](#) (r.o. 14.6 Eindhoven) volgt dat de omvang van van het planologische nadeel geen reden is om om de drempel niet neerwaarts te corrigeren.

Uit de uitspraak AbRS 21 juni 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:1653](#), hoogte drempel normale maatschappelijke risico Beuningen, volgt dat indien aan alle omstandigheden van het geval is voldaan, de drempel in beginsel op 5% dient te worden gesteld.

Kenmerk: T-9228  
Datum: 24 november 2023

---

Uit de uitspraak AbRS 3 november 2021, [ECLI:NL:RVS:2021:2402](#), hoogte drempel normale maatschappelijke risico Zundert, volgt:

*‘7.15. De Afdeling zal voor het bepalen voor de hoogte van de drempel de volgende handvatten geven. Indien de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid past, mag het bestuursorgaan een drempel van 5 procent van de waarde van de onroerende zaak toepassen. Indien aan één van beide indicatoren maar voor een deel wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 4 procent in beginsel aangewezen. Indien aan één van beide indicatoren in zijn geheel niet wordt voldaan of indien aan beide indicatoren deels wordt voldaan, is het hanteren van een drempel van 3 procent in beginsel aangewezen. Indien slechts aan één van beide indicatoren voor een deel wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, is in beginsel het toepassen van het minimumforfait van 2 procent, zoals bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro aangewezen.’*

In casu wordt voldaan aan de gestelde criteria. Op basis van de Wro kan een drempel van 5 % worden toegepast.

## **5. Planschademanagement.**

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. Het beoogde plan geeft mij aanleiding tot het maken van de volgende opmerking. Ik ga ervan uit dat in de planregels alsnog een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen dat de beplanting conform het ‘Beeldkwaliteitsplan en landschapsvisie Oostpolder’ wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden, zodat een planologische bufferzone ontstaat, waarbij de beoogde bebouwing deels aan het zicht wordt onttrokken.

## **6. Conclusie.**

Als gevolg van de planologische wijziging zal uitgaande van een worst case scenario voor vergoeding in aanmerking komende planschade optreden van circa € 229.000,--. In een best case scenario zal een voor vergoeding in aanmerking komende planschade optreden van circa € 73.000,--.

Hierbij wordt opgemerkt, dat de uiteindelijke schade wordt bepaald naar de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voorafgaand aan het rechtskracht verkrijgen van de planologische mutatie en die per datum van het rechtskracht verkrijgen van die planologische mutatie, derhalve op een moment dat in de toekomst ligt. Om die reden is het schadebedrag aan indexering onderhevig. Er dient een koppeling te worden gelegd naar de waardeontwikkeling van de onroerende zaak waarop het verzoek betrekking heeft.

Oranjewoud, 24 november 2023



Mr. T.A.P. Langhout RT

Register-Taxateur, ingeschreven onder nummer RT971052508, onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, planschade- en onteigeningstaxateur, ingeschreven in het Register

---



Kenmerk: T-9228  
Datum: 24 november 2023

---

Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS) en Gerechtelijk Deskundige (LRGD) op het gebied van Bestuursrechtelijke schadevergoedingen. Ingeschreven onder nummer D0444.

Bijlage 28

Beklemende eigenaren genummerd.

Nummer bekleemde, nummer eigenaar,  
nummer kadastraal perceel (sectie M,  
Uithuizermeden)

Nummer eigenaar in exploitatieplan

100

5

7

8

9

17

101

15

36

325

326

102

17

41

103

19

45

Eindtotaal



PROJECT : Exploitatieplan Oostpolder  
OPDRACHTGEVER : Provincie Groningen  
PROJECTONDERDEEL :  
Datum : maandag 4 december 2023  
Projectnummer : 51008551  
Versie : 6e raming 04-12-2023

Parameters			Disconto BBV
Inflatiepercentage kosten	:	2,00%	2,00%
Inflatiepercentage opbrengsten	:	0,00%	
rentepercentage	:	0,00%	
rentepercentage voordelig saldo	:	0,00%	
rente per	:	jaar	
Startdatum exploitatie	:	01-01-2024	
Looptijd exploitatie [jaren]	:	10	
Einddatum exploitatie	:	31-12-2033	
Prijspeil datum	:	01-01-2024	
Valuta	:	euro's (excl. BTW)	
BTW percentage	:	21,00%	

