Motivering

Algemeen

Bij wijzigingen van het omgevingsplan waarbij kostenverhaalsplichtige activiteiten mogelijk worden gemaakt is de gemeente verplicht de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen voor het aanleggen van openbare voorzieningen naar evenredigheid te verhalen op initiatiefnemers van kostenverhaalsplichtige activiteiten die profijt hebben hiervan. Kostenverhaalsplichtige activiteiten zijn gedefinieerd in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Het betreft:

a. de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
b. de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
d. de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m^2 bruto-vloeroppervlakte;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
f. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m^2 bedraagt.

Op grond van artikel 13.12 Omgevingswet is het verboden een kostenverhaalsplichtige activiteit uit te voeren voordat de kostenverhaalsbijdrage betaald is. Betaling vindt plaats op grond van een kostenverhaalsbeschikking, welke aangevraagd moet worden door degene die een bouwactiviteit wil starten, althans voor diegenen die geen overeenkomst met de gemeente hebben gesloten waarin het kostenverhaal verzekerd is of die geen bouwgrond van de gemeente hebben gekocht.

Als het kostenverhaal voor het gehele betreffende kostenverhaalsgebied niet verzekerd is door gemeentelijke gronduitgifte of door anterieure overeenkomsten met private

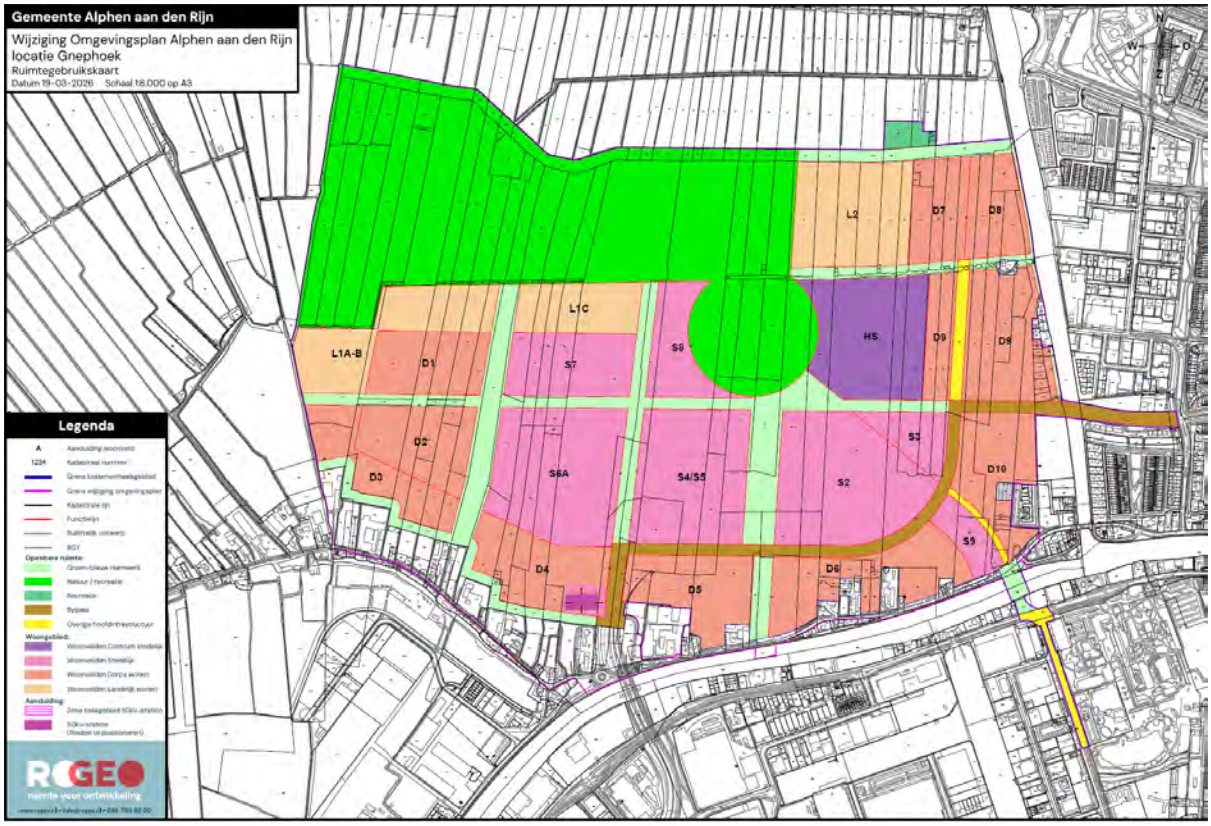
partijen die zeggenschap hebben over de grond (hierna: eigenaren), dient de gemeente in het omgevingsplan het kostenverhaalsgebied aan te wijzen en daar kostenverhaalsregels aan te verbinden. Deze kostenverhaalsregels leiden tot een berekening van kostenverhaalsbijdragen voor eigenaren in het betreffende gebied door die bijdrage *bruto* te bepalen. Als een eigenaar de bouwactiviteit wil starten moet hij, zoals gezegd, een kostenverhaalsbeschikking vragen. De gemeente bepaalt de bijdrage dan *netto*, zie verder de toelichting op het artikel Aanvraagvereisten kostenverhaalsbeschikking.

Voor de ontwikkellocatie Gnephoek is het kostenverhaal niet in zijn geheel verzekerd. Om die reden zijn in het omgevingsplan kostenverhaalsregels opgenomen. Als introductie op de onderbouwing van de afzonderlijke kostenverhaalsregels wordt hierna eerst het één en ander geduid over de ontwikkeling van deze locatie.

Ontwikkeling locatie Gnephoek en functies in Gnephoek

Voor de Gnephoekpolder is een grootschalige woningbouwontwikkeling voorzien van circa 5.600 woningen, 11.331 m2 BVO commerciële en 27.925 m2 maatschappelijke voorzieningen op 122 ha. aan woongebied, circa 60 ha. natuurgebied en 30 ha. aan hoofdstructuren (groen-blauw casco en hoofdontsluiting). Onder commerciële voorzieningen worden onder meer winkels, horeca, sportscholen, kinderdagverblijven en kantoren verstaan. Onder maatschappelijke voorzieningen worden onder meer scholen, sportvoorzieningen en zorgvoorzieningen verstaan. Om de locatie naar de bestaande bebouwde delen van de kern Alphen aan den Rijn te ontsluiten wordt, gezien vanuit de Máximabrug een zogenaamde bypass voorzien die in oostelijke richting afbuigt, met een aquaduct onder de Heimanswetering doorgaat en aanlandt ten noorden van de Pegasusstraat en aansluit op de Burgemeester Bruins Slotsingel. Voor fietsverkeer is een directe ontsluiting richting het centrum van Alphen aan den Rijn voorzien aan de zuidoostkant van de locatie door middel van een fietsbrug over de Oude Rijn. Deze landt aan op de Van Foreestlaan.

Eén en ander is weergegeven met de Ruimtegebruikskaart, bijlage 1 bij de Motivering en verkleind weergegeven met de navolgende figuur.



Figuur 1: ruimtegebruikskaart

Ruimtegebruik Gnephoek

Voor deze locatie is een Masterplan opgesteld, dat door de Raad van Gemeente Alphen aan de Rijn in oktober 2025 is vastgesteld. Naast het natuurgebied en het groen-blauwe casco gaat dit uit van een indeling in woonbuurten en een centrum met zowel centrumvoorzieningen als woningen.

Voor de ontwikkeling van de locatie zijn aannames gedaan over het grondgebruik, dit in aansluiting bij het Masterplan en, voor wat betreft de woningbouw, uitgaande van een woningbouwdifferentiatie met 30% sociaal, 30% betaalbaar en 40% vrije sector in een verdeling van ca. 67% grondgebonden woningen en ca. 33% appartementen. Voor de buurten zijn aannames gedaan qua dichtheden en is gewerkt met een differentiatie ten opzichte van de genoemde percentageverdeling. Zo doende zijn woonmilieus onderscheiden. Die worden als volgt getiteld en op de genoemde Ruimtegebruikskaart aangeduid als:

- Hoogstedelijk (H op de kaart in het betreffende woonveld);
- Stedelijk (S op de kaart in de betreffende woonvelden);

- Dorps wonen (D op de kaart in de betreffende woonvelden);
- Landelijk wonen (L op de kaart in de betreffende woonvelden).

Verder zijn aannames gedaan over de situering van openbare voorzieningen. Deze volgen deels direct uit de functies zoals ze in het omgevingsplan zijn toegedeeld; deels zijn ze invullingskeuzes binnen die toegedeelde functies. Het geheel van deze aannames is weergegeven op de genoemde Ruimtegebruikskaart. De woonmilieus zijn hier ingedeeld naar woon(milieu)gebieden (H, S, D en L). Gebieden met hetzelfde woonmilieu zijn op deze kaart van elkaar onderscheiden door de nummering (zoals bv D1 en D2, S7 en S8). Voor het woonmilieu Stedelijk zijn aldus bijvoorbeeld zeven woonmilieugebieden voorzien. Zulke woonmilieugebieden worden in deze Motivering ook wel woonvelden genoemd

Het totale kostenverhaalsgebied is 213,3 ha. groot. Op basis van de inmeting van de Ruimtegebruikskaart resulteert het volgende ruimtegebruik:

Ruimteclaim	m2
Groen-blauw raamwerk	225.900
Bypass	61.922
Overig hoofdinfrastructuur	23.086
Natuur / recreatie	590.645
Recreatie	7.752
50 KV station	3.200
Woongebied	1.220.585
Totaal kostenverhaalsgebied	2.133.091

Tabel A: Voorzien ruimtegebruik kostenverhaalsgebied

Na aftrek van alle hoofdstructuren en de kavel voor een 50 KV station resteert ca.122 ha. aan woongebied voor de realisatie van het beoogde programma. Op basis van normatieve uitgangspunten per woonmilieu is dit woongebied als volgt opgedeeld:

Ruimteclaim	m2
Verharding	315.984
Groen	144.821
Water	50.044
Uitgeefbaar terrein	709.736
Totaal woonvelden	1.220.585

Tabel B: Verdeling ruimtegebruik totaal woonvelden

Voor het inrichten van dit woongebied en het normatief berekenen van het toekomstige ruimtegebruik zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Woonstraten gemiddeld 10 meter profielbreedte (5m rijbaan, 2,5m voetpad, 2,5m groen)
- Voor vrij liggende fietspaden is als ruimtebeslag 1,5% van het woongebied gehanteerd
- Groennormen (incl. 2,5m groen in de woonstraten) ca. 20 tot 40 m^2 per woning
- Water 4,2% van het bruto woongebied (als onderdeel van totaal 40 ha waterberging in het totale kostenverhaalsgebied)
- Parkeernormering op basis van advies van de afdeling verkeer gemeente Alphen aan den Rijn

Voor de normatieve berekening van het ruimtegebruik en de veronderstelde verkavelingsopzet is voor alle leefmilieus gerekend met een gemiddelde woonstraatbreedte van 10 meter. Deze ruimte is ondergronds nodig voor de inpassing van alle noodzakelijke kabels en leidingen. In de praktijk zal deze profielbreedte zich in een bandbreedte begeven. Voor de bovengrondse inrichting van deze woonstraten is aangenomen dat 2,5 meter als groen wordt ingericht en de rest als verharding.

Voor het parkeren is het advies voor het masterplan toegepast met betrekking tot de parkeernorm voor bewoners voor de verschillende woningtypes en leefmilieus. Onderdeel van dit advies is een afslag van 15% bij hoogstedelijk/stedelijk, 10% bij dorps en 5% bij landelijk (het woningbouwprogramma wordt hierna toegelicht).

Categorie	Parkeernorm bewoners	Hoogstedelijk -15%	Stedelijk -15%	Dorps -10%	Landelijk -5%
Sociaal huur rij	0,7	0,60	0,60	0,63	0,67
Sociaal huur app	0,4	0,34	0,34	0,36	0,38
Betaalbare koop rij	1,1	0,94	0,94	0,99	1,05
Betaalbare huur rij	0,9	0,77	0,77	0,81	0,86
Betaalbare koop app	0,9	0,77	0,77	0,81	0,86
Betaalbare huur app	0,5	0,43	0,43	0,45	0,48
Vrije sector koop rij	1,1	0,94	0,94	0,99	1,05
Vrije sector koop herenhuizen	1,5	1,28	1,28	1,35	1,43
2^1 kap	1,5	1,28	1,28	1,35	1,43
Vrijstaand	2,0	1,70	1,70	1,80	1,90
Vrije sector koop app	1,1	0,94	0,94	0,99	1,05

Tabel C: parkeernormen bij woningtypes en woonmilieus

Voor het bezoekers parkeren is een norm van 0,1 parkeerplaats per woning toegepast conform het advies. Voor het voorzieningenprogramma is gerekend met 2,5 parkeerplaats per 100 m^2 bvo, voor winkel/supermarkt is gerekend met 3,5.

Voor een aantal woningtypes wordt verondersteld dat een aandeel van het bewoners parkeren op eigen kavel zal plaatsvinden, namelijk:

- 2^1 kap, tot maximaal 1,5 per woning
- Vrijstaand, tot maximaal 2 per woning
- Vrije sector koop appartement wordt het bewoners parkeren volledig opgelost op eigen kavel in een gebouwde parkeervoorziening.

Voor alle leefmilieus wordt verondersteld dat het bewoners parkeren, dat niet plaatsvindt op eigen kavel, voor 50% in gebouwde hubs gerealiseerd zal worden en 50% in parkeerkoffers op maaiveld. Voor het bezoekers parkeren wordt binnen de leefmilieus hoogstedelijk en stedelijk 100% van het parkeren gerealiseerd in gebouwde hubs. Voor dorps en landelijk wordt 100% van het bezoekers parkeren gerealiseerd in parkeerkoffers op maaiveld.

Uitgangspunt voor de gebouwde parkeerhubs is gemiddeld vier parkeerlagen en een gemiddelde oppervlakte van 27 m^2 bvo per parkeerplaats.

In onderstaande tabel zijn de oppervlaktes per woonmilieu weergegeven en de verdeling van het programma over de vier woonmilieus:

Woonmilieu	Hoogstedelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Totaal
Bruto oppervlakte woonvelden in m2	**85.576**	**433.035**	**520.212**	**181.762**	**1.220.585**
Netto uitgeefbaar terrein in m2	**35.550**	**249.300**	**309.943**	**114.943**	**709.736**
Woningtype					
Sociaal grondgebonden huur	0	410	120	30	560
Sociaal appartementen huur	530	355	235	0	1.120
Betaalbaar grondgebonden koop	0	440	135	60	635
Betaalbaar grondgebonden huur	0	200	0	0	200
Betaalbaar appartementen koop	70	115	210	0	395
Betaalbaar appartementen huur	265	130	55	0	450
Vrije sector rijwoningen koop	0	300	420	20	740
Vrije sector herenhuizen koop	0	150	240	10	400
Vrije sector tweekapper koop	0	105	265	180	550
Vrije sector vrijstaand koop	0	0	155	120	275
Vrije sector appartementen koop	60	45	110	60	275
Totaal	**925**	**2.250**	**1.945**	**480**	**5.600**
Dichtheid won/ha bruto woonveld	108,09	51,96	37,39	26,41	45,88
Voorzieningen (m2 bvo)					
Onderwijs	0	5.500	11.000	0	16.500
Maatschappelijk overig	2.285	2.285	4.570	2.285	11.425
BSO & KDV	0	852	1.704	0	2.556
Supermarkt	2.000	0	0	0	2.000
Commercieel overig	5.025	1.750	0	0	6.775
Totaal (m2 bvo)	**9.310**	**10.387**	**17.274**	**2.285**	**39.256**
Dichtheid m2bvo/ha bruto woonveld	1.087,92	239,87	332,06	125,71	321,62

Tabel D: voorziene bouwprogramma (is gelijk aan tabel 1 van de Regels)

De inpassing van deze verschillende programmaverdelingen binnen de vier woonmilieus is onderstaande vier tabellen inzichtelijk gemaakt:
Voor het merendeel van de voorzieningen is hierbij aangenomen dat deze in de plinten van de appartementengebouwen worden gerealiseerd. Voor onderwijs is aangenomen dat het ruimtebeslag aan grondoppervlak iets groter is dan de oppervlakte aan BVO vanwege de benodigde schoolpleinen.

Hoogstedelijk Woningtype	Aantal	Uitgeefbaar m2 per woning	Uitgeefbaar m2 totaal
Sociaal grondgebonden huur	0	100	0
Sociaal appartementen huur	530	35	18.550
Betaalbaar grondgebonden koop	0	115	0
Betaalbaar grondgebonden huur	0	115	0
Betaalbaar appartementen koop	70	40	2.800
Betaalbaar appartementen huur	265	40	10.600
Vrije sector rijwoningen koop	0	155	0
Vrije sector herenhuizen koop	0	180	0
Vrije sector tweekapper koop	0	280	0
Vrije sector vrijstaand koop	0	375	0
Vrije sector appartementen koop	60	60	3.600
Totaal Woningbouw	925	38,43	35.550
Voorzieningen	**m2 bvo**	**dubbel gebruik**	**m2 grond**
Onderwijs	0	0	0
Maatschappelijk overig	2.285	2.285	0
BSO & KDV	0	0	0
Supermarkt	2.000	2.000	0
Commercieel overig	5.025	5.025	0
Totaal voorzieningen	9.310	9.310	0
Totaal uitgeefbaar m2 grond			35.550

Tabel E: voorzien bouwprogramma woonmilieu Hoogstedelijk

Stedelijk Woningtype	Aantal	Uitgeefbaar m2 per woning	Uitgeefbaar m2 totaal
Sociaal grondgebonden huur	410	100	41.000
Sociaal appartementen huur	355	35	12.425
Betaalbaar grondgebonden koop	440	115	50.600
Betaalbaar grondgebonden huur	200	115	23.000
Betaalbaar appartementen koop	115	40	4.600
Betaalbaar appartementen huur	130	40	5.200
Vrije sector rijwoningen koop	300	155	46.500
Vrije sector herenhuizen koop	150	180	27.000
Vrije sector tweekapper koop	105	280	29.400
Vrije sector vrijstaand koop	0	375	0
Vrije sector appartementen koop	45	60	2.700
Totaal	2.250	107,74	242.425
Voorzieningen	**m2 bvo**	**dubbel gebruik**	**m2 grond**
Onderwijs	5.500	0	6.875
Maatschappelijk overig	2.285	2.285	0
BSO & KDV	852	852	0
Supermarkt	0	0	0
Commercieel overig	1.750	1.750	0
Totaal voorzieningen	10.387	4.887	6.875
Totaal uitgeefbaar m2 grond			249.300

Tabel F: voorzien bouwprogramma woonmilieu Stedelijk

Dorps Woningtype	Aantal	Uitgeefbaar m2 per woning	Uitgeefbaar m2 totaal
Sociaal grondgebonden huur	120	100	12.000
Sociaal appartementen huur	235	35	8.225
Betaalbaar grondgebonden koop	135	115	15.525
Betaalbaar grondgebonden huur	0	115	0
Betaalbaar appartementen koop	210	40	8.400
Betaalbaar appartementen huur	55	40	2.200
Vrije sector rijwoningen koop	420	155	65.100
Vrije sector herenhuizen koop	240	180	43.200
Vrije sector tweekapper koop	265	280	74.200
Vrije sector vrijstaand koop	155	375	58.125
Vrije sector appartementen koop	110	60	6.600
Totaal	1.945	150,94	293.575
Voorzieningen	**m2 bvo**	**dubbel gebruik**	**m2 grond**
Onderwijs	11.000	0	13.750
Maatschappelijk overig	4.570	3.656	914
BSO & KDV	1.704	0	1.704
Supermarkt	0	0	0
Commercieel overig	0	0	0
Totaal voorzieningen	17.274	3.656	16.368
Totaal uitgeefbaar m2 grond			309.943

Tabel G: voorzien bouwprogramma woonmilieu Dorps

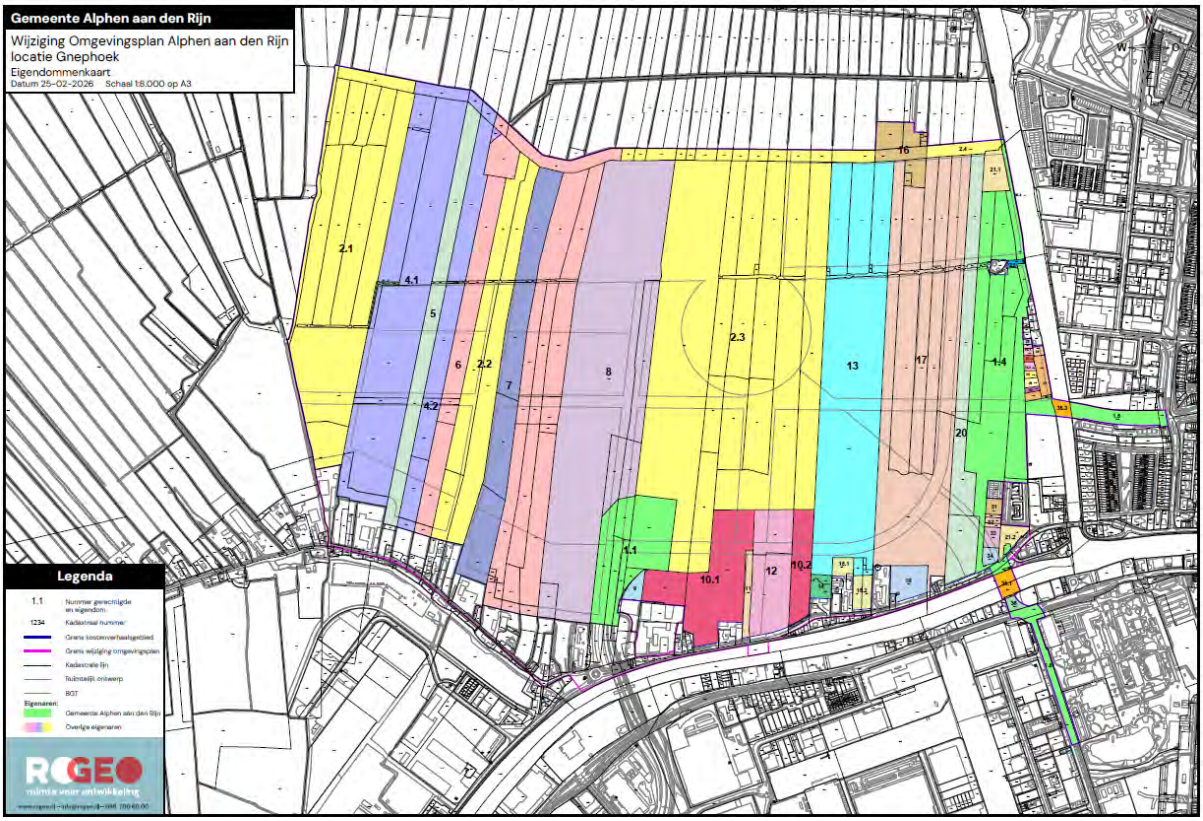
Landelijk Woningtype	Aantal	Uitgeefbaar m2 per woning	Uitgeefbaar m2 totaal
Sociaal grondgebonden huur	30	100	3.000
Sociaal appartementen huur	0	35	0
Betaalbaar grondgebonden koop	60	115	6.900
Betaalbaar grondgebonden huur	0	115	0
Betaalbaar appartementen koop	0	40	0
Betaalbaar appartementen huur	0	40	0
Vrije sector rijwoningen koop	20	155	3.100
Vrije sector herenhuizen koop	10	180	1.800
Vrije sector tweekapper koop	180	280	50.400
Vrije sector vrijstaand koop	120	375	45.000
Vrije sector appartementen koop	60	60	3.600
Totaal	480	237,08	113.800
Voorzieningen	**m2 bvo**	**dubbel gebruik**	**m2 grond**
Onderwijs	0	0	0
Maatschappelijk overig	2.285	1.143	1.143
BSO & KDV	0	0	0
Supermarkt	0	0	0
Commercieel overig	0	0	0
Totaal voorzieningen	2.285	1.143	1.143
Totaal uitgeefbaar m2 grond			114.943

Tabel H: voorzien bouwprogramma woonmilieu Landelijk

Eigendommen en grondverwerving locatie Gnephoek

Binnen de locatie Gnephoek hebben diverse projectontwikkelaars grondposities ingenomen. Voor de ontwikkeling van de locatie werkt de gemeente samen met een deel van die projectontwikkelaars. Die samenwerking wordt vormgegeven in een

Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (hierna: ‘de GEM’). De bedoeling van deze samenwerking is dat de GEM de gronden bouwrijp maakt, die uitgeeft om de beoogde bebouwing te realiseren en om openbare voorzieningen te realiseren. Met twee andere projectontwikkelaars beoogt de gemeente te komen tot bouwclaimafspraken. Daarnaast zijn er diverse andere private partijen c.q. particuliere eigenaren die gronden in eigendom hebben. De posities van al die eigendommen is weergegeven op de Eigendommenkaart, bijlage 2 bij deze Motivering en is hierna verkleind weergegeven. Op deze Eigendommenkaart is met dunne lijnen ook de projectie aangegeven van de hoofdinfrastructuur (groen-blauwe casco en ontsluitingen), zoals die projectie te zien is op de figuur hiervoor van de Ruimtegebruikskaart.



Figuur 2: eigendommenkaart

De gemeente wenst een aantal eigendommen te verwerven. De redenen zijn de volgende:

De hoofdinfrastructuur

De voorziene hoofdinfrastructuur doorsnijdt op allerlei plaatsen de eigendommen. Het is niet wenselijk en ook niet doenlijk als elke eigenaar dat stukje van die

hoofdinfrastructuur zou aanleggen dat op zijn grond is voorzien. De gemeente acht het belangrijk en nodig dat die aanleg integraal gebeurt; dus steeds de gehele betreffende openbare voorziening in één hand. Dat is van belang om civieltechnische redenen en om grondexploitatietechnische reden. Civieltechnisch is het van belang dat hetzelfde ontwerp en bestek worden gebruikt, dat voldoet aan de gestelde eisen. Grondexploitatietechnisch is het inefficiënt als de aanleg van een openbare voorziening in de hoofdinfrastructuur in tal van kleine partjes zou plaatsvinden. Daarmee zou de ontwikkeling onnodig en onevenredig veel duurder worden.

Bovendien geldt dat, wanneer één partij opdracht verleent voor de uitvoering van de werkzaamheden, dat ten goede komt aan de afstemming van de momenten van aanleg in het geheel van het proces van woonrijp maken.

Voor zover minnelijke verwerving van de gronden voor deze openbare voorzieningen niet tijdig slaagt zal de gemeente gebruik maken van het middel van onteigening. De verwervingspogingen van de gemeente zijn hierbij gericht op de partijen die geen onderdeel uitmaken van de GEM. Zoals gezegd zijn de pogingen van de gemeente voor wat betreft de twee andere projectontwikkelaars gericht op verwerving met bouwclaimafspraken; voor de andere private partijen en particulieren gaat het enkel om grondverwerving.

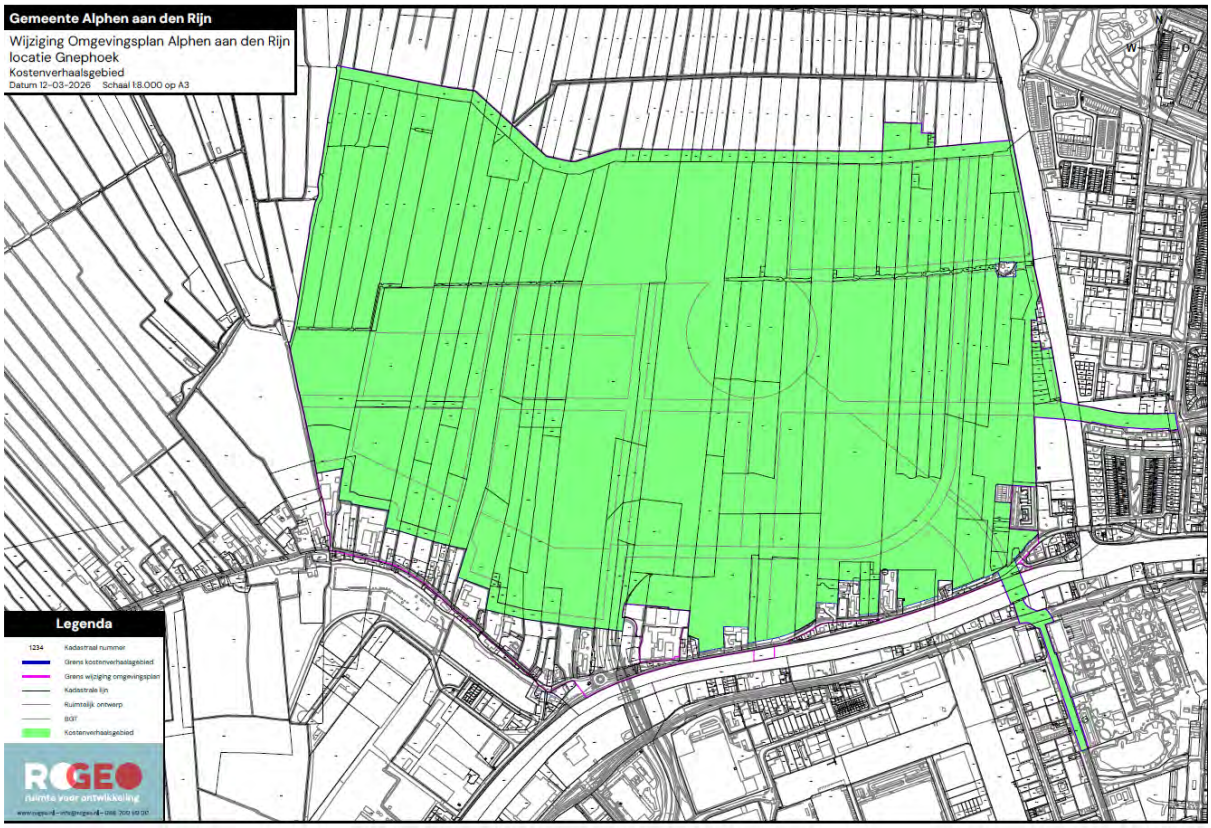
Overige gronden (woonvelden)

De overige gronden zullen deels uitgeefbaar zijn en deels (moeten) worden aangewend voor inrichting als openbare ruimte. In onderscheid met de hoofdinfrastructuur wordt deze openbare ruimte aangeduid als secundaire openbare ruimte. In principe wil de gemeente alle gronden verwerven zodat de gehele grondexploitatie door de GEM kan worden gevoerd. De situatie is denkbaar dat er onder de bedoelde private partijen en particulieren eigenaren zijn die weliswaar voor een min of meer beperkt deel woningen zouden kunnen (laten) bouwen en om die reden (vooralsnog) niet bereid zijn hun gronden aan de gemeente te verkopen. Mochten zij evenwel niet overgaan tot het benutten van hun bouwmogelijkheden dan zal de gemeente haar pogingen tot verwerving versterken met de inzet van het instrument van onteigening.

Ad artikel 1 Toepassingsbereik (kostenverhaalgebied)

Voor de ontwikkeling van de locatie Gnephoek zijn kostenverhaalsregels opgesteld. Deze regels zijn gekoppeld aan het kostenverhaalsgebied

Het kostenverhaalsgebied is aangegeven met de volgende figuur en opgenomen als bijlage 3 bij de Motivering.

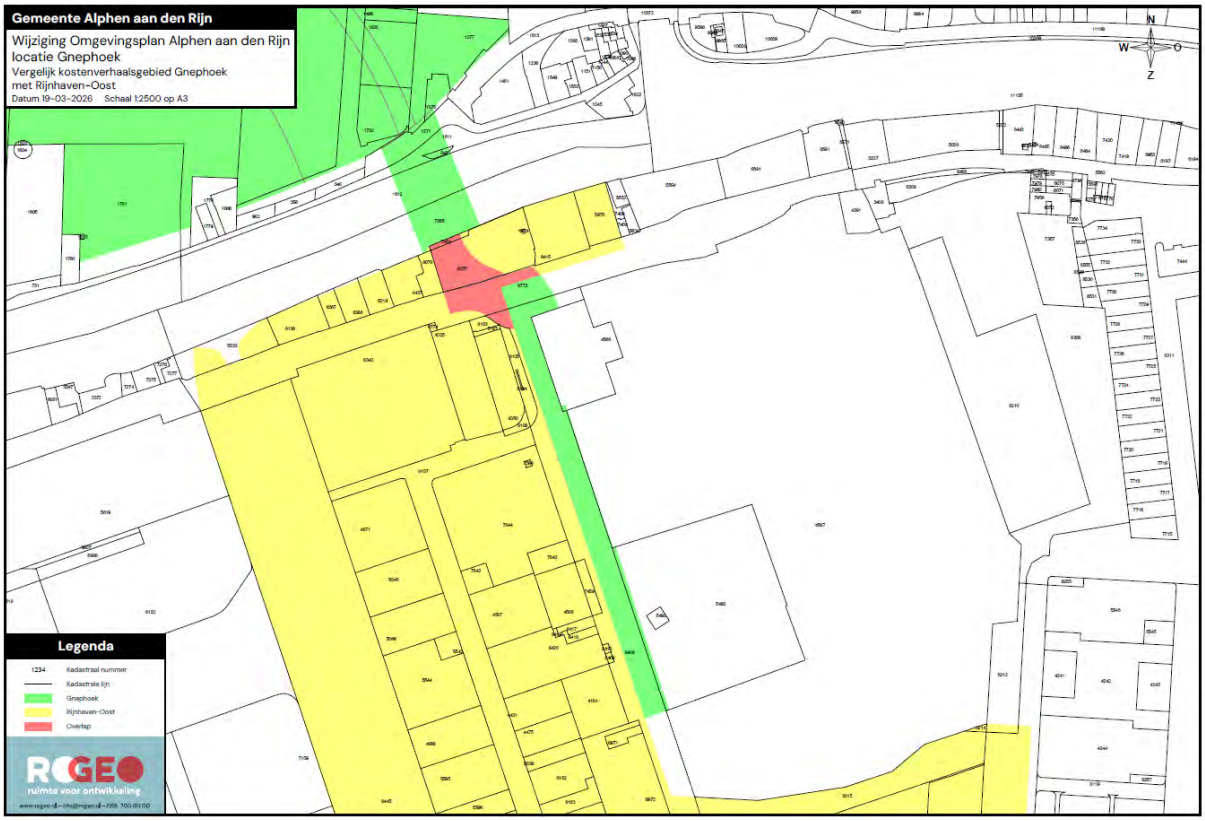


Figuur 3: kostenverhaalsgebied

Het kostenverhaalsgebied bestaat uit de gronden waar bouwactiviteiten (hierna ook: ‘kostenverhaalsplichtige activiteiten’) mogelijk zijn gemaakt (als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit), welke gronden samen ook wel uitgeefbaar gebied worden genoemd en de gronden voor aanleg of aanpassing van openbaar gebied. De gronden waarvoor wel het omgevingsplan wordt gewijzigd, maar waar geen bouwactiviteiten worden aangewezen of geen inrichting van openbare ruimte wordt voorzien zijn buiten het kostenverhaalsgebied gelaten.

Vergelijking met de grenzen van de gehele locatie Gnephoek waarvoor het omgevingsplan wordt gewijzigd (te weten de paarse lijn van vorenstaande figuur 3) laat zien dat een aantal gronden buiten het kostenverhaalsgebied zijn gelaten. Zo zijn de gronden met de functie Wonen erbuiten gelaten. Het betreft hier bestaande woningen. Hier is geen ontwikkelmogelijkheid toegedeeld (zoals wel het geval is bij de gronden met de functie Woongebied). Dat geldt ook voor gronden waar een bedrijfsfunctie aan is toegedeeld. Ook daar is geen ontwikkelmogelijkheid toegedeeld.

Het kostenverhaalsgebied omvat ook gronden van het gebied Rijnhaven-Oost. Voor Rijnhaven-Oost heeft de gemeente Alphen aan den Rijn een bestemmingsplan verbrede reikwijdte vastgesteld en voor het kostenverhaal gebruikt gemaakt van een experimenteerbepaling uit de Crisis- en herstelwet (Chw) en uit het Besluit uitvoering Chw. In dat verband is er een exploitatiegebied Rijnhaven-Oost bepaald. Van dat exploitatiegebied wordt nu een deel overgenomen in het kostenverhaalsgebied van de Gnephoek. Dat stukje is als overlappend gedeelte aangegeven op de navolgende figuur.



Figuur 4: overlapping Gnephoek ten opzichte van Rijnhaven-Oost

Materieel gezien heeft dit voor Rijnhaven-Oost geen betekenis. Voor Rijnhaven-Oost waren namelijk voor deze overlappende gronden geen kosten geraamd.

Voor de toepassing van de regels is het kostenverhaalsgebied ingedeeld in enerzijds openbare ruimte, onderscheiden naar hoofdstructuurelementen en anderzijds in woongebied onderscheiden naar woonmilieugebieden, zoals opgenomen in de

Ruimtegebruikskaart. Dit is toegelicht in het Algemene deel hiervoor onder het kopje ‘Ruimtegebruik’.

Ad artikel Aanvraagvereisten kostenverhaalsbeschikking

Degene die wil bouwen op een plek die in de kostenverhaalsregel van het betreffende kostenverhaalsgebied is aangewezen als een kostenverhaalsplichtige activiteit, dient voordat wordt gestart met de uitvoering de kostenverhaalsbijdrage (anders gezegd: de verschuldigde geldsom) betaald te hebben aan de gemeente. Daartoe moet diegene, volgens artikel 13.18 lid 1 Omgevingswet, een kostenverhaalsbeschikking aanvragen, als geen kostenverhaalsovereenkomst met de gemeente is afgesloten.

Om die beschikkingsaanvraag te kunnen behandelen heeft de gemeente tenminste de gegevens nodig die genoemd zijn in het artikel aanvraag kostenverhaalsbeschikking:

- Ad a: een lijst met soort en aantal van de kostenverhaalsplichtige activiteiten is nodig opdat de gemeente kan bijhouden hoeveel van de aantallen er benut zijn die het omgevingsplan mogelijk maakt. Dit is voor de gemeente nodig om te kunnen nagaan of de kostenverhaalsregel voor het betreffende kostenverhaalsgebied nog actueel is.
- Ad b: de gemeente moet weten welke locatie het betreft. Op grond van het artikel ‘Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten’ wordt er een kostenverhaalsbijdrage per m2 uitgeefbare grond per woonmilieu berekend. Per woonmilieu verschillen de veronderstelde dichtheden voor bebouwing en ook de procentuele verdeling over de prijscategorieën van de woningen. Dat leidt per woonmilieu tot verschillen in potentiële grondopbrengst. Daar is in de berekening van de kostenverhaalsbijdragen rekening mee gehouden. Om die reden is het nodig dat de gemeente weet voor welke locatie (binnen welk woonmilieu en welk woonveld conform de Ruimtegebruikskaart) de kostenverhaalsbeschikking wordt gevraagd. Omdat de kostenverhaalsbijdrage wordt berekend op het aantal m2 uitgeefbaar gebied (per woonmilieu) moet de aanvraag ook het aantal m2 uitgeefbare grond bevatten aangeven.
- Ad c: op grond van artikel 13.18 lid 2 sub b Omgevingswet berekent de gemeente een bruto-kostenverhaalsbijdrage. Op het bedrag daarvan worden de kosten in mindering gebracht die de aanvrager van de kostenverhaalsbeschikking heeft gemaakt. Het gaat om de kosten die op uitgeefbare gronden zijn gemaakt tot het moment van de aanvraag van de beschikking. En het kan alleen gaan om kosten voor werkzaamheden die de aanvrager zelf heeft verricht in aansluiting met de werken, werkzaamheden en maatregelen die in de kostenverhaalsregel van het betreffende kostenverhaalsgebied zijn opgenomen voor de raming van de kosten. Het bedrag dat in mindering wordt gebracht kan niet hoger zijn dan de bedoelde raming ervan. Om te bepalen of dat het geval is, en om te bepalen of er niet teveel kosten in mindering worden gebracht, dient de aanvrager de facturen ervan te overleggen bij de aanvraag. Om die facturen te kunnen controleren moeten de opgevoerde kosten passen bij de indeling van de Kostenraming, bijlage 4 bij de Motivering.

Ad artikel Aanspraak op vergoeding kosten werken, werkzaamheden en maatregelen
Kosten die een aanvrager zelf heeft gemaakt voor de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen worden afgetrokken van de bruto-kostenverhaalsbijdrage. Veelal zullen dat kosten die gemaakt zijn om de uitgeefbare gebieden, anders gezegd de kavel(s) waarvoor de kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd bouwrijp te maken. Dat wil nog niet zeggen dat in alle gevallen op die kavel(s) dan alle kosten steeds al gemaakt zullen zijn op het moment dat de kostenverhaalsbeschikking wordt aangevraagd. Het is denkbaar dat dit (voor een deel) na dat aanvraagmoment plaatsvindt. De kosten zijn evenwel wel verdisconteerd in de raming van de kostenverhaalsregel en daarmee verdisconteerd in de kostenverhaalsbijdrage. Als dit latere deel niet wordt gecorrigeerd met een aftrek van de bruto-kostenverhaalsbijdrage, dient er later nog een correctie plaats te vinden. Dat kan op basis van deze vergoedingsregeling.

Het is ook mogelijk dat een aanvrager, behalve kosten op de eigen bouwkavel(s), ook kosten maakt voor de inrichting van (delen van) de openbare ruimte De praktijk laat zien dat het inrichten van de openbare ruimte meestal plaatsvindt nadat de kavels bouwrijp zijn gemaakt en bebouwd worden. Op dat moment bestaat er geen recht meer op aftrek van de bruto-kostenverhaalsbijdrage. Want die beschikking is dan al verleend. Ook hiervan geldt dat de kosten van de inrichting van de openbare ruimte wel zijn geraamd in de kostenverhaalsregel en daarmee verdisconteerd in de kostenverhaalsbijdrage.

Als er geen mogelijkheid van vergoeding zou worden geboden, zou de aanvrager de bedoelde kosten van bouwrijp van de eigen bouwkavel)s) en/of van de inrichting van de openbare ruimte tweemaal betalen, eenmaal via de kostenverhaalsbijdrage en eenmaal als opdrachtgever. Dat is niet de bedoeling. Daarom is in dit artikel een regeling opgenomen voor vergoeding van die kosten. Om dezelfde reden dienen de kosten waarvoor het verzoek om vergoeding wordt gedaan, te passen bij de indeling van de Kostenraming, bijlage 4 bij de Motivering.

Ad artikel Eindafrekening
In lid 1 wordt de termijn bepaald waarop de gemeente de eindafrekening vaststelt voor houders van kostenverhaalsbeschikkingen. Dit betreft een andere kwestie dan de behandeling van verzoeken om tussentijdse afrekening zoals hierna bij de toelichting op het artikel Eindafrekening op verzoek is beschreven. Dit artikel over eindafrekeningen gaat daarom om ambtshalve eindafrekeningen.

Het opstellen van een eindafrekening is bedoeld om vast te stellen of de ontvanger van een kostenverhaalsbeschikking niet teveel heeft betaald. Hij betaalt in een stadium dat niet alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en (minstens een deel van) de kosten dus nog een raming betreffen. Als de werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd kan zich de situatie voordoen dat sommige ervan goedkoper blijken te zijn uitgevallen en andere duurder.

De Omgevingswet bepaalt dat, als het saldo van de totale werkelijk kosten lager is, de ontvanger van de kostenverhaalsbeschikking recht heeft op terugbetaling. Dat is althans het geval wanneer het herberekende bedrag meer dan 5% lager blijkt te zijn dan het betaalde bedrag. Dan krijgt de beschikkinghouder het meerdere boven die 5%-meevaller terugbetaald met rente.

De in dit artikel genoemde rente betreft de disconteringsvoet, zoals bedoeld in het artikel Parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten. Met andere woorden: als er in totaalopzicht een meevaller is komt die tot een marge van 5% ten gunste van de gemeente. Blijken de werkelijke kosten hoger te zijn dan hoeft volgens de Omgevingswet de houder van de kostenverhaalsbeschikking geen bedrag bij te betalen.

Om een herberekening te kunnen maken vanuit de werkelijke kosten kiest de gemeente ervoor om de eindafrekening op te stellen als alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn voltooid. Vervolgens is rekening gehouden met een bepaalde periode voor ontvangst en verzameling van de facturen.

De situatie kan zich voordoen dat weliswaar alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn voltooid, maar dat nog niet voor alle bouwactiviteiten kostenverhaalsbeschikkingen zijn aangevraagd. Dan doet zich de vraag voor hoe kan worden omgegaan met een eindafrekening voor degenen die na het moment van eindafrekening een kostenverhaalsbeschikking vragen. Omdat de gemeente er met lid 1 van dit artikel van uit gaat dat deze eindafrekening plaatsvindt als alle voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen voltooid zijn, worden de werkelijke kosten dan geacht bekend te zijn. Dat betekent dat er geen verschil meer kan zijn tussen geraamde en werkelijke kosten. De kostenverhaalsbeschikkingen van degenen die deze aanvragen na de eindafrekening gaan per definitie uit van de werkelijke kosten. Omdat er geen verschil kan zijn, kan een recht op terugbetaling ook niet aan de orde zijn. Om die reden is in lid 4 op voorhand duidelijk gemaakt dat er geen sprake kan zijn van zo'n terugbetaling

Ad artikel Eindafrekening op verzoek
Op grond van artikel 13.20 lid 4 van de Omgevingswet kan een belanghebbende de gemeente verzoeken om een eindafrekening als er minstens vijf jaren zijn verstreken na betaling van de verschuldigde geldsom (het bedrag van de kostenverhaalsbeschikking). Dit wordt ook wel tussentijdse afrekening genoemd. Voor de betreffende belanghebbende geldt dit alsdan als eindafrekening. Een ambtshalve eindafrekening zoals bedoeld in het artikel Eindafrekening wordt voor hen dan niet meer opgesteld.
De betekenis van dit artikel is dat, als de gemeente verzoeken om een tussentijdse afrekening verspreid over een kalenderjaar ontvangt, zij niet steeds per verzoek de herberekeningen hoeft te maken. De gemeente bundelt deze verzoeken en behandelt ze op één gezamenlijk moment in het jaar. Om dat goed te kunnen doen is vereist dat de verzoeken binnen 8 weken voor dat behandelmoment zijn ingediend. Worden ze later ingediend dan schuift de behandeling ervan dus door naar het volgende jaar.

Ad artikel Tijdvak voor het kostenverhaal
De gemeente wil met de gronden van de Gnephoek een nieuwe woonwijk realiseren. Daartoe is een Masterplan opgesteld. Zoals gezegd werkt de gemeente samen in een GEM, beoogt zij met enkel projectontwikkelaars grondverwerving met bouwclaimafspraken en wenst zij de overige gronden te verwerven, alles met het doel dat de GEM de hele ontwikkeling op zich neemt. De gemeente streeft daarbij actief naar de realisatie van een aantal woningen met bijbehorende commerciële en maatschappelijke voorzieningen en in de bijbehorende hoofdinfrastructuur. De gemeente beschouwt de ontwikkeling met andere woorden als een integrale ontwikkeling en stuurt daarbij ook op tijdige realisatie. Om die reden kiest de gemeente voor de toepassing van

het kostenverhaal voor het model met tijdvak, één en ander ingevolge artikel 13.14 Omgevingswet.

Voor het kostenverhaalsgebied gaat de gemeente, ten tijde van het eerste besluit tot vaststelling van de kostenverhaalsregels in het omgevingsplan voor het kostenverhaalsgebied uit van een periode van 17 jaren tot afronding, gerekend vanaf 1-1-2026. De gemeente is voor 1-1-2026 reeds enkele jaren bezig geweest met de voorbereiding van deze bouwontwikkeling. Deze jaren zijn niet meegerekend bij de vaststelling van het tijdvak van de ontwikkeling. Ten tijde van het eerste besluit tot vaststelling van de kostenverhaalsregels in het omgevingsplan is gerekend is met een peildatum die is vastgesteld op 1 januari van het jaar waarin het besluit is genomen tot wijziging van het omgevingsplan. Gerekend is met een afzet van circa 430 woningen per jaar, een jaar voorafgaand aan de afzet voor het bouwrijp maken van gronden en een jaar voor het woonrijp maken van gronden na de afzet van woningen.

Voor de looptijd en de fasering is gerekend met de jaren van zoals opgenomen in de faseringstabellen van het artikel Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten. Grondexploitatie is een dynamisch geheel. De raming van kosten kan veranderen (bijvoorbeeld door een afwijkende stijging of daling van arbeidsloon of prijzen van grondstoffen ten opzichte van de aanname in de berekening). Ook de periode kan veranderen. Veranderingen in de markt kunnen ertoe leiden dat de ontwikkeling sneller of juist langzamer verloopt. Het is daarom denkbaar dat het tijdvak onderhevig is aan aanpassing. Om een meetmoment te hebben moet duidelijk zijn wanneer de gemeente voor het eerst heeft besloten voor dit gebied een kostenverhaalsregel in het omgevingsplan op te nemen. Het werken met een prijspeildatum werkt door in de hoogte van de kostenverhaalsbijdragen. De reden daarvan is dat de kosten en opbrengsten in de tijd worden uitgezet en er over die tijd rekening wordt gehouden met rente (over kosten en opbrengsten die al gerealiseerd zijn) en indexeringen (over kosten en opbrengsten waarvan de realisering nog verwacht wordt). Door de prijspeildatum te koppelen aan het jaar waarin dat eerste besluit wordt genomen ontstaat er een meetmoment dat doorwerkt in de eindafrekening.

Ad artikel Opbrengsten

De opbouw van de opbrengstenraming start met het bouwprogramma zoals dat voor de locatie Gnephoek wordt voorzien. Dat is met al eerder genoemde tabel D aangegeven (waarbij D dezelfde is als tabel 1 in de Regels).

Om tot een raming van de opbrengsten te komen zijn de grondopbrengsten per uitgiftecategorie als volgt berekend.

Woningbouw

De grondprijzen voor de sociale woningbouw zijn gebaseerd op het vigerende gemeentelijk grondprijsbeleid. Voor grondgebonden woningen en appartementen gelden grondprijzen van respectievelijk € 25.000 en € 20.000 exclusief BTW.

Voor de overige woningtypes zijn de grondopbrengsten residueel berekend op basis van de volgende uitgangspunten.

Onderbouwing VON-prijzen en huurprijzen woningbouw

Op basis van een marktanalyse zijn de volgende waarden aangenomen voor de te realiseren woningtypes:

Transactieprijs / m² gbo	Min	Max	Aanname
Betaalbaar grondgebonden koop	€ 4.452	€ 6.628	€ 4.800
Vrije sector rijwoningen koop	€ 4.120	€ 6.339	€ 4.500
Vrije sector herenhuizen koop	€ 3.899	€ 6.383	€ 4.650
Vrije sector tweekapper koop	€ 4.156	€ 5.987	€ 4.850
Vrije sector vrijstaand koop	€ 4.171	€ 6.892	€ 5.200
Betaalbaar appartementen koop	€ 4.114	€ 7.951	€ 5.200
Vrije sector appartementen koop	€ 3.670	€ 8.333	€ 5.400

Tabel 2: onderbouwing vrij-op-naam-prijzen

Voor de betaalbare huurwoningen zijn huurprijzen aangenomen van respectievelijk € 15 en € 19 per m^2 gbo voor de grondgebonden woningen en appartementen. In combinatie met de aangenomen woningoppervlaktes resulteert dit in huurprijzen per maand die passen binnen de betaalbaarheidsgrens conform de Wet betaalbare huur (€ 1.228,07 per maand). Ter bepaling van de beleggingswaarde is gerekend met een marktconforme bruto aanvangsrendement van 4,25% voor de grondgebonden woningen en 4,5% voor de appartementen.

Deze uitgangspunten leiden tot de volgende VON-prijzen en beleggingswaarden:

Woningtype	m2 gbo	vormfactor	m2 bvo	VON/huur per m2 gbo	VON/bel.waarde per woning
Betaalbaar grondgebonden koop	80	0,79	101	€ 4.800	€ 384.000
Betaalbaar grondgebonden huur	80	0,79	101	€ 15	€ 338.824
Betaalbaar appartementen koop	70	0,75	93	€ 5.200	€ 364.000
Betaalbaar appartementen huur	60	0,75	80	€ 19	€ 304.000
Vrije sector rijwoningen koop	120	0,79	152	€ 4.500	€ 540.000
Vrije sector herenhuizen koop	150	0,80	188	€ 4.650	€ 697.500
Vrije sector tweekapper koop	150	0,74	203	€ 4.850	€ 727.500
Vrije sector vrijstaand koop	180	0,77	234	€ 5.200	€ 936.000
Vrije sector appartementen koop	110	0,70	157	€ 5.400	€ 594.000

Tabel 3: vrij-op-naam-prijzen en beleggingswaarden van woningen

Voor het bepalen van de stichtingskosten zijn op basis van kengetallen van Bouwkostenkompas de volgende aannames gedaan voor de bouwkosten:

Bouwkosten	Laag	Hoog	Aanname
Betaalbaar grondgebonden	€ 1.197	€ 1.794	€ 1.650
Vrije sector rijwoningen	€ 1.154	€ 1.593	€ 1.550
Vrije sector herenhuizen	€ 1.536	€ 2.160	€ 1.650
Vrije sector tweekapper	€ 1.440	€ 2.042	€ 1.700
Vrije sector vrijstaand	€ 1.561	€ 2.210	€ 1.800
Betaalbaar appartementen	€ 1.718	€ 2.232	€ 2.000
Vrije sector appartementen	€ 1.718	€ 2.232	€ 2.000

Tabel 4: onderbouwing bouwkosten woningen

Voor het bepalen van de bijkomende kosten, algemene kosten en winst en risico zijn de volgende marktconform geachte uitgangspunten genomen:

- Bijkomende kosten: 13% van de bouwkosten
- Algemene kosten: 4% van de bouwkosten inclusief bijkomende kosten
- Winst en risico: 5% van de VON-prijzen / beleggingswaarden exclusief BTW

Op basis van deze uitgangspunten resulteren de volgende stichtingskosten exclusief BTW:

Woningtype	m2 bvo	Bouwkosten per m2 bvo	Bouwkosten per woning	Bijkomende kosten	Algemene kosten	Winst en risico	Stichtingskosten per woning
Betaalbaar grondgebonden koop	101	€ 1.650	€ 166.650	€ 21.665	€ 7.533	€ 15.868	€ 211.715
Betaalbaar grondgebonden huur	101	€ 1.650	€ 166.650	€ 21.665	€ 7.533	€ 14.001	€ 209.848
Betaalbaar appartementen koop	93	€ 2.000	€ 186.000	€ 24.180	€ 8.407	€ 15.041	€ 233.629
Betaalbaar appartementen huur	80	€ 2.000	€ 160.000	€ 20.800	€ 7.232	€ 12.562	€ 200.594
Vrije sector rijwoningen koop	152	€ 1.550	€ 235.600	€ 30.628	€ 10.649	€ 22.314	€ 299.191
Vrije sector herenhuizen koop	188	€ 1.650	€ 310.200	€ 40.326	€ 14.021	€ 28.822	€ 393.369
Vrije sector tweekapper koop	203	€ 1.700	€ 345.100	€ 44.863	€ 15.599	€ 30.062	€ 435.624
Vrije sector vrijstaand koop	234	€ 1.800	€ 421.200	€ 54.756	€ 19.038	€ 38.678	€ 533.672
Vrije sector appartementen koop	157	€ 2.000	€ 314.000	€ 40.820	€ 14.193	€ 24.545	€ 393.558

Tabel 5: stichtingskosten per woning ex BTW

De residuele grondwaarden resulteren na aftrek van de stichtingskosten van de opbrengsten exclusief BTW. Voor de sociale woningbouw zijn zoals gezegd vaste grondwaarden aangenomen.

Woningtype	VON/bel.waarde ex BTW	Stichtingskosten	Grondwaarde
Sociaal grondgebonden huur			€ 25.000
Sociaal appartementen huur			€ 20.000
Betaalbaar grondgebonden koop	€ 317.355	€ 211.715	€ 105.641
Betaalbaar grondgebonden huur	€ 280.019	€ 209.848	€ 70.171
Betaalbaar appartementen koop	€ 300.826	€ 233.629	€ 67.198
Betaalbaar appartementen huur	€ 251.240	€ 200.594	€ 50.646
Vrije sector rijwoningen koop	€ 446.281	€ 299.191	€ 147.090
Vrije sector herenhuizen koop	€ 576.446	€ 393.369	€ 183.077
Vrije sector tweekapper koop	€ 601.240	€ 435.624	€ 165.616
Vrije sector vrijstaand koop	€ 773.554	€ 533.672	€ 239.882
Vrije sector appartementen koop	€ 490.909	€ 393.558	€ 97.351

Tabel 6: grondwaarden per woning

Bij de vrije sector appartementen is aanvullend gerekend met de realisatie van gebouwde parkeervoorzieningen, als onderdeel van het appartementencomplex. De VON-prijs is ingeschat op € 27.500 inclusief BTW. De stichtingskosten zijn geraamd op € 36.040 exclusief BTW. De onrendabele top per parkeerplaats bedraagt hierdoor € 13.313 exclusief BTW.

Voorzieningen

De grondprijs voor onderwijs en overige maatschappelijke voorzieningen bedraagt € 190 per m^2 bvo en is gebaseerd op het gemeentelijk grondprijsbeleid.

Voor de overige (commerciële) voorzieningen zijn de grondopbrengsten residueel berekend. De huurprijzen zijn op basis van een globale marktscan ingeschat op € 180 tot € 200 exclusief BTW per m^2 vvo. Ter bepaling van de beleggingswaarde is gerekend met een bruto aanvangsrendement van 6,5% voor de supermarkt en 7,0% voor de overige voorzieningen. Dit resulteert in de volgende beleggingswaarden:

Voorzieningen	m2 vvo	vormfactor	m2 bvo	Huurprijs per m^2 vvo	Beleggingswaarde
BSO & KDV	2.300	0,9	2.556	€ 180	€ 5.915.314
Supermarkt	1.800	0,9	2.000	€ 200	€ 5.538.462
Commercieel overig	6.098	0,9	6.775	€ 200	€ 17.421.429

Tabel 7: beleggingswaarde voorzieningen

Voor het bepalen van de stichtingskosten zijn op basis van kengetallen van Bouwkostenkompas de bouwkosten ingeschat op € 1.400 tot € 1.500 per m^2 bvo.
Voor het bepalen van de bijkomende kosten, algemene kosten en winst en risico zijn de volgende marktconform geachte uitgangspunten genomen:

- Bijkomende kosten: 13% van de bouwkosten
- Algemene kosten: 4% van de bouwkosten inclusief bijkomende kosten

- Winst en risico: 5% van de VON-prijzen / beleggingswaarden exclusief BTW

Op basis van deze uitgangspunten resulteren de volgende stichtingskosten exclusief BTW:

Voorzieningen	m2 bvo	Bouwkosten per m2 bvo	Bouwkosten totaal	Bijkomende kosten	Algemene kosten	Winst en risico	Stichtingskosten totaal
BSO & KDV	2.556	€ 1.500	€ 3.834.000	€ 498.420	€ 173.297	€ 295.766	€ 4.801.483
Supermarkt	2.000	€ 1.400	€ 2.800.000	€ 364.000	€ 126.560	€ 276.923	€ 3.567.483
Commercieel overig	6.775	€ 1.500	€ 10.162.500	€ 1.321.125	€ 459.345	€ 871.071	€ 12.814.041

Tabel 8: stichtingskosten voorzieningen

De residuele grondwaarden resulteren na aftrek van de stichtingskosten van de opbrengsten exclusief BTW. Voor de maatschappelijke voorzieningen zijn zoals gezegd vaste grondwaarden aangenomen.

Voorzieningen	Beleggingswaarde totaal	Stichtingskosten totaal	Grondwaarde totaal	Grondprijs per m2 bvo
Onderwijs				€ 190
Maatschappelijk overig				€ 190
BSO & KDV	€ 5.915.314	€ 4.801.483	€ 1.113.832	€ 436
Supermarkt	€ 5.538.462	€ 3.567.483	€ 1.970.978	€ 985
Commercieel overig	€ 17.421.429	€ 12.814.041	€ 4.607.387	€ 680

Tabel 9: grondwaarden voorzieningen

<u>Totale grondopbrengsten:</u>
De combinatie van het programma en voorgaande grondprijzen per uitgiftecategorie resulteert in de onderstaande raming van de totale grondopbrengsten:

Woningtype	Aantal	Grondwaarde per woning	Grondopbrengst totaal
Sociaal grondgebonden huur	560	€ 25.000	€ 14.000.000
Sociaal appartementen huur	1.120	€ 20.000	€ 22.400.000
Betaalbaar grondgebonden koop	635	€ 105.641	€ 67.081.732
Betaalbaar grondgebonden huur	200	€ 70.171	€ 14.034.279
Betaalbaar appartementen koop	395	€ 67.198	€ 26.543.180
Betaalbaar appartementen huur	450	€ 50.646	€ 22.790.559
Vrije sector rijwoningen koop	740	€ 147.090	€ 108.846.468
Vrije sector herenhuizen koop	400	€ 183.077	€ 73.230.771
Vrije sector tweekapper koop	550	€ 165.616	€ 91.088.891
Vrije sector vrijstaand koop	275	€ 239.882	€ 65.967.493
Vrije sector appartementen koop	275	€ 97.351	€ 26.771.480
Totaal exclusief gebouwd parkeren	5.600	€ 95.135	€ 532.754.853
Gebouwd parkeren koopappartementen	319	-€ 17.191	-€ 5.480.822
Totaal inclusief gebouwd parkeren			€ 527.274.031
Gemiddelde grondpijrs per woning	5.600		€ 94.156,08
Gemiddelde grondprijs per m² uitgeefbaar	685.350		€ 769,35

Voorzieningen	m2	Grondprijs per m2	Grondprijs totaal
Onderwijs	20.625	€ 190	€ 3.918.750
Maatschappelijk overig	11.425	€ 190	€ 2.170.750
BSO & KDV	2.556	€ 436	€ 1.113.832
Supermarkt	2.000	€ 985	€ 1.970.978
Commercieel overig	6.775	€ 680	€ 4.607.387
Totaal m2	43.381		€ 13.781.697
Grondprijs per m2 bvo	39.256		€ 351,07

Tabel 10: totale grondopbrengsten

Uitgesplitst per woonmilieu zijn de grondopbrengsten als volgt:

Hoogstedelijk Woningtype	Aantal	Grondwaarde per woning	Grondopbrengst totaal
Sociaal grondgebonden huur	0	€ 25.000	€ 0
Sociaal appartementen huur	530	€ 20.000	€ 10.600.000
Betaalbaar grondgebonden koop	0	€ 105.641	€ 0
Betaalbaar grondgebonden huur	0	€ 70.171	€ 0
Betaalbaar appartementen koop	70	€ 67.198	€ 4.703.855
Betaalbaar appartementen huur	265	€ 50.646	€ 13.421.107
Vrije sector rijwoningen koop	0	€ 147.090	€ 0
Vrije sector herenhuizen koop	0	€ 183.077	€ 0
Vrije sector tweekapper koop	0	€ 165.616	€ 0
Vrije sector vrijstaand koop	0	€ 239.882	€ 0
Vrije sector appartementen koop	60	€ 97.351	€ 5.841.050
Totaal exclusief gebouwd parkeren	925	€ 37.369	€ 34.566.012
Gebouwd parkeren koopappartementen	66	-€ 17.191	-€ 1.139.743
Totaal inclusief gebouwd parkeren			€ 33.426.269
Gemiddelde grondpijrs per woning	925		€ 36.136,51
Gemiddelde grondprijs per m² uitgeefbaar	35.550		€ 940,26

Voorzieningen	m2	Grondprijs per m2	Grondprijs totaal
Onderwijs (grond)	0	€ 190	€ 0
Maatschappelijk overig (bvo)	2.285	€ 190	€ 434.150
BSO & KDV (bvo)	0	€ 436	€ 0
Supermarkt (bvo)	2.000	€ 985	€ 1.970.978
Commercieel overig (bvo)	5.025	€ 680	€ 3.417.287
Totaal	9.310		€ 5.822.416
Grondprijs per m2 bvo			€ 625,39

Tabel 11: grondopbrengsten woonmilieu hoogstedelijk

Stedelijk Woningtype	Aantal	Grondwaarde per woning	Grondopbrengst totaal
Sociaal grondgebonden huur	410	€ 0	€ 10.250.000
Sociaal appartementen huur	355	€ 10.600.000	€ 7.100.000
Betaalbaar grondgebonden koop	440	€ 0	€ 46.481.830
Betaalbaar grondgebonden huur	200	€ 0	€ 14.034.279
Betaalbaar appartementen koop	115	€ 4.703.855	€ 7.727.761
Betaalbaar appartementen huur	130	€ 13.421.107	€ 6.583.939
Vrije sector rijwoningen koop	300	€ 0	€ 44.126.947
Vrije sector herenhuizen koop	150	€ 0	€ 27.461.539
Vrije sector tweekapper koop	105	€ 0	€ 17.389.697
Vrije sector vrijstaand koop	0	€ 0	€ 0
Vrije sector appartementen koop	45	€ 5.841.050	€ 4.380.788
Totaal exclusief gebouwd parkeren	2.250	€ 82.461	€ 185.536.780
Gebouwd parkeren koopappartementen	50	-€ 17.191	-€ 854.807
Totaal inclusief gebouwd parkeren			€ 184.681.973
Gemiddelde grondpijrs per woning	2.250		€ 82.080,88
Gemiddelde grondprijs per m² uitgeefbaar	242.425		€ 761,81

Voorzieningen	m2	Grondprijs per m2	Grondprijs totaal
Onderwijs (grond)	6.875	€ 190	€ 1.306.250
Maatschappelijk overig (bvo)	2.285	€ 190	€ 434.150
BSO & KDV (bvo)	852	€ 436	€ 371.277
Supermarkt (bvo)	0	€ 985	€ 0
Commercieel overig (bvo)	1.750	€ 680	€ 1.190.100
Totaal	11.762		€ 3.301.777
Grondprijs per m2 bvo			€ 317,88

Tabel 12: grondopbrengsten woonmilieu stedelijk

Dorps Woningtype	Aantal	Grondwaarde per woning	Grondopbrengst totaal
Sociaal grondgebonden huur	120	€ 10.250.000	€ 3.000.000
Sociaal appartementen huur	235	€ 7.100.000	€ 4.700.000
Betaalbaar grondgebonden koop	135	€ 46.481.830	€ 14.261.471
Betaalbaar grondgebonden huur	0	€ 14.034.279	€ 0
Betaalbaar appartementen koop	210	€ 7.727.761	€ 14.111.564
Betaalbaar appartementen huur	55	€ 6.583.939	€ 2.785.513
Vrije sector rijwoningen koop	420	€ 44.126.947	€ 61.777.725
Vrije sector herenhuizen koop	240	€ 27.461.539	€ 43.938.462
Vrije sector tweekapper koop	265	€ 17.389.697	€ 43.888.284
Vrije sector vrijstaand koop	155	€ 0	€ 37.181.678
Vrije sector appartementen koop	110	€ 4.380.788	€ 10.708.592
Totaal exclusief gebouwd parkeren	1.945	€ 121.518	€ 236.353.289
Gebouwd parkeren koopappartementen	129	-€ 17.191	-€ 2.212.442
Totaal inclusief gebouwd parkeren			€ 234.140.847
Gemiddelde grondpijrs per woning	1.945		€ 120.380,90
Gemiddelde grondprijs per m² uitgeefbaar	293.575		€ 797,55

Voorzieningen	m2	Grondprijs per m2	Grondprijs totaal
Onderwijs (grond)	13.750	€ 190	€ 2.612.500
Maatschappelijk overig (bvo)	4.570	€ 190	€ 868.300
BSO & KDV (bvo)	1.704	€ 436	€ 742.555
Supermarkt (bvo)	0	€ 985	€ 0
Commercieel overig (bvo)	0	€ 680	€ 0
Totaal	20.024		€ 4.223.355
Grondprijs per m2 bvo			€ 244,49

Tabel 13: grondopbrengsten woonmilieu dorps

Landelijk Woningtype	Aantal	Grondwaarde per woning	Grondopbrengst totaal
Sociaal grondgebonden huur	30	€ 3.000.000	€ 750.000
Sociaal appartementen huur	0	€ 4.700.000	€ 0
Betaalbaar grondgebonden koop	60	€ 14.261.471	€ 6.338.431
Betaalbaar grondgebonden huur	0	€ 0	€ 0
Betaalbaar appartementen koop	0	€ 14.111.564	€ 0
Betaalbaar appartementen huur	0	€ 2.785.513	€ 0
Vrije sector rijwoningen koop	20	€ 61.777.725	€ 2.941.796
Vrije sector herenhuizen koop	10	€ 43.938.462	€ 1.830.769
Vrije sector tweekapper koop	180	€ 43.888.284	€ 29.810.910
Vrije sector vrijstaand koop	120	€ 37.181.678	€ 28.785.815
Vrije sector appartementen koop	60	€ 10.708.592	€ 5.841.050
Totaal exclusief gebouwd parkeren	480	€ 158.956	€ 76.298.772
Gebouwd parkeren koopappartementen	74	-€ 17.191	-€ 1.273.830
Totaal inclusief gebouwd parkeren			€ 75.024.942
Gemiddelde grondpijrs per woning	480		€ 156.301,96
Gemiddelde grondprijs per m² uitgeefbaar	113.800		€ 659,27

Voorzieningen	m2	Grondprijs per m2	Grondprijs totaal
Onderwijs (grond)	0	€ 190	€ 0
Maatschappelijk overig (bvo)	2.285	€ 190	€ 434.150
BSO & KDV (bvo)	0	€ 436	€ 0
Supermarkt (bvo)	0	€ 985	€ 0
Commercieel overig (bvo)	0	€ 680	€ 0
Totaal	2.285		€ 434.150
Grondprijs per m2 bvo			€ 190,00

Tabel 14: grondopbrengsten woonmilieu landelijk

Van subsidies en bijdragen van derden is sprake, namelijk een ontvangen bijdrage van Provinciale Zuid-Holland a € 100.000 voor het uitvoeren van de MER-procedure.

Ad artikel Inbrengwaarden

Inbrengwaarde Waarde gronden, te slopen opstallen en vrijmaken van rechten

Enkele onderdelen van de inbrengwaarden in het kostenverhaalsgebied zijn getaxeerd door onafhankelijke en deskundige taxateurs, [redacted] en [redacted] verbonden aan bureau Base Value respectievelijk bureau [redacted] & [redacted]. De inbrengwaarden zijn opgenomen in het taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 5 bij deze Motivering. De getaxeerde waarden zijn opgenomen in het waarderingsoverzicht dat als bijlage 6 bij deze Motivering is opgenomen.

Het betreft de onderdelen:

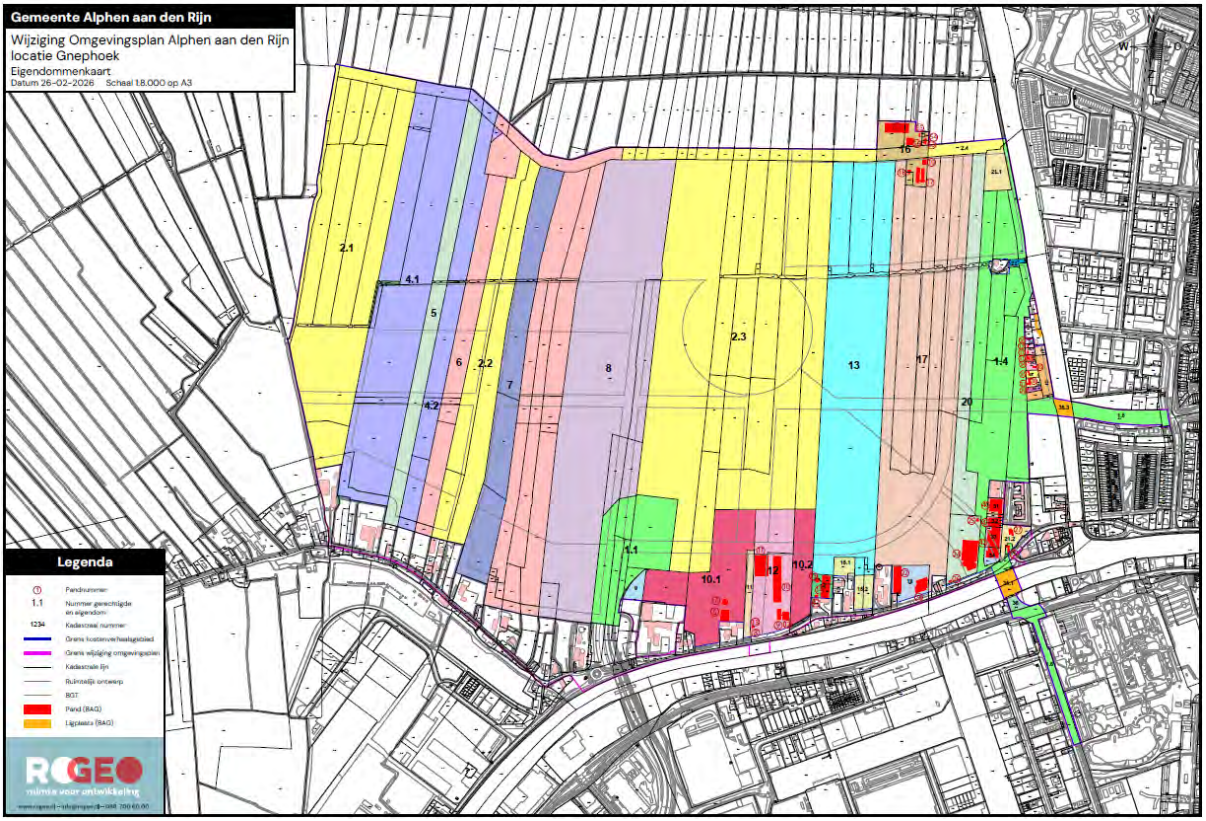
- waarde gronden en te slopen opstallen (onderdeel A2 en B1 bijlage IV Omgevingsbesluit);
- vrijmaken gronden van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten (onderdeel A3 en B2 bijlage IV Omgevingsbesluit)

Deze inbrengwaarden zijn geraamd op de verkeerswaarden, wat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met onteigening. Onteigening wordt niet uitgesloten, maar is ten tijde van de wijziging van het omgevingsplan per 2026 niet aan de orde. Bij een volgende wijziging van het omgevingsplan ten aanzien van de kostenverhaalsregels zou dit wel aan de orde kunnen zijn. De inbrengwaarden zijn bepaald als hoogste waarde van enerzijds het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (de zogenaamde gebruikswaarde) en anderzijds het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Het totaal van de geraamde bedragen van deze beide onderdelen is opgenomen in tabel 15.

