

# Taxatierapport

---

## Inbrengwaarde Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost

Gemeente Schouwen-Duiveland

2 april 2026  
Definitief



**Opdrachtgever** : Gemeente Schouwen-Duiveland  
**Opdracht** : Inbrengwaarde Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost  
**Taxateur** : ing. J. Vugts MRE RT  
**Plausibiliteit** : G. Schol RT  
**Datum** : 2 april 2026  
**Status** : Definitief  
**Projectnummer** : 000546

Reitscheweg 1-07  
5232 BX 's-Hertogenbosch  
**T:** 073 303 29 86  
**E:** info@heideweg.nl  
www.heideweg.nl  
**KVK** : 781.793.27  
**IBAN:** NL 67 RABO 0356 1522 94  
**BTW** : NL 8612 92583 B01



# Inhoudsopgave

<b>1. SAMENVATTING</b>	<b>4</b>
<b>2. OPDRACHT</b>	<b>6</b>
2.1. OPDRACHTGEVER	6
2.2. OPDRACHTNEMER	6
2.3. TAXATEUR(S)	6
2.4. OPDRACHTVERSTREKKING	7
2.5. DOEL VAN DE TAXATIE	7
2.6. ONAFHANKELIJKHEID	7
2.7. TYPE ADVIES	7
2.8. TE WAARDEREN BELANG	7
2.9. TAXATIEBASIS	7
2.10. INFORMATIEBRONNEN	8
2.11. OPNAME	8
2.12. MATE VAN INSPECTIE	8
2.13. PEILDATUM	8
2.14. VERSIES	8
2.15. AANSPRAKELIJKHEID	9
2.16. CONFORMITEIT EVS/NRVT	9
2.17. PUBLICATIE	9
2.18. VAN TOEPASSING ZIJNDE TUCHTRECHT	9
2.19. ALGEMENE VOORWAARDEN	9
<b>3. UITGANGSPUNTEN</b>	<b>10</b>
3.1. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	10
3.2. BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN	10
<b>4. OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK</b>	<b>12</b>
4.1. KADASTRALE OMSCHRIJVING	12
4.2. RECHTHEBBENDE	13
4.3. LIGGING VAN DE ONROERENDE ZAAK	15
4.4. BESCHRIJVING EIGENDOMMEN PER EIGENAAR	15
4.5. BODEM- EN GRONDWATERVERONTREINIGING	15
<b>5. PLANOLOGIE</b>	<b>16</b>
5.1. INLEIDING	16
5.2. VIGERENDE PLANOLOGIE	16
5.3. BEOOGDE PLANOLOGIE	19
<b>6. BEOOGDE ONTWIKKELKADERS</b>	<b>20</b>
6.1. INLEIDING	20
6.2. STEDENBOUWKUNDIGPLAN (CONCEPT)	20
6.3. OVERZICHTSTEKENING	21
6.4. OVERIGE FUNCTIES BINNEN HET ONTWERPPLAN BEDRIJVENTERREIN ZIERIKZEE ZUIDOOST	21
6.5. CONCLUSIE RUIMTEGEBRUIK	21
<b>7. KOSTENVERHAAL</b>	<b>23</b>
7.1. INLEIDING	23
<b>8. JURIDISCH KADER</b>	<b>24</b>
8.1. INLEIDING	24
8.2. WERKELIJKE WAARDE (15.22 OW)	25

8.3.	ELIMINATIEREGEL (15.23 Ow) .....	25
8.4.	EGALISATIEREGEL (15.24 Ow) .....	26
8.5.	COMPLEXAFBAKENING .....	26
<b>9.</b>	<b>WAARDERING INBRENGWAARDE .....</b>	<b>29</b>
9.1.	INLEIDING .....	29
9.2.	GEbruIKSWAARDE V.S. COMPLEXWAARDE .....	29
9.3.	GEbruIKTE METHODEN .....	29
9.4.	SWOT-ANALYSE.....	32
9.5.	BIJZONDERE (ON)GESCHIKTHEID.....	33
<b>10.</b>	<b>RESIDUELE METHODE .....</b>	<b>34</b>
10.1.	INLEIDING .....	34
10.2.	RUIMTEGEbruIK .....	34
10.3.	OPBRENGSTENRAMING .....	35
10.4.	TOTALE KOSTENRAMING .....	37
10.5.	FASERING.....	37
10.6.	INPUTPARAMETERS .....	37
<b>11.</b>	<b>COMPARATIEVE METHODE.....</b>	<b>39</b>
11.1.	INLEIDING .....	39
11.2.	REFERENTIE TRANSACTIE RUWE BOUWGROND BEDRIJVENTERREIN .....	39
11.3.	CONCLUSIE VERGELIJKINGSMETHODE .....	41
<b>12.</b>	<b>FINALE WAARDERING .....</b>	<b>42</b>
12.1.	VERZOENING .....	42
12.2.	BACK-TESTING .....	42
12.3.	SCHATTINGSONZEKERHEID EN GEVOELIGHEIDSANALYSE .....	43
12.4.	INBRENGWAARDE PER EIGENAAR .....	44
<b>13.</b>	<b>PLAUSIBILITEITSTOETS .....</b>	<b>45</b>
13.1.	INLEIDING .....	45
13.2.	CONTROLLEREND TAXATEUR .....	45

## 1. Samenvatting

Deze taxatie heeft betrekking op de volgende onroerende zaken, gelegen in het Kostenverhaalsgebied onderdeel uitmaken van "Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost".

De onroerende zaken in het Kostenverhaalsgebied zijn als volgt kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	In kostenverhaalsgebied
Zierikzee	F	1357	4.097 m <sup>2</sup>	3.738 m <sup>2</sup>
Zierikzee	F	1371	16.150 m <sup>2</sup>	3.669 m <sup>2</sup>
Zierikzee	K	642	1.160 m <sup>2</sup>	851 m <sup>2</sup>
Zierikzee	K	887	68.167 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	268	139.960 m <sup>2</sup>	47.252 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	287	180 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	288	540 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	293	113.490 m <sup>2</sup>	113.490 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	297	127.890 m <sup>2</sup>	113.574 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	298	17.350 m <sup>2</sup>	456 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	299	47.690 m <sup>2</sup>	47.690 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	347	9.730 m <sup>2</sup>	7.659 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	374	7.855 m <sup>2</sup>	1.935 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	375	155.815 m <sup>2</sup>	143.194 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	431	6.435 m <sup>2</sup>	5.135 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	452	1.561 m <sup>2</sup>	1.438 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	453	69 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	460	345 m <sup>2</sup>	345 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	461	9.665 m <sup>2</sup>	1.229 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	468	78.770 m <sup>2</sup>	14.621 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	470	864 m <sup>2</sup>	864 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	629	3.537 m <sup>2</sup>	429 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>			<b>811.320 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 508.501 m<sup>2</sup></b>

Het doel van de taxatie is inzicht te geven in de inbrengwaarde ex. Artikel 13.14 en 13.17 Omgevingswet en artikel 8.15 lid b. van het Omgevingsbesluit. Dit in verband met het opstellen van het kostenverhaal met tijdvak voor 'Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost'.

Bij de bepalen van de inbrengwaarde van de onroerende zaken zijn de navolgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Voor de taxatie van de inbrengwaarde geldt dat de functiewijziging en het kostenverhaal waarvoor de taxatie is opgesteld een onherroepelijke status heeft verkregen.

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde **bijzondere uitgangspunten** en informatie is aan de onroerende zaken binnen het kostenverhaalsgebied de volgende **werkelijke waarde** toegekend per eigenaar:

Inbrengwaarde per eigenaar			Inbrengwaarde	
Eigenaar	Kad. aanduiding	Opp. (binnen kostenverhaal)	Gebruikswaarde (A2 + B1)	Complexwaarde (A2 + B1)
	Zierikzee, F, 1357	3738 m <sup>2</sup>	€ 1,00	
	Zierikzee, F, 1371	3669 m <sup>2</sup>	€ 1,00	
	Zierikzee, K, 642	851 m <sup>2</sup>	€ 1,00	
	Zierikzee, K, 887	200 m <sup>2</sup>	€ 1,00	
	Zierikzee, N, 287	180 m <sup>2</sup>	€ 1,00	€ 270,00
	Zierikzee, N, 288	540 m <sup>2</sup>	€ 1,00	
	Zierikzee, N, 297	113574 m <sup>2</sup>		€ 3.407.220,00
	Zierikzee, N, 298	456 m <sup>2</sup>		€ 13.680,00
	Zierikzee, N, 347	7659 m <sup>2</sup>	€ 1,00	
	Zierikzee, N, 374	1935 m <sup>2</sup>	€ 1,00	
	Zierikzee, N, 431	5135 m <sup>2</sup>	€ 1,00	
	Zierikzee, N, 452	1438 m <sup>2</sup>		€ 43.140,00
	Zierikzee, N, 460	345 m <sup>2</sup>		€ 10.350,00
	Zierikzee, N, 470	864 m <sup>2</sup>		€ 25.920,00
	Zierikzee, N, 629	429 m <sup>2</sup>		€ 12.870,00
<i>Subtotaal</i>		<b>141.013 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 9,00</b>	<b>€ 3.513.450,00</b>
	Zierikzee, N, 453	12 m <sup>2</sup>	€ 1,00	
	Zierikzee, N, 461	1229 m <sup>2</sup>		€ 36.870,00
	Zierikzee, N, 468	14621 m <sup>2</sup>		€ 438.630,00
<i>Subtotaal</i>		<b>15862 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1,00</b>	<b>€ 475.500,00</b>
	Zierikzee, N, 268	47252 m <sup>2</sup>		€ 1.417.560,00
	Zierikzee, N, 375	143194 m <sup>2</sup>		€ 4.295.820,00
<i>Subtotaal</i>		<b>190446 m<sup>2</sup></b>		<b>€ 5.713.380,00</b>
	Zierikzee, N, 293	113490 m <sup>2</sup>		€ 3.404.700,00
	Zierikzee, N, 299	47690 m <sup>2</sup>		€ 1.430.700,00
<i>Subtotaal</i>		<b>161180 m<sup>2</sup></b>		<b>€ 4.835.400,00</b>
<b>Totaal</b>		<b>508.501 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 10,00</b>	<b>€ 14.537.730,00</b>

## 2. Opdracht

### 2.1. Opdrachtgever

<b>Opdrachtgever</b>	: Gemeente Schouwen-Duiveland
<b>Adres</b>	: Postbus 5555
<b>Postcode</b>	: 4300 JA
<b>Plaats</b>	: ZIERIKZEE
<b>Contactpersoon</b>	: De heer R. van Vooren
<b>Telefoon</b>	: 0111 452 000
<b>E-mail</b>	: ronald.van.vooren@schouwen-duiveland.nl

### 2.2. Opdrachtnemer

<b>Opdrachtnemer</b>	: Heideweg taxatie & advies
<b>Contactpersoon</b>	: ing. J. Vugts MRE RT
<b>Adres</b>	: Reitscheweg 1-07
<b>Postcode</b>	: 5232 BX
<b>Plaats</b>	: 's-Hertogenbosch
<b>Telefoon</b>	: 073 303 29 86
<b>E-mail</b>	: info@heideweg.nl

### 2.3. Taxateur(s)

<b>Taxateur</b>	: ing. J. Vugts MRE RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur RT422905300 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), D0346 (LRGD), NVM en Register DOBS
<b>Plausibiliteit</b>	: G. Schol RT, taxateur RT444602150 (NRVT, Kamer wonen en bedrijfsmatig Vastgoed met aantekening GZV)
<b>Assistent adviseur</b>	: R. (Romée) Beset

**Vakbekwaamheid** : De taxateur heeft actuele lokale en nationale kennis van de specifieke markt en beschikt over de vaardigheden en het inzicht om deze rapportage vakbekwaam uit te voeren.

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

**Aanvulling** Gezien de beoogde bedrijfsmatige ontwikkeling, waarvan de waarde van de ruwe bouwgrond in dit rapport wordt bepaald, is taxateur van mening, dat dit advies valt in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, subreglement Grootzakelijk Vastgoed.

De heer J. Vugts beschikt niet over de aantekening Grootzakelijk Vastgoed. Echter is hij regelmatig als deskundige/taxateur betrokken bij het waarderen gebiedsontwikkelingen betrekking hebbende op zowel de functie wonen als bedrijf en beschikt over voldoende juiste kennis en kunde om deze opdracht op juiste wijze en naar behoren uit te kunnen voeren. Verder wordt de plausibiliteitstoets uitgevoerd door de heer Schol, welke wel beschikt over voornoemde aantekening.

## 2.4. Opdrachtverstrekking

Op 27 januari 2025 heeft opdrachtgever opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht.

## 2.5. Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is inzicht te geven in de inbrengwaarde ex. Artikel 13.14 en 13.17 Omgevingswet, jo. artikel 8.15 onder b. Omgevingsbesluit in verband met het opstellen van het kostenverhaal met tijdvak voor 'Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost'.

Opgemerkt wordt dat het genoemde omgevingsplan nog in concept is. Voor zover beschikbaar, wordt informatie uit het reeds in concept opgemaakte omgevingsplan en de Kostenverhaalsregels gebruikt.

## 2.6. Onafhankelijkheid

- â Taxateur verklaart dat hij/zij geheel onafhankelijk is van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken.
- â Taxateur verklaart niet betrokken te zijn bij aan- en/of verkoop van de onroerende zaak.
- â Taxateur verklaart dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Heideweg het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%<sup>1</sup> vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Heideweg niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

## 2.7. Type advies

De werkzaamheden zijn gebaseerd op een volledige opname. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit rapport is vermeld.

## 2.8. Te waardenen belang

Het te waardenen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaken de onroerende zaken binnen het complex. Aangezien de eigenaren binnen het complex niet in alle situaties persoonlijk zijn gesproken en niet altijd alle informatie over de gebruikssituatie bekend is, wordt aangenomen dat de onroerende zaken vrij van huur, gebruik en/of pacht zijn, behoudens daar waar dit in het rapport anders wordt vermeld.

## 2.9. Taxatiebasis

Volgens artikel 13.17 van de Ow moet in de exploitatieopzet voor zover nodig de inbrengwaarde van de gronden worden geraamd op basis van objectief bepaalde maatstaven. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens artikel 8.17<sup>2</sup> van het Omgevingsbesluit wordt de raming van de inbrengwaarde van de gronden als volgt vastgesteld:

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

<sup>1</sup> Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRV 2020

<sup>2</sup> Bron: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0041278/2025-08-29>

Tot de inbrengwaarde wordt gerekend;

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

Op basis van het wettelijk kader waar binnen deze raming plaatsvindt, hanteert taxateur de taxatiebasis het begrip **werkelijke waarde** (conform het stelsel van de artikelen 15.21 tot en met 15.24 Omgevingswet):

*“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 handelend verkoper en de onteigenaar als redelijk handelend koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald”.*

Hoewel de Omgevingswet het begrip marktwaarde niet kent, wordt wel vastgesteld dat de werkelijke waarde uit de Omgevingswet en het begrip ‘marktwaarde’ in het maatschappelijke verkeer als vergelijkbaar worden gezien, met uitzondering van de toepassing van de artikelen 15.23 tot en met 15.25 Ow en de bijbehorende jurisprudentie. In dit advies wordt uitgegaan van het wettelijk voorgeschreven waardebegrip ‘Werkelijke waarde’.