BEGROTING

KOSTEN						
Jaartal				Totaal	Totaal	Nominaal
Volgnr. van het jaar	Wro	Bro	Bro	contant	generaal	
INBRENGWAARDEN	Subtotaal			137.392.822	137.167.976	
Waarde van de gronden in het exploitatiegebied	6.13.1.c.1	6.2.3.a.		135.478.540	131.481.248	131.481.248
Waarde van de opstallen	6.13.1.c.1	6.2.3.b.		0	0	0
Kosten van vrijmaken van de gronden	6.13.1.c.1	6.2.3.c.		0	0	0
Kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing	6.13.1.c.1	6.2.3.d.		1.914.282	5.686.729	1.858.165
OVERIGE KOSTENSOORTEN	Subtotaal			173.499.541	167.502.874	
Plankosten (forfaitair)	6.13.1.c.2	6.2.4. g t/m j		37.812.257	38.312.257	
Verwerving	6.13.1.c.2	6.2.4. g t/m j	6.2.4. e	2.578.154	2.578.154	
Stedenbouw	6.13.1.c.2	6.2.4. g t/m j	6.2.4. i	9.036.348	9.036.348	
Ruimtelijke Ordening	6.13.1.c.2	6.2.4. g t/m j	6.2.4. h	884.394	884.394	
Civiele en cultuur techniek (zie cel A115 & A116)	6.13.1.c.2	6.2.4. g t/m j	6.2.4. g	18.685.581	18.685.581	18.685.581
Landmeten/vastgoedinformatie	6.13.1.c.2	6.2.4. g t/m j	6.2.4. f	188.369	188.369	
Communicatie	6.13.1.c.2	6.2.4. g t/m j	6.2.4. j	601.012	601.012	
Management	6.13.1.c.2	6.2.4. g t/m j	6.2.4. h	3.891.555	3.891.555	
Planeconomie	6.13.1.c.2	6.2.4. g t/m j		946.845	946.845	
Kosten voor het verrichten van onderzoek	6.13.1.c.2	6.2.4. a		1.000.000	1.500.000	
Aanleg van voorzieningen binnen het expl.gebied				84.499.335	80.398.219	75.398.219
Kosten van bodemsarering, verrichten van grondwerken	6.13.1.c.2	6.2.4. b		18.466.762	17.570.490	17.570.490
Kosten van aanleg van voorzieningen	6.13.1.c.2	6.2.4. c		60.777.523	57.827.728	57.827.728
De tot de voorzienigen behorende kunst	6.13.1.c.2	6.2.4. c		5.255.050	5.000.000	
Kosten m.b.t. gronden buiten het epxloitatiegebied				9.733.585	9.448.248	9.448.248
Kosten van bodemsarering, verrichten van grondwerken	6.13.1.c.2	6.2.4. e	6.2.5 c	1.555.255	1.509.663	1.509.663
Kosten van aanleg van voorzieningen	6.13.1.c.2	6.2.4. c	6.2.5 c	8.178.330	7.938.585	7.938.585
Beheerkosten				22.274.266	20.587.150	10.099.020
kosten tijdelijk beheer van de gronden	6.13.1.c.2	6.2.4. k		11.164.715	10.099.020	10.099.020
OZB-belasting (0,5%)	6.13.1.c.2	6.2.4. m		10.769.999	10.173.130	
Watersyst.heff. Ongeb. Binnend. 100%-33% opp. €75,-/ha	6.13.1.c.2	6.2.4. m		339.553	315.000	
Schade	6.13.1.c.2	6.2.4. k				
Planschaderisicoinventarisatie	6.13.1.c.2	6.2.4. l	0	19.180.098	18.757.000	18.757.000
Geluidsisolatie bestaande woningen	6.13.6.	6.2.4. c	6.2.5 c	229.000	229.000	229.000
Planschade windmolens (noise+bebouwing)	6.13.1.c.2	6.2.4. c	6.2.5 c	10.791.098	10.368.000	10.368.000
				8.160.000	8.160.000	8.160.000
Totaal kosten excl. inflatie				310.892.363	304.670.850	
Totaal kostenstijging a.g.v. inflatie					51.504.441	
Totaal kosten incl. inflatie en boekwaarde				352.346.727	352.346.727	