Inbrengwaarden sloopkosten (B3 en A5 kostensoortenlijst)

De te slopen opstallen zijn met rode kleur aangeduid in onderstaande figuur (een variant van de eigendommenkaart):



Figuur 5 te slopen opstallen

De sloopkosten zijn geraamd op het bedrag zoals opgenomen in tabel 15. In de exploitatieopzet wordt ten aanzien van de sloopkosten er financieel van uitgegaan dat de grondeigenaar deze sloopkosten voor eigen rekening en risico maakt en zijn gronden inbrengt, ontdaan van opstallen. De sloopkostenraming is als bijlage 8 opgenomen bij deze Motivering).

Inbrengwaarden grondwerk/bodemsanering (B4 bijlage IV Omgevingsbesluit

Voor 70 ha netto uitgeefbaar gebied bestaat de raming uit het opruimen van verharding, grondwerk/voorbelasting en sanering, alles als gemiddelde eenheidsprijs per m2 uitgeefbaar terrein:

- € 1,09 opruiming verharding van bestaande percelen
- € 0,50 bodemsanering;
- € 74,57 grondwerk en voorbelasting

Omschrijving	Totaal
Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)	€ 22.545.119
Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2+ B1 bijlage IV Ob)	€ 99.666.555
Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten, beperkte rechten etc (Kostensoortenlijst A3 + B2 bijlage IV Ob)	€ 0
Bijkomende schaden ingeval van onteigeningsschadeloos-stelling (Art 8.17 Ob)	€ 0
Kosten van sloop etc (Kostensoortenlijst A5 + B3 bijlage IV Ob)	€ 1.287.994
Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppervlaktewater (Kostensoortenlijst B4 bijlage IV Ob)	€ 54.050.742
Totaal inbrengwaarde	**€ 177.550.410**

tabel 15: inbrengwaarden

Ad artikel 9 Overige kosten waaronder bovenwijkse kosten

De overige kosten bestaan achtereenvolgens uit:

- Kosten bodemsanering
- Kosten van bouw- en woonrijp maken inclusief sloopkosten
- Plankosten
- Bovenwijkse kosten

Kosten bodemsanering

Het betreft hier onderdeel A6 kostensoortenlijst. Het betreft de gemiddelde eenheidsprijs van € 0,50 per m2 bij 142 ha.

Kosten van bouw- en woonrijp maken

De raming van de kosten van bouw- en woonrijp maken inclusief opruiming van de verharding is onderbouwd met de Kostenraming, bijlage 4 van de Motivering.

Hieronder volgt een inhoudelijke toelichting op enkele uitgangspunten. Deze toelichting is ook in uitgebreidere vorm opgenomen in bijlage 9, getiteld Onderbouwing bouw- en woonrijp maken Gnephoek.

- *Voorbelasting*

De bypass, ontwikkelvelden en hoofdstructuur worden integraal voorbelast met zand (behalve het groen in de hoofdstructuur, daar wordt voorbelast met gebiedseigen grond). Daar waar riolering komt wordt er voorgesleufd en bij de te dempen watergangen wordt een extra overhoogte aangebracht. Het natuurgebied en toekomstig water worden niet voorbelast. De voorbelasting zal gefaseerd worden uitgevoerd uitgaande van 9 fases, zodat een deel van de voorbelasting steeds uit een vorige fase kan worden hergebruikt. Uitgangspunt is dat de aanvoer van het zand via een nog in te

richten loswal langs de Heimanswetering plaats zal gaan vinden. Een deel van de gebiedseigen grond zal moeten worden afgevoerd.

- *Natuurgebied en hoofdstructuur*

Voor de inrichting van het natuurgebied wordt de toplaag van het huidige maaiveld, circa 0,20m dik, afgeplagd en afgevoerd. Dan wordt het gebied ingezaaid en 15% van het areaal voorzien van bosschage.

De bypass heeft een totale breedte van 30m, bestaande uit:

- 2x rijbaan breed 4,5m;
- 2x fietspad van roodasfalt, breed 3,5m;
- 5x tussenliggende bermen met een gezamenlijke breedte van 14m;
- 3 rijen bomen met een h.o.h.[1] afstand van 10m;
- 4 rijen lichtmasten met een h.o.h. afstand van 20m;
- 2x gescheiden rioolstelsel inclusief huisaansluitingen
- 3x kruising voorzien van een verkeerslichtinstallatie.

De rest van de hoofdstructuur betreft het groen/blauwe casco, bestaande uit:

- Groenstructuur, kosten voor openbaar groen;
- Waterstructuur, kosten voor profileren water en inrichten oevers;
- Langzaam verkeersroute, 8,4m brede verharding incl. verlichting, geen riolering;
- Fietsroutes 5,0m asfalt gefundeerd op lichte ophoogmaterialen;
- 2x toeslag voor een rotonde;
- 4x speelplaats voor 12-18 jaar oud.

- *Bouw- en woonrijp maken ontwikkelvelden*

Voor de inrichting van de ontwikkelvelden zijn drie kwaliteitsniveaus gehanteerd, waarbij het hoogste niveau wordt toegepast in het hoogstedelijk leefmilieu, het tweede niveau in stedelijk leefmilieu en het derde niveau in de dorpse en landelijke leefmilieus.

Uitgangspunt is een normatief profiel van 10m, bestaande uit 5m rijbaan, 2,5m trottoir en 2,5m groen. Onder de rijbaan is een gescheiden rioolstelsel van pvc 315/400mm opgenomen met huisaansluitingen. De bomen staan h.o.h. 10m en de lichtmasten 15m h.o.h. Met betrekking tot plaatsen van bomen is rekening gehouden met de zogenaamde 3/30/300 regel. Tijdens de bouwperiode worden tijdelijke bouwwegen aangelegd, zoveel mogelijk op de toekomstige rijbaan.

[1] H.o.h. betekent hart op hart

- *Kunstwerken/civiele constructies*

Uitgangspunt voor de verbinding in de groenzone tussen de waterplas en de zuidzijde is een tweetal ecologische duikers. Dit zijn betonnen duikers met een ecologische voorziening. De duikers dienen tevens als waterverbinding.

De volgende bruggen zijn voorzien:

- 5x Verkeersbruggen wijkontsluiting 6 meter breed 14 meter lang;
- 6x Verkeersbruggen buurtontsluiting 6 meter breed 10 meter lang;
- 31x Verkeersbruggen omvang en locatie te bepalen bij verkaveling woongebied;
- 14x voetgangersbrug omvang en locatie te bepalen bij verkaveling woongebied.

In het woongebied zullen watergangen de verbinding maken met het totale waterstelsel in het plangebied. Hierbij wordt grotendeels uitgegaan van natuurlijke oevers, maar een deel zal met houten damwanden gerealiseerd worden. Dit aandeel is ingeschat op 20% van de totale oeverlengte.

- *Diversen*

De volgende diverse kostenposten zijn opgenomen:

- Centraal rioolgemaal, voor de inzameling van het afvalwater van de Gnephoek;
- Voorzieningen t.b.v. inpassing ter plaatse van bestaande kavels zowel tijdens de uitvoeringsfase als in de eindsituatie;
- Milieustraat, micromilieu en brandweerplaatsen; inlaatconstructie vanuit de Oude Rijn;
- Ontsluiting t.b.v. bedrijventerrein Gnephoek ter plaatse van de rotonde. Rijbaan asfalt 9m, fietspad rood asfalt 3,5m, voetpad betontegels 2,5m, inclusief bomen en lichtmasten;

Een deel van de benodigde parkeerplaatsen, totaal berekend op 2.235 stuks, wordt gerealiseerd in gebouwde hubs. De kosten van de realisatie liggen hoger dan de beleggingswaarde van deze parkeerplaatsen. De onrendabele top is berekend op ca. € 12.400 per parkeerplaats. Deze onrendabele top is als kosten opgenomen in de kostenverhaalsberekening.

- *Bovenwijkse kosten in het kostenverhaalsgebied*

Het aan te leggen aquaduct, de aan te leggen bypass en fietsbrug hebben allen een bovenwijks karakter omdat ze profijt hebben voor een groter gebied dan alleen het kostenverhaalsgebied. Hierna is onderbouwd welke aandelen toegerekend kunnen worden aan het kostenverhaalgebied.

- *Aquaduct*

Het aquaduct wordt aangelegd om de Gnephoek te ontsluiten op de bestaande bebouwde delen van Alphen aan den Rijn en omliggende gebieden. Anders gezegd: het verkeer dat binnen deze nieuwbouwlocatie wordt gegenereerd moet het gebied uit en in kunnen. De voorziene route is die van de Máximabrug via de zogenaamde kleine bypass naar de oostkant en gaat dan met een aquaduct onder de Heimanswetering door. Dit geldt voor zowel auto- als fietsverkeer. De verwachting is dat ook verkeer vanuit bestaande wijken gebruik zal maken van dit aquaduct. Om die reden worden de kosten van het aquaduct niet voor 100% toegerekend aan het kostenverhaalsgebied. Om tot een proportionele toerekening te komen is onderscheid gemaakt naar autoverkeer en fietsverkeer.

Het breedteprofiel is immers afgestemd op die beide vormen van verkeer. Dat leidt ertoe dat tweederde deel van de kosten van het aquaduct toegedeeld wordt aan autoverkeer en een derde aan fietsverkeer.

Voor zowel autoverkeer als fietsverkeer van en naar Gnephoek is gerekend met hoeveelheden verkeer vanuit Gnephoek en vanuit bestaande wijken op basis van verkeersberekeningen, als volgt:

- autoverkeer Gnephoek t.o.v. totaal: 9.500 / 18.900 = 50,26% * 2/3 = 33,51%
- fietsverkeer Gnephoek t.o.v. totaal: 6.800 / 10.600 = 64,15% * 1/3 = 21,38%
- totaal aandeel toerekenbaar is 54,89% (33,51+21,38)

- *Bypass*

Voor de bypass geldt dezelfde redenering als ten aanzien van het aquaduct en dus eveneens een toerekening van 54,89%.

- Fietsbrug

Deze brug wordt over de Oude Rijn aangelegd en landt dan bij de Van Foreestlaan. Wat hiervoor ten aanzien van het aquaduct is gezegd geldt qua gebruik en profijt ook voor de fietsbrug: ook hier is de verwachting dat verkeer vanuit bestaande wijken gebruik zal maken van deze brug. In tegenstelling tot het aquaduct gaat het hier alleen om fietsverkeer en niet om autoverkeer. Op basis van verkeersberekeningen is gerekend met hoeveelheden verkeer vanuit Gnephoek en vanuit bestaande wijken, als volgt

- fietsverkeer t.o.v. totaal: 9.200 / 12.700 = 72,44%.

De berekeningen van de verkeersbewegingen zijn ontleend aan modelberekeningen. Hierbij is het totale verkeersaanbod vergeleken met het deel dat vanuit de Gnephoek wordt gegenereerd (een zogeheten selected area).

Kostenpost	Aandeel in kostenverhaal	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Raming pp 2025	Raming pp 2026
Bodemsanering	100,00%	1.420.156	m2	€ 0,50	€ 710.078	€ 737.132
Grootschalig grondwerk en voorbelasting	100,00%	731.065	m2	€ 71,83	€ 52.513.686	€ 54.514.457
Ontgraven waterpartijen hoofdstructuur	100,00%	75.000	m2	€ 75,90	€ 5.692.500	€ 5.909.384
Ophogen polderkade	100,00%	1.800	m1	€ 188,23	€ 338.818	€ 351.727
Voorbelasten huidige watergangen	100,00%	13.200	m1	€ 113,85	€ 1.502.820	€ 1.560.077
Tijdelijke loswal voor aanvoer zand en/of afvoer grond	100,00%	1	post	€ 759.000,00	€ 759.000	€ 787.918
Opruimen verharding bestaande percelen	100,00%	77.230	m2	€ 20,00		€ 1.544.595
Subtotaal A6 Grondwerk en saneringskosten openbaar gebied						**€ 65.405.290**
Aanleg bypass	54,89%	2.225	m1	€ 6.420,96	€ 7.842.410	€ 8.141.206
Toeslag rotondes bypass	54,89%	2	stuks	€ 455.400,00	€ 499.969	€ 519.017
Aanleg hoofdfietsroute	100,00%	1.750	m1	€ 1.275,12	€ 2.231.460	€ 2.316.479
Hoofdstructuur groen	100,00%	150.900	m2	€ 41,75	€ 6.299.338	€ 6.539.342
Fietspaden in groenstructuur	100,00%	20.000	m2	€ 72,42	€ 1.448.476	€ 1.503.663
Fietspad polderkade	100,00%	1.800	m1	€ 250,47	€ 450.846	€ 468.023
Extra ontsluiting naar rotonde bij Maximabrug	100,00%	300	m1	€ 2.929,74	€ 878.922	€ 912.409
Inrichting grond natuurgebied	100,00%	32	ha	€ 142.335,27	€ 4.603.084	€ 4.778.462
Inrichting water natuurgebied	100,00%	28	ha	€ 75.900,00	€ 2.087.250	€ 2.166.774
Riolering hoogstedelijk	100,00%	1.793	m1	€ 865,26	€ 1.551.411	€ 1.610.520
Bouwweg hoogstedelijk	100,00%	10.759	m2	€ 72,11	€ 775.778	€ 805.335
Rijbaan hoogstedelijk	100,00%	8.966	m2	€ 159,39	€ 1.429.091	€ 1.483.539
Groen woonstraat hoogstedelijk	100,00%	4.483	m2	€ 37,95	€ 170.140	€ 176.622
Trottoir hoogstedelijk	100,00%	4.483	m2	€ 113,85	€ 510.419	€ 529.866
Groen/wadi hoogstedelijk	100,00%	17.358	m2	€ 45,54	€ 790.471	€ 820.588
Parkeren hoogstedelijk	100,00%	7.273	m2	€ 144,21	€ 1.048.868	€ 1.088.830
Fietspaden hoogstedelijk	100,00%	1.284	m2	€ 125,99	€ 161.776	€ 167.940
Water hoogstedelijk	100,00%	3.509	m2	€ 87,29	€ 306.250	€ 317.918
Bomen hoogstedelijk	100,00%	179	stuks	€ 3.036,00	€ 543.444	€ 564.149
Lichtmasten hoogstedelijk	100,00%	126	stuks	€ 4.554,00	€ 573.804	€ 595.666
Te water laat plaatsen hoogstedelijk	100,00%	1	stuks	€ 22.770,00	€ 22.770	€ 23.638
Speelplekken hoogstedelijk	100,00%	925	stuks	€ 759,00	€ 702.075	€ 728.824
Straatmeubilair/milieustraat/laadpalen hoogstedelijk	100,00%	925	stuks	€ 607,20	€ 561.660	€ 583.059
Riolering stedelijk	100,00%	12.170	m1	€ 865,26	€ 10.530.214	€ 10.931.415
Bouwweg stedelijk	100,00%	73.021	m2	€ 72,11	€ 5.265.179	€ 5.465.783
Rijbaan stedelijk	100,00%	60.851	m2	€ 141,17	€ 8.590.579	€ 8.917.880
Groen woonstraat stedelijk	100,00%	30.425	m2	€ 30,36	€ 923.716	€ 958.910
Trottoir stedelijk	100,00%	30.425	m2	€ 83,49	€ 2.540.219	€ 2.637.002
Groen/wadi stedelijk	100,00%	8.079	m2	€ 45,54	€ 367.898	€ 381.915
Parkeren stedelijk	100,00%	21.998	m2	€ 125,99	€ 2.771.666	€ 2.877.267
Fietspaden stedelijk	100,00%	6.496	m2	€ 125,99	€ 818.457	€ 849.640
Water stedelijk	100,00%	17.754	m2	€ 87,29	€ 1.549.696	€ 1.608.740
Bomen stedelijk	100,00%	1.217	stuks	€ 2.618,55	€ 3.186.775	€ 3.308.191
Lichtmasten stedelijk	100,00%	852	stuks	€ 4.364,25	€ 3.718.341	€ 3.860.010
Te water laat plaatsen stedelijk	100,00%	5	stuks	€ 22.770,00	€ 113.850	€ 118.188
Speelplekken stedelijk	100,00%	2.250	stuks	€ 759,00	€ 1.707.750	€ 1.772.815
Straatmeubilair/milieustraat/laadpalen stedelijk	100,00%	2.250	stuks	€ 607,20	€ 1.366.200	€ 1.418.252
Riolering dorps	100,00%	13.953	m1	€ 865,26	€ 12.072.973	€ 12.532.953
Bouwweg dorps	100,00%	83.720	m2	€ 72,11	€ 6.036.631	€ 6.266.626
Rijbaan dorps	100,00%	69.767	m2	€ 130,55	€ 9.107.942	€ 9.454.955
Groen woonstraat dorps	100,00%	34.883	m2	€ 22,77	€ 794.287	€ 824.550
Trottoir dorps	100,00%	34.883	m2	€ 75,90	€ 2.647.625	€ 2.748.499
Groen/wadi dorps	100,00%	14.810	m2	€ 45,54	€ 674.442	€ 700.138
Parkeren dorps	100,00%	21.937	m2	€ 115,37	€ 2.530.851	€ 2.627.276
Fietspaden dorps	100,00%	7.803	m2	€ 125,99	€ 983.131	€ 1.020.588
Water dorps	100,00%	21.329	m2	€ 87,29	€ 1.861.674	€ 1.932.604
Bomen dorps	100,00%	1.395	stuks	€ 2.277,00	€ 3.176.415	€ 3.297.436
Lichtmasten dorps	100,00%	977	stuks	€ 3.795,00	€ 3.707.715	€ 3.848.979
Te water laat plaatsen dorps	100,00%	7	stuks	€ 22.770,00	€ 159.390	€ 165.463
Speelplekken dorps	100,00%	1.945	stuks	€ 759,00	€ 1.476.255	€ 1.532.500
Straatmeubilair/milieustraat/laadpalen dorps	100,00%	1.945	stuks	€ 607,20	€ 1.181.004	€ 1.226.000
Riolering landelijk	100,00%	4.922	m1	€ 865,26	€ 4.258.810	€ 4.421.070
Bouwweg landelijk	100,00%	29.532	m2	€ 72,11	€ 2.129.405	€ 2.210.535
Rijbaan landelijk	100,00%	24.610	m2	€ 130,55	€ 3.212.786	€ 3.335.193
Groen woonstraat landelijk	100,00%	12.305	m2	€ 22,77	€ 280.179	€ 290.854
Trottoir landelijk	100,00%	12.305	m2	€ 75,90	€ 933.932	€ 969.514
Groen/wadi landelijk	100,00%	4.169	m2	€ 45,54	€ 189.867	€ 197.101
Parkeren landelijk	100,00%	2.791	m2	€ 115,37	€ 322.015	€ 334.284
Fietspaden landelijk	100,00%	2.726	m2	€ 125,99	€ 343.460	€ 356.545
Water landelijk	100,00%	7.452	m2	€ 87,29	€ 650.468	€ 675.251
Bomen landelijk	100,00%	492	stuks	€ 2.277,00	€ 1.120.284	€ 1.162.967
Lichtmasten landelijk	100,00%	345	stuks	€ 3.795,00	€ 1.309.275	€ 1.359.158
Te water laat plaatsen landelijk	100,00%	2	stuks	€ 22.770,00	€ 45.540	€ 47.275
Speelplekken landelijk	100,00%	480	stuks	€ 759,00	€ 364.320	€ 378.201
Straatmeubilair/milieustraat/laadpalen landelijk	100,00%	480	stuks	€ 607,20	€ 291.456	€ 302.560
Ecoducten	100,00%	2	stuks	€ 1.335.840,00	€ 2.671.680	€ 2.773.471
Verkeersbrug wijkontsluiting (6*14) doorvaarbaar	100,00%	5	stuks	€ 318.780,00	€ 1.593.900	€ 1.654.628
Verkeersbrug buurtontsluiting (6*10) doorvaarbaar	100,00%	6	stuks	€ 227.700,00	€ 1.366.200	€ 1.418.252
Verkeersbruggen woongebied	100,00%	31	stuks	€ 151.800,00	€ 4.705.800	€ 4.885.091
Voetgangsbrug woongebied	100,00%	14	stuks	€ 75.900,00	€ 1.062.600	€ 1.103.085
Toeslag damwanden in woongebied (hardhout)	100,00%	3.336	post	€ 2.542,65	€ 8.482.280	€ 8.805.455
Tijdelijke voorzieningen / faseringskosten	100,00%	1	post	€ 2.875.000,00	€ 2.875.000	€ 2.984.538
Inlaatconstructie vanaf Oude Rijn	100,00%	1	post	€ 1.138.500,00	€ 1.138.500	€ 1.181.877
Gemalen/persleiding	100,00%	1	post	€ 3.855.720,00	€ 3.855.720	€ 4.002.623
Onrendabele top gebouwde parkeerhubs hoogstedeiijk	100,00%	305	stuks	€ 12.423,53		€ 3.789.175
Onrendabele top gebouwde parkeerhubs stedelijk	100,00%	1.142	stuks	€ 12.401,89		€ 14.162.962
Onrendabele top gebouwde parkeerhubs dorps	100,00%	720	stuks	€ 12.398,48		€ 8.926.909
Onrendabele top gebouwde parkeerhubs landelijk	100,00%	68	stuks	€ 12.460,97		€ 847.346
Realisatie aquaduct	54,89%	1	post	€ 56.073.183,00	€ 30.780.447	€ 31.953.183
Realisatie fietsbrug	72,44%	1	post	€ 27.639.915,00	€ 20.022.616	€ 20.785.477
Speelplekken in hoofdstructuur (12-18)	100,00%	4	post	€ 227.700,00	€ 910.800	€ 945.501
Herstelkosten nieuw openbaar gebied tot overdracht	100,00%	761.458	post	€ 1,00		€ 761.458
Maatregelen ruimtelijke inpassing bestaande woningen	100,00%	1	post	€ 3.036.000,00	€ 3.036.000	€ 3.151.672
Subtotaal A8 Civiele kosten inrichting openbare ruimte						**€ 260.299.659**
Totaal A6 en A8						**€ 325.704.949**

tabel 16a: kosten bouw- en woonrijp maken inclusief bovenwijkse kosten

De onderbouwing van de eenheidsprijzen in bovenstaande tabel is opgenomen in bijlage 9 (bouw- en woonrijp maken inclusief bypass) en 10 (aquaduct en fietsbrug). Aangezien deze raming op prijspeil 1-1-2025 is opgesteld, zijn de eenheidsprijzen verhoogd met 3,81% naar prijspeil 1-1-2026 op basis van de GWW-index van BDB.

De eenheidsprijzen in bijlage 9 betreffen de zogenaamde directe kosten. Voor de staartkosten van de aannemer is 20% aangehouden van deze directe kosten. Daarnaast is gelet op de fase van planuitwerking 10% nader te detailleren en 15% object onvoorzien aangehouden.

Onderzoekskosten

De onderzoekskosten (onderdeel A1 bijlage IV Omgevingsbesluit) zijn opgenomen in tabel 16b. Daar waar een bedrag in de kolom 'boekwaarde' staat betreft het kosten van onderzoeken die (deels) gerealiseerd zijn. De andere onderzoeken moeten nog plaatsvinden. Daar betreft het ramingen van de kosten.

Onderzoek	Totaal	Boekwaarde
MER	€ 400.000	€ 358.222
Verkeer	€ 250.000	€ 41.995
Ecologie	€ 200.000	€ 24.862
Waterhuishouding	€ 200.000	€ 0
Energiesystemen	€ 175.000	€ 14.001
Circulariteit	€ 125.000	€ 0
Marktonderzoek	€ 150.000	€ 0
Stikstofdepositie	€ 75.000	€ 0
Weidevogelcompensatieplan	€ 75.000	€ 0
Archeologie	€ 150.000	€ 0
Bodemsanering	€ 200.000	€ 18.191
Totaal	€ 2.000.000	€ 457.271

tabel 16b: onderzoekskosten

Plankosten

Wat de plankosten betreft, het totaal van de raming ervan is opgenomen in de tabel van dit artikel. De onderbouwing ervan is opgenomen in bijlage 11 Invulling plankostenscan bij de toelichting op de Regels van het Omgevingsplan (het resultaat in onderstaande tabel 16c). Deze bijlage betreft de toepassing van de regeling plankosten zoals opgenomen in de Omgevingsregeling, bijlage XIV. De raming is bepaald door invulling van de zogenaamde plankostenscan, die als hulpmiddel is geboden bij bijlage XIV van de Omgevingsregeling.

Plankostenregels bij kostenverhaal Met tijdvak

Resultaat

	Datum	17-3-2026		
	Gemeente:	Alphen aan den Rijn		
	Projectnaam:	Gnephoek		
	Kostenverhaalsgebied:	Gnephoek		
		Uren		**Euro's**
	Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied	**21.784**	**€**	**3.449.308**
1.1	A. Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan	1.545	€	245.500
1.2	Stedenbouwkundig plan	16.366	€	2.590.478
1.3	Beeldkwaliteitsplan	3.873	€	613.330
	Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan	**163.753**	**€**	**24.596.121**
2.1	Inbreng en verwerving van onroerende zaken (A t/m D)	3.351	€	534.183
2.2	Inrichtingsplan openbare ruimte	22.273	€	3.518.989
2.3	Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken	124.141	€	18.311.655
2.4	Algemene en financiele verantwoording en aansturing van het project inclusief bestuurlijke besluitvorming	13.988	€	2.231.294
	Totaal kostenverhaal	***185.537***	***€***	***28.045.429***

tabel 16c: plankosten

De uitkomst van de plankostenscan is opgenomen onder A1 Planontwikkelingskosten met uitsluiting van 2.3 Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken. Deze is opgenomen onder A10 Voorbereiding & toezicht op de uitvoering. Daarnaast zijn onder A10 de kosten van engineering, directievoering en toezicht met betrekking tot het aquaduct en de fietsbrug (zie bijlage 10) opgenomen, dit voor het toerekenbare deel zoals hiervoor beschreven onder Bovenwijkse kosten.

Samenvatting kosten nominaal

Omschrijving	Nominaal
A1 Planontwikkelingskosten	€ 11.733.774
A2 Waarde gronden en opstallen openbaar gebied	€ 78.820.031
A3 Vrijmaken van rechten openbaar gebied	€ 0
A4 Tijdelijk beheer	€ 300.000
A5 Sloopkosten openbaar gebied	€ 643.636
A6 Grondwerk en saneringskosten openbaar gebied	€ 65.405.290
A7 Natuur-, groen- en watercompensatie	€ 0
A8 Civiele kosten inrichting openbare ruimte	€ 260.299.659
A9 Maatregelen fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit	€ 0
A10 Voorbereiding & toezicht op de uitvoering (VTU)	€ 25.045.071
A11 Nadeelcompensatie	€ 0
A12 Niet-verrekenbare belastingen	€ 0
A13 Financieringskosten	€ 0
A14 Overige kosten	€ 0
B1 Waarde gronden en opstallen	€ 43.391.643
B2 Vrijmaken van rechten	€ 0
B3 Sloopkosten	€ 644.358
B4 Grondwerk en saneringskosten	€ 54.050.742
Totaal	**€ 540.334.205**

tabel 16: samenvatting nominale kosten

Ad artikel Parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten

Voor het toerekenen van rente, discontering en indexering van de kosten en opbrengsten zijn de parameters gehanteerd, uitgaande van een prijspeil van 1 januari 2026 en een einde van het in artikel Tijdvak voor het kostenverhaal bedoelde tijdvak op 31 december 2042, alles conform de volgende tabel.

Parameter	Uitgangspunten
Rente	2,5% gehele looptijd
Disconteringsvoet	2,0%
Kostenstijging	3,5% in 2026, 3,0% 2027 t/m 2030, 2,0% vanaf 2031
Opbrengstenstijging	2,0% gehele looptijd

tabel 17: parameters

Ad artikel Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten

Met toepassing van de kosten- en opbrengstenparameters als bedoeld in het artikel Parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten zijn de kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet en contant gemaakt volgens de perioden van de faseringstabel van dit artikel.

Woonveld	Begin	Eind
HS	1-1-2033	31-12-2037
S2	1-1-2038	31-12-2041
S3	1-1-2038	31-12-2041
S4/S5	1-1-2033	31-12-2037
S6A	1-1-2029	31-12-2032
S7	1-1-2029	31-12-2032
S8	1-1-2033	31-12-2037
S9	1-1-2033	31-12-2037
D1	1-1-2029	31-12-2032
D2	1-1-2029	31-12-2032
D3	1-1-2029	31-12-2032
D4	1-1-2029	31-12-2032
D5	1-1-2033	31-12-2037
D6	1-1-2033	31-12-2037
D7	1-1-2038	31-12-2041
D8	1-1-2038	31-12-2041
D9	1-1-2038	31-12-2041
D10	1-1-2038	31-12-2041
L1A-B	1-1-2029	31-12-2032
L1C	1-1-2033	31-12-2037
L2	1-1-2038	31-12-2041

Tabel 18: fasering grondopbrengsten woonvelden

De kosten van bouwrijp- en woonrijp maken van het openbaar gebied binnen deze woonvelden zijn gelijkmatig gefaseerd, waarbij de kosten van bouwrijp maken een jaar voorafgaand aan en de kosten van woonrijp maken een jaar na grondverkoop gefaseerd staan. De kosten (onrendabele top) van de openbare parkeervoorzieningen in de vorm van hubs in het openbaar gebied staan gefaseerd gelijk aan de fasering van de grondverkoop. Voor de fasering van de kosten met betrekking tot de hoofdinfrastructuur en bovenwijkse kosten is de volgende fasering aangehouden.

Kostenpost	Start	Gereed
Bodemsanering	1-1-2028	31-12-2038
Grootschalig grondwerk en voorbelasting	1-1-2028	31-12-2038
Ontgraven waterpartijen hoofdstructuur	1-1-2028	31-12-2038
Ophogen polderkade	1-1-2033	31-12-2034
Voorbelasten huidige watergangen	1-1-2028	31-12-2038
Tijdelijke loswal voor aanvoer zand en/of afvoer grond	1-1-2028	31-12-2029
Opruimen verharding bestaande percelen	1-1-2028	31-12-2038
Aanleg bypass	1-1-2029	31-12-2032
Toeslag rotondes bypass	1-1-2031	31-12-2032
Aanleg hoofdfietsroute	1-1-2030	31-12-2033
Hoofdstructuur groen	1-1-2030	31-12-2042
Fietspaden in groenstructuur	1-1-2030	31-12-2042
Fietspad polderkade	1-1-2035	31-12-2036
Extra ontsluiting naar rotonde bij Maximabrug	1-1-2030	31-12-2031
Inrichting grond natuurgebied	1-1-2029	31-12-2042
Inrichting water natuurgebied	1-1-2029	31-12-2042
Ecoducten	1-1-2032	31-12-2033
Verkeersbrug wijkontsluiting (6*14) doorvaarbaar	1-1-2030	31-12-2041
Verkeersbrug buurtontsluiting (6*10) doorvaarbaar	1-1-2030	31-12-2041
Verkeersbruggen woongebied	1-1-2030	31-12-2041
Voetgangsbrug woongebied	1-1-2030	31-12-2041
Toeslag damwanden in woongebied (hardhout)	1-1-2030	31-12-2041
Tijdelijke voorzieningen / faseringskosten	1-1-2028	31-12-2041
Inlaatconstructie vanaf Oude Rijn	1-1-2032	31-12-2033
Gemalen/persleiding	1-1-2032	31-12-2033
Realisatie aquaduct	1-1-2032	31-12-2034
Realisatie fietsbrug	1-1-2032	31-12-2034
Speelplekken in hoofdstructuur (12-18)	1-1-2030	31-12-2042
Herstelkosten nieuw openbaar gebied tot overdracht	1-1-2031	31-12-2042
Maatregelen ruimtelijke inpassing bestaande woningen	1-1-2030	31-12-2041
Engineeringskosten, directievoering en toezicht aquaduct	1-1-2026	31-12-2034
Engineeringskosten, directievoering en toezicht fietsbrug	1-1-2026	31-12-2034

Tabel 19: fasering kosten hoofdstructuur

De kostenverhaalsbijdrage wordt berekend aan de hand van de contant gemaakte kosten en opbrengsten zoals opgenomen in de volgende tabellen.

Omschrijving	Nominaal	NCW 1-1-2026
A1 Planontwikkelingskosten	€ 11.733.774	€ 12.749.216
A2 Waarde gronden en opstallen openbaar gebied	€ 78.820.031	€ 85.652.372
A3 Vrijmaken van rechten openbaar gebied	€ 0	€ 0
A4 Tijdelijk beheer	€ 300.000	€ 327.448
A5 Sloopkosten openbaar gebied	€ 643.636	€ 699.428
A6 Grondwerk en saneringskosten openbaar gebied	€ 65.405.290	€ 71.128.796
A7 Natuur-, groen- en watercompensatie	€ 0	€ 0
A8 Civiele kosten inrichting openbare ruimte	€ 260.299.659	€ 281.760.770
A9 Maatregelen fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit	€ 0	€ 0
A10 Voorbereiding & toezicht op de uitvoering (VTU)	€ 25.045.071	€ 27.256.231
A11 Nadeelcompensatie	€ 0	€ 0
A12 Niet-verrekenbare belastingen	€ 0	€ 0
A13 Financieringskosten	€ 0	€ 0
A14 Overige kosten	€ 0	€ 0
B1 Waarde gronden en opstallen	€ 43.391.643	€ 47.152.951
B2 Vrijmaken van rechten	€ 0	€ 0
B3 Sloopkosten	€ 644.358	€ 700.213
B4 Grondwerk en saneringskosten	€ 54.050.742	€ 58.736.012
Totaal	**€ 540.334.205**	**€ 586.163.438**

tabel 20: Contante kosten

Omschrijving	Nominaal	NCW 1-1-2026
Woningbouw	€ 527.274.031	€ 540.327.082
Voorzieningen	€ 13.781.697	€ 14.123.489
Overige opbrengsten	€ 100.000	€ 108.668
Totaal	€ 541.155.729	€ 554.559.239

tabel 21: Contante opbrengsten

Ad artikel Te verhalen kosten na macro-aftopping

Het bedrag aan totaal te verhalen kosten na toepassing van de macroaftopping bedraagt € 554.450.571, berekend door het totale niveau van de contant gemaakte kosten te nemen na aftrek van het subsidie, als overige opbrengstpost, en het totale niveau van de contant gemaakte kosten, alles conform de volgende tabel:

Macro aftopping	NCW per 1-1-2026
Totaal inbrengwaarde van de gronden	€ 192.940.976
Totaal andere kosten	€ 393.222.462
Bruto te verhalen kosten	€ 586.163.438
Totaal van overige opbrengsten	€ 108.668
Netto te verhalen kosten	€ 586.054.770
Totale opbrengsten uitgiften	€ 554.450.571
Maximaal te verhalen kosten	€ 554.450.571

tabel 22: maximaal verhaalbare kosten

Ad artikel Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

De bruto-kostenverhaalsbijdrage in de kostenverhaalsbeschikkingen voor het kostenverhaalsgebied Gnephoek worden bepaald op een bedrag per m^2 uitgeefbaar gebied per woonmilieu, zoals opgenomen in tabel 23 en in overeenstemming met de woonmilieugebieden zoals opgenomen op de Ruimtegebruikskaart.

Woonmilieu	Oppervlakte Totaal	A Openbaar	B Uitgeefbaar	Woningen Aantal	Voorzieningen m2 BVO	Woningen grondopbrengst	Voorzieningen grondopbrengst	Totaal grondopbrengst	Contante waarde grondopbrengst	Gewogen eenheden	Kostenverhaal per m2 uitgeefbaar
Hoogstedelijk	85.576	50.026	35.550	925	9.310	€ 33.426.268,83	€ 5.822.415,60	€ 39.248.684,43	€ 40.216.221,09	245,65	€ 1.131,26
Stedelijk	433.035	183.735	249.300	2.250	10.387	€ 184.681.973,03	€ 3.301.777,26	€ 187.983.750,28	€ 192.899.624,80	1.178,25	€ 773,77
Dorps	520.212	210.269	309.943	1.945	17.274	€ 234.140.847,16	€ 4.223.354,51	€ 238.364.201,67	€ 244.106.173,07	1.491,03	€ 787,58
Landelijk	181.762	66.819	114.943	480	2.285	€ 75.024.942,13	€ 434.150,00	€ 75.459.092,13	€ 77.228.551,96	471,72	€ 671,89
				0	0						
Totaal	1.220.585	510.849	709.736	5.600	39.256	€ 527.274.031,15	€ 13.781.697,38	€ 541.055.728,52	€ 554.450.570,91	3.386,64	

tabel 23: bruto kostenverhaalsbijdrage per m^2 uitgeefbaar gebied.

In het kostenverhaalsgebied worden woonmilieugebieden onderscheiden. De gemeente gaat, in lijn met het Masterplan Gnephoek, uit van verschillen in dichtheden van bebouwing in het kostenverhaalsgebied. Daartoe is een indeling in zogenaamde woonmilieus gemaakt: landelijk, dorps, stedelijk en centrum. De bijbehorende dichtheden (percentage aantal woningen per hectare) zijn als volgt:

Woonmilieu	Hoogstedelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Totaal
Bruto oppervlakte woonvelden in m2	85.576	433.035	520.212	181.762	1.220.585
Netto uitgeefbaar terrein in m2	35.550	249.300	309.943	114.943	709.736
Totaal woningen	925	2.250	1.945	480	5.600
Dichtheid won/ha bruto woonveld	108,09	51,96	37,39	26,41	45,88
Totaal voorzieningen (m2 bvo)	9.310	10.387	17.274	2.285	39.256
Dichtheid m2bvo/ha bruto woonveld	1.087,92	239,87	332,06	125,71	321,62

Tabel 24: dichtheden woonmilieus

Behalve verschillen in dichtheden speelt ook de verdeling van het totale woningbouwprogramma over de verschillende prijscategorieën een rol. In het omgevingsplan voor de locatie Gnephoek zijn percentageregels opgenomen over sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur (hierna: middenhuurwoningen) en sociale koopwoningen. Het percentage dat dan overblijft mag worden benut voor woningen in andere prijscategorieën, zoals woningen met prijzen die uitgaan boven de prijsgrenzen van middenhuurwoningen en sociale koop. De gemeente heeft, voor de toerekening van de verhaalbare kosten, dit uitgangspunt verfijnd door per woonmilieugebied een percentageverdeling naar alle onderscheiden uitgiftecategorieën aan te nemen. Dit in relatie tot de al genoemde verschillen in dichtheden. Behalve prijscategorieën van woningen horen daar ook uitgiftecategorieën bij zoals commerciële en maatschappelijke functies. Daarbij valt te denken aan (een) supermarkt(en), scholen c.q. kindcentra.

Als gevolg van die aannames ontstaat voor elk van de onderscheiden woonmilieugebieden een totale grondopbrengst. Uit het ruimtegebruik, zoals weergegeven op de Ruimtegebruikskaart, is het aantal bruto m2 uitgeefbaar gebied afgeleid. Met het aantal bruto m2 uitgeefbaar gebied wordt gedoeld op de uitgeefbare delen die resteren als de gronden voor de hoofdinfrastructuur er buiten worden gelaten. Daarbinnen zal uiteraard secundaire infrastructuur moeten worden aangelegd.

Het bedrag van deze bijdrage wordt, tot de datum van verlening van de kostenverhaalsbeschikking, vermeerderd met de disconteringsvoet zoals genoemd in de tabel van artikel Parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten.

Om in de kostenverhaalsbeschikking tot de netto-kostenverhaalsbijdrage te komen wordt een aftrek toegepast van de inbrengwaarden en van kosten die (voorafgaande aan de aanvraag van de kostenverhaalsbeschikking) gemaakt zijn voor de betreffende kavel. Het betreft de onderdelen B1, B2, B3 en B4 van de kostensoortenlijst, bijlage IV van het Omgevingsbesluit.

Eigenaar	Oppervlakte Totaal	A Openbaar	B Uitgeefbaar	Woningen Aantal	Voorzieningen m2 BVO	Woningen grondopbrengst	Voorzieningen grondopbrengst	Totaal grondopbrengst	Contante waarde grondopbrengst	Gewogen eenheden	Bruto bijdrage
1	167.092,55	97.387,87	69.704,68	464,95	3743,98	€ 52.510.659,20	€ 945.986,79	€ 53.456.645,99	€ 53.914.064,35	329,31	€ 53.914.064,40
2	683.308,91	543.230,92	140.077,99	1103,09	6417,92	€ 101.692.360,62	€ 2.261.913,38	€ 103.954.274,01	€ 106.610.128,83	651,19	€ 106.610.128,91
3	968,65	967,26	1,39	0,01	0,03	€ 908,08	€ 5,25	€ 913,34	€ 956,67	0,01	€ 956,67
4	195.551,66	139.990,66	55.561,00	318,18	2575,98	€ 40.481.131,56	€ 614.077,35	€ 41.095.208,92	€ 43.044.738,52	262,92	€ 43.044.738,49
5	40.470,98	28.430,18	12.040,80	69,68	570,69	€ 8.808.440,59	€ 136.496,44	€ 8.944.937,03	€ 9.369.278,94	57,23	€ 9.369.278,94
6	188.812,65	120.313,65	68.499,00	486,85	2965,16	€ 50.072.170,04	€ 803.390,37	€ 50.875.560,42	€ 53.163.209,17	324,73	€ 53.163.209,16
7	65.565,32	42.575,94	22.989,38	173,83	950,53	€ 16.770.934,63	€ 270.088,26	€ 17.041.022,88	€ 17.791.810,44	108,67	€ 17.791.810,38
8	221.710,61	146.399,48	75.311,13	586,66	3036,13	€ 54.873.717,63	€ 884.637,48	€ 55.758.355,11	€ 58.116.911,34	354,98	€ 58.116.911,36
9	2.706,12	1.093,81	1.612,31	10,12	89,86	€ 1.217.990,72	€ 21.969,71	€ 1.239.960,43	€ 1.270.527,24	7,76	€ 1.270.527,22
10	62.718,33	30.513,20	32.205,13	216,96	1718,86	€ 24.249.724,10	€ 436.769,96	€ 24.686.494,05	€ 25.252.179,91	154,24	€ 25.252.179,89
11	4.013,67	3.842,04	171,63	1,08	9,57	€ 129.656,70	€ 2.338,70	€ 131.995,40	€ 135.249,28	0,83	€ 135.249,29
12	31.043,35	20.042,39	11.000,96	77,61	569,24	€ 8.264.855,43	€ 148.710,25	€ 8.413.565,67	€ 8.568.508,52	52,34	€ 8.568.508,50
13	162.011,64	82.645,77	79.365,87	914,19	7115,38	€ 60.475.786,70	€ 3.762.380,39	€ 64.238.167,10	€ 64.933.699,23	396,62	€ 64.933.699,32
14	3.232,33	1.306,50	1.925,83	12,09	107,33	€ 1.454.831,25	€ 26.241,76	€ 1.481.073,01	€ 1.517.583,59	9,27	€ 1.517.583,57
15	6.740,90	2.724,66	4.016,24	25,20	223,84	€ 3.033.994,66	€ 54.726,18	€ 3.088.720,85	€ 3.164.862,26	19,33	€ 3.164.862,25
16	15.625,63	13.496,30	2.129,33	13,32	117,99	€ 1.606.604,08	€ 28.826,78	€ 1.635.430,86	€ 1.639.259,94	10,01	€ 1.639.259,94
17	195.437,68	105.030,32	90.407,36	840,51	6752,90	€ 69.455.268,61	€ 2.803.532,62	€ 72.258.801,23	€ 72.910.670,57	445,35	€ 72.910.670,58
18	11,78	4,76	7,02	0,04	0,39	€ 5.302,03	€ 95,64	€ 5.397,67	€ 5.530,73	0,03	€ 5.530,72
19	7.511,78	3.036,25	4.475,53	28,09	249,43	€ 3.380.958,09	€ 60.984,59	€ 3.441.942,69	€ 3.526.791,53	21,54	€ 3.526.791,51
20	46.464,82	21.223,65	25.241,17	174,01	1326,91	€ 18.984.951,55	€ 341.773,62	€ 19.326.725,17	€ 19.498.521,70	119,10	€ 19.498.521,67
21	9.413,13	4.179,36	5.233,77	32,84	291,69	€ 3.953.757,42	€ 71.316,56	€ 4.025.073,98	€ 4.034.498,01	24,64	€ 4.034.498,02
22	697,71	640,36	57,35	0,36	3,20	€ 43.325,42	€ 781,49	€ 44.106,91	€ 44.210,18	0,27	€ 44.210,20
23	3.860,74	2.193,33	1.667,41	10,46	92,93	€ 1.259.614,81	€ 22.720,51	€ 1.282.335,32	€ 1.285.337,69	7,85	€ 1.285.337,68
24	314,64	127,18	187,46	1,18	10,45	€ 141.615,52	€ 2.554,41	€ 144.169,94	€ 144.507,49	0,88	€ 144.507,49
25	1.307,36	528,43	778,93	4,89	43,41	€ 588.426,36	€ 10.613,84	€ 599.040,20	€ 600.442,75	3,67	€ 600.442,76
26	646,86	395,56	251,30	1,58	14,01	€ 189.837,90	€ 3.424,23	€ 193.262,13	€ 193.714,62	1,18	€ 193.714,60
27	431,44	174,39	257,05	1,61	14,33	€ 194.185,74	€ 3.502,66	€ 197.688,40	€ 198.151,25	1,21	€ 198.151,24
28	592,71	239,57	353,14	2,22	19,68	€ 266.771,35	€ 4.811,93	€ 271.583,28	€ 272.219,15	1,66	€ 272.219,14
29	821,30	331,97	489,33	3,07	27,27	€ 369.656,84	€ 6.667,75	€ 376.324,59	€ 377.205,69	2,30	€ 377.205,68
30	470,78	190,29	280,49	1,76	15,63	€ 211.892,18	€ 3.822,04	€ 215.714,22	€ 216.219,28	1,32	€ 216.219,28
31	1.696,34	685,66	1.010,68	6,34	56,33	€ 763.501,39	€ 13.771,78	€ 777.273,17	€ 779.093,03	4,76	€ 779.093,02
32	1.348,21	544,94	803,27	5,04	44,77	€ 606.812,43	€ 10.945,48	€ 617.757,92	€ 619.204,29	3,78	€ 619.204,31
33	2.120,86	1.234,02	886,84	5,82	48,11	€ 668.575,73	€ 12.048,49	€ 680.624,22	€ 683.792,08	4,18	€ 683.792,09
34	1.691,09	1.011,24	679,85	6,00	29,02	€ 504.354,21	€ 9.022,86	€ 513.377,08	€ 525.188,48	3,21	€ 525.188,45
35	5.313,25	5.258,37	54,88	0,34	3,06	€ 41.457,56	€ 747,80	€ 42.205,35	€ 42.304,17	0,26	€ 42.304,18
36	1.365,33	1.365,33	0,00	0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Totaal	2.133.091,11	1.423.355,61	709.735,50	5.600,00	39.256,00	€ 527.274.031,15	€ 13.781.697,38	€ 541.055.728,52	€ 554.450.570,91	3.386,64	€ 554.450.570,91

Tabel 25: Bruto kostenverhaalsbijdrage per eigenaar

Dit inzicht is bij wijze van service bijgevoegd. Deze bruto kostenverhaalsbijdragen zijn van toepassing als een eigenaar voor al zijn gronden kostenverhaalsbeschikking vraagt overeenkomstig de programmering, verdeling in woonmilieus en fasering zoals gehanteerd in de kostenverhaalsberekening.

Bijlage 1 Ruimtegebruikskaart kostenverhaal Gnephoek

Gemeente Alphen aan den Rijn

Wijziging Omgevingsplan Alphen aan den Rijn
locatie Gnephoek
Ruimtegebruikskaart
Datum 03-03-2026 Schaal 1:8.000 op A3

N
W O
Z

L2
D7
D8
L1C
L1A-B
D1
S7
S8
HS
D9
D9
D2
D3
S6A
S4/S5
S2
S3
D10
S9
D4
D5
D6

Legenda

- A — Letter bouwveld
- 1234 — Kadastraal nummer
- Grens kostenverhaalsgebied
- Grens wijziging omgevingsplan
- Kadastrale lijn
- Functielijn
- Ruimtelijk ontwerp
- BGT

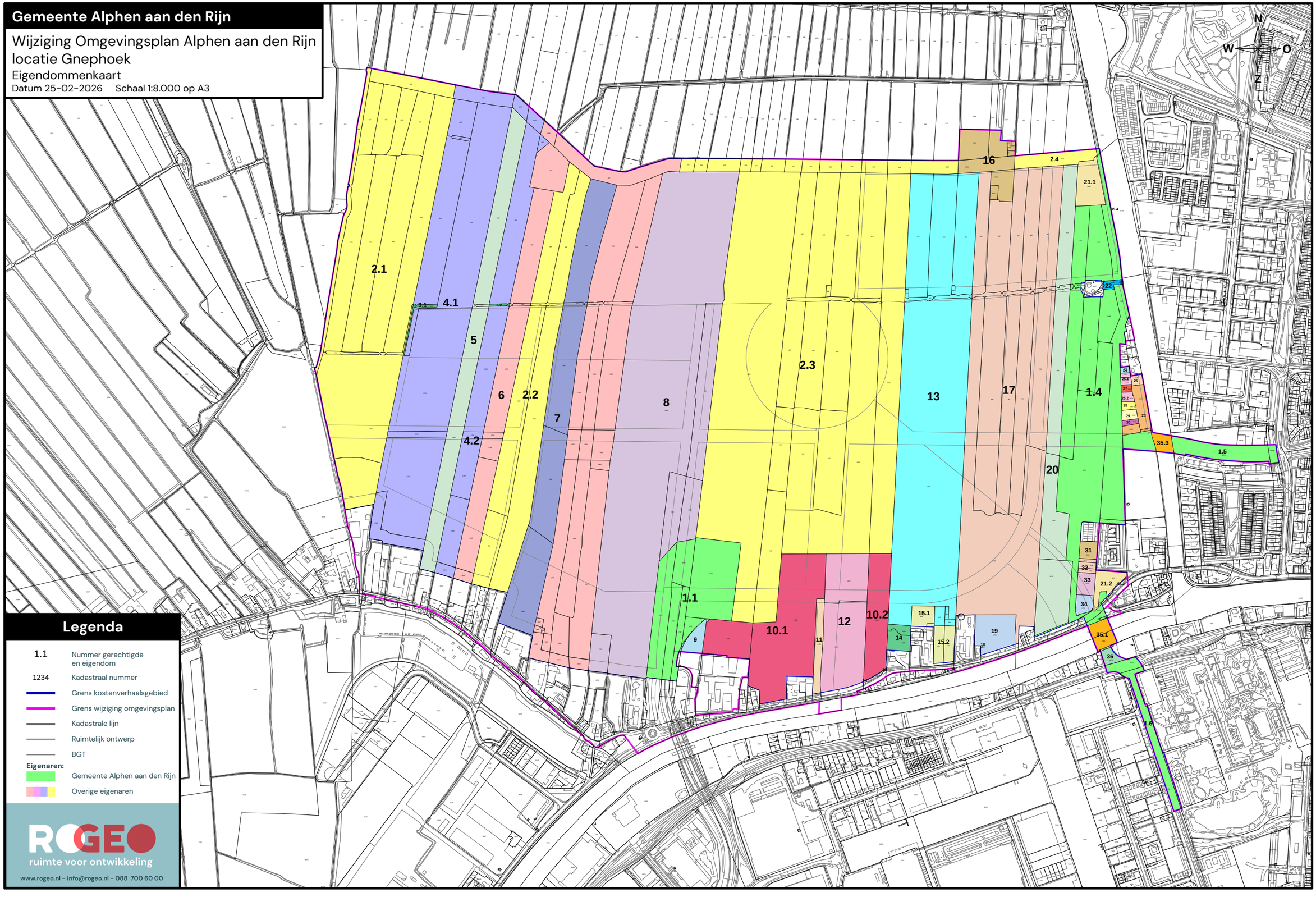
Openbare ruimte:
- Groen-blauw raamwerk
- Natuur / recreatie
- Recreatie
- Bypass
- Overige hoofdinfrastructuur

Woongebied:
- Centrum stedelijk
- Stedelijk
- Dorps wonen
- Landelijk wonen

Aanduiding:
- Zone zoekgebied 50kv-station
- 50kv-station (flexibel te positioneren)

ROGEO
ruimte voor ontwikkeling
www.rogeo.nl - info@rogeo.nl - 088 700 60 00

Bijlage 2 Eigendommenkaart kostenverhaal Gnephoek



Bijlage 3 Kostenverhaalsgebied kostenverhaal Gnephoek

Gemeente Alphen aan den Rijn

Wijziging Omgevingsplan Alphen aan den Rijn
locatie Gnephoek
Kostenverhaalsgebied
Datum 12-03-2026 Schaal 1:8.000 op A3

N
W O
Z

Legenda

1234	Kadastraal nummer
	Grens kostenverhaalsgebied
	Grens wijziging omgevingsplan
	Kadastrale lijn
	Ruimtelijk ontwerp
	BGT
	Kostenverhaalsgebied

ROGEO
ruimte voor ontwikkeling
www.rogeo.nl – info@rogeo.nl – 088 700 60 00

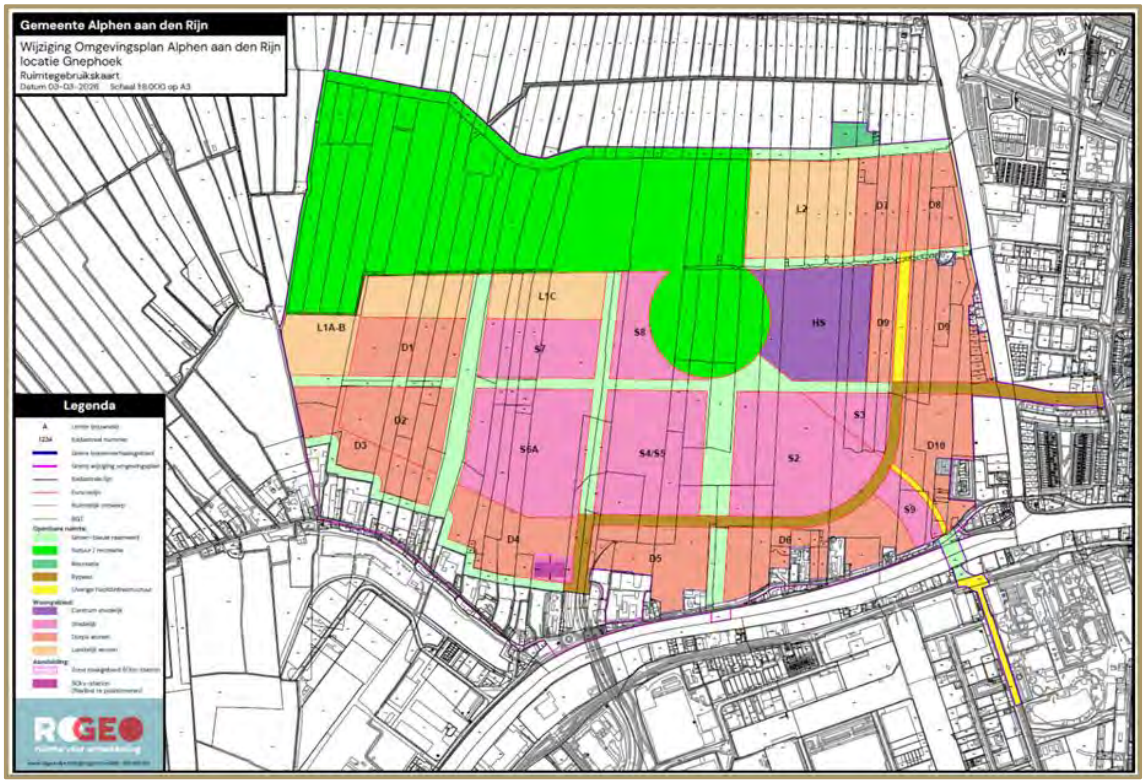
Bijlage 4 Kostenraming bouw- en woonrijp maken kostenverhaal Gnephoek

Tabel 16a: kosten bouw- en woonrijp maken inclusief bovenwijkse kosten

Kostenpost	Aandeel in kostenverhaal	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Raming pp 2025	Raming pp 2026
Bodemsanering	100,00%	1.420.156	m2	€ 0,50	€ 710.078	€ 737.132
Grootschalig grondwerk en voorbelasting	100,00%	731.065	m2	€ 71,83	€ 52.513.686	€ 54.514.457
Ontgraven waterpartijen hoofdstructuur	100,00%	75.000	m2	€ 75,90	€ 5.692.500	€ 5.909.384
Ophogen polderkade	100,00%	1.800	m1	€ 188,23	€ 338.818	€ 351.727
Voorbelasten huidige watergangen	100,00%	13.200	m1	€ 113,85	€ 1.502.820	€ 1.560.077
Tijdelijke loswal voor aanvoer zand en/of afvoer grond	100,00%	1	post	€ 759.000,00	€ 759.000	€ 787.918
Opruimen verharding bestaande percelen	100,00%	77.230	m2	€ 20,00		€ 1.544.595
Subtotaal A6 Grondwerk en saneringskosten openbaar gebied						**€ 65.405.290**
Aanleg bypass	54,89%	2.225	m1	€ 6.420,96	€ 7.842.410	€ 8.141.206
Toeslag rotondes bypass	54,89%	2	stuks	€ 455.400,00	€ 499.969	€ 519.017
Aanleg hoofdfietsroute	100,00%	1.750	m1	€ 1.275,12	€ 2.231.460	€ 2.316.479
Hoofdstructuur groen	100,00%	150.900	m2	€ 41,75	€ 6.299.338	€ 6.539.342
Fietspaden in groenstructuur	100,00%	20.000	m2	€ 72,42	€ 1.448.476	€ 1.503.663
Fietspad polderkade	100,00%	1.800	m1	€ 250,47	€ 450.846	€ 468.023
Extra ontsluiting naar rotonde bij Maximabrug	100,00%	300	m1	€ 2.929,74	€ 878.922	€ 912.409
Inrichting grond natuurgebied	100,00%	32	ha	€ 142.335,27	€ 4.603.084	€ 4.778.462
Inrichting water natuurgebied	100,00%	28	ha	€ 75.900,00	€ 2.087.250	€ 2.166.774
Riolering hoogstedelijk	100,00%	1.793	m1	€ 865,26	€ 1.551.411	€ 1.610.520
Bouwweg hoogstedelijk	100,00%	10.759	m2	€ 72,11	€ 775.778	€ 805.335
Rijbaan hoogstedelijk	100,00%	8.966	m2	€ 159,39	€ 1.429.091	€ 1.483.539
Groen woonstraat hoogstedelijk	100,00%	4.483	m2	€ 37,95	€ 170.140	€ 176.622
Trottoir hoogstedelijk	100,00%	4.483	m2	€ 113,85	€ 510.419	€ 529.866
Groen/wadi hoogstedelijk	100,00%	17.358	m2	€ 45,54	€ 790.471	€ 820.588
Parkeren hoogstedelijk	100,00%	7.273	m2	€ 144,21	€ 1.048.868	€ 1.088.830
Fietspaden hoogstedelijk	100,00%	1.284	m2	€ 125,99	€ 161.776	€ 167.940
Water hoogstedelijk	100,00%	3.509	m2	€ 87,29	€ 306.250	€ 317.918
Bomen hoogstedelijk	100,00%	179	stuks	€ 3.036,00	€ 543.444	€ 564.149
Lichtmasten hoogstedelijk	100,00%	126	stuks	€ 4.554,00	€ 573.804	€ 595.666
Te water laat plaatsen hoogstedelijk	100,00%	1	stuks	€ 22.770,00	€ 22.770	€ 23.638
Speelplekken hoogstedelijk	100,00%	925	stuks	€ 759,00	€ 702.075	€ 728.824
Straatmeubilair/milieustraat/laadpalen hoogstedelijk	100,00%	925	stuks	€ 607,20	€ 561.660	€ 583.059
Riolering stedelijk	100,00%	12.170	m1	€ 865,26	€ 10.530.214	€ 10.931.415
Bouwweg stedelijk	100,00%	73.021	m2	€ 72,11	€ 5.265.179	€ 5.465.783
Rijbaan stedelijk	100,00%	60.851	m2	€ 141,17	€ 8.590.579	€ 8.917.880
Groen woonstraat stedelijk	100,00%	30.425	m2	€ 30,36	€ 923.716	€ 958.910
Trottoir stedelijk	100,00%	30.425	m2	€ 83,49	€ 2.540.219	€ 2.637.002
Groen/wadi stedelijk	100,00%	8.079	m2	€ 45,54	€ 367.898	€ 381.915
Parkeren stedelijk	100,00%	21.998	m2	€ 125,99	€ 2.771.666	€ 2.877.267
Fietspaden stedelijk	100,00%	6.496	m2	€ 125,99	€ 818.457	€ 849.640
Water stedelijk	100,00%	17.754	m2	€ 87,29	€ 1.549.696	€ 1.608.740
Bomen stedelijk	100,00%	1.217	stuks	€ 2.618,55	€ 3.186.775	€ 3.308.191
Lichtmasten stedelijk	100,00%	852	stuks	€ 4.364,25	€ 3.718.341	€ 3.860.010
Te water laat plaatsen stedelijk	100,00%	5	stuks	€ 22.770,00	€ 113.850	€ 118.188
Speelplekken stedelijk	100,00%	2.250	stuks	€ 759,00	€ 1.707.750	€ 1.772.815
Straatmeubilair/milieustraat/laadpalen stedelijk	100,00%	2.250	stuks	€ 607,20	€ 1.366.200	€ 1.418.252
Riolering dorps	100,00%	13.953	m1	€ 865,26	€ 12.072.973	€ 12.532.953
Bouwweg dorps	100,00%	83.720	m2	€ 72,11	€ 6.036.631	€ 6.266.626
Rijbaan dorps	100,00%	69.767	m2	€ 130,55	€ 9.107.942	€ 9.454.955
Groen woonstraat dorps	100,00%	34.883	m2	€ 22,77	€ 794.287	€ 824.550
Trottoir dorps	100,00%	34.883	m2	€ 75,90	€ 2.647.625	€ 2.748.499
Groen/wadi dorps	100,00%	14.810	m2	€ 45,54	€ 674.442	€ 700.138
Parkeren dorps	100,00%	21.937	m2	€ 115,37	€ 2.530.851	€ 2.627.276
Fietspaden dorps	100,00%	7.803	m2	€ 125,99	€ 983.131	€ 1.020.588
Water dorps	100,00%	21.329	m2	€ 87,29	€ 1.861.674	€ 1.932.604
Bomen dorps	100,00%	1.395	stuks	€ 2.277,00	€ 3.176.415	€ 3.297.436
Lichtmasten dorps	100,00%	977	stuks	€ 3.795,00	€ 3.707.715	€ 3.848.979
Te water laat plaatsen dorps	100,00%	7	stuks	€ 22.770,00	€ 159.390	€ 165.463
Speelplekken dorps	100,00%	1.945	stuks	€ 759,00	€ 1.476.255	€ 1.532.500
Straatmeubilair/milieustraat/laadpalen dorps	100,00%	1.945	stuks	€ 607,20	€ 1.181.004	€ 1.226.000
Riolering landelijk	100,00%	4.922	m1	€ 865,26	€ 4.258.810	€ 4.421.070
Bouwweg landelijk	100,00%	29.532	m2	€ 72,11	€ 2.129.405	€ 2.210.535
Rijbaan landelijk	100,00%	24.610	m2	€ 130,55	€ 3.212.786	€ 3.335.193
Groen woonstraat landelijk	100,00%	12.305	m2	€ 22,77	€ 280.179	€ 290.854
Trottoir landelijk	100,00%	12.305	m2	€ 75,90	€ 933.932	€ 969.514
Groen/wadi landelijk	100,00%	4.169	m2	€ 45,54	€ 189.867	€ 197.101
Parkeren landelijk	100,00%	2.791	m2	€ 115,37	€ 322.015	€ 334.284
Fietspaden landelijk	100,00%	2.726	m2	€ 125,99	€ 343.460	€ 356.545
Water landelijk	100,00%	7.452	m2	€ 87,29	€ 650.468	€ 675.251
Bomen landelijk	100,00%	492	stuks	€ 2.277,00	€ 1.120.284	€ 1.162.967
Lichtmasten landelijk	100,00%	345	stuks	€ 3.795,00	€ 1.309.275	€ 1.359.158
Te water laat plaatsen landelijk	100,00%	2	stuks	€ 22.770,00	€ 45.540	€ 47.275
Speelplekken landelijk	100,00%	480	stuks	€ 759,00	€ 364.320	€ 378.201
Straatmeubilair/milieustraat/laadpalen landelijk	100,00%	480	stuks	€ 607,20	€ 291.456	€ 302.560
Ecoducten	100,00%	2	stuks	€ 1.335.840,00	€ 2.671.680	€ 2.773.471
Verkeersbrug wijkontsluiting (6*14) doorvaarbaar	100,00%	5	stuks	€ 318.780,00	€ 1.593.900	€ 1.654.628
Verkeersbrug buurtontsluiting (6*10) doorvaarbaar	100,00%	6	stuks	€ 227.700,00	€ 1.366.200	€ 1.418.252
Verkeersbruggen woongebied	100,00%	31	stuks	€ 151.800,00	€ 4.705.800	€ 4.885.091
Voetgangsbrug woongebied	100,00%	14	stuks	€ 75.900,00	€ 1.062.600	€ 1.103.085
Toeslag damwanden in woongebied (hardhout)	100,00%	3.336	post	€ 2.542,65	€ 8.482.280	€ 8.805.455
Tijdelijke voorzieningen / faseringskosten	100,00%	1	post	€ 2.875.000,00	€ 2.875.000	€ 2.984.538
Inlaatconstructie vanaf Oude Rijn	100,00%	1	post	€ 1.138.500,00	€ 1.138.500	€ 1.181.877
Gemalen/persleiding	100,00%	1	post	€ 3.855.720,00	€ 3.855.720	€ 4.002.623
Onrendabele top gebouwde parkeerhubs hoogstedeiijk	100,00%	305	stuks	€ 12.423,53		€ 3.789.175
Onrendabele top gebouwde parkeerhubs stedelijk	100,00%	1.142	stuks	€ 12.401,89		€ 14.162.962
Onrendabele top gebouwde parkeerhubs dorps	100,00%	720	stuks	€ 12.398,48		€ 8.926.909
Onrendabele top gebouwde parkeerhubs landelijk	100,00%	68	stuks	€ 12.460,97		€ 847.346
Realisatie aquaduct	54,89%	1	post	€ 56.073.183,00	€ 30.780.447	€ 31.953.183
Realisatie fietsbrug	72,44%	1	post	€ 27.639.915,00	€ 20.022.616	€ 20.785.477
Speelplekken in hoofdstructuur (12-18)	100,00%	4	post	€ 227.700,00	€ 910.800	€ 945.501
Herstelkosten nieuw openbaar gebied tot overdracht	100,00%	761.458	post	€ 1,00		€ 761.458
Maatregelen ruimtelijke inpassing bestaande woningen	100,00%	1	post	€ 3.036.000,00	€ 3.036.000	€ 3.151.672
Subtotaal A8 Civiele kosten inrichting openbare ruimte						**€ 260.299.659**
Totaal A6 en A8						**€ 325.704.949**

TAXATIERAPPORT

Gnephoek te Alphen aan de Rijn



Opdrachtgever:	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum:	20 maart 2026
Kenmerk:	103945/DEF/1.0
Status:	Definitief

Taxateurs: [redacted] MSc MRICS RT REV
[redacted] MRE MRICS RT REV

Valuation & Consultancy
BaseValue B.V., Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek
t 085-400 01 71 *e* info@basevalue.nl *i* www.basevalue.nl

[redacted]

Inhoudsopgave

Samenvatting **5**
Algemeen 5
Object en locatie 5
Doel van taxatie 6
Basis van Waarde 6
1.1. Bijzondere uitgangspunten 6
1.2. Marktwaarde (onder toepassing bijzonder uitgangspunt) 7

2. Benoeming en status van taxateurs **8**
2.1. Benoeming verantwoordelijke en controlerende taxateurs 8
2.2. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs 8
2.3. Eerdere betrokkenheid 9

3. Opdrachtformulering **10**
3.1. Opdrachtverstrekking 10
3.2. Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers 10
3.3. Opdrachtnemer 10
3.4. Verantwoording en aansprakelijkheid 10
3.5. Doel van de taxatie 11
3.6. Te taxeren belang 11
3.7. Taxatie type 11
3.8. Onderwerp van de taxatie 11
3.9. Waarderingsgrondslag (basis van waarde) 12
3.10. Waardepeildatum 13
3.11. Wezenlijke veranderingen tijdens het taxatieproces 13
3.12. Bezichtiging 13
3.13. Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert 13
3.14. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten 14
3.15. Schattingsonzekerheid en taxatie onzekerheid 16
3.16. Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie 18

4. Procedure taxatierapport **20**

5. Werkwijze en methodieken **21**
5.1. Werkwijze 21
5.2. Waarderingsmethoden 21

6. Locatie, object en bereikbaarheid **28**
6.1. Locatieomschrijving 28
6.2. Object 28
6.3. Complexbenadering 30
6.4. Duurzaamheidsaspecten 31
6.5. Parkeren 32
6.6. Voorzieningen 32
6.7. Bodemverontreiniging 33
6.8. PFAS 33
6.9. Asbest 34
6.10. Kabels en leidingen 34

7. Privaatrechtelijke aspecten **35**
7.1. Kadastrale situatie 35

8. Publiekrechtelijke aspecten **37**

[redacted]

8.1. Bestemming 37
8.2. Toekomstige beoogde bestemming 40
8.3. Voorkeursrecht Omgevingswet 41
8.4. Monumentale status 45
8.5. Beschermd Stadsgezicht 45
8.6. Stikstof 45
8.7. Parkeernormen 47

9. SWOT-analyse 48

10. Courantheid 49
10.1. Locatiebeoordeling 49

11. Macro-economische ontwikkelingen 52

12. Marktsituatie en referenties woningmarkt 53
12.1. Landelijke ontwikkeling 53
12.2. Regio Oost-Zuid-Holland 58
12.3. Gemeente Alphen aan den Rijn 58
12.4. Nieuwbouwprojecten 61
12.5. Referenties koopwoningen 62
12.6. Referenties Beleggingen 66

13. Marktsituatie en referenties bouwkosten 73
13.1. Bandbreedte bouwkosten 73
13.2. Bouwkostenkengetallen 73
13.3. Bijkomende kosten 86
13.4. Algemene kosten 87
13.5. Winst en risico 88
13.6. Ontwikkeling van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen 89

14. Grondprijzen sociale huurwoningen 91
14.1. Benchmark 91
14.2. Referenties 93

15. Marktsituatie en referenties ruwe bouwgronden 96
15.1. Conclusie 98

16. Marktsituatie en referenties grondexploitatiekosten 99
16.1. Referenties 99
16.2. Bijkomende kosten 103
16.3. Ontwikkeling van de GWW-kosten 103
16.4. Outlook grondexploitaties 104
16.5. Grondexploitatiekosten van Metafoor 104

17. Waardering complexwaarde Gnephoek 106
17.1. Plangebied 106
17.2. Ontwikkelprogramma 106
17.3. Ruimtegebruik 107
17.4. Grondopbrengsten van gronden in bouwrijpe staat 108
17.5. Grondexploitatiekosten 113
17.6. Planning en fasering 115
17.7. Indices en disconteringsvoet 115
17.8. Overzicht kosten en opbrengsten 116
17.9. Uitgangspunt fiscale levering van de onroerende zaken 118
Gevoeligheidsanalyse 118

17.11. Back-testing 119

18. Waardering gebruikswaarden diverse percelen 120
18.1. Agrarische gronden 120
18.2. Ringdijk 2-4 Alphen aan den Rijn 122
18.3. Gnephoek 4 te Alphen aan den Rijn 123
18.4. Gnephoek 18 te Alphen aan den Rijn 124
18.5. Gnephoek nabij 24-A te Alphen aan den Rijn 125
18.6. Gnephoek 26 en 28 A te Alphen aan den Rijn 126
18.7. Zaagmolenweg 2 te Alphen aan den Rijn 127
18.8. Zaagmolenweg 4 te Alphen aan den Rijn 128
18.9. Zaagmolenweg 6 en 8A te Alphen aan den Rijn 129
18.10. Zaagmolenweg 8 te Alphen aan den Rijn 130
18.11. Molenaarspad (tuinen) 131
18.12. Samenvatting gebruikswaarde percelen 132

19. Marktwaarde en ondertekening 133

Bijlagen

De volgende bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

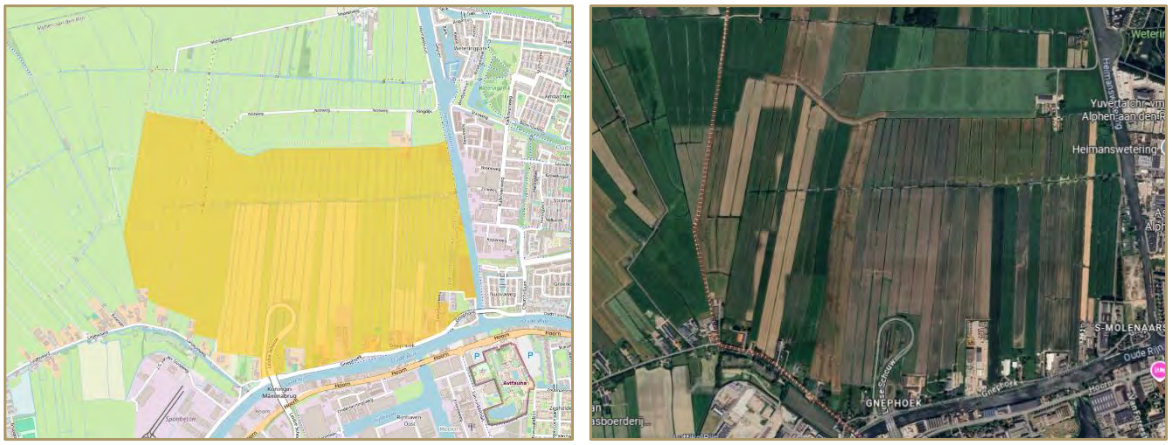
- Opdrachtbevestiging en communicatie
- Algemene voorwaarden BaseValue BV, juni 2021
- Waarderingsmethodieken
- Waardebegrippen en definities
- Locatiefoto's
- Kadastrale berichten en kaart
- Akte(n) van levering
- Bestemmingsplangegevens
- Bodeminformatie
- Overige informatie
- Rekensheets complexwaarde
- Rekensheets gebruikswaarden
- Uitdraai van het rekenmodel van het kostenverhaalsgebied

Samenvatting

Algemeen

Dossiernummer	103945/DEF/1.0
Opdrachtgever	Gemeente Alphen aan den Rijn
Contactpersoon	[redacted]
Bezichtigingsdatum	31 januari 2026
Waardepeildatum	1 januari 2026
Object	Het getaxeerde betreft: Agrarische gronden ten behoeve van een Het getaxeerde betreft: herontwikkeling naar wonen, commercieel, recreatie, parkeren en natuur.
Adres	Het betreft 231 percelen, ieder met diverse adressen. We verwijzen naar de in de bijlagen opgenomen overzichten van de te taxeren percelen.
Postcode + plaats	2401 LN tot LR te Alphen aan den Rijn
Kadastrale percelen	• Gemeente Oudshoorn, sectie A, selectie perceelnummers vanaf 203 t/m 1820 • Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, selectie nummers 4566 t/m 8733 • Gemeente Koudekerk aan den Rijn, sectie B, nummer 4526 • Gemeente Oudshoorn, sectie C, selectie nummers 9779 t/m 11434
Grootte percelen	Op basis van opgave d.d. 25 februari 2026 en door complexafbakening door taxateurs is een complexgebied geschat ter grootte van circa 2.100.212 m². De oppervlakte ten behoeve van de kosten verhaalsberekening wijk af en bedraagt conform opgave van de gemeente circa 2.116.097 m² en is daarmaa circa 15.884 m² groter.