## 2.10. Informatiebronnen

Voor het uitvoeren van deze rapportage is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

Informatie:	Bron:
Kadastraal uittreksel en kaart	<a href="http://www.kadaster.nl">www.kadaster.nl</a>
Bijbehorende akte(n)	<a href="http://www.kadaster.nl">www.kadaster.nl</a>
Planologie	<a href="http://www.omgevingsloket.nl">www.omgevingsloket.nl</a>
Informatie over bodem en grondwater	<a href="http://www.bodemloket.nl">www.bodemloket.nl</a>
Objectinformatie	<a href="http://Bagviewer.nl">Bagviewer.nl</a>

## 2.11. Opname

De taxateur heeft de onroerende zaken binnen het complex meerdere malen tussen 2024 en per peildatum bezocht en opgenomen.

## 2.12. Mate van inspectie

Tijdens de opname is het gehele complex vanaf de openbare weg opgenomen.

## 2.13. Peildatum

De waardepeildatum ligt zo dicht mogelijk aan tegen het moment van het ter visie leggen van de kostenverhaalsregels. De peildatum ligt later in de tijd dan de datum van opname, waardoor taxateur ervan is uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen hebben plaatsgevonden die de hoogte van de schadeloosstelling kunnen beïnvloeden. De peildatum die van belang is voor dit advies is **1 april 2026**.

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

## 2.14. Versies

Taxateur heeft voor de volledigheid de historische rapporten inzichtelijk gemaakt.

#	Kenmerk	Type	Status	Peildatum	Verzend-datum
1	Concept 1	Volledige taxatie	Concept	17 maart 2026	17 maart 2026
2	Definitief	Volledige taxatie	Definitief	1 april 2026	2 april 2026

Is de afwijking in totaal meer dan 5%: n.v.t.

Toelichting bij de afwijking meer dan 5%: n.v.t.

Tot heden is er 1 versie verstrekt aan opdrachtgever.

### 2.15. Aansprakelijkheid

Door Heideweg B.V. wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

### 2.16. Conformiteit EVS/NRVT

Onderhavig taxatierapport is - volgens de reglementen van het NRVT - te kwalificeren als een 'Wettelijke Taxatie'. In dit reglement is Wettelijke Taxatie gedefinieerd als een PTD waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de Register Taxateur dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. De wettelijke taxatie houdt in dit geval in dat rekening moet worden gehouden met de waarderingficties vanuit afdeling 15.3 van de Omgevingswet. In het advies zal dit verder worden toegelicht. Het taxatierapport is bestemd voor de in deze offerte genoemde opdrachtgever en doel. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Heideweg B.V.

### 2.17. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Heideweg. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien. Er kan alleen toestemming voor publicatie worden verleend. Indien daarbij wordt geborgd dat er geen maatschappelijk vertrouwen aan het advies wordt verleend. Tevens dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het advies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen.

### 2.18. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de taxateurs is het Tuchtrect van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de taxateur zijn aangesloten.

### 2.19. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Heideweg B.V. is van toepassing de algemene voorwaarden van de NVM voor professionele opdrachtgevers.

## 3. Uitgangspunten

### 3.1. Algemene uitgangspunten

#### 3.1.1. Ontvangen informatie

In het kader van deze rapportage wordt ervan uitgegaan dat alle door opdrachtgever of derden verstrekte informatie juist is. Daarnaast wordt aangenomen dat er geen bijzondere bepalingen of omstandigheden zijn die niet vermeld zijn door de opdrachtgever en wel de waarde kunnen beïnvloeden.

#### 3.1.2. Titelonderzoek

De waardevermeerdering en de inbrengwaarde van de gronden, worden geraamd op basis van objectief bepaalbare maatstaven. Aangezien het een raming betreft heeft er enkel onderzoek plaatsgevonden naar de laatst bekende akten van levering. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en vorige lasten en beperkingen zijn gevestigd die een wezenlijk zware belasting betekenen.

#### 3.1.3. Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is beperkt onderzoek verricht naar de milieu-hygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Tenzij expliciet anders aangegeven geldt er als uitgangspunt voor de taxatie dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen. Taxateur merkt op dat voor het voorgenomen toekomstig gebruik er gronden binnen het complex zijn waarvoor sanering wel noodzakelijk is, deze kosten zijn opgenomen in de residuele waarde berekening. Deze kosten zijn afkomstig uit een opgave van de opdrachtgever.

#### 3.1.4. Omgevingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl). Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

#### 3.1.5. Publiekrechtelijke beperkingen

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

#### 3.1.6. Valuta en omzetbelasting

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

### 3.2. Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de peildatum.

Voor de taxatie van de inbrengwaarde geldt dat de functiewijziging en het kostenverhaal waarvoor de taxatie is opgesteld een onherroepelijke status heeft verkregen. Taxateur acht dit bijzonder uitgangspunt realistisch, relevant en in overeenstemming met het doel van de taxatie, namelijk het bepalen van de inbrengwaarde op basis van de wettelijke kaders zoals bedoeld in de Omgevingswet. Zonder een onherroepelijke planstatus kunnen er immers geen kosten verhaald worden, dus is deze status een noodzakelijke stap in het beoogde kostenverhaal.

Op basis van de praktijkhandreikingen van het NRVt dienen bijzondere uitgangspunten te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a) Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de professionele taxatiedienst.
- b) Indien een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd, is de Register Taxateur gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen.
- c) De Register Taxateur benoemt alle voor de Professionele Taxatiedienst relevante bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport en voorziet deze van een toelichtende verklaring met motivatie waarom het uitgangspunt redelijk is.
- d) Ook neemt de Register Taxateur in de toelichting op de waardering in het taxatierapport de marktwaarde zonder bijzonder(e) uitgangspunt(en) op.

In het algemeen wordt verder opgemerkt dat taxateurs van de praktijkhandreiking gemotiveerd mogen afwijken.

Met betrekking tot sub a) wordt opgemerkt dat

*de plannen die voor de taxatie als uitgangspunt worden gehanteerd concrete plannen zijn die kunnen worden uitgewerkt op het moment dat de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk is. Gelet op de ligging en de locatie zien de taxateurs op voorhand geen aanleiding om te veronderstellen dat de voorgenomen ontwikkeling op basis van ruimtelijke en functionele aspecten niet mogelijk zou zijn. Ondanks het feit dat de bestemming nog niet is vastgesteld, zijn taxateurs van oordeel dat deze uitwerking relevant is voor het doel van de waardering en derhalve als geldig uitgangspunt gehanteerd kan worden.*

*Met betrekking tot sub b) zien taxateurs op basis van bovenstaande geen aanleiding om de realiteit, relevantie en geldigheid in twijfel te trekken,*

*Aan de onder sub c) genoemde voorwaarde wordt in deze paragraaf voldaan.*

*Met betrekking tot sub d) wordt opgemerkt het volgende. De opdrachtgever is ermeê bekend dat de bijzondere voorwaarden een waarde verhogend effect hebben. Gelet op vorenstaande heeft het toevoegen van de waarde zonder bijzondere uitgangspunten geen meerwaarde. Ter voorkoming van een verkeerde lezing zal bij de finale waardering bij herhaling worden aangegeven dat het een waardering betreft op basis van bijzondere uitgangspunten.*

## 4. Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak

### 4.1. Kadastrale omschrijving

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	In kostenverhaalsgebied
Zierikzee	F	1357	4.097 m <sup>2</sup>	3.738 m <sup>2</sup>
Zierikzee	F	1371	16.150 m <sup>2</sup>	3.669 m <sup>2</sup>
Zierikzee	K	642	1.160 m <sup>2</sup>	851 m <sup>2</sup>
Zierikzee	K	887	68.167 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	268	139.960 m <sup>2</sup>	47.252 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	287	180 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	288	540 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	293	113.490 m <sup>2</sup>	113.490 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	297	127.890 m <sup>2</sup>	113.574 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	298	17.350 m <sup>2</sup>	456 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	299	47.690 m <sup>2</sup>	47.690 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	347	9.730 m <sup>2</sup>	7.659 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	374	7.855 m <sup>2</sup>	1.935 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	375	155.815 m <sup>2</sup>	143.194 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	431	6.435 m <sup>2</sup>	5.135 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	452	1.561 m <sup>2</sup>	1.438 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	453	69 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	460	345 m <sup>2</sup>	345 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	461	9.665 m <sup>2</sup>	1.229 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	468	78.770 m <sup>2</sup>	14.621 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	470	864 m <sup>2</sup>	864 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	629	3.537 m <sup>2</sup>	429 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>			<b>811.320 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 508.501 m<sup>2</sup></b>



<b>Plaats</b>	████████
---------------	----------

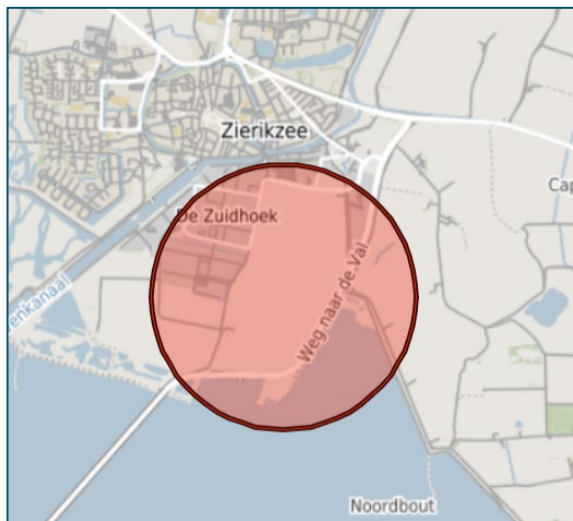
<b>Percelen</b>	: Zierikzee, N, 453, 461 en 468
<b>Aandeel</b>	██████████
<b>Gerechtigde</b>	██████████
<b>Geboortedatum</b>	██████████
<b>Adres</b>	██████████
<b>Postcode</b>	██████
<b>Plaats</b>	████████

<b>Perceel</b>	Zierikzee, N, 293 en 299	
<b>Aandeel</b>	██	██
<b>Gerechtigde</b>	██████████	██████████
<b>Geboortedatum</b>	██████████	██████████
<b>Adres</b>	██████████	██████████
<b>Postcode</b>	██████	██████
<b>Plaats</b>	██████	██████

<b>Perceel</b>	Zierikzee, N, 293 en 299	
<b>Aandeel</b>	██	██
<b>Gerechtigde</b>	██████████	██████████
<b>Geboortedatum</b>	██████████	██████████
<b>Adres</b>	██████████	██████████
<b>Postcode</b>	██████	██████
<b>Plaats</b>	██████	██████

### 4.3. Ligging van de onroerende zaak

Het plangebied is globaal gelegen tussen het Groene Weegje, de Platteweg, de N256 en de Straalweg. Tevens is het plangebied gelegen ten noorden van het meer "De Val" en ten zuiden van de stadskern van Zierikzee.



Overzichtsfoto (bron: leden.nvm.nl)



Uitsnede (bron: pfdok.nl)

### 4.4. Beschrijving eigendommen per eigenaar

Ten behoeve van de leesbaarheid en de aard van de inbrengwaardetaxatie wordt voor de feitelijke beschrijving van de eigendommen verwezen naar bijlage 2.

### 4.5. Bodem- en grondwaterverontreiniging

Taxateur heeft beperkt onderzoek gedaan naar de situatie van de bodem en het grondwater ter plaatse van de onroerende zaak middels de informatie die beschikbaar is via [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl).

Uit onderzoek is geen informatie over de toestand van bodem en grondwater naar voren gekomen. Geadviseerd wordt alvorens tot aankoop te besluiten een onderzoek in te stellen naar de toestand van de bodem en/of het grondwater.

## 5. Planologie

### 5.1. Inleiding

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 beschikt iedere gemeente in Nederland over een omgevingsplan (van rechtswege). Taxateur zal voor het beoordelen van de planologische mogelijkheden kijken naar het geldende omgevingsplan. Indien laatstgenoemde nog niet is vastgesteld geldt het vigerende bestemmingsplan als onderdeel van het omgevingsplan, omdat bij de invoering van de Omgevingswet (1 januari 2024) alle bestaande bestemmingsplannen automatisch zijn overgenomen in het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente.

### 5.2. Vigerende planologie

#### 5.2.1. Omgevingswet (bruidsschat)

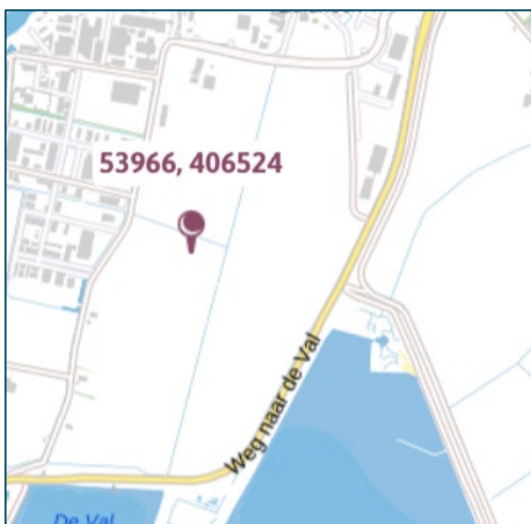
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het bestaande stelsel van ruimtelijke ordening, waaronder de bestemmingsplannen, opgenomen in het zogenoemde tijdelijk deel van het omgevingsplan. In dit tijdelijk deel zijn, naast de voormalige bestemmingsplannen, ook de zogenoemde 'bruidsschatregels' opgenomen (artikel 22.2 en 22.3 Omgevingswet, jo. artikel 7.1 Invoeringsbesluit Omgevingswet).

De bruidsschat betreft een set van voormalige rijksregels die bij inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege zijn overgedragen aan gemeenten en waterschappen. Deze regels hebben betrekking op onder andere milieubelastende activiteiten, lozingen, bouwactiviteiten en gebruiksvoorschriften, en zijn bedoeld om te voorkomen dat er bij de overgang naar het nieuwe stelsel een juridisch vacuüm ontstaat. De bruidsschat maakt daarmee tijdelijk deel uit van het gemeentelijke omgevingsplan totdat de gemeente deze regels vervangt, wijzigt of schrapt binnen het kader van het nieuwe stelsel (artikel 4.1 en 4.2 Omgevingswet).

De gemeente heeft tot uiterlijk 31 december 2029 de gelegenheid om de regels uit het tijdelijk deel, waaronder de bruidsschat, volledig te integreren in het nieuwe geconsolideerde omgevingsplan (artikel 22.6 Omgevingswet). Tot dat moment blijven de bepalingen uit de bruidsschat van kracht, tenzij door de gemeente anders is vastgesteld.

#### 5.2.2. Vigerend omgevingsplan

De percelen zijn gelegen in het omgevingsplan "Omgevingsplan Schouwen-Duiveland" van de gemeente Schouwen-Duiveland, gepubliceerd op 7 augustus 2024 en in werking getreden op 7 augustus 2024.



Omgevingsplan (bron: Omgevingsloket)

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Onderdeel van het

(tijdelijk deel van het) omgevingsplan is het bestemmingsplan "Buitengebied" dat eveneens te raadplegen is via het omgevingsloket (zie volgende paragraaf).

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl) (referentie /akn/nl/act/gm1676/2020/omgevingsplan).