OPBRENGSTEN						
Jaartal				Totaal	Totaal	
Volgnr. van het jaar	Wro	Bro	Bro	contant	generaal	
Overige opbrengsten	Subtotaal			1.185.305	1.185.305	
Losse pacht en onverkochte gronden	6.13.1.c.2	6.2.7.b		1.185.305	1.185.305	
Ontvangen subsidies	6.16	6.2.7. b				
Bijdragen voor toekomstige exploitatie van gronden	6.16	6.2.7. c				
GRONDOPBRENGSTEN	Subtotaal			338.604.167	338.604.167	
Waarde grondopbrengsten conform waardering	6.13.1.c.3	6.2.7. a		338.604.167	338.604.167	338.604.167
	6.13.1.c.3	6.2.7. a		0	0	
Totaal opbrengsten excl.inflatie				339.789.472	339.789.472	
Totaal opbrengstenstijging a.g.v. inflatie					0	
Totaal opbrengsten incl. inflatie				339.789.472	339.789.472	
WAAR						

MACRO AFTOPPING				
Bro			Totaal	Totaal
			contant	nominaal
A. INBRENGWAARDEN	Totaal	6.2.3.	137.392.822	137.167.976
B. BEGROTING KOSTEN EN VOORZIENINGEN	Totaal	6.2.4. en 6.2.5.	173.499.541	167.502.874
C. ANDERE OPBRENGSTEN	Totaal	6.2.3. lid b t/m lid d	1.185.305	1.185.305
VERHAALBARE KOSTEN (= A+B-C)		1-1 2024	309.707.058	303.485.545
D. GRONDOPBRENGSTEN	Totaal	6.2.7. lid a.	338.604.167	338.604.167
MAXIMAAL TE VERHALEN		1-1 2024	309.707.058	
Kostenverhaalspercentage			91,47%	