Object en locatie



Indicatie van de ligging van het getaxeerde, bron: OpenStreetMap.org (links, bewerkt) en GoogleMaps (rechts).

Doel van taxatie

Het taxatiedoel heeft betrekking op de taxatie van de inbrengwaarden ten behoeve van het opstellen van kostenverhaalsregels voor een omgevingsplan in het kader van afdeling 13.6 van de Omgevingswet. Het doel van de taxatie is inzicht krijgen in de marktwaarde van het getaxeerde **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**

Dit rapport is initieel uitsluitend bedoeld voor gebruik door opdrachtgever. Gedurende het taxatietraject is de taxateur gevraagd de taxatie alsnog openbaar te maken om als bijlage van de indiening van de kostenverhaalsrekening van de gemeente Alphen aan den Rijn.
Derden kunnen hier geen rechten aan ontlenen. Het is niet toegestaan deze taxatie buiten deze context of voor een ander doel te gebruiken.

Basis van Waarde

Omdat de taxatie plaatsvindt op basis van inbrengwaarden en vooruitlopend op minnelijke verwervingen in het gebied, ligt voor de hand dat aansluiting wordt gezocht bij de waarderingsgrondslag uit de grondexploitatie- en onteigeningswetgeving, zijnde de 'werkelijke waarde' als bedoeld in artikelen 15.21 tot en met 15.25 Omgevingswet (voorheen: artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet).

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

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

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

De toepassing van het stelsel van artikelen 15.21 tot en met 15.25 Omgevingswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

1.1. Bijzondere uitgangspunten

Bij de taxatie wordt uitgegaan van de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Taxateurs gaan ervan uit dat de bestemming planologisch mogelijk wordt gemaakt voor de gebiedsontwikkeling naar wonen en niet meer vatbaar is voor beroep/bewaar.
- Taxateurs gaan in het geval van de complexwaarde ervan uit dat alle percelen worden aangekocht door de gemeente ten behoeve van de realisatie van de beoogde vastgoedontwikkelingen.

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

Volgens de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) dient, ingeval sprake is van bijzondere uitgangspunten, ook de waarde zonder bijzonder uitgangspunt te worden gerapporteerd. De waarde zonder bijzondere uitgangspunten is door opdrachtgever niet benodigd en wordt om deze reden niet in het rapport gepresenteerd.

[redacted]

1.2. Marktwaarde (onder toepassing bijzonder uitgangspunt)

De marktwaarde van het object, bekend Gnephoek te Alphen aan de Rijn per 31 januari 2026 (vastgestelde peildatum), onder toepassing van bijzondere uitgangspunten, bedraagt:

Taxatie Gnephoek				
peildatum	1-1-2026			
Waarde 1:	**Complexwaarde Gnephoek**	**103.057.417**	49,05	exclusief BTW
Waarde 2:	**Gebruikswaarde percelen**	**18.309.816**	310,25	kosten koper
Opinie van waarde: Inbrengwaarde bij minnelijke verwerving				
	Percelen tegen complexwaarde	99.666.555	exclusief BTW	
	Percelen tegen gebruikswaarde	22.545.119	kosten koper	
	Totale inbrengwaarde	**122.211.674**		

[redacted]

2. Benoeming en status van taxateurs

2.1. Benoeming verantwoordelijke en controlerende taxateurs

De taxatie wordt uitgevoerd door BaseValue in samenwerking met Hopman Schreuder Taxaties & Consultancy BV:

BaseValue BV
[redacted] MSc MRICS RT REV

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer: RT 87 39 66 462;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het Europees register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) onder nummer REV-DE/vdp-VÖB-HypZert/2012/2;
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 65 65 128;
- Gecertificeerd HypZert Real Valuer onder nummer 15/109071.

Hopman Schreuder Taxaties & Consultancy BV
[redacted] MRE MRICS RT REV

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Landelijk en Agrarisch Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer RT 14 26 46 6572;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) als Recognised European Valuer (REV), onder nummer REV-NL/NVM/2024/15;
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 12 85 600;

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

2.2. Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs

- Taxateurs zijn professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelstalige versie 31 januari 2025. Tevens beschikken taxateurs over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateurs zijn voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.
- Taxateurs conformeren zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT, RICS, DOBS, TEGoVA, LRGD, NVM en overige van toepassing zijnde registers.
- BaseValue B.V. is een deskundige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) vastgesteld op 1 januari 2020. De

[redacted]

waardering van de onroerende zaken worden in alle gevallen te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd door een of meerdere professionele taxateur(s) die zijn gecertificeerd door het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) te Rotterdam.

- BaseValue B.V. verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. De taxateurs hebben op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever. De taxateurs hebben geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie.
- BaseValue B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. BaseValue B.V. kan regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien BaseValue B.V. regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever minimaal te noemen ten opzichte van de jaaromzet van BaseValue B.V.
- De taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
- Taxateurs treden op als externe taxateurs.

2.3. Eerdere betrokkenheid

De taxateurs, noch BaseValue, zijn eerder betrokken geweest bij het getaxeerde object en hebben evenmin eerder dezelfde taxatieopdracht uitgevoerd. In 2025 hebben beide taxateurs, in opdracht van dezelfde opdrachtgever, uitsluitend een voorbereidende QuickScan uitgevoerd met als doel het definiëren van de taxatieuitgangspunten en het signaleren van mogelijke aandachtspunten met betrekking tot eventuele aanvullende verwervingskosten van nog niet verworven percelen die (deels) onderdeel kunnen uitmaken van het plangebied. Ter voorbereiding op deze taxatiedienst hebben de taxateurs een presentatie verzorgd.

De onderhavige taxatie van de gronden dient derhalve te worden beschouwd als een nadere uitwerking en concretisering van de in het voortraject vastgestelde taxatieuitgangspunten.



3. Opdrachtformulering

3.1. Opdrachtverstrekking

Op 11 december 2025 is opdracht verstrekt tot het taxeren van de nader omschreven onroerende zaak.

De taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief d.d. 11 december 2025 onder uw referentienummer 3763696, welke in het rapport is opgenomen in de bijlagen. De in de opdrachtbrief besproken objecten en diepgang van de afgesproken werkzaamheden ten aanzien van de taxatie zijn gedurende het taxatieproces niet aangepast.

3.2. Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	Gemeente Alphen aan den Rijn
Contactpersoon	[redacted]
Telefoonnummer	
E-mail	

3.3. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	BaseValue BV
Contactpersoon I	[redacted]

Opdrachtnemer	HopmanSchreuder Taxaties en Consultancy BV
Contactpersoon II	[redacted]

3.4. Verantwoording en aansprakelijkheid

Algemene voorwaarden BaseValue juni 2021

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

Aansprakelijkheid

BaseValue aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. De aansprakelijkheid vervalt na ommekomst van één jaar na aanvang van de taxatieopdracht.
BaseValue B.V. heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (HDI Global SE, polisnummer VBA1603810, gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd.
De aansprakelijkheid van BaseValue B.V. zal onder alle omstandigheden gemaximeerd zijn tot drie keer het overeengekomen honorarium met een limiet van € 0,5 miljoen.

Toepassing van de RICS Taxatiestandaarden 2025

Deze taxatie is in overeenstemming met de RICS Taxatiestandaarden januari 2025– inclusief de 'International Valuation Standards' (IVS).

Toepassing van NRVT-taxatie reglementen

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

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

3.5. Doel van de taxatie

Het taxatiedoel heeft betrekking op de taxatie van de inbrengwaarden ten behoeve van het opstellen van kostenverhaalsregels voor een omgevingsplan in het kader van afdeling 13.6 van de Omgevingswet. Het doel van de taxatie is inzicht krijgen in de marktwaarde van het getaxeerde **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**

Dit rapport is initieel uitsluitend bedoeld voor gebruik door opdrachtgever. Gedurende het taxatietraject is de taxateur gevraagd de taxatie alsnog openbaar te maken om als bijlage van de indiening van de kostenverhaalsrekening van de gemeente Alphen aan den Rijn.
Derden kunnen hier geen rechten aan ontlenen. Het is niet toegestaan deze taxatie buiten deze context of voor een ander doel te gebruiken.

3.6. Te taxeren belang

Het belang van de taxatie betreft de volle eigendom.

3.7. Taxatie type

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

3.8. Onderwerp van de taxatie

Object	
Omschrijving	Het getaxeerde betreft agrarische gronden ten behoeve van een herontwikkeling naar wonen, commercieel, recreatie, parkeren en natuur.
Adres	Het betreft 231 percelen, ieder met diverse adressen. We verwijzen naar de in de bijlagen opgenomen overzichten van de te taxeren percelen.
Postcode	2401 LN tot LR
Plaats	Alphen aan den Rijn

Object	
Kadastraal	• Gemeente Oudshoorn, sectie A, selectie perceelnummers vanaf 203 t/m 1820. • Gemeente Alphen aan den Rijn, sectie A, selectie nummers 4566 t/m 8733 • Gemeente Koudekerk aan den Rijn, sectie B, nummer 4526 • Gemeente Oudshoorn, sectie C, selectie nummers 9779 t/m 11434 De exacte kavels en oppervlakten zijn gebaseerd op de per 25 februari 2026 aangeleverde Excel-lijst. De door taxateur geschatte complexafbakening bedraagt circa 2.100.212 m². De totale oppervlakte ten behoeve van de kostenverhaalsberekening bedraagt 2.116.096 m² en wijkt ruim 15.884 m² af. Na de bespreking op 9 maart 2026 is gebleken, dat enkele percelen grond niet meetellen in de complexwaarde, zoals de percelen van het water onder de fietsbrug, het water boven het aquaduct, en enkele openbare wegen. Hierdoor is een afwijking met de oorspronkelijke lijst tot stand gekomen. De totale oppervlakte is geschat op 2.106.345 m².
Planvorming	Er zijn nog geen concrete plannen uitgewerkt. Er is alleen een ruimtelijke stedenbouwkundige schets met deelgebieden uitgewerkt die als basis wordt gehanteerd.

3.9. Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Basis van Waarde

Omdat de taxatie plaatsvindt op basis van inbrengwaarden en vooruitlopend op minnelijke verwervingen in het gebied, ligt voor de hand dat aansluiting wordt gezocht bij de waarderingsgrondslag uit de grondexploitatie- en onteigeningswetgeving, zijnde de 'werkelijke waarde' als bedoeld in artikelen 15.21 tot en met 15.25 Omgevingswet (voorheen: artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet).

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

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

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

De toepassing van het stelsel van artikelen 15.21 tot en met 15.25 Omgevingswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

[redacted]

3.10. Waardepeildatum

De waardepeildatum is vastgesteld op 1 januari 2026 en is door opdrachtgever zo bepaald.

3.11. Wezenlijke veranderingen tijdens het taxatieproces

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

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

3.12. Bezichtiging

Op 31 januari 2026 is een groot aandeel van de percelen grond door [redacted] bezichtigd.

Opmerkingen bij de bezichtiging:

- Niet alle percelen konden betreden worden omdat deze afgeschermd staan van de openbare weg en in huidige staat als privé gronden gezien moeten worden.
- Op aanwijzing van opdrachtgever moest de bezichtiging informeel en vertrouwelijk uitgevoerd worden. Zodoende zijn geen enkele opstallen intern bezichtigd en alleen opnames vanuit de openbare weg uitgevoerd. Hierdoor is de onnauwkeurigheid hoger dan normaal.

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

3.13. Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert

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

Ontvangen informatie (januari 2026)	Bron	Plausibel
2026 01 14 Uitgangspuntennotitie businesscase Gnephoek tbv taxatie.pdf	Opdrachtgever	Ja
Bijlage 1 Toelichting Waalpartners civiele kostenraming.pdf	Opdrachtgever	Ja
Bijlage 2 Raming plankosten businesscase masterplan Gnephoek.pdf	Opdrachtgever	Ja
ko260107_A3_8000_KV_Eigendommenkaart_Concept.pdf	Opdrachtgever	Ja
ko260120_Waardeoverzicht_inbrengwaarde_kostenverhaal_Gnephoek.xlsx	Opdrachtgever	Ja
Gnephoek-export.xlsx	Opdrachtgever	Ja
Kad_Uittreksels (219 percelen)	Opdrachtgever	Ja

Overzicht van ontvangen informatie

Ontvangen aangepaste informatie (26 februari 2026)	Bron	Plausibel
2026-02-25_vlakkenkaart_v2-Kader-000.pdf	Opdrachtgever	Ja

[redacted]

Ontvangen aangepaste informatie (26 februari 2026)	Bron	Plausibel
fv260225_A3_8000_KV_Ruimtegebruikskaart_Concept.pdf	Opdrachtgever	Ja
fv260225_Versnijdingen.xlsx	Opdrachtgever	Ja
ko260225 Waardeoverzicht inbrengwaarde kostenverhaal Gnephoek.xlsx	Opdrachtgever	Ja
ko260225_A3_8000_KV_Eigendommenkaart_Concept.pdf	Opdrachtgever	Ja
Update investeringen.pdf	Opdrachtgever	Ja

Ontvangen aangepaste informatie (maart 2026)	Bron	Plausibel
fv260303_A3_8000_KV_Ruimtegebruikskaart_Concept.pdf	Opdrachtgever	Ja
gr260318_BuitenComplex.xlsx	Opdrachtgever	Ja
gr260309_Gnephoekweg.xlsx	Opdrachtgever	Ja
gr260309_A3_500_Gnephoekweg_Concept.pdf	Opdrachtgever	Ja

Gedurende het taxatieproces zijn nieuwe inzichten en nieuwe uitgangspunten met taxateurs gedeeld. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Aangepaste (groter) complexgebied;
- Aangepaste ramingen van de grondexploitatiekosten met passend prijspeil 1-1-2026.

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

3.14. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten

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

Bij de taxatie gaan we uit van de volgende uitgangspunten:

- BTW: Alle genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief BTW, tenzij anders gemeld.
- De RICS schrijft de IPMS (International Property Measurement Standards) voor. Echter, voor de Nederlandse markt mag ook gebruik gemaakt worden van de NEN-meetmethode zoals die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Deze laatste vormt voor ons in principe het uitgangspunt.
- Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld. Eventueel toch door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- Wij gaan ervan uit dat de gegevens die wij in het kader van de taxatie gebruiken volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever, dan wel door derden, worden verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Voor onjuistheden in de beschikbaar te stellen informatie aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.
- Er is door de taxateur geen uitgebreid titelonderzoek verricht. Door de taxateur is aangenomen dat er geen zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen bestaan, anders dan die genoemd in de laatste titel van aankomst.

[redacted]

- Er is ten behoeve van de taxatie geen nader bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Door de taxateur is aangenomen dat de bodem schoon is en geschikt voor het gebruik conform de vigerende publiekrechtelijke bestemming.
- Er is door de taxateur een beperkt bestemmingsplanonderzoek verricht. De taxateur heeft zich bij het vaststellen van de waarde gebaseerd op de beschikbare informatie op de website het omgevingsloket (omgevingswet.overheid.nl).
- Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.
- Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.
- Taxateur is gevraagd de aangeleverde documenten als uitgangspunt voor de taxatie te gebruiken en specifiek:
    - De aangepaste oppervlakte voor de kostenverhaalsrekening is vastgesteld op 2.133.091 m² maar voor de complexafbakening is door taxateurs een oppervlakte ter grootte van circa 2.100.212 m² geschat.
    - De geindexeerde grondexploitatiekosten in het gebied met peildatum 1-1-2026.
    - Het woningbouwprogramma met differentiatie,
    - Uitgiftebeleid van de gemeente Alphen aan den Rijn (vaste grondprijzen voor eengezinswoningen van € 25.000,- exclusief BTW per woning, € 20.000,- exclusief BTW per meergezinswoning en € 190,- exclusief BTW per m² BVO voor maatschappelijke functies.
    - Grondexploitatie en vastgoedplanning conform grondexploitatie gemeente Alphen aan den Rijn.

Bijzondere uitgangspunten

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

Bij de taxatie wordt uitgegaan van de volgende bijzondere uitgangspunten:

- Taxateurs gaan ervan uit dat de provincie Zuid-Holland medewerking verleent aan een realisatie van ruim 5.600 woningen, maatschappelijke functies, parkeren, commerciële ruimten en natuurgebied.
- Taxateurs gaan ervan uit dat de bestemming planologisch mogelijk wordt gemaakt voor de gebiedsontwikkeling naar wonen en niet meer vatbaar is voor beroep/bewaar.
- Taxateurs gaan ervan uit dat alle percelen zijn aangekocht en (fictief) in eigendom van partijen zijn en de percelen grond uit ten behoeve van de realisatie van de beoogde ontwikkelingen.

[redacted]

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

Volgens de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) dient, ingeval sprake is van bijzondere uitgangspunten, ook de waarde zonder bijzonder uitgangspunt te worden gerapporteerd. De waarde zonder bijzondere uitgangspunten is door opdrachtgever niet benodigd en wordt om deze reden niet in het rapport gepresenteerd

3.15. Schattingsonzekerheid en taxatie onzekerheid

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

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

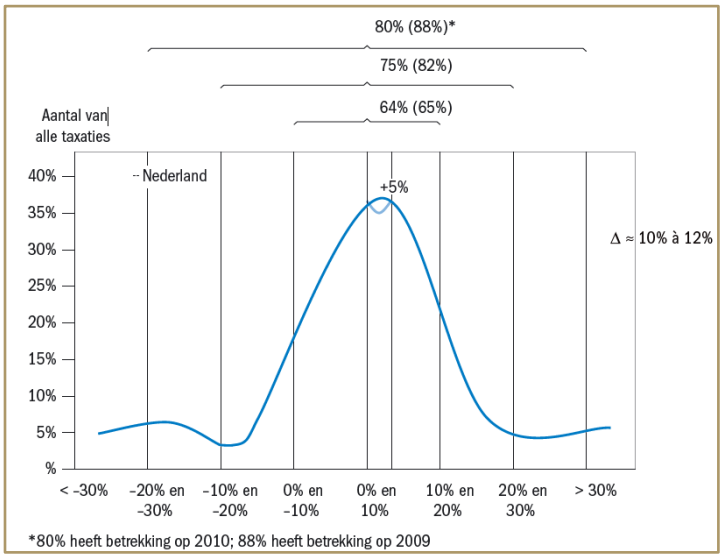
De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door een taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

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

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

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

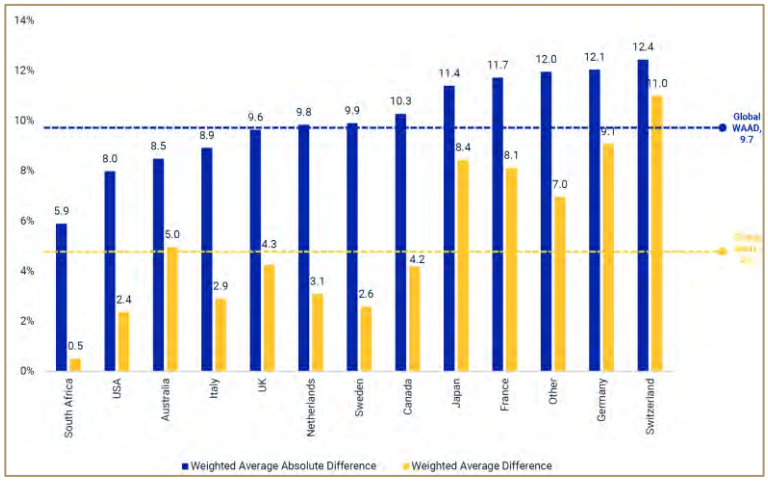
[redacted]

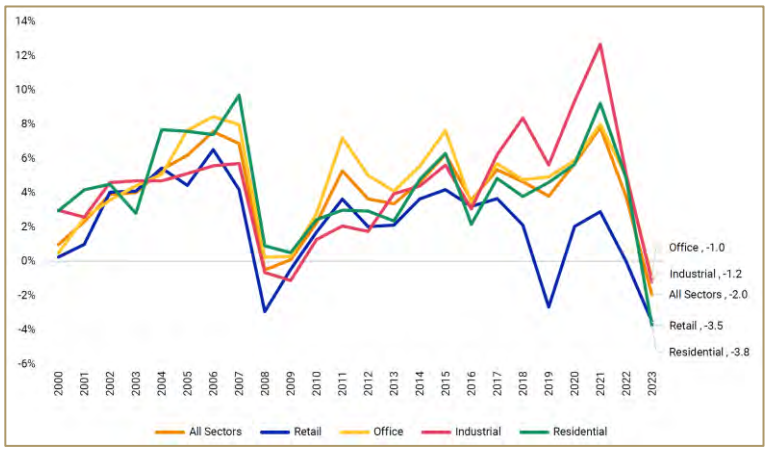


Bron: Taxatieleer vastgoed 1, Van Arnhem en Berkhout

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

De veronderstelde standaard bandbreedte van +/- 10% is recentelijk nog een keer bevestigd door MSCI/ RICS waar verkoopprijzen worden vergeleken met recente taxatie waarden. De gemiddelde afwijking tussen taxatie en verkoopwaarden in Nederland in de periode tussen 2014 en 2023 bedroeg 9,8%. De verschillen tussen de verkoopprijzen en taxatiewaarden verschillen per asset-class.





Bron: MSCI 2024

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

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

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

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden, de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, de bezichtiging vanaf openbare weg (geen bezichtigingen van de verschillende objecten) en de toegepaste taxatiemethoden, is de taxateur van oordeel dat er in onderhavige taxatie sprake is van duidelijk hogere dan gemiddelde taxatie-onzekerheden. Deze zijn inherent aan het type vastgoedobject en de toegepaste residuele grondwaardemethode.
Voor het vervolg stelt taxateur aan opdrachtgever voor de eigenaren te benaderen om een bezichtiging mogelijk te maken om de gebruikswaarde nauwkeuriger te waarderen. Bij start van de taxatieopdracht is door opdrachtgever uitdrukkelijk gevraagd vertrouwelijk te werk te gaan en de eigenaren niet te benaderen en de objecten niet te bezichtigen.

3.16. Beperkingen in gebruik, distributie en publicatie

Beperkingen in gebruik

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

Distributie en publicatie

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

[redacted]

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid. Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbrekelijk deel uit van het taxatierapport.
Indien dit taxatierapport zonder voorafgaande schriftelijke bevestiging van BaseValue B.V. wordt gedeeld met derden, is er direct sprake van een opeisbare boete van € 100.000,--.

Op 18 maart 2026 heeft de opdrachtgever per mail gevraagd de taxatie openbaar te maken in kader van de wettelijke regels van transparantie.

[redacted]

4. Procedure taxatierapport

Gedurende onze werkzaamheden hebben wij d.d. 13 maart 2026 een concept van de waarden naar de opdrachtgever verstuurd. Naar aanleiding hiervan heeft een inhoudelijke bespreking op d.d. 16 maart 2026 plaatsgevonden. Deze bespreking heeft aanleiding gegeven tot waarde mutaties. Daar waar de waarde mutatie groter is gebleken dan 5% hebben wij dit nader toegelicht. Daar waar niets vermeld staat, was geen sprake van een substantiële waarde mutatie.

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

Versie	Datum
Concept	13 maart 2026
Tweede concept	19 maart 2026
Definitief	20 maart 2026

Doorgevoerde wijzigingen:

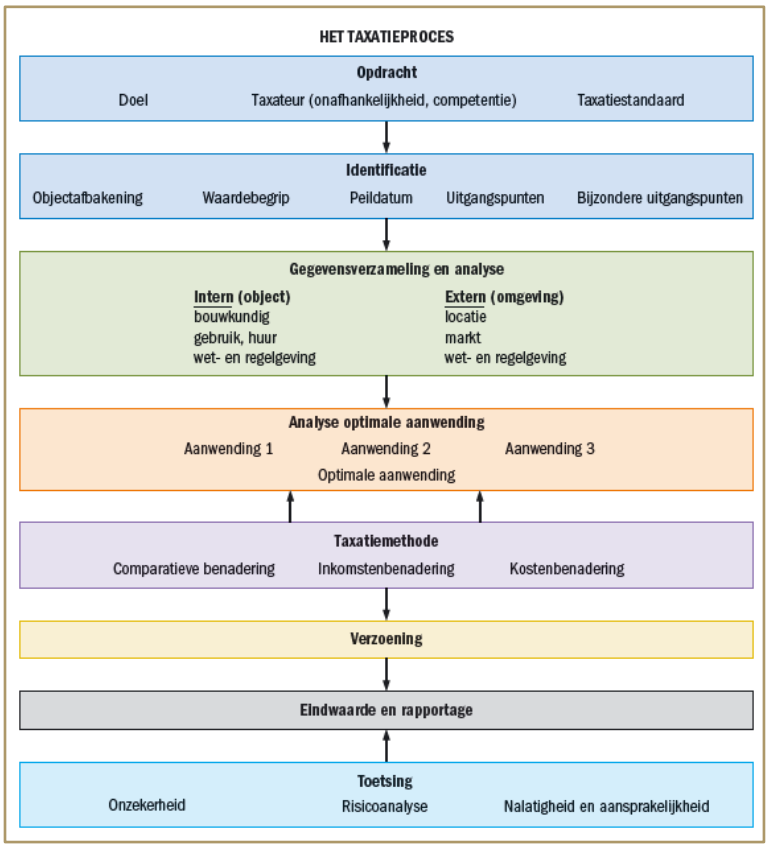
- Op basis van een geupdate kostenverhaalsgebied is de grootte van het complexgebied gewijzigd.
- Enkele uitgangspunten voor de middendure woningen zijn herzien.
- De lijst van het kostenverhaalsgebied is aangepast.

[redacted]

5. Werkwijze en methodieken

5.1. Werkwijze

In het standaardwerk 'Taxatieleer vastgoed 1' van Van Arnhem en Berkhout[1] is het volgende taxatieproces opgenomen:



Taxatieproces, bron: Van Arnhem en Berkhout (2013)

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

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

5.2. Waarderingsmethoden

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

[1] Zesde druk Noordhoff Uitgevers Groningen/Houten

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

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

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

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

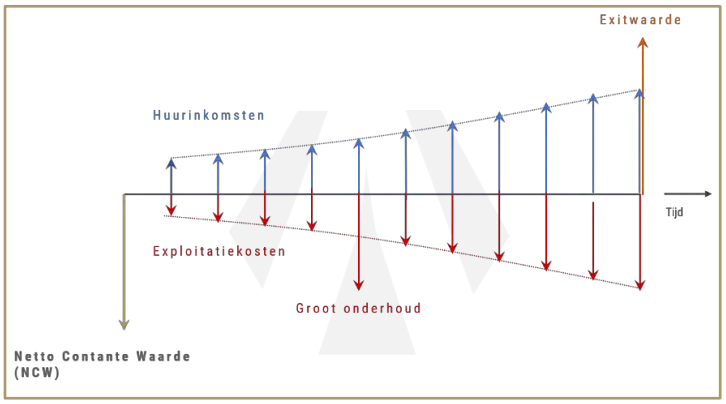
Volgens “Valuation Information Paper No. 12, Valuation of development land” van RICS zijn de aangewezen methoden voor de waardering van ontwikkelingsvastgoed de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode.

Vergelijkingsmethode / comparatieve methode

De comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door deze af te leiden uit een aantal recente transacties van vergelijkbare objecten. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van m² geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactieprijzen voor de verschillen met het te waarderen object, wordt de waarde bepaald.

Inkomstenbenadering (discounted cash flow berekening en huurwaardekapitalisatiemethode)

Hierna wordt het kasstroomschema van een belegging getoond. Er is een aankoop (gouden pijl naar beneden), er zijn huurinkomsten die jaarlijks geïndexeerd worden (blauwe pijlen omhoog) en er zijn exploitatielasten die jaarlijks geïndexeerd worden (rode pijlen naar beneden). Aan het einde van een exploitatie wordt de restwaarde berekend. Dit kan aan de hand van de exit yield. De exit yield is het bruto (of netto) aanvangsrendement van de nieuwe belegger. De exit yield representeert het aanvangsrendement voor de nieuwe belegger die het vastgoed verwerft.



Kasstroom belegger bron: eigen materiaal

[redacted]

Bruto aanvangsrendement - BAR (huurwaardekapitalisatiemethode)

Wanneer enkel naar het eerste exploitatiejaar gekeken wordt, zijn dit berekeningen aan de hand van de huurwaardekapitalisatiemethode. De bruto huurinkomsten in het eerste jaar kunnen worden gekapitaliseerd tegen het bruto aanvangsrendement (BAR), waarna eventuele correcties plaatsvinden. Wanneer de bruto huurinkomsten worden verminderd met marktconforme exploitatielasten, resteert de netto huur. De netto huurinkomsten in het eerste jaar worden gekapitaliseerd tegen het netto aanvangsrendement (NAR), waarna eventuele correcties plaatsvinden. Het bruto- en netto aanvangsrendement zijn, anders dan de naam suggereert, geen rendementen! Het zijn ratio's die de verhouding tussen de huur, exploitatielasten en de koopsom van een object. Het netto aanvangsrendement (NAR) komt overeen met het directe rendement.

Hierna wordt de formule voor de berekening van het BAR en de berekening van de waarde vrij op naam (totale investering) op basis van de huur en het BAR getoond. De formules bevatten drie variabelen. Zijn twee van de drie variabelen bekend, dan kan de derde bepaald worden.

$$Totale\ investestering = \frac{Markthuur\ eerste\ jaar\ (bij\ volledige\ huur\ tegen\ marktprijzen)}{BAR}$$

en

$$BAR = \frac{Markthuur\ eerste\ jaar\ (bij\ volledige\ huur\ tegen\ marktprijzen)}{Totale\ investering}$$

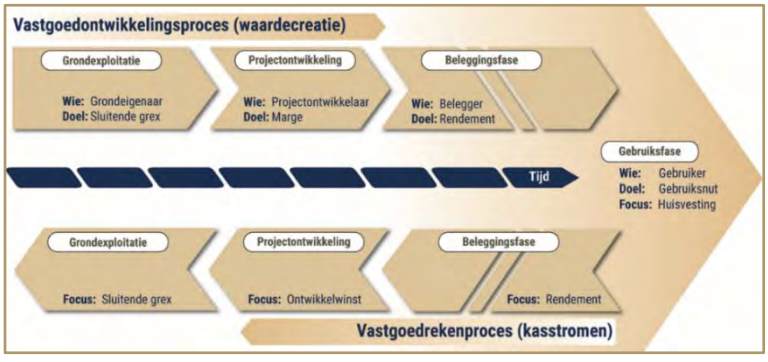
Netto aanvangsrendement – NAR (huurwaardekapitalisatiemethode)

Bij het netto aanvangsrendement worden, ten opzichte van het bruto aanvangsrendement, de marktconforme exploitatielasten van een object in de berekening betrokken. Na vermindering van de bruto huurinkomsten met de exploitatielasten resteren de netto huurinkomsten. Deze netto huurinkomsten worden aan de hand van het NAR gekapitaliseerd. Hierna wordt de formule getoond.

$$NAR = \frac{Markthuur\ eerste\ jaar - marktconforme\ exploitatiekosten}{Totale\ Investering}$$

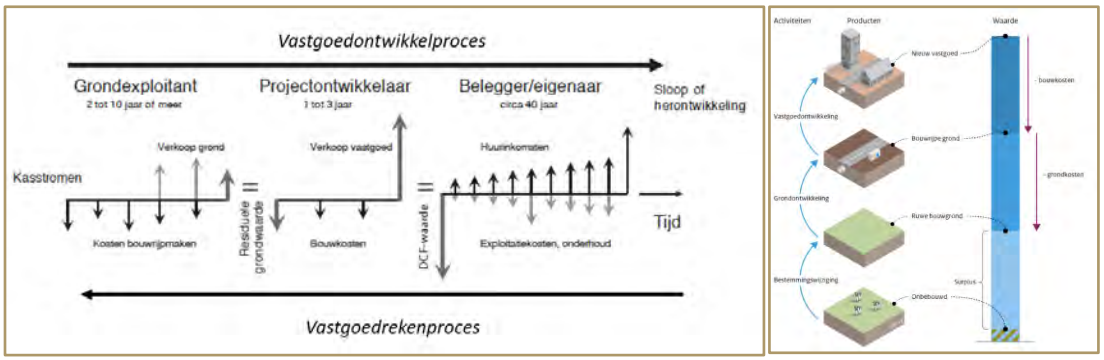
Residuele grondwaardemethodiek

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



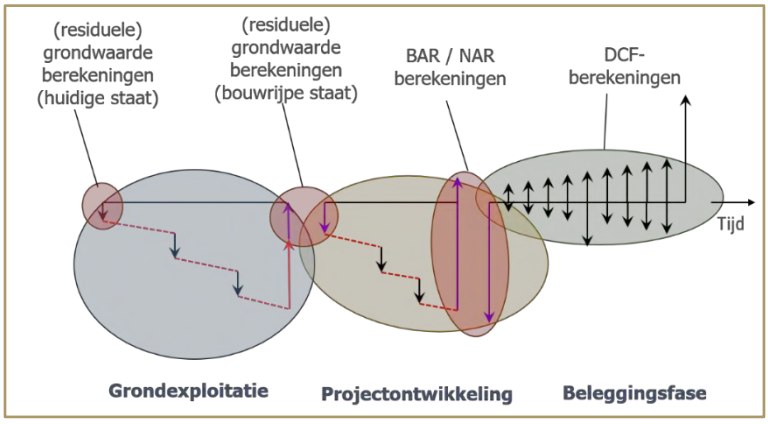
Vastgoedontwikkelingsproces en vastgoedrekenproces, Bron: Van den Berg e.a., 2016

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



Vastgoedontwikkelings- en vastgoedrekenproces, bron: Van den Berg e.a., 2016 (links) en Buitelaar, 2021[2] (rechts)

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



Bron: eigen materiaal

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

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

[2] Buitelaar, E. (2021). De werking van de grondmarkt en de rol van de overheid: verkenning en reflectie. Den Haag: PBL.

+/+ Vrij op naam prijs / beleggingswaarde
-/- BTW
= ontwikkelomzet exclusief BTW

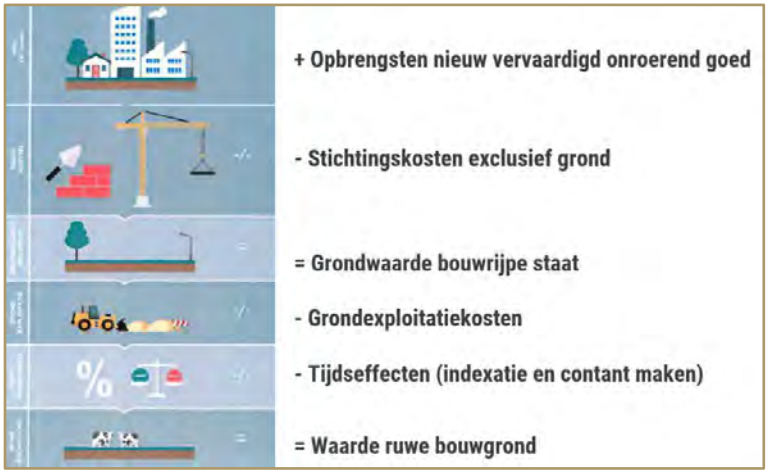
-/- bouwkosten
-/- bijkomende kosten (% over bouwkosten)
-/- algemene kosten (% over bouwkosten en bijkomende kosten)
-/- winst en risico (% over ontwikkelomzet exclusief BTW)
-/- bouwrente (50% over bouwkosten en 100% over bijkomende kosten en algemene kosten, gedurende de bouwtijd voor het niet-voorverkochte deel woningen).
= residuele grondwaarde bij oplevering

-/- rente op grond (gedurende de bouwtijd voor het niet-voorverkochte deel woningen)
= residuele grondwaarde start bouw

Overzicht grondwaardeberekening, bron: eigen materiaal

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

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



Berekening ruwe bouwgrond

Vergelijkingsmethode versus residuele methode

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

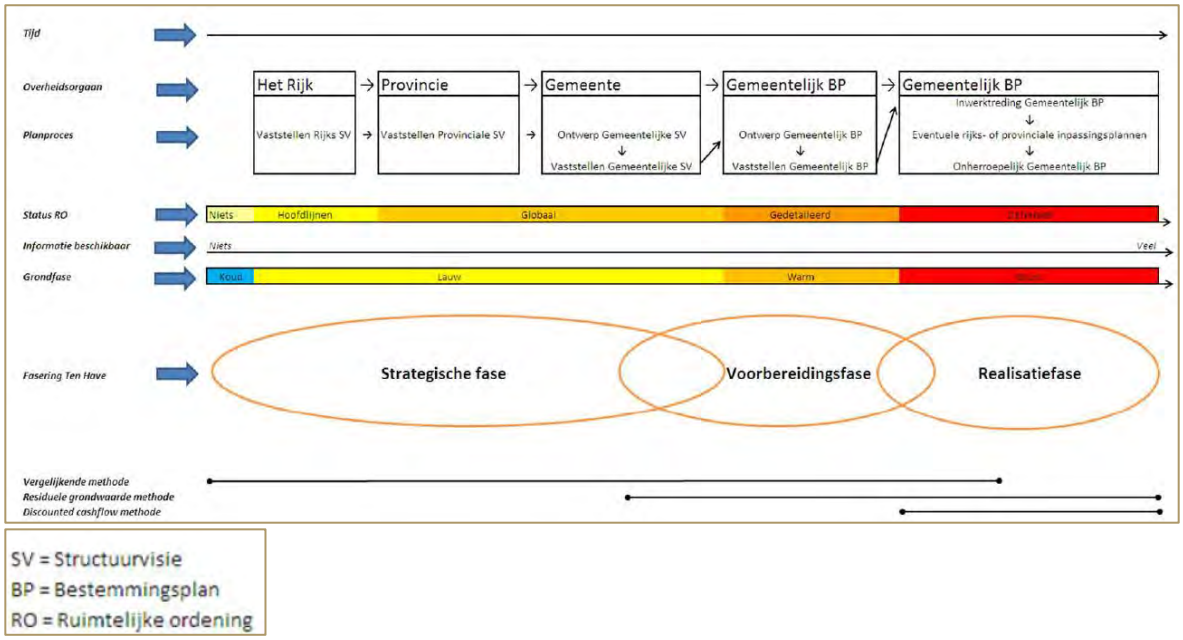
Advocaat-Generaal van de Hoge Raad in onteigeningszaken, [redacted], merkte dienaangaande inzake een onteigeningskwestie voor bijvoorbeeld het arrest van de Hoge Raad van 15 februari 2008 inzake HIT/Schiedam (LJN:BB4775) op, dat:

[3] Vrij op naam prijs / (1 + BTW)

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

Er is veel discussie omtrent de verschillende methoden. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft veelal aangegeven dat de keuze van de taxatiemethode des taxateurs is.

In het afstudeeronderzoek '*Het proces van koud naar heet - Een onderzoek naar de meest geëigende taxatiemethode voor ongebouwd ontwikkelingsvastgoed*' van Stokmans en Haverkamp, begeleid door ing. A. van Gellicum MRE RT MRICS[4] is het navolgende overzicht opgenomen.



Bron: rapportage afstudeeronderzoek 'Het proces van koud naar heet - Een onderzoek naar de meest geëigende taxatiemethode voor ongebouwd ontwikkelingsvastgoed'

Wanneer sprake is van gemeentelijk bestemmingsplan en/of de contouren van het bouwplan duidelijk zichtbaar zijn prevaleert de residuele methode in combinatie met de discounted cashflow methode.

Binnenstedelijke herontwikkelingsopgaven zijn vanwege afwijkende programma's, fasering, opbrengsten en kosten onderling weinig vergelijkbaar. Bruikbare referentietransacties zijn daarmee vrijwel niet beschikbaar. Om deze reden wordt de vergelijkende methode in deze afgewezen als bruikbare taxatiemethode.

Highest and best use

De marktwaardebasis gaat uit van de optimale aanwending voor het vastgoed ("highest and best use"). De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoed object dat binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en wat resulteert in een zo hoog mogelijke vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

[4] Rentmeester, taxateur, onteigeningsdeskundige en gerechtelijk deskundige. Destijds werkzaam als partner bij Kendes Rentmeesters & Adviseurs en thans werkzaam bij Steenhuijs Grondzaken.

Optimale aanwending beperkt zich niet tot de vigerende juridische status (van bijvoorbeeld bestemmingen, vergunningen of overheidsbeleid)[5]. Er is wel degelijk ruimte voor het meenemen van toekomstige, nog niet geheel zekere, ontwikkelingen (verwachtingswaarde). De *aannemelijkheid* dat de wettelijke bepalingen (planologie) kunnen wijzigen, moeten door de taxateurs in beschouwing worden genomen. Het gaat *niet* om een rigide juridische lezing van het vigerende bestemmingsplan, maar de aannemelijke wijzigingsmogelijkheden van planologie moeten meegenomen worden bij het bepalen van de marktwaarde.

Egalisatie (complexwaarde)

Gronden binnen een complex worden op de voet van artikel 40d Ow gewaardeerd naar een (gemiddelde) complexwaarde. In lid 2 van artikel 40d Ow is bepaald dat onder het complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

Artikel 40d Onteigeningswet gaat uit van het egalisatiebeginsel, waarbij alle baten en lasten, alsmede alle bestemmingen dienen te worden omgeslagen over de in dat complex gelegen grond. Dit neemt met zich mee dat binnen een te exploiteren complex de specifieke bestemmingsonderdelen - zoals bijvoorbeeld plantsoen, weg, kavels waar vastgoed gerealiseerd wordt, water en dergelijke – niet tot afzonderlijke prijzen mogen leiden, maar in beginsel één prijs dienen op te leveren, in vaktermen de zogeheten "ruwe bouwgrondprijs", ook wel de "complexprijs".
Er is, volgens vaste jurisprudentie en literatuur, sprake van een complex wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria.

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

Taxateurs zijn van mening dat het getaxeerde één complex betreft. De taxateurs nemen hierbij in aanmerking dat de beoogde ontwikkeling wordt vervat in één bestemmingsplan, het stelsel van de grondexploitatiewetgeving uitgaat van de fictie van een (lees: één) gemeentelijke grondexploitatie, de toegedachte bestemmingen een samenhangende eenheid omvatten en de ontwikkeling in de tijd bezien samenhang vertoont.

[5] https://www.nrvt.nl/zin-en-onzin-over-highest-and-best-use/

6. Locatie, object en bereikbaarheid

6.1. Locatieomschrijving

De getaxeerde percelen grond zijn gelegen in de Gnephoek, in het noordwesten van de gemeente Alphen aan den Rijn.

Hierna wordt een luchtfoto van het gebied getoond.



Luchtfoto's, bron: GoogleMaps.

6.2. Object

Huidig gebruik	Agrarisch gebied met bedrijven en water
Beoogd gebruik	Gebiedsontwikkeling wonen, commerciële functies, parkeren, maatschappelijk en natuurgebied met bijbehorende infrastructuur.

[redacted]

De foto’s hierna tonen een selectie van de locatie.

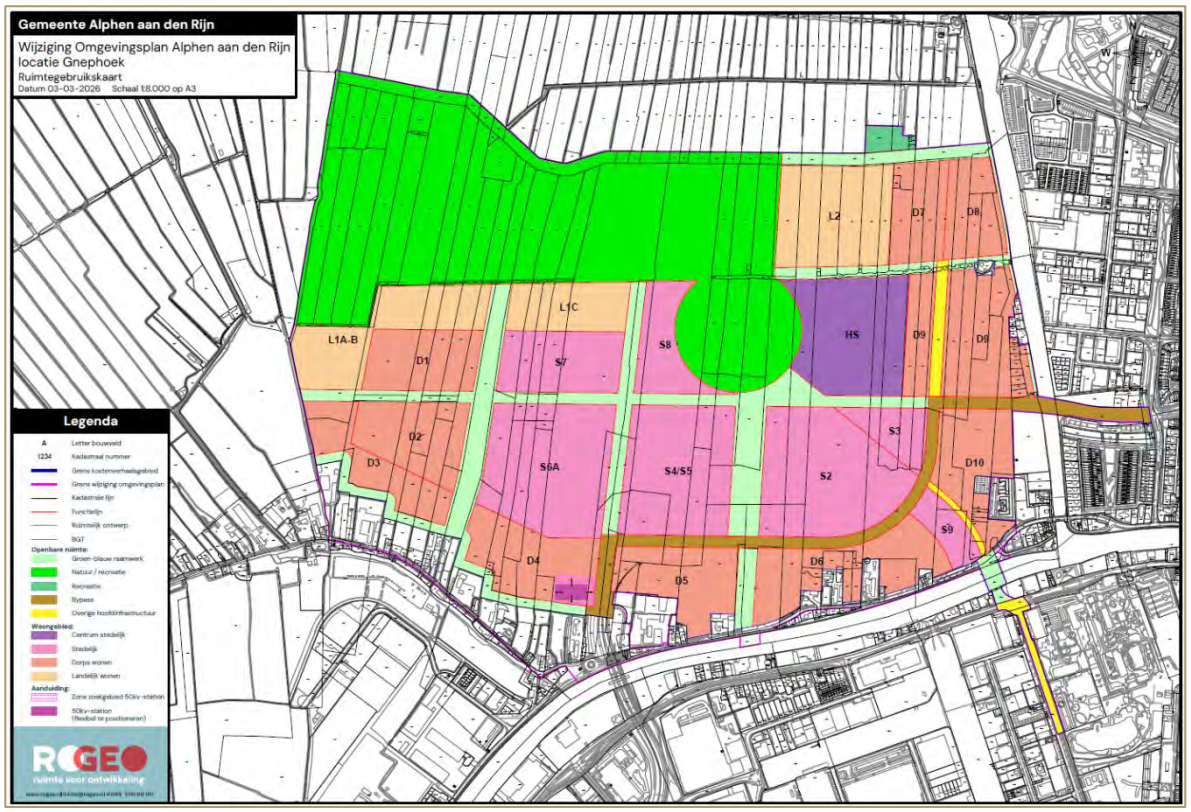


Foto’s van de locatie ten tijde van de bezichtiging (februari 2026).

6.3. Complexbenadering

Taxateurs dienen het 'complex' in het kader van artikel 15.24 van de Omgevingswet af te bakenen. Opdrachtgever heeft haar mening gegeven over de afbakening vanwege vaststelling van het KV-gebied, maar de afbakening van het complex is een beslissing van de taxateur.

De ontwikkeling wordt gezien als een complex. In totaal is het plangebied 2.116.096 m² groot en is in navolgend plattegrond weergegeven (bron: vlakkenkaart d.d. 3 maart 2026).



Vlakkenkaart d.d. 3 maart 2026, bron: opdrachtgever.

Correctie plangebied voor de berekening van de complexwaarde
Er is in overleg met de opdrachtgever een splitsing toegepast. Enerzijds dient de lijst, zoals aanlgeleverd door opdrachtgever, als uitgangspunt en voor de aanvraag van de kostenverhaalsregels nderszijds dienmt taxateur een complex af te bakenen dat past binnen de richtlijnen van hde onteigeningswet. Met andere woorden: de taxateurs hebben opgemerkt dat enkele p[ercelen grond toegerekend worden aan het complex dat geen daadwerkelijke programmatische en financiele band hebben met de herontwikkeling, zoals het stuk rivier (Oude Rijn en Heimanswetering) als ook een groot stuk openbare weg die dezelfde functie blijft behouden.

Er is daarom een correctie toegepast op de aangereikte plankaart. Taxateurs hebben de opdrachtgever hierop gewezen en gezamenlijk besloten enkele percelen grond niet mee te nemen in de analyse van de complexwaarde.

In totaal zijn circa 15.884 m² uit het gebied gehaald dat in de ogen van taxateurs niet voldoet aan de kaders van de onteigeningswet. De totale oppervlakte voor het complex is geschat op 2.100.212 m².

[redacted]

Oospronkelijk complexgebied		**2.116.097,67**
Percelen gronden		
	OHN00A 00842G0000	85,24
	OHN00A 01271G0000	732,20
	OHN00A 01611G0000	571,29
	APN01A 04566G0000	18,96
	APN01A 04567G0000	73,30
	APN01A 05493G0000	375,56
	APN01A 08408G0000	6.416,36
	APN01A 08773G0000	1.933,89
	OHN00A 01699G0000	30,00
	OHN00A 01726G0000	625,93
	OHN00A 01728G0000	42,00
	APN01A 07265G0000	1.576,72
	OHN00A 01612G0000	1.563,33
	OHN00A 01697G0000	1.839,78
Buiten het complexgebied		**15.884,56**
	Totaal complexgebied t.b.v. complewaarde	**2.100.212,89**

Overzicht percelen grond die geen onderdeel uitmaken van de financiele analyse van de inbrengwaarde.

6.4. Duurzaamheidsaspecten

Hoewel duurzaamheid geen gedefinieerde term is, omvat duurzaamheid een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieu gerelateerde en economische factoren, die van invloed kunnen zijn op de waarde. Aangezien commerciële markten steeds gevoeliger worden voor zaken die betrekking hebben op duurzaamheid, is door de taxateur een globale toets uitgevoerd ten aanzien van duurzaamheidskenmerken op objectniveau.

Auto

De locatie is per auto goed bereikbaar.
De dichtstbijzijnde autosnelwegen zijn de A4 en de A12 die beiden binnen circa 15-20 autominuten bereikbaar zijn.

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



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

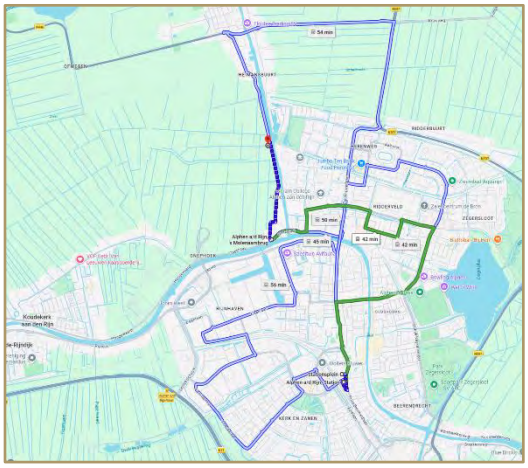
Openbaar vervoer (bus/tram)

De locatie is per openbaar vervoer per bus matig bereikbaar. De dichtstbijzijnde bushalte is gelegen op circa 1-2 km afstand.

[redacted]

Openbaar vervoer (NS-station)

Het dichtstbijzijnde treinstation (Alphen aan den Rijn) is gelegen op circa 15 minuten (circa 10 km) afstand van het getaxeerde.



Openbaar vervoersverbindingen, bron: GoogleMaps.

6.5. Parkeren

Er is nog geen ontwikkelingsplan uitgewerkt. Er wordt ervan uitgegaan dat de ontwikkeling parkeren zo veel mogelijk in parkeervoorzieningen, zogenaamde parkeerhubs, oplost. Het is uiteraard mogelijk dat incidenteel parkeren op eigen erf en gedeeltelijk in de openbare ruimte langs de weg mogelijk blijft. Tevens is het uitgangspunt dat voldaan wordt aan de parkeernormering.

6.6. Voorzieningen

Het getaxeerde heeft een matig voorzieningenniveau. De walk score is een manier om het voorzieningenniveau binnen loopafstand te kwantificeren. De locatie heeft een walk score van 21 op een schaal van 0 tot 100, welke in de onderstaande afbeelding is weergegeven. Deze score geeft aan dat het getaxeerde is gelegen in een gebied waar binnen loopafstand weinig voorzieningen (horeca, winkels, supermarkten e.d.) gesitueerd zijn.



Walkscore, bron: walkscore.com

[redacted]

6.7. Bodemverontreiniging

Wij raadpleegden www.bodemloket.nl maar ook atlas.odmh.nl voor het verkrijgen van informatie over mogelijke verontreiniging en uitgevoerd onderzoek. Hierna treft u de uitsnede uit de kaart aan.



Bodem, bron: atlas.odmh.nl.

De bodemkaart toont aan dat er op locatie bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Verder onderzoek ter hoogte van de locatie kan noodzakelijk zijn.

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

6.8. PFAS

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

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

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

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

Navolgende figuur toont de signaleringskaart.



Bron: SWECO

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

6.9. Asbest

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

6.10. Kabels en leidingen

Taxateurs hebben van opdrachtgever en ontwikkelingscombinatie vernomen, dat er geen kabels en leidingen in het gebied aanwezig zijn, omdat het agrarische percelen betreft. Taxateurs hebben vervolgens geen KLIC-melding opgevraagd om dit te verifiëren.

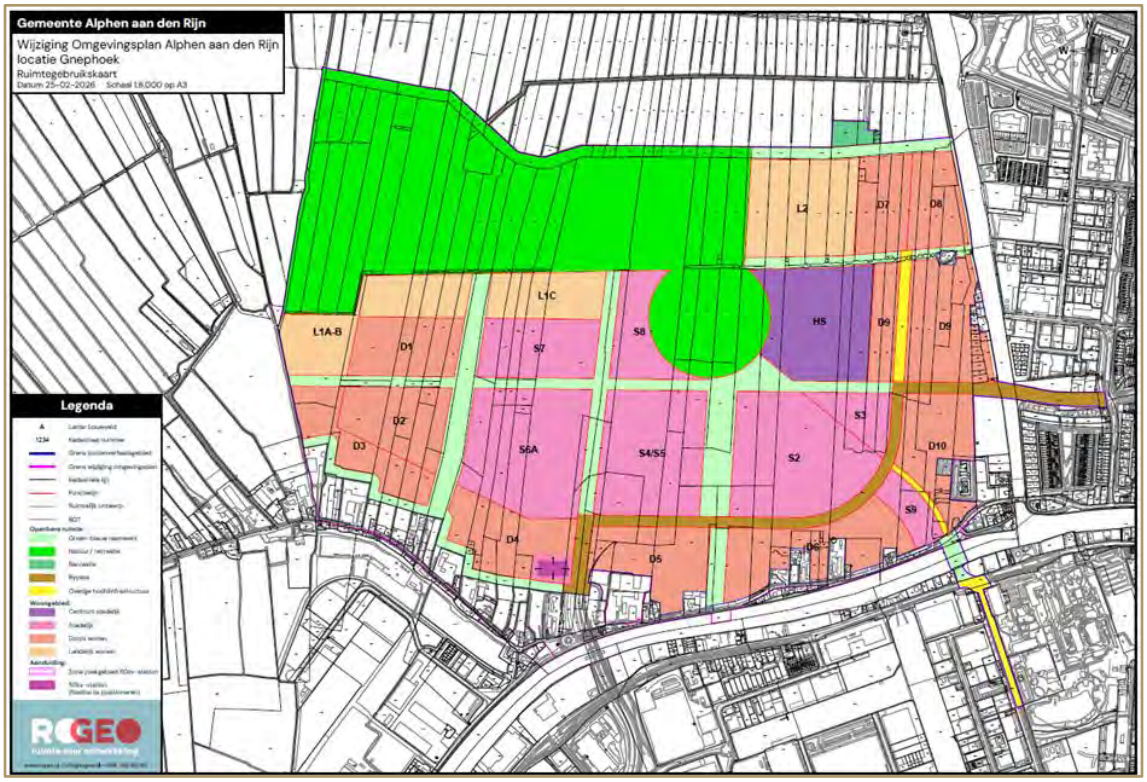
7. Privaatrechtelijke aspecten

7.1. Kadastrale situatie

Kadastrale omschrijving object(en), grootte en eigendom

De geraadpleegde kadastrale berichten, kadastrale uittreksels en akten van levering vormen de onderleggers en uitgangspunten voor de privaatrechtelijke aspecten. Alle van toepassing zijnde documenten zijn te vinden in de bijlagen. Navolgende tabel toont de gegevens met betrekking tot de kadastrale situatie.
Gezien de omvang van 231 percelen die het complexgebied omvat is ervoor gekozen de hele lijst van kadastrale percelen niet in het rapport op te nemen maar te verwijzen naar de bijlagen.

De onderzochte percelen zijn in navolgende kadastrale kaart gekleurd weergegeven.



Kadastrale kaart, bron: Kadaster (bewerkt)

[redacted]

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster, zzoals een voorkeursrecht gemeenten, zie (hoofdstuk 8.3).

Huidig gebruik/toekomstige bestemming

Vestigingsvereisten

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming en dat de toegedachte bestemming een niet-agrarische is.

Het huidige gebruik van de betreffende percelen en perceelsgedeelten is grotendeels agrarisch, water, recreatief (volkstuinen) en bedrijfsmatig. De toegedachte bestemmingen voor de onderhavige locatie zijn wonen, natuur, water en verkeer met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. In de onderhavige situatie is sprake van toegedacht afwijkend gebruik en daarmee is aan de formele vestigingsvereisten voldaan.
Vestigingsgrondslag

Beheersverordening en bestemmingsplannen

Voor het gebied vigeert de beheersverordening 'Buitengebied Alphen West 2018', vastgesteld op 15 maart 2018. Verder vigeren voor de locatie de bestemmingsplannen 'Geluidszone Industrieterrein Oude Rijn', vastgesteld op 13 oktober 2016 en deels Landlustweg 7 en 1 0a, Alphen aan den Rijn, vastgesteld op 2 5 maart 2021. Aan de betreffende percelen en perceelsgedeelten zijn de bestemmingen 'Agrarische doeleinden', 'Agrarisch', 'Bedrijfsdoeleinden', 'Recreatieve doeleinden' en 'Landschappelijke doeleinden' toegekend.

De vigerende bestemmingsplannen en de beheersverordening geven niet de actuele visie op de gewenste ontwikkeling weer. Deze bieden dan ook geen grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Structuurvisie/omgevingsvisie

Voor het gebied vigeert eveneens de structuurvisie 'Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn, Groene gemeente met Lef', vastgesteld op 27 januari 2022. In deze structuurvisie zijn voor de locatie aanwijzingen voor de toegedachte bestemmingen gegeven. De grondslag voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht (door de gemeenteraad) wordt daarom gevormd door artikel 4 Wvg.

Aankomsttitels

Gezien de omvang van 231 percelen die het complexgebied omvat, is ervoor gekozen niet de hele lijst van aankomsttitels in het rapport op te nemen maar te verwijzen naar de bijlagen.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen

De opdrachtgever heeft gevraagd het uitgangspunt voor de taxatie te hanteren, dat er geen zwaarwegende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen zijn, die van invloed is op de waarde van het getaxeerde. Indien dit uitgangspunt niet juist blijkt te zijn dient de mogelijke beperkende factor gewaardeerd te worden en de getaxeerde waarde daarmee gecorrigeerd te worden.

[redacted]

8. Publiekrechtelijke aspecten

8.1. Bestemming

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Er is sprake van een tijdelijk omgevingsplan dat bestaat uit de voormalige bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

Hierna worden de kenmerken van het bestemmingsplan in het kort weergegeven:

Bestemmingsplan	
Naam bestemmingsplan	Buitengebied Alphen West 2018
Status	Onherroepelijk
Datum	15 maart 2018
Gemeente	Alphen aan den Rijn
Enkelbestemming	Diverse bestemmingen Wonen, recreatieve, agrarische, bedrijfs- en maatschappelijke doeleinden
Dubbelbestemming	Diverse bestemmingen



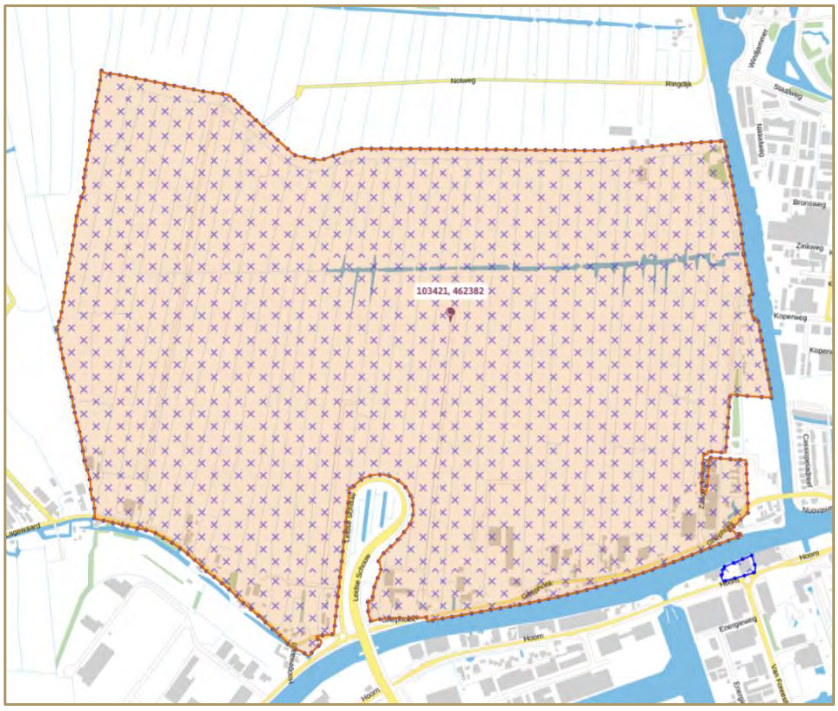
Afbeelding Buitengebied Alphen West 2018

Er zijn ook nog andere vigerende plannen in werking zoals:

- Parapluplan parkeren
- Geluidszone Industrieterrein Oude Rijn
- Maximabrug

- Cultuurhistorie
- Chw bestemmingsplan Rijnhaven Oost 2021
- Alphen Stad - geconsolideerd
- TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Bedrijventerreinen
- TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale, Alphen aan den Rijn

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



Verbeelding voorbereidingsbesluit Gnephoek, bron: omgevingswet

Voorbeschermingsregels voorbereidingsbesluit Gnephoek behorende bij het werkingsgebied zoals vastgelegd in het gml-bestand NL.IMRO.0484.vbgnephoek2025-VA01

Artikel 1 Voorrangsbepaling
In aanvulling op de regels van het omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn gelden de navolgende voorbeschermingsregels. Voor zover het omgevingsplan activiteiten mogelijk maakt die niet in overeenstemming zijn met deze voorbeschermingsregels, zijn deze activiteiten door de werking van de voorbeschermingsregels niet toegestaan. Deze voorbeschermingsregels gaan voor de regels van het omgevingsplan.

Artikel 2 Toepassingsbereik
De regels in dit voorbereidingsbesluit zijn van toepassing voor het werkingsgebied als vastgelegd in het gml-bestand NL.IMRO.0484.vbgnephoek2025-VA01.

Artikel 3 Begrippen

a. bestaand gebruik:
   het gebruik zoals dit bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze voorbeschermingsregels en rechtens mag bestaan.
b. b. bestaande bouwwerken:
   bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze voorbeschermingsregels legaal aanwezig zijn of mogen worden gebouwd op grond van een omgevingsvergunning.

Artikel 4 Verbodsbepalingen
Het is verboden om zonder omgevingsvergunning:

a. het bestaande legale gebruik van de onder artikel 1.2 aangewezen gronden en bestaande bouwwerken te wijzigen ten behoeve van een andere activiteit;
b. het in het eerste lid genoemde gebruik uit te breiden;
c. een omgevingsplanactiviteit bouwwerken uit te voeren.

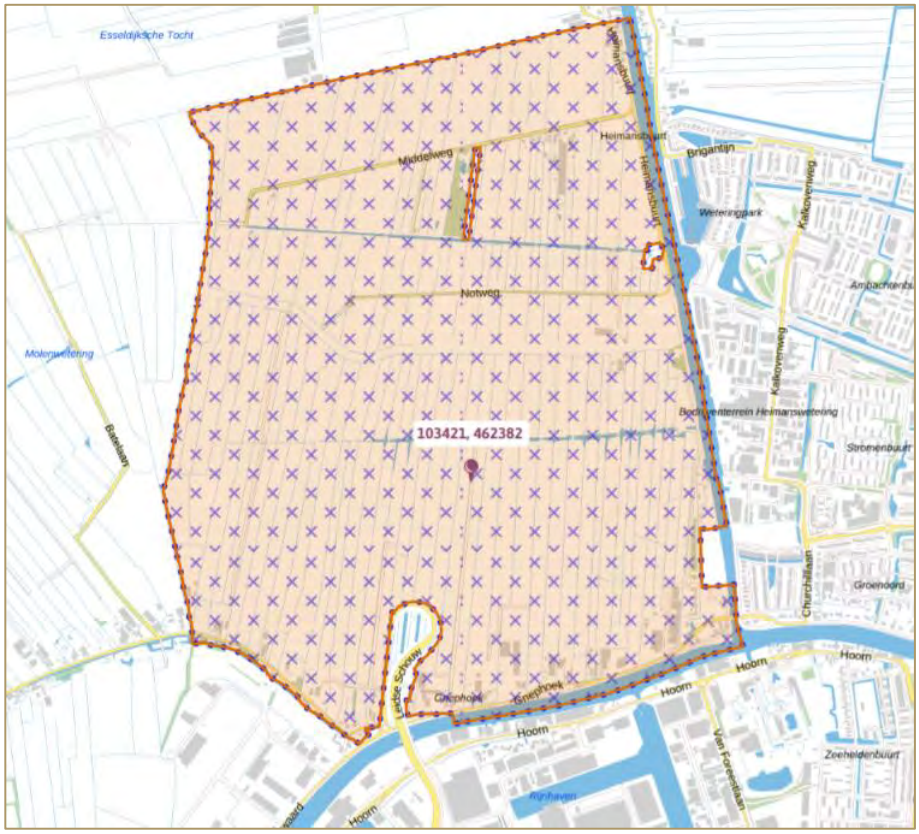
Artikel 5 Uitzondering op verbodsbepaling
Het in artikel 4 bedoelde verbod geldt niet voor:

a. activiteiten die het onderhoud en het beheer betreffen;
b. activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de datum van inwerkingtreding van deze voorbeschermingsregels.

Artikel 6 Beoordelingsregels vergunningverlening
Burgemeester en wethouders kunnen de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 verlenen als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de voorgenomen activiteit niet strijdig is met de in voorbereiding zijnde wijziging van het omgevingsplan Gnephoek, en
b. er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, en
c. er wordt voldaan aan instructieregels van Rijk en provincie Zuid-Holland.

Artikel 7 Termijn omgevingsvergunning
Burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 die betrekking heeft op een wijziging of uitbreiding van gebruik een termijn verbinden.



Beheersverordening: Buitengebied Alphen West 2018, bron: omgevingsloket.

Artikel 1: Algemene bepaling

- Op de onderhavige beheersverordening Buitengebied Alphen West 2018 zijn met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening van overeenkomstige toepassing:
    a. de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan Buitengebied West, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn op 22 november 1990 en opgenomen in bijlage 1, bijlage 2 en bijlage 3;
    b. alsmede de verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

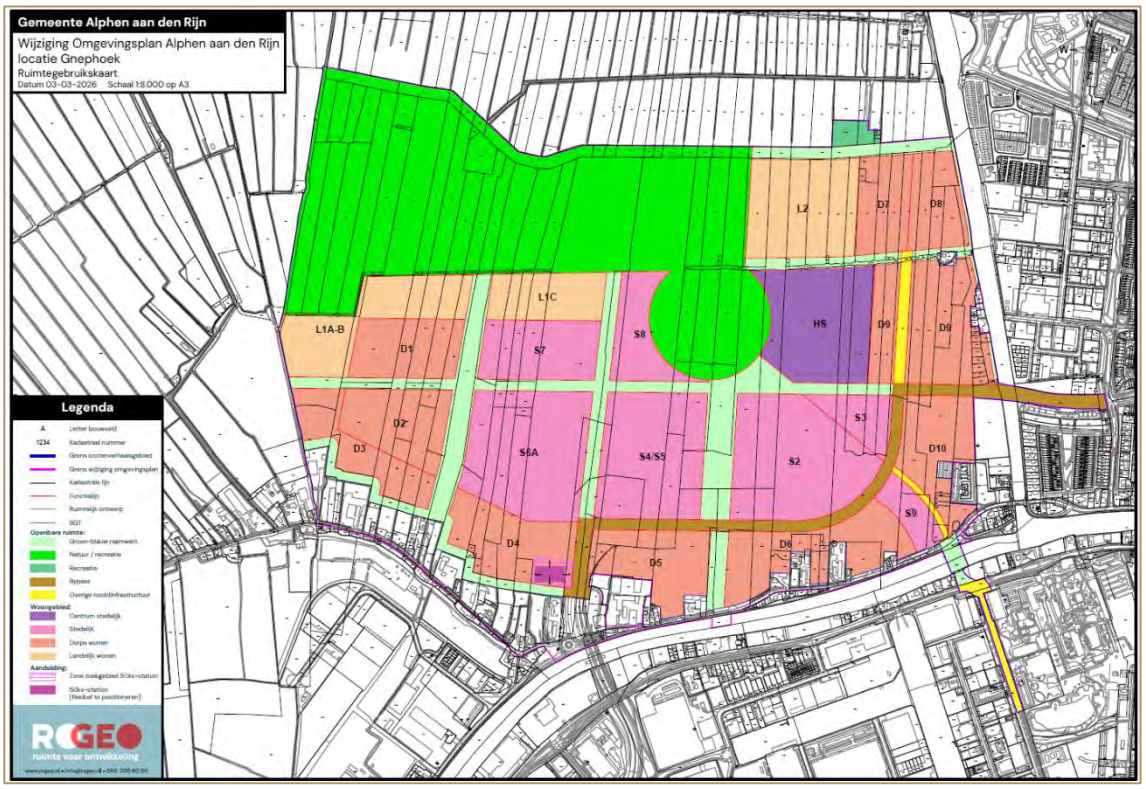
8.2. Toekomstige beoogde bestemming

De gebiedsontwikkeling Gnephoek te Alphen aan de Rijn betreft een woonprogramma van circa 5.600 woningen, met commercieel programma en parkeren in parkeerhubs en natuur.

Algemeen
In 2023 is het contourenplan voor de ontwikkeling van de Gnephoek vastgesteld. De ontwikkeling ziet toe op de realisatie van ca. 5.600 woningen met bijbehorende voorzieningen in een groen/blauw casco en een natuurgebied. Deze ontwikkeling wordt door Gemeente Alphen aan den Rijn met ontwikkelaars BPD en AM, die een groot deel van de grond in eigendom hebben, samen voorbereid. Voor de ontwikkeling zijn grootschalige kunstwerken nodig, te weten een aquaduct en een fietsbrug. Omdat de gemeente voor het niet-toerekenbare deel van deze kosten geen dekking had, is in 2024 een Rijksbijdrage a € 50 mln. aangevraagd en ontvangen.
Vanaf eind 2024 is gestart met het opstellen van het masterplan. Net als bij het contourenplan is een onafhankelijke businesscase opgesteld als financiële onderbouwing van het masterplan Gnephoek. Deze dient ter besluitvorming in de Raad van Gemeente Alphen aan den Rijn en vormt een belangrijke basis voor de nog vast te stellen samenwerkingsovereenkomst.

Beoogde programma
Het plangebied dat is opgenomen in de businesscase is gebaseerd op de kaart, aangeleverd door de werkgroep ruimte. In deze kaart zijn de te handhaven percelen, het natuurgebied, de hoofdstructuur en de verschillende woongebieden onderscheiden weergegeven. De totale oppervlakte sluit aan op het totaal aan kadastrale percelen.

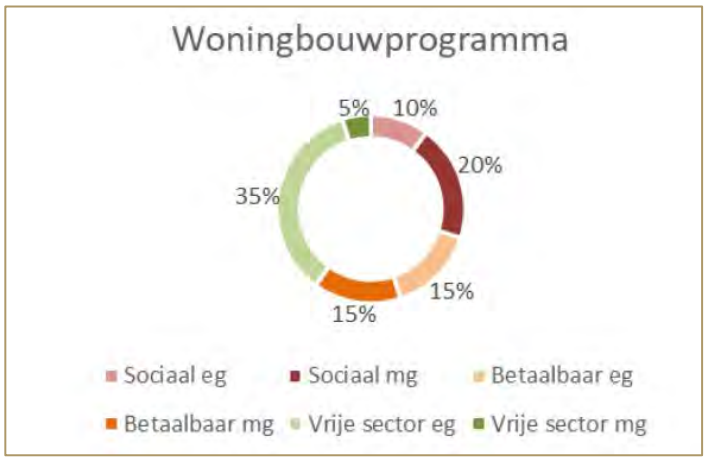




Ruimtegebruikskaart d.d. 3 maart 2026, bron: opdrachtgever.

Uitgangspunten woningbouwprogramma

Voor het woningbouwprogramma heeft een omvang van 5.500 woningen, bestaande uit 30% sociale huur, 30% betaalbaar en 40% vrije sector. Deze is mede gebaseerd op een marktanalyse van Companen d.d. 31 mei 2025. Voor de afweging huur en koop binnen de betaalbare categorie zijn er verschillende samenstellingen verkend. Het totale programma komt op een verdeling van 58% koop en 42% huur. Verder is de verhouding grondgebonden en appartementen uit het plan gehandhaafd, met 60% grondgebonden en 40% appartementen.



Woningbouwprogramma, bron: opdrachtgever.