### 5.2.3. Bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Schouwen-Duiveland, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 26 maart 2009.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Agrarisch". De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. en tevens voor:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch dienstverlening' (ad): een dienstverlenend bedrijf voor agrarische bedrijven;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' (al): een agrarisch loonbedrijf;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch hulp- en nevenbedrijf' (an): een agrarisch hulpen nevenbedrijf;

Bestemmingsregels 16

4. ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw' (cg): een concentratiegebied voor glastuinbouwbedrijven;
5. ter plaatse van de aanduiding 'concentratielocatie glastuinbouw' (clg): een concentratielocatie voor glastuinbouwbedrijven;
6. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' (cs): een caravanstalling;
7. ter plaatse van de aanduiding 'foeragehandel' (fo): een foeragehandel;
8. ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden' (gg): een grondgebonden agrarisch bedrijf met een bouwstede groter dan 1 ha;
9. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel akkerbouwproducten' (gh): een groothandel in akkerbouwproducten;
10. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouwbedrijf' (gt): een agrarisch bedrijf met glastuinbouw als hoofdtak, met dien verstande dat het oppervlak aan kassen niet meer bedraagt dan in bijlage 2, in de kolom huidig bedrijfsvloeroppervlak kassen, is aangegeven;
11. ter plaatse van de aanduiding 'hoveniersbedrijf' (hov): een hoveniersbedrijf;
12. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (iv): een agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij als hoofdtak, met dien verstande dat het bedrijfsvloeroppervlak intensieve veehouderij niet meer bedraagt dan in bijlage 3, in de kolom huidig bedrijfsvloeroppervlak intensieve veehouderij, is aangegeven;
13. ter plaatse van de aanduiding 'landschapscamping' (lc): een landschapscamping;
14. ter plaatse van de aanduiding 'landbouwmachineverhuur' (lmv): een verhuurbedrijf voor de verhuur van landbouwmachines;
15. ter plaatse van de aanduiding 'manege' (ma): een manege;
16. ter plaatse van de aanduiding 'minicamping' (mic): een minicamping, met ten hoogste het aantal standplaatsen zoals genoemd in bijlage 9 in de kolom aantal standplaatsen;
17. ter plaatse van de aanduiding 'mestopslag' (mo): een mestbassin voor de opslag van dierlijke mest;
18. ter plaatse van de aanduiding 'nieuwe economische drager' (NED): een nieuwe economische



Fragment verbeelding

drager als neventak, zoals aangegeven in bijlage 10, in de kolom activiteit, met dien verstande dat het oppervlak niet meer bedraagt dan in bijlage 10, in de kolom oppervlakte, is aangegeven;

19. ter plaatse van de aanduiding 'neventak intensieve veehouderij' (niv): intensieve veehouderij als neventak, met dien verstande dat het bedrijfsvloeroppervlak intensieve veehouderij niet meer bedraagt dan in bijlage 3, in de kolom huidig bedrijfsvloeroppervlak intensieve veehouderij, is aangegeven;
  20. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' (nw): natuurwaarden;
  21. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' (op): opslag van goederen;
  22. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhotel' (pah): een paardenhotel;
  23. ter plaatse van de aanduiding 'pension' (pe): een pension met ten hoogste 10 slaapplekken;
  24. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' (phr): een productiegerichte paardenhouderij;
  25. ter plaatse van de aanduiding 'paardenpension' (pp): een paardenpension;
  26. ter plaatse van de aanduiding 'palingrokerij' (pr): een palingrokerij;
  27. ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswinkel' (pw): een plattelandswinkel;
  28. ter plaatse van de aanduiding 'schuur' (sc): een schuur ten behoeve van agrarische activiteiten;
  29. ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding natuur' (un): landbouwgronden waarop natuurontwikkeling is voorzien;
  30. ter plaatse van de aanduiding 'visserij' (vi): ondersteunende voorzieningen voor visserijactiviteiten
  31. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' (wt): een windturbine;
- c. aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets- en wandelpaden en voorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, natuurvriendelijke oevers, water, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- e. alsmede voor de landschappelijke karakteristiek zoals beschreven in het Landschappelijk Raamwerk.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (referentie NL.IMRO.167600000217BpaBU-).



## 6. Beoogde ontwikkelkaders

### 6.1. Inleiding

Binnen het ontwerp van plan 'Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost' zijn verschillende functies. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven, welke gebaseerd is op door de opdrachtgever verstrekte informatie. Een bijlage van onder andere het concept beeldkwaliteitsplan en een verbeelding van het stedenbouwkundigplan opgesteld door de gemeente Schouwen-Duiveland komt terug op andere terug in onderstaande paragrafen.

### 6.2. Stedenbouwkundigplan (concept)

Het concept stedenbouwkundigplan 'Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost' voorziet aan de Platteweg representatieve bedrijven en aan de Straalweg reguliere bedrijven. Tevens wordt er voldoende landschappelijke inpassing ingepast.

In het concept stedenbouwkundigplan zijn drie zones te onderscheiden, elk met hun eigen programma en uitstraling:

#### a. Deelgebied energie gebonden bedrijvigheid

*"Het deel van het bedrijventerrein dat aan westelijke zijde direct aansluit op de locatie van het kV-station is bestemd voor energie gebonden bedrijvigheid. Dit deel van het bedrijventerrein wordt aan de zuidzijde landschappelijk ingepast door middel van het doortrekken van het dijklichaam, dat ook het kV-station omvat. Dit deel van het bedrijventerrein heeft een functioneel en relatief introvert karakter.*

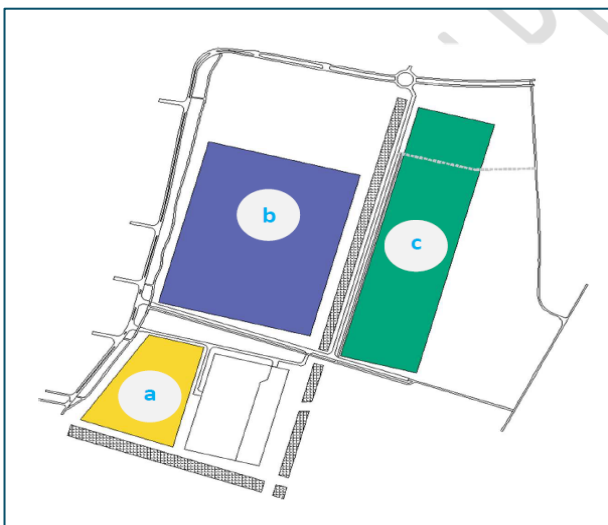
#### b. Deelgebied reguliere bedrijvenzone

*Dit deel van het bedrijventerrein is gelegen tussen de Straalweg en de gereconstrueerde Meeldijk. Functioneel is dit deel van het bedrijventerrein een voortzetting van het bedrijventerrein in bedrijventerrein Zuidhoek/Straalweg. Aan de terreinrichting en aan de bouwvolumes worden eisen gesteld, in het bijzonder voor de percelen die grenzen aan en direct zichtbaar zijn vanaf de Straalweg en het Groene Weegje.*

#### c. Deelgebied representatieve bedrijvenzone

*Het meest oostelijke deel van het bedrijventerrein ligt tussen de Meeldijk en de landschappelijke zone die zich bevindt tussen het bedrijventerrein en het bestaande Businesspark. De gebouwen die in deze zone worden gerealiseerd zijn beeldbepalend voor het aanzicht van de stad van de Weg naar de Val. Om die reden worden hier specifieke eisen gesteld aan de terreininrichting en de hoedanigheid en oriëntatie van de bouwvolumes."*

Onderstaande is een verbeelding weergegeven van de ligging van de deelgebieden:



Ligging deelgebieden (bron: concept beeldkwaliteitsplan)

### 6.3. Overzichtstekening

Onderstaand is een verbeelding weergegeven van de overzichtstekening Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost, welke opgenomen staat in het stedenbouwkundigplan.



Uitsnede overzichtstekening (bron: concept stedenbouwkundigplan)

### 6.4. Overige functies binnen het ontwerpplan Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost

Binnen het ontwerpplan Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost is een mix van verschillende functies voorzien, zowel de functies binnen het kostenverhaalsgebied als daarbuiten. Wat in de voorgaande paragraaf ook al is toegelicht. Puntsgewijs zullen de overige functies worden opgesomd:

- Verharding – Rijbaan;
- Fietspad;
- Verharding – Troittoir;
- Landschappelijke zone;
- Gras op talud en in berm;
- Water.

### 6.5. Conclusie ruimtegebruik

De mix aan de verschillende functies genoemd in de voorgaande paragrafen zijn functies welke zijn verwerkt in zowel het ontwerpplan Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost (het kostenverhaalsgebied). Dit is afgebeeld op de onderstaand impressie welke verwerkt is in het stedenbouwkundig plan.



## 7. Kostenverhaal

### 7.1. Inleiding

Het kostenverhaal heeft betrekking op de gebiedsontwikkeling Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost, waarbij een afgebakend kostenverhaalgebied is aangewezen. Dit gebied omvat de gronden waarop bedrijventerreinontwikkeling met aanhorende bestemmingen is voorzien.

Het kostenverhaal is toegesneden op de concrete inrichting en fasering van Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost, waarbij het tijdvak loopt van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2036. In deze periode worden achtereenvolgens het bouw- en woonrijp maken van het gebied uitgevoerd en worden de uitgeefbare gronden op de markt gebracht. De verhaalbare kosten hebben voornamelijk betrekking op de aanleg en aanpassing van openbare ruimte en infrastructuur die noodzakelijk zijn voor de ontsluiting en het functioneren van het bedrijventerrein, waaronder wegen, groenvoorzieningen, waterhuishouding en overige gebiedsmaatregelen, en enkele bovenwijkse voorzieningen.

Na afronding van de werkzaamheden binnen Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost vindt een eindafrekening plaats op basis van de werkelijke kosten. Deze kan op verzoek van initiatiefnemers of ambtshalve door het college worden vastgesteld. Indien de werkelijke kosten lager uitvallen dan geraamd, kan dit leiden tot (gedeeltelijke) terugbetaling, inclusief rente; bij hogere kosten volgt geen aanvullende heffing. Voor initiatiefnemers die pas na de eindafrekening een kostenverhaalsbeschikking aanvragen, geldt dat de bijdrage aansluit bij de herberekende kosten en geen recht op restitutie bestaat. Hiermee wordt het kostenverhaal direct gekoppeld aan de feitelijke gebiedsontwikkeling en de concrete uitvoering van Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost.

## 8. Juridisch kader

### 8.1. Inleiding

Het doel van de taxatie is inzicht te geven in de inbrengwaarde ex. Artikel 13.14 en 13.17 Omgevingswet, jo. artikel 8.15 onder b. Omgevingsbesluit in verband met het opstellen van het kostenverhaal met tijdvak voor 'Ontwerpplan Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost' te Zierikzee.

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

Volgens artikel 8.22 van het Omgevingsbesluit worden tot de inbrengwaarde gerekend:

- a) de waarde van de grond en van de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan, het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit; en
- b) de in bijlage IV, onderdelen B2, B3 en B4, van het Omgevingsbesluit genoemde kosten, inclusief de kosten die voorafgaand aan het vaststellen van het plan of besluit zijn gemaakt en die direct verband houden met de te verrichten bouwactiviteiten.

In bijlage IV, onderdelen B1 t/m B4, van het Omgevingsbesluit is de kostensoortenlijst bij het kostenverhaal opgenomen:

- B1: De waarde van de gronden waarop de bouwactiviteiten (artikel 13.11 Ow) worden verricht, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.23 Ob;
- B2: De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten;
- B3: De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1;
- B4: De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden, bedoeld onder B1.

De raming van de inbrengwaarde, bedoeld in artikel 8.23 Ob, wordt vastgesteld:

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

Indien de overheid voornemens tot onteigening over te gaan, kunnen de percelen worden onteigend, waarvoor een onteigeningsbeschikking is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Omgevingswet. In onderhavig geval is hier géén sprake van. In de komende paragrafen zal worden ingegaan op de waarderingficties welke voortvloeien uit de voornoemde artikelen van de Omgevingswet.

## 8.2. Werkelijke waarde (15.22 Ow)

Zoals voornoemd is de hoofdregel voor de werkelijke waarde opgenomen in artikel 15.22 van de Omgevingswet, waarin is bepaald dat de onteigende recht heeft op vergoeding van de werkelijke waarde van het onteigende goed.

In artikel 15.22 Ow is vervolgens vastgelegd dat bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs die tot stand zou komen bij een veronderstelde vrije koop in het economisch verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel 15.22 is bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar een andere maatstaf kan worden bepaald.

## 8.3. Eliminatieregel (15.23 Ow)

Bij bepaling van de werkelijke waarde dient geen rekening te worden gehouden met voor- of nadelen, tweeweggebracht door het werk waarvoor onteigend wordt. Naast het werk waarvoor onteigend wordt, dienen plannen voor het werk te worden geëlimineerd ex. artikel 15.23 Ow. Een bestemmingsplan en thans omgevingsplan valt daar in beginsel niet onder. Artikel 15.23 van de Omgevingswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het vaststellen van de schadeloosstelling geen rekening wordt gehouden met voordelen of nadelen die zijn ontstaan door:

- a. de verwezenlijking van het onteigeningsbelang waarvoor wordt onteigend, voor zover dat een overheidswerk betreft,
- b. overheidswerken die in verband staan met de verwezenlijking van het onteigeningsbelang waarvoor wordt onteigend,
- c. de plannen voor de werken, bedoeld onder a en b.

De beantwoording van de vraag in welke gevallen plannen voor het werk dienen te worden geëlimineerd, is in de rechtspraak sinds enkele jaren in ontwikkeling. De huidige stand van de rechtspraak is als volgt.

Met de arresten van de Hoge Raad van 9 juli 2010 is de tot dan toe bestaande lijn in de jurisprudentie gewijzigd.<sup>3</sup> Voordien werd de lijn gehanteerd dat slechts sprake is van eliminatie van een bestemmingsplan, indien sprake is van een zogenaamde dwangbestemming (de zogenaamde Matser-Markus leer<sup>4</sup>).

De Hoge Raad oordeelt dat de eliminatie van een (voormalig) bestemmingsplan terughoudend moet worden toegepast. Het bestemmingsplan dient te worden geëlimineerd indien ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan reeds sprake was van een al bestaand concreet plan voor het werk en het bestemmingsplan slechts wordt vastgesteld om daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend wordt mogelijk moet maken. Niet voldoende is indien het voorafgaande plan globaal is en nog diende te worden uitgewerkt.<sup>5</sup> Daarnaast dient het werk tot stand te worden gebracht voor rekening en risico van een overheid. De enkele omstandigheid dat een overheid (enkel) voorbereidingswerkzaamheden uitvoert, brengt nog niet met zich mee dat sprake is van een overheidswerk.<sup>6</sup>

Voor alle overige "plannen" geldt dat sprake is van een plan voor het werk, indien het werk reeds voldoende concreet in het plan is uitgewerkt. Betreft het een algemeen/globaal plan en moeten onderdelen nog worden uitgewerkt? Dan betreft het niet een "concreet plan" en dient het plan te worden betrokken bij de waardebepaling (geen eliminatie).

<sup>3</sup> HR 9 juli 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL1634, NJ 2010/631 en HR 9 juli 2010, ECLI:NL:HR:2010:BN0761, NJB 2010, 1478.