BEGROTING

KOSTEN														
Jaartal	Totaal	Totaal	Nominaal	Boekwaarde	Contant									
Volgnr. van het jaar	contant	generaal		31-12-2022	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
				-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
INBRENGWAARDEN	137.392.822	137.167.976		0	32.870.312	34.475.382	35.164.890	34.882.238	0	0	0	0	0	0
Waarde van de gronden in het exploitatiegebied	135.478.540	131.481.248	131.481.248	0	32.870.312	33.527.718	34.198.272	34.882.238	0	0	0	0	0	0
Waarde van de opstallen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten van vrijmaken van de gronden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing	1.914.282	5.686.729	1.858.165	0	0	947.664	966.618	0	0	0	0	0	0	0
OVERIGE KOSTENSOORTEN	173.499.541	167.502.874		2.676.386	59.547.624	35.386.750	36.085.772	31.272.410	31.366.048	4.681.310	4.222.757	3.744.333	3.245.434	2.725.082
Plankosten (forfaitair)	37.812.257	38.312.257		2.676.386										
Verwerving	2.578.154	2.578.154		177.338	2.400.816	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stedenbouw	9.036.348	9.036.348		0	9.036.348	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ruimtelijke Ordening	884.394	884.394		665.625	218.769	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Civiele en cultuur techniek (zie cel A115 & A116)	18.685.581	18.685.581	18.685.581	0	18.685.581	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Landmeten/vastgoedinformatie	188.369	188.369		0	188.369	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Communicatie	601.012	601.012		219.151	381.862	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Management	3.891.555	3.891.555		614.272	3.277.283	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planeconomie	946.845	946.845		0	946.845	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten voor het verrichten van onderzoek	1.000.000	1.500.000		1.000.000										
Aanleg van voorzieningen binnen het expl.gebied	84.499.335	80.398.219	75.398.219	0										
Kosten van bodemsarering, verrichten van grondwerken	18.466.762	17.570.490	17.570.490	0	0	4.480.475	4.570.085	4.661.486	4.754.716	0	0	0	0	0
Kosten van aanleg van voorzieningen	60.777.523	57.827.728	57.827.728	0	0	14.746.071	15.040.992	15.341.812	15.648.648	0	0	0	0	0
De tot de voorzienigen behorende kunst	5.255.050	5.000.000		0	0	1.275.000	1.300.500	1.326.510	1.353.040	0	0	0	0	0
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten m.b.t. gronden buiten het epxloitatiegebied	9.733.585	9.448.248	9.448.248	0										
Kosten van bodemsarering, verrichten van grondwerken	1.555.255	1.509.663	1.509.663	0	0	769.928	785.327	0	0	0	0	0	0	0
Kosten van aanleg van voorzieningen	8.178.330	7.938.585	7.938.585	0	0	4.048.678	4.129.652	0	0	0	0	0	0	0
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beheerkosten	22.274.266	20.587.150	10.099.020	0	1.743.277	2.918.227	2.972.235	2.770.780	2.560.290	2.340.655	2.111.378	1.872.166	1.622.717	1.362.541
kosten tijdelijk beheer van de gronden	11.164.715	10.099.020	10.099.020	0	0	1.144.556	1.167.447	1.190.796	1.214.612	1.238.904	1.263.682	1.288.956	1.314.735	1.341.029
OZB-belasting (0,5%)	10.769.999	10.173.130		0	1.698.277	1.730.831	1.764.212	1.541.781	1.309.959	1.068.629	817.290	555.643	283.378	0
Watersyst.heff. Ongeb. Binnend. 100%-33% opp. €75,-/ha	339.553	315.000		0	45.000	42.840	40.576	38.203	35.720	33.122	30.406	27.568	24.605	21.512
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Schade	19.180.098	18.757.000	18.757.000	0	10.462.600	2.115.072	2.157.373	2.200.521	2.244.531	0	0	0	0	0
Planschaderisicoinventarisatie	229.000	229.000	229.000	0	229.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geluidsisolatie bestaande woningen	10.791.098	10.368.000	10.368.000	0	2.073.600	2.115.072	2.157.373	2.200.521	2.244.531	0	0	0	0	0
Planschade windmolens (noise+bebouwing)	8.160.000	8.160.000	8.160.000	0	8.160.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal kosten excl. inflatie	310.892.363	304.670.850		2.676.386	92.417.936	69.862.132	71.250.662	66.154.648	31.366.048	4.681.310	4.222.757	3.744.333	3.245.434	2.725.082
Totaal kostenstijging a.g.v. inflatie		51.504.441												
Totaal kosten incl. inflatie en boekwaarde	352.346.727	352.346.727		2.676.386										
OPBRENGSTEN														
Jaartal	Totaal	Totaal		Boekwaarde	Contant									
Volgnr. van het jaar	contant	generaal		-	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Overige opbrengsten	1.185.305	1.185.305		134.137	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Losse pacht en onverkochte gronden	1.185.305	1.185.305		134.137	276.678	237.465	198.251	159.038	89.868	59.912	29.956	0	0	0
Ontvangen subsidies					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bijdragen voor toekomstige exploitatie van gronden					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GRONDOPBRENGSTEN	338.604.167	338.604.167		0	0	0	48.372.024	48.372.024	48.372.024	48.372.024	48.372.024	48.372.024	48.372.024	0
Waarde grondopbrengsten conform waarderling	338.604.167	338.604.167	338.604.167	0	0	0	48.372.024	48.372.024	48.372.024	48.372.024	48.372.024	48.372.024	48.372.024	0
	0	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal opbrengsten excl.inflatie	339.789.472	339.789.472		134.137	276.678	237.465	48.570.275	48.531.061	48.461.892	48.431.936	48.401.980	48.372.024	48.372.024	0
Totaal opbrengstenstijging a.g.v. inflatie		0												
Totaal opbrengsten incl. inflatie	339.789.472	339.789.472		134.137										