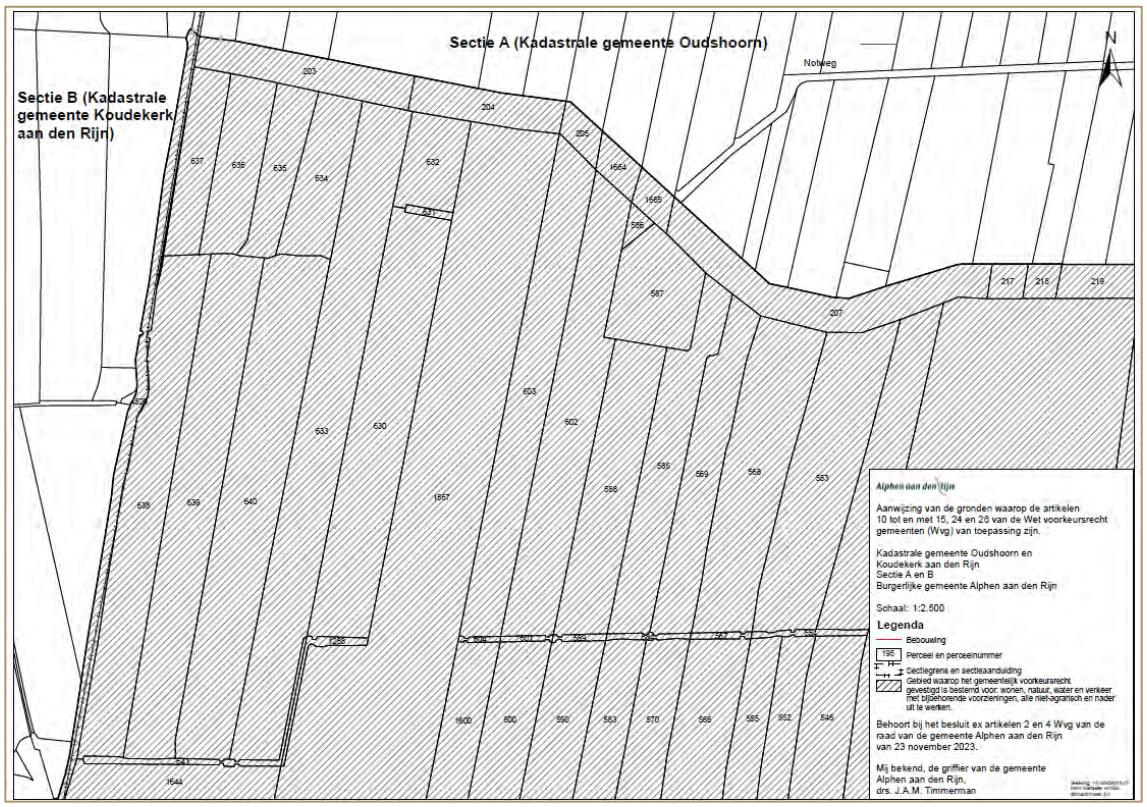
8.3. Voorkeursrecht Omgevingswet

Op de kadastrale uittreksels staat vermeld dat het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex. art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (art. 6).
Deze informatie is onttrokken uit de kadastrale berichtgeving, te vinden in de bijlagen.

[redacted]

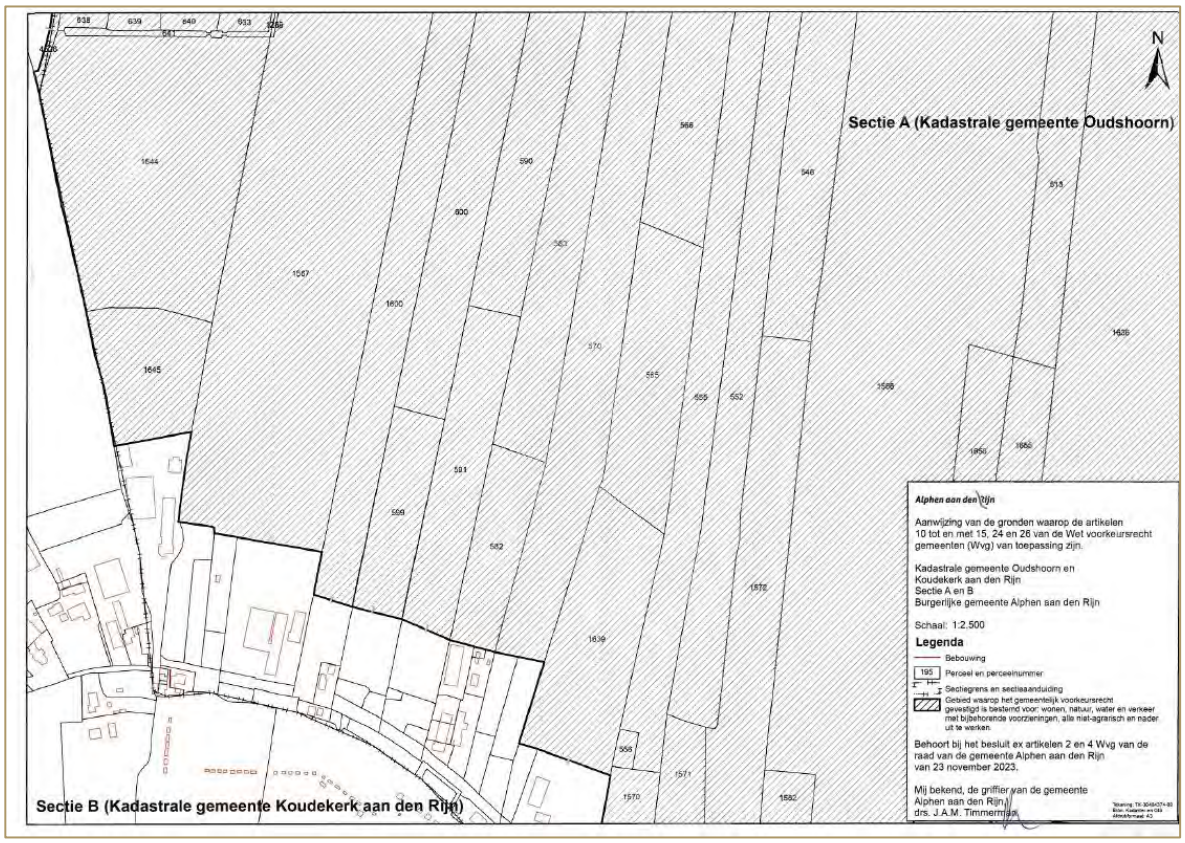
Voorkeursrecht gemeenten

Op 25 november 2023 is door de gemeente Alphen aan den Rijn een voorkeursrecht gemeenten op een groot deel van de in het plangebied opgenomen percelen gelegd. In de bijlagen is de akte opgenomen. Hierna is een indicatie van het beslag van het voorkeursrecht weergegeven.

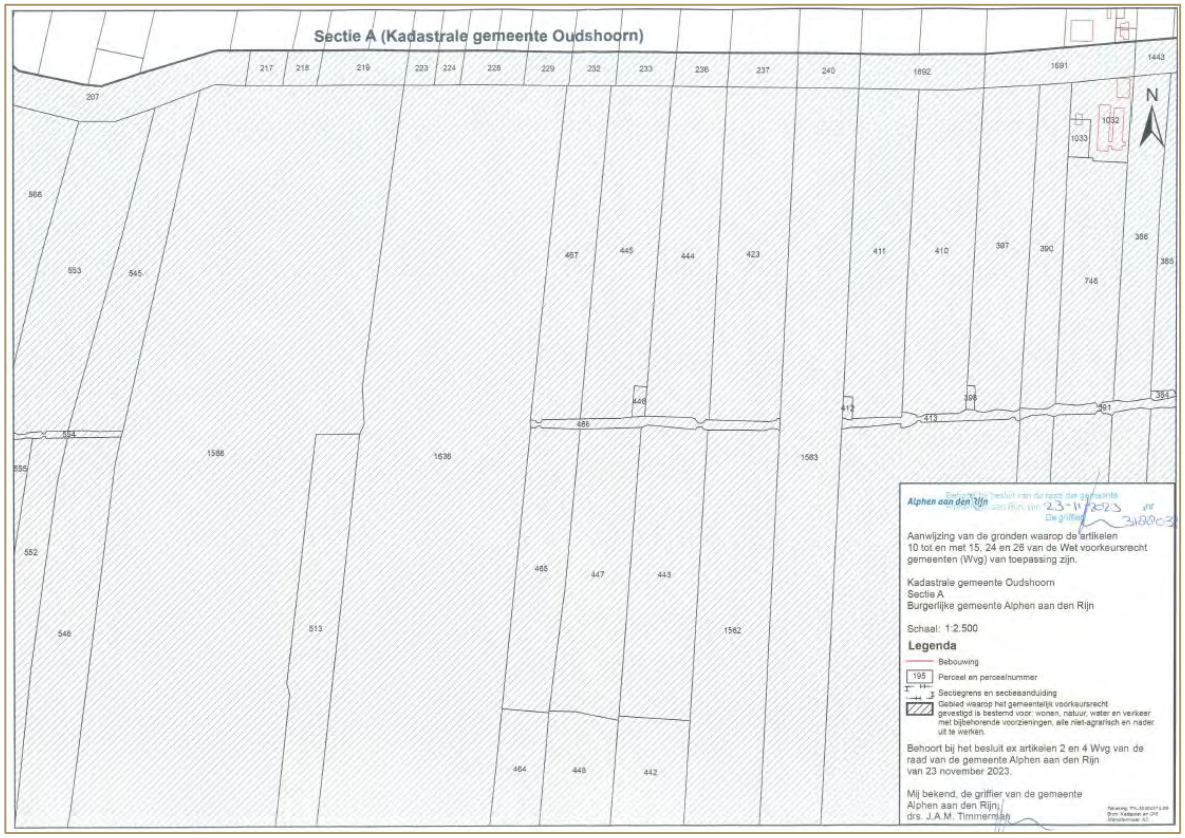


Deel 1 van het voorkeursrecht gemeenten, bron: kadaster.

[redacted]

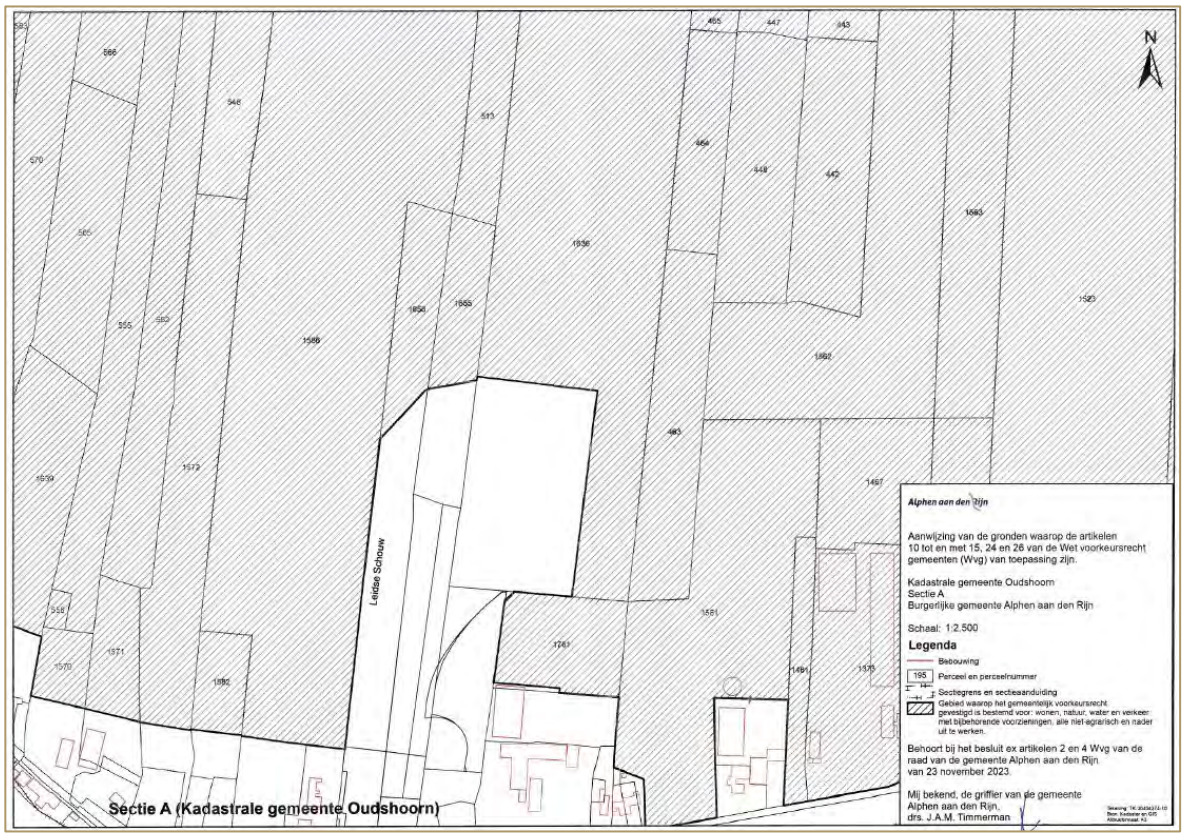


Deel 2 van het voorkeursrecht gemeenten, bron: kadaster.

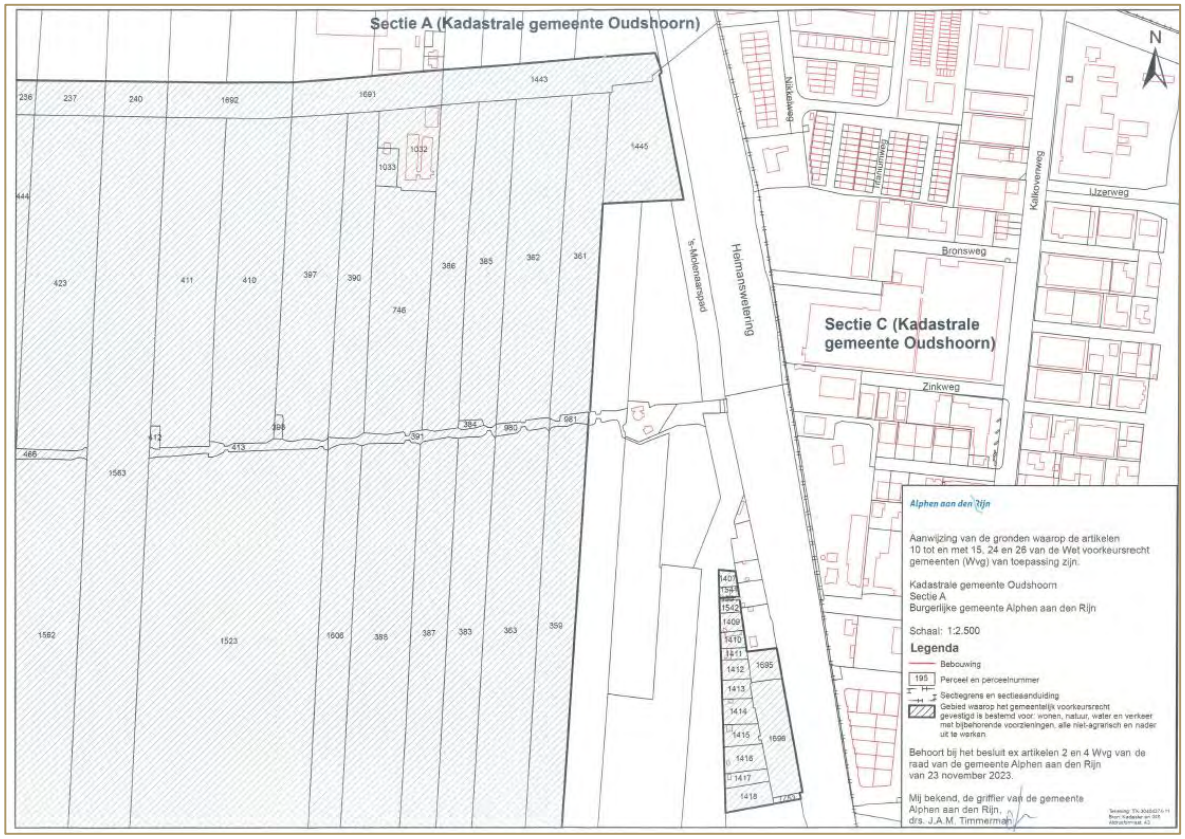


Deel 3 van het voorkeursrecht gemeenten, bron: kadaster.

[redacted]



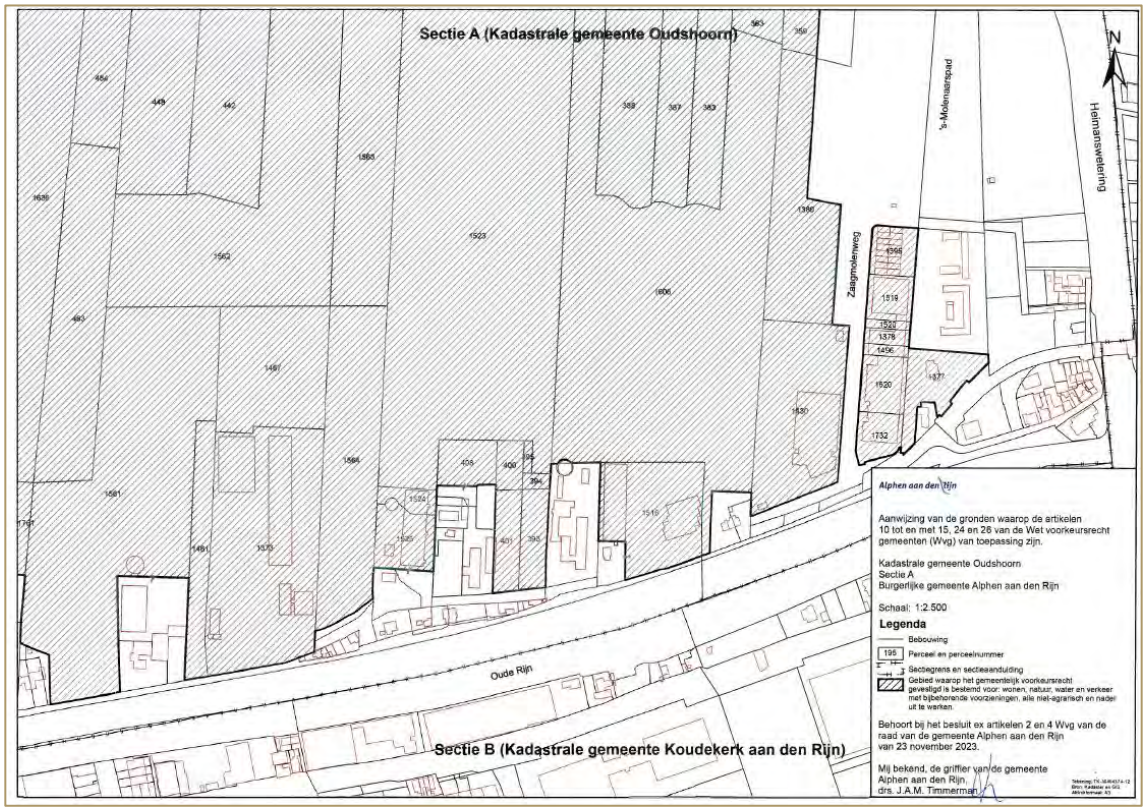
Deel 4 van het voorkeursrecht gemeenten, bron: kadaster.



Deel 5 van het voorkeursrecht gemeenten, bron: kadaster.

[redacted]

R NVM RICS



Deel 6 van het voorkeursrecht gemeenten, bron: kadaster.

8.4. Monumentale status

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

8.5. Beschermd Stadsgezicht

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

8.6. Stikstof

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

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

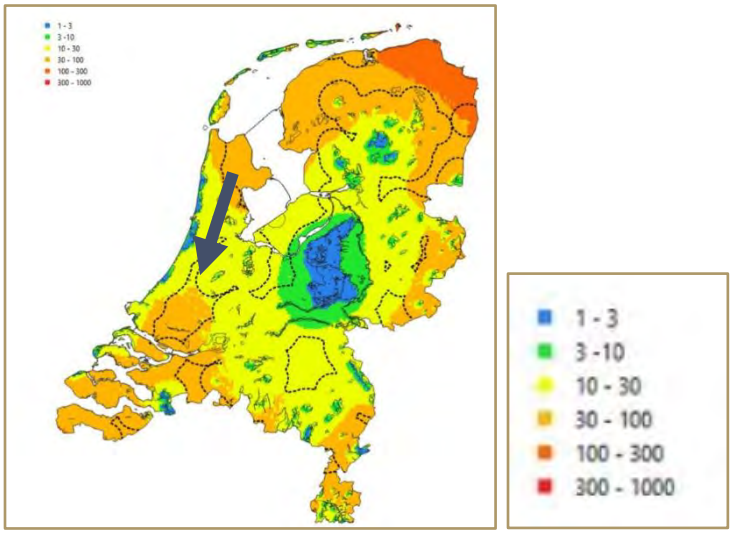
- Vertraging (extra rentekosten) doordat er op korte termijn geen vergunning is;
- Vertraging doordat meerdere projecten komen stil te liggen, waarna er na reparatie van de PAS-problematiek meer ook andere projecten in uitvoering worden gebracht;
- Onzekerheid (extra risico, mogelijkheid dat sommige projecten als gevolg van nieuwe regels niet door kunnen gaan);
- Onzekerheid omdat kan worden aangenomen dat de nieuwe regels ook door belanghebbenden aan de rechter zullen worden voorgelegd (er is dus nog geen beproefde oplossing);

[redacted]

- Extra kosten voor te nemen maatregelen;
- Extra kosten voor onderzoek / besluitvorming;
- Extra kosten/stijging bouwkosten indien de reparatie lang op zich laat wachten waardoor de komende tijd (residuele) waarde verder afneemt (aantal verleende omgevingsvergunningen is reeds gedaald) en er na de reparatie een bouwspurt ontstaat waardoor de bouwprijzen mogelijk onder druk komen te staan.

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

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



Stikstof gevoelige gebieden, bron: universiteit Leiden

Met behulp van de Aerius-calculatie dient de aanvrager aan te tonen dat de stikstofdepositie tijdens de bouw- en gebruiksfase op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden gelijk of kleiner is dan nul. Het gaat daarbij in elk geval om aanvragen voor een omgevingsvergunning voor woningbouwprojecten, evenementen, de vestiging van nieuwe bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen en de aanleg van infrastructuur. Voor de bouw van gasloze woningen wordt gekeken naar de bouwfase (verkeer en materieel) en de gebruiksfase (verkeer). De woningen zelf zijn gasloos en stoten daardoor in de gebruiksfase geen stikstof uit.
Door nieuwer materieel te gebruiken (in AERIUS calculator stageklassen die corresponderen met materieel van recentere bouwjaren, die ook minder brandstof gebruiken) is de in de AERIUS berekening opgenomen stikstofdepositie lager en kan worden voldaan aan het vereiste van 0,00 mol/hectare/jaar. Daarnaast vinden innovaties in de bouwwereld plaats:

- Artikel in Bouwwereld: Reductie stikstofuitstoot dankzij filterunit[6]
- Artikel Cobouw: Mourik komt ook met stikstofoplossing: katalysator voor rijdend materieel[7]

[6] https://www.bouwwereld.nl/producten/reductie-stikstofuitstoot-dankzij-filterunit/
[7] https://www.cobouw.nl/bouwbreed/nieuws/2020/03/mourik-komt-ook-met-stikstofoplossing-filter-voor-rijdend-materieel-

8.7. Parkeernormen

Voor een goed functioneren van het planvoornemen en het voorkomen van overlast voor de omgeving moet het planvoornemen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Opdrachtgever heeft in zijn taxatieuitgangspuntendocument verwezen naar een parkeerbalans die door taxateur niet is beoordeeld. De parkeernormering en parkeerbalans is overgenomen als uitgangspunt voor de taxatie.

Ten aanzien van het parkeren is in het masterplan aangesloten bij het geldende advies met betrekking tot de parkeernormen voor bewoners, gedifferentieerd naar woningtypen en leefmilieus. Onderdeel van dit advies is een correctie op de norm van 15% voor hoogstedelijk/stedelijk, 10% voor dorps en 5% voor landelijk wonen. Het woningbouwprogramma en de bijbehorende differentiatie worden hierna nader toegelicht.

Categorie	Parkeernorm bewoners	Hoogstedelijk -15%	Stedelijk -15%	Dorps -10%	Landelijk -5%
Sociaal huur rij	0,7	0,60	0,60	0,63	0,67
Sociaal huur app	0,4	0,34	0,34	0,36	0,38
Betaalbare koop rij	1,1	0,94	0,94	0,99	1,05
Betaalbare huur rij	0,9	0,77	0,77	0,81	0,86
Betaalbare koop app	0,9	0,77	0,77	0,81	0,86
Betaalbare huur app	0,5	0,43	0,43	0,45	0,48
Vrije sector koop rij	1,1	0,94	0,94	0,99	1,05
Vrije sector koop herenhuizen	1,5	1,28	1,28	1,35	1,43
2^1 kap	1,5	1,28	1,28	1,35	1,43
Vrijstaand	2,0	1,70	1,70	1,80	1,90
Vrije sector koop app	1,1	0,94	0,94	0,99	1,05

Parkeernormering, bron: opdrachtgever.

Voor het bezoekers parkeren is een norm van 0,1 parkeerplaats per woning toegepast conform het advies. Voor het voorzieningenprogramma is gerekend met 2,5 parkeerplaats per 100 m² bvo, voor winkel/supermarkt is gerekend met 3,5.
Voor een aantal woningtypes wordt verondersteld dat een aandeel van het bewoners parkeren op eigen kavel zal plaatsvinden, namelijk:

- 2^1 kap, tot maximaal 1,5 per woning;
- Vrijstaand, tot maximaal 2 per woning;
- Vrije sector koopappartement wordt het bewoners parkeren volledig opgelost op eigen kavel in een gebouwde parkeervoorziening.

Voor alle leefmilieus wordt verondersteld dat het bewoners parkeren, dat niet plaatsvindt op eigen kavel, voor 50% in gebouwde hubs gerealiseerd zal worden en 50% in parkeerkoffers op maaiveld.
Voor het bezoekers parkeren wordt binnen de leefmilieus hoogstedelijk en stedelijk 100% van het parkeren gerealiseerd in gebouwde hubs. Voor dorps en landelijk wordt 100% van het bezoekers parkeren gerealiseerd in parkeerkoffers op maaiveld.
Uitgangspunt voor de gebouwde parkeerhubs is gemiddeld vier parkeerlagen en een gemiddelde oppervlakte van 27 m² BVO per parkeerplaats.

9. SWOT-analyse

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

Sterkte / kansen

- Blijvende vraag naar (nieuwbouw)woningen, zowel in het huur- als koopsegment, met name in het betaalbare segment.
- Herontwikkeling van de locatie draagt positief bij aan de nabije omgeving.
- Nadere planuitwerking en ontwerpen kunnen leiden tot optimalisaties.
- Binnen het plangebied is de realisatie van grondgebonden woningen beoogd. Binnen Alphen aan den Rijn worden maar weinig nieuwbouw grondgebonden woningen gerealiseerd en wordt er met name verdichting gerealiseerd middels het bouwen van appartementen.
- Stijging van de woningprijzen.
- Daling van de rentetarieven.

Zwakte / bedreigingen

- Onzekerheden met betrekking tot aanleggen van nieuwe ontsluiting.
- Concurrentiepositie met ontwikkeling in de Noordrand (Alphen aan den Rijn).
- Thans sprake van relatief hoge bouwkosten.
- Geopolitieke ontwikkelingen (Politieke onrust in Amerika, Rusland/Oekraïne – Israël/Gaza).

10. Courantheid

10.1. Locatiebeoordeling

Wij beoordelen het getaxeerde voor wat betreft het object als goed. Uitgangspunt is de ontwikkeling van de gronden tot nieuwbouwwoningen. De gronden kwalificeren in huidige staat als goed.

Mate van verhuurbaarheid en verkoopbaarheid

Uitgangspunt is dat het nieuwbouwprogramma, behoudens de sociale huurwoningen, volledig wordt verkocht. Desondanks schatten wij de verhuurbaarheid van de nieuwbouwwoningen als goed in. Ook de verkoopbaarheid schatten wij als goed in. Dit geldt voor zowel de nieuwbouwwoningen (na realisatie) als voor de gronden in bouwrijpe, alsmede huidige staat.

Mate van verkoopbaarheid

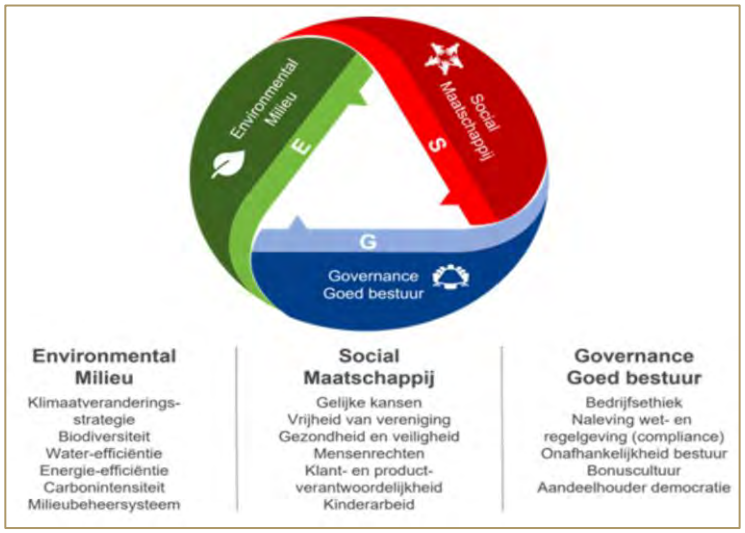
Verkooptijd in maanden nieuwbouwwoningen: ca. 2 maanden
Verkooptijd in maanden uitgeefbare gronden (ontwikkellocatie): ca. 6 maanden

ESG

ESG-factoren (Environmental, Social, en Governance) spelen een steeds grotere rol als het gaat om hoe vastgoed wordt gewaardeerd. Het gaat om de volgende factoren:

1. Locatiekenmerken
2. Energietransitie en Risico's
3. Objectkenmerken
4. Energie
5. Watergebruik
6. Ecologie
7. Toekomstbestendigheid en Flexibiliteit
8. Materiaalgebruik
9. Gebouwpaspoort en Green Lease
10. Verbruik en Duurzaamheidsmaatregelen

Het getaxeerde kan hoog scoren op ESG doelen. Hierna worden ESG-doelen getoond.

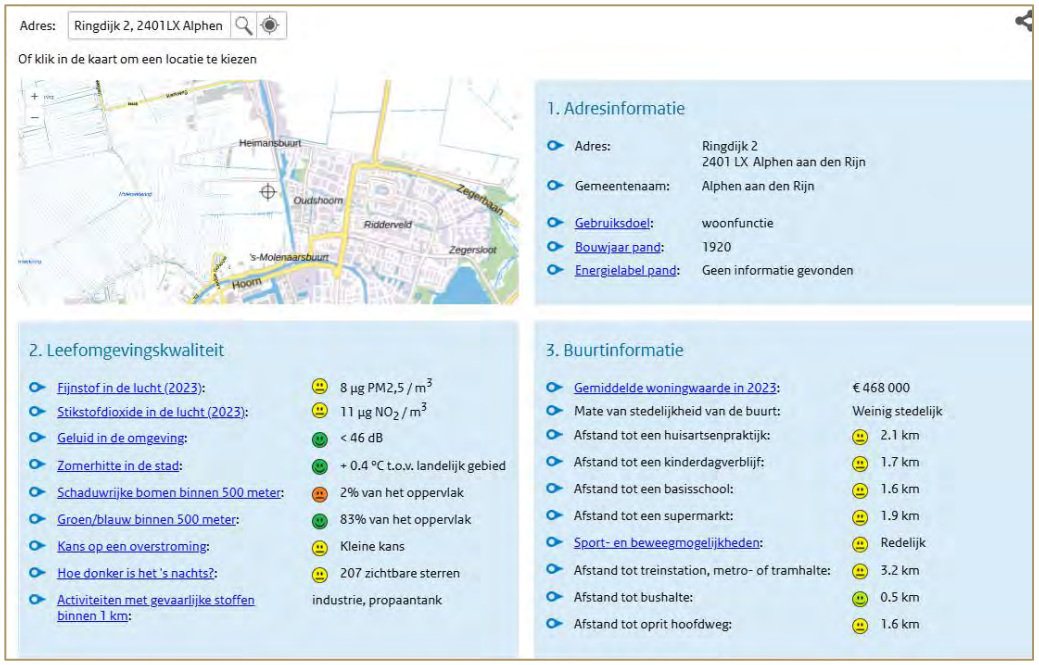


ESG. [redacted]

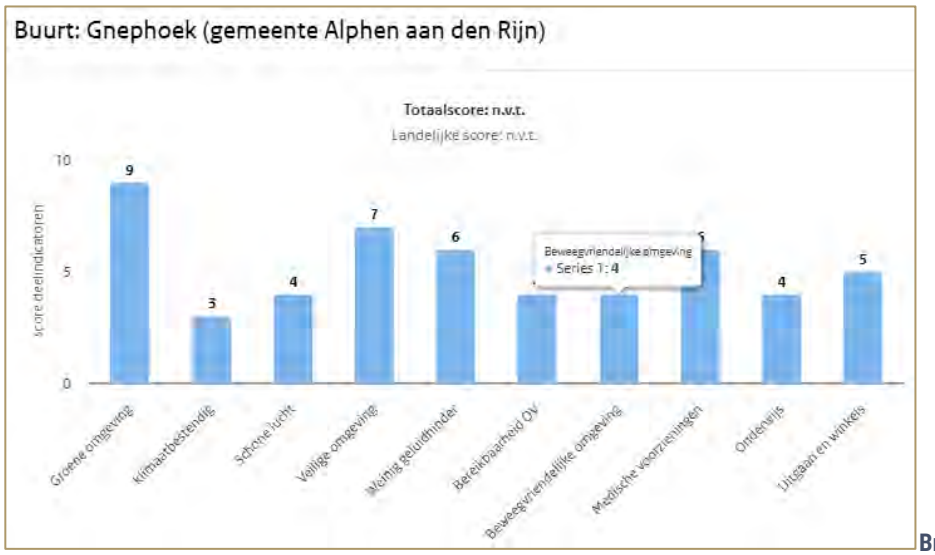
C&E risico's

Onder de "climate-related and environmental risks" (C&E risico's) wordt verstaan de risico's die ontstaan door klimaatverandering (opwarming) en aantasting van het milieu.
Zowel klimaatverandering als milieuaantasting zullen de komende decennia leiden tot concrete fysieke schade. Bijvoorbeeld aan schade door overstromingen, bosbranden en droogten. Dat zijn de fysieke risico's die klimaatverandering en milieuaantasting met zich meebrengen.
Daarnaast zal de maatschappij een transitie moeten doormaken om die fysieke schade van klimaatverandering en milieuaantasting te minimaliseren. Denk aan duurzame businessmodellen, zonnepanelen, windmolens, alternatief vervoer. Dat zijn gigantische economische verschuivingen. Die leveren niet alleen kansen op, maar ook risico's. Die noemen we transitierisico's. Het kan bijvoorbeeld dat het businessmodel van een bedrijf – dat waar men nu geld mee verdient – over 20 jaar gewoon niet meer werkt, bijvoorbeeld vanwege wetgeving of toegenomen maatschappelijke aandacht. Zo'n bedrijf moet nu al starten met de transitie naar een ander – duurzamer – businessmodel. Dat kost geld. Samengevat: zowel klimaatverandering als milieuaantasting leveren naast fysieke risico's ook transitierisico's op. Die risico's tezamen noemen we klimaat- en milieurisico's. Het is thans nog onvoldoende bekend hoe deze C&E risico's op het onderhavige object effect gaat hebben.

Atlas Leefomgeving



[redacted]



Bron: https://www.atlasleefomgeving.nl/check-je-plek.

Raming september 2025 (MEV 2026)

De Miljoenennota 2026 leidt tot beperkte aanpassingen in het budgettaire en economische beeld ten opzichte van de concept Macro Economische Verkenning (cMEV) van juli. Het demissionaire kabinet schuift uitgaven door naar latere jaren, wat op korte termijn leidt tot een verbetering van het begrotingstekort. Tegelijkertijd verbetert de koopkracht in 2026 nog iets meer door een lagere inflatie. Dat blijkt uit de Macro Economische Verkenning 2026, die het Centraal Planbureau (CPB) heeft gepubliceerd.

Het overheidstekort bedraagt in 2025 1,9% bbp, een verbetering van 0,2 %-punt ten opzichte van de cMEV. Deze verandering komt doordat geplande uitgaven worden doorgeschoven naar latere jaren, mede als gevolg van aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt.

De verwachte koopkrachtstijging in 2026 komt in doorsnee uit op 1,3%, een bijstelling van +0,3%-punt ten opzichte van de cMEV. Deze verbetering is toe te schrijven aan een lagere inflatie die samenhangt met de lagere brandstofaccijnzen.

De verwachte bbp-groei voor 2025 wordt met 0,1%-punt naar beneden bijgesteld. Dit is het gevolg van de lagere groei van de overheidsuitgaven door het verschuiven van uitgaven. In 2026 komt de bbp-groei 0,1%-punt hoger uit als gevolg van de verbeterde koopkracht.

11. Macro-economische ontwikkelingen

Raming september 2025 (MEV 2026)

De Miljoenennota 2026 leidt tot beperkte aanpassingen in het budgettaire en economische beeld ten opzichte van de concept Macro Economische Verkenning (cMEV) van juli. Het demissionaire kabinet schuift uitgaven door naar latere jaren, wat op korte termijn leidt tot een verbetering van het begrotingstekort. Tegelijkertijd verbetert de koopkracht in 2026 nog iets meer door een lagere inflatie. Dat blijkt uit de Macro Economische Verkenning 2026, die het Centraal Planbureau (CPB) heeft gepubliceerd.

Het overheidstekort bedraagt in 2025 1,9% bbp, een verbetering van 0,2 %-punt ten opzichte van de cMEV. Deze verandering komt doordat geplande uitgaven worden doorgeschoven naar latere jaren, mede als gevolg van aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt.

De verwachte koopkrachtstijging in 2026 komt in doorsnee uit op 1,3%, een bijstelling van +0,3%-punt ten opzichte van de cMEV. Deze verbetering is toe te schrijven aan een lagere inflatie die samenhangt met de lagere brandstofaccijnzen.

De verwachte bbp-groei voor 2025 wordt met 0,1%-punt naar beneden bijgesteld. Dit is het gevolg van de lagere groei van de overheidsuitgaven door het verschuiven van uitgaven. In 2026 komt de bbp-groei 0,1%-punt hoger uit als gevolg van de verbeterde koopkracht.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	mutaties per jaar in %					
Internationale economie						
Relevant wereldhandelsvolume goederen en diensten	10,2	6,2	-1,2	0,9	2,2	2,0
Concurrentenprijs (a)	3,0	14,8	-1,3	0,8	0,6	1,0
Olieprijs (niveau in dollars per vat)	69,9	97,2	80,5	78,6	70,8	68,4
Eurokoers (niveau in dollar per euro)	1,18	1,05	1,08	1,08	1,12	1,15
Lange rente Nederland (niveau in %)	-0,3	1,4	2,8	2,6	2,8	2,7
Volume bbp en bestedingen						
Bruto binnenlands product (bbp, economische groei)	6,3	5,0	-0,6	1,1	1,6	1,4
Consumptie huishoudens	4,5	6,9	0,7	1,1	2,1	2,3
Consumptie overheid	4,7	1,3	2,8	2,7	1,3	1,7
Investeringen (inclusief voorraden)	10,5	5,6	-9,4	0,5	-0,7	3,2
Uitvoer van goederen en diensten	6,9	4,4	-3,0	-0,2	1,4	1,5
Invoer van goederen en diensten	6,5	4,4	-3,9	0,1	0,9	2,7
Prijzen, lonen, koopkracht en armoede						
Prijs bruto binnenlands product	2,7	6,2	6,3	5,7	4,1	2,5
Uitvoerprijs goederen en diensten	8,7	19,1	-1,2	0,9	0,3	0,9
Invoerprijs goederen en diensten	10,7	22,1	-2,7	-1,7	-1,6	0,4
Inflatie, nationale consumentenprijsindex (cpi)	2,7	10,0	3,8	3,3	3,2	2,3
Inflatie, geharmoniseerde consumentenprijsindex (hicp)	2,8	11,6	4,1	3,2	2,9	2,1
Loonvoet bedrijven (per uur) (b)	0,2	3,2	6,6	5,4	5,5	4,2
Cao-loon bedrijven	2,1	3,1	5,9	6,7	4,9	4,2
Koopkracht, statisch, mediaan alle huishoudens (c)	0,8	-2,5	-0,7	2,8	0,7	1,3
Personen in armoede (niveau in %) (c,d)	4,9	3,4	3,1	3,4	2,9	2,6
Armoede-intensiteit, mediaan (niveau in %) (c,e)	9,8	13,0	16,7	15,9	18,4	20,4
Arbeidsmarkt						
Beroepsbevolking	0,9	2,4	2,0	0,7	0,8	1,0
Werkzame beroepsbevolking	1,5	3,2	2,0	0,6	0,6	0,9
Werkloze beroepsbevolking (in duizend personen)	408	350	359	372	395	410
Werkloze beroepsbevolking (niveau in % beroepsbevolking)	4,2	3,5	3,6	3,7	3,8	4,0
Werkgelegenheid (in uren)	4,7	3,9	1,4	1,2	0,1	0,6
Overig						
Arbeidsinkomensquote bedrijven (niveau in %)	70,7	67,8	69,3	69,4	68,9	69,6
Arbeidsproductiviteit bedrijven (per uur)	2,7	1,8	-2,0	-0,2	1,6	0,8
Individuele spaarquote (niveau in % beschikbaar huishoudinkomen)	7,3	1,4	2,1	4,5	5,5	5,4
Saldo lopende rekening (niveau in % bbp)	10,0	6,6	8,6	9,5	10,7	10,0

Bron: CPB.

[redacted]

R NVM RICS

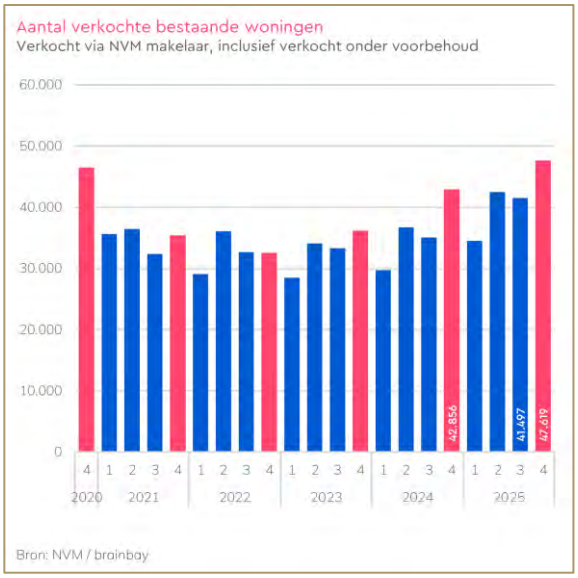
12. Marktsituatie en referenties woningmarkt

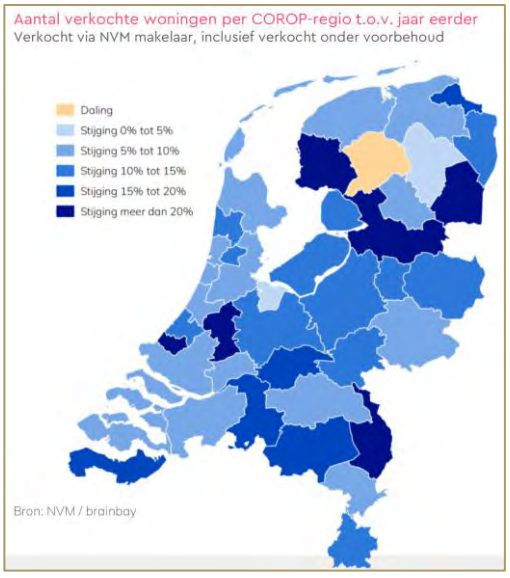
12.1. Landelijke ontwikkeling

Bestaande bouw

Er zijn in het vierde kwartaal van 2025 zeer veel woningen verkocht. De belangrijkste oorzaak is het grote aantal te koop gezette woningen, met het uitponden van voormalige huurwoningen als de grote motor achter de toename. De verruiming van het aanbod gaat samen met een iets rustiger marktbeeld: minder hectiek, minder overbiedingen en meer ruimte voor bezichtigingen en afweging. De gemiddelde verkoopprijs doorbreekt de grens van 5 ton. Toch verloopt de prijsstijging de afgelopen kwartalen steeds langzamer. Overbieden komt nog vaak en veel voor, maar niet in alle segmenten. Bij woningen in het duurdere segment en woningen van mindere kwaliteit wordt minder overboden, duurt de verkoop langer en is de krapte minder groot. Al met al een minder overspannen markt, waarin structurele problemen blijven bestaan.

Makelaars zien verschillende positieve ontwikkelingen op de woningmarkt die wijzen op een verschuiving richting meer balans. Het meest genoemd is het toegenomen aanbod, waardoor kopers meer keuze hebben en minder onder druk staan om snel beslissingen te nemen. De belangrijkste oorzaak van deze toename blijft de uitponding van huurwoningen. De verruiming van het aanbod gaat samen met een rustiger marktbeeld: minder hectiek, minder biedingen en meer ruimte voor bezichtigingen en afweging. Ook zien makelaars dat de prijsstijging afremt en dat het aantal bezichtigingen en biedingen per woning terugloopt. Daarnaast wordt de verwachte nieuwbouw als positief gezien. Projecten die nu in ontwikkeling zijn, bieden perspectief op extra aanbod op de middellange termijn.





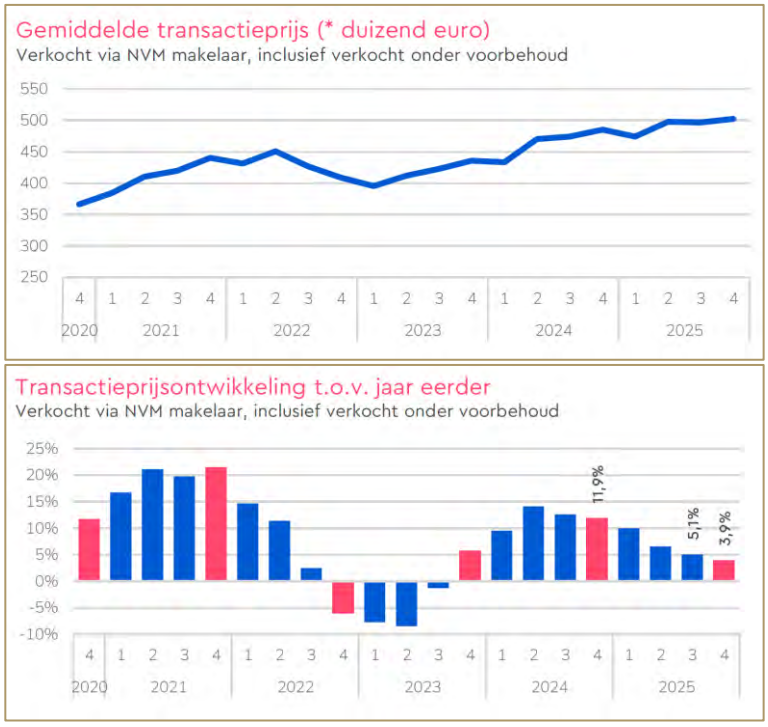
Bron: NVM

Ondanks het toegenomen aanbod blijft de woningmarkt in veel regio's structureel krap, met name in het betaalbare segment. De afgenomen dynamiek heeft bovendien een keerzijde: voor verkopers betekent dit minder bezichtigingen en langere verkooptijden. Betaalbaarheid blijft een hardnekkig knelpunt, zeker voor een deel van de starters. Hoewel nieuwbouw perspectief biedt, blijft de daadwerkelijke realisatie achter bij de vraag, waardoor verlichting van de markt vooralsnog beperkt blijft. Per saldo zien makelaars een woningmarkt die minder overspannen is dan voorheen, maar waarin structurele problemen blijven bestaan. De balans is verbeterd, maar blijft kwetsbaar.

[redacted]

Uitponden is niet de enige oorzaak van het hoge aantal verkopen. Marktbreed, dus ook bij woningtypen en in regio's waar uitponden minder vaak voorkomt, neemt de verkoop toe. Woningbezitters hebben op dit moment veel vertrouwen in een hoge verkoopopbrengst, en in het vinden van een nieuwe woning. Daarbij vindt er ook meer doorstroming plaats door oplevering van nieuwbouwwoningen. Tot slot is de hypotheekrente stabiel en de financierbaarheid van woningen op dit moment goed. Dat draagt eraan bij dat voor veel consumenten dit het moment is om hun woning te koop te zetten en een stap te zetten op de koopwoningmarkt.

De gemiddelde verkoopprijs van in het 4e kwartaal van 2025 door NVM makelaars verkochte woningen is de grens van 5 ton gepasseerd en bedraagt ruim 502.000 euro1. Vergeleken met een kwartaal eerder is dat een stijging van 1,8%. Een koper betaalt dit kwartaal voor 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen respectievelijk 558.000 en 753.000 euro voor deze woningtypen. Een appartement kost gemiddeld 405.000 euro, een tussenwoning 467.000 euro. De gemiddelde verkoopprijs van een hoekwoning bedraagt nu nog 498.000 euro en zal in 2026 hoogstwaarschijnlijk ook de 5 ton grens passeren.



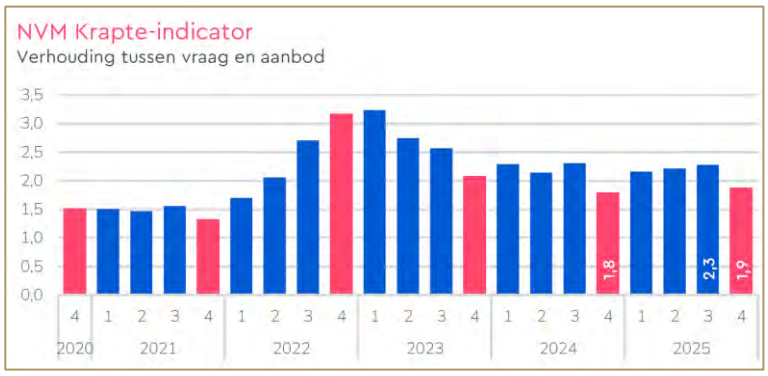
Bron: NVM.

De gemiddelde verkoopprijs in Nederland is afgelopen jaar met 3,9% gestegen. Op gemeentelijk niveau lopen de prijsontwikkelingen echter sterk uiteen: de verandering varieert van -13 tot +22%. Deze verschillen hangen sterk samen met het aantal transacties in een kwartaal en de samenstelling van de transacties.

In de G4 ligt de prijsontwikkeling onder het landelijk gemiddelde. In Amsterdam (-0,3%) en Den Haag (-0,1%) bleef de gemiddelde verkoopprijs afgelopen jaar vrijwel gelijk. In beide gemeenten is het aandeel appartementen binnen de verkopen het grootst. Dit verklaart waarom, zoals in Amsterdam, ondanks dat de verkoopprijs van alle andere woningtypes is gestegen, de gemiddelde prijsontwikkeling wordt gedempt door de prijsdaling van appartementen. In Rotterdam (+ 1,8) en Utrecht (+2,9%) is de gemiddelde verkoopprijs wel iets gestegen. Ook hier vormen appartementen het grootste deel van de verkopen, maar in deze gemeenten steeg de gemiddelde verkoopprijs van een appartement wel.

Dit komt doordat de markt, vooral in Utrecht, met een krapte-indicator van 1 heel erg krap is. In Rotterdam ligt de gemiddelde transactieprijs nog iets lager, waardoor er meer ruimte lijkt te zijn voor prijsstijgingen.

In vergelijking met vorig kwartaal is de krapte op de woningmarkt iets toegenomen. De indicator komt dit kwartaal uit op 1,9, wat duidt op een zeer krappe markt met veel vraag tegenover te weinig aanbod. We zien vaker dat in een 4e kwartaal de krapte-indicator omlaag gaat. Dat komt omdat er richting het einde van het jaar vaak veel woningen verkocht worden. De stijging van het aantal verkopen overtreft de stijging van het aantal te koop gezette woningen, waardoor de krapte toeneemt.



Bron: NVM.

Al geruime tijd schommelt het aandeel woningen dat wordt verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt rond de 70%. Dit kwartaal komt het aandeel woningen waarbij wordt overboden uit op 72%. Bij tussenwoningen wordt bij meer dan 80% van de verkopen meer betaald dan de vraagprijs, bij vrijstaande woningen bij minder dan de helft.



Bron: NVM.

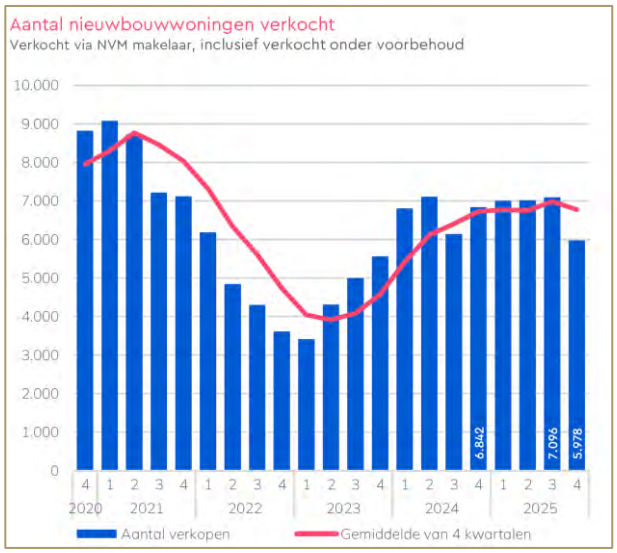
Nieuwbouw

De nieuwbouwmarkt laat in 2025 een gemengd beeld zien. De verkoop stabiliseert na het herstel in 2024, waarmee verdere groei uit blijft. Tegelijkertijd lopen prijzen op, terwijl het aanbod steeds eenzijdiger wordt. (Kleinere) appartementen domineren de nieuwbouwmarkt, terwijl de vraag naar grondgebonden en levensloopbestendige woningen onbeantwoord blijft. Hoewel de pijplijn met plannen beter gevuld lijkt te zijn, zorgen lange procedures en hoge bouwkosten ervoor dat extra aanbod slechts beperkt en vertraagd op de markt komt.

In het 4e kwartaal van 2025 zijn via NVM makelaars bijna 6.000 nieuwbouwwoningen verkocht. Dit zijn duizend verkopen minder dan vorig kwartaal en betekent een duidelijke terugval. Het is het laagste aantal verkopen in twee jaar tijd.

[redacted]

De lagere verkoopcijfers gaan gepaard met een afname van het sentiment. Elk kwartaal worden nieuwbouwmakelaars gevraagd naar hun oordeel over de verkoopbaarheid van woningen. Na ongeveer een jaar van stabiliteit is deze beoordeling dit kwartaal duidelijk gedaald. Zowel bij appartementen als bij woonhuizen nam het cijfer met 0,4 punt af, waarmee sprake is van de laagste beoordeling sinds het 1e kwartaal van 2024. Desondanks blijft het sentiment nog steeds zeer positief, met een 8,0 voor woonhuizen en een 7,4 voor appartementen.



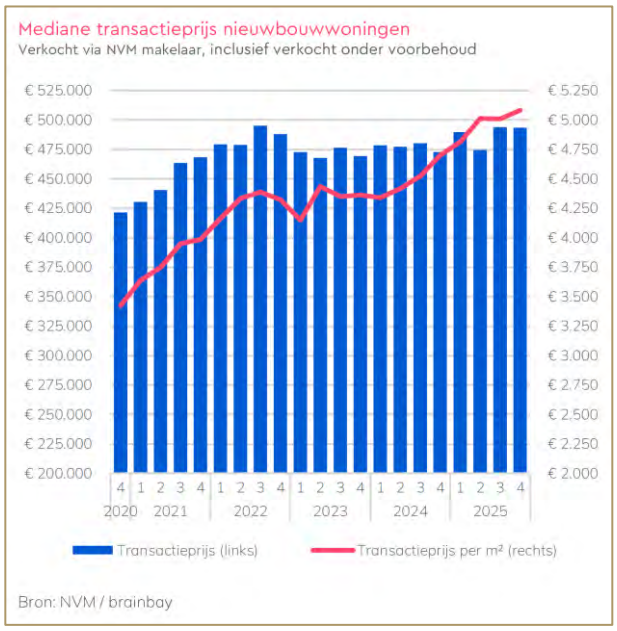
Bron: NVM.

Eén directe oorzaak voor de huidige terugval in de nieuwbouwverkopen is er niet, maar makelaars wijzen naar meerdere aanleidingen die een rol spelen. Zo neemt de concurrentie vanuit de bestaande bouw toe. Door de uitpondgolf is er extra aanbod van betaalbare appartementen. Omdat juist kleine appartementen momenteel het meest voorkomende nieuwbouw-product zijn, ervaren deze woningen veel concurrentie. Dit zorgt ervoor dat kopers vaker kiezen voor een (snel beschikbare) bestaande woning en minder vaak voor nieuwbouw waar ze langer op moeten wachten.

Daarnaast geven NVM makelaars aan dat bouwen steeds duurder wordt. Dit leidt tot stijgende prijzen en beperkte betaalbaarheid en maakt nieuwbouw voor een groeiende groep kopers minder bereikbaar. Dit drukt de verkoop, met name bij woningen in het starterssegment, waarbij kopers steeds minder woonruimte voor hun geld krijgen.

Tot slot is niet alleen bij appartementen, maar ook bij grondgebonden nieuwbouwwoningen een daling in de verkopen zichtbaar. Deze afname staat echter los van de vraag, maar hangt volgens de makelaars vooral samen met het beperkte aanbod van dit type woningen. De vraag blijft groot, maar doordat er steeds minder keuze is voor woningzoekers die een huis met een tuin zoeken, worden er ook minder woningen verkocht.

[redacted]



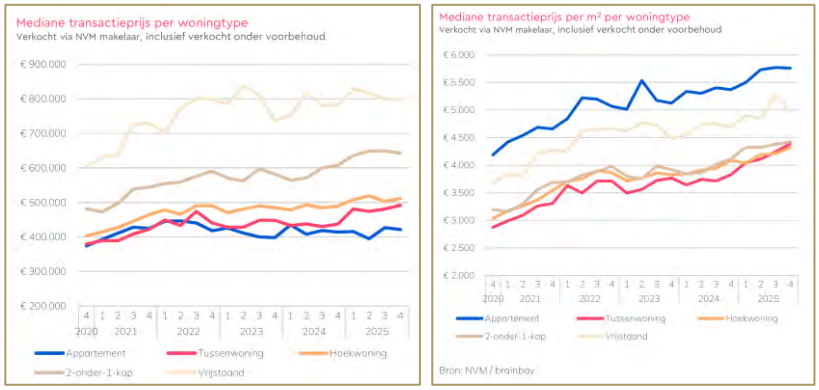
Bron: NVM.

De gemiddelde verkoopprijs bedroeg, net als vorig kwartaal, circa 494.000 euro. Dit is een stijging van ongeveer 5% ten opzichte van vorig jaar. Daarmee ligt de gemiddelde nieuwbouwprijs in de 2e helft van 2025 beduidend hoger dan in de 2,5 jaar daarvoor, waarin deze relatief stabiel bleef rond de 475.000 euro.

Hoewel de gemiddelde verkoopprijs beperkt stijgt, nemen de nieuwbouwprijzen in werkelijkheid duidelijk toe. De gemiddelde prijs per vierkante meter komt dit kwartaal uit op 5.080 euro, een stijging van 8,5% op jaarbasis. Vergeleken met twee jaar geleden betalen kopers inmiddels 700 euro per vierkante meter meer.

Het verschil tussen de ontwikkeling van de gemiddelde koopsom en de meterprijs kent twee belangrijke oorzaken. Ten eerste bestaat een steeds groter deel van de nieuwbouwverkopen uit appartementen. Deze woningen hebben gemiddeld een lagere totale koopsom, maar juist een hogere prijs per vierkante meter, wat het beeld van een gematigde prijsstijging vertekent.

Ten tweede worden nieuwbouwwoningen kleiner. Om stijgende bouwkosten te compenseren en de totale koopsom beheersbaar te houden, kiezen ontwikkelaars vaker voor compactere woningen. Deze vorm van ‘krimpflatie’ leidt tot hogere meterprijzen, terwijl de totale verkoopprijs minder sterk stijgt.

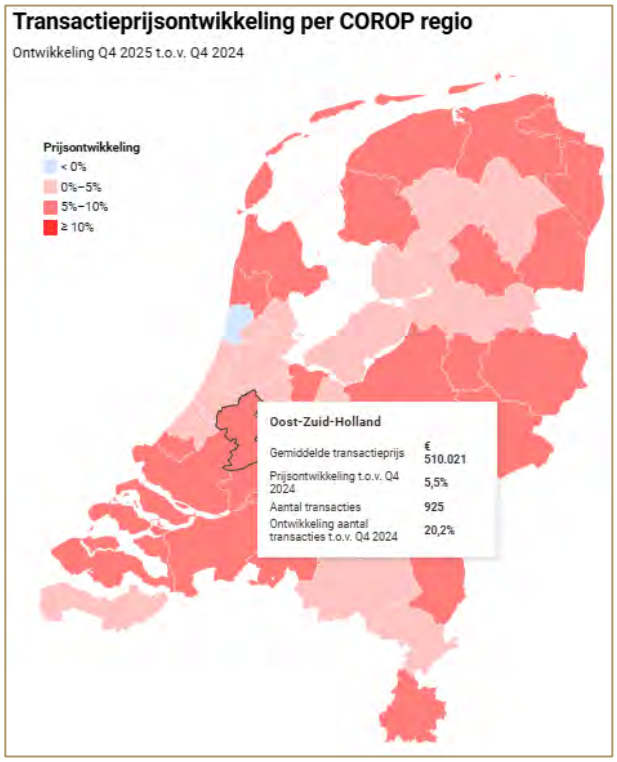


Bron: NVM.

[redacted]

12.2. Regio Oost-Zuid-Holland

De gemiddelde verkoopprijs was in het COROP gebied Oost-Zuid-Holland in het vierde kwartaal van 2025 5,5% hoger was dan een jaar eerder. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg € 510.021,-. Het aantal verkochte woningen nam in het derde kwartaal met 20,2% toe.



Bron: NVM.

12.3. Gemeente Alphen aan den Rijn

Het figuur hierna toont de ontwikkeling op de woningmarkt in de gemeente Alphen aan den Rijn in het 4e kwartaal van 2025.

[redacted]

Regionale analyse — Gemeente Alphen aan den Rijn | 4e kwartaal 2025 — **Samenvatting**

Transacties

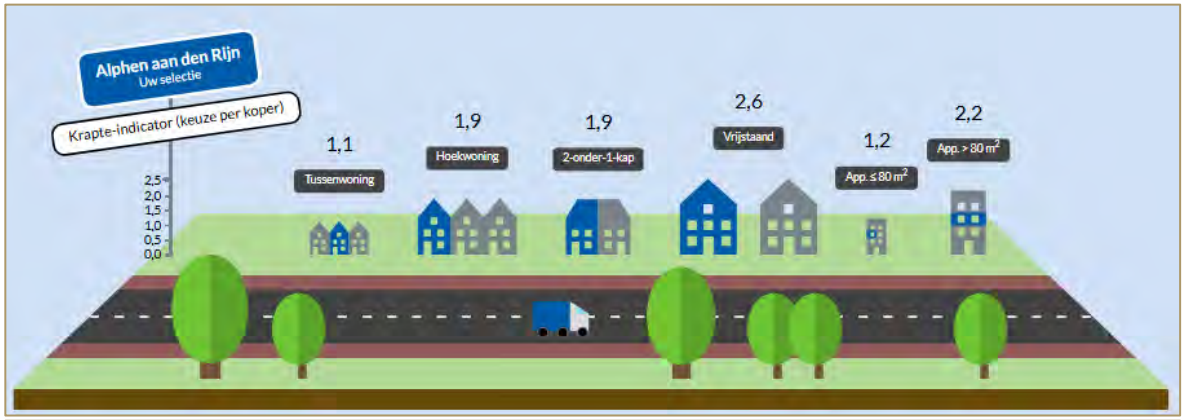
	Aantal verkopen 4e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 4e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 4e kwartaal 2025	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Alphen aan den Rijn	252	8,3%	€ 501.000	4,2%	27	7,4%	81,0%
Nederland	47.619	11,1%	€ 502.000	3,9%	28	4,7%	71,7%

Aanbod

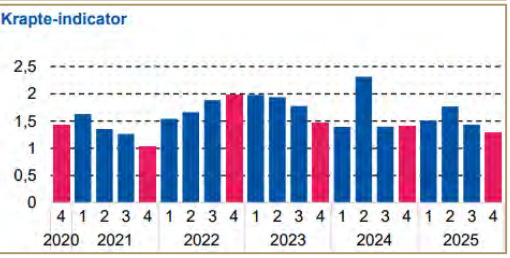
	Aantal in aanbod 4e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 4e kwartaal 2025	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Gemeente Alphen aan den Rijn	109	-0,9%	€ 620.000	9,9%	45	82,6%	1,3
Nederland	29.764	16,2%	€ 594.000	3,9%	57	68,4%	1,9

Bron: NVM.

De figuren hierna tonen de ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente Alphen aan den Rijn. Hierna wordt de krapte-indicator getoond, waaruit blijkt dat potentiële woningkopers relatief weinig keuze hebben



Krapte-indicator	2024-4	2025-3	2025-4
Tussenwoning	0,9	0,9	**1,0**
Hoekwoning	1,1	1,4	**2,0**
2-onder-1-kap	1,4	2,6	**1,1**
Vrijstaand	3,9	3,0	**4,1**
Appartement	1,5	1,3	**0,9**
Totaal	**1,4**	**1,4**	**1,3**



Bron: NVM.

Hierna wordt het aandeel woningen getoond dat het afgelopen jaar boven de vraagprijs is verkocht.

[redacted]



> vraagprijs verkocht	2024-4	2025-3	2025-4
in procenten			
Tussenwoning	91%	94%	**97%**
Hoekwoning	94%	84%	**71%**
2-onder-1-kap	77%	70%	**54%**
Vrijstaand	56%	32%	**47%**
Appartement	85%	82%	**84%**
Totaal	**85%**	**80%**	**81%**

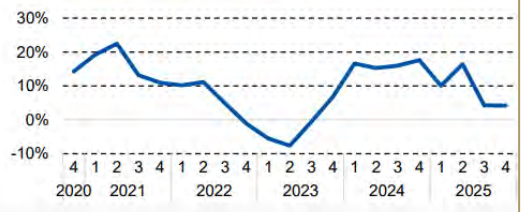


Bron: NVM.

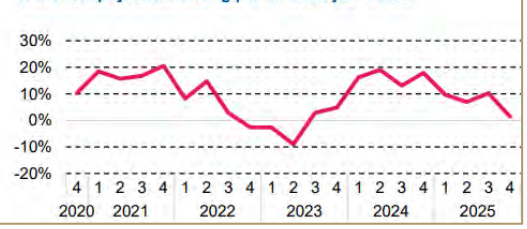
Hierna worden de transactieprijzen per m² GBO per woningtype getoond.



Transactieprijs (x 1.000 euro)	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	475	487	**503**	6,0%	3,4%
Hoekwoning	497	546	**521**	4,9%	-4,5%
2-onder-1-kap	733	731	**746**	1,7%	2,0%
Vrijstaand	881	869	**1.054**	19,6%	21,3%
Appartement	346	350	**350**	0,9%	0,3%
Totaal	**482**	**496**	**501**	**4,2%**	**2,2%**



Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	4.165	4.551	**4.293**	3,1%	-5,7%
Hoekwoning	4.434	4.554	**4.565**	3,0%	0,2%
2-onder-1-kap	4.643	4.888	**4.872**	4,9%	-0,3%
Vrijstaand	4.822	5.335	**5.326**	10,4%	-0,2%
Appartement	4.630	4.749	**4.530**	-2,7%	-4,7%
Totaal	**4.468**	**4.726**	**4.549**	**1,4%**	**-3,6%**



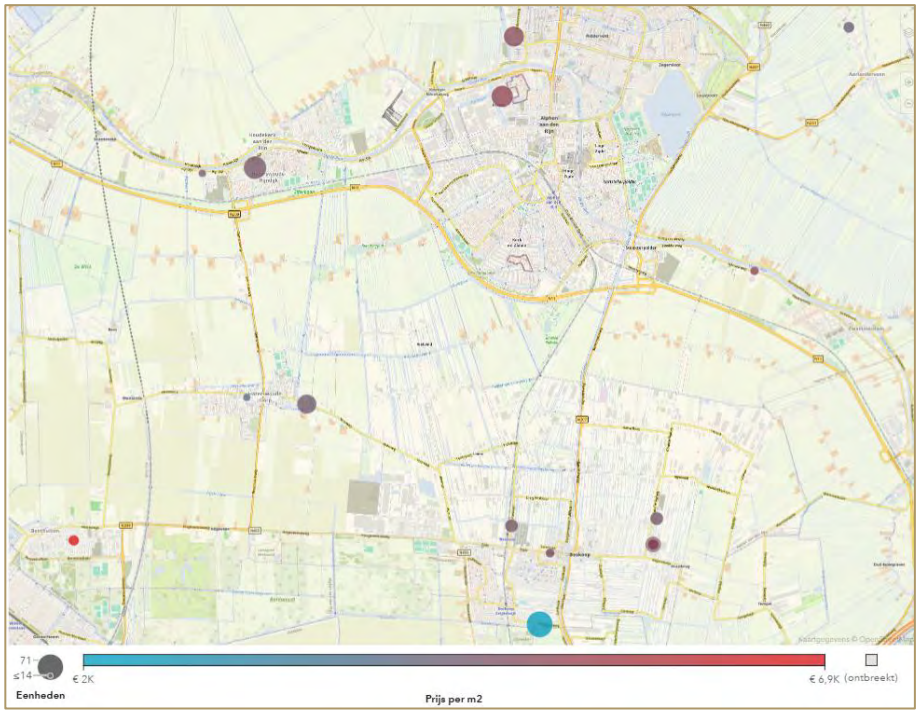
Bron: NVM.

[redacted]

12.4. Nieuwbouwprojecten

Het figuur hierna toont de nieuwbouwprojecten in de gemeente Alphen aan den Rijn.

Koopwoningen



Bron: NVM.

De tabel hierna toont de vraagprijzen per m² GBO, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de woningtypen in de verschillende projecten.

Project ↓ Woningtype →	Tussenwoning	Hoekwoning	2-onder-1-kap	Vrijstaand	Appartement
Ada van Holland Hofje			4.006	4.715	
De 9 van Boheemen	4.190	4.716			
Florissant Wonen			4.211	5.377	
Het Erf		3.787	4.637	4.864	
Kickstart Alphen					4.030
Koopse Glorie de Kwekerij	5.133	5.286			
Koopse Glorie	4.428	4.698	4.573	5.313	
Nieuwe Boterpolder Hazerswoude	4.506	4.620	4.844	5.080	
Park3					6.623
The Winston					5.019
Westvaartpark Fase 2c			4.556		
Westvaartpark Fase 3	4.273	4.559	4.365		5.567
Wonen aan de Rijnoever			5.125		
Gemiddeld	**4.506**	**4.611**	**4.540**	**5.070**	**5.310**

Bron: NVM.