<sup>4</sup> HR 28 juni 1980, NJO 1980/7 (Staat/Markus) en HR 22 november 1978, NJO 1979/1 (Staat/Matser).

<sup>5</sup> Gerechtshof Den-Haag 13 juni 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:1674 (Hoog Dalem).

<sup>6</sup> HR 15 januari 2016, ECLI:NL:HR:2016:24, NJ 2016/398 (Hoog Dalem).

Gelet op het feit dat er bij onderhavige ontwikkeling, naar mening van taxateur, geen sprake is van een werk dat tot stand wordt gebracht voor rekening en risico door een publiekrechtelijke rechtspersoon met een wettelijke taak, als bedoeld in art. 2:1 lid 1 en 2 BW, ondanks het feit dat de aanpassing van de weginfrastructuur en het inrichten van de landschappelijke inpassing uitgevoerd wordt door de gemeente Schouwen-Duiveland, de gemeente een actieve grondpolitiek voorstaat en in dat kader ook actief probeert de gronden te verwerven en daartoe ook gebruik heeft gemaakt van de (inmiddels vervallen) Wet voorkeursrecht gemeenten is er naar mening van taxateur geen sprake van een zogenoemd 'overheidswerk'. De uiteindelijke realisatie van het plan zal immers geschieden door projectontwikkelaars, beleggers en/of eigenaar/gebruikers. Het ontwerpplan Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost vervult naar mening van taxateur haar normale rol in het planologische regime. Waardoor er géén sprake is van eliminatie van het ontwerpplan.

#### **8.4. Egalisatieregel (15.24 Ow)**

Omdat er naar mening van taxateur geen sprake is van het elimineren van het ontwerpplan moet de zogenoemde egalisatieregel worden beoordeeld. Artikel 15.24 van de Omgevingswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat bij het bepalen van de prijs van de onteigende zaak wordt rekening gehouden met:

- a) Ter plaatsen geldende voorschriften en gebruiken over baten en lasten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex van als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachten zaken waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloieren, en over de omslag van deze beten en lasten, voor zover een redelijk handelende verkoper en koper hiermee rekening plagen te houden, en
- b) Alle functies die in het omgevingsplan zijn toegedeeld aan locaties van zaken die deel uitmaken van het complex, waarbij elke functie de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsook de ter plaatse geldende regels en gebruiken betreffende lasten en baten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend koper en verkoper hiermee rekening plagen te houden.

#### **8.5. Complexafbakening**

In de voorgaande hoofdstukken is de voorgenomen planologie in combinatie met de kostenverhaalsregels besproken. Daaruit kan worden geconcludeerd dat het ontwerpplan groter is dan het kostenverhaalsgebied.

Het kostenverhaalsgebied heeft sec. betrekking op de ontwikkeling van de bedrijven en de landschappelijke inpassing en de infrastructuur. Het KV-station ligt hierbuiten. Taxateur zal in dit geval moeten beoordelen welke onroerende zaken tot het complex behoren, alvorens kan worden ingegaan op de waardering van de gronden in het kostenverhaalsgebied.

Om de afbakening van een complex als bedoeld in artikel 15.24 van de Ow (de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken) te kunnen beoordelen, wordt vooropgesteld dat dit in hoge mate afhankelijk is van de feiten en omstandigheden van het geval en dat die afbakening als een feitelijke vraag wordt aangemerkt. Zoals door Advocaat-Generaal mr. J.C. van Oven in zijn conclusie van 10 juni 2016 (ECLI:NL:PHR:2016:497) is aangegeven, ontbreken 'Hard and fast rules'.

Uit de rechtspraak van de Hoge Raad blijkt wel, onder meer, (1.) dat een complex niet identiek hoeft te zijn aan een bestemmings-/omgevingsplangebied en zowel betrekking kan hebben op een gedeelte van een plangebied als zich kan uitstrekken over meerdere plangebieden of gedeelten daarvan, (2.) dat ook een gebied met uitsluitend onrendabele bestemmingen als een complex kan worden aangemerkt. Aanknopingspunten om te beoordelen of sprake is van een complex kunnen mede worden gevonden in de functionele, geografische en/of economische/financiële samenhang van de in exploitatie te brengen onroerende zaken, aldus Van Oven in rechtsoverweging 5.3 van zijn conclusie. De functionele, ruimtelijke en/of financiële

samenhangen bepalen uiteindelijk of er sprake is van een complex. Let wel: dit zijn cumulatieve criteria. Slechts al samenhang bestaat op alle drie de onderdelen is er sprake van een complex als bedoeld in artikel 15.24 Ow. In de parlementaire geschiedenis is verder expliciet aangegeven dat het niet mogelijk werd geacht daaromtrent in de wet voorschriften op te nemen, omdat daarvoor de omstandigheden van het geval tot geval te zeer verschillen. Het is dus aan de rechtspraak overgelaten om aanknopingspunten ter afbakening van het complex te formuleren. Aan jurisprudentie van de Hoge Raad en de literatuur zijn de navolgende relevante criteria te ontleen:

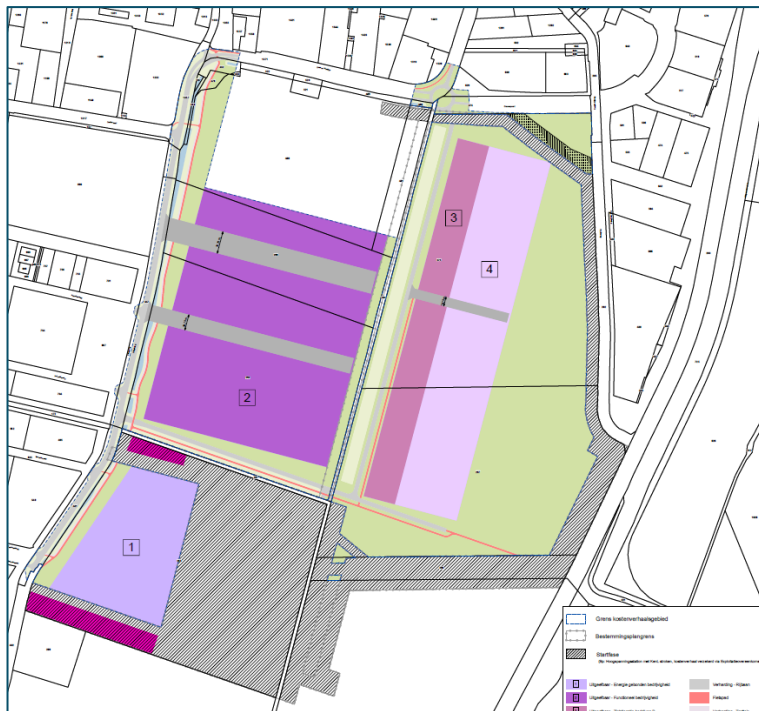
- â Tussen de verschillende ontwikkelingen binnen een complex dient een ruimtelijke, functionele en financiële samenhang te bestaan (hoofdregel);
- â Een complex moet nauwkeurig kunnen worden afgebakend;
- â Een complex behoeft niet identiek te zijn aan een bepaald plangebied en kan bestaan uit een deel van een omgevingsplan of juist uit (delen van) meerdere omgevingsplannen;
- â Het hoofdoel van de onteigening bepaalt soms of het onteigende tot het complex behoort;
- â Financiering van een ontwikkeling bepaalt soms of deze tot een complex behoort;
- â 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.

Taxateur is van mening dat onderzocht moet worden welke functies en gronden in het complex moeten worden meegenomen. Hierbij zal beoordeeld worden of er ook functies behoren tot het complex, welke zich buiten het kostenverhaalsgebied én/of buiten het ontwerpplan bevinden. Dit betreffen de volgende functies:

- â Bedrijf;
- â Verkeer;
- â Water;
- â Groen.

#### 8.5.1. Resumé complexafbakening

Zoals aangegeven in de voorgaande paragrafen is taxateur van mening dat de volgende functies binnen de ontwikkeling zowel beschikken over ruimtelijke-, functionele-, en economische samenhang. Dit betreffen de realisatie van bedrijven, infrastructuur, groen en waterberging. Onderstaand wordt kaartmateriaal welke door de opdrachtgever is aangeleverd weergegeven:



Indicatie complexafbakening (bron: gemeente Schouwen-Duiveland)<sup>7</sup>

Op de bovenstaande afbeelding is een indicatie gegeven van de afbakening van het complex. Door opdrachtgever is aangegeven dat dit gebied in totaliteit circa 508.501 m<sup>2</sup> bedraagt. Met de volgende verdeling in de verschillende functies:

Functie	Oppervlakte
Bedrijf	ca. 249.432 m <sup>2</sup>
Verkeer	ca. 37.564 m <sup>2</sup>
Groen/water	ca. 221.505 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	ca. 508.501 m <sup>2</sup>

<sup>7</sup> Let wel dat deze afbeelding indicatief is en niet 1-op-1 correspondeert met de toebedachte functies in de planologie

## 9. Waardering inbrengwaarde

### 9.1. Inleiding

De hoofdregel voor het bepalen van de werkelijke waarde is opgenomen in 15.22 van de Omgevingswet, waarbij de correcties op de hoofdregels in het vorige hoofdstuk reeds zijn toegelicht. Wat voortvloeit uit het tweede lid van art. 15.22 is het volgende:

*“Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.”*

In onderhavig geval zal de inbrengwaarde worden bepaald op basis van de waarde van de onroerende zaken als ruwe bouwgrond (t.b.v. de ontwikkeling van de bedrijven). Dit gelet op het feit dat er in onderhavig geval niet of beperkt sprake is van zogenoemde ‘gebruikswaarde’. Het e.e.a. in de volgende paragrafen wordt.

### 9.2. Gebruikswaarde v.s. complexwaarde

#### 9.2.1. Inleiding

De toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet vereist een beoordeling of de onroerende zaken hun hoogste waarde ontlenen op basis van een veronderstelde voortzetting van het bestaande, reeds gerealiseerde of reeds mogelijke gebruik (veelal aangeduid als de ‘gebruikswaarde’), en anderzijds de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie die voortvloeit uit het nieuwe of aanstaande bestemmingsplan (veelal aangeduid als de ‘complexwaarde’).

Derhalve wordt gekeken naar de zogenoemde verschillende ‘economische eenheden’ binnen de eigendommen van de rechthebbenden. Voorts wordt voor iedere economische eenheid gekeken of de complexwaarde hoger of lager is dan de huidige gebruikswaarde van deze eenheden.

Het stelsel van deze artikelen voorziet daarmee in een beoordeling van de optimale aanwending van het onroerend goed, ook wel aangeduid als de ‘highest and best use’ (HABU). In onderhavig geval is relevant dat het bijzondere uitgangspunt stelt dat het ontwerpplan ‘Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost’ thans op de peildatum vigeert.

#### 9.2.2. Overweging gebruikswaarde

Ten tijde van de opname waren de gronden binnen het kostenverhaalsgebied in gebruik ten behoeve van akkerbouw. De gebruikswaarde is gelijk aan de marktwaarde uitgaande van genoemd agrarisch gebruik. Feitelijk gezien is kan het huidige gebruik worden doorgezet op basis van het overgangsrecht. Dat overgangsrecht betreft echter geen aspect wat een redelijk koper in de prijs zou verdisconteren. De complexwaarde overstijgt de marktwaarde op basis van agrarisch gebruik, waardoor de gebruikswaarde binnen de kaders van onderhavige opdracht geen toepassing vindt.

Taxateur is aldus van mening dat er géén sprake is van gebruik en/of verleende vergunningen op basis waarvan gebruikswaarde kan worden toegekend welke de complexwaarde overstijgt. Derhalve wordt de hoogste waarde ontleend aan de complexwaarde.

### 9.3. Gebruikte methoden

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

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde geschat aan de hand van gerealiseerde transactiepreizen, die door middel van het aanbrenge van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te waarderen object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige

exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.

3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak heeft de taxateur gebruik gemaakt van de comparatieve methode en de residuele grondwaarde methode.

#### *Comparatieve methode*

Bij de comparatieve ook wel de vergelijkingsmethode genoemd wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

#### *Residuele methode*

De residuele (grond) waarde methode wordt ook wel aangeduid als de 'top-down methode'. Deze is gebaseerd op het uitgangspunt dat de waarde van ontwikkelingsvastgoed wordt afgeleid van de waarde van het vastgoed na ontwikkeling, minus de kosten van het uitvoeren van die ontwikkeling, inclusief winst voor de ontwikkelende partij. Waarbij de globale formule hiervoor luidt als volgt:

### **Bruto ontwikkelwaarde - totale ontwikkelkosten (inclusief winst) = residuele (grond) waarde**

De residuele methode kan op twee manieren worden toegepast waarbij wordt geredeneerd uit de grondexploitatie (GREX) of uit de vastgoedexploitatie (VEX). Ook kan een combinatie van deze methodieken in specifieke gevallen worden toegepast.

Wanneer wordt geredeneerd vanuit de vastgoedexploitatie (VEX), wordt uitgegaan van de waarde van het vastgoed na realisatie. De grondwaarde is hier het residu van de waarde van de afgeronde ontwikkeling minus alle ontwikkelkosten. Deze ontwikkelkosten betreffen onder meer; de kale (directe) bouwkosten, bijkomende bouwkosten, algemene kosten, winst en risico (ontwikkelaar) en eventuele financieringskosten.

Wanneer wordt geredeneerd vanuit de grondexploitatie (GREX) wordt de waarde van de bouwrijpe (technisch en juridisch) grond binnen een (ontwikkel)complex als vertrekpunt gebruikt. Waarbij de opbrengsten zowel vanuit comparatieve methode kunnen worden ingeschat (lees: vergelijken van transacties van bouwrijpe grondposities, maar eveneens vanuit de residuele benadering (VEX). Vervolgens moet rekening worden gehouden met de kosten welke gemaakt dienen te worden om de gronden technisch en juridisch bouwrijp te krijgen, dit betreffen veelal; (extensieve) verwervingen binnen het complex, kosten voor het woon- en bouwrijp maken, planontwikkelkosten, bovenwijkse kosten en eventuele financieringskosten en risicovoorzieningen. Maar ook kunnen eventuele opbrengsten van de tijdelijke exploitatie worden meegenomen in deze berekening. Wanneer het gaat om een ontwikkeling die in de tijd wordt weggezet (fasering) kan ook de discounted cashflow methode en onderdeel zijn van deze berekening.

In de basisopstelling van de residuele grondwaarde berekening wordt de waarde afgeleid van de waarde van de opgeleverde ontwikkeling (netto) minus de ontwikkelingskosten (inclusief winst en risico). In zijn algemeenheid beschikken deze berekeningen over een hoge mate van gevoeligheid. Derhalve moet goed worden gekeken naar de mate van nauwkeurigheid van de geraamde opbrengsten en kosten.

#### **9.3.1. Overweging comparatieve methode**

Zoals wordt aangegeven in de voorgaande paragraaf, wordt er onder meer gebruikgemaakt van de comparatieve methode (als hoofdmethode). Hierbij zal echter op voorhand worden gesteld dat de uitgangspunten bij deze vergelijkingstransacties veelal in alle gevallen verschillen van het taxatieobject, zeker indien de transacties hebben plaatsgevonden buiten de grenzen van het complex. Deze transacties zijn in veel

gevallen minder homogeen, wat betekent dat de (waarde) of transactieprijs van de grondpositie in grote mate afhankelijk is van het beoogde bouwprogramma, de status van de planvorming, eventuele bovenwijkse afdrachten, anterieure afspraken, uitgeefbaarheid etc. Zoals blijkt uit jurisprudentie omtrent dit thema wordt door rechtbanken in veel gevallen de voorkeur uitgesproken voor het toepassen van de comparatieve methode. Zoals dit ook wordt geoordeeld door de Rechtbank Zeeland – West – Brabant in haar uitspraak (ECLI:NL:RBZWB:2024:7317). De Rechtbank oordeelt hier dat hier de comparatieve methode het best toepasbaar is voor het bepalen van de complexwaarde omdat; (1) er bruikbare referentietransacties voorhanden zijn, (2) de residuele methode diverse en instabiele uitkomsten geeft en (3) redelijk handelende partijen zich in het vrije economische verkeer baseren op markttransacties.

Taxateur merkt op dat er in onderhavig geval sprake is van een niet ongebruikelijke ontwikkeling en kostenstructuur. Bruikbare vergelijkingstransacties van complexen waarbinnen vergelijkbare functies zijn toegestaan binnen de regio en binnen dezelfde provincie en/of aanpalende regio's in Nederland zijn dus beschikbaar

### 9.3.2. Overweging residuele grondwaarde

Gelet op het feit dat er slechts beperkt vergelijkingstransacties beschikbaar zijn die op relevante aspecten vergelijkbaar zijn met het onderhavige complex is taxateur van mening dat in onderhavige casus de residuele waardemethode op een verantwoorde manier als ondersteunende methode kan worden toegepast, dit ligt in lijn met de overweging van Rechtbank Gelderland in haar uitspraak (ECLI:RBGEL:2022:5276) waarin de volgende overweging (2.10) is opgenomen met betrekking tot het toepassen van deze methodiek:

*“Daarom was het noodzakelijk te onderzoeken of er voldoende gegevens voorhanden zijn voor een waardebeoordeling op basis van de residuele methode. Met de deskundigen is de rechtbank van oordeel dat het in het algemeen verantwoord is om de werkelijke waarde van de onteigende gronden met toepassing van de residuele methode te bepalen als er over de componenten daarvan maar in beperkte mate ruimte is voor twijfel. Dat zal eerder het geval zijn bij een duidelijke en afgebakende gebiedsontwikkeling met een enkele beoogde ontwikkelaar zoals de onderhavige die zich in een verder gevorderd stadium bevindt en waarvan de kosten en opbrengsten meteen redelijke mate van nauwkeurigheid in kaart kunnen worden gebracht.”*

In beginsel zijn taxateurs en deskundigen vaak terughoudend om een dergelijke methode in de praktijk te gebruiken, maar ook is deze methode onder specifieke omstandigheden, voor de waardebeoordeling goed bruikbaar. Bij het bepalen van de residuele waarde dient wel rekening gehouden te worden met de risico's en onzekerheden van deze methode.

Zo heeft het Gerechtshof Den Haag in haar uitspraak van 29 januari 2019 (C/10/428853/HA ZA 13-730) aangegeven dat zelfs indien de residuele grondwaardeberekening met de grootst mogelijke deskundigheid en zorgvuldigheid wordt uitgevoerd de uitkomsten van die methode onvoldoende betrouwbaar zijn om op grond daarvan het resultaat van de vergelijkingmethode aan te passen.

Deze uitspraak ligt in lijn met de IVS 410 Ontwikkelingsvastgoed. Daarin staat aangegeven dat de grondwaarde van ontwikkelingsvastgoed zeer gevoelig kan zijn voor wijzigingen in uitgangspunten of prognoses met betrekking tot de inkomsten of opbrengsten van het voltooide project of de ontwikkelingskosten die moeten worden gemaakt. Dit blijft het geval, ongeacht de gehanteerde methode of methoden, of hoe zorgvuldig de verschillende inputparameters ook worden onderzocht met betrekking tot de waardepeildatum. Bovenstaande gevoeligheid wordt door de taxateur in onderhavige casus onderschreven.

#### 9.4. SWOT-analyse

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie heeft de taxateur een SWOT-analyse<sup>8</sup> opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerdergenoemde feiten en omstandigheden komt taxateur tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>⌘ Veelal onbebouwde onroerende zaken binnen het complex;</li> <li>⌘ Strategische en goed bereikbare ligging gezien de functie van Zierikzee ten opzichte van de regio;</li> <li>⌘ Toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⌘ Aanpassing van infrastructuur is noodzakelijk voor de ontwikkeling;</li> <li>⌘ Geen (grootverbruik) stroomcapaciteit aanwezig op de peildatum;</li> <li>⌘ Geïsoleerde ligging en matige bereikbaarheid ten opzichte van economisch sterke regio's zoals (Haven) Rotterdam, West-Brabant, Moerdijk en Antwerpen.</li> </ul>
Opportunities	Threats
<ul style="list-style-type: none"> <li>⌘ Ontwikkeling van de regio;</li> <li>⌘ Verbetering van de infrastructuur rondom het complex;</li> <li>⌘ Tekort aan (logistieke en) bedrijfsgronden in de regio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⌘ Toenemende schaarste aan stikstofruimte;</li> <li>⌘ Geopolitieke onzekerheid en spanningen welke impact (kunnen) hebben op de industrie;</li> <li>⌘ Fluctuerende rentestanden en toenemende stichtingskosten;</li> <li>⌘ Netcongestie in de regio.</li> </ul>

<sup>8</sup> Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

### 9.5. Bijzondere (on)geschiktheid

Op grond van artikel 15.24 Ow worden nieuwe bestemmingen gewaardeerd op basis van de complexwaarde. Dit neemt niet weg dat feitelijke omstandigheden die aan een perceel verbonden zijn, kunnen leiden tot een hogere of lagere geschiktheid voor realisatie van de nieuwe functie. In de jurisprudentie wordt dit aangeduid als bijzondere geschiktheid of bijzondere ongeschiktheid.

In HR 24 juni 2016, Vabeog/Tiel (ECLI:HR:2016:1273), is verduidelijkt dat indien een verontreiniging zich uitstrekt over meerdere percelen binnen het complex, de saneringskosten in de complexwaarde dienen te worden verdisconteerd. Indien de verontreiniging daarentegen specifiek op één perceel drukt, dienen de saneringskosten uitsluitend in mindering te worden gebracht op de complexwaarde van dat perceel. Deze benadering sluit aan bij het uitgangspunt dat een redelijk handelend koper en verkoper in het vrije commerciële verkeer voor een specifieke puntverontreiniging een lagere prijs zouden overeenkomen dan de (onvervuilde) complexwaarde van dat ene perceel binnen het complex.

In de onderhavige situatie zijn geen aanwijzingen gevonden voor bijzondere ongeschiktheid, zoals saneringsplichtige puntverontreinigingen of andere fysieke belemmeringen die samenhangen met een perceel binnen het complex. Uit de door de gemeente verstrekte informatie blijkt dat er geen substantiële kosten worden verwacht op het vlak van bodemverontreiniging. Er zijn dus geen directe aanwijzingen voor het veronderstellen van een bijzondere ongeschiktheid.

Op basis van het voorgaande geldt dat de percelen in beginsel worden gewaardeerd op basis van de complexwaarde, zonder correctie voor bijzondere (on)geschiktheid.

## 10. Residuele methode

### 10.1. Inleiding

Het toepassen van de residuele methode voor het bepalen van de inbrengwaarde van de onroerende zaken in het kostenverhaalsgebied. Dit gelet op het feit dat de comparatieve methode niet of in beperkte mate kan worden toegepast voor het benaderen van de complexwaarde. In beginsel hebben beide methodieken een dun snijvlak omdat de kosten en batenstructuren uit zowel het huidige complex als uit de vergelijkingstranscties moeten worden beoordeeld om een gedegen vergelijking te maken en om de inputparameters van de residuele berekening op een zorgvuldige manier te bepalen. Dit vergt wel een zorgvuldige onderbouwing van iedere inputparameter. In de onderstaande paragrafen worden de inputparameters en uitgangspunten voor de residuele berekening nader toegelicht.

### 10.2. Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik is gebaseerd op het ruimtegebruik dat voortvloeit uit het ontwerpplan 'Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost, de kostenverhaalsregels in combinatie met reeds beoordeelde complexafbakening. Zoals aangegeven is het complex naar mening van taxateur groter dan het kostenverhaalsgebied. Waarbij alle onderdelen afzonderlijk zijn beoordeeld. Dit resulteert in het onderstaande:

Ruimtegebruik complex				
	Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid	Opmerkingen
	<b>Complex</b>	<b>508.501</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>48,7%</b>	<b>Uitgeefbaar gebied</b>	<b>249.432</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>50,9%</b>	<b>Openbaar gebied</b>	<b>259.069</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
7,4%	Verharding	37.564	m <sup>2</sup>	
43,6%	Groen & Water	221.505	m <sup>2</sup>	
<b>99,6%</b>	<b>Controle netto exploitatiegebied</b>	<b>508.501</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
	verschil	-		

Overzicht ruimtegebruik (bron: gemeente)

### 10.3. Opbrengstenraming

De opbrengstencomponent in de residuele waarde-berekening is gebaseerd op de te verwachten opbrengsten en kosten in de grondexploitatie binnen het te ontwikkelen gebied.

Door de gemeente zijn het totaal aantal vierkante meters uitgeefbare grond en de specificatie van de verschillende uitgiftecategorieën met bijbehorend aantal vierkante meters Op basis van een combinatie van referentietransacties en beleidsmatig vastgestelde grondprijzen binnen de regio is vervolgens een inschatting gemaakt van de potentiële grondopbrengsten.

#### 10.3.1. Referentietransacties

De onderstaande referenties betreffen allen transacties van bedrijventerrein. De transacties hebben plaatsgevonden op bedrijventerreinen in de provincie Zeeland en het eiland Goeree-Overflakkee en zijn allemaal geregistreerd bij het Kadaster.

#	periode	akte van levering	Perceel	Metrage (m <sup>2</sup> )	Transactieprijs	€ / m <sup>2</sup>
1.	Q2 - 2025	Hyp4 91217/57	Zierikzee N 630	8.593 m <sup>2</sup>	€ 988.195,00	€ 115,00
2.	Q2 - 2023	Hyp 4 86679/45	Zierikzee N 579	4.262 m <sup>2</sup>	€ 383.580,00	€ 90,00
3.	Q3 - 2023	Hyp 4 87008/42	Zierikzee N 583	4.022 m <sup>2</sup>	€ 361.980,00	€ 90,00
4.	Q4 - 2023	Hyp 4 87407/111	Zierikzee N 587	1.013 m <sup>2</sup>	€ 91.170,00	€ 90,00
5.	Q2 - 2022	Hyp 4 84327/52	Oostflakkee K 766 & 769	6.629 m <sup>2</sup>	€ 956.705,00	€ 144,32
6.	Q2 - 2021	Hyp 4 81603/109	Middelharnis A 1570 & 1571	1.664 m <sup>2</sup>	€ 204.549,00	€ 122,93
7.	Q4 - 2020	Hyp 4 80104/160	Middelharnis A 1557	1.969 m <sup>2</sup>	€ 236.520,00	€ 120,12
8.	Q4 - 2019	Hyp <sup>4</sup> 76839/39	Zierikzee N 474	4.515 m <sup>2</sup>	€ 550.800,00	€ 121,99
9.	Q4 - 2018	Hyp 4 74720/88	Zierikzee N 491 & 516	2.058 m <sup>2</sup>	€ 257.250,00	€ 125,00

Uit het overzicht blijkt een ruime bandbreedte van tussen de (afgerond) € 90,00 en € 145,00 per m<sup>2</sup> excl. btw. Gezien de ligging en situering van het onderhavige plan, de functie van Zierikzee binnen de regio, de schaarste van bedrijventerrein is het hanteren van een grondprijs welke de bandbreedte (minimaal) overstijgt reëel.

### 10.3.2. Referenties beleidsmatige vastgestelde uitgifteprijsen:

Onderstaand wordt een overzicht weergegeven van de door diverse gemeenten in de regio gehanteerde uitgifteprijsen.

#	Gemeente	Periode	Bedrijventerrein	Ligging	€/m <sup>2</sup>	
1.	Goes	2026	Poel II	Etalagezone	155	
				Nansebaan	129	
				Singelzone	110	
				Basiszone	108	
2.	Goes	2026	Bedrijvenpark Deltaweg	Zichtlocatie	224	
				Zichtlocatie laagbouw		147
				Zichtzone hoogteaccent		224
				Locatie langs ontsluiting		143
				Basislocatie		124
3.	Tholen	2026	Welgelegen II Overige kernen		129	
					101	
4.	Vlissingen	2026	Souburg II		120	
5.	Vlissingen	2026	Kenniswerf		135	
6.	Goeree-Overflakkee	2026	Zuidelijke Randweg		152	
7.	Goeree-Overflakkee	2026	Oostplaat III		146	

Eveneens heeft opdrachtgever de uitgifteprijsen van het toekomstige bedrijventerrein vermeld. Dit betreffen onderstaande prijzen:

⌘	Uitgifte zone energiebedrijven:	€ 137,50 per m <sup>2</sup>
⌘	Uitgifte zichtlocaties A:	€ 167,50 per m <sup>2</sup>
⌘	Uitgifte zichtlocaties B:	€ 147,50 per m <sup>2</sup>
	Uitgifte reguliere bedrijvengrond:	€ 137,50 per m <sup>2</sup>

### 10.3.3. Conclusie opbrengstenraming

Op basis van de referentietransacties en de beleidsmatig vastgestelde grondprijzen wordt de opbrengstpotentie door uitgifte van bedrijfskavels door taxateur ingeschat op gemiddeld € 147,50 per m<sup>2</sup> uitgiftebaar. Deze prijs is tevens gelijk aan het gewogen gemiddelde van de diverse uitgiftecategorieën. Resumerend houdt dit onderstaand overzicht in voor wat betreft de opbrengstenraming:

Opbrengsten				
Grondopbrengsten	€ 36.791.220,00	€ 36.975.176,10	€ 4.695.847,36	21.183.435
Overig				
<b>Totale grondopbrengsten</b>	<b>€ 36.791.220,00</b>	<b>€ 36.975.176,10</b>	<b>€ 4.695.847,36</b>	<b>€ 21.183.435,28</b>

## 10.4. Totale kostenraming

### 10.4.1. Kosten

Betreffende de te maken kosten wordt aangesloten bij de aangeleverde kostenraming voor de onderzoeken, sloopmaatregelen, het bouw- en woonrijpmaken van het exploitatiegebied, een en ander gecombineerd met kengetallen uit de markt en de kennis en ervaring van de taxateur. De totale nominale kosten zijn geraamd op € 25.982.065,97. Taxateur heeft de geraamde kosten globaal getoetst op basis van kengetallen. Dit resulteert in een kostenpost van circa € 51,09 per m<sup>2</sup> plangebied (508.501 m<sup>2</sup>), houdende met de voorgestane inrichting van het gebied, het uitgiftepercentage en de voorgenomen aanpassingskosten aan bestaande infrastructuur worden de geraamde kosten door taxateur als marktconform beschouwd. De contante waarde van de geraamde kosten bedraagt € 15.651.438,00.