[redacted]

RICS

12.5. Referenties koopwoningen

Transacties grondgebonden woningen – type rijwoning

Wintererf 11, 2408 NH Alphen aan den Rijn — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.
Transactieprijs: € 486.123,-
Transactieprijs per m²: € 4.719,64
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-08-2025

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1992

Aangemeld: 08-04-2025
Afgemeld: 10-06-2025
Ondertekening akte: 30-04-2025
Dagen op de markt: 23

Woonoppervlakte: 103 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 108 m²
Inhoud: 351 m³

Zuiderkeerkring 168, 2408 TZ Alphen aan den Rijn — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.
Transactieprijs: € 500.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.424,78
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 23-04-2025

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2001

Aangemeld: 11-02-2025
Afgemeld: 15-04-2025
Ondertekening akte: 06-03-2025
Dagen op de markt: 24

Woonoppervlakte: 113 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 20 m²
Externe bergruimte: 8 m²
Perceeloppervlakte: 118 m²
Inhoud: 374 m³

Marokkostraat 9, 2408 JB Alphen aan den Rijn — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.
Transactieprijs: € 485.009,-
Transactieprijs per m²: € 4.292,12
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-05-2025

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1992

Aangemeld: 28-02-2025
Afgemeld: 22-04-2025
Ondertekening akte: 21-03-2025
Dagen op de markt: 22

Woonoppervlakte: 113 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 1 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 127 m²
Inhoud: 388 m³

Zambiapark 24, 2408 JP Alphen aan den Rijn — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.
Transactieprijs: € 515.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.557,52
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 14-11-2025

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1992

Aangemeld: 06-06-2025
Afgemeld: 06-08-2025
Ondertekening akte: 29-07-2025
Dagen op de markt: 54

Woonoppervlakte: 113 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 142 m²
Inhoud: 387 m³

Venezuelastraat 49, 2408 MA Alphen aan den Rijn — **Verkocht**



In verkoop genomen

Koopsom: € 485.000,- k.k.
Transactieprijs: € 525.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.816,51
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 22-12-2025

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1994

Aangemeld: 09-10-2025
Afgemeld: 16-12-2025
Ondertekening akte: 24-10-2025
Dagen op de markt: 16

Woonoppervlakte: 109 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 18 m²
Externe bergruimte: 7 m²
Perceeloppervlakte: 126 m²
Inhoud: 384 m³

Marokkostraat 37, 2408 JB Alphen aan den Rijn

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 490.000,- k.k.
Transactieprijs: € 520.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.642,86
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 30-03-2026

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1992

Aangemeld: 07-01-2026
Afgemeld: 29-01-2026
Ondertekening akte: 21-01-2026
Dagen op de markt: 15

Woonoppervlakte: 112 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 125 m²
Inhoud: 403 m³

Braziliëstraat 39, 2408 MC Alphen aan den Rijn

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 495.000,- k.k.
Transactieprijs: € 515.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.639,64
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 30-04-2025

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1993

Aangemeld: 07-01-2025
Afgemeld: 04-02-2025
Ondertekening akte: 27-01-2025
Dagen op de markt: 21

Woonoppervlakte: 111 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 124 m²
Inhoud: 360 m³

Marokkostraat 12, 2408 JG Alphen aan den Rijn

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 495.000,- k.k.
Transactieprijs: € 580.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.833,33
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 28-11-2025

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1992

Aangemeld: 21-05-2025
Afgemeld: 15-07-2025
Ondertekening akte: 18-06-2025
Dagen op de markt: 29

Woonoppervlakte: 120 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 1 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 137 m²
Inhoud: 423 m³

Marokkostraat 27, 2408 JB Alphen aan den Rijn

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 495.000,- k.k.
Transactieprijs: € 508.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.417,39
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 30-09-2025

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1992

Aangemeld: 20-06-2025
Afgemeld: 06-08-2025
Ondertekening akte: 04-07-2025
Dagen op de markt: 15

Woonoppervlakte: 115 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 127 m²
Inhoud: 394 m³

Braziliëstraat 49, 2408 MC Alphen aan den Rijn

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 499.000,- k.k.
Transactieprijs: € 524.999,-
Transactieprijs per m²: € 4.861,10
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-10-2025

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1993

Aangemeld: 03-07-2025
Afgemeld: 28-08-2025
Ondertekening akte: 11-08-2025
Dagen op de markt: 40

Woonoppervlakte: 108 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 124 m²
Inhoud: 375 m³

Griekenlandstraat 20, 2408 CL Alphen aan den Rijn

Verkocht



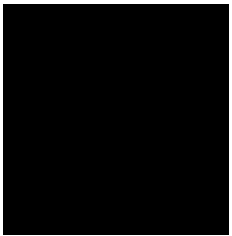
In verkoop genomen

Vraagprijs: € 500.000,- k.k.
Transactieprijs: € 555.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.549,18
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 10-11-2025

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, eindwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1990

Aangemeld: 30-06-2025
Afgemeld: 16-09-2025
Ondertekening akte: 25-07-2025
Dagen op de markt: 26

Woonoppervlakte: 122 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 141 m²
Inhoud: 420 m³



Huidig aanbod grondgebonden woningen – type rijwoning

Venezuelastraat 21, 2408 MA Alphen aan den Rijn



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 495.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.159,66
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1994

Beschikbaar

Aangemeld: 22-01-2026
Laatste wijziging: 22-01-2026
Dagen op de markt: 22

Woonoppervlakte: 119 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 1 m²
Externe bergruimte: 7 m²
Perceeloppervlakte: 126 m²
Inhoud: 420 m³

Nederlandstraat 5, 2408 CV Alphen aan den Rijn



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 500.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.310,34
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1990

Beschikbaar

Aangemeld: 23-01-2026
Laatste wijziging: 29-01-2026
Dagen op de markt: 21

Woonoppervlakte: 116 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 2545 m²
Inhoud: 439 m³

Belgiëpark 38, 2408 CS Alphen aan den Rijn



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 515.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.439,66
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1990

Beschikbaar

Aangemeld: 23-01-2026
Laatste wijziging: 28-01-2026
Dagen op de markt: 21

Woonoppervlakte: 116 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 1100 m²
Inhoud: 439 m³

Marokkostraat 76, 2408 JJ Alphen aan den Rijn



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 550.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.782,61
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1992

Verkocht onder voorbehoud
(van 19-01-2026)

Aangemeld: 17-12-2025
Laatste wijziging: 19-01-2026
Dagen op de markt: 58

Woonoppervlakte: 115 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 205 m²
Inhoud: 408 m³

Lisdodde 106, 2408 LX Alphen aan den Rijn



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 560.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.409,45
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2016

Verkocht onder voorbehoud
(van 23-01-2026)

Aangemeld: 29-12-2025
Laatste wijziging: 29-01-2026
Dagen op de markt: 46

Woonoppervlakte: 127 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 126 m²
Inhoud: 411 m³

Lisdodde 100, 2408 LX Alphen aan den Rijn



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 625.000,- k.k.
Prijs per m²: € 4.432,62
Aanvaarding: In overleg

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2015

Beschikbaar

Aangemeld: 09-02-2026
Laatste wijziging: 09-02-2026
Dagen op de markt: 4

Woonoppervlakte: 141 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 166 m²
Inhoud: 495 m³

Conclusie referenties

Om de opbrengsten van de nieuw te realiseren woningen in te kunnen schatten, hebben wij gekeken naar referenties en aanbod van eengezinswoningen van het type rijwoning. Deze woningen hebben een oppervlakte die ligt binnen de bandbreedte van circa 100 tot 150 m² GBO. Het betreffen bestaande woningen, er zijn namelijk nagenoeg geen nieuwbouwwoningen verkocht in de afgelopen periode. Wij schatten de opbrengsten in aan de bovenkant van de bandbreedte van wat wij zien in de referentietransacties, oftewel binnen de bandbreedte van circa € 4.250,- tot € 4.750,- vrij op naam per m² GBO.

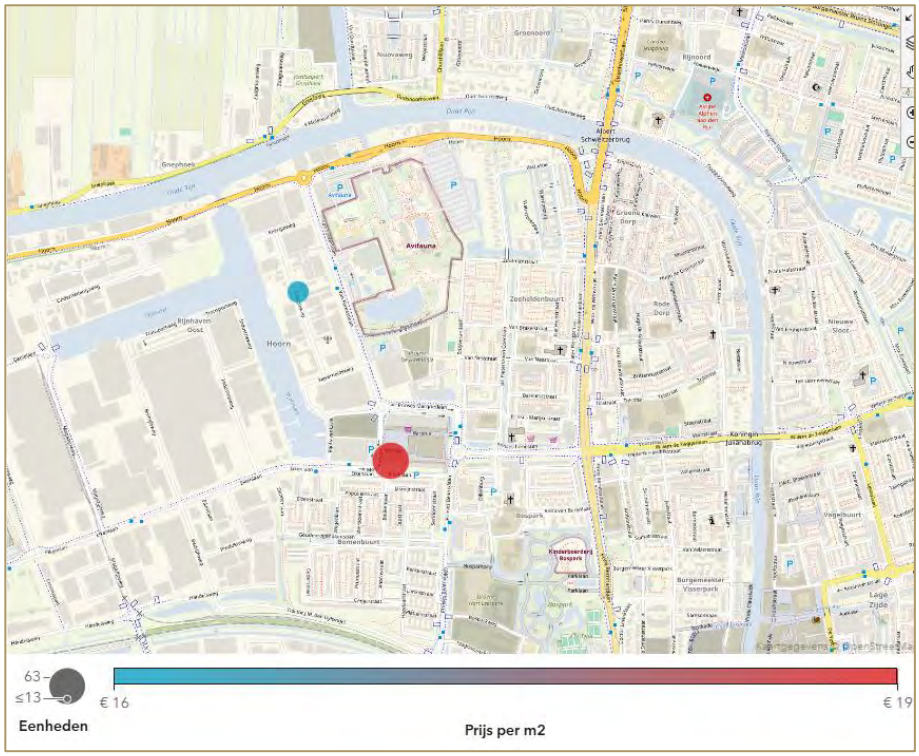
[redacted]

De tabel hierna toont de vraagprijzen per m² GBO, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de woningtypen in de verschillende projecten.

	-onder-1-kap	Appartement	Hoekwoning	ussenwoning	Vrijstaand
Ada van Holland Hofje | Conductorem	4.006				4.715
De 9 van Boheemen			4.716	4.190	
Dok 2404 fase2		15			
Florissant Wonen | Batenburg Bouw & Ontwikkeling	4.211				5.377
Havenmeester | Green Real Estate B.V.		19			
Het Erf	4.637		3.787		4.864
Kickstart Alphen | Ruimtemaken BV		4.030			
Koopse Glorie de Kwekerij | VolkerWessels Vastgoed B.V.			5.286	5.133	
Koopse Glorie fase 1 | Volker Wessels Vastgoed	4.577		4.357	4.103	5.523
Koopse Glorie fase 1 | VolkerWessels Vastgoed B.V.	4.577		4.357	4.103	5.313
Koopse Glorie fase 2	4.573		4.698	4.428	5.313
Landgoed Hooge Steekt | Doelgraaf Rentmeesters en Makelaardij					
Nieuwe Boterpolder Hazerswoude | Van Wijnen West B.V.	4.844		4.620	4.506	5.080
Park3 - IN VERKOOP | Thunnissen Ontwikkeling B.V.		6.623			
The Winston | Niersman Bouwbedrijf B.V.		5.019			
Uppliving		18			
Voorofsche Zoom | Vink Bouw Nieuwkoop (Bianca Schoenmaker)	2.358	2.879	2.021	1.904	2.574
Westvaartpark Fase 2c | Synchroon BV	4.556				
Westvaartpark Fase 3	4.365	5.567	4.559	4.273	
Wonen aan de Rijnoever	5.125				
Eindtotaal	**4.494**	**2.926**	**4.171**	**3.986**	**4.845**

Bron: NVM.

Huurwoningen



Bron: NVM.

[redacted]

Projectnaam ↓ Woningtype →	Appartement
Dok 2404 fase2	15,31
Havenmeester | Green Real Estate B.V.	18,81
Uppliving	17,86
Eindtotaal	**17,93**

Bron: NVM

12.6. Referenties Beleggingen

Beleggingen

Hierna zijn verschillende referenties getoond van beleggingen door het land heen die de afgelopen twee jaar hebben plaatsgevonden, buiten de grootste steden van Nederland om.

Burgemeester Jamessingel 41 Gouda

- Datum: 3 juli 2023
- Aantal VHE: 98 meergezinswoningen middendure huur + 48 parkeerplaatsen
- Theoretische huur: € 1.175.500,-
- Huur per woning gemiddeld: € 1.000,- per maand
- Koopsom: € 27.382.800,-
- BAR von: 4,29%

Puttershoekstraat 53 / Aletta Jacobslaan / Hugo De Grootlaan 1 Zoetermeer

- Datum: 3 augustus 2023
- Koper: MN Services (PMT)
- Verkoper: Van der Kooy Vastgoed
- Aantal woningen: 48
- Theoretische huur: € 652.000,- (gem. € 1.131,- per maand)
- Gemiddeld oppervlakte per woning: 81,3 m² GBO
- Koopsom: € 15.660.000
- BAR vrij op naam: 4,16%

Victoria Veste, Victoriastein 2-140 te Ede

- Datum: 12 november 2023
- Aantal VHE: 70
- Koopsom: € 25.418.000,-
- Markthuur per woning per maand: € 1.326,-
- Markthuur: € 1.113.523,-
- BAR vrij op naam: 4,38%
- Verkoper: KUDO Bouw

The EDGE, Eindhoven, Stationsweg 110

- Datum: 19 april 2024
- Aantal VHE: 175
- Koopsom: € 55.832.500,-
- Markthuur per woning per maand: € 1.262,-
- Markthuur: € 2.651.216,-
- BAR vrij op naam: 4,75%
- Koper: ASR Dutch Core Residential Custodian B.V.

[redacted]

- Verkoper: EDGE Technologies Development 1 B.V.

Tamboerijnhof 22 Zaandijk

- Datum: 1 september 2022
- Aantal VHE: 44
- Koopsom: € 17.400.000,-
- Markthuur per woning per maand: € 1.401,-
- Markthuur: € 739.989,-
- BAR vrij op naam: 4,25%
- Koper: Credit Linked Beheer
- Verkoper: [redacted] Vastgoedontwikkeling B.V.

Endepoellaan Warmond

- Datum: 28 april 2023
- Bouwjaar: 2022
- Koopsom: € 3.500.000,-
- BAR vrij op naam: 5,0%
- Leegwaarderatio: 93,6%

Lindelaan 2 Nieuwkoop
Op 5 juni 2024 vond de verkoop plaats van 20 nieuwbouwappartementen aan de Lindelaan 2 in Nieuwkoop.
De appartementen, die zijn voorzien van energielabels A+++, zullen in 2025 worden gebouwd. De 20 woningen hebben een gezamenlijk oppervlakte 1.215 m². Dit komt overeen met 60,75 m² GBO per woning. De koopsom bedroeg € 5.525.000,-.

De theoretische huur bedraagt € 277.440,-. Het BAR vrij op naam komt overeen met 5,0%. De leegwaarde wordt op € 6.257.250,- geschat. De leegwaarderatio bedraagt derhalve 88,3%.

Monseigneur van Leeuwenlaan 7 - 9 Hillegom
Op 19 december 2023 vond de verkoop plaats van 20 appartementen. De woningen zijn in 2023 gebouwd en beschikken over energielabels A+++. De woningen hebben een gezamenlijk oppervlakte van 1.895 m². Het gemiddelde woningoppervlakte bedraagt 94,75 m². De koopsom bedroeg € 8.335.000,-. De theoretische huur bedraagt € 396.600,-. Het BAR vrij op naam bedraagt 4,76%. De leegwaarde wordt op € 10.300.000,- geschat. De leegwaarderatio bedraagt derhalve 81%.

<u>Beleggingstransacties Randstad</u>

Navolgende figuur toont nog enkele beleggingsreferenties die in de afgelopen periode hebben plaatsgevonden en zijn gelegen in grote steden door Nederland heen.

Adres / project	Plaats	Transactiedatum	Aantal woningen	Bouwjaar	Label	Koopsom	V.O.N. / K.K.	m² GBO	m² GBO / woning (gem.)	Koopsom / m² GBO	Koopsom / woning	Theoretische huur / jaar	Th. huur / woning / maand	BAR
Turbinestraat (Pioneer-Sloterdijk I)	Amsterdam	20-7-2023	225	2028	A+++	70.949.800	V.O.N.	13.901	61,78	5.104	315.332	2.979.191	1.103	4,20%
Docklandweg 1	Amsterdam	7-3-2023	260	2026	A+++	81.360.000	V.O.N.	11.440	44,00	7.112	312.923	3.194.880	1.024	3,93%
CAB round 90 Utrecht	Utrecht	21-6-2023	352	2025	A+++	142.000.000	V.O.N.	22902	65,06	6.200	403.409	5.600.000	1.326	3,94%
Eerste Muntmeesterslaan 177	Utrecht	5-6-2024	37	2025		14.616.730	V.O.N.	2.783	75,22	5.252	395.047	676.140	1.523	4,63%
Einsteinweg 1-206 (More5)	Leiden	21-11-2023	206	2024	A+	41.700.000	V.O.N.	8.611	41,80	4.843	202.427	2.238.204	905	5,37%
Gustav Mahlerlaan 533 (Intermezzo)	Amsterdam	1-11-2024	35	2017	A	17.700.000	V.O.N.	3.166	90,46	5.591	505.714	815.583	1.942	4,61%
Strandeilandlaan 7-123 (Juf Nienke)	Amsterdam	25-6-2024	61			25.494.000	V.O.N.	4.490	73,61	5.678	417.934	1.219.277	1.666	4,78%

Referentietransacties beleggingen.

[redacted]

Huurappartementen

Henry Dunantweg 20 G, 2402 NP Alphen aan den Rijn

Ingetrokken



In verhuur genomen

Huurprijs: € 711,- p.m.
Servicekosten: € 241,50
Aanvaarding: Direct

Type: Appartement
Soort: Tussenverdieping
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 23-07-2024
Afgemeld: 24-07-2024
Intrekking: 24-07-2024
Dagen op de markt: 2

Woonoppervlakte: 30 m²
Inhoud: 84 m³

Moerbeilaan 60, 2404 XE Alphen aan den Rijn

Verhuurd



In verhuur genomen

Huurprijs: € 725,- p.m.
Servicekosten: € 48,-
Transactieprijs: € 725,-
Transactieprijs per m²: € 24,17
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2024
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 21-11-2024
Afgemeld: 29-01-2025
Ondertekening akte: 29-01-2025
Dagen op de markt: 70

Woonoppervlakte: 30 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 9 m²
Externe bergruimte: 4 m²
Inhoud: 96 m³

Energieweg 1 M, 2404 HE Alphen aan den Rijn

Verhuurd



In verhuur genomen

Huurprijs: € 901,- p.m.
Servicekosten: € 45,-
Transactieprijs: € 901,-
Transactieprijs per m²: € 19,17
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Bovenwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2022
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 17-06-2024
Afgemeld: 01-08-2024
Ondertekening akte: 18-06-2024
Dagen op de markt: 2

Woonoppervlakte: 47 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Inhoud: 141 m³

Moerbeilaan 68, 2404 XE Alphen aan den Rijn

Verhuurd



In verhuur genomen

Huurprijs: € 995,- p.m.
Servicekosten: € 48,-
Transactieprijs: € 995,-
Transactieprijs per m²: € 19,90
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2024
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 21-11-2024
Afgemeld: 29-01-2025
Ondertekening akte: 01-01-2025
Dagen op de markt: 42

Woonoppervlakte: 50 m²
Inhoud: 160 m³

Rijnhavenkade 92, 2404 HB Alphen aan den Rijn

Ingetrokken



In verhuur genomen

Huurprijs: € 1.115,- p.m.
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2024
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 22-11-2024
Afgemeld: 25-11-2024
Intrekking: 25-11-2024
Dagen op de markt: 4

Woonoppervlakte: 59 m²
Inhoud: 188 m³

Willem de Zwijgerlaan 197, 2405 VV Alphen aan den Rijn

Verhuurd



In verhuur genomen

Huurprijs: € 1.185,- p.m.
Servicekosten: € 65,-
Transactieprijs: € 1.185,-
Transactieprijs per m²: € 16,93
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2024

Aangemeld: 19-09-2023
Afgemeld: 12-01-2024
Ondertekening akte: 12-01-2024
Dagen op de markt: 116

Woonoppervlakte: 70 m²
Inhoud: 175 m³

Willem de Zwijgerlaan 161, 2405 VV Alphen aan den Rijn

Verhuurd



In verhuur genomen

Huurprijs: € 1.253,- p.m.
Servicekosten: € 65,-
Transactieprijs: € 1.253,-
Transactieprijs per m²: € 16,71
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2024

Aangemeld: 19-09-2023
Afgemeld: 05-03-2024
Ondertekening akte: 05-03-2024
Dagen op de markt: 169

Woonoppervlakte: 75 m²
Inhoud: 175 m³

Willem de Zwijgerlaan 109, 2405 VV Alphen aan den Rijn

Verhuurd



In verhuur genomen

Huurprijs: € 1.412,- p.m.
Servicekosten: € 70,-
Transactieprijs: € 1.412,-
Transactieprijs per m²: € 17,01
Aanvaarding: In overleg

Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Aangemeld: 19-09-2023
Afgemeld: 05-03-2024
Ondertekening akte: 05-03-2024
Dagen op de markt: 169

Woonoppervlakte: 83 m²
Inhoud: 207 m³

Koopappartementen

The Winston Type B1, 2401 LH Alphen aan den Rijn

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 389.500,- v.o.n.
Transactieprijs: € 389.500,-
Transactieprijs per m²: € 4.930,38
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 25-02-2025

Type: Appartement
Soort: Galerijflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 27-05-2024
Afgemeld: 24-01-2025
Ondertekening akte: 11-07-2024
Dagen op de markt: 46

Woonoppervlakte: 79 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 6 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 237 m³

The Winston Type E3, 2401 LH Alphen aan den Rijn

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 399.500,- v.o.n.
Transactieprijs: € 399.500,-
Transactieprijs per m²: € 4.993,75
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 25-02-2025

Type: Appartement
Soort: Galerijflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 27-05-2024
Afgemeld: 24-01-2025
Ondertekening akte: 01-07-2024
Dagen op de markt: 36

Woonoppervlakte: 80 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 240 m³

The Winston Type B2, 2401 LH Alphen aan den Rijn

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 339.500,- v.o.n.
Transactieprijs: € 339.500,-
Transactieprijs per m²: € 5.304,69
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 25-02-2025

Type: Appartement
Soort: Galerijflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 27-05-2024
Afgemeld: 24-01-2025
Ondertekening akte: 03-07-2024
Dagen op de markt: 38

Woonoppervlakte: 64 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 195 m³

The Winston Type E1a, 2401 LH Alphen aan den Rijn

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 445.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 445.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.836,96
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 25-02-2025

Type: Appartement
Soort: Galerijflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 27-05-2024
Afgemeld: 24-01-2025
Ondertekening akte: 24-07-2024
Dagen op de markt: 59

Woonoppervlakte: 92 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 9 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 276 m³

The Winston Type B3, 2401 LH Alphen aan den Rijn

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 535.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 535.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.350,-
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 25-02-2025

Type: Appartement
Soort: Galerijflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025
Bouwperiode: 2021-2030

Aangemeld: 27-05-2024
Afgemeld: 24-01-2025
Ondertekening akte: 17-07-2024
Dagen op de markt: 52

Woonoppervlakte: 100 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 13 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 300 m³

The Winston Type D2, 2401 LH Alphen aan den Rijn

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 825.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 825.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.156,25
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 25-02-2025

Type: Appartement
Soort: Penthouse
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2025

Aangemeld: 27-05-2024
Afgemeld: 24-01-2025
Ondertekening akte: 21-10-2024
Dagen op de markt: 148

Woonoppervlakte: 160 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 13 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Inhoud: 480 m³

Grondgebonden woningen

Reigerstraat 63, 2406 VC Alphen aan den Rijn

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.
Transactieprijs: € 478.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.031,58
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 13-08-2024

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2015

Aangemeld: 26-04-2024
Afgemeld: 04-06-2024
Ondertekening akte: 27-05-2024
Dagen op de markt: 32

Woonoppervlakte: 95 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 140 m²
Inhoud: 335 m³

Lisdodde 86, 2408 LX Alphen aan den Rijn

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.
Transactieprijs: € 480.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.615,38
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 11-10-2024

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2012

Aangemeld: 14-06-2024
Afgemeld: 25-07-2024
Ondertekening akte: 19-06-2024
Dagen op de markt: 6

Woonoppervlakte: 104 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 148 m²
Inhoud: 373 m³

Lupinesingel 65, 2403 CM Alphen aan den Rijn

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 495.000,- k.k.
Transactieprijs: € 580.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.132,74
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 31-07-2025

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2017

Aangemeld: 30-08-2024
Afgemeld: 06-12-2024
Ondertekening akte: 19-09-2024
Dagen op de markt: 21

Woonoppervlakte: 113 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 2 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 162 m²
Inhoud: 406 m³

Groen van Prinstererstraat 19, 2406 CJ Alphen aan den Rijn

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 500.000,- k.k.
Transactieprijs: € 570.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.229,36
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 23-09-2024

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, eindwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2017

Aangemeld: 07-05-2024
Afgemeld: 10-07-2024
Ondertekening akte: 11-06-2024
Dagen op de markt: 36

Woonoppervlakte: 109 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 85 m²
Inhoud: 402 m³

Vestastraat 4 E, 2402 VM Alphen aan den Rijn

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 500.000,- k.k.
Transactieprijs: € 550.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.365,08
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 12-02-2025

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2018

Aangemeld: 21-10-2024
Afgemeld: 15-01-2025
Ondertekening akte: 05-12-2024
Dagen op de markt: 46

Woonoppervlakte: 126 m²
Externe bergruimte: 8 m²
Perceeloppervlakte: 147 m²
Inhoud: 440 m³

[redacted]

R NVM RICS

Gouwsluisseweg 50, 2405 XS Alphen aan den Rijn

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 510.000,- k.k.
Transactieprijs: € 509.999,-
Transactieprijs per m²: € 4.112,90
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 02-12-2024

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2012

Aangemeld: 01-12-2024
Afgemeld: 02-12-2024
Ondertekening akte: 01-12-2024
Dagen op de markt: 1

Woonoppervlakte: 124 m²
Perceeloppervlakte: 145 m²
Inhoud: 532 m³

Lupinesingel 77, 2403 CM Alphen aan den Rijn

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 545.000,- k.k.
Transactieprijs: € 593.770,-
Transactieprijs per m²: € 4.211,13
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-07-2024

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Subtype: Niet-repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2017

Aangemeld: 29-03-2024
Afgemeld: 29-05-2024
Ondertekening akte: 22-04-2024
Dagen op de markt: 25

Woonoppervlakte: 141 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 179 m²
Inhoud: 506 m³

Hendrick Avercampstraat 56, 2406 HJ Alphen aan den Rijn

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 550.000,- k.k.
Transactieprijs: € 616.161,-
Transactieprijs per m²: € 4.667,89
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-03-2024

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2018

Aangemeld: 30-11-2023
Afgemeld: 03-01-2024
Ondertekening akte: 21-12-2023
Dagen op de markt: 22

Woonoppervlakte: 132 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 7 m²
Overige inpandige ruimte: 3 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 159 m²
Inhoud: 496 m³

Fanny Blankers-Koenstraat 16, 2406 LN Alphen aan den Rijn

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 590.000,- k.k.
Transactieprijs: € 645.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.358,11
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 27-12-2024

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2016

Aangemeld: 19-06-2024
Afgemeld: 13-08-2024
Ondertekening akte: 10-07-2024
Dagen op de markt: 22

Woonoppervlakte: 148 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Perceeloppervlakte: 184 m²
Inhoud: 529 m³

Pim Mulierstraat 25, 2406 LP Alphen aan den Rijn

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 599.000,- k.k.
Transactieprijs: € 643.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.834,59
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 28-03-2025

Type: Woonhuis
Soort: Herenhuis, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2015

Aangemeld: 24-09-2024
Afgemeld: 23-10-2024
Ondertekening akte: 16-10-2024
Dagen op de markt: 23

Woonoppervlakte: 133 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 120 m²
Inhoud: 472 m³

Zwanebloem 40, 2408 LT Alphen aan den Rijn

Verkocht



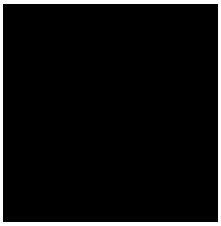
In verkoop genomen

Vraagprijs: € 635.000,- k.k.
Transactieprijs: € 696.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.117,65
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 17-03-2025

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2013

Aangemeld: 26-08-2024
Afgemeld: 24-09-2024
Ondertekening akte: 18-09-2024
Dagen op de markt: 24

Woonoppervlakte: 136 m²
Externe bergruimte: 17 m²
Perceeloppervlakte: 169 m²
Inhoud: 435 m³



R NVM RICS

Zwanebloem 73, 2408 LT Alphen aan den Rijn — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 650.000,- k.k.
Transactieprijs: € 755.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.171,23
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 20-12-2024

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, hoekwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2013

Aangemeld: 27-08-2024
Afgemeld: 08-11-2024
Ondertekening akte: 12-09-2024
Dagen op de markt: 17

Woonoppervlakte: 146 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 30 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 223 m²
Inhoud: 470 m³

Lisdodde 59, 2408 LZ Alphen aan den Rijn — **Verkocht**



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 695.000,- k.k.
Transactieprijs: € 765.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.781,25
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 09-10-2024

Type: Woonhuis
Soort: Herenhuis, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2014

Aangemeld: 27-06-2024
Afgemeld: 11-09-2024
Ondertekening akte: 17-07-2024
Dagen op de markt: 21

Woonoppervlakte: 160 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 15 m²
Overige inpandige ruimte: 14 m²
Perceeloppervlakte: 165 m²
Inhoud: 617 m³

Conclusie referenties

Wij schatten, op basis van de marktanalyse en de referenties, de bandbreedte voor de opbrengsten als volgt in:

- Appartementen klein (50-70 m² GBO): € 4.500,- tot € 6.000,- v.o.n. per m² GBO
- Appartementen midden (70 - 90 m² GBO): € 4.500,- tot € 5.500,- v.o.n. per m² GBO
- Appartementen groot (> 90 m² GBO): € 4.500,- tot € 5.500,- v.o.n. per m² GBO
- Grondgebonden woningen: € 4.450,- tot € 5.500,- v.o.n. per m² GBO

Wij schatten de marktconforme huurprijs per m² GBO in binnen de bandbreedte van minimaal € 16,00 tot maximaal € 20,00 per m² GBO.

Het bruto aanvangsrendement kunnen wij herleiden uit recente transacties van beleggingsobjecten. Verder zijn de rentetarieven in de afgelopen periode relatief stabiel gebleven en de laatste maanden weer aan het dalen. Wij schatten het marktconforme bruto aanvangsrendement (% van de v.o.n. prijs) op onderhavige locatie, met het oog op de beoogde ontwikkeling, in binnen een bandbreedte van circa 4,50% tot 5,00%. Deze bandbreedte is gebaseerd op een kapitalisatiefactor op de markthuur. Dit betekent dat wanneer een woning onder de markthuur wordt verhuurd (omdat de opbrengsten zijn gemaximaliseerd) het aanvangsrendement onder de bandbreedte uit kan komen.

[redacted]

R NVM RICS

13. Marktsituatie en referenties bouwkosten

13.1. Bandbreedte bouwkosten

De hoogte van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen is afhankelijk van een aantal factoren:

- De beukmaat
- De woningdiepte
- Het woningtype
- Het aantal bouwlagen
- De dakvorm
- Draagkracht van de grond
- Architectonische uitvoering
- Afwerkingsniveau
- Energieprestatie en duurzaamheidsmaatregelen
- Bouwplaats
- Het aantal woningen dat gerealiseerd wordt (schaal)

13.2. Bouwkostenkengetallen

De navolgende kengetallen van directe bouwkosten van verschillende vastgoedfuncties zijn van peildatum 1 januari 2026:

Woonfuncties

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Bouwconceptwoning (schuin dak)

Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

Bouwconceptwoning (schuin dak)

Schakeling van een aantal woningen in een door een bouwer geoptimaliseerd bouwconcept. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie, koper heeft de mogelijkheid om de woning in beperkte mate te personaliseren. Individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.



Locatie: Zuid-Holland | Den Haag | Centrum

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.223,-	€ 1.154,-	€ 1.593,-
Bouwkosten / BIH	€ 471,-	€ 462,-	€ 584,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.426,-	€ 1.248,-	€ 2.118,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	0,50	0,48	0,53
Gevel open	38 %	35 %	41 %
Inhoud / BVO	2,60	2,50	2,73
GO / BVO	0,77	0,77	0,77
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 40,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 52,-	/ BVO
Fundering op staal		- 16,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten (peildatum 1-1-2026).

[redacted]

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Seriematig 3 laags (schuin dak) *Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)*

Seriematig 3 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.



Locatie: Zuid-Holland | Alphen aan den Rijn | Alphen aan den Rijn

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.361,-	€ 1.197,-	€ 1.794,-
Bouwkosten / BIH	€ 517,-	€ 474,-	€ 649,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.553,-	€ 1.285,-	€ 2.296,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,56	0,53	0,58
Gevel open	38 %	35 %	41 %
Inhoud / BVO	2,63	2,53	2,77
GO / BVO	0,77	0,77	0,77

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 47,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 55,-	/ BVO
Fundering op staal	- 21,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten (peildatum 1-1-2026).

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Herenhuis (standaard) *Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)*

Herenhuis (standaard)

Onder architectuur gebouwde unieke woningen met moderne of klassieke uitstraling. Grote verdiepingshoogte, wisselde schuine en platte daken. Meer dan één uitgebreide badkamer. Grote hoeveelheid gevelopeningen met luxe kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Zuid-Holland | Alphen aan den Rijn | Alphen aan den Rijn

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.808,-	€ 1.536,-	€ 2.160,-
Bouwkosten / BIH	€ 541,-	€ 474,-	€ 628,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.989,-	€ 1.613,-	€ 2.650,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,70	0,68	0,72
Gevel open	52 %	45 %	57 %
Inhoud / BVO	3,34	3,24	3,44
GO / BVO	0,80	0,80	0,80

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 27,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 53,-	/ BVO
Fundering op staal	- 35,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten (peildatum 1-1-2026).

[redacted]



Home » Kengetallen » Woonfunctie » Sociale huurwoningen (tot 4 lagen) *Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)*

Sociale huurwoningen (tot 4 lagen)

Sober gedetailleerde woningen met kleine buitenruimte. Gebruik van eenvoudige materialen en centrale installatietechniek. Gasloos met collectieve warmtevoorziening.

Locatie: Zuid-Holland | Alphen aan den Rijn | Alphen aan den Rijn

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.604,-	€ 1.454,-	€ 2.075,-
Bouwkosten / BIH	€ 544,-	€ 503,-	€ 670,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.797,-	€ 1.543,-	€ 2.577,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,54	0,53	0,57
Gevel open	41 %	37 %	46 %
Inhoud / BVO	2,95	2,89	3,10
GO / BVO	0,77	0,77	0,77

Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 88,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten (peildatum 1-1-2026).



Home » Kengetallen » Woonfunctie » Sociale huurwoningen (tot 8 lagen) *Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)*

Sociale huurwoningen (tot 8 lagen)

Sober gedetailleerde woningen met kleine buitenruimte, gestapeld tot 8 lagen. Gebruik van eenvoudige materialen, centrale installatietechniek, sobere liftinstallatie. Gasloos met collectieve warmtevoorziening.

Locatie: Zuid-Holland | Alphen aan den Rijn | Alphen aan den Rijn

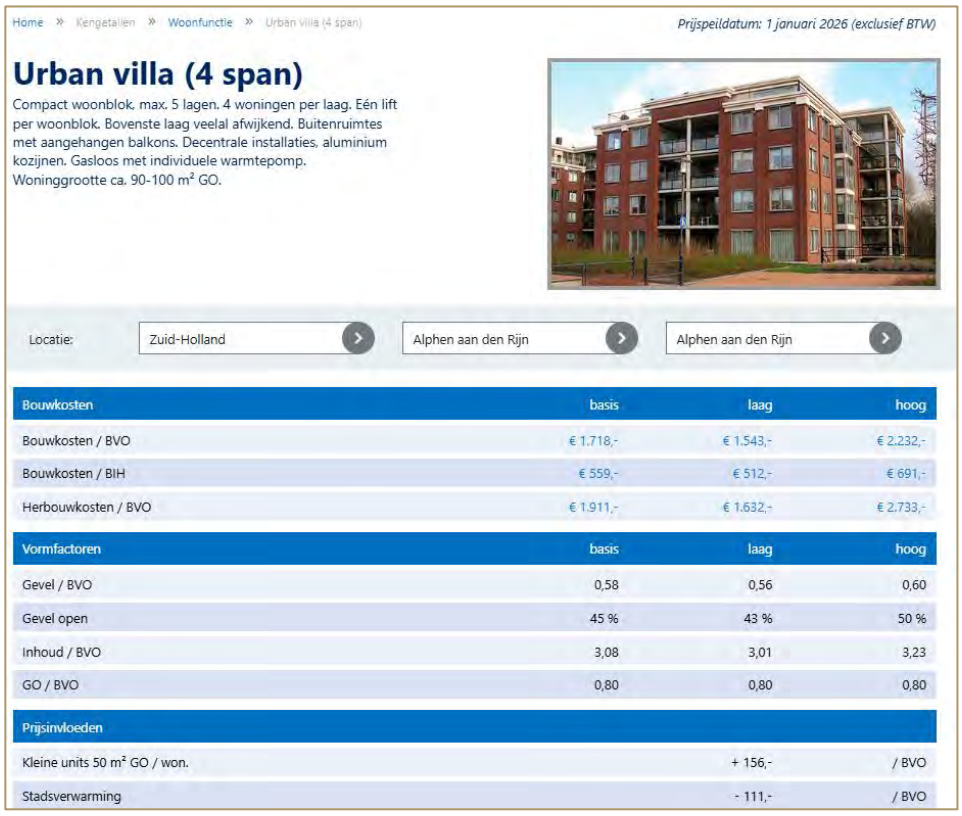
Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.728,-	€ 1.570,-	€ 2.295,-
Bouwkosten / BIH	€ 568,-	€ 527,-	€ 718,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.929,-	€ 1.667,-	€ 2.806,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,74	0,73	0,78
Gevel open	45 %	42 %	51 %
Inhoud / BVO	3,04	2,98	3,20
GO / BVO	0,76	0,76	0,76

Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 100,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten (peildatum 1-1-2026).

[redacted]



Home » Kengetallen » Woonfunctie » Urban villa (4 span)

Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

Urban villa (4 span)

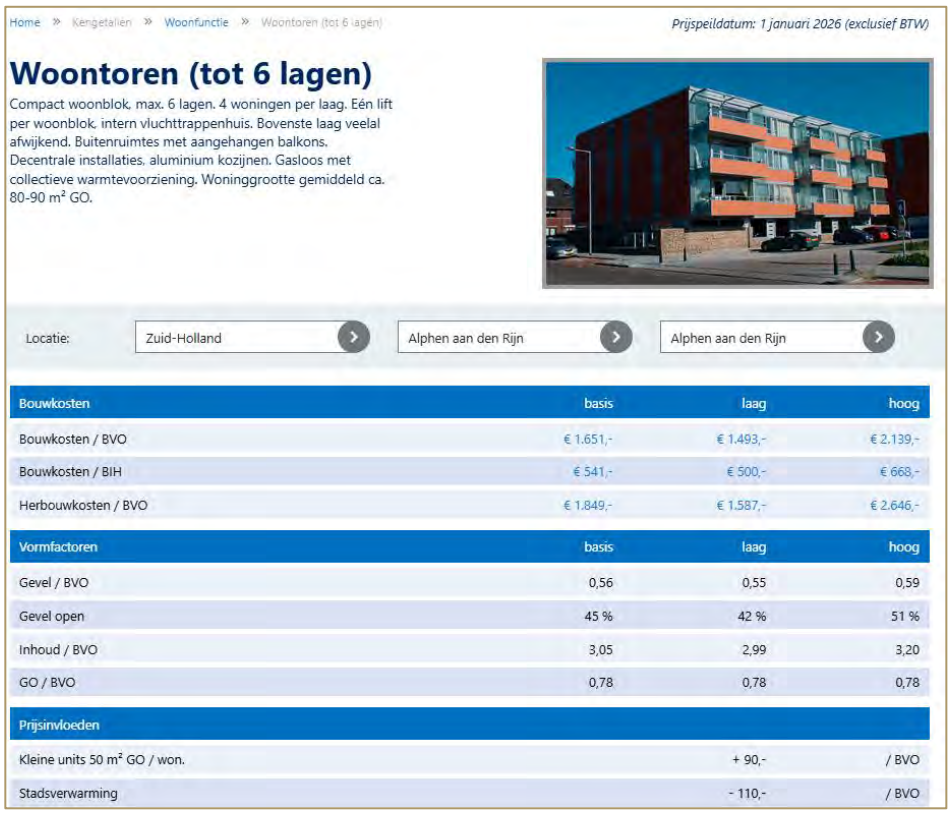
Compact woonblok, max. 5 lagen. 4 woningen per laag. Eén lift per woonblok. Bovenste laag veelal afwijkend. Buitenruimtes met aangehangen balkons. Decentrale installaties, aluminium kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.
Woninggrootte ca. 90-100 m² GO.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.718,-	€ 1.543,-	€ 2.232,-
Bouwkosten / BIH	€ 559,-	€ 512,-	€ 691,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.911,-	€ 1.632,-	€ 2.733,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,58	0,56	0,60
Gevel open	45 %	43 %	50 %
Inhoud / BVO	3,08	3,01	3,23
GO / BVO	0,80	0,80	0,80

Prijsinvloeden		
Kleine units 50 m² GO / won.	+ 156,-	/ BVO
Stadsverwarming	- 111,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten (peildatum 1-1-2026).



Home » Kengetallen » Woonfunctie » Woontoren (tot 6 lagen)

Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

Woontoren (tot 6 lagen)

Compact woonblok, max. 6 lagen. 4 woningen per laag. Eén lift per woonblok, intern vluchttrappenhuis. Bovenste laag veelal afwijkend. Buitenruimtes met aangehangen balkons. Decentrale installaties, aluminium kozijnen. Gasloos met collectieve warmtevoorziening. Woninggrootte gemiddeld ca. 80-90 m² GO.

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.651,-	€ 1.493,-	€ 2.139,-
Bouwkosten / BIH	€ 541,-	€ 500,-	€ 668,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.849,-	€ 1.587,-	€ 2.646,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,56	0,55	0,59
Gevel open	45 %	42 %	51 %
Inhoud / BVO	3,05	2,99	3,20
GO / BVO	0,78	0,78	0,78

Prijsinvloeden		
Kleine units 50 m² GO / won.	+ 90,-	/ BVO
Stadsverwarming	- 110,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten (peildatum 1-1-2026).

[redacted]



Home » Kengetallen » Woonfunctie » Woontoren (tot 8 lagen)

Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

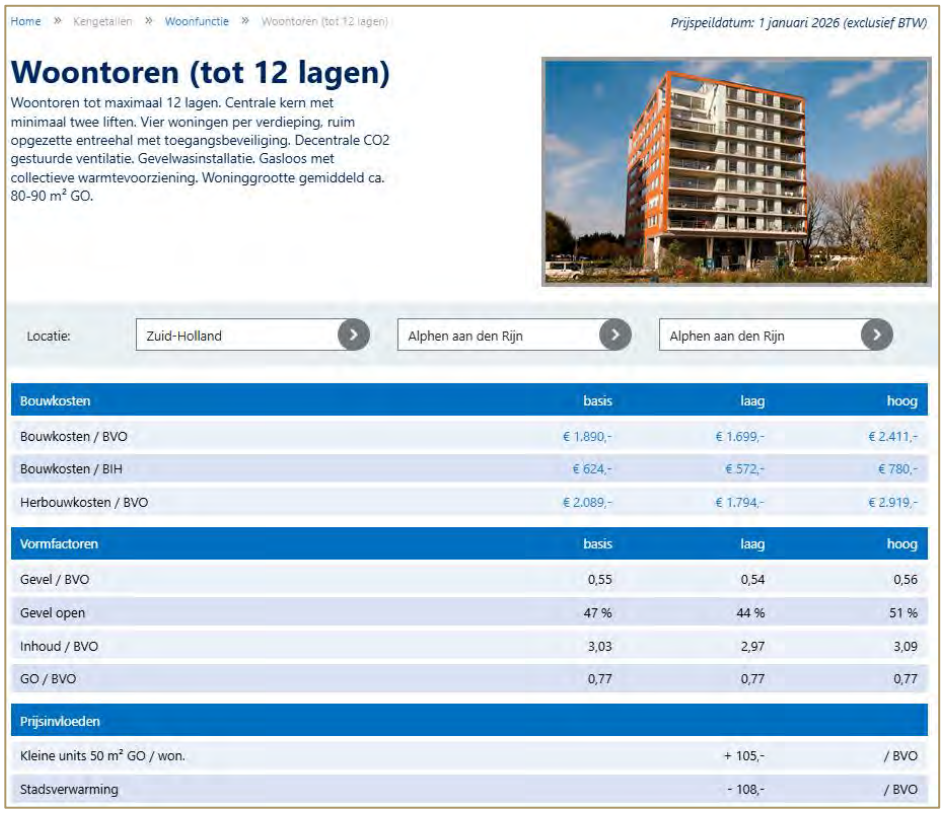
Woontoren (tot 8 lagen)

Compact woonblok, max. 8 lagen. 4 woningen per laag. Eén lift per woonblok, intern vluchttrappenhuis. Bovenste laag veelal afwijkend. Buitenruimtes met aangehangen balkons. Decentrale installaties, aluminium kozijnen. Woninggrootte gemiddeld ca. 75-85 m² GO.

Locatie: Zuid-Holland | Alphen aan den Rijn | Alphen aan den Rijn

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.786,-	€ 1.639,-	€ 2.286,-
Bouwkosten / BIH	€ 587,-	€ 550,-	€ 716,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.983,-	€ 1.732,-	€ 2.792,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	0,56	0,55	0,59
Gevel open	45 %	42 %	51 %
Inhoud / BVO	3,04	2,98	3,20
GO / BVO	0,78	0,78	0,78
Prijsinvloeden			
Kleine units 50 m² GO / won.		+ 104,-	/ BVO
Stadsverwarming		- 93,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten (peildatum 1-1-2026).



Home » Kengetallen » Woonfunctie » Woontoren (tot 12 lagen)

Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

Woontoren (tot 12 lagen)

Woontoren tot maximaal 12 lagen. Centrale kern met minimaal twee liften. Vier woningen per verdieping, ruim opgezette entreehal met toegangsbeveiliging. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gevelwasinstallatie. Gasloos met collectieve warmtevoorziening. Woninggrootte gemiddeld ca. 80-90 m² GO.

Locatie: Zuid-Holland | Alphen aan den Rijn | Alphen aan den Rijn

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.890,-	€ 1.699,-	€ 2.411,-
Bouwkosten / BIH	€ 624,-	€ 572,-	€ 780,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.089,-	€ 1.794,-	€ 2.919,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / BVO	0,55	0,54	0,56
Gevel open	47 %	44 %	51 %
Inhoud / BVO	3,03	2,97	3,09
GO / BVO	0,77	0,77	0,77
Prijsinvloeden			
Kleine units 50 m² GO / won.		+ 105,-	/ BVO
Stadsverwarming		- 108,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten (peildatum 1-1-2026).

[redacted]

R NVM RICS

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Appartementenblok (tot 6 lagen) *Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)*

Appartementenblok (tot 6 lagen)

Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 65-75 m² GO.



Locatie: Zuid-Holland | Alphen aan den Rijn | Alphen aan den Rijn

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.837,-	€ 1.621,-	€ 2.353,-
Bouwkosten / BIH	€ 614,-	€ 553,-	€ 749,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.034,-	€ 1.714,-	€ 2.860,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,57	0,55	0,59
Gevel open	45 %	42 %	49 %
Inhoud / BVO	2,99	2,93	3,14
GO / BVO	0,82	0,82	0,82

Prijsinvloeden			
Kleine units 50 m² GO / won.		+ 211,-	/ BVO
Stadsverwarming		- 91,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten (peildatum 1-1-2026).

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Appartementenblok (tot 10 lagen) *Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)*

Appartementenblok (tot 10 lagen)

Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met collectieve warmtevoorziening. Woninggrootte gemiddeld ca. 70-80 m² GO.



Locatie: Zuid-Holland | Alphen aan den Rijn | Alphen aan den Rijn

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.847,-	€ 1.629,-	€ 2.353,-
Bouwkosten / BIH	€ 621,-	€ 559,-	€ 753,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.046,-	€ 1.724,-	€ 2.860,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,57	0,55	0,59
Gevel open	45 %	42 %	49 %
Inhoud / BVO	2,98	2,92	3,12
GO / BVO	0,81	0,81	0,81

Prijsinvloeden			
Kleine units 50 m² GO / won.		+ 218,-	/ BVO
Stadsverwarming		- 90,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten (peildatum 1-1-2026).

[redacted]

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Beneden-bovenwoning (2 laags) *Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)*

Beneden-bovenwoning (2 laags)

2-laagse gestapelde woning bestaande uit een boven- en benedenwoning met eigen entree. Metselwerk gevelafwerking, plat dak en eenvoudige detaillering. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte ca. 55-65 m² GO.



Locatie: Zuid-Holland | Alphen aan den Rijn | Alphen aan den Rijn

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.789,-	€ 1.646,-	€ 2.144,-
Bouwkosten / BIH	€ 606,-	€ 569,-	€ 692,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.962,-	€ 1.715,-	€ 2.626,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,80	0,79	0,84
Gevel open	35 %	32 %	39 %
Inhoud / BVO	2,95	2,89	3,10
GO / BVO	0,85	0,85	0,85

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 107,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 67,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten (peildatum 1-1-2026).

Commerciële en maatschappelijke functies

Home » Kengetallen » Kantoorfunctie » Kleinschalig kantoor *Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)*

Kleinschalig kantoor

Kleinschalig kantoorpand van maximaal drie lagen. Entree direct aan het hoofdtrappenhuis zonder entreegebied. Luchtbehandeling met beperkte koeling, gasloos met individuele warmtepomp, zonwering, platformlift. Traditionele materialen, plat dak.



Locatie: Zuid-Holland | Alphen aan den Rijn | Alphen aan den Rijn

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.707,-	€ 1.586,-	€ 2.070,-
Bouwkosten / BIH	€ 513,-	€ 487,-	€ 610,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.236,-	€ 2.010,-	€ 2.859,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,67	0,66	0,68
Gevel open	40 %	35 %	46 %
Inhoud / BVO	3,33	3,26	3,39
GO / BVO	0,95	0,95	0,95
VVO / BVO	0,77	0,77	0,77

Prijsinvloeden		
BREEAM-NL EXCELLENT	+ 239,-	/ BVO
Inbouw (kantoortuin)	+ 159,-	/ BVO

[redacted]

Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

Kantoorblok (max 6 lagen)

Kantoorpand gebouwd onder architectuur. Entreegebied met receptie en wachtruimte. Kern met verticaal transport met liften. Natuurstenen of stalen gevelbekleding, zonwering. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Gasloos met individuele warmtepomp.



Locatie: Zuid-Holland | Alphen aan den Rijn | Alphen aan den Rijn

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.849,-	€ 1.685,-	€ 2.323,-
Bouwkosten / BIH	€ 552,-	€ 514,-	€ 681,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.350,-	€ 2.084,-	€ 3.074,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,60	0,58	0,61
Gevel open	38 %	34 %	49 %
Inhoud / BVO	3,35	3,28	3,41
GO / BVO	0,94	0,95	0,95
VVO / BVO	0,79	0,79	0,79

Prijsinvloeden		
BREEAM-NL EXCELLENT	+ 217,-	/ BVO
Inbouw (kantoortuin)	+ 140,-	/ BVO

Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

Supermarkt (buurtniveau)

Eenvoudig enkellaags winkelpand. Lichte stalen constructie met een gevel van sandwichpanelen. Een deel is afgeschermd voor magazijn en kantine. Laad- en losruimte aan de achterzijde van het gebouw (buiten). Casco opgeleverd, zonder installaties.



Locatie: Zuid-Holland | Alphen aan den Rijn | Alphen aan den Rijn

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 833,-	€ 777,-	€ 981,-
Bouwkosten / BIH	€ 206,-	€ 196,-	€ 237,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.284,-	€ 1.153,-	€ 1.574,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,65	0,63	0,66
Gevel open	24 %	20 %	28 %
Inhoud / BVO	4,05	3,97	4,13
GO / BVO	0,95	0,95	0,95
VVO / BVO	0,95	0,95	0,95

Prijsinvloeden		
Fundering op staal	- 26,-	/ BVO
Basis inbouwpakket	+ 458,-	/ BVO
Moeilijk bereikbaar	+ 25,-	/ BVO

[redacted]

R NVM RICS

Home » [illegible] » Winkel / Horecafunctie » [illegible]

Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

Winkelstraat met bovenwoningen

Winkelgebied met winkels op begane grond en gestapelde woningen tot vier lagen. Winkels dieper dan de woningen. Opgangen met portiek en galerij aan achterzijde. Winkels worden casco opgeleverd met basisinstallaties. Woningen gasloos met individuele warmtepompen.



Locatie: Zuid-Holland > Alphen aan den Rijn > Alphen aan den Rijn >

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.676,-	€ 1.476,-	€ 2.123,-
Bouwkosten / BIH	€ 533,-	€ 484,-	€ 650,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.879,-	€ 1.657,-	€ 2.365,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,58	0,57	0,61
Gevel open	48 %	43 %	52 %
Inhoud / BVO	3,14	3,05	3,27
GO / BVO	0,93	0,93	0,93
VVO / BVO	0,88	0,88	0,88

Prijsinvloeden		
Moeilijk bereikbaar	+ 50,-	/ BVO
Fundering op staal	- 23,-	/ BVO
WTW in woningen	+ 21,-	/ BVO

Home » [illegible] » Winkel / Horecafunctie » [illegible]

Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

Winkelcentrum (buurtniveau)

Kleine groepering van winkels voor eerste levensbehoeften. Overdekte hal met aan beide zijden winkels, bevoorrading aan de achterzijde. Enkele laag, casco oplevering winkel, excl. winkelinrichting. Installatieaansluitingen in de winkels, verlichting in het algemene deel.



Locatie: Zuid-Holland > Alphen aan den Rijn > Alphen aan den Rijn >

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.064,-	€ 982,-	€ 1.246,-
Bouwkosten / BIH	€ 304,-	€ 280,-	€ 349,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.492,-	€ 1.318,-	€ 1.765,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,80	0,78	0,81
Gevel open	55 %	45 %	65 %
Inhoud / BVO	3,50	3,43	3,57
GO / BVO	0,93	0,93	0,93
VVO / BVO	0,95	0,95	0,95

Prijsinvloeden		
Afwerking winkel (basis)	+ 196,-	/ BVO
Geen overdekt loopgebied	- 102,-	/ BVO
Gebalanceerde ventilatie	+ 116,-	/ BVO

[redacted]

R NVM RICS

Maatschappalijke functies

Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

Kinderdagverblijf

Gebouw voor opvang van jonge kinderen. Maximaal twee lagen, speelzaal. Traditioneel materiaalgebruik, metselwerk gevel, aluminium of houten kozijnen. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Gasloos met warmtepomp. Gemiddelde oppervlakte per kind ca. 3,5 m² BVO.



Locatie: Zuid-Holland | Alphen aan den Rijn | Alphen aan den Rijn

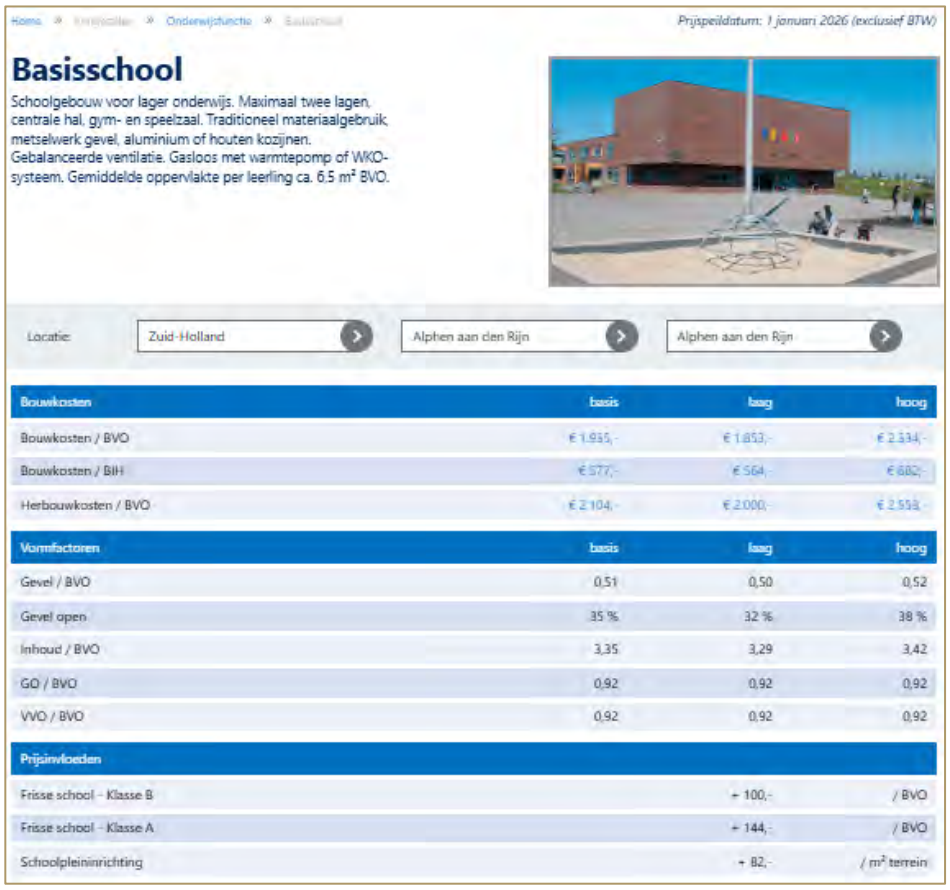
Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.975,-	€ 1.707,-	€ 2.217,-
Bouwkosten / BTH	€ 590,-	€ 520,-	€ 649,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.149,-	€ 1.859,-	€ 2.446,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,83	0,81	0,85
Gevel open	32 %	30 %	38 %
Inhoud / BVO	3,35	3,28	3,42
GO / BVO	0,88	0,88	0,88
VVO / BVO	0,82	0,82	0,83

Prijsinvloeden		
Fundering op staal	- 29,-	/ BVO
Schoolpleininrichting	+ 160,-	/ m² terrein

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten (peildatum 1-1-2026).

[redacted]



Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

Basisschool

Schoolgebouw voor lager onderwijs. Maximaal twee lagen, centrale hal, gym- en speelzaal. Traditioneel materiaalgebruik, metselwerk gevel, aluminium of houten kozijnen. Gebalanceerde ventilatie. Gasloos met warmtepomp of WKO-systeem. Gemiddelde oppervlakte per leerling ca. 6.5 m² BVO.

Locatie: Zuid-Holland | Alphen aan den Rijn | Alphen aan den Rijn

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.935,-	€ 1.853,-	€ 2.334,-
Bouwkosten / BIH	€ 577,-	€ 564,-	€ 682,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.104,-	€ 2.000,-	€ 2.559,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,51	0,50	0,52
Gevel open	35 %	32 %	38 %
Inhoud / BVO	3,35	3,29	3,42
GO / BVO	0,92	0,92	0,92
VVO / BVO	0,92	0,92	0,92

Prijsinvloeden		
Frisse school - Klasse B	+ 100,-	/ BVO
Frisse school - Klasse A	+ 144,-	/ BVO
Schoolpleininrichting	+ 82,-	/ m² terrein

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten (peildatum 1-1-2026).

Parkeervoorzieningen

De navolgende referenties zijn van de bouwkosten voor de herinrichting van de openbare ruimte (parkeerruimte), parkeervoorzieningen.



Oppervlakteparkeren (openbaar)

Grote parkeergelegenheid, verharding van betonklinkers met twee verschillende kleuren voor de vlakken en de rijwegen. Afwatering via een eigen rioolsysteem. Eén lantaarnpaal per 200 m² meegenomen in de bouwkosten.

Locatie: Zuid-Holland | Alphen aan den Rijn | Alphen aan den Rijn

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 135,-	€ 125,-	€ 172,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog

Prijsinvloeden		
Beveiligde toegang	+ 15,-	/ m²
Betaalsysteem	+ 52,-	/ m²
Moeilijk bereikbaar	+ 6,-	/ m²

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten (peildatum 1-1-2026).

[redacted]



Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

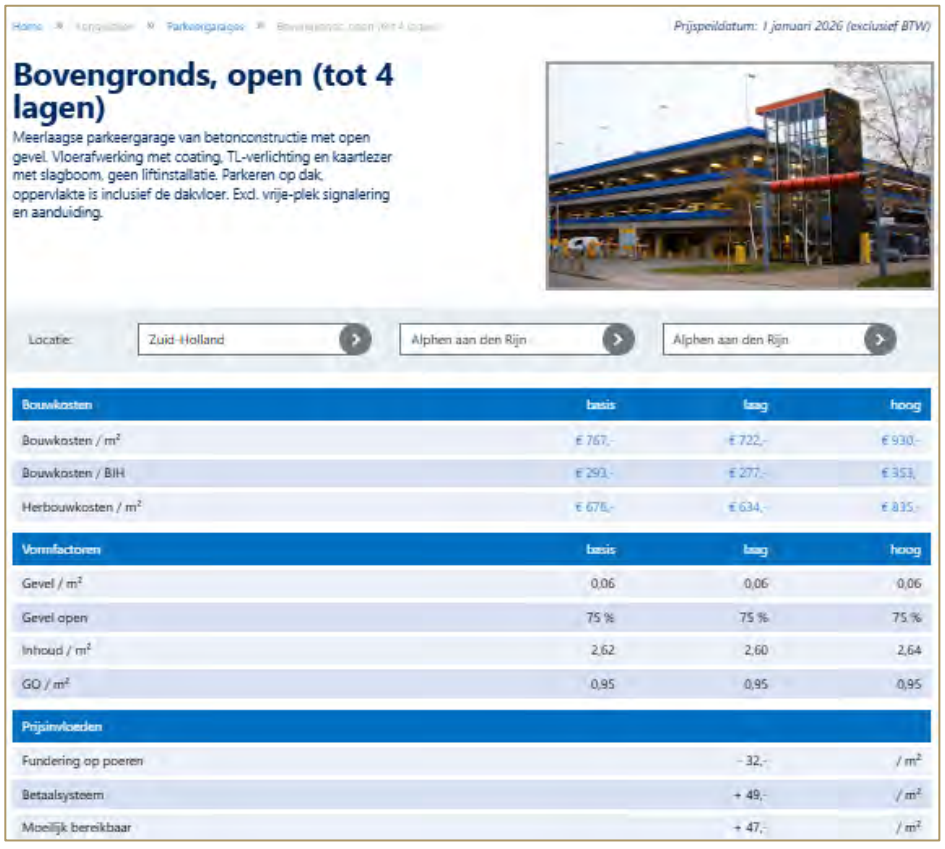
Oppervlakteparkeren (woonwijk)

Kleine eenvoudige parkeerplaats bij een woonwijk of kantoorgebouw. Verharding van betonklinkers en afwatering via het rioolsysteem van de woonwijk. Eén lantaarnpaal per 200 m² meegenomen in de bouwkosten.

Locatie: Zuid-Holland | Alphen aan den Rijn | Alphen aan den Rijn

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 94,-	€ 88,-	€ 114,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Prijsinvloeden			
Moeilijk bereikbaar		+ 4,-	/ m²

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten (peildatum 1-1-2026).



Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

Bovengronds, open (tot 4 lagen)

Meerlaagse parkeergarage van betonconstructie met open gevel. Vloerafwerking met coating, TL-verlichting en kaartlezer met slagboom, geen liftinstallatie. Parkeren op dak, oppervlakte is inclusief de dakvloer. Excl. vrije-plek signalering en aanduiding.

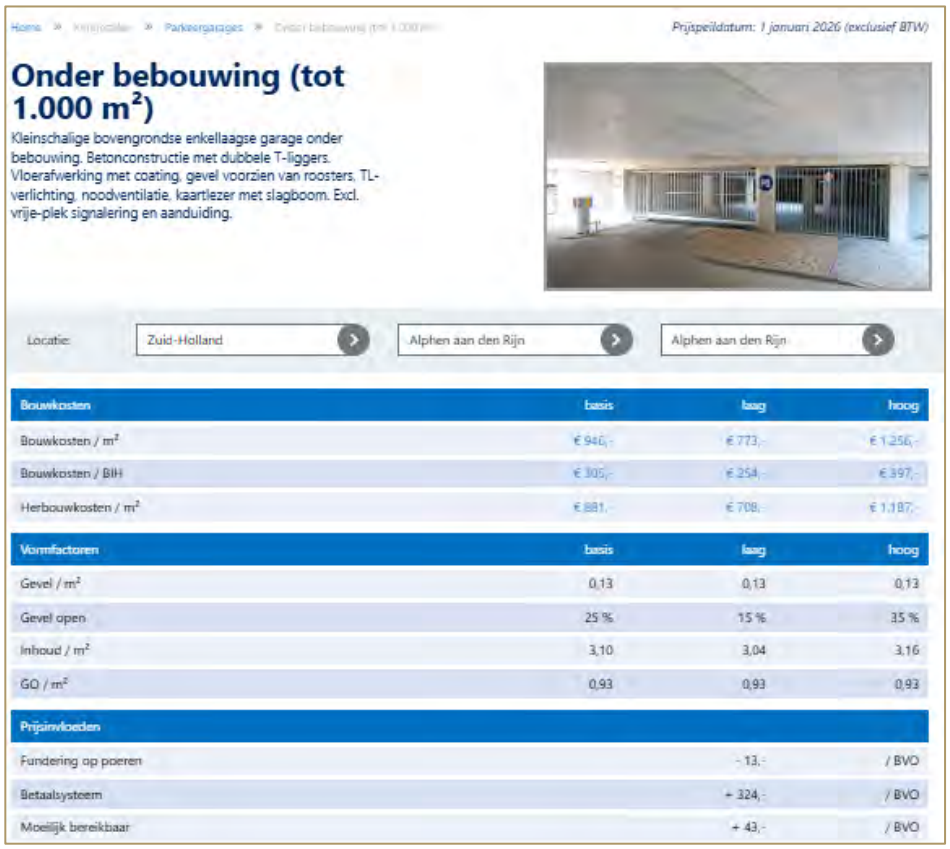
Locatie: Zuid-Holland | Alphen aan den Rijn | Alphen aan den Rijn

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 767,-	€ 722,-	€ 930,-
Bouwkosten / BIH	€ 293,-	€ 277,-	€ 353,-
Herbouwkosten / m²	€ 676,-	€ 634,-	€ 835,-
Vormfactoren	**basis**	**laag**	**hoog**
Gevel / m²	0,06	0,06	0,06
Gevel open	75 %	75 %	75 %
Inhoud / m²	2,62	2,60	2,64
GO / m²	0,95	0,95	0,95
Prijsinvloeden			
Fundering op poeren		- 32,-	/ m²
Betaalsysteem		+ 49,-	/ m²
Moeilijk bereikbaar		+ 47,-	/ m²

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten (peildatum 1-1-2026).

[redacted]

R NVM RICS



Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

Onder bebouwing (tot 1.000 m²)

Kleinschalige bovengrondse enkellaagse garage onder bebouwing. Betonconstructie met dubbele T-liggers. Vloerafwerking met coating, gevel voorzien van roosters, TL-verlichting, noodventilatie, kaartlezer met slagboom. Excl. vrije-plek signalering en aanduiding.

Locatie: Zuid-Holland | Alphen aan den Rijn | Alphen aan den Rijn

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 940,-	€ 773,-	€ 1.256,-
Bouwkosten / BIH	€ 305,-	€ 254,-	€ 397,-
Herbouwkosten / m²	€ 881,-	€ 708,-	€ 1.187,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / m²	0,13	0,13	0,13
Gevel open	25 %	15 %	35 %
Inhoud / m²	3,10	3,04	3,16
GO / m²	0,93	0,93	0,93

Prijsinvloeden		
Fundering op poeren	- 13,-	/ BVO
Betaalsysteem	+ 324,-	/ BVO
Moeilijk bereikbaar	+ 43,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten (peildatum 1-1-2026).



Prijspeildatum: 1 januari 2026 (exclusief BTW)

Geheel verdiept (tot 1.000 m²)

Kleinschalige, geheel verdiepte, enkellaagse, parkeergarage onder bebouwing. Betonnen keerwand, betonconstructie met dubbele T-liggers. Vloerafwerking met coating, TL-verlichting, noodafzuiging, kaartlezer met slagboom. Excl. vrije-plek signalering en aanduiding.

Locatie: Zuid-Holland | Alphen aan den Rijn | Alphen aan den Rijn

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / m²	€ 1.251,-	€ 1.073,-	€ 1.451,-
Bouwkosten / BIH	€ 413,-	€ 379,-	€ 492,-
Herbouwkosten / m²	€ 1.116,-	€ 939,-	€ 1.308,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / m²	0,04	0,04	0,04
Gevel open	15 %	10 %	25 %
Inhoud / m²	2,89	2,83	2,95
GO / m²	0,93	0,93	0,93

Prijsinvloeden		
Fundering op poeren	- 11,-	/ BVO
Betaalsysteem	+ 247,-	/ BVO
Moeilijk bereikbaar	+ 100,-	/ BVO

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten (peildatum 1-1-2026).

[redacted]

Conclusie gehanteerde bouwkosten

Omdat nog geen uitwerkingsplan bekend is en geen beeldkwaliteitsplan bekend is hebben taxateurs meer gekenen naar een gemiddelde bouwkosten per vastgoedtype hierbij is rekening gehouden met de locatie van de Gnephoek met zijn kenmerken zoals: veengronden, hoge waterstanden, uitleggebied ed. Navolgende bouwkosten lijken de taxateur in de huidige fase van het ontwerp plausibel. Zodra een beeldkwaliteitsplan en het programma en enkele ontwerpen bekend worden kunnen de bouwkosten heroverwogen worden.

Vastgoedtype	Oppervlakte GBO of BVO	Vormfactor (GBO / BVO)	Oppervlakte BVO (m²)	Bouwkosten / m² BVO (excl. BTW)	Bouwkosten totaal (excl. BTW)	Commentaar
Sociaal HUUR EGW	80	79%	101 m² BVO	-	-	Vaste grondprijs
Sociaal HUUR APP	60	75%	80 m² BVO	-	-	Vaste grondprijs
Betaalbaar EGW	80	79%	101 m² BVO	1.500	151.899	
Betaalbaar APP	65	75%	87 m² BVO	1.950	169.000	
VS Rijwoning	120	79%	152 m² BVO	1.550	235.443	
VS Herenhuis	150	80%	188 m² BVO	1.650	309.375	
VS 2^1 kap	150	74%	203 m² BVO	1.700	344.595	
VS Vrijstaand	180	77%	234 m² BVO	1.800	420.779	
VS APP	110	70%	157 m² BVO	1.950	306.429	
Commercieel overig	1	85%	1 m² BVO	1.350	1.350	
Winkel / horeca	1	95%	1 m² BVO	1.150	1.150	
Onderwijs	1	100%	1 m² BVO	-	-	Vaste grondprijs
Maatschappelijk overig	1	100%	1 m² BVO	-	-	Vaste grondprijs
Gebouwd parkeren bewoners	1	100%	1 m² BVO	35.000	35.000	Op basis van € 1,095,- / m² BVO
Parkeergarage HUB	1	100%	1 m² BVO	25.000	25.000	Op basis van € 780,- / m² BVO

Gehanteerde bouwkosten.

13.3. Bijkomende kosten

De volgende percentages voor bijkomende kosten, als opslag op de bouwkosten, worden als marktconform beschouwd.

[redacted]

BIJKOMENDE KOSTEN (NEN2699) WONINGBOUW Excl. grond-, inrichtings-, bijzondere bijkomende kosten en onvoorzien		BASIS	LAAG	HOOG
A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever			
1	Projectbegeleiding door de opdrachtgever	PM	PM	PM
B	Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	9,8%	6,7%	17,3%
1	Proces-/projectmanagement	1,5%	1,3%	2,2%
2	Programma van Eisen	-	-	0,2%
3	Architect	3,0%	2,5%	5,5%
4	Directievoering & Toezicht	1,5%	1,0%	2,0%
5	Constructeur	0,8%	0,5%	1,6%
6	Adviseur bouwfysica	0,5%	0,3%	0,8%
7	Grondmechanisch onderzoek en -advies	0,5%	0,3%	0,8%
8	Adviseur installaties	1,0%	0,5%	1,5%
9	Binnenhuisarchitect	PM	PM	PM
10	Opmeting van het terrein	-	-	0,1%
11	Point-cloud / as-is tekeningen	-	-	0,3%
12	Bouwkostendeskundige	0,5%	0,3%	1,0%
13	Aanbestedingsbegeleiding	0,3%	-	0,5
14	Juridisch advies	PM	PM	PM
15	Adviseur duurzaamheid	0,2%	-	0,5%
16	Duurzaamheid: assessment	-	-	0,3%
C	Aansluitkosten	3,3%	2,1%	5,0%
1	Net-aansluitingen werktuigbouwkundig - riolering & water	0,4%	0,3%	0,8%
2	Bijdrage aansluitkosten (BAK) stadswerwarming of WKO *Let op: BAK alleen indien van toepassing*	2,5%	1,5%	3,5%
3	Net-aansluitingen elektrotechnisch	0,4%	0,3%	0,7%
D	Heffingen	2,0%	1,0%	5,0%
1	Leges bouwaanvraag	2,0%	1,0%	5,0%
2	Precario	PM	PM	PM
E	Verzekeringen	-		
1	CAR	incl.	incl.	incl.
2	WA	incl.	incl.	incl.
F	Risicoverrekening	-	-	-
1	Afkoop van loon- en prijstijgingen tot start bouw	PM	PM	PM
2	Verrekening van loon- en prijstijgingen tijdens bouw	PM	PM	PM
3	Afkoop van overige risico's	PM	PM	PM
4	Risicokosten gerelateerd aan risicoanalyse	PM	PM	PM
G	Kunst	-	-	-
1	Kunst	PM	PM	PM
H	Ontwikkelaarskosten	7,3%	3,5%	18,5%
1	Bemiddeling en coördinatie	PM	PM	PM
2	Algemene kosten ontwikkeling	4,0%	1,5%	8,0%
3	Promotiekosten (project)	0,3%	-	0,5%
4	Verkooprisico	3,0%	2,0%	10,0%
I	Verkoopkosten	1,2%	1,2%	2,7%
1	Verkoopbrochure	0,2%	0,2%	0,7%
2	Makelaarskosten	0,5%	0,5%	1,2%
3	Notariskosten	0,5%	0,5%	0,8%
4	Splitsingsakte	PM	PM	PM
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN		23,6%	14,5%	48,5%

Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten (1-1-2025).

In bovenstaande tabel is ook de post Algemene Kosten (AK) opgenomen.

13.4. Algemene kosten

Onder algemene kosten worden de kosten verstaan die dienen ter dekking van de bedrijfskosten die het bedrijf van de ontwikkelaar maakt. Denk hierbij aan de kosten van huisvesting, directie, ontwikkelmanagers, secretariaat, acquisitie, ontwikkelingskosten et cetera.

In de NEN 2634 vallen onder de algemene bedrijfskosten alle kosten die een ontwikkelaar aan het bouwproject toerekent en die geen betrekking hebben op de uitvoering van het bouwproject zelf. Voorbeelden hiervan zijn kosten voor het gebruik van een kantoor, kosten voor directieleden en administratief personeel.

Het Economisch Instituut voor de Bouw omschrijft Algemene kosten als volgt:

> *"Algemene kosten zijn kosten, die op grond van het ontbreken van een (duidelijk) oorzakelijk verband met de afzonderlijke werken, dan wel uit overwegingen van praktische doelmatigheid, niet (direct noch indirect) aan de afzonderlijke werken worden toegerekend. Het zijn dus kosten die niet direct samenhangen met werken."*

Een percentage voor Algemene Kosten (AK) van 4,0% over de bouwkosten en bijkomende kosten wordt door ons als marktconform beschouwd en worden toegepast bij alle vastgoedtypen.