### 10.4.2. Resumé

De onderstaande kosten zijn opgenomen in de kostenverhaalsregels en vertaald naar de residuele berekening:

Kostenpost	Reële waarde (prijspeil 1-1-2026)	Nominale waarde (geïndexeerde bedragen)	Prijsstijgingen	Contante waarde
<b>Kosten</b>				
Algemene kosten	€ 506.034,19	€ 508.564,36	€ 94.084,41	€ 306.356,07
Bouwrijp maken	€ 5.948.748,84	€ 5.978.492,59	€ 1.106.021,13	€ 3.601.407,53
Woonrijp maken	€ 5.789.725,35	€ 5.818.673,97	€ 1.076.454,69	€ 3.505.133,77
Fondsvorming	€ 137.344,83	€ 138.031,55	€ 25.535,84	€ 83.149,37
Plankosten	€ 8.877.422,85	€ 8.921.809,96	€ 1.650.534,84	€ 5.374.444,00
Onvoorzien	€ 1.209.777,46	€ 1.215.826,34	€ 224.927,87	€ 732.406,39
Overig	€ 3.383.748,45	€ 3.400.667,20	€ 629.123,43	€ 2.048.541,21
<b>Saldo grondexploitatiekosten</b>	<b>€ 25.852.801,96</b>	<b>€ 25.982.065,97</b>	<b>€ 4.806.682,20</b>	<b>€ 15.651.438</b>

### 10.4.3. Conclusie opbrengsten- en kostenraming

De totale contante waarde van de opbrengsten worden geraamd op € 21.183.435,28. De totale contante waarde van de kosten worden geraamd op € 15.651.438,00

## 10.5. Fasering

Voor het bepalen van de rekenkundige complexprijs dient rekening te worden gehouden met dat de opbrengsten en kosten gefaseerd in de tijd plaatsvinden. Conform de aangeleverde gegevens, betreft de looptijd van de exploitatie circa 10 jaar (2026 t/m december 2036), waarbij de gronden gefaseerd binnen 10 jaar zullen worden uitgegeven.

## 10.6. Inputparameters

Naast de in de voorgaande paragrafen genoemde kosten en opbrengsten is bij het opstellen van de residuele waardeberekening rekening gehouden met de volgende inputparameters en uitgangspunten.

Uitgangspunten residuele berekening	
<b>Complex</b>	ca. 508.501 m <sup>2</sup>
<b>Uitgeefbaar gebied</b>	ca. 249.432 m <sup>2</sup>
<b>Openbaar gebied</b>	ca. 259.069 m <sup>2</sup>
<b>Rente contant</b>	7,00%
<b>Opbrengstenstijging</b>	2,00%
<b>Kostenstijging</b>	2,00%
<b>Looptijd exploitatie</b>	10 jaar (tot en met december 2036)
<b>Waardepeildatum</b>	1 april 2026

In de berekening en bepaling van de residuele waarde van de gronden in ruwe staat worden de gronden op moment X (in de berekening is voor dit moment X een peildatum van 1 april 2026 gekozen) in de grondexploitatie "ingebracht". In theorie worden dan de gronden gelegen in het plangebied gekocht voor deze residuele waarde van de grond. De geraamde opbrengsten en kosten in de tijd zijn gefaseerd en onderhevig gemaakt aan (kosten en opbrengsten) inflatie en rente over de investeringen. Na de ontwikkeling van het plangebied, het bouw- en woonrijp maken van het plangebied en de verkoop van bouwrijpe gronden, voor het realiseren van het toekomstige bouwprogramma, ontstaat dan een resultaat op de grondexploitatie van € 0,00.

Opgemerkt wordt dat de posten rente contant en renteverlies in het gebruikte model feitelijk de disconteringsvoet betreft. Hierin zitten de risico-opslagen voor de ontwikkeling opgenomen. Deze risico-opslagen zijn mede het gevolg van:

- Risico's kostenstijging en onvoorziene omstandigheden;
- Risico's met betrekking tot de afzetsnelheid;
- Risico onvoorziene sanering;
- Risico's met betrekking tot de opbrengsten;
- Risico's als gevolg van contractuele verplichtingen (tijdstip start bouw).

Anderzijds zijn er ook kansen:

- Stijging opbrengsten;
- Daling kosten;
- Intensivering bouwprogramma;

#### 10.6.1. Residuele waarde

Op basis van de ingeschatte opbrengsten en kosten van de grondexploitatie en met inachtneming van de gestelde uitgangspunten, bedraagt de (rekenkundige) residuele waarde van de onroerende zaak (afgerond) € **11,41 per m<sup>2</sup>**. Rekening houdende met de oppervlakte exclusief bestaande infra welke 484.472 m<sup>2</sup> betreft. Voor een nadere onderverdeling wordt verwezen naar de residuele berekening in de bijlage.

## 11. Comparatieve methode

### 11.1. Inleiding

In deze paragraaf zal getracht worden om in te gaan op het bepalen van de werkelijke waarde van de onroerende zaak op basis van de vergelijkingsmethode. Dit betreft bij veel taxaties een toegankelijke methode waard door deskundigen en taxateurs veel waarde aan wordt gehecht. Ter illustratie zal in de volgende paragraaf een klein schema worden opgenomen van transacties van ruwe bouwgrond in de regio.

### 11.2. Referentietransactie ruwe bouwgrond bedrijventerrein

Onderstaande referenties betreffen allen transacties van ruwe bouwgrond in de regio. De gronden zijn allemaal bestemd voor de uiteindelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein. De transacties zijn allen geregistreerd bij het Kadaster.

#	Transactieperiode	Aktenummer	Plaats	Perceeloppervlak	Transactieprijs	Transactieprijs per m <sup>2</sup> perceel
1.	Q3 2025	91880/157	Zierikzee	145.240 m <sup>2</sup>	€ 4.357.200,00	€ 30,00
2.	Q4 2023	87874/110	Middelharnis	9.520 m <sup>2</sup>	€ 361.760,00	€ 38,00
3.	Q3 2023	87082/153	Middelharnis	9.405 m <sup>2</sup>	€ 200.000,00	€ 21,27
4.	Q4 2021	82577/137	Goes	15.300 m <sup>2</sup>	€ 222.700,00	€ 14,56
5.	Q4 2021	82577/137	Goes	14.760 m <sup>2</sup>	€ 528.800,00	€ 35,83
6.	Q3 2020	78502/14	Tholen	20.150 m <sup>2</sup>	€ 584.350,00	€ 29,00

**Transactie 1:** betreft een transactie van o.a. een tweetal percelen landbouwgrond gelegen aan de Platteweg te Zierikzee kadastraal bekend als gemeente Zierikzee, sectie N, nummers 297 en 298, groot 145.240 m<sup>2</sup>. Deze landbouwpercelen zijn gelegen binnen het plangebied in casu. Deze koop betreft een aankoop van de gemeente Schouwen-Duiveland van diverse gronden gelegen in verschillende plangebieden rondom Zierikzee. Naar het oordeel van taxateur betreft, na analyse van de schadeloosstelling, de grondprijs welke betaald is voor de hiervoor genoemde percelen circa € 30,00 per m<sup>2</sup>.

**Transactie 2:** betreft een transactie van een perceel grond, gelegen te Middelharnis, in Polder het Oudeland van Middelharnis, aan en nabij de Boomgaardweg kadastraal bekend gemeente Middelharnis, sectie E, nummer 577, groot 9.520 m<sup>2</sup>. Deze koop betreft een aankoop van de gemeente Goeree-Overflakkee. Het perceel grond is gelegen op het bedrijventerrein Oostplaat ten noorden van de Zuidelijke Randweg (Langeweg/N215).

**Transactie 3:** betreft een transactie van een perceel grond gelegen aan de West Havendijk te Middelharnis, kadastraal bekend gemeente Sommelsdijk, sectie E, nummer 586, groot 9.405 m<sup>2</sup>. In de akte staat opgenomen dat het perceel door koper gebruikt dient te worden voor de stalling van schepen. Het perceel is gelegen direct naast een rioolwaterzuiveringsinstallatie en Offerhaus Watersport, waarbij de laatstgenoemde ook tevens de koper betreft. Tevens wordt opgemerkt dat deze transactie in een gebied is gelegen waar relatief veel bedrijvigheid aanwezig is.

**Transactie 4 en 5:** betreffen twee transacties van percelen (landbouw)grond gelegen nabij de Repelweg te Goes kadastraal bekend gemeente Goes, sectie V, nummers 180 en 326. Het betreft een grondtransactie tussen de gemeente Goes en een particulier ten behoeve van de aanleg van een nieuw bedrijventerrein in de

gemeente Goes. De gronden zijn aangekocht voor een deel als landbouwgrond en voor een deel als grond bestemd voor de aanleg van bedrijventerrein en wegen.

**Transactie 6:** betreft een transactie van perceel bouwland gelegen aan de Lange Kruisweg te Sint Philipsland kadastraal bekend gemeente Sint Philipsland, sectie G, nummer 1160 groot 20.149 m<sup>2</sup>. Het betreft een grondtransactie tussen de gemeente Tholen en een particulier, waarin de gemeente Tholen heeft aangekocht ten behoeve van de uitbreiding van de een bedrijventerrein.

Plannen voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in de provincie Zeeland zijn per peildatum beperkt tot slechts enkele initiatieven. Wanneer deze initiatieven globaal worden geanalyseerd kan worden geconstateerd dat meerdere initiatieven (zee)havens gerelateerd zijn (bijvoorbeeld Vlissingen, Terneuzen en Sas van Gent) of zijn gelegen direct aan een Rijksweg (bijvoorbeeld Goes). Hierdoor kwalificeren eventuele transacties ten behoeve van deze initiatieven als minder geschikt als vergelijking. Wanneer als gevolg hiervan het zoekgebied wordt uitgebreid zijn naar de mening van de taxateur Goeree-Overflakkee, het westen van West-Brabant/Tholen geschikt als zoekgebied. De Hoeksche Waard en het midden en oostelijk van West-Brabant zijn niet geschikt als zoekgebied, omdat de economische sociale en infrastructurele omstandigheden volledig afwijkend zijn van de taxeren percelen.

Als zoekgebied voor referentietransacties is daarom grofweg het gebied Zeeland, Goeree-Overflakkee en het westen van West-Brabant/Tholen aangehouden. Vervolgens is gebleken dat zelfs in dit grotere zoekgebied het aantal goed bruikbare referentietransacties zeer schaars zijn, waardoor de taxateur de tijdspanne heeft opgerekt.

Naast bovenstaande referentietransacties heeft de rechtbank Zeeland-West-Brabant in het kader van een onteigening haarzelf recent in een vonnis uitgesproken over de werkelijke waarde van ruwe bouwgrond ten behoeve van bedrijventerrein in provincie Noord-Brabant. In deze uitspraak d.d. 24 januari 2024 is door de rechter op advies van zijn deskundigen een waarde voor ruwe bouwgrond ten behoeve van bedrijventerrein in de provincie Zeeland per peildatum 24 januari 2023 toegekend van € 29,00 per m<sup>2</sup>.

De deskundigen van de rechtbank hebben de door beide partijen aangedragen referentietransacties en enige door hen zelf gevonden referentietransacties geanalyseerd op bruikbaarheid voor de waardering. Van deze referentietransacties hebben de deskundigen drie transacties als geschikt beoordeeld als vergelijking voor de waarde van ruwe bouwgrond in Goes en omgeving. Het gaat om een door de gemeente aangedragen transactie tussen Oudkerk en de Goes met betrekking tot percelen onbebouwde grond in 2021 voor een koopsom van gemiddeld € 25,00 per m<sup>2</sup>. Daarnaast hebben zij een door de andere partij ingebrachte referentietransactie in Tholen in 2019 van gemiddeld € 29,00 per m<sup>2</sup> als bruikbare referentie beoordeeld voor de waarde van ruwe bouwgrond in de regio Goes. Ten slotte hebben zij een door henzelf gevonden transactie in Sint Philipsland in 2020 van gemiddeld € 29,00 per m<sup>2</sup> in aanmerking genomen. Deze transactie ziet op een perceel ruwe bouwgrond voor de uitbreiding van een reeds bestaand bedrijventerrein. Gelet hierop is volgens de deskundigen vanwege de reeds aanwezige hoofdinfrastructuur sprake van relatief lage kosten voor bouwrijp maken en een hoog percentage uitgeefbaar. Dit maakt deze referentie volgens hen weliswaar niet zonder meer vergelijkbaar met een reguliere bedrijfsterreinontwikkeling, maar geeft naar hun oordeel wel een goed beeld van het prijsplafond van ruwe bouwgrond in de regio. De deskundigen schatten de waarde voor ruwe bouwgrond na correctie wegens marktomstandigheden op de peildatum op gemiddeld € 27,50 tot € 35,00 per m<sup>2</sup>.

Een opvallende en voor onderhavige taxatie relevante overweging van de rechter zag op de keuze van de taxatiemethode. Uit deze uitspraak van de onteigeningsrechter kan worden afgeleid dat voor waardering van gronden binnen het plangebied de vergelijkingsmethode de voorkeur geniet ten opzichte van de residuele grondwaardemethode. De rechtbank motiveert dit door te wijzen op de gevoeligheid van de tweede methode. De uitkomst van residuele methode dient in het kader van de werkelijke waarde daarnaast altijd nog getoetst te worden aan de markt. Zie hierna het citaat hieromtrent ten aanzien van onderhavige taxatie: *“Zij hebben deze waarde bepaald aan de hand van de vergelijkingsmethode. Deze methode verdient volgens hen de voorkeur boven de door de gemeente voorgestane residuele grondwaardeberekening. Laatstgenoemde methode is volgens*

*hen erg gevoelig; de gehanteerde parameters kunnen grote invloed hebben op het resultaat. Daarnaast is het lastig om in een exploitatieopzet rekening te houden met 'reactieve flexibiliteit' (het vermogen om tussentijds in te spelen op gewijzigde omstandigheden), aldus de deskundigen.*

*De deskundigen hebben - ter controle - zelf een globale residuele grondwaardeberekening opgesteld. Daaruit concluderen zij dat de residuele grondwaarde onder het niveau blijft van de op grond van de vergelijkingsmethode geïndiceerde waarde. De belangrijkste reden daarvoor is dat circa 30% van de bruto oppervlakte van het plangebied wordt aangewend voor grootschalig groen. Zonder deze functie c.q. dit ruimtebeslag schuift de residuele grondwaarde snel op in de richting van de geïndiceerde waarde op grond van de vergelijkingsmethode, aldus de deskundigen."*

### **11.3. Conclusie vergelijkingsmethode**

Ter beoordeling van de complexwaarde op basis van de vergelijkingsmethode zijn een aantal transacties beoordeeld. Dit zijn echter allemaal complexen met een significant andere kosten en opbrengstenstructuur. Tevens betreffen dit voornamelijk transacties van enige tijd geleden. Zoals kan worden waargenomen ligt de bandbreedte van deze transacties tussen de € 14,50 per m<sup>2</sup> en € 38,00 per m<sup>2</sup>, of wanneer er gekeken wordt naar de rechtbankuitspraak een bandbreedte tussen de € 27,50 per m<sup>2</sup> en € 35,00 per m<sup>2</sup>. Taxateur is dan ook van mening dat de complexwaarde kan worden geschat op € 30,00 per m<sup>2</sup>. Dit is afwijkend van de uitkomst van de residuele methode.

## 12. Finale waardering

### 12.1. Verzoening

Elk van de twee bovengenoemde waarderingmethoden heeft haar specifieke kenmerken en haar eigen aannames. Zo heeft elke methode, behorende tot een benadering, haar eigen beperkingen. De methoden zijn op verschillende economische principes gebaseerd. Verschillende waarderingmethoden leiden tot verschillende uitkomsten. Alvorens er een eindwaarde kan worden bepaald, moet er een belangrijke stap van verzoening gezet worden, waarbij de uitkomsten van de verschillende methoden worden gewogen en verzoend.

Taxateur is vrij om gemotiveerd voor de uitkomst van één methode te kiezen of voor een gewogen uitkomst.

Bij de verzoening van de verschillende uitkomsten van de toegepaste methoden betreft taxateur de volgende vragen met betrekking tot onderhavige waardering.

1. Zijn er voldoende referentietransacties en zijn deze voldoende betrouwbaar?
2. Zijn er voldoende betrouwbare gegevens?

Ad 1) Er zijn voldoende referentietransacties voorhanden en deze betreffen in alle gevallen een-op-een redelijk vergelijkbare transacties. De uitgifteprijs, beoogde bebouwing, fasering, kostenstructuren en fysieke eigenschappen van de ontwikkeling etc. wijken in alle gevallen af van de beoogde ontwikkeling in onderhavig gebied. De vergelijkingsmethode is naar oordeel van de taxateur niet bruikbaar voor het bepalen van de werkelijke waarde van de onroerende zaken binnen het complex.

Ad 2) Er zijn redelijk voldoende betrouwbare gegevens (aangeleverd door opdrachtgever) welke verwerkt zijn in de residuele (grond)waardeberekening van de gronden binnen het complex. Het bijzondere uitgangspunt veronderstelt dat de toebedachte planologie een onherroepelijke status heeft, wat het juridisch risico op de fasering beperkt. Ondanks het feit dat aan de voorkant het aantal inputparameters van de berekening relatief beperkt is; Is de afbakening van het complex een belangrijke variabele in de residuele berekening. Zoals gemotiveerd is dit een samenstel van het te wijzigen omgevingsplangebied en het kostenverhaalsgebied. Verder zijn er inschattingen gemaakt in de fasering van de voorgenomen uitgifte, de grondprijsstijging, de nominale waarden van het grondopbrengst percentage etc. , welke forse invloed kan hebben op de residuele waarde van de onroerende zaken.

Op basis van het vorenstaande verkiest taxateur de uitkomst van de vergelijkingsmethode boven de residuele methode. Verzoening is in deze niet aan de orde. Deze keuze ligt in lijn met jurisprudentie zie paragraaf 11.2 van onderhavige rapportage. Daarbij wordt uitdrukkelijk nog opgemerkt dat met een residuele berekening die is opgesteld, kleine aanpassingen en nuances in de parameters, kunnen leiden tot grote verschillen in de uitkomst. Derhalve wordt de complexprijs op basis van de vergelijkingsmethode vastgesteld op (afgerond) **€ 30,00 per m<sup>2</sup> perceel** en de gronden met daarop infrastructuur welke ook in het nieuwe plan als infrastructuur zullen gaan doen op **€ 1,00 de massa**.

### 12.2. Back-testing

Heideweg heeft de onroerende zaak niet eerder gewaardeerd. Derhalve kan er geen back-testing plaatsvinden.

### 12.3. Schattingsonzekerheid en gevoeligheidsanalyse

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

- Onzekere marktomstandigheden. De marktomstandigheden zijn op dit moment voor veel mensen en bedrijven onzeker. Enerzijds is er een hoge inflatie, die door de ECB wordt bestreden middels renteverhogingen. Hierdoor is het lenen van geld een stuk duurder geworden en is de leencapaciteit afgenomen. Deze inflatie en mogelijke recessie zorgen ervoor dat behoudzaam wordt geïnvesteerd. Op korte termijn worden hier dan ook geen veranderingen in voorzien zodat de omstandigheden onzeker blijven;
- Onzekere ontwikkeling van het conflict/de conflicten in het Midden-Oosten; de duur, afloop en hevigheid zijn van (in)directe invloed op o.a. de wereldeconomie, de inflatie, de kostenstructuur van de industrie en werkgelegenheid;
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde (ondersteunende) waarderingmethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere waardering rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak<sup>10</sup> in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur<sup>11</sup>. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard<sup>12</sup>.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie of waardering rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting.

Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak<sup>13</sup> in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur<sup>14</sup>. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard.

De taxateur wijzen erop dat, ondanks het feit dat de berekeningen met de grootst mogelijke zorgvuldigheid zijn opgesteld de kans aanwezig is dat een grotere taxatieonzekerheid dat de genoemde 'acceptabele' bandbreedte van 10% bestaat. Dit vooral omdat er referentietransacties binnen de grenzen van het 'complex' ontbreken en het feit dat residuele berekeningen in beginsel erg gevoelig zijn.

<sup>10</sup> Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

<sup>11</sup> Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebeoordeling is niet ongewoon.

<sup>12</sup> Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn.

<sup>13</sup> Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

<sup>14</sup> Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebeoordeling is niet ongewoon.

## 12.4. Inbrengwaarde per eigenaar

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde **bijzondere uitgangspunten** en informatie is aan de onroerende zaken binnen het kostenverhaalsgebied de volgende **werkelijke waarde** toegekend per eigenaar:

Inbrengwaarde per eigenaar			Inbrengwaarde	
Eigenaar	Kad. aanduiding	Opp. (binnen kostenverhaal)	Gebruikswaarde (A2 + B1)	Complexwaarde (A2 + B1)
	Zierikzee, F, 1357	3738 m <sup>2</sup>	€ 1,00	
	Zierikzee, F, 1371	3669 m <sup>2</sup>	€ 1,00	
	Zierikzee, K, 642	851 m <sup>2</sup>	€ 1,00	
	Zierikzee, K, 887	200 m <sup>2</sup>	€ 1,00	
	Zierikzee, N, 287	180 m <sup>2</sup>	€ 1,00	€ 270,00
	Zierikzee, N, 288	540 m <sup>2</sup>	€ 1,00	
	Zierikzee, N, 297	113574 m <sup>2</sup>		€ 3.407.220,00
	Zierikzee, N, 298	456 m <sup>2</sup>		€ 13.680,00
	Zierikzee, N, 347	7659 m <sup>2</sup>	€ 1,00	
	Zierikzee, N, 374	1935 m <sup>2</sup>	€ 1,00	
	Zierikzee, N, 431	5135 m <sup>2</sup>	€ 1,00	
	Zierikzee, N, 452	1438 m <sup>2</sup>		€ 43.140,00
	Zierikzee, N, 460	345 m <sup>2</sup>		€ 10.350,00
	Zierikzee, N, 470	864 m <sup>2</sup>		€ 25.920,00
	Zierikzee, N, 629	429 m <sup>2</sup>		€ 12.870,00
<i>Subtotaal</i>		<b>141.013 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 9,00</b>	<b>€ 3.513.450,00</b>
	Zierikzee, N, 453	12 m <sup>2</sup>	€ 1,00	
	Zierikzee, N, 461	1229 m <sup>2</sup>		€ 36.870,00
	Zierikzee, N, 468	14621 m <sup>2</sup>		€ 438.630,00
<i>Subtotaal</i>		<b>15862 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1,00</b>	<b>€ 475.500,00</b>
	Zierikzee, N, 268	47252 m <sup>2</sup>		€ 1.417.560,00
	Zierikzee, N, 375	143194 m <sup>2</sup>		€ 4.295.820,00
<i>Subtotaal</i>		<b>190446 m<sup>2</sup></b>		<b>€ 5.713.380,00</b>
	Zierikzee, N, 293	113490 m <sup>2</sup>		€ 3.404.700,00
	Zierikzee, N, 299	47690 m <sup>2</sup>		€ 1.430.700,00
<i>Subtotaal</i>		<b>161180 m<sup>2</sup></b>		<b>€ 4.835.400,00</b>
<b>Totaal</b>		<b>508.501 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 10,00</b>	<b>€ 14.537.730,00</b>

Aldus gedaan en opgemaakt te 's-Hertogenbosch op 2 april 2026.

De taxateur,



ing. J. Vugts MRE RT

## 13. Plausibiliteitstoets

### 13.1. Inleiding

Overeenkomstig het toepasselijke Reglement NRVT, vastgesteld door de centrale raad van het NRVT, dient dit adviesrapport onderworpen te worden aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur.

### 13.2. Controlerend taxateur

**Bedrijfsnaam** : Heideweg Taxatie & Advies  
**Taxateur** : G. Schol RT  
**Adres** : Reitscheweg 1-07  
**Postcode** : 5232 BX  
**Plaats** : 's-Hertogenbosch

Verder hierna te noemen: **"toetsend taxateur"**,

Verklaart:

1. Toetsend taxateur heeft onderhavig advies dat is opgesteld door J. Vugts MRE MRICS RT met kenmerk Taxatie Inbrengwaarde Bedrijventerrein Zierikzee Zuidoost beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
2. Toetsend taxateur heeft het advies d.d. 2 april 2026 beoordeeld.
3. Toetsend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
4. Toetsend taxateur heeft het complete advies met alle bijbehorende bijlagen bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen.
5. Toetsend taxateur is niet of niet recent zelf betrokken geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
6. De onder 1 genoemde taxateur is verantwoordelijk voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens.
7. Toetsend taxateur heeft zelf geen interne of externe inspectie van het object gedaan.
8. De in het advies opgenomen waarderingsmethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst. Tevens is beoordeeld of de inhoud van het advies in overeenstemming is met de geldende standaarden.
9. Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend taxateur van mening dat de getaxeerde waarde in het advies plausibel is en dat het advies voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Aldus gedaan en opgemaakt te 's-Hertogenbosch op 2 april 2026.

De controlerend taxateur,

G. Schol RT

## Bijlagen

1. Residuele berekening samengevat
2. Bijlage per eigenaar

# BIJLAGE 1

Kostenpost	Reële waarde (prijspeil 1-1-2026)	Nominale waarde (geïndexeerde bedragen)	Prijsstijgingen	Contante waarde
<b>Kosten</b>				
Algemene kosten	€ 506.034,19	€ 508.564,36	€ 94.084,41	€ 306.356,07
Bouwrijp maken	€ 5.948.748,84	€ 5.978.492,59	€ 1.106.021,13	€ 3.601.407,53
Woonrijp maken	€ 5.789.725,35	€ 5.818.673,97	€ 1.076.454,69	€ 3.505.133,77
Fondsvorming	€ 137.344,83	€ 138.031,55	€ 25.535,84	€ 83.149,37
Plankosten	€ 8.877.422,85	€ 8.921.809,96	€ 1.650.534,84	€ 5.374.444,00
Onvoorzien	€ 1.209.777,46	€ 1.215.826,34	€ 224.927,87	€ 732.406,39
Overig	€ 3.383.748,45	€ 3.400.667,20	€ 629.123,43	€ 2.048.541,21
<b>Saldo grondexploitatiekosten</b>	<b>€ 25.852.801,96</b>	<b>€ 25.982.065,97</b>	<b>€ 4.806.682,20</b>	<b>15.651.438</b>
<b>Opbrengsten</b>				
Grondopbrengsten	€ 36.791.220,00	€ 36.975.176,10	€ 4.695.847,36	21.183.435
Overig				
<b>Totale grondopbrengsten</b>	<b>€ 36.791.220,00</b>	<b>€ 36.975.176,10</b>	<b>€ 4.695.847,36</b>	<b>€ 21.183.435,28</b>
<b>Saldo grondexploitatie</b>				
Oppervlakte ha (excl. bestaande infra)	48.46.72			
Waarde per m2	€ 22,57	€ 22,68		€ 11,41

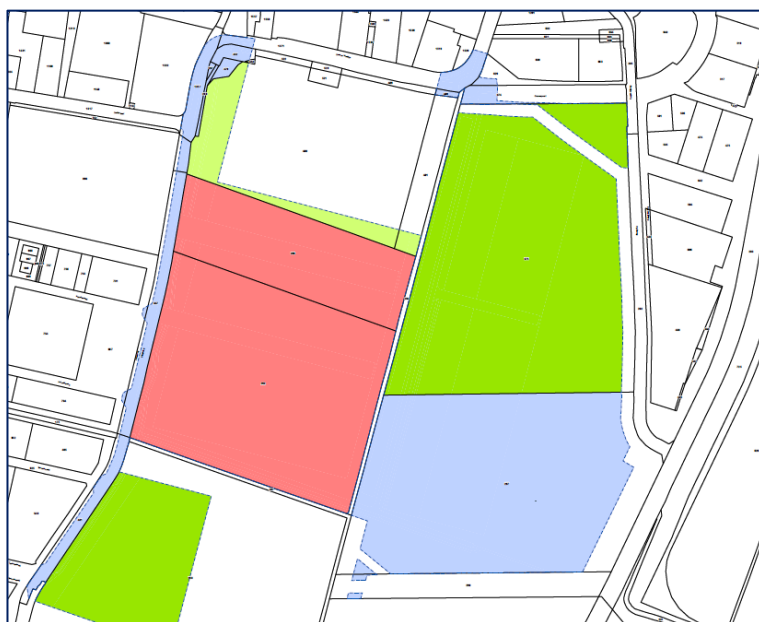
# **BIJLAGE 2**

## Bijlage Inbrengwaarden Bedrijventerrein Zuidoost Zierikzee

### 1. Eigenaar 1

#### 1.1. Kadastrale eigendommen

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	In kostenverhaalsgebied
Zierikzee	F	1357	4.097 m <sup>2</sup>	3.738 m <sup>2</sup>
Zierikzee	F	1371	16.150 m <sup>2</sup>	3.669 m <sup>2</sup>
Zierikzee	K	642	1.160 m <sup>2</sup>	851 m <sup>2</sup>
Zierikzee	K	887	68.167 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	287	180 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	288	540 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	297	127.890 m <sup>2</sup>	113.574 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	298	17.350 m <sup>2</sup>	456 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	347	9.730 m <sup>2</sup>	7.659 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	374	7.855 m <sup>2</sup>	1.935 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	431	6.435 m <sup>2</sup>	5.135 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	452	1.561 m <sup>2</sup>	1.438 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	460	345 m <sup>2</sup>	345 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	470	864 m <sup>2</sup>	864 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	629	3.537 m <sup>2</sup>	429 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>			<b>265.861 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 141.013 m<sup>2</sup></b>













Kadastraal overzicht eigenaar 1 blauw gearceerd (bron: opdrachtgever)

### 1.2. Feitelijke omschrijving











Eigenaar 1 heeft een vijftiental percelen in eigendom binnen het kostenverhaalsgebied. De percelen bestaan voornamelijk uit bestaande infrastructuur van o.a. de wegen de Straalweg en het Groene Weegje, bestaande bermen en water. Opgemerkt wordt dat percelen kadastraal bekend gemeente Zierikzee, sectie N, nummers 297 en 298 landbouwpercelen betreffen, welke gelegen zijn ten zuidoosten van het kostenverhaalsgebied.