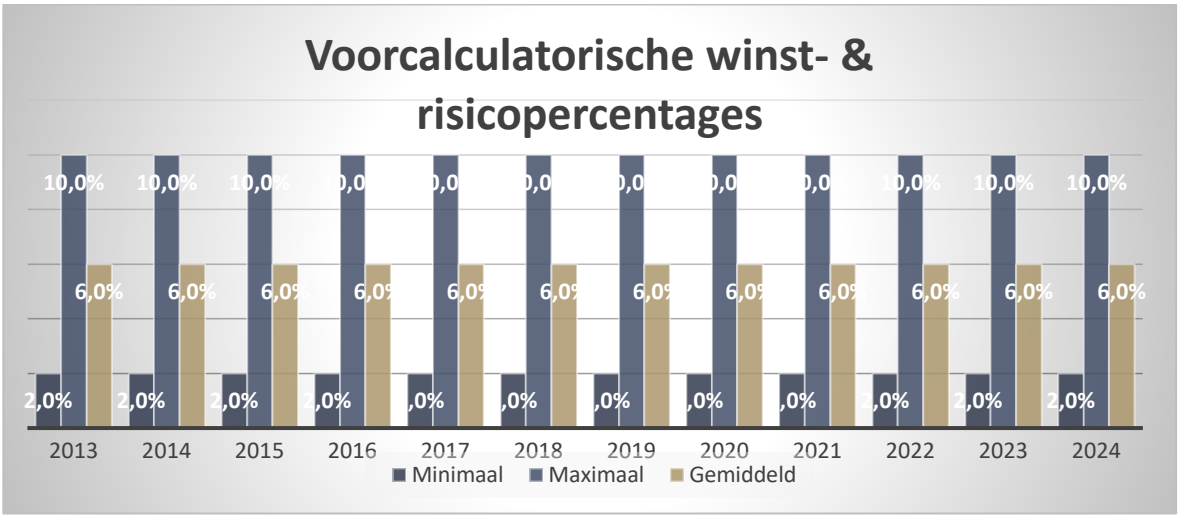
13.5. Winst en risico

Onder Winstpercentage verstaan we de vergoeding die de ontwikkelaar toekomt als winst bovenop de reguliere kosten. Het is feitelijk de vergoeding voor het risico dat de ontwikkelaar loopt. Het bedrag dat een ontwikkelaar doorberekent in de prijs hangt af van de project specifieke omstandigheden zoals:

- De omvang, (aan)looptijd en complexiteit van een project.
- Het aantal deelnemende partijen, de samenwerkingsvorm en de verdeling van verantwoordelijkheden.
- De risico's die een ontwikkelaar loopt in een project (bijvoorbeeld afzetrisico of een moeilijk bereikbare bouwlocatie).
- De seriematigheid en repetitie in een bouwproject.
- De hoogte van voorinvesteringen.
- Locatiekenmerken en de lokale afzetmarkt.

Het Kengetallen Kompas voor Bouwkosten, uitgegeven door CalcSoft BV & IGG Bointon de Groot (2020) geeft jaarlijks cijfers uit voor een bandbreedte van bouwkosten die kunnen worden gehanteerd voor diverse vastgoedtypen en de ontwikkeling daarvan. Hierbij wordt sinds 2013 winst en risico opgenomen als een percentage, dat berekend wordt over de totale te verwachten netto-opbrengsten.

In de onderstaande grafiek is de te hanteren bandbreedte van de afgelopen jaren weergeven van het winst- en risicopercentage. Opvallend is dat deze gelijk is voor de jaren 2013 tot en met 2024.
Dit betekent dat een gemiddelde opstalexploitatie (voorcalculatorisch) volgens CalcSoft BV & IGG Bointon de Groot binnen deze bandbreedte zal vallen. Een inschatting van het te lopen risico tijdens de ontwikkeling van een project, met bijbehorende project specifieke kenmerken, kan zorgen voor het hanteren van een hoger of lager percentage.

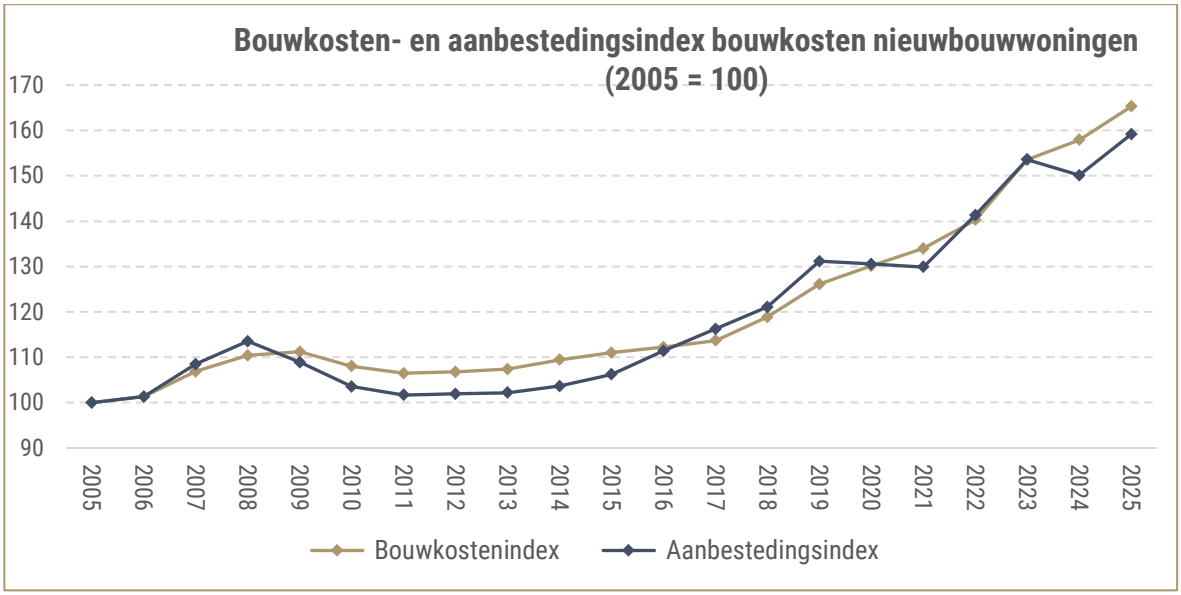


Voorcalculatorische winst- & risicopercentages. Bron: CalcSoft BV & IGG Bointon de Groot, 2024.

13.6. Ontwikkeling van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen

Wij raadpleegden de input- en outputindex van Kengetallenkompas Bouwkosten 2025, om de ontwikkeling van de gemiddelde bouwkosten van nieuwbouwwoningen te analyseren. De inputindex geeft aan hoe in de loop der tijd de bouwkosten zich ontwikkelen bezien vanuit de loon- en materiaalkosten. De loon- en materiaalkosten tellen elk voor circa 50% mee in de index en deze index geeft daarmee weer hoe de kosten van de kale aanneemsom zich ontwikkelen.

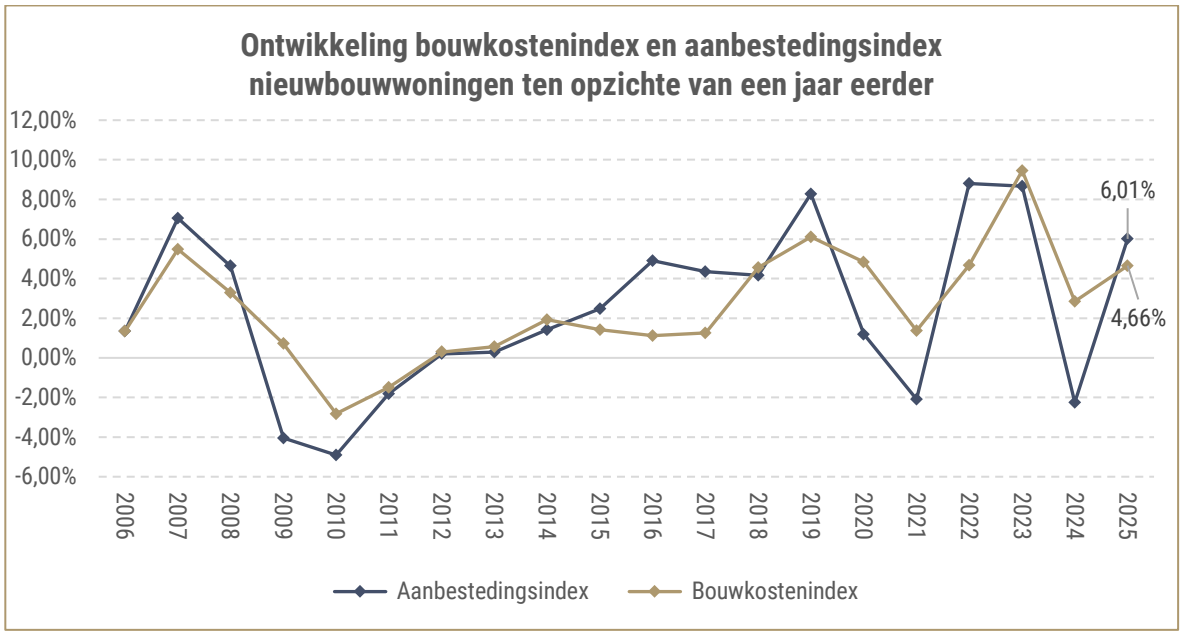
Naast deze aanneemsom rekenen aannemers zogenaamde staartkosten door. Dit zijn de opslagen uit de kale bouwsom voor AK (algemene bedrijfskosten) en winst en risico. Deze staartkosten komen tot uitdrukking in de outputindex, ook wel de aanbestedingsindex genoemd. Navolgend figuur geeft de input– en outputindex van de ontwikkeling van de bouwkosten van nieuwbouwwoningen weer (bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2025).



Input en outputindex bouwkosten nieuwbouwwoningen, bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 1-1-2025.

De figuur hierna toont de ontwikkeling van de bouwkosten (bouwkostenindex en aanbestedingsindex) jaar op jaar.

[redacted]



Ontwikkeling input en outputindex bouwkosten nieuwbouwwoningen, bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 1-1-2025.

In januari 2025 lag de aanbestedingsindex (outputindex) circa 6,0% hoger dan in januari 2024.

[redacted]

14. Grondprijzen sociale huurwoningen

14.1. Benchmark

Voor de benadering van de grondprijzen van sociale woningen is onder andere gebruik gemaakt van de 'Benchmark grondprijzen sociale huurwoningen 2024'. De mediane grondprijs voor eengezinswoningen in de sociale huursector is € 22.500 per woning

	Aantal Gemeenten	Grondprijs Lib. grens (€)	Grondprijs Hoge aftop (€)
Per woning	130	22.500	20.900
Per m2 kavel	65	201	

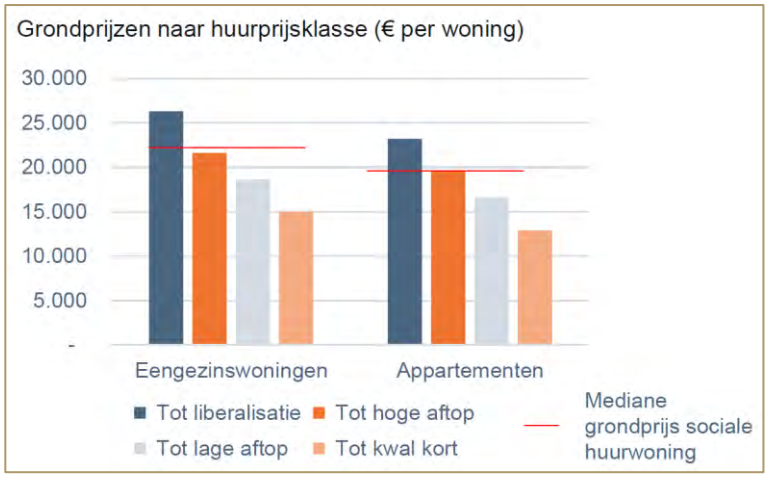
Grondprijzen eengezinswoningen (bedragen exclusief BTW), bron: Benchmark sociale grondprijzen 2024.

Voor appartementen bedraagt de mediane grondprijs € 18.600,- exclusief BTW.

	Aantal Gemeenten	Grondprijs Lib. grens (€)	Grondprijs Hoge aftop (€)
Per woning	123	18.600	18.300
Per m2 bvo	22	204	

Grondprijzen meergezinswoningen (bedragen exclusief BTW), bron: Benchmark sociale grondprijzen 2024.

Een aantal gemeenten stelt de grondprijs afhankelijk van het huurniveau van de woningen. Woningen die tot de liberalisatiegrens van € 880,66 per maand worden verhuurd, kennen een hogere grondprijs dan woningen die voor een lagere prijs verhuurd worden.



Grondprijzen sociale woningbouw (bedragen exclusief BTW), bron: Benchmark sociale grondprijzen 2024.

Hierna wordt de ontwikkeling van de liberalisatiegrens getoond.

Datum	Liberalisatiegrens	Verschil (€)	Verschil (%)
1-1-2011	€ 652,22		
1-1-2012	€ 664,66	€ 12,44	1,91%
1-1-2013	€ 681,02	€ 16,36	2,46%
1-1-2014	€ 699,48	€ 18,46	2,71%
1-1-2015	€ 710,68	€ 11,20	1,60%
1-1-2016	€ 710,68	€ 0,00	0,00%
1-1-2017	€ 710,68	€ 0,00	0,00%
1-1-2018	€ 710,68	€ 0,00	0,00%
1-1-2019	€ 720,42	€ 9,74	1,37%
1-1-2020	€ 737,14	€ 16,72	2,32%
1-1-2021	€ 752,33	€ 15,19	2,06%
1-1-2022	€ 763,47	€ 11,14	1,48%
1-1-2023	€ 808,06	€ 44,59	5,84%
1-1-2024	€ 879,66	€ 71,60	8,86%
1-1-2025	€ 900,07	€ 20,41	2,32%

Ontwikkeling liberalisatiegrens.

Anno 2025 bedraagt de liberalisatiegrens € 900,07 per maand.

Hierna worden de grondprijzen getoond die omliggende gemeenten hanteren.

		Eengezinswoningen		Appartementen	
Gemeente	**Provincie**	**Grondprijs**	**Eenheid**	**Grondprijs**	**Eenheid**
Altena	Noord-Brabant	25.000	per woning	18.500	per woning
Bergen op Zoom	Noord-Brabant	21.500	per woning	20.000	per woning
Bernheze	Noord-Brabant	25.600	per woning		
Breda	Noord-Brabant	24.598	per woning	21.085	per woning
Eindhoven	Noord-Brabant	25.000	per woning	21.500	per woning
Geertruidenberg	Noord-Brabant	33.695	per woning		
Goirle	Noord-Brabant	22.197	per woning		
Heusden	Noord-Brabant	25.348	per woning	21.305	per woning
Hilvarenbeek	Noord-Brabant	20.633	per woning	20.633	per woning
Loon op Zand	Noord-Brabant	28.075	per woning		
Oisterwijk	Noord-Brabant	20.000	per woning	20.000	per woning
Reusel-De Mierden	Noord-Brabant	24.760	per woning		
's-Hertogenbosch	Noord-Brabant	24.703	per woning		
Tilburg	Noord-Brabant	24.275	per woning	24.275	per woning
Waalwijk	Noord-Brabant	23.212	per woning	23.212	per woning
Gemiddeld		**24.573**		**21.168**	
Mediaan		**24.703**		**21.085**	
Min		**20.000**		**18.500**	
Max		**33.695**		**24.275**	

Bron: Benchmark sociale grondprijzen 2024.

[redacted]

Grondprijsbrief Gemeente Alphen aan den Rijn 2025

De gemeente Alphen aan den Rijn hanteert bij de verkoop van bouwrijpe gronden aan woningcorporaties ten behoeve van sociale huurwoningen grondprijzen die afhankelijk zijn van de oppervlakte van de te realiseren woning, met een minimale grondprijs, welke zijn weergegeven in navolgende tabel met peildatum 2025.

A) KOOP			
WONINGBOUW, COMMERCIËLE VOORZIENINGEN EN ONBEBOUWD TERREIN (VERVOLG)			
FUNCTIE	**EENHEID**	**WIJZE VAN VASTSTELLING**	**PRIJS/NADERE EISEN**
sociale woningbouw, eengezins	prijs per woning	richtprijs	€ 25.000,- per woning[1]
sociale woningbouw, meergezins			€ 20.000,- per woning[1]
middeldure huur / goedkope koop	prijs per woning met ondergrens prijs voor sociale huurwoning	onafhankelijke taxatie	1. NRVT geregistreerd taxateur 2. Taxateur dient ingeschreven te zijn in voor opgave vereiste kamer. Dit betreft kamer(s) wonen, bedrijfsmatig vastgoed (evt. gecombineerd met aantekening grootzakelijk) of landelijk vastgoed. 3. Volledige taxatie conform reglementen en praktijkhandreikingen NRVT 4. Waardebegrip: marktwaarde excl. btw k.k. 5. Residuele waardebepaling uitgewerkt als methode 6. Evt. nader te bepalen bijzondere uitgangspunten
vrije sector woningbouw (projectmatig)	prijs per woning		
vrije kavels	prijs per m² uitgeefbaar		
woon-zorg complexen bedrijventerreinen kantoorlocaties retail	prijs per m² b.v.o. (fsi>1) of per m² uitgeefbaar (fsi<1)		
bebouwd commercieel maatschappelijk: leisure, horeca, commerciële sport en commercieel maatschappelijke voorzieningen[2]			

[1] Bij gemeentelijke grondverkoop van bouwgrond ten behoeve van sociale woningbouw geldt het uitgangspunt dat de woningen ten minste 20 jaar als sociale huurwoning geëxploiteerd dienen te worden. De huurprijs wordt hiermee begrensd door de liberalisatiegrens.

[2] Bij gemeentelijke grondverkoop van bouwgrond ten behoeve commercieel maatschappelijke voorzieningen geldt een minimum grondprijs van € 190,- per m² b.v.o./uitgeefbaar overeenkomstig de grondprijs van bouwgrond t.b.v. *niet* commercieel maatschappelijke voorzieningen

Grondprijzentabel 2025, bron: Gemeente Alphen aan den Rijn.

Wij hanteren in onderhavige taxatie de volgende bedragen:

- voor meergezins sociale woningbouw een richtprijs ter hoogte van € 20.000,- exclusief BTW per woning;
- voor eengezins sociale koopwoningen: een richtprijs ter hoogte van € 25.000,- exclusief BTW per woning.

14.2. Referenties

Vuursteenweg 28 t/m 72 Nunspeet

Op 27 september 2022 vond de levering plaats van een perceel bouwgrond aan de Kienschulpenweg in Nunspeet, ook wel bekend als "De Kijktuinen". Het ging om het perceel kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie I, perceelnummer 4771. Het perceel heeft een oppervlakte van 2.592 m². Verkoper is de gemeente Nunspeet. De koper is Stichting Omnia Wonen. De koopovereenkomst is gesloten op 21 januari 2022. De koopsom bedroeg € 468.071,57 exclusief BTW. Er zijn 22 woningen gerealiseerd. De koopsom van bouwrijpe grond per woning bedraagt € 21.276,- exclusief BTW.





Bron: www.kadastralekaart.com.

Percelen Olympiakwartier Oost te Almere

Op 30 december 2021 zijn de percelen kadastraal bekend Gemeente Almere, sectie W, nummers 5129 (995 m²), 5130 (2.667 m²), 5134 (1.304 m²), 5147 (1.416 m²), 5149 (1.058 m²) en 5150 (444 m²), totaal groot 7.884 m² geleverd en uitgegeven ten behoeve van de realisatie van:

- 10 sociale huur (MGW) (22 – 25 m² GO), kwaliteitskortingsgrens
- 17 sociale huur EGW (85-95 m² GO), aftoppingsgrens laag;
- 71 sociale huur MGW (55-85 m² GO), aftoppingsgrens laag;
- 66 sociale huur MGW (45 m² GO) aftoppingsgrens laag;
- 53 parkeerplaatsen op eigen terrein.



Bron: Kadastralekaart.com.

De koopprijs bedraagt € 2.552.568,- en is als volgt opgebouwd:

- € 635.228,- inclusief 21% omzetbelasting (percelen 5129 en 5130, thans ingericht als parkeerterrein)
- € 1.917.340,- vrijgesteld van omzet- en overdrachtsbelasting

In totaal gaat het om 164 woningen. De koopsom bedraagt derhalve gemiddeld € 15.564,- per woning.

[redacted]

Aalsmeer

De gemeente Aalsmeer en ontwikkelaar Bohemen hebben de koopovereenkomst getekend voor de aankoop van een stuk grond in het deelgebied Spoorlaan van de gebiedsontwikkeling De Tuinen van Aalsmeer. In opdracht van Eigen Haard worden hier 44 appartementen gerealiseerd door bouwbedrijf Trebbe. Navolgende figuur toont een impressie van de beoogde nieuwbouwwoningen.



Impressie nieuwbouwcomplex, bron: Aalsmeer.nl.

Het nieuwbouwcomplex wordt gerealiseerd op de percelen kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie C, nummer 7546 en 7548, tezamen groot 1.145 m². De gronden zijn geleverd d.d. 2 februari 2021, ingeschreven in het kadaster in de leveringsakte Hypotheken 4 deel 80546 nummer 146.
De totale koopprijs voor de gronden bedroeg € 721.600,- exclusief BTW, gebaseerd op een grondprijs van € 16.400,- exclusief BTW per woning.



Bron: Kadastralekaart.com (links) en Kadaster (rechts).

[redacted]

15. Marktsituatie en referenties ruwe bouwgronden

Over het tekort aan woningen is de afgelopen tijd veel geschreven. Dit leidt op tal van plaatsen tot een enorme stijging van koop- en huurprijzen van woningen. Het einde van het woningtekort is nog lang niet in zicht. Hiervoor is de bouw van vele extra woningen noodzakelijk, hetgeen niet op korte termijn mogelijk is. De prijzen voor ruwe bouwgrond, en dan met name voor beoogde woningbouwlocaties, schieten omhoog. De toegenomen vraag naar woningbouw in combinatie met een schaarste aan plaatsen waar kan worden gebouwd lijkt de belangrijkste oorzaak te zijn van deze hoge grondprijzen. Ontwikkelaars kiezen vaak voor locaties welke door de gemeente zijn aangeduid als potentieel interessante locaties voor woningbouw. Het lijkt erop dat ontwikkelaars ervoor kiezen een hogere prijs voor de gronden te betalen waar de risico's kleiner zijn en naar verwachting op korte termijn kan worden gestart met de ontwikkeling van woningbouw. Het verwerven van grondposities zorgt ervoor dat ontwikkelende partijen niet hoeven deel te nemen aan de aanbestedingen voor nieuwbouwlocaties, waarbij het nog onduidelijk is of zij als ontwikkelaar / bouwer worden gekozen en iedere keer andere eisen worden gesteld. In dergelijke aanbestedingsprocedures heb je te maken met veel concurrentie en worden keuzes gemaakt tussen verschillende inschrijvers op basis van prijs en kwaliteit. Door actief een grondpositie in het gebied te verwerven, verzekert een ontwikkelaar zich van bouwvolume en derhalve van werkgelegenheid in de toekomst.

Gelet op de dalende bouwproductie als gevolg van de beschikbaarheid van de locaties lijkt dit dan ook nodig om de komende jaren te kunnen "overleven". Grondposities zijn dan ook het sleutelwoord voor toekomstig bouwvolume.

[redacted]

Referentietransacties ruwe bouwgronden

De tabel hierna toont het overzicht met referentietransacties van ruwe bouwgronden ten behoeve van (mogelijke) woningbouwlocaties.

Adres / locatie / project	Transactiedatum	m²	Transactieprijs	Prijs per m²	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde
Oosterzijweg 75 Heiloo	23-4-2018	42.317	3.830.000	90,51	Vergelijkbaar, gedateerd
Hoofdweg 42 Kudelstaart (Hoofdweg Zuid)	1-10-2019	23.948	3.825.000	159,72	Vergelijkbaar, gedateerd
Overtoom Westzaan	1-11-2019	59.575	7.270.950	122,05	Vergelijkbaar, speculatief, gedateerd
Provincialeweg 2A Dordrecht	23-11-2020	13.390	1.800.000	134,43	Beter, speculatief
Hoef en Haag	27-5-2021	15.789	1.026.285	65,00	Vergelijkbaar, gedateerd
Achterweg 2A Valkenburg (Zuid-Holland)	8-7-2021	14.343	1.750.000	122,01	Beter, speculatief
Nieuwkoopseweg Pijnacker	22-8-2022	14.140	2.113.709	149,48	Vergelijkbaar
Rijnsburgerweg / Valkenburgerweg Oegstgeest	15-12-2022	21.025	3.478.045	165,42	Beter
Zwartakkers Bladel	8-4-2022	15.790	1.421.100	90,00	Vergelijkbaar
Bunderhof III (Zoutmansweg en Doggersbanklaan) Reeuwijk	31-3-2022	8.874	1.508.518	169,99	Beter
Ter Hofstadlaan Someren	21-12-2022	22.550	2.280.000	101,11	Vergelijkbaar
Oudestraat Gemert	27-12-2022	21.909	2.190.900	100,00	Vergelijkbaar
Kuilenhurk Vessem	1-3-2023	46.996	3.994.660	85,00	Vergelijkbaar
De Hendse Driessen Heeze	17-2-2023	7.515	674.148	89,71	Slechter
Zijde / Kardieler / Nommerhout / Moerhoek Boskoop	15-3-2023	69.403	9.850.000	141,92	Vergelijkbaar
Gelderstraat Hilvarenbeek	21-4-2023	4.540	363.200	80,00	Vergelijkbaar
Noordwijk-Binnen	20-7-2023	29.951	4.366.011	145,77	Beter
Buitenom Berkel en Rodenrijs	1-9-2023	16.253	2.500.000	153,82	Beter
Oude Espelerweg Emmeloord	16-10-2023	118.430	4.974.060	42,00	Vergelijkbaar
Gemiddeld				**116,21**	
Minimaal				42,00	
Maximaal				169,99	
Mediaan				122,01	

Referentietransacties ruwe bouwgrond.

[redacted]

Recente referenties van bouwkavels

Datum	Plaats	Adres	pervlakte in m²	Transactie	€ p/m²	Opmerkingen
25-7-2024	Pijnacker	Nootdorpseweg 2	24.045 m²	€ 2.750.000	€ 114	*Gemeente koopt glastuinbouwbedrijf, feitelijke levering in 2027. In omgevingsvisie aangeduid als woningbouwgebied. Nog geen zicht op concrete ontwikkeling.*
31-5-2024	Nootdorp	Oudeweg 44	45.154 m²	€ 4.700.000	€ 104	*Gemeente koopt glastuinbouwbedrijf, feitelijke levering in 2026. In omgevingsvisie aangeduid als woningbouwgebied. Wijziging omgevingsplan eind 2025 verwacht. Ontwikkeling obv 1/3e sociaal, 1/3e betaalbaar 1/3e vrije sector.*
26-9-2024	Mijdrecht	Tuinderslaan 12	35.612 m²	€ 6.060.500	€ 170	*Gemeleerde woonwijk naast Mijdrecht, woonwijk het Oosterland wordt gerealiseerd door Kavel Vastgoed,*
16-12-2024	Pijnacker	Europalaan 26	14.238 m²	€ 1.822.464	€ 128	*Grond naast woonwijk Tuindershof te Pijnacker, gekocht door ontwikkelingscombinatie. Ontwikkeling wordt komende 3 jaar verwacht. Verkopers krijgen ook 2 bouwkavels van 800 m2 op eigen grond. Ontwikkeling obv 1/3e sociaal, 1/3e betaalbaar 1/3e vrije sector.*
16-12-2024	Pijnacker	Overgauwseweg 47	15.768 m²	€ 2.018.304	€ 128	*Grond naast woonwijk Tuindershof te Pijnacker, gekocht door ontwikkelingscombinatie. Ontwikkeling wordt komende 3 jaar verwacht. Verkopers krijgen ook 2 bouwkavels van 800 m2 op eigen grond. Ontwikkeling obv 1/3e sociaal, 1/3e betaalbaar 1/3e vrije sector.*
31-12-2024	Nootdorp	Oudeweg 50-52	28.125 m²	€ 4.050.000	€ 144	*Gemeente koopt glastuinbouwbedrijf, feitelijke levering per 01-04-2027. In omgevingsvisie aangeduid als woningbouwgebied. Wijziging omgevingsplan eind 2025 verwacht. Ontwikkeling obv 1/3e sociaal, 1/3e betaalbaar 1/3e vrije sector.*
17-3-2025	Nootdorp	Dwarskade 17	21.072 m²	€ 2.950.080	€ 140	*Ontwikkeling koopt glastuinbouwbedrijf, feitelijke levering uiterlijk 31 oktober 2027. In omgevingsvisie aangeduid als woningbouwgebied. Wijziging omgevingsplan eind 2025 verwacht. Ontwikkeling obv 1/3e sociaal, 1/3e betaalbaar 1/3e vrije sector.*
31-1-2025	Nootdorp	Oudeweg 12	13.195 m²	€ 1.108.240	€ 84	*Gemeente koopt glastuinbouwbedrijf. In omgevingsvisie aangeduid als woningbouwgebied. Wijziging omgevingsplan eind 2025 verwacht. Ontwikkeling obv 1/3e sociaal, 1/3e betaalbaar 1/3e vrije sector.*
Minimaal					€ 84	
Maximaal					€ 170	
Median					€ 127	

Referentietransacties bouwgrond ten behoeve van woningbouw.

15.1. Conclusie

De referentietransacties van ruwe bouwgronden liggen in een bandbreedte van € 42,00 tot € 170,00 per m² perceel. De mediane transactieprijs per m² kadastraal bedraagt € 122,00. Een aantal referentietransacties is echter gedateerd of zijn een effectuering van in het verleden overeengekomen koopovereenkomsten. Op basis van de onder hoofdstuk 3.14 'Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten' wordt verondersteld, dat de gronden die in de taxatie nagenoeg bestemde gronden zijn. Daarnaast bestond er nog geen afspraak van minimaal aantal sociaal en betaalbare woningen.

De comparatieve referenties van ruwe bouwgrond voor een woningbouwontwikkeling lopen erg uiteen. De marge tussen de laagste en de hoogste referentie is groot. Dit is verklaarbaar doordat iedere locatie/gebied over andere plankaders beschikt. Denk daarbij aan de lokale woningmarkt, huidige opstallen, programma en differentiatie, woningdichtheid en uitgeefbaar gebied, ruimtegebruik, eventuele aanwezigheid van verontreiniging, planning en fasering, het aandeel sociale en middendure woningbouw, bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse voorzieningen cetera.

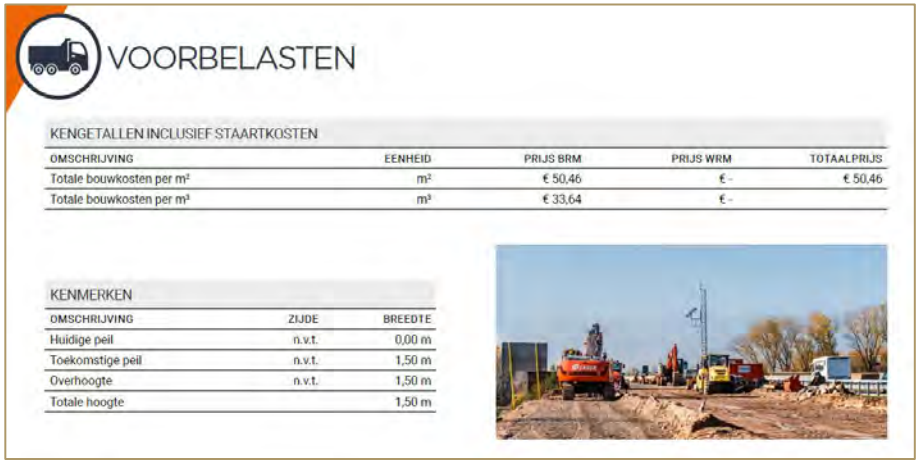
Taxateurs geven, gelet op de uiteenlopende referenties van ruwe bouwgrond, de voorkeur aan de residuele methode.

[redacted]

R NVM RICS

16. Marktsituatie en referenties grondexploitatiekosten

16.1. Referenties



VOORBELASTEN

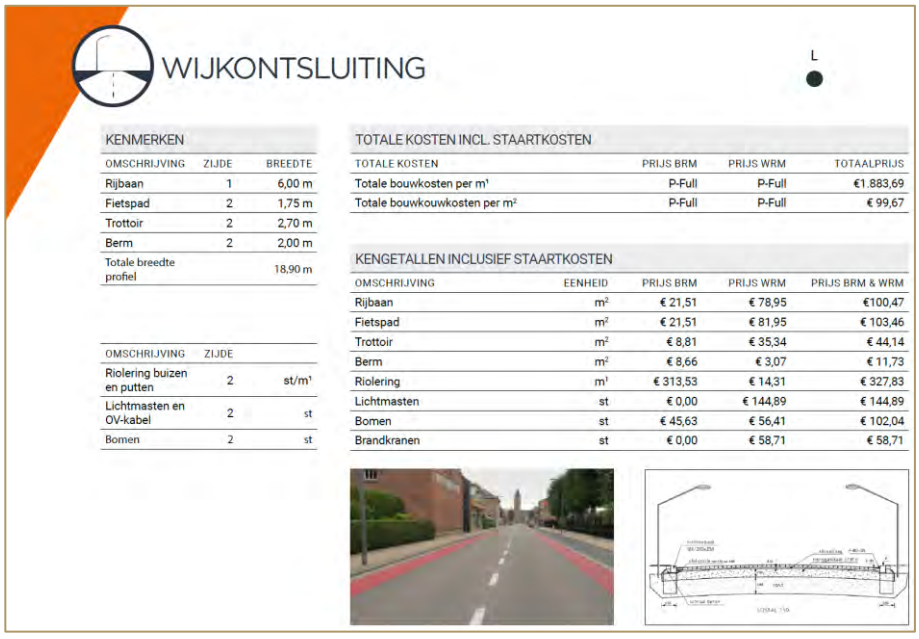
KENGETALLEN INCLUSIEF STAARTKOSTEN

OMSCHRIJVING	EENHEID	PRIJS BRM	PRIJS WRM	TOTAALPRIJS
Totale bouwkosten per m²	m²	€ 50,46	€ -	€ 50,46
Totale bouwkosten per m³	m³	€ 33,64	€ -	

KENMERKEN

OMSCHRIJVING	ZIJDE	BREEDTE
Huidige peil	n.v.t.	0,00 m
Toekomstige peil	n.v.t.	1,50 m
Overhoogte	n.v.t.	1,50 m
Totale hoogte		1,50 m

Bron: Urban Reality, 2024.



WIJKONTSLUITING

KENMERKEN

OMSCHRIJVING	ZIJDE	BREEDTE
Rijbaan	1	6,00 m
Fietspad	2	1,75 m
Trottoir	2	2,70 m
Berm	2	2,00 m
Totale breedte profiel		18,90 m

OMSCHRIJVING	ZIJDE	
Riolering buizen en putten	2	st/m¹
Lichtmasten en OV-kabel	2	st
Bomen	2	st

TOTALE KOSTEN INCL. STAARTKOSTEN

TOTALE KOSTEN	PRIJS BRM	PRIJS WRM	TOTAALPRIJS
Totale bouwkosten per m¹	P-Full	P-Full	€1.883,69
Totale bouwkouwkosten per m²	P-Full	P-Full	€ 99,67

KENGETALLEN INCLUSIEF STAARTKOSTEN

OMSCHRIJVING	EENHEID	PRIJS BRM	PRIJS WRM	PRIJS BRM & WRM
Rijbaan	m²	€ 21,51	€ 78,95	€100,47
Fietspad	m²	€ 21,51	€ 81,95	€ 103,46
Trottoir	m²	€ 8,81	€ 35,34	€ 44,14
Berm	m²	€ 8,66	€ 3,07	€ 11,73
Riolering	m¹	€ 313,53	€ 14,31	€ 327,83
Lichtmasten	st	€ 0,00	€ 144,89	€ 144,89
Bomen	st	€ 45,63	€ 56,41	€ 102,04
Brandkranen	st	€ 0,00	€ 58,71	€ 58,71

Bron: Urban Reality, 2024.

[redacted]

FIETSPAD

L ○ H ●

KENMERKEN

OMSCHRIJVING	ZIJDE	BREEDTE
Fietspad breedte kwaliteit laag	n.v.t.	2,10 m
Fietspad breedte kwaliteit hoog	n.v.t.	3,20 m
Totale breedte profiel		3,20 m

OMSCHRIJVING	ZIJDE	
Lichtmasten en OV-kabel	1	st

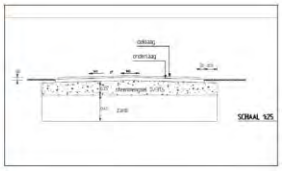
TOTALE KOSTEN INCL. STAARTKOSTEN

TOTALE KOSTEN	PRIJS BRM	PRIJS WRM	TOTAALPRIJS
Totale bouwkosten per m¹	P-Full	P-Full	€ 489,51
Totale bouwkouwkosten per m²	P-Full	P-Full	€ 152,97

KENGETALLEN INCLUSIEF STAARTKOSTEN

OMSCHRIJVING	EENHEID	PRIJS BRM	PRIJS WRM	PRIJS BRM & WRM
Fietspad	m²	€ 18,49	€ 81,95	€ 100,44
Lichtmasten	m²	€ 0,00	€ 168,11	€ 168,11





Bron: Urban Reality, 2024.

BUURTGROEN

M ○ H ●

KENMERKEN

OMSCHRIJVING	ZIJDE	BREEDTE
Groenperk	n.v.t.	10,00 m
Groenperk	n.v.t.	50,00 m
Totale breedte profiel		500,00 m²

OMSCHRIJVING	ZIJDE	
Groen	500	m²
Boom (<)	1	st
Boom (>)	2	st

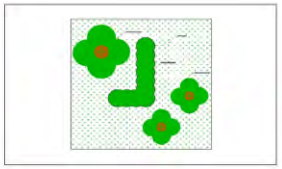
TOTALE KOSTEN INCL. STAARTKOSTEN

TOTALE KOSTEN	PRIJS BRM	PRIJS WRM	TOTAALPRIJS
Totale bouwstenen per 10 x 50 m	P-Full	P-Full	€ 17.466,76
Totale bouwkosten per m²	P-Full	P-Full	€ 34,93

KENGETALLEN INCLUSIEF STAARTKOSTEN

OMSCHRIJVING	EENHEID	PRIJS BRM	PRIJS WRM	PRIJS BRM & WRM
Groen	m²	€ 16,32	€ 11,59	€ 27,92
Bomen	m¹	€ 0,00	€ 7,02	€ 7,02

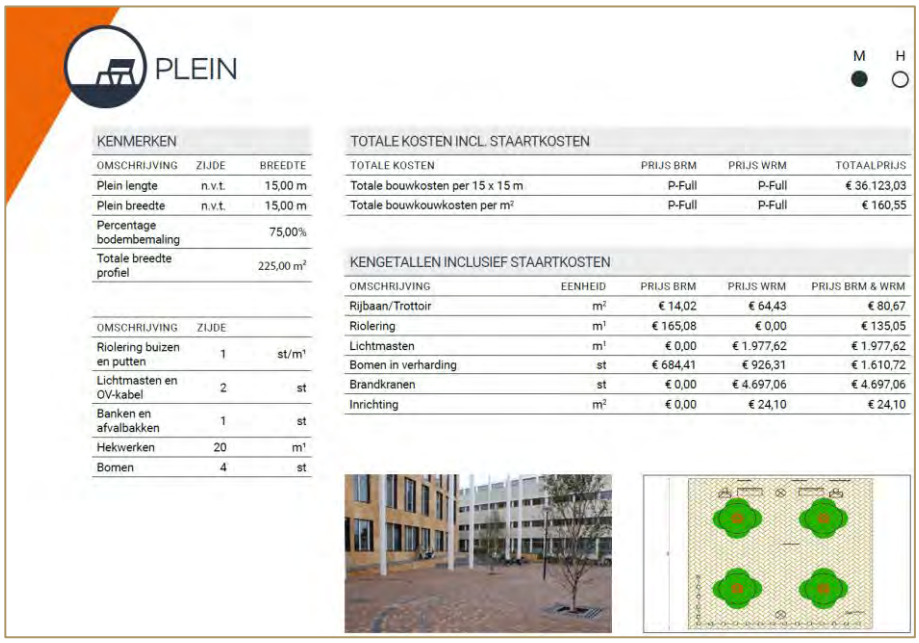




Bron: Urban Reality, 2024.

[redacted]

R NVM RICS



PLEIN

M ● H ○

KENMERKEN

OMSCHRIJVING	ZIJDE	BREEDTE
Plein lengte	n.v.t.	15,00 m
Plein breedte	n.v.t.	15,00 m
Percentage bodembemaling		75,00%
Totale breedte profiel		225,00 m²

OMSCHRIJVING	ZIJDE	
Riolering buizen en putten	1	st/m¹
Lichtmasten en OV-kabel	2	st
Banken en afvalbakken	1	st
Hekwerken	20	m¹
Bomen	4	st

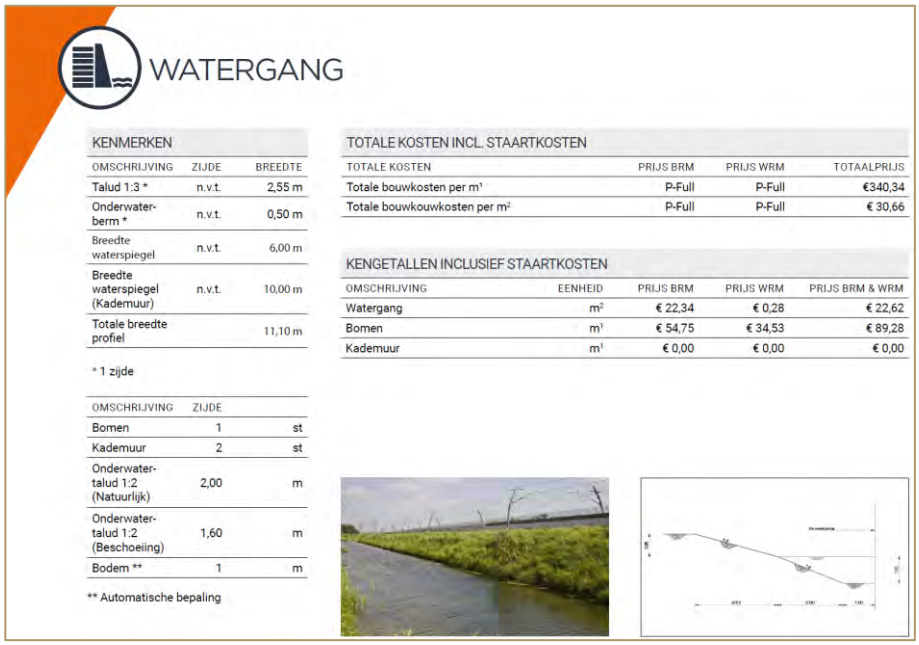
TOTALE KOSTEN INCL. STAARTKOSTEN

TOTALE KOSTEN	PRIJS BRM	PRIJS WRM	TOTAALPRIJS
Totale bouwkosten per 15 x 15 m	P-Full	P-Full	€ 36.123,03
Totale bouwkouwkosten per m²	P-Full	P-Full	€ 160,55

KENGETALLEN INCLUSIEF STAARTKOSTEN

OMSCHRIJVING	EENHEID	PRIJS BRM	PRIJS WRM	PRIJS BRM & WRM
Rijbaan/Trottoir	m²	€ 14,02	€ 64,43	€ 80,67
Riolering	m¹	€ 165,08	€ 0,00	€ 135,05
Lichtmasten	m¹	€ 0,00	€ 1.977,62	€ 1.977,62
Bomen in verharding	st	€ 684,41	€ 926,31	€ 1.610,72
Brandkranen	st	€ 0,00	€ 4.697,06	€ 4.697,06
Inrichting	m²	€ 0,00	€ 24,10	€ 24,10

Bron: Urban Reality, 2024.



WATERGANG

KENMERKEN

OMSCHRIJVING	ZIJDE	BREEDTE
Talud 1:3 *	n.v.t.	2,55 m
Onderwater-berm *	n.v.t.	0,50 m
Breedte waterspiegel	n.v.t.	6,00 m
Breedte waterspiegel (Kademuur)	n.v.t.	10,00 m
Totale breedte profiel		11,10 m

* 1 zijde

OMSCHRIJVING	ZIJDE	
Bomen	1	st
Kademuur	2	st
Onderwater-talud 1:2 (Natuurlijk)	2,00	m
Onderwater-talud 1:2 (Beschoeiing)	1,60	m
Bodem **	1	m

** Automatische bepaling

TOTALE KOSTEN INCL. STAARTKOSTEN

TOTALE KOSTEN	PRIJS BRM	PRIJS WRM	TOTAALPRIJS
Totale bouwkosten per m¹	P-Full	P-Full	€340,34
Totale bouwkouwkosten per m²	P-Full	P-Full	€ 30,66

KENGETALLEN INCLUSIEF STAARTKOSTEN

OMSCHRIJVING	EENHEID	PRIJS BRM	PRIJS WRM	PRIJS BRM & WRM
Watergang	m²	€ 22,34	€ 0,28	€ 22,62
Bomen	m¹	€ 54,75	€ 34,53	€ 89,28
Kademuur	m¹	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Bron: Urban Reality, 2024.

[redacted]

R NVM RICS

WOONSTRAAT

L M H
○ ● ○

KENMERKEN

OMSCHRIJVING	ZIJDE	BREEDTE
Rijbaan	1	5,50 m
Parkeren langs	1	2,50 m
Parkeren haaks	1	5,00 m
Trottoir	1	1,50 m
Totale breedte profiel		14,50 m

OMSCHRIJVING	ZIJDE	
Riolering buizen en putten	2	st/m¹
Lichtmasten, OV-kabel (<)	1	st
Lichtmasten, OV-kabel (>)	1	st
Bomen	1	st

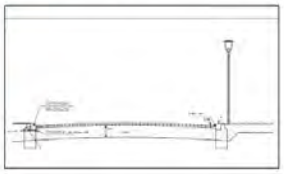
TOTALE KOSTEN INCL. STAARTKOSTEN

TOTALE KOSTEN	PRIJS BRM	PRIJS WRM	TOTAALPRIJS
Totale bouwkosten per m¹	P-Full	P-Full	€ 1.437,27
Totale bouwkouwkosten per m²	P-Full	P-Full	€ 102,66

KENGETALLEN INCLUSIEF STAARTKOSTEN

OMSCHRIJVING	EENHEID	PRIJS BRM	PRIJS WRM	PRIJS BRM & WRM
Rijbaan	m²	€ 21,51	€ 60,94	€ 82,45
Parkeren	m²	€ 9,31	€ 38,12	€ 47,43
Trottoir	m²	€ 8,81	€ 39,77	€ 48,57
Riolering	m¹	€ 265,50	€ 14,31	€ 279,81
Lichtmasten, OV-kabel (<)	m¹	€ 0,00	€ 106,29	€ 106,29
Lichtmasten, OV-kabel (>)	m¹	€ 0,00	€ 106,43	€ 106,43
Bomen in verharding	m¹	€ 22,81	€ 22,39	€ 45,21
Brandkranen	m¹	€ 0,00	€ 58,71	€ 58,71





Bron: Urban Reality, 2024.

BUURTWEG

L M H
○ ● ○

KENMERKEN

OMSCHRIJVING	ZIJDE	BREEDTE
Rijbaan	1	5,00 m
Fietspad	2	1,50 m
Trottoir	2	2,10 m
Berm	2	2,00 m
Totale breedte profiel		16,20 m

OMSCHRIJVING	ZIJDE	
Riolering buizen en putten	2	st/m¹
Lichtmasten en OV-kabel	1	st
Bomen	2	st

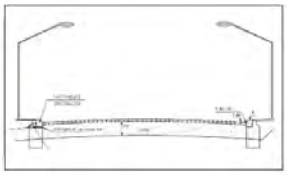
TOTALE KOSTEN INCL. STAARTKOSTEN

TOTALE KOSTEN	PRIJS BRM	PRIJS WRM	TOTAALPRIJS
Totale bouwkosten per m¹	P-Full	P-Full	€ 1.437,39
Totale bouwkouwkosten per m²	P-Full	P-Full	€ 88,73

KENGETALLEN INCLUSIEF STAARTKOSTEN

OMSCHRIJVING	EENHEID	PRIJS BRM	PRIJS WRM	PRIJS BRM & WRM
Rijbaan	m²	€ 21,51	€ 60,94	€ 82,45
Fietspad	m²	€ 21,51	€ 38,12	€ 59,63
Trottoir	m²	€ 8,81	€ 37,41	€ 46,22
Berm	m²	€ 8,66	€ 3,07	€ 11,73
Riolering	m¹	€ 323,71	€ 14,31	€ 338,02
Lichtmasten	m¹	€ -	€ 106,43	€ 106,43
Bomen	m¹	€ 45,63	€ 56,41	€ 102,04
Brandkranen	m¹	€ -	€ 58,71	€ 58,71





Bron: Urban Reality, 2024.

[redacted]

R NVM RICS

16.2. Bijkomende kosten

De tabel hierna toont een gangbare opslag voor voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) voor grondverzetwerk.

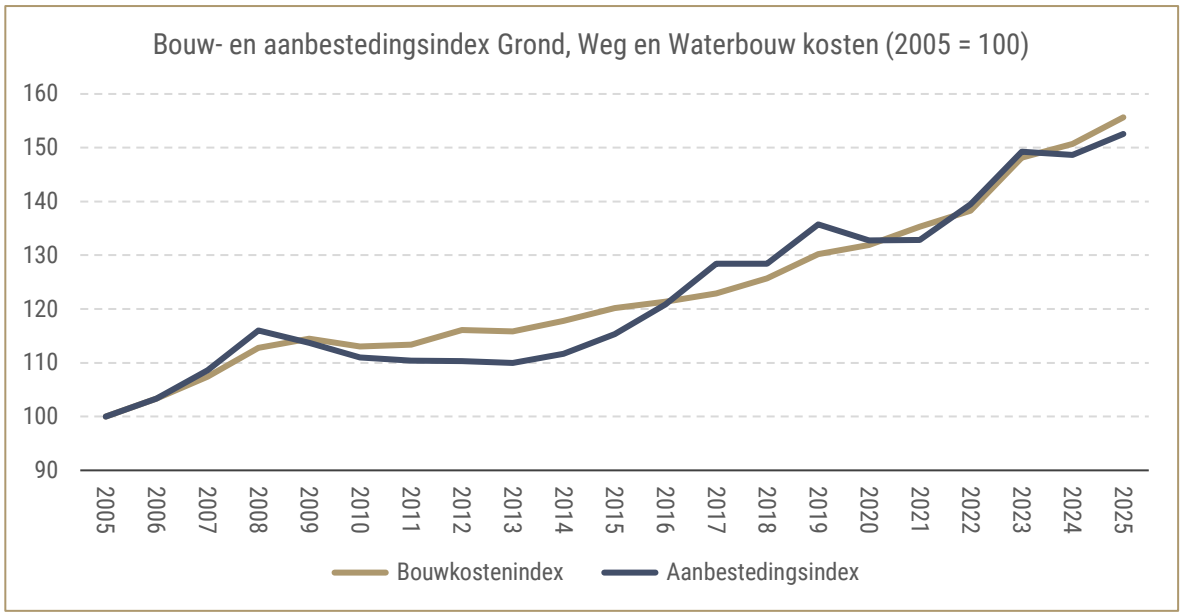
Civiele werken	laag	hoog
Voorbereidingskosten	5,5	7,5
Advieskosten	6,5	8,5
Engineringskosten	5,0	9,0
Toezicht	2,0	4,0
Risico–verrekening	1,5	1,5
Heffingen en aansluitkosten	2,0	2,0
Onvoorziene uitgave	n.t.b.	n.t.b.
Totaal	22,5	32,5

Kosten Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering. Bron: Kengetallenkompas GWW.

16.3. Ontwikkeling van de GWW-kosten

Bedrijven werkzaam in de grond-, water- en wegenbouw zijn onder meer grondwerkbedrijven, civiele betonbouwers (viaducten, bruggen, gemalen), kust- en oeverwerkers, kabel- en buizenleggers, sloopbedrijven, rioolaanleg- en stratenmakersbedrijven.

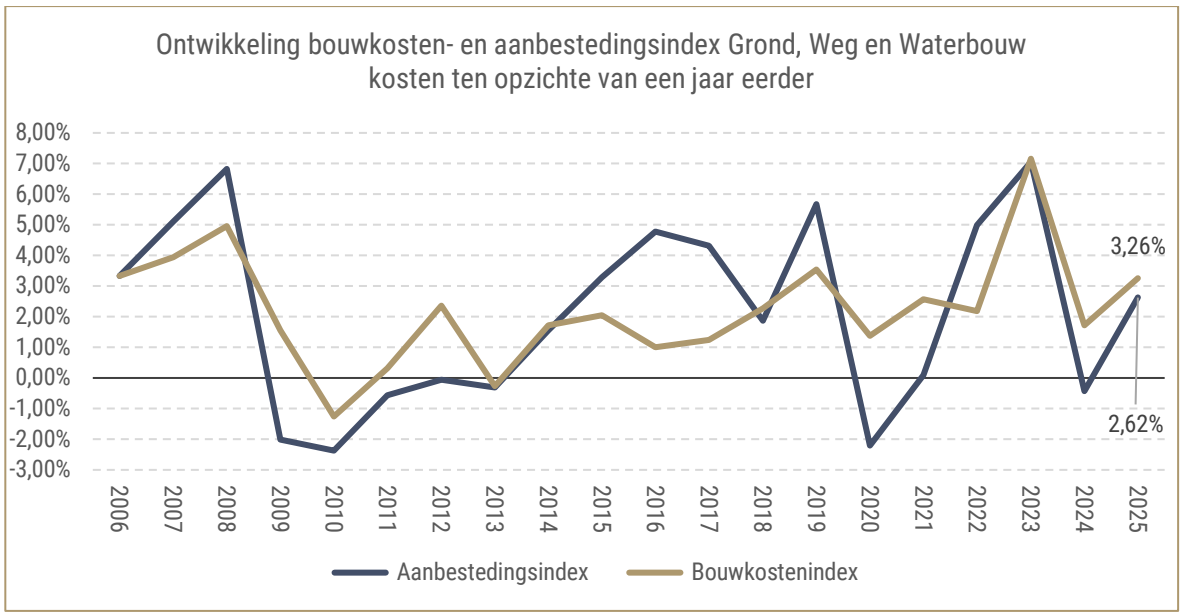
Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de Grond, Weg en Waterbouwkosten (bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2025.



Input en outputindex GWW kosten Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2025.

[redacted]

Het figuur hierna toont de ontwikkeling van de GWW-kosten (bouwkosten- en aanbestedingsindex) jaar op jaar.



Ontwikkeling input en outputindex GWW kosten Bron: Kengetallenkompas Bouwkosten, 2025.

In januari 2025 lag de aanbestedingsindex (outputindex) circa 2,6% hoger dan in januari 2024.

16.4. Outlook grondexploitaties

Ontwikkeling woningprijzen

Metafoor schat in haar rapport 'Outlook Grondexploitaties 2025' de ontwikkeling van de woningprijzen en de grondwaarde van woningen als volgt in:

Woningprijzen			2025		2026–2027		2028 e.v.
			min	max	min	max	
	Top		6%	9%	3%	6%	2%
	Midden		7%	10%	4%	7%	2%
	Basis		7%	10%	4%	7%	2%
Grondopbrengsten							
			min	max	min	max	
Woningmarkt	Top	Vrije sector	7%	10%	4%	7%	2%
	Midden		8%	11%	5%	8%	2%
	Basis		8%	11%	5%	8%	2%
	Betaalbare koop[1]	Betaalbaar	2%	5%	2%	4%	2%
	Middenhuur		0%	2%	0%	2%	2%
	Sociale huur		0%	2%	0%	2%	2%

Ontwikkeling woningprijzen en grondopbrengsten, bron: Metafoor.

16.5. Grondexploitatiekosten van Metafoor

Als uitgangspunten zijn door opdrachtgever in de uitgangspuntennotitie een samenvatting van de te hanteren grondexploitatiekosten opgenomen.

De totale kosten van de gebiedsontwikkeling Gnephoek bedragen **circa € 391,1 miljoen (prijspeil 1-1-2026)**. Deze kosten zijn opgebouwd uit verschillende onderdelen die nodig zijn om het gebied bouwrijp te maken en de woningbouw mogelijk te maken. In navolgende tabel zijn de te hanteren investeringen opgenomen.

[redacted]

Kosten	1-1-2026
Verwerving	-
Tijdelijk beheer	300.000
Sloopkosten	3.607.994
Saneringskosten	1.093.600
Civieltechnische kosten	287.953.948
Plan- en VAT-kosten	30.045.429
Bovenwijks	68.132.300
Planschade	-
Onvoorzien	-
Totale kosten	**391.133.271**
Totale kosten per woning	69.845
Totale kosten per m² gebied	187

Opstelling van de grondexploitatiekosten, bron: opdrachtgever.

Voor de specifieke omschrijving van de werkzaamheden als ook de uitgangspunten die door Metafoor zijn gehanteerd verwijzen we naar de uitgnagspunten-notitie die is opgenomen in de bijlagen.

[redacted]

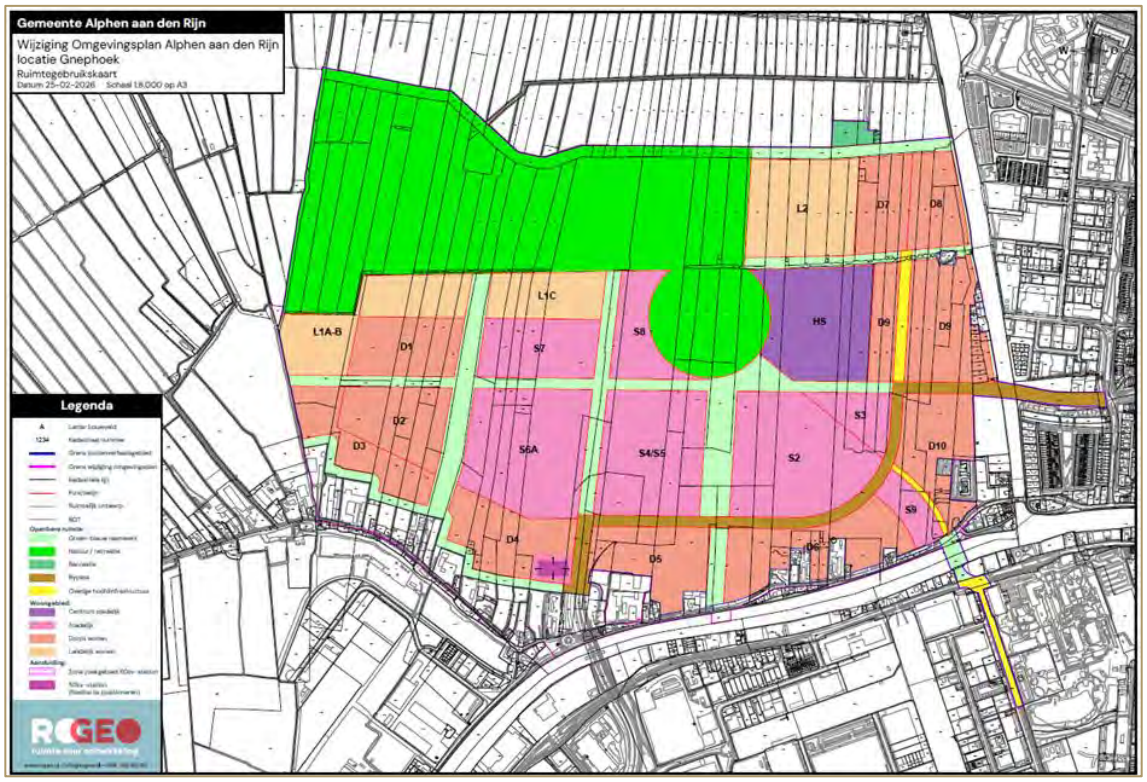
17. Waardering complexwaarde Gnephoek

Om de complexwaarde te bepalen zijn zowel de marktconforme opbrengsten als de marktconforme kosten voor de realisatie van het gehele gebied in kaart gebracht. Op basis van een residuele berekening wordt vervolgens de gemiddelde waarde van de herontwikkeling bepaald per m² plangebied (complexgebied).

In het navolgende worden het plan en de uitgangspunten van de waardering nader toegelicht.

17.1. Plangebied

Het plangebied in de businesscase is gebaseerd op een kaart van de werkgroep Ruimte, waarop de te handhaven percelen, het natuurgebied, de hoofdstructuur en de woongebieden zijn onderscheiden. De totale oppervlakte komt overeen met de gezamenlijke oppervlakte van de betrokken kadastrale percelen.



Kostenverhaalsgebied, bron: gemeente..

17.2. Ontwikkelprogramma

Uitgangspunten woningbouwprogramma
Het woningbouwprogramma heeft een verdeling van 5.600 woningen, bestaande uit 30% sociale huur, 30% betaalbaar en 40% vrije sector, mede gebaseerd op de marktanalyse van Companen (31 mei 2025).

Binnen de betaalbare categorie zijn verschillende huur/koopverhoudingen onderzocht. Dit leidt tot een totale programmaverdeling van 58% koop en 42% huur. De verhouding tussen grondgebonden woningen en appartementen uit het plan is gehandhaafd op 60% respectievelijk 40%.

[redacted]

	Titel	Naam model	aantal	%	m² GBO	vf	m² BVO	m² perceel
	Woningbouw Actief							
1	Sociaal HUUR EGW	EGW sociaal (huur)	560	10%	80	79%	101	56.000
2	Sociaal HUUR APP	EGW sociaal (huur)	1.120	20%	60	75%	80	39.200
3	Betaalbaar EGW	EGW middenduur (koop)	635	11%	80	79%	101	73.025
4	Betaalbaar EGW	EGW middenduur (huur)	200	4%	80	79%	101	23.000
5	Betaalbaar APP	APP middenduur (koop)	395	7%	65	75%	87	15.800
6	Betaalbaar APP	APP middenduur (huur)	450	8%	65	75%	87	18.000
7	VS Rijwoning	EGW middenduur (koop)	740	13%	120	79%	152	114.700
8	VS Herenhuis	EGW duur (koop)	400	7%	150	80%	188	72.000
9	VS 2^1 kap	Herenhuis duur (koop)	550	10%	150	74%	203	154.000
10	VS Vrijstaand	2^kap duur (koop)	275	5%	180	77%	234	103.125
11	VS APP	Vs duur (koop)	275	5%	110	70%	157	16.500
			5.600					**685.350**
	Commercieel		**Aantal**		**m² VVO**	**vf**	**m² BVO**	**m² perceel**
12	Commercieel overig	Commercieel	1		5.563	90%	6.181	1.704
13	Winkel / horeca	Winkel	1		4.893	95%	5.150	-
					10.455		**11.331**	1.704
	Maatschappelijk		**Aantal**		**m² VVO**	**vf**	**m² BVO**	**m² perceel**
14	Onderwijs	School	1		14.025	85%	16.500	20.625
15	Maatschappelijk overig	Maatschappelijk (bedrijf)	1		9.711	85%	11.425	2.057
					23.736		**27.925**	**22.682**
	Parkeren							**m² perceel**
16	Straat parkeervoorziening	Straat parkeervoorziening	**1.375**		17	100%	17	
17	Gebouwde parkeervoorziening	Gebouwde parkeervoorzienir	319		27	95%	28	
18	Bezoekers maaiveld	Bezoekers maaiveld	243		17	100%	17	5.820
19	Bezoekers HUB	Bezoekers HUB	318		27	95%	28	2.143
20	Bewoners straat	Bewoners straat	1.917		17	100%	17	46.020
21	Bewoners HUB	Bewoners HUB	1.917		27	95%	28	12.943
			4.714					**66.926**

Ontwikkelprogramma, bron: opdrachtger.

17.3. Ruimtegebruik

Het kostenverhaalsgebied is in totaal circa 211,6 ha. groot. Van het totale kostenverhaalsgebied wordt circa 59,1 ha. ingeruimd voor het natuurgebied. Hierbij is aangenomen dat van het natuurgebied 27,5 ha als water zal worden gerealiseerd en 33,2 ha als groengebied.
De overige hoofdstructuur in de vorm van wegen, groen en water beslaat circa 31,1 ha.

Na aftrek van de hoofdstructuren resteert er rond 122 ha. aan bruto woongebied. Hierbinnen zijn vier verschillende leefmilieus verondersteld met elk een eigen ruimtelijke invulling, uitgaande van onderstaande verdeling qua omvang:

Hoogstedelijk	8,4 hectare
Stedelijk	43,0 hectare
Dorps	52,4 hectare
Landelijk	18,2 hectare

[redacted]

R NVM RICS

17.4. Grondopbrengsten van gronden in bouwrijpe staat

Methodiek

De grondwaarde van de gronden in bouwrijpe staat bij de ontwikkeling wordt bepaald met behulp van een residuele grondwaardeberekening. Per vastgoedtype wordt de residuele grondwaarde op het moment van start bouw inzichtelijk gemaakt. De residuele grondwaarde wordt bepaald op de peildatum van de taxatie.

Opbrengsten

Aan de hand van de uitgevoerde marktanalyse en referentietransacties worden de opbrengsten van de verschillende vastgoedtypen als volgt ingeschat:

Koopwoningen

Opbrengsten koopwoningen

Vastgoedtype	Oppervlakte GBO (m²)	Oppervlakte kavel (m²)	VON-prijs per m² GBO (incl. BTW)	Totale VON-prijs (incl. BTW)	Ontwikkelomzet (excl. BTW)
Betaalbaar EGW koop	80	-	4.375	350.000	289.256
Betaalbaar APP koop	65	-	5.538	360.000	297.521
VS Rijwoning	120	-	4.458	535.000	442.149
VS Herenhuis	150	-	4.633	695.000	574.380
VS 2^1 kap	150	-	4.833	725.000	599.174
VS Vrijstaand	180	-	5.194	935.000	772.727
VS APP	110	-	5.318	585.000	483.471
Gebouwd parkeren bewoners	1	-	27.500	27.500	22.727

Huurwoningen

Huur residentieel

Vastgoedtype	Oppervlakte GBO (m²)	Huur per m² GBO per maand	Huur per maand	Totale huur opbrengsten per jaar	BAR vrij op naam	Beleggingswaarde (incl. BTW) - prijspeil
Sociaal HUUR EGW	80	-	-	-	4,50%	-
Sociaal HUUR APP	60	-	-	-	4,75%	-
Betaalbaar EGW huur	80	16	1.303	15.636	4,75%	329.179
Betaalbaar APP huur	65	20	1.303	15.636	4,75%	329.179

Commercieel

Huur commercieel

Vastgoedtype	Oppervlakte VVO (m²)	Huur per m² VVO per jaar	Totale huur opbrengsten per jaar	BAR vrij op naam	Beleggingswaarde per m² VVO	Beleggingswaarde per m² BVO
Commercieel overig	1	200	170	7,00%	2.857	2.429
Winkel / horeca	1	190	181	6,50%	2.923	2.777
Parkeergarage HUB	1	100	100	7,00%	1.429	1.429

Opbrengsten.

Stichtingskosten

De bouwkosten zijn gebaseerd op Kengetallenkompas Bouwkosten 1 januari 2026, provincie Zuid Holland, gemeente Alphen aan den Rijn. Daarnaast putten taxateurs uit kennis en ervaring bij uiteenlopende gebiedsontwikkelingen in Nederland, waarvoor tevens vaak bouwkostenadviseurs worden ingeschakeld. Uitgangspunt is dat de woningen BENG (Bouwbesluit) worden gerealiseerd en daarmee energie opwekken. Er wordt uitgegaan van de volgende bouwkosten:

Bouwkosten

Vastgoedtype	Oppervlakte GBO of BVO	Vormfactor (GBO / BVO)	Oppervlakte BVO (m²)	Bouwkosten / m² BVO (excl. BTW)	Bouwkosten totaal (excl. BTW)	Commentaar
Sociaal HUUR EGW	80	79%	101 m² BVO	-	-	Vaste grondprijs
Sociaal HUUR APP	60	75%	80 m² BVO	-	-	Vaste grondprijs
Betaalbaar EGW koop	80	79%	101 m² BVO	1.500	151.899	
Betaalbaar APP koop	65	75%	87 m² BVO	1.950	169.000	
Betaalbaar EGW huur	80	79%	101 m² BVO	1.500	151.899	
Betaalbaar APP huur	65	75%	87 m² BVO	1.950	169.000	
VS Rijwoning	120	79%	152 m² BVO	1.550	235.443	
VS Herenhuis	150	80%	188 m² BVO	1.650	309.375	
VS 2^1 kap	150	74%	203 m² BVO	1.700	344.595	
VS Vrijstaand	180	77%	234 m² BVO	1.800	420.779	
VS APP	110	70%	157 m² BVO	1.950	306.429	
Commercieel overig	1	85%	1 m² BVO	1.350	1.350	
Winkel / horeca	1	95%	1 m² BVO	1.150	1.150	
Onderwijs	1	100%	1 m² BVO	-	-	Vaste grondprijs
Maatschappelijk overig	1	100%	1 m² BVO	-	-	Vaste grondprijs

Bouwkosten.

Bovenop de directe bouwkosten worden de volgende opslagen gehanteerd:

- 11,0% bijkomende kosten over de bouwkosten;
- 4,0% algemene kosten over bouw- en bijkomende kosten;
- 4,0% winst en risico over de ontwikkelomzet exclusief BTW (huurwoningen);
- 6,0% winst en risico over de ontwikkelomzet exclusief BTW (huurwoningen);
- 5,25% bouwrente en rente over de grond;
- 6,0% grondexploitatie rente.

Uitgangspunt is een voorverkooppercentage van 70% - 100% en een bouwtijd van gemiddeld 18 maanden per woning, waarbij de meergezinswoningen een langere bouwtijd kennen.

Residuele grondwaardeberekening

Navolgende tabel toont de residuele grondwaardeberekening voor gronden in bouwrijpe staat op het moment van start bouw.

ıstgoedtypen	Alle bedragen exclusief BTW tenzij anders vermeld					
Omschrijving	Sociaal HUUR EGW	Sociaal HUUR APP	Betaalbaar EGW koop	Betaalbaar APP koop	Betaalbaar EGW huur	Betaalbaar APP huur
Categorie vastgoed	Huurwoning	Huurwoning	Koopwoning	Koopwoning	Huurwoning	Huurwoning
voer						
Vorm factor	79%	75%	79%	75%	79%	75%
Huur per periode	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.303	€ 1.303
Huur is per eenheid	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning
Huur is per tijdsperiode	per maand	per maand	-	-	per maand	per maand
Huurstijging per jaar tijdens bouwtijd	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
BAR vrij op naam	4,50%	4,75%	0,00%	0,00%	4,75%	4,75%
Bouwkosten per m² BVO/per parkeerplaats	€ -	€ -	€ 1.500	€ 1.950	€ 1.500	€ 1.950
Bijkomende kosten over bouwkosten	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%
AK over bouw- en bijkomende kosten	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Winst en risico als % omzet	4,0%	4,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Incentive (huurvije periode in maanden)	-	-	-	-	-	-
Cash incentive (bedrag per m² BVO/eenheid)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwperiode in maanden	12	12	12	18	12	18
Grondwaarde methodiek	vaste grondprijs	vaste grondprijs	residueel	residueel	residueel	residueel
Vaste grondprijs (per m² BVO/woning/eenheid)	€ 25.000	€ 20.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Index vaste grondprijs	Inflatie	Inflatie	Inflatie	Inflatie	Inflatie	Inflatie
Index tbv opbrengsten-ontwikkeling VON/huur	Inflatie	Inflatie	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen
Oppervlakte in m² GBO of m² VVO	80	60	80	65	80	65
Oppervlakte in m² BVO	101,27	80,00	101,27	86,67	101,27	86,67
Kaveloppervlakte in m²	-	-	-	-	-	-
VON prijs per m² GBO/per parkeerplaats (incl. BTW)	€ -	€ -	€ 4.375	€ 5.538	€ -	€ -
VON prijs woning	€ -	€ -	€ 350.000	€ 360.000	€ -	€ -
Voorverkoop percentage woning	100%	70%	70%	70%	70%	70%

rekening grondwaarden op taxatiedatum: 1 januari 2026 (bedragen per m² BVO/woning/eenheid)

Omschrijving	Sociaal HUUR EGW	Sociaal HUUR APP	Betaalbaar EGW koop	Betaalbaar APP koop	Betaalbaar EGW huur	Betaalbaar APP huur
Categorie vastgoed	Huurwoning	Huurwoning	Koopwoning	Koopwoning	Huurwoning	Huurwoning
Bedragen per	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning
VON-prijs (incl. BTW)	€ -	€ -	€ 350.000	€ 360.000	€ -	€ -
Netto opbrengst bij oplevering	€ -	€ -	€ 289.256	€ 297.521	€ 277.490	€ 280.251
Bouwkosten bij oplevering	€ -	€ -	€ 151.899	€ 169.000	€ 151.899	€ 169.000
Rente over bouwkosten	€ -	€ -	€ 1.458	€ 2.452	€ 1.458	€ 2.452
Bijkomende kosten bij oplevering	€ -	€ -	€ 16.709	€ 18.590	€ 16.709	€ 18.590
Rente over bijkomende kosten	€ -	€ -	€ 326	€ 553	€ 326	€ 553
Algemene kosten	€ -	€ -	€ 6.744	€ 7.504	€ 6.744	€ 7.504
Rente over algemene kosten	€ -	€ -	€ 132	€ 223	€ 132	€ 223
Winst en risico	€ -	€ -	€ 14.463	€ 14.876	€ 13.874	€ 14.013
Residuele grondwaarde bij oplevering	€ -	€ -	€ 97.526	€ 84.323	€ 86.348	€ 67.917
Rente kosten op grond	€ -	€ -	€ 1.786	€ 2.280	€ 1.581	€ 1.837
Residuele grondwaarde bij start bouw	€ -	€ -	€ 95.741	€ 82.043	€ 84.767	€ 66.081
Vaste grondwaarde	€ 25.000	€ 20.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Gehanteerde grondwaarde	€ 25.000	€ 20.000	€ 95.741	€ 82.043	€ 84.767	€ 66.081
Over- of onderwinst	€ -25.000	€ -20.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondquote (excl. BTW / excl. BTW)			33,1%	27,6%	30,5%	23,6%
Grondwaarde (excl. BTW) per m² BVO	247	250	945	947	837	762

[redacted]

Peildatum: 1-1-2026

stgoedtypen **Alle bedragen exclusief BTW tenzij anders vermeld**

Omschrijving	VS Rijwoning	VS Herenhuis	VS 2^1 kap	VS Vrijstaand	VS APP
Categorie vastgoed	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning
oer					
Vorm factor	79%	80%	74%	77%	70%
Huur per periode	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Huur is per eenheid	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning
Huur is per tijdsperiode	-	-	-	-	-
Huurstijging per jaar tijdens bouwtijd	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
BAR vrij op naam	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bouwkosten per m² BVO/per parkeerplaats	€ 1.550	€ 1.650	€ 1.700	€ 1.800	€ 1.950
Bijkomende kosten over bouwkosten	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%
AK over bouw- en bijkomende kosten	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Winst en risico als % omzet	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Incentive (huurvrije periode in maanden)	-	-	-	-	-
Cash incentive (bedrag per m² BVO/eenheid)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwperiode in maanden	12	12	12	12	18
Grondwaarde methodiek	residueel	residueel	residueel	residueel	residueel
Vaste grondprijs (per m² BVO/woning/eenheid)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Index vaste grondprijs	Inflatie	Inflatie	Inflatie	Inflatie	Inflatie
Index tbv opbrengsten-ontwikkeling VON/huur	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen
Oppervlakte in m² GBO of m² VVO	120	150	150	180	110
Oppervlakte in m² BVO	151,90	187,50	202,70	233,77	157,14
Kaveloppervlakte in m²	-	-	-	-	-
VON prijs per m² GBO/per parkeerplaats (incl. BTW)	€ 4.458	€ 4.633	€ 4.833	€ 5.194	€ 5.318
VON prijs woning	€ 535.000	€ 695.000	€ 725.000	€ 935.000	€ 585.000
Voorverkoop percentage woning	70%	70%	70%	70%	70%

rekening grondwaarden op taxatiedatum: 1 januari 2026 (bedragen per m² BVO/woning/eenheid)

Omschrijving	VS Rijwoning	VS Herenhuis	VS 2^1 kap	VS Vrijstaand	VS APP
Categorie vastgoed	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning	Koopwoning
Bedragen per	per woning	per woning	per woning	per woning	per woning
VON-prijs (incl. BTW)	€ 535.000	€ 695.000	€ 725.000	€ 935.000	€ 585.000
Netto opbrengst bij oplevering	€ 442.149	€ 574.380	€ 599.174	€ 772.727	€ 483.471
Bouwkosten bij oplevering	€ 235.443	€ 309.375	€ 344.595	€ 420.779	€ 306.429
Rente over bouwkosten	€ 2.259	€ 2.969	€ 3.307	€ 4.038	€ 4.446
Bijkomende kosten bij oplevering	€ 25.899	€ 34.031	€ 37.905	€ 46.286	€ 33.707
Rente over bijkomende kosten	€ 505	€ 664	€ 739	€ 903	€ 1.002
Algemene kosten	€ 10.454	€ 13.736	€ 15.300	€ 18.683	€ 13.605
Rente over algemene kosten	€ 204	€ 268	€ 298	€ 364	€ 404
Winst en risico	€ 22.107	€ 28.719	€ 29.959	€ 38.636	€ 24.174
Residuele grondwaarde bij oplevering	€ 145.278	€ 184.618	€ 167.070	€ 243.038	€ 99.704
Rente kosten op grond	€ 2.660	€ 3.380	€ 3.059	€ 4.450	€ 2.696
Residuele grondwaarde bij start bouw	€ 142.618	€ 181.238	€ 164.011	€ 238.588	€ 97.008
Vaste grondwaarde	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Gehanteerde grondwaarde	€ 142.618	€ 181.238	€ 164.011	€ 238.588	€ 97.008
Over- of onderwinst	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Grondquote (excl. BTW / excl. BTW)	32,3%	31,6%	27,4%	30,9%	20,1%
Grondwaarde (excl. BTW) per m² BVO	939	967	809	1.021	617

[redacted]

R NVM RICS

Vastgoedtypen	Alle bedragen exclusief BTW tenzij anders vermeld					
Omschrijving	Commercieel overig	Winkel / horeca	Onderwijs	Maatschappelijk overig	Gebouwd parkeren	Parkeergarage HUB
Categorie vastgoed	Kantoorruimte	Winkels	School	Overig	Parkeren koop	Parkeren BTW belast
Invoer						
Vorm factor	85%	95%	100%	100%	100%	100%
Huur per periode	€ 200	€ 190	€ -	€ -	€ -	€ 100
Huur is per eenheid	per m² VVO	per m² VVO	per m² VVO	per m² VVO	per eenheid	per eenheid
Huur is per tijdsperiode	per jaar	per jaar	per jaar	-	-	per maand
Huurstijging per jaar tijdens bouwtijd	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
BAR vrij op naam	7,00%	6,50%	0,00%	0,00%	0,00%	7,00%
Bouwkosten per m² BVO/per parkeerplaats	€ 1.350	€ 1.150	€ -	€ -	€ 35.000	€ 25.000
Bijkomende kosten over bouwkosten	11,0%	11,0%	0,0%	0,0%	11,0%	11,0%
AK over bouw- en bijkomende kosten	4,0%	4,0%	0,0%	0,0%	4,0%	4,0%
Winst en risico als % omzet	5,0%	5,0%	0,0%	0,0%	5,0%	5,0%
Incentive (huurvije periode in maanden)	-	-	-	-	-	-
Cash incentive (bedrag per m² BVO/eenheid)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouwperiode in maanden	18	18	18	18	12	12
Grondwaarde methodiek	residueel	residueel	vaste grondprijs	vaste grondprijs	residueel	residueel
Vaste grondprijs (per m² BVO/woning/eenheid)	€ -	€ -	€ 190	€ 190	€ -	€ -
Index vaste grondprijs	Inflatie	Inflatie	Inflatie	Inflatie	Inflatie	Inflatie
Index tbv opbrengsten-ontwikkeling VON/huur	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen	Inflatie	Inflatie	VON-prijs woningen	VON-prijs woningen
Oppervlakte in m² GBO of m² VVO	1	1	1	1	1	1
Oppervlakte in m² BVO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kaveloppervlakte in m²	-	-	-	-	-	-
VON prijs per m² GBO/per parkeerplaats (incl. BTW)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 27.500	€ -
VON prijs woning	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 27.500	€ -
Voorverkoop percentage woning	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Berekening grondwaarden op taxatiedatum: 1 januari 2026 (bedragen per m² BVO/woning/eenheid)

Omschrijving	Commercieel overig	Winkel / horeca	Onderwijs	Maatschappelijk overig	Gebouwd parkeren	Parkeergarage HUB
Categorie vastgoed	Kantoorruimte	Winkels	School	Overig	Parkeren koop	Parkeren BTW belast
Bedragen per	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO	per m² BVO	per eenheid	per eenheid
VON-prijs (incl. BTW)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 27.500	€ -
+ Netto opbrengst bij oplevering	€ 2.429	€ 2.777	€ -	€ -	€ 22.727	€ 17.143
- Bouwkosten bij oplevering	€ 1.350	€ 1.150	€ -	€ -	€ 35.000	€ 25.000
- Rente over bouwkosten	€ 65	€ 56	€ -	€ -	€ 1.120	€ 800
- Bijkomende kosten bij oplevering	€ 149	€ 127	€ -	€ -	€ 3.850	€ 2.750
- Rente over bijkomende kosten	€ 15	€ 13	€ -	€ -	€ 250	€ 179
- Algemene kosten	€ 60	€ 51	€ -	€ -	€ 1.554	€ 1.110
- Rente over algemene kosten	€ 6	€ 5	€ -	€ -	€ 101	€ 72
- Winst en risico	€ 121	€ 139	€ -	€ -	€ 1.136	€ 857
= Residuele grondwaarde bij oplevering	€ 663	€ 1.237	€ -	€ -	€ -20.284	€ -13.625
- Rente kosten op grond	€ 60	€ 112	€ -	€ -	€ -	€ -
= Residuele grondwaarde bij start bouw	€ 603	€ 1.126	€ -	€ -	€ -20.284	€ -13.625
= Vaste grondwaarde	€ -	€ -	€ 190	€ 190	€ -	€ -
- Gehanteerde grondwaarde	€ 603	€ 1.126	€ 190	€ 190	€ -20.284	€ -13.625
= Over- of onderwinst	€ -	€ -	€ -190	€ -190	€ -	€ -
Grondquote (excl. BTW / excl. BTW)	24,8%	40,5%			-89,2%	-79,5%
Grondwaarde (excl. BTW) per m² BVO	603	1.126	190	190	-20.284	-13.625

Residuele grondwaardeberekening.

[redacted]

Hierna wordt de residuele grondwaardeberekening voor het gehele programma getoond.

	Residuele grondwaardeberekening totale programma	Hoog stedelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Totaal
	VON-prijs (incl. BTW)	93.847.500	594.475.148	883.175.486	293.072.533	1.864.570.668
+	Netto opbrengst bij oplevering	164.330.768	581.874.138	791.113.003	250.122.766	1.787.440.675
-	Bouwkosten bij oplevering	105.247.714	330.821.897	456.634.959	144.596.771	1.037.301.342
-	Rente over bouwkosten	2.270.888	3.903.664	5.270.037	1.635.813	13.080.402
-	Bijkomende kosten bij oplevering	11.577.249	36.390.409	50.229.845	15.905.645	114.103.148
-	Rente over bijkomende kosten	510.691	873.985	1.180.003	366.115	2.930.794
-	Algemene kosten	4.672.999	14.688.492	20.274.592	6.420.097	46.056.180
-	Rente over algemene kosten	206.133	352.772	476.292	147.777	1.182.975
-	Winst en risico	8.216.538	29.093.707	39.555.650	12.506.138	89.372.034
=	Residuele grondwaarde bij oplevering	31.628.555	165.749.213	217.491.624	68.544.408	483.413.801
-	Rente kosten op grond	1.724.714	3.441.940	4.479.136	1.378.366	11.024.156
=	**Residuele grondwaarde bij start bouw**	**29.903.842**	**162.307.272**	**213.012.489**	**67.166.042**	**472.389.645**
=	Grondquote (excl. BTW / excl. BTW)	18,2%	27,9%	26,9%	26,9%	26,4%
	Oppervlakte per deelgebied	83.803	429.826	524.430	181.941	1.220.000
=	RGW per m² deelgebied	357	378	406	369	387

Residuele grondwaardeberekening gehele programma (bouwrijpe staat).

Bij verwezenlijking van dit programma realiseert een ontwikkelaar de volgende bedragen:

- Dekking Algemene Kosten (AK): € 46,1 miljoen;
- Winst en risico: € 89,4 miljoen.

17.5. Grondexploitatiekosten

De grondexploitatiekosten zijn door betrokken partijen uitgewerkt en door de opdrachtgever aangeleverd. Na overleg met de opdrachtgever hebben de taxateurs besloten deze kosten te accepteren en over te nemen in het rapport. De taxateurs hebben daarbij geen inzage gehad in de onderliggende ramingen, onderzoeken en metingen. In dit kader wordt vertrouwd op de juistheid en volledigheid van de door de opdrachtgever en betrokken specialisten aangeleverde informatie. De gehanteerde kosten zijn opgenomen in de bijlagen.

Voor het bouwrijp maken en inrichten van de gronden zijn investeringen noodzakelijk. In het navolgende worden de verschillende componenten van de grondexploitatiekosten nader toegelicht.

Sanering en sloopkosten

De sloopkosten zijn extern geraamd op basis van een globale inschatting van de te slopen opstallen, mede gebaseerd op de gebruiksgegevens van de bebouwde percelen. Dit is inclusief het opruimen van de omliggende verharding.

Hoewel de verwachting is dat het plangebied weinig vervuild zal zijn, is voor bodemsanering een stelpost opgenomen.

Bouwrijp maken

Waalpartners heeft een raming opgesteld van de civiele kosten met betrekking tot voorbelasting, grondwerk, bouwrijp-, woonrijp maken en bruggen en duikers. Hieronder worden de belangrijkste uitgangspunten van deze civiele kostenraming toegelicht. Waalpartners heeft een begeleidende notitie als toelichting op de raming opgesteld.

Voorbelasting
De bypass, ontwikkelvelden en hoofdstructuur worden integraal voorbelast met zand (behalve het groen in de hoofdstructuur, daar wordt voorbelast met gebiedseigen grond). Daar waar riolering komt wordt er voorgesleufd en bij de te dempen watergangen wordt een extra overhoogte aangebracht. Het natuurgebied en toekomstig water worden niet voorbelast. De voorbelasting zal gefaseerd worden uitgevoerd uitgaande van 9 fases, zodat een deel van de voorbelasting steeds uit een vorige fase kan

[redacted]

worden hergebruikt. Uitgangspunt is dat de aanvoer van het zand via een nog in te richten loswal langs de Heimanswetering plaats zal gaan vinden. Een deel van de gebiedseigen grond zal moeten worden afgevoerd.

Voor de inrichting van de ontwikkelvelden zijn drie kwaliteitsniveaus gehanteerd, waarbij het hoogste niveau wordt toegepast in het hoogstedelijk leefmilieu, het tweede niveau in stedelijk leefmilieu en het derde niveau in de dorpse en landelijke leefmilieus.

Uitgangspunt is een normatief profiel van 10m, bestaande uit 5m rijbaan, 2,5m trottoir en 2,5m groen. Onder de rijbaan is een gescheiden rioolstelsel van pvc 315/400mm opgenomen met huisaansluitingen. De bomen staan h.o.h. 10m en de lichtmasten 15m h.o.h. Met betrekking tot plaatsen van bomen is rekening gehouden met de zogenaamde 3/30/300 regel. Tijdens de bouwperiode
worden tijdelijke bouwwegen aangelegd, zoveel mogelijk op de toekomstige rijbaan.

Kunstwerken/civiele constructies
Uitgangspunt voor de verbinding in de groenzone tussen de waterplas en de zuidzijde is een tweetal ecologische duikers. Dit zijn betonnen duikers met een ecologische voorziening. De duikers dienen tevens als waterverbinding.

Natuurgebied en hoofdstructuur
Voor de inrichting van het natuurgebied wordt de toplaag van het huidige maaiveld, circa 0,20 m dik, afgeplagd en afgevoerd. Dan wordt het gebied ingezaaid en 15% van het areaal voorzien
van bosschage.

Plankosten en voorbereiding en uitvoeringskosten

Taxateurs hebben voor de plan- en VTU-kosten het uitgangspunt van 15% gehanteerd, vergelijkbaar wat ook door opdrachtgever is aangeleverd. In enkele gevallen kan de post hoger liggen wat te maken kan hebben met lang lopende processen en tegenvallende kosten. Indien blijkt dat de kosten duidelijk hoger liggen kan dat gevolgen hebben op de complexwaarde en moet het mogelijk worden aangepast.

Resumé

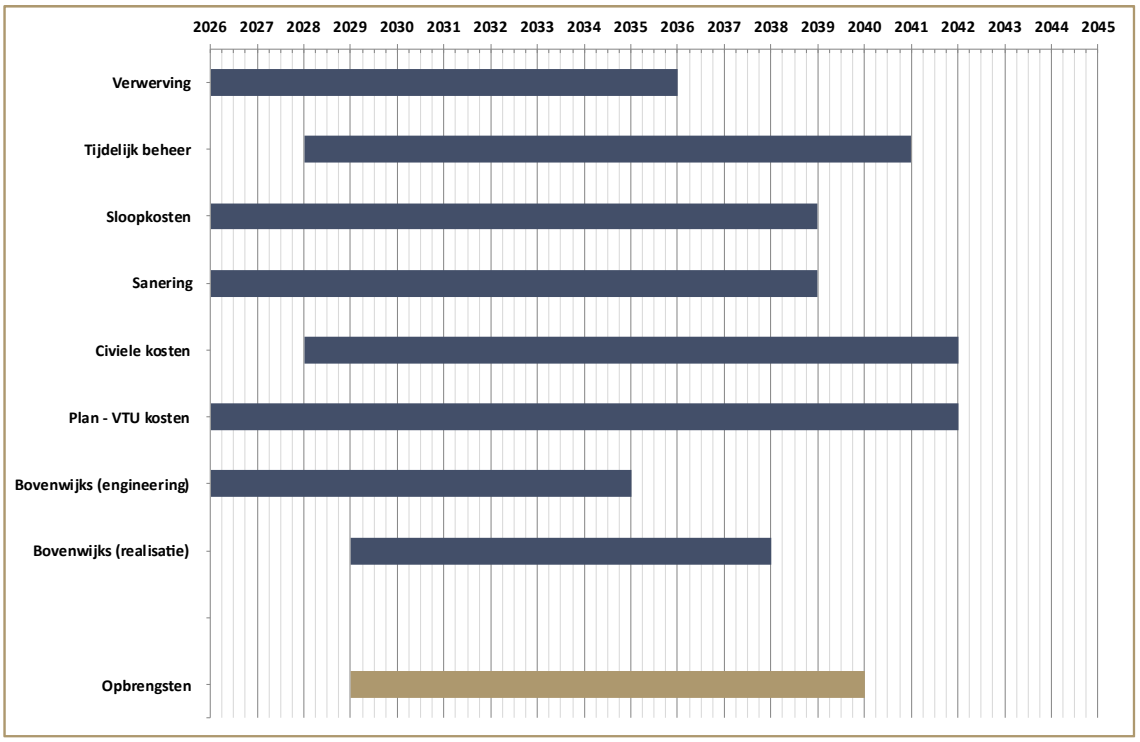
Grondexploitatiekosten					
Kostenpost	Aantal eenheden	Prijs per eenheid	Eenheid	Index	Resultaat
Verwerving	1	-	stuk	GWW-kosten	-
Tijdelijk beheer	1	300.000	stuk	GWW-kosten	300.000
Sloopkosten	1	3.607.994	stuk	GWW-kosten	3.607.994
Sanering	1	1.093.600	stuk	GWW-kosten	1.093.600
Civiele kosten	1	287.953.948	stuk	GWW-kosten	287.953.948
Plan - VTU kosten	1	30.045.429	stuk	GWW-kosten	30.045.429
Bovenwijks	1	68.132.300	stuk	GWW-kosten	68.132.300
Planschade (schatting)	1	-	stuk	GWW-kosten	-
Totale kosten					**391.133.271**

Overzicht grondexploitatiekosten.

[redacted]

17.6. Planning en fasering

Navolgend figuur geeft de indicatieve planning weer waarop de waardering is gebaseerd.



Planning.

17.7. Indices en disconteringsvoet

Indexatie kosten en opbrengsten

Navolgende tabel toont de in deze taxatie gehanteerde indices voor kosten en opbrengsten.

Indices

Wijze indexeren	variabel							
	basis		**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**> 2030**
Inflatie	2,00%	per jaar	2,90%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bouwkosten	2,00%	per jaar	3,50%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Verwerving	2,00%	per jaar	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
GWW-kosten	2,00%	per jaar	3,50%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
VON-prijs woningen	2,00%	per jaar	2,90%	3,00%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%
Huurprijzen commercieel	2,00%	per jaar	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurprijzen woningen	2,00%	per jaar	2,90%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Gehanteerde indices

Disconteringsvoet

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

In de markt van ontwikkelaars en grondbedrijven wordt een disconteringsvoet van circa 6,0% als marktconform beschouwd, met name in situaties waarin de bestemming reeds passend is, zoals als uitgangspunt geldt bij deze taxatie.

[redacted]

Dit uitgangspunt wijkt af van het uitgangspuntendocument, waarin wordt uitgegaan van een samengestelde rentevoet van 4,3% per jaar. Deze rente is gebaseerd op een financieringsstructuur waarbij 60% vreemd vermogen wordt aangetrokken tegen 4,75% en 40% eigen vermogen wordt ingebracht tegen 3,60%. Volgens het uitgangspuntendocument is deze financieringsstructuur tussen partijen overeengekomen. Taxateurs hebben deze afspraak echter niet kunnen verifiëren en merken op dat een dergelijke lage samengestelde rente in beginsel niet representatief is voor een marktconforme disconteringsvoet.

Om aan te sluiten bij een marktconforme benadering hebben taxateurs daarom het uitgangspunt gehanteerd dat een willekeurige marktpartij de ontwikkeling financiert met vreemd en eigen vermogen tegen gangbare marktrentes, inclusief een passende risico-opslag voor ontwikkel- en marktrisico. Op basis hiervan hanteren taxateurs een disconteringsvoet van 6,0% op jaarbasis.

17.8. Overzicht kosten en opbrengsten

De volgende tabel toont de verschillende investeringen en grondopbrengsten in de grondexploitatie. Hierin worden de bedragen gepresenteerd op prijspeil 1 januari 2026, geïndexeerde bedragen en contante waarden.

Gnephoek	Reële waarde (prijspeil 01-01-2026)	Nominale waarde (geïndexeerde bedragen)	Contante waarde @ 5,5%
Grondexploitatiekosten			
Verwerving	-	-	-
Tijdelijk beheer	-300.000	-368.376	-228.709
Sloopkosten	-3.607.994	-4.255.479	-2.939.935
Sanering	-1.093.600	-1.289.856	-891.108
Civiele kosten	-287.953.948	-357.260.290	-216.128.766
Plan - VTU kosten	-30.045.429	-36.562.747	-23.373.048
Bovenwijks (engineering)	-8.000.000	-8.595.079	-7.520.314
Bovenwijks (realisatie)	-60.132.300,0	-72.285.960	-47.218.617
Planschade (schatting)	-	-	-
Saldo grondexploitatiekosten	**-391.133.271**	**-480.617.786**	**-298.300.497**
Grondopbrengsten			
Kantoorruimte	3.354.609	4.267.116	2.712.305
Winkels	5.508.438	6.882.424	4.374.671
Parkeren BTW belast	-30.458.148	-37.134.456	-22.428.790
Parkeren koop	-6.461.851	-7.892.721	-4.767.114
Koopwoning	453.907.742	587.099.500	354.601.438
Huurwoning	82.938.854	105.029.305	63.436.509
School	2.664.750	3.187.467	2.026.048
Overig	1.845.090	2.207.022	1.402.848
Saldo grondopbrengsten	**513.299.485**	**663.645.658**	**401.357.914**
Saldo grondexploitatie	**122.166.214**	**183.027.872**	**103.057.417**
Oppervlakte plangebied (m²)			2.100.212
Saldo per m² plangebied	58,17	87,15	49,05
QUOTE (Complexwaarde / grondwaarde)	24%	28%	26%

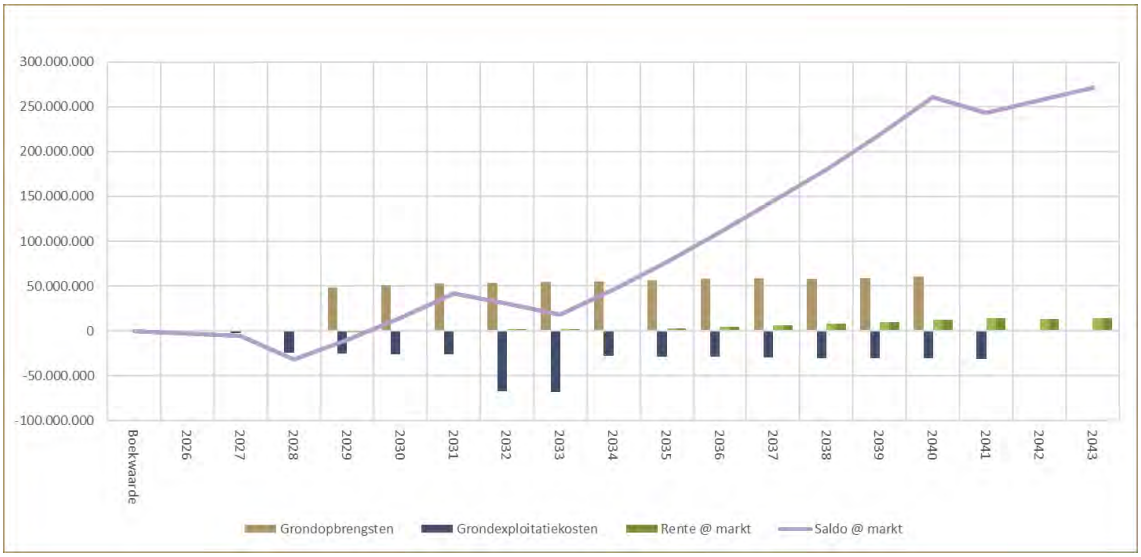
Overzicht kosten en opbrengsten.

[redacted]

Het saldo van de netto contante waarden van de kosten en opbrengsten bedraagt circa **€ 103,06 miljoen exclusief BTW**.

- **De complexwaarde per m² perceel** ligt daarmee op circa **€ 49,05 exclusief BTW**.

De volgende figuur toont het kasstroomoverzicht.



Kasstroomoverzicht.

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

Gnephoek	1-1-2026 t/m 31-12-2026	1-1-2027 t/m 31-12-2027	1-1-2028 t/m 31-12-2028	1-1-2029 t/m 31-12-2029	1-1-2030 t/m 31-12-2030	1-1-2031 t/m 31-12-2031	1-1-2032 t/m 31-12-2032	1-1-2033 t/m 31-12-2033	1-1-2034 t/m 31-12-2034
Kosten									
Verwerving	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tijdelijk beheer	-	-	-25.093	-25.595	-26.107	-26.629	-27.162	-27.705	-28.259
Sloopkosten	-287.252	-295.869	-301.787	-307.823	-313.979	-320.259	-326.664	-333.197	-339.861
Sanering	-87.067	-89.679	-91.473	-93.302	-95.169	-97.072	-99.013	-100.994	-103.013
Civiele kosten	-	-	-22.365.198	-22.812.502	-23.268.752	-23.734.127	-24.208.810	-24.692.986	-25.186.846
Plan - VTU kosten	-1.943.564	-2.001.871	-2.041.908	-2.082.746	-2.124.401	-2.166.889	-2.210.227	-2.254.431	-2.299.520
Bovenwijks (engineering)	-2.070.000	-2.132.100	-2.174.742	-2.218.237	-	-	-	-	-
Bovenwijks (realisatie)	-	-	-	-7.410.427	-7.558.635	-7.709.808	-7.864.004	-8.021.284	-8.181.710
Planschade (schatting)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onvoorzien	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal kosten	**-4.387.883**	**-4.519.519**	**-27.000.201**	**-34.950.632**	**-33.387.043**	**-34.054.784**	**-34.735.879**	**-35.430.597**	**-36.139.209**
Grondopbrengsten									
Kantoorruimte	-	-	-	-	497.161	507.104	517.246	527.591	538.143
Winkels	-	-	-	-	801.870	817.907	834.265	850.951	867.970
Parkeren BTW belast	-	-	-	-2.768.730	-2.824.105	-2.880.587	-2.938.198	-2.996.962	-3.056.902
Parkeren koop	-	-	-	-588.478	-600.248	-612.253	-624.498	-636.988	-649.727
Koopwoning	-	-	-	43.773.902	44.649.380	45.542.368	46.453.215	47.382.279	48.329.925
Huurwoning	-	-	-	7.830.943	7.987.561	8.147.313	8.310.259	8.476.464	8.645.993
School	-	-	-	-	371.371	378.799	386.375	394.102	401.984
Overig	-	-	-	-	257.140	262.283	267.528	272.879	278.336
Totaal opbrengsten	**-**	**-**	**-**	**48.247.636**	**51.140.131**	**52.162.933**	**53.206.192**	**54.270.316**	**55.355.722**
Saldo	**-4.387.883**	**-4.519.519**	**-27.000.201**	**13.297.005**	**17.753.088**	**18.108.150**	**18.470.313**	**18.839.719**	**19.216.513**
Contante waarde	**-4.159.131**	**-4.060.573**	**-22.993.740**	**10.733.565**	**13.583.497**	**13.132.860**	**12.697.173**	**12.275.939**	**11.868.681**
∑Contante waarden	**103.057.417**								

[redacted]

Gnephoek	1-1-2035 t/m 31-12-2035	1-1-2036 t/m 31-12-2036	1-1-2037 t/m 31-12-2037	1-1-2038 t/m 31-12-2038	1-1-2039 t/m 31-12-2039	1-1-2040 t/m 31-12-2040	1-1-2041 t/m 31-12-2041
Kosten							
Verwerving	-	-	-	-	-	-	-
Tijdelijk beheer	-28.824	-29.401	-29.989	-30.588	-31.200	-31.824	-
Sloopkosten	-346.658	-353.591	-360.663	-367.876	-	-	-
Sanering	-105.074	-107.175	-109.319	-111.505	-	-	-
Civiele kosten	-25.690.582	-26.204.394	-26.728.482	-27.263.052	-27.808.313	-28.364.479	-28.931.768
Plan - VTU kosten	-2.345.510	-2.392.421	-2.440.269	-2.489.074	-2.538.856	-2.589.633	-2.641.426
Bovenwijks (engineering)	-	-	-	-	-	-	-
Bovenwijks (realisatie)	-8.345.344	-8.512.251	-8.682.496	-	-	-	-
Planschade (schatting)	-	-	-	-	-	-	-
Onvoorzien	-	-	-	-	-	-	-
Totaal kosten	**-36.861.993**	**-37.599.233**	**-38.351.218**	**-30.262.096**	**-30.378.369**	**-30.985.936**	**-31.573.194**
Grondopbrengsten							
Kantoorruimte	548.906	559.884	571.082	-	-	-	-
Winkels	885.329	903.036	921.096	-	-	-	-
Parkeren BTW belast	-3.118.040	-3.180.401	-3.244.009	-3.308.889	-3.375.066	-3.442.568	-
Parkeren koop	-662.722	-675.976	-689.496	-703.286	-717.351	-731.699	-
Koopwoning	49.296.523	50.282.454	51.288.103	52.313.865	53.360.142	54.427.345	-
Huurwoning	8.818.913	8.995.292	9.175.197	9.358.701	9.545.875	9.736.793	-
School	410.024	418.224	426.589	-	-	-	-
Overig	283.903	289.581	295.373	-	-	-	-
Totaal opbrengsten	**56.462.837**	**57.592.093**	**58.743.935**	**57.660.392**	**58.813.600**	**59.989.872**	**-**
Saldo	**19.600.843**	**19.992.860**	**20.392.717**	**27.398.296**	**28.435.231**	**29.003.935**	**-31.573.194**
Contante waarde	**11.474.933**	**11.094.248**	**10.726.193**	**13.659.713**	**13.437.619**	**12.991.821**	**-13.405.381**

Kasstroomoverzicht (geïndexeerde bedragen en contante waarden)

17.9. Uitgangspunt fiscale levering van de onroerende zaken

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

17.10. Gevoeligheidsanalyse

Om inzicht te krijgen in de bestendigheid van de waardering, voerden wij een gevoeligheidsanalyse uit. Hierbij is het *ceteris paribus* principe gehanteerd. Ceterus paribus staat voor “de overige omstandigheden gelijkblijvend” en houdt in dit voorbeeld in dat alle andere parameters gelijk blijven en alleen het effect van de hogere VON-prijzen zichtbaar wordt.



HOPMAN & SCHREUDER BASEVALUE

Gevoeligheidsanalyse

Saldo grondexploitatie **103.057.417**

	Uitgangspunten	Variatie	RGW laag	%	RGW hoog	%
1	Afwijking van de BAR	± 0,5%	89.828.081	-12,8%	116.929.136	13,5%
2	Afwijking van de VON-prijzen	± 5,0%	47.608.294	-53,8%	159.148.922	54,4%
3	Afwijking van de bouwkosten	± 5,0%	58.750.907	-43,0%	148.006.310	43,6%
4	Afwijking van de grondexploitatieko	± 5,0%	73.601.196	-28,6%	133.156.021	29,2%
5	Afwijking van de disconteringsvoet	± 1,0%	93.482.871	-9,3%	113.274.345	9,9%
6	Vijf jaar vertraging in de planning	+ 5 jaar	87.309.943	-15,3%		
7	Bouwkosten parkeerhub	€ 35.000	83.016.018	-19,4%		

RGW percentiel (laag)	25%	80.662.313	26,9	excl. BTW
RGW median		91.655.476	**32,2**	**excl. BTW**
RGW percentiel (hoog)	75%	120.985.857	41,9	excl. BTW

Getaxeerde waarde ligt 12,4% onder de mediaan





Risicoanalyse

Conclusie gevoeligheidsanalyse

De waardering van de gronden is mede gebaseerd op een residuele grondwaardeberekening. De residuele grondwaardeberekening staat bekend om zijn gevoeligheid. Uit de gevoeligheidsanalyse blijkt dat wijziging van parameters, zeker cumulatief, kan leiden tot andere uitkomsten.

17.11. Back-testing

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

[redacted]

18. Waardering gebruikswaarden diverse percelen

Er is gekeken naar de gebruikswaarde van de onroerende zaken van meerdere adressen in het plangebied die nog niet in eigendom zijn van partijen.

In deze taxatie wordt het bijzondere uitgangspunt gehanteerd dat in beginsel sprake is van een situatie vrij van huur en gebruik. In veel gevallen is opgevallen, dat de objecten eigenaars gebruikers zijn.

Hierna worden alle adressen kort beschreven en gewaardeerd. Voor de uitvoerige waardering verwijzen we naar de bijlagen van de taxatie.

Waarderingswijze
Per adres is de gebruikswaarde van de objecten te waarderin is op basis van vindbare informatie een BAR en NAR waardering uitgevoerd. Deze is nog getoetst middels een DCF-waardering. De resultaten zijn vergeleken met de te vinden referenties in de omgeving en van vergelijkbare objecten.
Taxateurs hebben geen van de panden kunnen bezichtigen, er was geen documentatie vindbaar en veel is op basis van marktkennis geschat.

Bijzonderheden
Onderhavige obejcten zijn gewaardeerd op basis van een geveltaxatie. Taxateurs hebben ook geen beschikking gehad over gemaatvoerde tekeningen. De waardering is gebaseerd op een meting van de oppervlakten via satelliet. Er is vanuit gegaan dat de showroomruimte op de verdieping hetvolledige oppervlkate bestrijkt.

Taxatieonzekerheid
Bij het taxeren van vastgoedobjecten is er altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Een taxatie blijft een zo zorgvuldige mogelijk theoretische berekening van de waarde van het object. Bij onderhavige taxatieopdracht is taxateur geconfronteerd met:

- Het ontbreken van een inpandige opname ter plaatse, waardoor geen exact oordeel kan worden gegeven van de indeling en staat van onderhoud;
- Het ontbreken van plattegronden welke zijn voorzien van een concrete maatvoering;
- Het ontbreken van een exacte opgave van eventuele huursituatie;

Per saldo is sprake van een verhoogde taxatieonzekerheid.

Wij adviseren u om periodiek een update van de waardering uit te laten voeren indien u het object wilt verkopen (of aankopen). Ook adviseren wij u om in een dergelijk geval deskundig marketingadvies te overwegen.

18.1. Agrarische gronden

De marktconforme prijs voor agrarische gronden hebben we ook getoetst. Deze wschatten we in Alphen aan de Rijn op peildatum op € € 9,50 per m². Deze prijs ligt duidelijk lager dan de geschatte complexwaarde per m² perceel.

[redacted]

NVM RICS

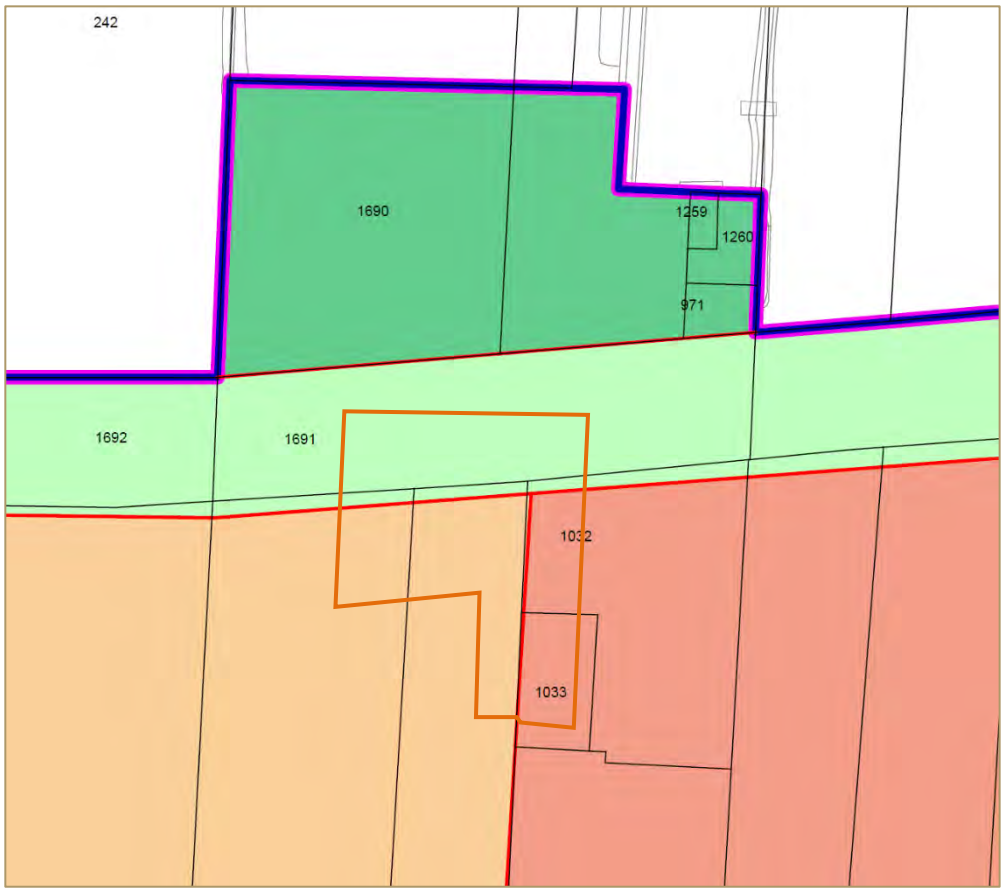
Hierna zijn enkele bekende referenties opgenomen.

Referenties cultuurgrond omgeving Gnephoek (Alphen)								
Akte	Datum	Plaats	Straat	Oppervlakte	Koopsom	€ per m²	Index	Gecorrigeerd
NL 4 9014800 192	17 december 2024	Woubrugge	Kerkweg (ong.)	64.515	570.958,00	8,85	3,00%	9,12
NL 4 8863000093	30 april 2024	Woubrugge	Kruisweg (ong.)	74.575	703.000,00	9,43	8,00%	10,18
NL 4 8791600173	29 december 2023	Woubrugge	Kruisweg (ong.)	73.150	694.925,00	9,50	10,00%	10,45
NL 4 8626700035	30 maart 2023	Woubrugge	Kruisweg (ong.)	46.880	450.048,00	9,60	13,00%	10,85
NL 4 901 4800192	17 december 2024	Woubrugge	Kerkweg (Nabij)	64.515	570.958,00	8,85	3,00%	9,12
NL 4 8836400109	18 maart 2024	Koudekerk a/d Rijn	Lagewaard (Nabij)	102.631	821.088,00	8,00	8,00%	8,64
NL 4 9110200163	30 april 2025	Woubrugge	Kruisweg (ong.)	10.120	75.000,00	7,41	2,00%	7,56
NL 4 861900052	16 maart 2023	Koudekerk a/d Rijn	Batelaan (ong.)	110.220	881.760,00	8,00	13,00%	9,04
						Gemiddeld		**9,37**

[redacted]

18.2. Ringdijk 2-4 Alphen aan den Rijn

Het adres bevat meerdere percelen grond. Het is een oude beorderij die er verlaten bij staat maar nogwel bewoond blijkt te zijn.



Ligging van de percelen.

De gebruikswaarde van deze percelen bij elkaar bedraagt geschat: **€ 990.000,- kosten koper**, respectievelijk € 64,6 kosten koper per m² perceel, hetgeen hoger ligt dan de complexwaarde.

[redacted]

18.3. Gnephoek 4 te Alphen aan den Rijn

Op dit adres is een kantoor- en bedrijfsgebouw met showroom situeerd. Taxateurs hebben alleen een visuele inspectie vanaf straatkant mogen doen. Taxateurs zijn de panden niet in geweest en hebben hun bevindingen alleen kunnen baseren op de zichtbare informatie.





Kwaliteit van het getaxeerde object	Beoordeling				
Bedrijfsruimte (1= slecht - 5= zeer goed)	1	2	3	4	5
Stand en ligging			3		
Ontsluiting - bereikbaarheid			3		
Manouvreerruimte buitenterrein			3		
Verhouding kantoor- bedrijfsruimte				4	
Vrije hoogte bedrijfsruimte				4	
Nuttige vloerbelasting				4	
Daglichttoetreding				4	
Zelfstandigheid (herkenbaarheid)				4	
Capaciteit parkeervoorzieningen				4	
Representativiteit van casco en interieur		2			
Flexibiliteit in aanpassingsvermogen				4	
Brand- en inbraakveiligheid				4	



Informatie over de locatie.

De gebruikswaarde van deze percelen schatten we bij elkaar op **circa € 6.320.000,- kosten koper**, respectievelijk € 500,- kosten koper per m² perceel, hetgeen hoger ligt dan de complexwaarde.

[redacted]

18.4. Gnephoek 18 te Alphen aan den Rijn

Op dit adres is een klein kantoorgebouw situeerd. Taxateurs hebben alleen een visuele inspectie vanaf straatkant mogen doen. Taxateurs zijn de panden niet in geweesd en hebben hun bevindingen alleen kunnen baseren op de zichtbare informatie.





waliteit van het getaxeerde object	Beoordeling				
edrijfsruimte (1= slecht - 5= zeer goed)	1	2	3	4	5
tand en ligging			3		
ntsluiting - bereikbaarheid			3		
Manouvreerruimte buitenterrein			3		
erhouding kantoor- bedrijfsruimte				4	
rije hoogte bedrijfsruimte				4	
uttige vloerbelasting				4	
aglichttoetreding				4	
elfstandigheid (herkenbaarheid)				4	
apaciteit parkeervoorzieningen				4	
epresentativiteit van casco en interieur		2			
lexibiliteit in aanpassingsvermogen				4	
rand- en inbraakveiligheid				4	



Informatie over de locatie.

De gebruikswaarde van deze percelen schatten we bij elkaar op **circa € 3.075.000,- kosten koper**, respectievelijk € 363,- kosten koper per m² perceel, hetgeen hoger ligt dan de complexwaarde.

[redacted]

18.5. Gnephoek nabij 24-A te Alphen aan den Rijn

Dit adres bevat een bedrijfsruimte met groot buitenterrijn. In huidige situatie Is de locatie in gebruik als prefab betonfabriek. Taxateurs hebben alleen een visuele inspectie vanaf straatkant mogen doen. Taxateurs zijn de panden niet in geweesd en hebben hun bevindingen alleen kunnen baseren op de zichtbare informatie.





Kwaliteit van het getaxeerde object	Beoordeling				
Bedrijfsruimte (1= slecht - 5= zeer goed)	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*
Stand en ligging			3		
Ontsluiting - bereikbaarheid			3		
Manouvreerruimte buitenterrein			3		
Verhouding kantoor- bedrijfsruimte				4	
Vrije hoogte bedrijfsruimte				4	
Nuttige vloerbelasting				4	
Daglichttoetreding				4	
Zelfstandigheid (herkenbaarheid)				4	
Capaciteit parkeervoorzieningen				4	
Representativiteit van casco en interieur		2			
Flexibiliteit in aanpassingsvermogen				4	
Brand- en inbraakveiligheid				4	



Informatie over de locatie.

De gebruikswaarde van deze percelen schatten we bij elkaar op **circa € 950.000,- kosten koper**, respectievelijk € 205,- kosten koper per m² perceel, hetgeen hoger ligt dan de complexwaarde.

[redacted]

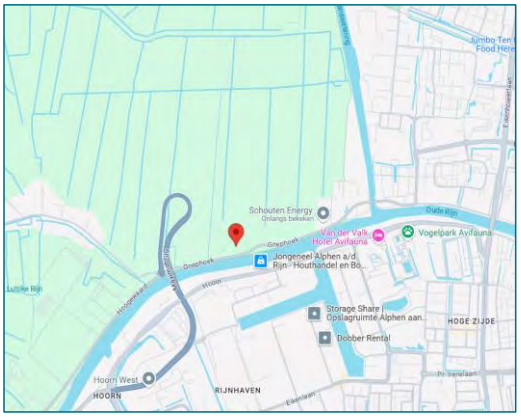
18.6. Gnephoek 26 en 28 A te Alphen aan den Rijn

Dit adres bevat een bedrijfsruimte met groot buitenterrijn. In huidige situatie Is de locatie in gebruik als prefab betonfabriek. Taxateurs hebben alleen een visuele inspectie vanaf straatkant mogen doen. Taxateurs zijn de panden niet in geweesd en hebben hun bevindingen alleen kunnen baseren op de zichtbare informatie.





Kwaliteit van het getaxeerde object	Beoordeling				
Bedrijfsruimte (1= slecht - 5= zeer goed)	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*
Stand en ligging			3		
Ontsluiting - bereikbaarheid			3		
Manouvreerruimte buitenterrein			3		
Verhouding kantoor- bedrijfsruimte				4	
Vrije hoogte bedrijfsruimte				4	
Nuttige vloerbelasting				4	
Daglichttoetreding				4	
Zelfstandigheid (herkenbaarheid)				4	
Capaciteit parkeervoorzieningen				4	
Representativiteit van casco en interieur		2			
Flexibiliteit in aanpassingsvermogen				4	
Brand- en inbraakveiligheid				4	



Informatie over de locatie.

De gebruikswaarde van deze percelen schatten we bij elkaar op **circa € 10.000.000,- kosten koper**, respectievelijk € 306,- kosten koper per m² perceel, hetgeen hoger ligt dan de complexwaarde.

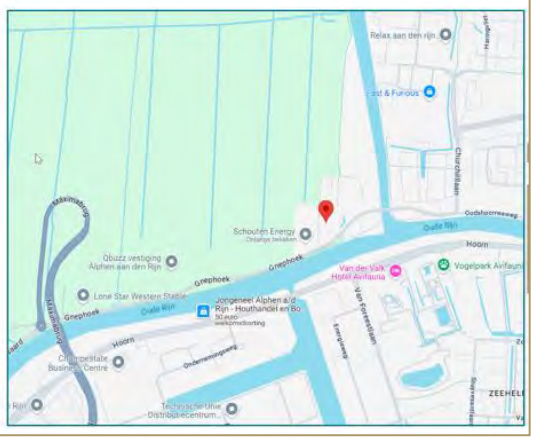
18.7. Zaagmolenweg 2 te Alphen aan den Rijn

De bedrijfsruimte die momenteel in gebruik is als kantoor met showroom, werkplaats en opslag ligt aan de Zaagmolenweg. Taxateurs hebben alleen een visuele inspectie vanaf straatkant mogen doen. Taxateurs zijn de panden niet in geweesd en hebben hun bevindingen alleen kunnen baseren op de zichtbare informatie.





Kwaliteit van het getaxeerde object	Beoordeling				
Bedrijfsruimte (1= slecht - 5= zeer goed)	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*
Stand en ligging			3		
Ontsluiting - bereikbaarheid			3		
Manouvreerruimte buitenterrein			3		
Verhouding kantoor- bedrijfsruimte				4	
Vrije hoogte bedrijfsruimte				4	
Nuttige vloerbelasting				4	
Daglichttoetreding				4	
Zelfstandigheid (herkenbaarheid)				4	
Capaciteit parkeervoorzieningen				4	
Representativiteit van casco en interieur		2			
Flexibiliteit in aanpassingsvermogen				4	
Brand- en inbraakveiligheid				4	



Informatie over de locatie.

De gebruikswaarde van deze percelen schatten we bij elkaar op **circa € 1.290.000,- kosten koper**, respectievelijk € 762,- kosten koper per m² perceel, hetgeen hoger ligt dan de complexwaarde.

[redacted]

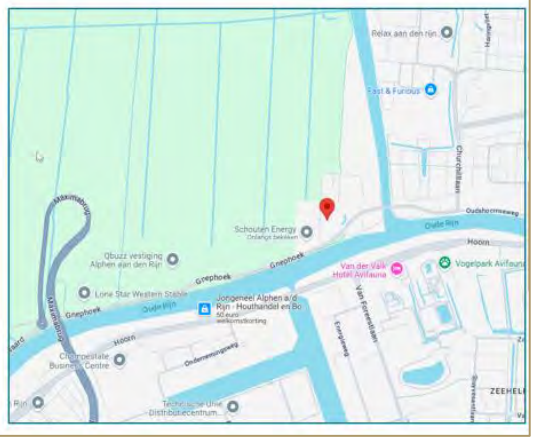
18.8. Zaagmolenweg 4 te Alphen aan den Rijn

De bedrijfsruimte die momenteel in gebruik is als showroom met werkplaats en opslag ligt aan de Zaagmolenweg. Taxateurs hebben alleen een visuele inspectie vanaf straatkant mogen doen. Taxateurs zijn de panden niet in geweesd en hebben hun bevindingen alleen kunnen baseren op de zichtbare informatie.





Kwaliteit van het getaxeerde object	Beoordeling				
Bedrijfsruimte (1= slecht - 5= zeer goed)	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*
Stand en ligging			3		
Ontsluiting - bereikbaarheid			3		
Manouvreerruimte buitenterrein			3		
Verhouding kantoor- bedrijfsruimte				4	
Vrije hoogte bedrijfsruimte				4	
Nuttige vloerbelasting				4	
Daglichttoetreding				4	
Zelfstandigheid (herkenbaarheid)				4	
Capaciteit parkeervoorzieningen				4	
Representativiteit van casco en interieur		2			
Flexibiliteit in aanpassingsvermogen				4	
Brand- en inbraakveiligheid				4	



Informatie over de locatie.

De gebruikswaarde van deze percelen schatten we bij elkaar op **circa € 1.540.000,- kosten koper**, respectievelijk € 726,- kosten koper per m² perceel, hetgeen hoger ligt dan de complexwaarde.

[redacted]

R Register-Taxateur NVM RICS

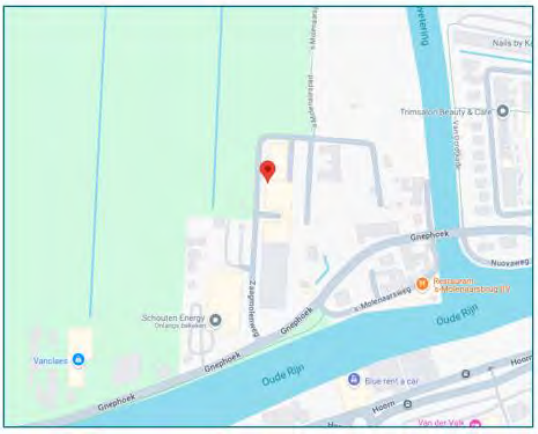
18.9. Zaagmolenweg 6 en 8A te Alphen aan den Rijn

De bedrijfsruimte die momenteel in gebruik is als motorshowroom met werkplaats en opslag ligt aan de Zaagmolenweg. Taxateurs hebben alleen een visuele inspectie vanaf straatkant mogen doen. Taxateurs zijn de panden niet in geweesd en hebben hun bevindingen alleen kunnen baseren op de zichtbare informatie.





Kwaliteit van het getaxeerde object	Beoordeling				
Bedrijfsruimte (1= slecht - 5= zeer goed)	1	2	3	4	5
Stand en ligging			3		
Ontsluiting - bereikbaarheid			3		
Manouvreerruimte buitenterrein			3		
Verhouding kantoor- bedrijfsruimte				4	
Vrije hoogte bedrijfsruimte				4	
Nuttige vloerbelasting				4	
Daglichttoetreding				4	
Zelfstandigheid (herkenbaarheid)				4	
Capaciteit parkeervoorzieningen				4	
Representativiteit van casco en interieur		2			
Flexibiliteit in aanpassingsvermogen				4	
Brand- en inbraakveiligheid				4	



Informatie over de locatie.

De gebruikswaarde van deze percelen schatten we bij elkaar op **circa € 980.000,- kosten koper**, respectievelijk € 743,- kosten koper per m² perceel, hetgeen hoger ligt dan de complexwaarde.

[redacted]

18.10. Zaagmolenweg 8 te Alphen aan den Rijn

De bedrijfsruimte die momenteel in gebruik is als motorshowroom met werkplaats ligt aan de Zaagmolenweg. Taxateurs hebben alleen een visuele inspectie vanaf straatkant mogen doen. Taxateurs zijn de panden niet in geweesd en hebben hun bevindingen alleen kunnen baseren op de zichtbare informatie.





Kwaliteit van het getaxeerde object	Beoordeling				
Bedrijfsruimte (1= slecht - 5= zeer goed)	1	2	3	4	5
Stand en ligging				4	
Ontsluiting - bereikbaarheid			3		
Manouvreerruimte buitenterrein				4	
Verhouding kantoor- bedrijfsruimte				4	
Vrije hoogte bedrijfsruimte			3		
Nuttige vloerbelasting				4	
Daglichttoetreding				4	
Zelfstandigheid (herkenbaarheid)			3		
Capaciteit parkeervoorzieningen				4	
Representativiteit van casco en interieur				4	
Flexibiliteit in aanpassingsvermogen				4	
Brand- en inbraakveiligheid				4	



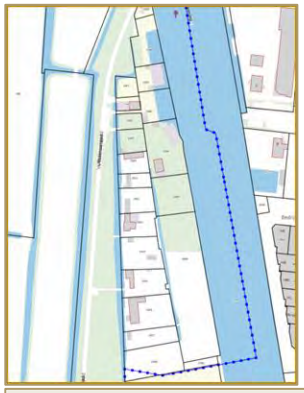
Informatie over de locatie.

De gebruikswaarde van deze percelen schatten we bij elkaar op **circa € 1.600.000,- kosten koper**, respectievelijk € 949,- kosten koper per m² perceel, hetgeen hoger ligt dan de complexwaarde.

[redacted]

18.11. Molenaarspad (tuinen)

Aan de Molenaarspad liggen enkele volkstuinen. De meeste zien er behoorlijk verwaarloosd uit. Enkele hebben een bebouwing op het perceel wat er op lijkt dat er mensen (kunnen) verblijven, wat echter niet is toegestaan.
Ook deze percelen zijn vanaf de Molenaarspad visueel geinspecteerd.





Adres	oppervlakte in m²	Gebruikswaarde	Gebruikswaarde per m²	Complexwaarde	Complexwaarde per m²
Volkstuin diversen	5.170	161.563	31	253.330	49
Restruimte groen / infra	3.362	1	1	164.738	49

Informatie over de locatie.

De gebruikswaarde van deze percelen tesamen schatten we bij elkaar op **circa € 418.068,- kosten koper**, respectievelijk € 31,- respect. € 1,- kosten koper per m² perceel, hetgeen lager ligt dan de complexwaarde.

[redacted]

18.12. Samenvatting gebruikswaarde percelen

Voor het overzicht zijn hierna de percelen in een tabel weergegeven met de bijbehorende kadastrale percelen.

Adres	Kadastraal nummer	oppervlakte in m²	Gebruikswaarde	Gebruikswaarde per m²	Complexwaarde	Complexwaarde per m²
Volkstuin diversen	OHN00A 01413G0000	5.170	161.563	31	253.330	49
Restruimte groen / infra	OHN00A 01415G0000	3.362	1	1	164.738	49
Ringdijk 2-4	OHN00A 00971G0000	219	13.858	63	10.717	49
	OHN00A 01032G0000	3.161	200.297	63	154.908	49
	OHN00A 01033G0000	614	38.884	63	30.073	49
	OHN00A 01259G0000	96	6.063	63	4.689	49
	OHN00A 01260G0000	293	18.562	63	14.356	49
	OHN00A 01687G0000	2.373	150.331	63	116.265	49
	OHN00A 01690G0000	4.772	302.356	63	233.839	49
	OHN00A 01691G0000	4.098	259.650	63	200.810	49
Gnephoek 2-B	OHN00A 01377G0000	3.336	980.000	294	163.475	49
Gnephoek 4	OHN00A 01430G0000	12.580	6.320.000	502	616.419	49
Gnephoek 18	OHN00A 01781G0000	7.512	3.075.000	409	368.088	49
Gnephoek nabij 24A	OHN00A 01524G0000	991	291.216	294	48.552	49
	OHN00A 01525G0000	2.241	658.784	294	109.833	49
Hoorn 172	APN01A 06975G0000	1.271	393.936	310	62.279	49
	APN01A 07264G0000	95	29.317	310	4.655	49
Zaagmolenweg 2 en 2A	OHN00A 01732G0000	1.693	1.290.000	762	82.957	49
Zaagmolenweg 4	OHN00A 01620G0000	2.120	1.540.000	726	103.880	49
Zaagmolenweg 6	OHN00A 01378G0000	590	433.109	734	28.910	49
	OHN00A 01496G0000	430	315.655	734	21.070	49
	OHN00A 01520G0000	315	231.236	734	15.435	49
Zaagmolenweg 8	OHN00A 01519G0000	1.685	1.600.000	950	82.565	49
TOTAAL		**59.017**	**18.309.816**	310	**2.891.840**	49

Overzichtstabel gebruikswaarden

Deze gebruikswaarden zijn allen hoger dan de geschatte complexwaarde waarop de inbrengwaarden gecorrigeerd moeten worden.

[redacted]

19. Marktwaarde en ondertekening

De marktwaarde van het object, bekend Gnephoek te Alphen aan de Rijn per 31 januari 2026 (vastgestelde peildatum), onder toepassing van bijzondere uitgangspunten, bedraagt:

Taxatie Gnephoek
peildatum 1-1-2026

Waarde 1:	**Complexwaarde Gnephoek**	**103.057.417**	49,05 exclusief BTW
Waarde 2:	**Gebruikswaarde percelen**	**18.309.816**	310,25 kosten koper

Opinie van waarde: Inbrengwaarde bij minnelijke verwerving

Percelen tegen complexwaarde	99.666.555	exclusief BTW
Percelen tegen gebruikswaarde	22.545.119	kosten koper
Totale inbrengwaarde	**122.211.674**	

Bijzondere uitgangspunten

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

Aldus opgemaakt naar eer en geweten, beste kennis en wetenschap te Oldebroek op 20 maart 2026.

Handtekening taxateurs

[redacted] MSc MRICS RT REV
RICS Registered Valuer
Recognised European Valuer
Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed

[redacted] MRICS RT REV
RICS Registered Valuer
Recognised European Valuer
Register Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed

[redacted]

Bijlagenboek behorende bij het TAXATIERAPPORT Gnephoek te Alphen aan de Rijn

Opdrachtgever:	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum:	20 maart 2026
Kenmerk:	103945/DEF/1.0
Status:	Definitief
Taxateurs:	[redacted] MSc MRICS RT REV [redacted] MRE MRICS RT REV

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Valuation & Consultancy
BaseValue B.V. Mulligenweg 52, 8096 RB Oldebroek
t 085-400 01 71 *e* info@basevalue.nl *i* www.basevalue.nl

Opdrachtbevestiging

BaseValue B.V.
[redacted]

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
E-mail: gemeente@alphenaandenrijn.nl
Website: www.alphenaandenrijn.nl

Zaaknummer
3763696

Datum
11-12-2025

Contactpersoon
[redacted]

Team Projectmanagement
Gebiedsontwikkeling

Onderwerp
Taxatie inbrengwaarden Gnephoek

Geachte [redacted]

Op 1 december 2025 ontving de Gemeente Alphen aan den Rijn uw offerte t.a.v. de taxatie inbrengwaarden Gnephoek Alphen aan den Rijn. Met deze brief verstrekken wij aan uw bedrijf de opdracht.

Opdracht

Het totaalbedrag van deze opdracht is **€ 15.000** (zeggevijftienduizend), exclusief BTW.

Wilt u bij het indienen van de factuur ordernummer **46916** vermelden?

Facturatie vindt plaats conform de eisen van E-facturatie. Uitsluitend E-facturen die voorzien zijn van het juiste Verplichtingsnummer kunnen in behandeling worden genomen.
Met een rechtstreekse aansluiting op Peppol verstuurt u E-facturen vanuit uw eigen boekhoudsysteem naar de Gemeente Alphen aan den Rijn. Is E-facturatie voor u (nog) niet mogelijk, dan graag de factuur in PDF formaat per e-mail (één factuur per e-mail) versturen naar[redacted]@alphenaandenrijn.nl

Document(en)/ voorwaarden van toepassing

De volgende documenten zijn op deze opdracht van toepassing:

- De algemene inkoopvoorwaarden voor levering en diensten Gemeente Alphen aan den Rijn d.d. 11 juni 2019, te raadplegen op www.alphenaandenrijn.nl. Op aanvraag kunnen wij u een afdruk toezenden.

Vragen?

Heeft u nog vragen? Uw contactpersoon voor deze opdracht is [redacted] bereikbaar via telefoonnummer [redacted] of per e-mail [redacted]@alphenaandenrijn.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

[redacted]

Programmamanager Gnephoek

Aan

Gemeente Alphen aan den Rijn
[redacted]
Stadhuisplein 1 / Postbus 13
2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN

Per e-mail: [redacted] *alphenaandenrijn.nl*

Kenmerk: 103945/OFF/3.1

Contactpersoon: [redacted]
MSc MRICS RT REV
E-mail:
Telefoon:
Mobiel: [redacted]

Datum: 3 december 2025

Offerte: **Taxatie inbrengwaarden Gnephoek te Alphen aan den Rijn**

Geachte [redacted]

Naar aanleiding van uw verzoek per e-mail van 25 november 2025 en ons gezamenlijk overleg van vrijdag 26 november 2025, ontvangt u hierbij onze aangepaste offerte met betrekking tot de door u gevraagde volledige taxatie voor het object gelegen aan Gnephoek te Alphen aan den Rijn.
Graag zijn wij bereid om voornoemde onroerende zaak voor u te taxeren.

Eerdere betrokkenheid

BaseValue is ook betrokken bij deze locatie voor advisering schadeloosstelling bij onteigening Gnephoek te Alphen aan den Rijn voor percelen die nog verworven dienen te worden. Inmiddels is hiervoor al een QuickScan opgeleverd met ons kenmerk 103735 d.d. 17 november 2025.

Aanleiding en context taxatieaanvraag – Gnephoek Alphen aan den Rijn

U verzoekt BaseValue een taxatie op te stellen die betrekking heeft op de inbrengwaarde inbrengwaarde, zijnde de werkelijke waarde of de volledige schadeloosstelling, ten behoeve van het opstellen van kostenverhaalsregels voor een omgevingsplan in het kader van afdeling 13.6 van de Omgevingswet.

De gemeente Alphen aan den Rijn, BPD en AM (hierna 'partijen') werken samen aan de ontwikkeling van de Gnephoekpolder, hierna Gnephoek. De Gnephoek is een landelijk gebied gelegen ten Noordenwesten van Alphen aan den Rijn en gelegen in de oksel van de Oude Rijn en de Heimanswetering, zie onderstaande figuur.


Ridderkerk
Ridderkerk
Ridderkerk

Het Contourenplan is financieel vertaald in een businesscase, op basis waarvan de gemeente een grondexploitatie heeft geopend. Daarnaast is een rijksbijdrage van circa € 50 miljoen toegekend, die wordt ingezet voor de financiering van de hoofdinfrastructuur. Deze infrastructuurkosten zijn op grond van de PPT-criteria (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid) niet toerekenbaar aan de gebiedsontwikkeling.

Parallel hieraan is een MER-studie uitgevoerd. Het ontwerp-omgevingsplan wordt naar verwachting in 2026 ter inzage gelegd. Onderdeel van dit omgevingsplan is de vaststelling van kostenverhaalsregels in het kader van afdeling 13.6 van de Omgevingswet. Deze regels worden opgesteld door een extern adviesbureau, waarvoor inzicht nodig is in de inbrengwaarden van alle percelen binnen het exploitatiegebied.

Vraagstelling

Uw offerteverzoek heeft betrekking op een taxatie van de inbrengwaarden ten behoeve van het opstellen van kostenverhaalsregels voor een omgevingsplan in het kader van afdeling 13.6 van de Omgevingswet.

Te taxeren objecten en belang

Het betreft alle percelen, gelegen binnen het exploitatiegebied. De te taxeren objecten zijn opgenomen in een bijlage. Hierin treft u ook de kadastrale nummers en grootte.

- De kadastrale percelen zijn opgenomen zoals in het excel-bestand 'OPP_GREX Gnephoek-exploitatiegebied (excl. te handhaven).xlsx';
- Te taxeren belang: vol eigendom.

Opdrachtvoorwaarden

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

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

Vertrouwelijkheid

We zijn ervan op de hoogte, dat deze QuickScan **ZEER VERTROUWELIJK** is en dat de eigenaren, erfpachters en huurders hiervan niets mogen afweten. Dat betekent ook dat interne bezichtigingen van de objecten en terreinen niet mogelijk zal zijn. Adviseurs zullen ‘in cognito’ wel de locaties bezoeken om een gevoel van de locatie te krijgen.

Taxateurs en opdrachtgever

Benoeming en status van de taxateurs

De taxatie wordt uitgevoerd door:
[redacted] MSc MRICS RT REV

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer: RT873966462;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het Europees register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) onder nummer REV-DE/vdp-VÖB-HypZert/2012/2;
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 6565128;
- Gecertificeerd HypZert Real Valuer onder nummer 15/109071.

Hopman Schreuder Taxaties & Consultancy BV

[redacted] MRE MRICS RT REV

- Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam, in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed – Landelijk en Agrarisch Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed, onder nummer RT 14 26 46 6572;
- Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business;
- Ingeschreven in het register van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) als Recognised European Valuer (REV), onder nummer REV-NL/NVM/2024/15;
- Professional member van Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Ingeschreven in het Valuer Registration Scheme (VRS) als RICS Registered Valuer onder nummer 12 85 600;

Kwalificaties en onafhankelijkheid taxateurs

- Taxateurs zijn professioneel en gekwalificeerd zoals benoemd in PS2 van de RICS Taxatiestandaarden (Red Book), Engelse versie 31 januari 2025. Tevens beschikken taxateurs over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van het type object, de specifieke markt hiervoor en de benodigde vaardigheden en inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.
- Taxateurs zijn voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.
- Taxateurs conformeren zich aan de jaarlijkse hercertificering en permanente educatie zoals vereist door het NRVT, RICS, DOBS, TEGoVA, NVM en overige van toepassing zijnde registers.
- BaseValue B.V. is een deskundige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) vastgesteld op 1 januari 2020. De waardering van de onroerende zaken worden in alle gevallen te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap uitgevoerd door een of meerdere professionele taxateur(s) die zijn gecertificeerd door het Nederlands Register van Taxateurs (NRVT) te Rotterdam.
- BaseValue B.V. verklaart recentelijk niet betrokken te zijn geweest bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. De taxateurs hebben op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de

opdrachtgever. De taxateurs hebben geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie.

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

Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

Betrokken partijen, gemeente Alphen aan den Rijn, BPD en Eigen Haard zijn gelijkwaardige opdrachtgevers, waarbij de gemeente het aanspreekpunt gedurende het taxatieproces is.

Opdrachtgever	
Bedrijfsnaam	**Gemeente Alphen aan den Rijn**
Contactpersoon	[redacted]
Telefoonnummer	
E-mailadres	

De gegevens van de andere opdrachtgevers dienen tijdens de eerste fase van de opdracht kenbaar gemaakt te worden.

Uw contactpersoon bij BaseValue B.V.

Opdrachtnemer	BaseValue BV
Contactpersoon I	[redacted]
Contactpersoon II	Hopman Schreuder Taxaties en Consultancy BV [redacted]

Taxatiekenmerken en basisinformatie

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is inzicht krijgen in de inbrengwaarden (werkelijke waarde of waarde van volledige schadeloosstelling) ten behoeve van het opstellen van kostenverhaalsregels voor een omgevingsplan in het kader van afdeling 13.6 van de Omgevingswet .

De taxatierapporten mogen niet worden gebruikt buiten de context of voor doelen waarvoor dit niet bestemd is.

Taxatietype

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

Onderwerp van de taxatie

Deze taxatie omvat een taxatie, namelijk:

- Inbrengwaarden van de percelen grond die zijn opgenomen in het door u aangeleverde Excel-bestand met naam: 'OPP_GREX Gnephoek-exploitatiegebied (excl. te handhaven).xlsx'.

Te taxeren belang

Het belang van de taxatie betreft de volle eigendom.

Type object en gebruik

Type object	
Huidig gebruik	Diversen, maar voornamelijk agrarisch.
Beoogd gebruik	Gebiedsontwikkeling: woningbouw, voorzieningen, water en groen en recreatie (natuur).
Bijzonderheden	Niet bekend bij taxateur.

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Omdat de taxatie plaatsvindt in het kader van een minnelijke verwerving op onteigeningsbasis ligt voor de hand dat aansluiting wordt gezocht bij de waarderingsgrondslag uit de onteigeningswetgeving, zijnde de ‘werkelijke waarde’ als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet.

De te gebruiken waarde definitie is de ‘werkelijke waarde’:

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

In deze definitie is de fictie van redelijk handelende partijen opgenomen.
De toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

Waardepeildatum

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

Bezichtiging

Tijdens het taxatieproces zullen de taxateurs het gebied ter plaatse bezichtigen. Omdat de taxatie zeer vertrouwelijk uitgevoerd dient te worden zal een bezichtiging van de objecten alleen van straatkant moeten worden verricht.

Omvang van de onderzoeken en werkzaamheden van de taxateur

Gezien dat de taxatievraag vanuit meerdere partijen in een vroege fase binnen de planvorming is gesteld, stellen wij een tweeledig taxatietraject voor, bestaande uit de definitiefase (om te komen tot het vaststellen van de taxatieuitgangspunten (fase 1)) en de taxatiefase (fase 2).

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

Fase 1: Definitiefase: Opstellen en vaststellen taxatieuitgangspunten
Deze fase gaan taxateurs met partijen de te hanteren taxatieuitgangspunten formuleren en door alle partijen laten vaststellen. Deze taxatieuitgangspunten bevatten inhoudelijke kaders naast de reeds overeengekomen uitgangspunten en ramingen. Doel van deze fase is het eenduidig en niet multi-interpretabel formuleren van het programma, de stedenbouwkundige eisen en woningbouwdifferentiatie als ook de omvang van de taxatie als ook de te taxeren waarderingsgrondslag. Ook moet tijdens deze fase duidelijk worden of de waarde als gemeentelijk erfgoed ook meegenomen moet worden.

We stellen voor de volgende stappen te doorlopen:

- Intakegesprek met alle opdrachtgevers;
- Bezichtiging van de locatie / objecten (in cognito);
- Toelichting op de beoogde plankaders door opdrachtgevers;
- Bestuderen van de verkregen informatie;
- Kadastrale recherche en titelonderzoek;
- Opvragen ontbrekende informatie of kaders voor de planvorming;
- Opstellen van een taxatieuitgangspunten document;
- Bespreken van de uitgangspunten met opdrachtgevers;
- Mogelijkheid tot wijzigen van de uitgangspunten;
- Vaststellen van te hanteren uitgangspunten door opdrachtgever.

Met het vaststellen van de taxatieuitgangspunten en het volledig ontvangen van de benodigde informatie, eindigt de *Fase 1*.

Fase 2: Taxatiewerkzaamheden
Zodra de Fase 1 is afgerond en de vastgestelde taxatieuitgangspunten en de benodigde informatie door taxateurs zijn ontvangen, start Fase 2, de taxatiewerkzaamheden van beide taxaties.

- Ontvangst van de vastgestelde taxatieuitgangspunten door opdrachtgever;
- Marktanalyse en beoordelen van de marktinformatie en overige benodigde informatie;
- Uitvoeren van de waarderingen;
- Opstellen concept taxatierapporten;
- Toelichten van de concepttaxaties aan de opdrachtgevers;
- Mogelijke wijzigingen verwerken in de rapportages;
- Eindrapporten opstellen en aanbieden aan opdrachtgevers.

Vergelijkingen en backtesting met andere taxaties

Ons is bekend dat binnen het gebied een ander taxatiebureau een vergelijkbare taxatie uitvoert, waarbij eveneens de complexwaarde en de inbrengwaarden worden bepaald. Daarbij constateren wij dat de taxatieopdracht, het taxatiedoel en de gehanteerde uitgangspunten op meerdere punten van elkaar zullen afwijken. De resultaten van beide taxaties zijn om die reden niet onderling vergelijkbaar.

Wij verwachten echter dat de gemeente, en mogelijk ook enkele adviseurs of marktpartijen, behoefte kunnen hebben aan een duiding van de verschillen tussen onze taxatie en de door derden uitgevoerde

taxatie(s). Het opstellen van een vergelijking met een vooraf door een derde onafhankelijke taxateur opgestelde taxatie valt nadrukkelijk buiten de scope van onze aanbieding.

Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert

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

Te verstrekken informatie (indien van toepassing)	Bron
Alle documenten mogelijk van toepassing op de taxatie	Opdrachtgever

Reeds ontvangen informatie:

- Informatie taxatie aanvragen per e-mail van opdrachtgever d.d. 25 november 2025;
- OPP_GREX Gnephoek-exploitatiegebied (excl. te handhaven).xlsx;
- Countourenplan Gnephoek;

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

Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Uitgangspunten

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

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

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

Tenzij anders overeengekomen, worden basisdocumenten, zoals eigendomsbewijzen en huurcontracten, globaal door ons gelezen. Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld, wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documentatie. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom worden gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

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

Wij taxeren uitsluitend de onroerende zaken. Eventuele proces gerelateerde installaties/voorzieningen, maken geen onderdeel uit van deze taxatie.

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

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

De aangeleverde perceellijsten zoals aangeleverd dienen als uitgangspunt voor de taxatie.

- Er is een vastgesteld omgevingsplan dat de ontwikkeling planologisch mogelijk maakt.
- Het te hanteren waardebegrip is de werkelijke waarde, oftewel de hoogste van de (residuele) complexwaarde c.q. herontwikkelingswaarde en de marktwaarde huidig gebruik.
- Een deel van de percelen is in bezit bij derden waarmee (nog) geen overeenstemming is bereikt over inbreng. Deze zijn in bijgevoegd Excel-bestand, kolom H, aangeduid als percelen van 'Overige eigenaren'. Zoals bij u bekend heeft de gemeente op de te verwerven percelen reeds een voorkeursrecht heeft gevestigd. Voor de percelen waarbij bovendien sprake is van bebouwing, zal de werkelijke waarde o.i. hoger zijn dan de (residuele) complexwaarde c.q. herontwikkelingswaarde. Wij verwachten dat deze gronden uiteindelijk ter voorkoming van een onteigening of op basis van onteigening verworven zullen worden. Daarom vragen wij u om voor de percelen van derden met opstallen als waardebegrip de ‘volledige schadeloosstelling’ als bedoeld in artikelen 15.17 tot en met 15.25 e.v. Omgevingswet te hanteren en u hierbij te baseren op een 'zichttaxatie', omdat deze objecten niet beschikbaar zijn voor opname ter plaatse. Hierbij merken wij bovendien op dat van een aantal van deze percelen de marktwaarde huidig gebruik significant hoger is dan de complexwaarde c.q. herontwikkelingswaarde. Dit leidt tot o.i. tot excessieve verwervingskosten hetgeen de complexwaarde drukt. Mede om die reden achten wij de waardering van de percelen van de onder dit punt genoemde perceellijst relevant voor de complexwaarde.
- Voor een deel van de taxeren objecten waarop dit offerteverzoek van toepassing is, zal de werkelijke waarde worden ontleend aan de herontwikkelingswaarde (formeel: ‘complexwaarde’). Ten aanzien van de complexwaarde vragen wij u om:
  - Plan en programma zoals opgenomen in het Masterplan 2025 als uitgangspunt te hanteren.
  - Ten aanzien van de segmentering sociaal, middeldure huur en betaalbare koop de volgende uitgangspunten te hanteren:
    - Voor sociale huurwoningen aan te sluiten op de actuele Grondprijzentabel van de gemeente, waarin per prijspeil 2025 de grondprijs voor eengezinswoningen is gesteld op € 25.000,- excl. btw per woning en voor meergezinswoningen op € 20.000,- excl. btw per woning.
    - Voor middeldure huur geldt per prijspeil 2025 een maximale huur van € 1.184,82 met een instandhoudingstermijn van minimaal 20 jaar.
    - Voor betaalbare koop geldt per prijspeil 2025 een maximale v.o.n. prijs van € 405.000,-.