### 1.3. Gebruik van het taxatieobject

Zoals hierboven omschreven zijn de percelen voornamelijk in gebruik als bestaande infrastructuur, bermen en water. Enkel de percelen kadastraal bekend gemeente Zierikzee, sectie N, nummers 297 en 298 zijn in gebruik als landbouwgrond. Onderstaand staat een weergegeven van de gewasrotatie van de percelen van de afgelopen jaren weergegeven:

				
2016 Tarwe	2017 Aardappelen	2018 Tarwe	2019 Bieten	2020 Tarwe
				
2021 Aardappelen	2022 Tarwe	2023 Bieten	2024 Tarwe	2025 Aardappelen

Gewasrotatie perceel N 297 (bron: boerenbunder.nl)

				
2016 Bieten	2017 Erwten	2018 Aardappelen	2019 Tarwe	2020 Bieten
				
2021 Knolselderij	2022 Aardappelen	2023 Tarwe	2024 Bieten	2025 Tarwe

Gewasrotatie perceel N 298 (bron: boerenbunder.nl)

### 1.4. Zakelijke rechten en de publiekrechtelijke beperkingen

Voor eventuele zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht/opstalrecht nutsvoorzieningen en de publiekrechtelijke beperkingen wordt verwezen naar de eigendomsberichten in de Bijlage 3.

### 1.5. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve lasten en kettingbedingen

Taxateur heeft in het kader van de taxatie onderzoek gedaan naar de laatst bekende akten van levering, de navolgende:

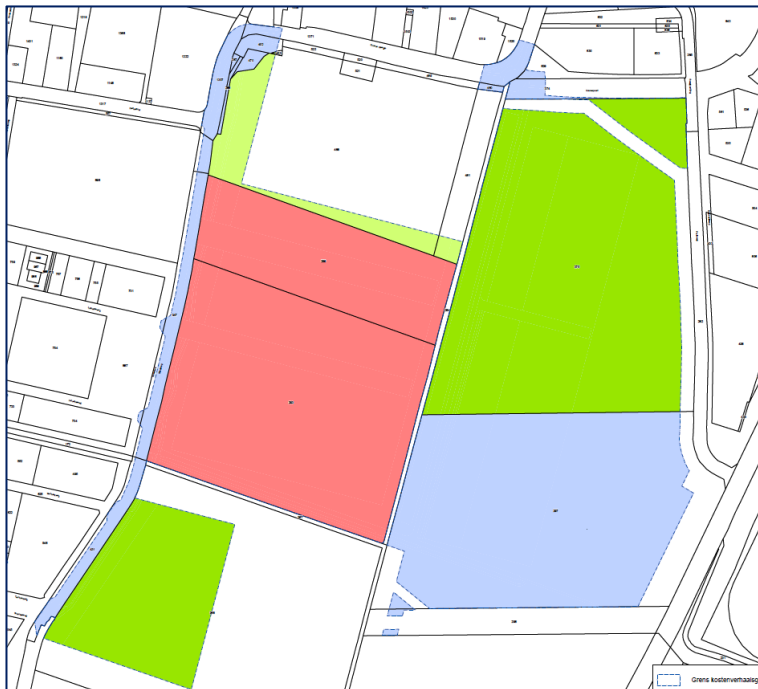
- ⌘ Hyp4 5341/13;
- ⌘ Hyp4 5337/32;
- ⌘ Hyp4 91880/157;
- ⌘ Hyp4 6554/16;
- ⌘ Hyp4 60111/50;
- ⌘ Hyp4 57908/107;
- ⌘ Hyp4 66357/38;
- ⌘ Hyp4 64182/37.

Voor eventueel met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten wordt verwezen naar bovenstaande akten van levering.

## 2. Eigenaar 2

### 2.1. Kadastrale eigendommen

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	In kostenverhaalsgebied
Zierikzee	N	268	139.960 m <sup>2</sup>	47.252 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	375	155.815 m <sup>2</sup>	143.194 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>			<b>295.775 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 190.446 m<sup>2</sup></b>







Kadastraal overzicht eigenaar 2 donkergroen gearceerd (bron: opdrachtgever)

### 2.2. Feitelijke omschrijving











Eigenaar 2 heeft een tweetal percelen in eigendom binnen het kostenverhaalsgebied. De percelen kadastraal bekend gemeente Zierikzee, sectie N, nummers 268 en 375 betreffen landbouwpercelen, welke gelegen zijn ten zuidwesten en ten noordoosten van het kostenverhaalsgebied.

### 2.3. Gebruik van het taxatieobject

Zoals hierboven omschreven zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Zierikzee, sectie N, nummers 268 en 375 zijn in gebruik als landbouwgrond. Onderstaand staat een weergegeven van de gewasrotatie van de percelen van de afgelopen jaren weergegeven:

				
2016 Aardappelen	2017 Tarwe	2018 Bieten	2019 Uien	2020 Aardappelen
				
2021 Tarwe	2022 Bieten	2023 Erwten	2024 Aardappelen	2025 Engels

Gewasrotatie perceel N 268 (bron: boerenbunder.nl)

				
2016 Knolselderij	2017 Aardappelen	2018 Tarwe	2019 Bieten	2020 Kapucijners
				
2021 Aardappelen	2022 Tarwe	2023 Uien	2024 Vlas	2025 Aardappelen

Gewasrotatie perceel N 375 (bron: boerenbunder.nl)

#### **2.4. Zakelijke rechten**

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

- â STEDIN NETBEHEER B.V., zetelend te Rotterdam, aldaar kantoorhoudende aan de Blaak 8 (3011 TA).

#### **2.5. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve lasten en kettingbedingen**

Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd (Hyp4 deel 57908 nummer 107) blijkt dat onroerende zaak kadastraal bekend gemeente Zierikzee, sectie N, nummers 268 en 375, middels een herverkaling is verkregen. Hierdoor heeft taxateur geen inzage gehad in eventuele lasten die verbonden zijn aan de onroerende zaak.

#### **2.6. Publiekrechtelijke beperkingen**

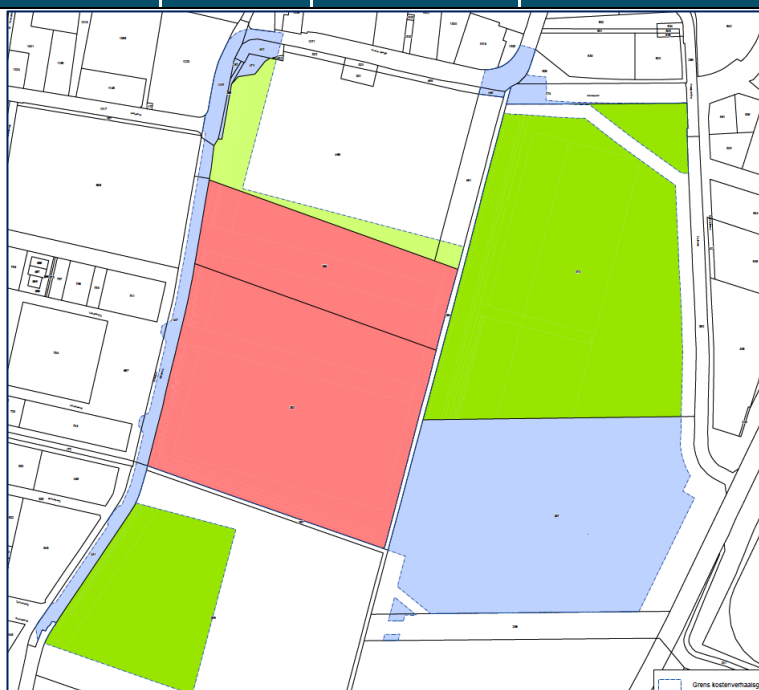
Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 17 maart 2026) zijn er op een gedeelte van de percelen de volgende beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie:

- â Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (Hyp4 deel 87302 nummer 180 d.d. 4 oktober 2023)

### 3. Eigenaar 3

#### 3.1. Kadastrale eigendommen

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	In kostenverhaalsgebied
Zierikzee	N	453	69 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	461	9.665 m <sup>2</sup>	1.229 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	468	78.770 m <sup>2</sup>	14.621 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>			<b>88.504 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 15.862 m<sup>2</sup></b>









Kadastraal overzicht eigenaar 3 lichtgroen gearceerd (bron: opdrachtgever)

#### 3.2. Feitelijke omschrijving











Eigenaar 3 heeft een drietal percelen in eigendom binnen het kostenverhaalsgebied. De percelen kadastraal bekend gemeente Zierikzee, sectie N, nummers 453, 461 en 468 betreffen landbouwpercelen, welke gelegen zijn ten noordwesten van het kostenverhaalsgebied.

#### 3.3. Gebruik van het taxatieobject











Zoals hierboven omschreven zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Zierikzee, sectie N, nummers 453, 461 en 468 zijn in gebruik als landbouwgrond. Onderstaand staat een weergegeven van de gewasrotatie van de percelen van de afgelopen jaren weergegeven:

				
2016 Tarwe	2017 Bloemzaden	2018 Aardappelen	2019 Pioenroos	2020 Pioenroos
				
2021 Pioenroos	2022 Pioenroos	2023 Pioenroos	2024 Pioenroos	2025 Pioenroos

Gewasrotatie perceel N 453 (bron: boerenbunder.nl)

				
2016 Tarwe	2017 Bieten	2018 Aardappelen	2019 Tarwe	2020 Mais
				
2021 Aardappelen	2022 Timothee	2023 Bloemzaden	2024 Bloemzaden	2025 Groenbemester

Gewasrotatie perceel N 461 (bron: boerenbunder.nl)

				
2016	2017	2018	2019	2020
Bloemzaden	Bieten	Tarwe	Tarwe	Bloemzaden
				
2021	2022	2023	2024	2025
Sierheesters	Sierheesters	Sierheesters	Sierheesters	Sierheesters

Gewasrotatie perceel N 468 (bron: boerenbunder.nl)

### 3.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Zierikzee, sectie N, nummers 461 en 468 belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van de percelen ten behoeve van:

- ⌘ STEDIN NETBEHEER B.V., zetelend te Rotterdam, aldaar kantoorhoudende aan de Blaak 8 (3011 TA).

### 3.5. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve lasten en kettingbedingen

Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd (Hyp4 deel 57908 nummer 107) blijkt dat onroerende zaak kadastraal bekend gemeente Zierikzee, sectie N, nummer 468, middels een herverkaling is verkregen. Hierdoor heeft taxateur geen inzage gehad in eventuele lasten die verbonden zijn aan de onroerende zaak.

Voor eventueel met de onroerende zaak kadastraal bekend gemeente Zierikzee, sectie N, nummers 453 en 5461 verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten wordt verwezen naar bovenstaande akte van levering (Hyp4 deel 66357 nummer 38).

### 3.6. Publiekrechtelijke beperkingen

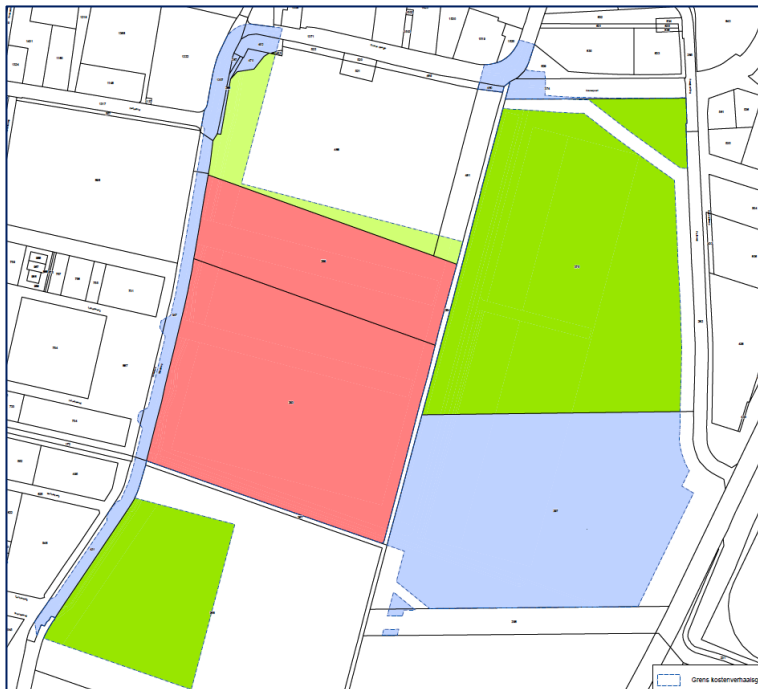
Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 17 maart 2026) zijn er op een gedeelte van de percelen de volgende beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie:

- ⌘ Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (Hyp4 deel 87302 nummer 180 d.d. 4 oktober 2023)

## 4. Eigenaar 4

### 4.1. Kadastrale eigendommen

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	In kostenverhaalsgebied
Zierikzee	N	293	113.490 m <sup>2</sup>	113.490 m <sup>2</sup>
Zierikzee	N	299	47.690 m <sup>2</sup>	47.690 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>			<b>161.180 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 161.180 m<sup>2</sup></b>



Kadastraal overzicht eigenaar 4 rood gearceerd (bron: opdrachtgever)

### 4.2. Feitelijke omschrijving











Eigenaar 3 heeft een tweetal percelen in eigendom binnen het kostenverhaalsgebied. De percelen kadastraal bekend gemeente Zierikzee, sectie N, nummers 293 en 299 betreffen landbouwpercelen, welke gelegen zijn ten westen van het kostenverhaalsgebied.

### 4.3. Gebruik van het taxatieobject

Zoals hierboven omschreven zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Zierikzee, sectie N, nummers 293 en 299 zijn in gebruik als landbouwgrond. Opgemerkt wordt dat er op het perceel 299 een schuur staat gevestigd. Onderstaand staat een weergegeven van de gewasrotatie van de percelen van de afgelopen jaren weergegeven:

				
2016 Uien	2017 Uien	2018 Aardappelen	2019 Tarwe	2020 Maïs
				
2021 Aardappelen	2022 Maïs	2023 Grasland	2024 Aardappelen	2025 Bieten

Gewasrotatie perceel N 293 (bron: boerenbunder.nl)

				
2016 Uien	2017 Uien	2018 Aardappelen	2019 Tarwe	2020 Maïs
				
2021 Aardappelen	2022 Maïs	2023 Grasland	2024 Aardappelen	2025 Bieten

Gewasrotatie perceel N 299 (bron: boerenbunder.nl)

#### **4.4. Zakelijke rechten**

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Zierikzee, sectie N, nummers 293 en 299 belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van de percelen ten behoeve van:

- ⌘ STEDIN NETBEHEER B.V., zetelend te Rotterdam, aldaar kantoorhoudende aan de Blaak 8 (3011 TA).

#### **4.5. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve lasten en kettingbedingen**

Uit de laatste akte van levering die is opgevraagd (Hyp4 deel 57908 nummer 107) blijkt dat onroerende zaak kadastraal bekend gemeente Zierikzee, sectie N, nummer 468, middels een herverkaling is verkregen. Hierdoor heeft taxateur geen inzage gehad in eventuele lasten die verbonden zijn aan de onroerende zaak.

#### **4.6. Publiekrechtelijke beperkingen**

Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 17 maart 2026) zijn er op een gedeelte van de percelen de volgende beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie:

- ⌘ Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (Hyp4 deel 87302 nummer 180 d.d. 4 oktober 2023)