Bijzondere uitgangspunten

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

- Op dit moment is er nog geen sprake van een geschikte planologische bestemming om de herontwikkeling mogelijk te maken. Er wordt van uitgegaan dat de planologische bestemming onherroepelijk in kracht is en dat het voorgenomen woningbouwprogramma realiseerbaar is.
- Levering vindt plaats na vaststelling (onherroepelijk) omgevingsplan dat de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt, naar verwachting in 2028. Uitgangspunt is daarom een vastgesteld en onherroepelijk omgevingsplan dat de ontwikkeling planologisch mogelijk maakt.

Mocht tijdens de uitvoering van de opdracht blijken dat er meer bijzondere uitgangspunten moeten worden geformuleerd, dan bespreken wij dat met u gedurende Fase 1. Deze worden ook vastgelegd in de uiteindelijke rapportage.

Volgens de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) dient, ingeval sprake is van bijzondere uitgangspunten, ook de waarde zonder bijzonder uitgangspunt te worden gerapporteerd. De waarde zonder bijzondere uitgangspunten is door opdrachtgever niet benodigd en wordt om deze reden niet in het rapport gepresenteerd.

Nadere eisen t.a.v. uitvoering werkzaamheden

Aan de uitvoering van werkzaamheden en rapportage stellen wij de volgende eisen:

- Voor de objecten waarop de waarde wordt gebaseerd op herontwikkeling, dient de residuele (complex)waarde methode in uw advies te worden betrokken, waarbij:
    - De afgegeven waarden onderbouwd dienen te worden met referenties en onderliggende berekeningen (NAR, DCF, residueel, etc.).
    - Voor de percelen waarbij van toepassing, de volledige schadeloosstelling wordt opgesplitst in: werkelijke waarde, herinvesteringsschade/inkomensschade en raming van de bijkomende schaden.
    - Inzicht wordt gegeven in de wijze waarop de complexwaarde is gecorrigeerd voor excessieve verwervingskosten.
- Er mag zonder voorafgaande toestemming geen contact worden opgenomen met eigenaren/huurders van het te taxeren object.
- De taxateur heeft geen (zakelijke) relatie met de eigenaren, zakelijk gerechtigden of huurders van de objecten waarvoor een advies wordt uitgebracht.

Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie

Beperkingen in gebruik

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

Distributie of publicatie

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

Onze voorafgaande schriftelijke toestemming is vereist voor elke openbaarmaking van ons taxatierapport of delen daarvan. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een ander verslag waarin onze naam wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van onze naam in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient u ons tijdig een concept van het document te verstrekken voordat het wordt verspreid. Bijlagen van een taxatierapport maken een onverbrekelijk deel uit van het taxatierapport.
Indien dit taxatierapport zonder voorafgaande schriftelijke bevestiging van BaseValue B.V. wordt gedeeld met derden, is er direct sprake van een opeisbare boete van € 100.000, --.

Conformiteit met IVS en NRVT

Bij de uitvoering van onze werkzaamheden nemen wij alle relevante wet- en regelgeving en beroepsstandaarden in acht. Het taxatierapport wordt opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards gepubliceerd door de International Valuation Standards Counsel (IVSC) en/of de verplichte regels en voorschriften van de RICS Taxatiestandaarden ("Red Book") januari 2025 zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors. Wij verklaren dat naleving van de standaarden kan worden gecontroleerd op grond van de reglementen van RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen. Daarnaast conformeren wij ons aan de van toepassing zijnde reglementen die het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) heeft opgesteld en van toepassing heeft verklaard op de bij haar geregistreerde taxateurs.

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

Beschrijving van het rapport en te hanteren valuta

Beschrijving van het rapport

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

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

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

a) Benoeming en status van de taxateurs;
b) Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
c) Doel van de taxatie;

d) Onderwerp van de taxatie;
e) Basis van waarde;
f) Taxatiedatum;
g) Omvang van de onderzoeken;
h) Aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert;
i) Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;
j) Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
k) Bevestiging dat de taxatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met IVS;
l) Taxatiebenadering en de redenen erachter;
m) Bedrag van de taxatie of taxaties;
n) Datum van het taxatierapport;
o) Toelichting op eventuele materiële onzekerheid met betrekking tot de taxatie wanneer het essentieel is om duidelijkheid te verschaffen aan de taxatiegebruiker;
p) Verklaring waarin eventuele overeengekomen beperkingen van aansprakelijkheid zijn uiteengezet.

Te hanteren valuta

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

Taxatierapporten

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

Planning

Onze planning gaat uit van uitvoering van de werkzaamheden in de periode van medio januari 2026 tot medio februari 2026 met een kick-off bespreking in de eerste week van januari.
Een en ander is sterk afhankelijk van de beschikbaarheid van de documenten, de snelheid waarmee Fase 1 van de offerte kan worden doorlopen en afgerond. De snelheid van de taxatiewerkzaamheden hangt sterk af van twee factoren:

1. Tijdige en formele opdrachtverlening, en
2. Snelle en eenduidige aanlevering van relevante informatie door betrokken partijen.

Aandachtspunt:
We naderen het einde van het kalenderjaar, wat betekent dat de agenda's vol zijn met reguliere taxaties waardoor een eerder begin niet mogelijk is.

Honorarium, facturatie en betaling

Honorarium

Aangezien BaseValue en Hopman Schreuder in voorafgaande periode al wat werk hebben verricht, konden we het opdrachtbudget wat naar beneden aanpassen. Wij kunnen de in deze offerte genoemde werkzaamheden voor u uitvoeren tegen een vaste vergoeding van **€ 15.000, - exclusief BTW en exclusief onderzoekskosten**, zoals kadastrale recherche, opvragen van bestemmingsplangegevens en dergelijke.

Hierbij gaan wij uit van een volledige en juiste informatieverstrekking aan het begin van de opdracht. Voorts houden wij rekening met een *kick-off meeting* in combinatie met een bezichtiging ter plaatse. Indien de *informatieverstrekking vertraagt of dat er meer besprekingen nodig zijn* tijdens het traject, dan gaat het ten koste van de planning. Bij de vaststelling van ons honorarium hebben wij geen rekening gehouden met deze extra werkzaamheden. Deze zullen wij additioneel op basis van de daadwerkelijk bestede extra tijd aan u factureren op basis van een uurtarief van € 235,- exclusief BTW. Uiteraard maken we dit tijdig aan u kenbaar.

Jaarlijks stellen wij onze tarieven opnieuw vast. Voor lopende opdrachten indexeren wij het overeengekomen tarief per 1 januari van een nieuw jaar met de CPI-index.
Binnen het hier afgegeven honorarium hanteren we nog het tarief van 2025. Mogelijke meerkosten door extra werkzaamheden zullen in 2026 gemaakt worden en zullen dan geïndexeerd doorbelast worden.

Facturatie en betaling

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

Wij ontvangen graag uw factuurgegevens:
NAW gegevens, e-mailadres, inkooporder

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

Vertrouwelijkheid

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

Klachtenprocedure

BaseValue B.V. conformeert zich aan de door haar opgestelde klachtenregeling. Deze is te vinden op onze website. BaseValue B.V. staat voor een goede kwaliteit van haar dienstverlening. Wij vinden de tevredenheid van onze klanten belangrijk.

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

Algemene Verordening Gegevensbescherming

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

Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme

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

Algemene Voorwaarden

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

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

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

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

Deze offerte is geldig tot veertien dagen na dagtekening.

Opdrachtverstrekking

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

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

Met vriendelijke groet,
BaseValue B.V.

[redacted]

Voor akkoord d.d. ……
namens alle opdrachtgevers

[redacted]

Hopman Schreuder Taxaties & Consultancy B.V.

[redacted]

Bijlagen:

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

Van: [redacted]@basevalue.nl>
Aan: [redacted]@alphenaandenrijn.nl>
Cc: [redacted]opman-schreuder.nl>, [redacted]AlphenaandenRijn.nl>, [redacted]metafoor.nl>
Datum: vrijdag, 20 maart 2026 09:45
Onderwerp: Re: openbaarheid taxatierapport inbrengwaarden [103945-21865508]

Geachte [redacted]

We hebben de aanvraag in goede orde ontvangen en hebben intern dit aspect besproken.

Naar aanleiding van uw aanvraag delen wij u mede dat wij akkoord gaan met het openbaar maken van de definitieve taxatierapportage met kenmerk 103995/DEF/1.0. Wij benadrukken dat deze toestemming strikt beperkt is tot het gebruik voor het opstellen van de kostenverhaalsregels ten behoeve van het omgevingsplan Gnephoek in Alphen aan den Rijn.

Ter verduidelijking hebben wij dit specifieke gebruiksdoel tevens als vermerk opgenomen in de definitieve rapportage zelf.

Met vriendelijke groet,

[redacted] directeur
MSc MRICS RT REV
RICS Registered Valuer
HypZert MLV Valuer

T: [redacted]
M:
E:
W: www.basevalue.nl



The company accepts no liability for the content of this email, or for the consequences of any actions taken on the basis of the information provided, unless that information is subsequently confirmed in writing. If you are not the intended recipient you are notified that disclosing, copying, distributing or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited.

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print.

Van: [redacted] alphenaandenrijn.nl>
Datum: woensdag, 18 maart 2026 17:47
Aan: [redacted] basevalue.nl>, [redacted]@hopman-schreuder.nl>
CC: [redacted]metafoor.nl>, [redacted]lphenaandenRijn.nl>
Onderwerp: openbaarheid taxatierapport inbrengwaarden

> Geachte [redacted]
>
> Onlangs hebben wij u opdracht verleend tot het uitvoeren van een taxatie van de inbrengwaarden ten behoeve van het opstellen van kostenverhaalsregels voor het omgevingsplan van de Gnephoek. In dit kader is het wettelijk vereist dat het taxatierapport openbaar is. Ik vraag u daarom, zoals ook afgelopen

maandag reeds besproken, te bevestigen dat uw taxatierapport in deze context (openbaar) gebruikt kan worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] Msc. MSRE RT KRMT

Strategisch planeconoom

Team projectmanagement gebiedsontwikkeling

B: Stadhuisplein 1
P: Postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn
[redacted]
[redacted]alphenaandenrijn.nl
I: https://www.alphenaandenrijn.nl

Algemene voorwaarden BaseValue B.V. juni 2021

Waarderingsmethodieken

Comparatieve methode
De Comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door deze af te leiden uit een aantal recente transacties van vergelijkbare objecten. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van m² geanalyseerd en gewaardeerd. Door het corrigeren van de transactieprijzen voor de verschillen met het te waarderen object, wordt de waarde bepaald.

BAR-methode
De BAR (Bruto-Aanvangs-Rendement)-methode wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis te delen door een bruto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.

NAR methode
De NAR (Netto-Aanvangs-Rendement)-methode wordt gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde van een object door de bruto markthuur op jaarbasis verminderd met de exploitatielasten te delen door een netto aanvangsrendement en de contante waarde van de correcties te verrekenen.

Discounted Cashflow methode
De discounted cashflow (DCF) methode is een waarderingsmethode waarbij alle ingeschatte toekomstige cashflows die binnen de beschouwingsperiode zullen plaatsvinden, vermeerderd met de eindwaarde van het object, contant worden gemaakt naar heden. De marktwaarde wordt verkregen door de contante waarden bij elkaar op te tellen.

Residuele waarde methode
Bij de residuele waardemethode wordt uitgegaan van de meest optimale (toekomstige) invulling van een object, waarbij wordt verondersteld dat deze invulling planologisch en/of juridisch mogelijk zal zijn. Door middel van de huurwaardekapitalisatiemethode en/of comparatieve methode wordt de waarde van het object bepaald, nadat de optimale invulling is gerealiseerd. Op deze waarde worden alle geschatte kosten in mindering gebracht welke dienen te worden gemaakt om de bedoelde invulling te realiseren. De resultante van deze berekening is de Marktwaarde van het object in zijn huidige vorm op basis van de residuele waardemethode.

Bijlage: Waardebegrippen en definities

Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen die de voorwaarden van een hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaarde

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen het object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Uitgangspunten

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaatsgevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en)met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum verhuurd zou worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

De huurwaarde voor commercieel is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract; Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur
De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

Energielabel
De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardaardiseerde energieklasse variërend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Bijzonder uitgangspunt
Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Gebruiksoppervlakte
De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Inspectie
De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum
De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst
Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten
Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Vastgoedobject
De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, postal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Waardepeildatum
De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

BAR
Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%.

BVO
De bruto vloeroppervlakte van een ruimte. B.V.O. of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

DCF
Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows.

EVS
European Valuation Standards 2016.

GBO
Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden niet meegerekend:
De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingsbanen e.d.
Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m²en een dragende (binnen)wand.
Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

HABU
Highest And Best Use.

IVS
International Valuation Standards 2013.

IVSC
International Valuation Standards Committee.

NAR
Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde von x 100%.

RICS
Royal Institution of Chartered Surveyors.

TEGoVA
The European Group of Valuers Association.

Locatiefoto’s


















































[redacted]/Alphen
BMW Motoren
VICTORY
ENTREE







METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Uitgangspuntennotitie

Uitgangspunten businesscase masterplan Gnephoek

Onderwerp: Toelichting businesscase masterplan Gnephoek tbv taxatie inbrengwaarden

Datum: 14 januari 2026

Van: Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling – [redacted]

1. Inleiding

In 2023 is het contourenplan voor de ontwikkeling van de Gnephoek vastgesteld. De ontwikkeling ziet toe op de realisatie van ca. 5.500 woningen met bijbehorende voorzieningen in een groen/blauw casco en een natuurgebied. Deze ontwikkeling wordt door Gemeente Alphen aan den Rijn met ontwikkelaars BPD en AM, die een groot deel van de grond in eigendom hebben, samen voorbereid. Voor de ontwikkeling zijn grootschalige kunstwerken nodig, te weten een aquaduct en een fietsbrug. Omdat de gemeente voor het niet-toerekenbare deel van deze kosten geen dekking had, is in 2024 een rijksbijdrage a € 50 mln. aangevraagd en ontvangen.
Vanaf eind 2024 is gestart met het opstellen van het masterplan. Net als bij het contourenplan is Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling gevraagd om samen met de werkgroep financiën een onafhankelijke businesscase op te stellen als financiële onderbouwing van het masterplan Gnephoek. Deze dient ter besluitvorming in de Raad van Gemeente Alphen aan den Rijn en vormt een belangrijke basis voor de nog vast te stellen samenwerkingsovereenkomst.

Deze notitie heeft als functie om vast te leggen en toe te lichten vanuit welke uitgangspunten de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling in beeld is gebracht, op basis waarvan de inbrengwaarden van de percelen binnen het kostenverhaalsgebied kunnen worden opgesteld.

2. Onderdelen business case

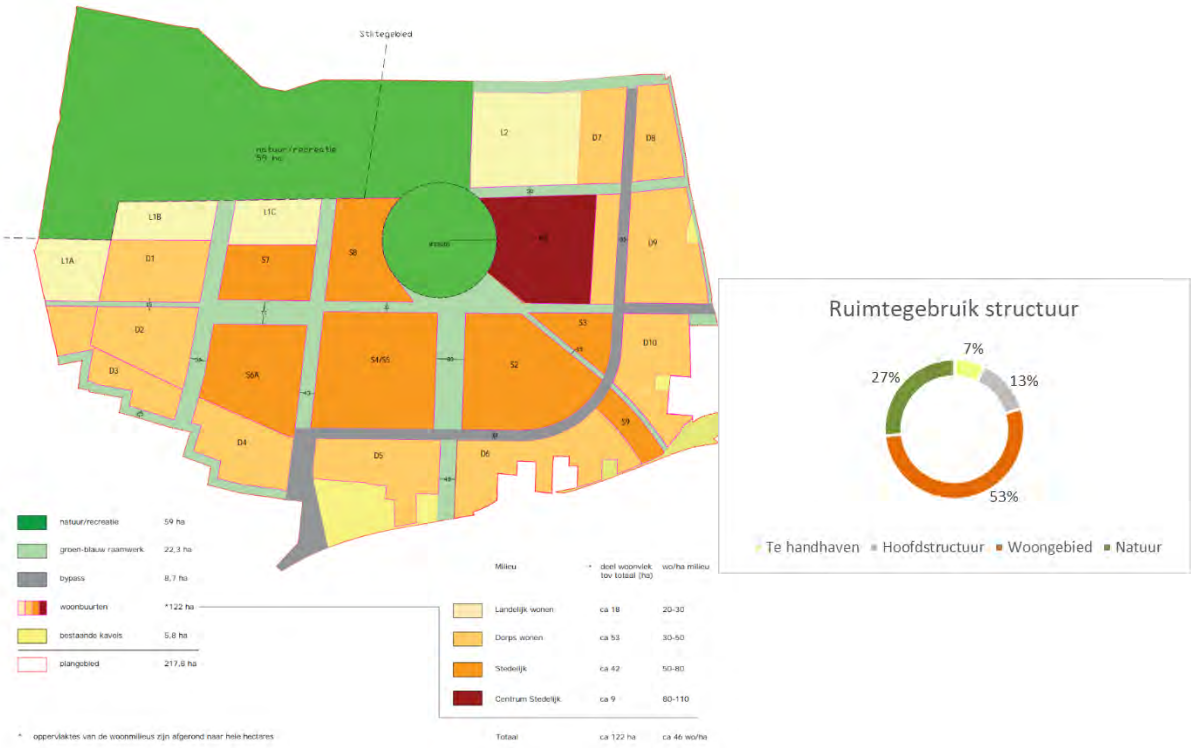
Er zijn een aantal onderdelen die behoren tot de businesscase en in deze notitie zullen worden toegelicht. Dit betreft de gebruikelijke opzet van een grondexploitatie. De verwervingskosten en grondopbrengsten zijn hierin niet opgenomen, gelet op het doel van deze notitie.

- Omvang plangebied – exploitatiegebied
- Ruimtegebruik en programma
- Waardering inbreng eigendommen vastgoed
- Kosten grondexploitatie:
  - Slopen opstallen
  - Grondwerk en bodemsanering
  - Bouw- en woonrijp maken
  - Kunstwerken
  - Planontwikkelingskosten, voorbereiding, directievoering en toezicht op de uitvoering
  - Bovenwijkse voorzieningen
- Bijdragen en subsidies

- Fasering: startdatum business case, planning kosten en opbrengsten
- Parameters: rente financiering, kosten- en opbrengstenstijging, disconteringsvoet

3. Plangebied, ruimtegebruik en programma

Het plangebied dat is opgenomen in de businesscase is gebaseerd op de kaart, aangeleverd door de werkgroep ruimte. In deze kaart zijn de te handhaven percelen, het natuurgebied, de hoofdstructuur en de verschillende woongebieden onderscheiden weergegeven. De totale oppervlakte sluit aan op het totaal aan kadastrale percelen.



Het exploitatiegebied is 212,7 ha groot. Van het totale exploitatiegebied wordt 60,7 ha. ingeruimd voor het natuurgebied. Hierbij is aangenomen dat van het natuurgebied 27,5 ha als water zal worden gerealiseerd en 33,2 ha als groengebied.

De overige hoofdstructuur in de vorm van wegen, groen en water beslaat ca. 30 ha. Deze bestaat uit de volgende ruimteclaims:

- Bypass, 30 meter profielbreedte en 2.500 meter in lengte 7,5 ha
- Langzaam verkeersroute (west/oost), 8,4 meter breedte 2.000 m lengte 1,7 ha
- Groen binnen groen/blauw raamwerk 13,3 ha
- Water binnen groen/blauw raamwerk 7,5 ha

Uitgangspunten ruimtegebruik woongebied

Na aftrek van de hoofdstructuren resteert er 122 ha. aan bruto woongebied. Hierbinnen zijn vier verschillende leefmilieus verondersteld met elk een eigen ruimtelijke invulling, uitgaande van onderstaande verdeling qua omvang:

- Hoogstedelijk 8,4 ha
- Stedelijk 43,0 ha
- Dorps 52,4 ha
- Landelijk 18,2 ha

Voor het inrichten van dit woongebied en het normatief berekenen van het toekomstige ruimtegebruik zijn de volgende uitgangspunten opgenomen, welke in samenspraak met werkgroep Ruimte tot stand zijn gekomen:

- Woonstraten gemiddeld 10 meter profielbreedte (5m rijbaan, 2,5m voetpad, 2,5m groen)
- Voor vrij liggende fietspaden is als ruimtebeslag 1,5% van het woongebied gehanteerd
- Groennormen (incl. 2,5m groen in de woonstraten) ca. 20 tot 40 m² per woning
- Water 4,2% van het bruto woongebied (als onderdeel van totaal 40 ha waterberging in het totale plangebied)
- Parkeernormering op basis van advies afdeling verkeer gemeente Alphen aan den Rijn

Als toets van deze ruimtelijke uitgangspunten zijn door de werkgroep Ruimte verkavelingsstudies uitgevoerd die laten zien dat het beoogd programma in de verschillende leefmilieus binnen de beschikbare 122 ha. past. Hieronder worden de normatieve uitgangspunten verder toegelicht

Voor de normatieve berekening van het ruimtegebruik en de veronderstelde verkavelingsopzet is voor alle leefmilieus gerekend met een gemiddelde woonstraatbreedte van 10 meter. Deze ruimte is ondergronds nodig voor de inpassing van alle noodzakelijke kabels en leidingen. In de praktijk zal deze profielbreedte zich in een bandbreedte begeven. Voor de bovengrondse inrichting van deze woonstraten is aangenomen dat 2,5 meter als groen wordt ingericht en de rest als verharding.

In het contourenplan was het bruto woongebied nog 140 ha groot, waarbinnen een groot deel groen en water normatief was opgenomen. In het masterplan is hiervan 18 ha getekend en maakt daardoor onderdeel uit van de hoofdstructuur. Hierdoor ligt de ruimteclaim van groen en water binnen de resterende 122 ha woongebied uiteraard lager dan aangenomen in het contourenplan.

Voor het parkeren is het advies voor het masterplan toegepast met betrekking tot de parkeernorm voor bewoners voor de verschillende woningtypes en leefmilieus. Onderdeel van dit advies is een afslag van 15% bij hoogstedelijk/stedelijk, 10% bij dorps en 5% bij landelijk (het woningbouwprogramma wordt hierna toegelicht).

Categorie	Parkeernorm bewoners	Hoogstedelijk -15%	Stedelijk -15%	Dorps -10%	Landelijk -5%
Sociaal huur rij	0,7	0,60	0,60	0,63	0,67
Sociaal huur app	0,4	0,34	0,34	0,36	0,38
Betaalbare koop rij	1,1	0,94	0,94	0,99	1,05
Betaalbare huur rij	0,9	0,77	0,77	0,81	0,86
Betaalbare koop app	0,9	0,77	0,77	0,81	0,86
Betaalbare huur app	0,5	0,43	0,43	0,45	0,48
Vrije sector koop rij	1,1	0,94	0,94	0,99	1,05
Vrije sector koop herenhuizen	1,5	1,28	1,28	1,35	1,43
2^1 kap	1,5	1,28	1,28	1,35	1,43
Vrijstaand	2,0	1,70	1,70	1,80	1,90
Vrije sector koop app	1,1	0,94	0,94	0,99	1,05

Voor het bezoekers parkeren is een norm van 0,1 parkeerplaats per woning toegepast conform het advies. Voor het voorzieningenprogramma is gerekend met 2,5 parkeerplaats per 100 m² bvo, voor winkel/supermarkt is gerekend met 3,5.

Voor een aantal woningtypes wordt verondersteld dat een aandeel van het bewoners parkeren op eigen kavel zal plaatsvinden, namelijk:

- 2^1 kap, tot maximaal 1,5 per woning
- Vrijstaand, tot maximaal 2 per woning
- Vrije sector koop appartement wordt het bewoners parkeren volledig opgelost op eigen kavel in een gebouwde parkeervoorziening.

Voor alle leefmilieus wordt verondersteld dat het bewoners parkeren, dat niet plaatsvindt op eigen kavel, voor 50% in gebouwde hubs gerealiseerd zal worden en 50% in parkeerkoffers op maaiveld. Voor het bezoekers parkeren wordt binnen de leefmilieus hoogstedelijk en stedelijk 100% van het parkeren gerealiseerd in gebouwde hubs. Voor dorps en landelijk wordt 100% van het bezoekers parkeren gerealiseerd in parkeerkoffers op maaiveld.
Uitgangspunt voor de gebouwde parkeerhubs is gemiddeld vier parkeerlagen en een gemiddelde oppervlakte van 27 m² bvo per parkeerplaats.

<u>Uitgangspunten woningbouwprogramma</u>

Voor het woningbouwprogramma heeft de werkgroep markt een programmaverdeling aangeleverd voor 5.600 woningen, bestaande uit 30% sociale huur, 30% betaalbaar en 40% vrije sector. Deze is mede gebaseerd op een marktanalyse van Companen d.d. 31 mei 2025. Voor de afweging huur en koop binnen de betaalbare categorie zijn er verschillende samenstellingen verkend. Het totale programma komt op een verdeling van 58% koop en 42% huur. Verder is de verhouding grondgebonden en appartementen uit het contourenplan gehandhaafd, met 60% grondgebonden en 40% appartementen.



Verder heeft werkgroep markt ook de kenmerken van de verschillende typologieën meegegeven. Deze zijn door Metafoor getoetst op marktconformiteit. Er is onderscheid gemaakt voor de woonoppervlaktes (gbo) en kaveloppervlaktes tussen het sociale, betaalbare en vrije sector segment. Ten behoeve van de residuele grondwaardeberekening zijn ook aannames gedaan voor de vormfactoren om tot de bvo's per woningtype te komen. Deze uitgangspunten passen binnen de gebruikelijke bandbreedtes, maar zijn op onderdelen behoudend zoals de vormfactor voor de vrije sector appartementen (0,70).

Woningtypes	Kaveloppervlakte	GBO	Vormfactor	BVO
Sociale huur grondgebonden	100	80	0,79	101
Sociale huur app	35	60	0,75	80
Betaalbare grondgebonden	115	80	0,79	101
Betaalbare app	40	65	0,75	86
Vrije sector rij	155	120	0,79	152
Vrije sector herenhuis	180	150	0,80	188
Vrije sector 2^1 kap	280	150	0,74	203
Vrije sector vrijstaand	375	180	0,77	234
Vrije sector app	60	110	0,70	157

Voor het hoogstedelijke leefmilieu zijn 925 woningen binnen 8,4 ha (110 won/ha) verondersteld die voor 100% uit appartementen bestaan. Hiervan is ca. 57% sociaal, 36% betaalbaar en de 6% vrije sector.
In het Stedelijke leefmilieu zijn 2.250 woningen binnen 43,0 ha (52 won/ha) verondersteld die voor ca. 29% uit appartementen bestaan. Van de 2.250 woningen is ca. 34% sociaal, 39% betaalbaar en 27% vrije sector.
Het Dorpse leefmilieu bevat 1.945 woningen binnen 52,4 ha (37 won/ha) die voor 32% uit appartementen bestaan. Het programma bestaat hier uit 18% sociaal, 21% betaalbaar en 62% vrije sector.
Het Landelijke leefmilieu bestaat uit 480 woningen binnen 18,2 ha (26 won/ha). Het programma bestaat uit 6% sociaal en 13% betaalbaar, waarvan alle in grondgebonden woningen wordt voorzien. De resterende 82% is vrije sector, waarvan 13% appartementen zijn.

De totale woonverdeling over de vier leefmilieus is als volgt.

Woningbouwprogramma	Hoog stedelijk	Stedelijk	Dorps	Landelijk	Totaal	%
Sociaal eg	0	410	120	30	**560**	**10%**
Sociaal mg	530	355	235	0	**1.120**	**20%**
Betaalbaar eg	0	640	135	60	**835**	**15%**
Betaalbaar mg	335	245	265	0	**845**	**15%**
Vrije sector eg	0	555	1.080	330	**1.965**	**35%**
Vrije sector mg	60	45	110	60	**275**	**5%**
Totaal	**925**	**2.250**	**1.945**	**480**	**5.600**	**100%**

<u>Uitgangspunten voorzieningenprogramma</u>

Voor het voorzieningenprogramma heeft de werkgroep markt de uitgangspunten aangeleverd. Dit programma is mede gebaseerd op het advies van BRO, d.d. 14 april 2025. Hierin is uitgegaan van onderwijs, maatschappelijke voorzieningen, winkels/horeca en overige commerciële voorzieningen. Een groot aandeel van deze voorzieningen past binnen de plinten van de woningbouw en vergt dus niet een aanvullend ruimtegebruik. Voor onderwijs is er ca. 21.000 m² grond nodig. Winkels en horeca kunnen volledig binnen de plinten worden gerealiseerd en vereisen ca. 5.000 m² bvo. Voor maatschappelijk en overige commerciële voorzieningen is maar een beperkte eigen voetprint nodig van 2.000 m² en 1.700 m² respectievelijk. Maatschappelijke voorzieningen hebben totaal ca 11.500 m² bvo nodig, de overige commerciële voorzieningen ca. 6.000 m² bvo.

Voorziening	totaal m² bvo	m² bvo plinten	m² grond
Onderwijs	16.500	-	20.625
Maatschappelijk	11.425	9.369	2.057
Commercieel overig	6.181	4.477	1.704
Winkel/horeca	5.150	5.150	-
Totaal	**39.256**	**18.996**	**24.386**

Output ruimtegebruik en programma woongebied

Op basis van de beoogde kaveloppervlaktes per woningtype komt de totale omvang van het woningbouwprogramma uit op de onderstaande cijfers:

Woningtypes	Aantal	Kaveloppervlakte	GBO	BVO
Sociale huur grondgebonden	560	56.000	44.800	56.709
Sociale huur app	1.120	39.200	67.200	89.600
Betaalbare grondgebonden	835	96.025	66.800	84.557
Betaalbare app	845	33.800	54.650	72.867
Vrije sector rij	740	114.700	88.800	112.405
Vrije sector herenhuis	400	72.000	60.000	75.000
Vrije sector 2^1 kap	550	154.000	82.500	111.486
Vrije sector vrijstaand	275	103.125	49.500	64.286
Vrije sector app	275	16.500	30.250	43.214
Totaal	**5.600**	**685.350**	**544.500**	**710.124**

Voor het voorzieningenprogramma komt de totale omvang uit op de onderstaande cijfers.

Voorziening	totaal m² bvo	m² bvo plinten	m² grond
Onderwijs	16.500	-	20.625
Maatschappelijk	11.425	9.369	2.057
Commercieel overig	6.181	4.477	1.704
Winkel/horeca	5.150	5.150	-
Totaal	**39.256**	**18.996**	**24.386**

Parkeren

Binnen het woongebied is er voor het parkeren 6,9 ha gereserveerd. Daarvan is 6,7 ha gereserveerd voor parkeren gerelateerd aan de woningbouw. Het resterende deel is bestemd voor de voorzieningen.

		Aantallen	Norm Oppervlakte	
Aantal woningen		**5.600**		
Totaal aantal parkeerplaatsen		**6.089**	**1,09**	
	Aandeel bewoners	5.529	0,99	
	Aandeel bezoekers	560	0,10	
Waarvan op eigen terrein		**1.694**	**27,8%**	
	maaiveld	1.375	81%	
	gebouwd	319	19%	
Openbaar		**4.395**	**72,2%**	**66.926**
	bezoekers maaiveld	243	43%	5.820
	bezoekers hubs	318	57%	2.143
potentieel uitgeefbaar	bewoners parkeerkoffer	1.917	50%	46.020
	bewoners hub	1.917	50%	12.943

In de onderstaande tabel is de verdeling van het parkeren per categorie inzichtelijk gemaakt.

		Eigen kavel		Openbaar	
Parkeren	**Aantal**	**Hubs**	**maaiveld**	**Hubs**	**Maaiveld**
Sociale huur grondgebonden	444	0	0	235	209
Sociale huur app	594	0	0	329	264
Betaalbare grondgebonden	989	0	0	517	472
Betaalbare app	697	0	0	364	333
Vrije sector rij	920	0	0	453	467
Vrije sector herenhuis	641	0	0	316	326
Vrije sector 2^1 kap	880	0	825	11	45
Vrije sector vrijstaand	578	0	550	0	28
Vrije sector app	346	319	0	11	17
Totaal	**6.089**	**319**	**1.375**	**2.235**	**2.160**

Voor het parkeren van de voorzieningen is er op basis van de parkeernormen en de verdeling tussen hubs en maaiveld bruto 1,6 ha nodig. Hierbij is aangenomen dat er voor het overgrote deel sprake zal zijn van dubbel gebruik van de parkeervoorzieningen. Hierdoor resteert er netto 2.163 m² parkeren op maaiveld en 608 m² grond voor hubs.

Voorziening	**Aantal parkeerplaatsen**	**m² maaiveld**	**Netto ruimteclaim**	**m² hubs**	**Netto ruimteclaim**
Onderwijs	413	4.950	-	1.392	-
Maatschappelijk overige	286	3.428	-	964	-
Sportvoorzieningen	155	1.854	-	522	-
Winkel/horeca	180	2.163	2.163	608	608
totaal	**1.033**	**12.395**	**2.163**	**3.486**	**608**

Totaal ruimtegebruik

De bovenstaande uitgangspunten resulteren in de onderstaande verdeling van de 122 ha woongebied.

Ruimtegebruik leefmilieu	**Hoogstedelijk**		**Stedelijk**		**Dorps**		**Landelijk**		**Totaal**	
Uitgeefbaar	35.550	42%	249.300	58%	309.943	59%	114.965	63%	709.758	58%
Hubs	2.670	3%	7.706	2%	4.857	1%	462	0%	15.695	1%
Parkeren op maaiveld openbaar	7.273	9%	21.998	5%	21.937	4%	2.794	2%	54.003	4%
Overig verharding	13.969	17%	87.762	20%	99.555	19%	37.836	21%	239.122	20%
Groen	20.813	25%	45.000	10%	66.130	13%	18.240	10%	150.183	12%
Water	3.528	4%	18.060	4%	22.008	4%	7.644	4%	51.240	4%
Totaal	**83.803**	**100%**	**429.826**	**100%**	**524.430**	**100%**	**181.941**	**100%**	**1.220.000**	**100%**

Er is totaal afgerond 71 ha uitgeefbare grond nodig, waarvan 68,5 ha voor woningbouw en 2,4 ha voor de voorzieningen. Dit is exclusief de gebouwde parkeerhubs, waarvoor 1,6 ha grond nodig voor is. Het overige parkeren dat niet in hubs of op eigen terrein gerealiseerd wordt en dus op maaiveld ingepast wordt beslaat 5,4 ha. Hiervan zal in de praktijk waarschijnlijk een deel als binnenterrein tot het uitgeefbaar (mandelig) gaan behoren. De 5,1 ha water binnen het woongebied is onderdeel van de 40 ha water die binnen het plangebied gerealiseerd moet gaan worden.
Op totaal niveau is sprake van 58% uitgeefbaar. Per leefmilieu verschilt dit onder andere door de verschillen in samenstelling van het woningbouwprogramma.

4. Kosten

Inbreng en verwerving
Is onderwerp van taxatie.

Sloop en sanering

De sloopkosten zijn geraamd op ca. € 3,6 mln. op basis van een globale inschatting van de te slopen opstallen, mede gebaseerd op de gebruiksgegevens van de bebouwde percelen zoals opgenomen in het waarde advies van Basevalue. Dit is inclusief het opruimen van de omliggende verharding. Hoewel de verwachting is dat het plangebied weinig vervuild zal zijn, is voor bodemsanering een stelpost opgenomen van ca. € 1,1 mln. op basis van € 0,50 per m² exploitatiegebied. Dit is gebaseerd op de aanname dat in het totale exploitatiegebied slechts incidenteel gesaneerd hoeft te worden.

Civiele kosten

Waalpartners heeft een raming opgesteld van de civiele kosten met betrekking tot voorbelasting, grondwerk, bouwrijp-, woonrijp maken en bruggen en duikers. Hieronder worden de belangrijkste uitgangspunten van deze civiele kostenraming toegelicht. Waalpartners heeft een begeleidende notitie als toelichting op de raming opgesteld, zie bijlage 1.

Voorbelasting
De bypass, ontwikkelvelden en hoofdstructuur worden integraal voorbelast met zand (behalve het groen in de hoofdstructuur, daar wordt voorbelast met gebiedseigen grond). Daar waar riolering komt wordt er voorgesleufd en bij de te dempen watergangen wordt een extra overhoogte aangebracht. Het natuurgebied en toekomstig water worden niet voorbelast. De voorbelasting zal gefaseerd worden uitgevoerd uitgaande van 9 fases, zodat een deel van de voorbelasting steeds uit een vorige fase kan worden hergebruikt. Uitgangspunt is dat de aanvoer van het zand via een nog in te richten loswal langs de Heimanswetering plaats zal gaan vinden. Een deel van de gebiedseigen grond zal moeten worden afgevoerd.

Natuurgebied en hoofdstructuur
Voor de inrichting van het natuurgebied wordt de toplaag van het huidige maaiveld, circa 0,20m dik, afgeplagd en afgevoerd. Dan wordt het gebied ingezaaid en 15% van het areaal voorzien van bosschage.

De bypass (2.500 meter lang) heeft een totale breedte van 30m, bestaande uit:
- 2x rijbaan breed 4,5m;
- 2x fietspad van roodasfalt, breed 3,5m;
- 5x tussenliggende bermen met een gezamenlijke breedte van 14m;
- 3 rijen bomen met een h.o.h. afstand van 10m;
- 4 rijen lichtmasten met een h.o.h. afstand van 20m;
- 2x gescheiden rioolstelsel inclusief huisaansluitingen
- 3x kruising voorzien van een verkeerslichtinstallatie.

De rest van de hoofdstructuur betreft het groen/blauwe casco, bestaande uit:
- Groenstructuur, kosten voor openbaar groen;
- Waterstructuur, kosten voor profileren water en inrichten oevers;
- Langzaam verkeersroute, 8,4m brede verharding incl. verlichting, geen riolering;
- Fietsroutes 5,0m asfalt gefundeerd op lichte ophoogmaterialen;
- 2x toeslag voor een rotonde;
- 4x speelplaats voor 12-18 jaar oud.

Bouw- en woonrijp maken ontwikkelvelden
Voor de inrichting van de ontwikkelvelden zijn drie kwaliteitsniveaus gehanteerd, waarbij het hoogste niveau wordt toegepast in het hoogstedelijk leefmilieu, het tweede niveau in stedelijk leefmilieu en het derde niveau in de dorpse en landelijke leefmilieus.
Uitgangspunt is een normatief profiel van 10m, bestaande uit 5m rijbaan, 2,5m trottoir en 2,5m groen. Onder de rijbaan is een gescheiden rioolstelsel van pvc 315/400mm opgenomen met huisaansluitingen. De bomen staan h.o.h. 10m en de lichtmasten 15m h.o.h. Met betrekking tot plaatsen van bomen is rekening gehouden met de zogenaamde 3/30/300 regel. Tijdens de bouwperiode worden tijdelijke bouwwegen aangelegd, zoveel mogelijk op de toekomstige rijbaan.

Kunstwerken/civiele constructies
Uitgangspunt voor de verbinding in de groenzone tussen de waterplas en de zuidzijde is een tweetal ecologische duikers. Dit zijn betonnen duikers met een ecologische voorziening. De duikers dienen tevens als waterverbinding.

De volgende bruggen zijn voorzien:
- 5x Verkeersbruggen wijkontsluiting 6 meter breed 14 meter lang;
- 6x Verkeersbruggen buurtontsluiting 6 meter breed 10 meter lang;
- 31x Verkeersbruggen omvang en locatie te bepalen bij verkaveling woongebied;
- 14x voetgangersbrug omvang en locatie te bepalen bij verkaveling woongebied.

In het woongebied zullen watergangen de verbinding maken met het totale waterstelsel in het plangebied. Hierbij wordt grotendeels uitgegaan van natuurlijke oevers, maar een deel zal met houten damwanden gerealiseerd worden. Dit aandeel is ingeschat op 20% van de totale oeverlengte.

Diversen
De volgende diverse kostenposten zijn opgenomen:
- Centraal rioolgemaal, voor de inzameling van het afvalwater van de Gnephoek;
- Voorzieningen t.b.v. inpassing ter plaatse van bestaande kavels zowel tijdens de uitvoeringsfase als in de eindsituatie;
- Milieustraat, micromilieu en brandweerplaatsen;
- Inlaatconstructie vanuit de Oude Rijn;
- Ontsluiting t.b.v. bedrijventerrein Gnephoek ter plaatse van de rotonde. Rijbaan asfalt 9m, fietspad rood asfalt 3,5m, voetpad betontegels 2,5m, inclusief bomen en lichtmasten;

Totaal raming Waalpartners
Voor de staartkosten aannemer (eenmalige kosten, algemene kosten, winst en risico) is een opslag van 17% gehanteerd. Voor nader te detailleren kosten is 10% aangenomen over de kosten inclusief staartkosten. De totale raming van Waalpartners komt hiermee uit op ca. € 243,6 mln. exclusief de bovenwijkse buitenplanse kosten (zie onder). In de grondexploitatie zijn daarnaast nog de volgende aanvullende stelposten opgenomen:
- Verleggen kabels en leidingen € 1,0 mln.
- Tijdelijke voorzieningen € 2,5 mln.
- Onderhoud nieuw openbaar gebied tot moment van overdracht € 0,7 mln.
- Compensatie weidevogelgebied € 0,5 mln.

De totale civiele kosten binnen het plangebied bedragen hierdoor afgerond € 248,3 mln. In de grondexploitatie zijn deze kosten grotendeels gekoppeld aan hoeveelheden die volgen uit het normatieve ruimtegebruik en als volgt onderverdeeld:

Civiele kosten		
Grondwerk	€	94.328.451
Bouwrijpmaken	€	45.469.501
Woonrijpmaken	€	91.426.952
Civiele constructies	€	17.029.327
Totaal	**€**	**248.254.230**

Plankosten

Voor de kosten van planontwikkeling, engineering en uitvoeringsbegeleiding is op basis van ervaring in soortgelijke projecten, die met een PPS constructie worden gerealiseerd, een raming opgezet in aantal hoofddisciplines. Hiervan is tot en met 2024 al circa € 1,3 mln. gerealiseerd.

Plankosten	Totaal
A) Aansturing / ondersteuning	11.700.000
B) Stedenbouw	2.800.000
C) Omgevingsonderzoeken	2.000.000
D) Financiën	2.400.000
E) Civiele techniek	14.500.000
F) Overig	6.600.000
Totaal	**40.000.000**

Voor het opnemen van de plankosten in de kostenverhaalsregels zal gebruik worden gemaakt van de ministeriële regeling plankosten die per 1 januari 2026 in werking is getreden. De uitkomst van de zogeheten plankostenscan in een eerste concept is als volgt:

Resultaat

	Datum		14-1-2026	
	Gemeente:		Alphen aan den Rijn	
	Projectnaam:		Gnephoek	
	Kostenverhaalsgebied:		....	
			Uren	**Euro's**
	Omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor het kostenverhaalsgebied		**21.850**	**€ 3.459.867**
1.1	A. Opstellen en vaststellen gedetailleerd omgevingsplan		1.639	€ 260.445
1.2	Stedenbouwkundig plan		16.347	€ 2.587.470
1.3	Beeldkwaliteitsplan		3.864	€ 611.953
	Werkzaamheden ten behoeve van het uitvoeren van het omgevingsplan		**159.904**	**€ 23.934.089**
2.1	Inbreng en verwerving van onroerende zaken (A t/m D)		1.639	€ 260.992
2.2	Inrichtingsplan openbare ruimte		21.396	€ 3.380.352
2.3	Voorbereiding, toezicht en directievoering bij civiel en cultuurtechnische werken		123.653	€ 18.184.545
2.4	Algemene en financiele verantwoording en aansturing van het project inclusief bestuurlijke besluitvorming		13.216	€ 2.108.199
	Totaal kostenverhaal		***181.754***	***€ 27.393.956***

De plankostenscan zal uiteindelijk nog bijgesteld worden op basis van de exacte uitgangspunten die in de kostenverhaalsregels worden opgenomen, zoals de omvang van het kostenverhaalsgebied. Dit zal nog een beperkt effect hebben op de uitkomst van de scan (bandbreedte enkele tonnen).

Ten opzichte van raming in de grex voor het masterplan is sprake van een aanzienlijk verschil. Dit komt onder andere doordat in de kostenverhaalsregels de onderzoekskosten apart opgenomen worden. In de grex masterplan maken deze onderdeel uit van de geraamde € 40 mln. Daarnaast is de plankostenscan gebaseerd op het uitgangspunt van kostenverhaal bij zelfrealisatie en is bijvoorbeeld de inzet die behoort bij de verkoop van bouwrijpe grond niet opgenomen, terwijl dit voor de PPS uiteraard één van de hoofdactiviteiten zal zijn.

Bovenwijks buitenplans

Voor de buitenplanse bovenwijkse voorzieningen heeft SWECO schetsontwerpen gemaakt en daarbij kostenramingen opgesteld. Deze ramingen zijn als volgt:

- Aquaduct:
  - Directe kosten: € 35,5 mln.
  - Nader te detailleren: € 5,2 mln.
  - Indirecte kosten: € 12,8 mln.
  - Risicoreservering: € 10,0 mln.
  - Totaal: € 63,5 mln.
- Fietsbrug:
  - Directe kosten: € 15,8 mln.
  - Nader te detailleren: € 2,3 mln.
  - Indirecte kosten: € 5,6 mln.
  - Risicoreservering: € 7,2 mln.
  - Totaal: € 30,9 mln.

Daarnaast is er voor de aanpassingen van kruisingen en omliggende wegen een stelpost opgenomen van € 3,0 mln., conform de aanname die tijdens het contourenplan is gehanteerd.

Totale kosten inclusief risicoreservering

Tot slot is er een risicoreservering opgenomen op basis van 15% over alle kosten (ca. € 43,9 mln.), en een stelpost voor planschade (ca. € 0,2 mln.) opgenomen. Bij elkaar komen de kosten uit op nominaal ca. € 435,2 mln. (prijspeil 1-1-2025). In onderstaande tabel zijn de kosten samengevat:

Kosten	
Verwerving	€ 0
Tijdelijk beheer	€ 735.000
Sloopkosten	€ 3.560.000
Sanering	€ 1.063.530
Civieltechnische kosten	€ 248.254.230
Plan- en vat-kosten	€ 40.000.000
Bovenwijks	€ 97.496.000
Planschade	€ 200.000
Onvoorzien	€ 43.882.914
Totale kosten	**€ 435.191.674**

5. Bijdragen

Overige opbrengsten
Provincie Zuid-Holland een bijdrage van € 0,1 mln. in de kosten van het uitvoeren van het MER-onderzoek.

Aandeel gemeente in bovenwijkse kosten
Een deel van de buitenplanse bovenwijkse kosten (€ 97,5 mln.) is niet toerekenbaar aan de Gnephoek en dient door de gemeente zelf gedekt te worden. Dit aandeel bedraagt € 45,5 mln. Daarnaast heeft de bypass binnen het plangebied (totaal € 18,3 mln.) een bovenwijks karakter en komt het niet-toerekenbare deel van deze kosten ook ten laste van de gemeente. Dit aandeel bedraagt € 9,2 mln. Het totaal niet toerekenbare aandeel aan bovenwijkse kosten bedraagt hierdoor € 54,7 mln. en dient te worden gecorrigeerd op de kosten van de ontwikkeling van de Gnephoek.

6. Fasering en parameters

De looptijd van het project is vanaf 2025 op 17 jaar gesteld. Voor de reeds verworven percelen is afgesproken dat deze in 2028 worden ingebracht. Aankoop van nog te verwerven gronden is gefaseerd van 2025 tot en met 2035, met de nadruk in de eerste 5 jaren. Bouw- en woonrijp werkzaamheden, inclusief voorbelasting, zullen grotendeels gelijkmatig vanaf 2028 tot einde looptijd (2041) plaatsvinden. Voor het aquaduct en de fietsbrug is aangenomen dat deze nodig zijn op het moment dat 2.500 woningen opgeleverd zijn. Voor de opbrengsten uit grondverkoop is aangenomen dat deze tussen 2029 en 2040 gelijkmatig ontvangen zullen worden. Dit betekent een gemiddeld afzettempo van 466 woningen per jaar.

Fasering	beginjaar	eindjaar
Verwerving (excl inbreng)	1-1-2025	31-12-2035
Civiele kosten	1-1-2028	31-12-2041
Plankosten	1-1-2025	31-12-2041
Bovenwijkse voorzieningen	1-1-2032	31-12-2034
Overige kosten	1-1-2035	31-12-2041
Woningbouw	1-1-2029	31-12-2040
Niet-woningbouw	1-1-2030	31-12-2037

De renteparameter is vastgesteld op 4,3% op basis van 60% vreemd vermogen en 40% eigen vermogen. Dit percentage is gebaseerd op een indicatie van de BNG aan de gemeente voor het aantrekken van vreemd vermogen voor de samenwerking (4,75%) en het inbrengen van eigen vermogen (3,6%).
Voor de kosten- en opbrengstenstijging is per kosten- en opbrengstensoort een gedifferentieerde parameter gehanteerd, waarbij tevens de outlook en kwartaalberichten van Metafoor zijn gehanteerd ter onderbouwing.

Parameters	2025	2026	2027	2028>
Rente	4,30%	4,30%	4,30%	4,30%
Kostenstijging GWW	4,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Kostenstijging plankosten	6,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Opbrengstenstijging soc./maatsch.	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Opbrengstenstijging middelduur	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging vrije sector	4,00%	4,00%	4,00%	2,00%
Oobrengstenstijging commercieel	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Bijlagen

Bijlage 1: Toelichting civiele kostenraming
Bijlage 2: Raming plankosten

Kadastrale berichten en kaart

kadaster

BETREFT
Koudekerk aan den Rijn B 4526

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816314

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Koudekerk aan den Rijn B 4526 Kadastrale objectidentificatie: 022960452670000
Kadastrale grootte	7.700 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102499 - 463287
Omschrijving	Water
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2005
Ontstaan uit	Koudekerk aan den Rijn B 3872

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69770/196
Ingeschreven op	29-12-2016 om 13:34

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14840/37 Zoetermeer
Ingeschreven op	06-07-1998

Aanvullend stuk	Hyp4 16666/17 Zoetermeer
Ingeschreven op	13-07-2000
Is aanvulling op	Hyp4 14840/37 Zoetermeer

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40596/119 Zoetermeer
Ingeschreven op	01-07-2005 om 11:15
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47

Vermeld in stuk Hyp4 58742/85
Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 56192/13
Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-01-2009 om 12:14

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 65435/198

Ingeschreven op 23-12-2014 om 12:53

Naam gerechtigde [redacted]

Adres [redacted]

Geboortedatum [redacted]

Geboorteplaats [redacted]

Geboorteland [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat [redacted]

Betrokken persoon [redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Aantekening recht Einddatum recht

Einddatum recht [redacted]

Afkomstig uit stuk Hyp4 65435/198

Ingeschreven op 23-12-2014 om 12:53

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 203

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816267

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 203 Kadastrale objectidentificatie: 024100020370000
Kadastrale grootte	18.860 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102513 - 463248
Omschrijving	Bouwwerken - waterwerken Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69770/196
Ingeschreven op	29-12-2016 om 13:34

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1) en Opstal (zie 1.2)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40596/119 Zoetermeer
Ingeschreven op	01-07-2005 om 11:15
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 56192/13
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 29-01-2009 om 12:14

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 65435/198
Ingeschreven op 23-12-2014 om 12:53
Naam gerechtigde [redacted]
Adres [redacted]
Geboortedatum [redacted]
Geboorteplaats [redacted]
Geboorteland [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat [redacted]
Betrokken persoon [redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Aantekening recht Einddatum recht
Einddatum recht 01-01-2041
Afkomstig uit stuk Hyp4 65435/198
Ingeschreven op 23-12-2014 om 12:53

1.2 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 52017/98
Ingeschreven op 04-04-2007 om 09:00
Naam gerechtigde Hoogheemraadschap van Rijnland
Adres Archimedesweg 1
2333 CM LEIDEN
Postadres Postbus 156
2300 AD LEIDEN
Statutaire zetel LEIDEN
KvK-nummer [redacted] Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk Hyp4 52017/98
Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 04-04-2007 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 204

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816288

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 204 Kadastrale objectidentificatie: 024100020470000
Kadastrale grootte	4.380 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102733 - 462997
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2017

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Stuk betreffende erfdienstbaarheden
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 204

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816288

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79160/105
	Fusie
Ingeschreven op	01-10-2020 om 10:51
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79141/47
	Splitsen rechtspersoon
Ingeschreven op	30-09-2020 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70253/194
Ingeschreven op	10-03-2017 om 13:08
Aanvullend stuk	Hyp4 79294/17
	Bekrachtiging
Ingeschreven op	14-10-2020 om 12:43
Is aanvulling op	Hyp4 79160/105
Aanvullend stuk	Hyp4 72302/109
Ingeschreven op	28-12-2017 om 14:51
Is aanvulling op	Hyp4 70253/194
Naam gerechtigde	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.
Adres	Archimedeslaan 10
	3584 BA UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 205

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816383

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 205 Kadastrale objectidentificatie: 024100020570000
Kadastrale grootte	1.270 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102819 - 462976
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2017

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Stuk betreffende erfdienstbaarheden
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 205

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816383

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79160/105
	Fusie
Ingeschreven op	01-10-2020 om 10:51
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79141/47
	Splitsen rechtspersoon
Ingeschreven op	30-09-2020 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70253/194
Ingeschreven op	10-03-2017 om 13:08
Aanvullend stuk	Hyp4 79294/17
	Bekrachtiging
Ingeschreven op	14-10-2020 om 12:43
Is aanvulling op	Hyp4 79160/105
Aanvullend stuk	Hyp4 72302/109
Ingeschreven op	28-12-2017 om 14:51
Is aanvulling op	Hyp4 70253/194
Naam gerechtigde	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.
Adres	Archimedeslaan 10
	3584 BA UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted](Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 207

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816287

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 207 Kadastrale objectidentificatie: 024100020770000
Kadastrale grootte	9.890 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103025 - 462811
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 207

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816287

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 217

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816384

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 217 Kadastrale objectidentificatie: 024100021770000
Kadastrale grootte	1.030 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103210 - 462841
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2007

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74734/176 Vervulling ontbindende voorwaarde (vestiging beperkt recht)
Ingeschreven op	28-12-2018 om 14:57

Afkomstig uit stuk	Hyp4 51434/134
Ingeschreven op	05-01-2007 om 14:11
Aanvullend stuk	Hyp4 73643/73
Ingeschreven op	23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 51434/134
Overig stuk	Hyp4 74967/157 Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 56192/13
Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-01-2009 om 12:14

Aantekening recht Ontbindende voorwaarde

Betrokken persoon [redacted]

Adres

Geboortedatum

Geboorteplaats

Overleden

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Afkomstig uit stuk Hyp4 51434/134

Ingeschreven op 05-01-2007 om 14:11

Aanvullend stuk Hyp4 73643/73

Ingeschreven op 23-07-2018 om 09:00

Is aanvulling op Hyp4 51434/134

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 74967/157
Vestiging zakelijk recht van erfpacht

Ingeschreven op 05-02-2019 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted] bv

Adres Heimansbuurt 10
2401 LV ALPHEN AAN DEN RIJN

Statutaire zetel ALPHEN AAN DEN RIJN

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Erfpachtcanon Jaarlijks bedrag

Bedrag canon [redacted]

Afkomstig uit stuk Hyp4 74967/157
Vestiging zakelijk recht van erfpacht

Ingeschreven op 05-02-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 218

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816386

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 218 Kadastrale objectidentificatie: 024100021870000
Kadastrale grootte	910 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103240 - 462840
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2007

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74734/176 Vervulling ontbindende voorwaarde (vestiging beperkt recht)
Ingeschreven op	28-12-2018 om 14:57

Afkomstig uit stuk	Hyp4 51434/134
Ingeschreven op	05-01-2007 om 14:11
Aanvullend stuk	Hyp4 73643/73
Ingeschreven op	23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 51434/134
Overig stuk	Hyp4 74967/157 Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk	Hyp4 56192/13
	Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-01-2009 om 12:14
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken persoon	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Overleden	

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Afkomstig uit stuk	Hyp4 51434/134
Ingeschreven op	05-01-2007 om 14:11
Aanvullend stuk	Hyp4 73643/73
Ingeschreven op	23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 51434/134

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 74967/157
	Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted] bv
Adres	Heimansbuurt 10
	2401 LV ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister)

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

Erfpachtcanon	Jaarlijks bedrag
Bedrag canon	[redacted]
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74967/157
	Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 219

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816388

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 219 Kadastrale objectidentificatie: 024100021970000
Kadastrale grootte	2.260 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103294 - 462841
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2007

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74734/176 Vervulling ontbindende voorwaarde (vestiging beperkt recht)
Ingeschreven op	28-12-2018 om 14:57

Afkomstig uit stuk	Hyp4 51434/134
Ingeschreven op	05-01-2007 om 14:11
Aanvullend stuk	Hyp4 73643/73
Ingeschreven op	23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 51434/134
Overig stuk	Hyp4 74967/157 Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 56192/13
Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-01-2009 om 12:14

Aantekening recht Ontbindende voorwaarde

Betrokken persoon [redacted]

Adres

Geboortedatum

Geboorteplaats

Overleden

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Afkomstig uit stuk Hyp4 51434/134

Ingeschreven op 05-01-2007 om 14:11

Aanvullend stuk Hyp4 73643/73

Ingeschreven op 23-07-2018 om 09:00

Is aanvulling op Hyp4 51434/134

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 74967/157
Vestiging zakelijk recht van erfpacht

Ingeschreven op 05-02-2019 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted] bv

Adres Heimansbuurt 10
2401 LV ALPHEN AAN DEN RIJN

Statutaire zetel ALPHEN AAN DEN RIJN

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

Erfpachtcanon Jaarlijks bedrag

Bedrag canon [redacted]

Afkomstig uit stuk Hyp4 74967/157
Vestiging zakelijk recht van erfpacht

Ingeschreven op 05-02-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 223

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816390

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 223 Kadastrale objectidentificatie: 024100022370000
Kadastrale grootte	760 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103343 - 462840
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2007

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74734/176 Vervulling ontbindende voorwaarde (vestiging beperkt recht)
Ingeschreven op	28-12-2018 om 14:57

Afkomstig uit stuk	Hyp4 51434/134
Ingeschreven op	05-01-2007 om 14:11
Aanvullend stuk	Hyp4 73643/73
Ingeschreven op	23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 51434/134
Overig stuk	Hyp4 74967/157 Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 56192/13
Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-01-2009 om 12:14

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 74967/157
Vestiging zakelijk recht van erfpacht

Ingeschreven op 05-02-2019 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted] bv

Adres Heimansbuurt 10
2401 LV ALPHEN AAN DEN RIJN

Statutaire zetel ALPHEN AAN DEN RIJN

KvK-nummer [redacted] Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Erfpachtcanon Jaarlijks bedrag

Bedrag canon [redacted]

Afkomstig uit stuk Hyp4 74967/157
Vestiging zakelijk recht van erfpacht

Ingeschreven op 05-02-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 224

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816393

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 224 Kadastrale objectidentificatie: 024100022470000
Kadastrale grootte	700 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103367 - 462839
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2007

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74734/176 Vervulling ontbindende voorwaarde (vestiging beperkt recht)
Ingeschreven op	28-12-2018 om 14:57

Afkomstig uit stuk	Hyp4 51434/134
Ingeschreven op	05-01-2007 om 14:11
Aanvullend stuk	Hyp4 73643/73
Ingeschreven op	23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 51434/134
Overig stuk	Hyp4 74967/157 Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk	Hyp4 56192/13 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-01-2009 om 12:14
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken persoon	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Overleden	

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Afkomstig uit stuk	Hyp4 51434/134
Ingeschreven op	05-01-2007 om 14:11
Aanvullend stuk	Hyp4 73643/73
Ingeschreven op	23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 51434/134

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 74967/157 Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted] bv
Adres	Heimansbuurt 10 2401 LV ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister)

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

Erfpachtcanon	Jaarlijks bedrag
Bedrag canon	[redacted]
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74967/157 Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 228

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816394

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 228 Kadastrale objectidentificatie: 024100022870000
Kadastrale grootte	1.620 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103404 - 462838
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2007

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74734/176 Vervulling ontbindende voorwaarde (vestiging beperkt recht)
Ingeschreven op	28-12-2018 om 14:57

Afkomstig uit stuk	Hyp4 51434/134
Ingeschreven op	05-01-2007 om 14:11
Aanvullend stuk	Hyp4 73643/73
Ingeschreven op	23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 51434/134
Overig stuk	Hyp4 74967/157 Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk	Hyp4 56192/13
	Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-01-2009 om 12:14
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken persoon	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Overleden	

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Afkomstig uit stuk	Hyp4 51434/134
Ingeschreven op	05-01-2007 om 14:11
Aanvullend stuk	Hyp4 73643/73
Ingeschreven op	23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 51434/134

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 74967/157
	Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted] bv
Adres	Heimansbuurt 10
	2401 LV ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister)

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

Erfpachtcanon	Jaarlijks bedrag
Bedrag canon	[redacted]
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74967/157
	Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 229

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816396

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 229 Kadastrale objectidentificatie: 024100022970000
Kadastrale grootte	1.230 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103453 - 462838
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2007

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74734/176 Vervulling ontbindende voorwaarde (vestiging beperkt recht)
Ingeschreven op	28-12-2018 om 14:57

Afkomstig uit stuk	Hyp4 51434/134
Ingeschreven op	05-01-2007 om 14:11
Aanvullend stuk	Hyp4 73643/73
Ingeschreven op	23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 51434/134
Overig stuk	Hyp4 74967/157 Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk	Hyp4 56192/13 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-01-2009 om 12:14
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken persoon	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Overleden	

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Afkomstig uit stuk	Hyp4 51434/134
Ingeschreven op	05-01-2007 om 14:11
Aanvullend stuk	Hyp4 73643/73
Ingeschreven op	23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 51434/134

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 74967/157 Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted] bv
Adres	Heimansbuurt 10 2401 LV ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister)

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

Erfpachtcanon	Jaarlijks bedrag
Bedrag canon	[redacted]
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74967/157 Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 232

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816397

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 232 Kadastrale objectidentificatie: 024100023270000
Kadastrale grootte	1.190 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103494 - 462837
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2007

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74734/176 Vervulling ontbindende voorwaarde (vestiging beperkt recht)
Ingeschreven op	28-12-2018 om 14:57

Afkomstig uit stuk	Hyp4 51434/134
Ingeschreven op	05-01-2007 om 14:11
Aanvullend stuk	Hyp4 73643/73
Ingeschreven op	23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 51434/134
Overig stuk	Hyp4 74967/157 Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 56192/13
Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-01-2009 om 12:14

Aantekening recht Ontbindende voorwaarde

Betrokken persoon

Adres

Geboortedatum

Geboorteplaats

Overleden

[redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Afkomstig uit stuk Hyp4 51434/134

Ingeschreven op 05-01-2007 om 14:11

Aanvullend stuk Hyp4 73643/73

Ingeschreven op 23-07-2018 om 09:00

Is aanvulling op Hyp4 51434/134

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 74967/157
Vestiging zakelijk recht van erfpacht

Ingeschreven op 05-02-2019 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted] bv

Adres Heimansbuurt 10
2401 LV ALPHEN AAN DEN RIJN

Statutaire zetel ALPHEN AAN DEN RIJN

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

Erfpachtcanon Jaarlijks bedrag

Bedrag canon [redacted]

Afkomstig uit stuk Hyp4 74967/157
Vestiging zakelijk recht van erfpacht

Ingeschreven op 05-02-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 233

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816398

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 233 Kadastrale objectidentificatie: 024100023370000
Kadastrale grootte	1.490 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103540 - 462837
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2007

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74734/176 Vervulling ontbindende voorwaarde (vestiging beperkt recht)
Ingeschreven op	28-12-2018 om 14:57

Afkomstig uit stuk	Hyp4 51434/134
Ingeschreven op	05-01-2007 om 14:11
Aanvullend stuk	Hyp4 73643/73
Ingeschreven op	23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 51434/134
Overig stuk	Hyp4 74967/157 Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 56192/13
Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-01-2009 om 12:14

Aantekening recht Ontbindende voorwaarde

Betrokken persoon

Adres

Geboortedatum

Geboorteplaats

Overleden

[redacted]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Afkomstig uit stuk Hyp4 51434/134

Ingeschreven op 05-01-2007 om 14:11

Aanvullend stuk Hyp4 73643/73

Ingeschreven op 23-07-2018 om 09:00

Is aanvulling op Hyp4 51434/134

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 74967/157
Vestiging zakelijk recht van erfpacht

Ingeschreven op 05-02-2019 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted] bv

Adres Heimansbuurt 10
2401 LV ALPHEN AAN DEN RIJN

Statutaire zetel ALPHEN AAN DEN RIJN

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

Erfpachtcanon Jaarlijks bedrag

Bedrag canon [redacted]

Afkomstig uit stuk Hyp4 74967/157
Vestiging zakelijk recht van erfpacht

Ingeschreven op 05-02-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 236

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816399

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 236 Kadastrale objectidentificatie: 024100023670000
Kadastrale grootte	1.440 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103590 - 462837
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2007

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74734/176 Vervulling ontbindende voorwaarde (vestiging beperkt recht)
Ingeschreven op	28-12-2018 om 14:57

Afkomstig uit stuk	Hyp4 51434/134
Ingeschreven op	05-01-2007 om 14:11
Aanvullend stuk	Hyp4 73643/73
Ingeschreven op	23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 51434/134
Overig stuk	Hyp4 74967/157 Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 56192/13
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 29-01-2009 om 12:14

Aantekening recht Ontbindende voorwaarde
Betrokken persoon
Adres
Geboortedatum
Geboorteplaats
Overleden
[redacted]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Afkomstig uit stuk Hyp4 51434/134
Ingeschreven op 05-01-2007 om 14:11

Aanvullend stuk Hyp4 73643/73
Ingeschreven op 23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 51434/134

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 74967/157
Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op 05-02-2019 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted] bv
Adres Heimansbuurt 10
2401 LV ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Erfpachtcanon Jaarlijks bedrag
Bedrag canon [redacted]

Afkomstig uit stuk Hyp4 74967/157
Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op 05-02-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 237

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:25

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816400

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 237 Kadastrale objectidentificatie: 024100023770000
Kadastrale grootte	1.880 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103641 - 462836
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2007

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74734/176 Vervulling ontbindende voorwaarde (vestiging beperkt recht)
Ingeschreven op	28-12-2018 om 14:57

Afkomstig uit stuk	Hyp4 51434/134
Ingeschreven op	05-01-2007 om 14:11
Aanvullend stuk	Hyp4 73643/73
Ingeschreven op	23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 51434/134
Overig stuk	Hyp4 74967/157 Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk	Hyp4 56192/13
	Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-01-2009 om 12:14
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken persoon	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Overleden	

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Afkomstig uit stuk	Hyp4 51434/134
Ingeschreven op	05-01-2007 om 14:11
Aanvullend stuk	Hyp4 73643/73
Ingeschreven op	23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 51434/134

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 74967/157
	Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted] bv
Adres	Heimansbuurt 10
	2401 LV ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister)

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

Erfpachtcanon	Jaarlijks bedrag
Bedrag canon	[redacted]
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74967/157
	Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 240

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816286

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 240 Kadastrale objectidentificatie: 024100024070000
Kadastrale grootte	1.690 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103701 - 462835
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2007

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74734/176 Vervulling ontbindende voorwaarde (vestiging beperkt recht)
Ingeschreven op	28-12-2018 om 14:57

Afkomstig uit stuk	Hyp4 51434/134
Ingeschreven op	05-01-2007 om 14:11
Aanvullend stuk	Hyp4 73643/73
Ingeschreven op	23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 51434/134
Overig stuk	Hyp4 74967/157 Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 56192/13
Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-01-2009 om 12:14

Aantekening recht Ontbindende voorwaarde

Betrokken persoon [redacted]

Adres

Geboortedatum

Geboorteplaats

Overleden

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Afkomstig uit stuk Hyp4 51434/134

Ingeschreven op 05-01-2007 om 14:11

Aanvullend stuk Hyp4 73643/73

Ingeschreven op 23-07-2018 om 09:00

Is aanvulling op Hyp4 51434/134

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 74967/157
Vestiging zakelijk recht van erfpacht

Ingeschreven op 05-02-2019 om 09:00

Naam gerechtigde [redacted] bv

Adres Heimansbuurt 10
2401 LV ALPHEN AAN DEN RIJN

Statutaire zetel ALPHEN AAN DEN RIJN

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Erfpachtcanon Jaarlijks bedrag

Bedrag canon [redacted]

Afkomstig uit stuk Hyp4 74967/157
Vestiging zakelijk recht van erfpacht

Ingeschreven op 05-02-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 340

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816262

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 340 Kadastrale objectidentificatie: 024100034070000
Kadastrale grootte	380 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104094 - 461763
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 1814/100 Leiden
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 342

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816226

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 342 Kadastrale objectidentificatie: 024100034270000
Kadastrale grootte	8.750 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104144 - 462413
Omschrijving	Terrein (grasland)

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 1814/100 Leiden
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 350

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816225

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 350 Kadastrale objectidentificatie: 024100035070000
Kadastrale grootte	340 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104116 - 462561
Omschrijving	Water

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 1814/100 Leiden
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 351

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816223

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 351 Kadastrale objectidentificatie: 024100035170000
Kadastrale grootte	13.000 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104100 - 462360
Omschrijving	Terrein (grasland)

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 1814/100 Leiden
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 356

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816261

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 356 Kadastrale objectidentificatie: 024100035670000
Kadastrale grootte	320 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104059 - 461749
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 1814/100 Leiden
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 359

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816222

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 359 Kadastrale objectidentificatie: 024100035970000
Kadastrale grootte	12.490 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104069 - 462363
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2016

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 67569/195
Ingeschreven op	11-01-2016 om 14:36
Naam gerechtigde	Weteringoever Beheer B.V.
Adres	[redacted]

Statutaire zetel ALPHEN AAN DEN RIJN

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 361

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816221

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 361 Kadastrale objectidentificatie: 024100036170000
Kadastrale grootte	9.790 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104091 - 462684
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2016

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 67569/195
Ingeschreven op	11-01-2016 om 14:36
Naam gerechtigde	Weteringoever Beheer B.V.
Adres	[redacted]

Statutaire zetel ALPHEN AAN DEN RIJN

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 362

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816219

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 362 Kadastrale objectidentificatie: 024100036270000
Kadastrale grootte	13.300 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104046 - 462680
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45
Naam gerechtigde	Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV
Adres	Displayweg 8 3821 BT AMERSFOORT

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 362

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816219

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Statutaire zetel	AMERSFOORT
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken (rechts)persoon	Diaconie Van De Nederlands Hervormde Kerk Te Leimuiden
Adres	LEIMUIDEN
Postadres	Postbus 675 3800 AR AMERSFOORT
Statutaire zetel	LEIMUIDEN
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 363

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816364

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 363 Kadastrale objectidentificatie: 024100036370000
Kadastrale grootte	16.830 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104029 - 462367
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45
Naam gerechtigde	Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV
Adres	Displayweg 8 3821 BT AMERSFOORT

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 363

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816364

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Statutaire zetel	AMERSFOORT
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken (rechts)persoon	Diaconie Van De Nederlands Hervormde Kerk Te Leimuiden
Adres	LEIMUIDEN
Postadres	Postbus 675 3800 AR AMERSFOORT
Statutaire zetel	LEIMUIDEN
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 383

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816365

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 383 Kadastrale objectidentificatie: 024100038370000
Kadastrale grootte	16.200 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103987 - 462298
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45
Naam gerechtigde	Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV
Adres	Displayweg 8 3821 BT AMERSFOORT

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 383

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816365

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Statutaire zetel	AMERSFOORT
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken (rechts)persoon	Diaconie Van De Nederlands Hervormde Kerk Te Leimuiden
Adres	LEIMUIDEN
Postadres	Postbus 675 3800 AR AMERSFOORT
Statutaire zetel	LEIMUIDEN
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 384

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816366

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 384 Kadastrale objectidentificatie: 024100038470000
Kadastrale grootte	149 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103991 - 462553
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45
Naam gerechtigde	Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV
Adres	Displayweg 8 3821 BT AMERSFOORT

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 384

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816366

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Statutaire zetel	AMERSFOORT
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken (rechts)persoon	Diaconie Van De Nederlands Hervormde Kerk Te Leimuiden
Adres	LEIMUIDEN
Postadres	Postbus 675 3800 AR AMERSFOORT
Statutaire zetel	LEIMUIDEN
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 385

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816367

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 385 Kadastrale objectidentificatie: 024100038570000
Kadastrale grootte	9.340 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104007 - 462677
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45
Naam gerechtigde	Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV
Adres	Displayweg 8 3821 BT AMERSFOORT

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 385

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816367

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Statutaire zetel	AMERSFOORT
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken (rechts)persoon	Diaconie Van De Nederlands Hervormde Kerk Te Leimuiden
Adres	LEIMUIDEN
Postadres	Postbus 675 3800 AR AMERSFOORT
Statutaire zetel	LEIMUIDEN
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 386

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816369

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 386 Kadastrale objectidentificatie: 024100038670000
Kadastrale grootte	9.110 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103977 - 462677
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45
Naam gerechtigde	Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV
Adres	Displayweg 8 3821 BT AMERSFOORT

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 386

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816369

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Statutaire zetel	AMERSFOORT
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken (rechts)persoon	Diaconie Van De Nederlands Hervormde Kerk Te Leimuiden
Adres	LEIMUIDEN
Postadres	Postbus 675 3800 AR AMERSFOORT
Statutaire zetel	LEIMUIDEN
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 387

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816370

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 387 Kadastrale objectidentificatie: 024100038770000
Kadastrale grootte	16.350 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103956 - 462297
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45
Naam gerechtigde	Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV
Adres	Displayweg 8 3821 BT AMERSFOORT

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 387

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816370

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Statutaire zetel	AMERSFOORT
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken (rechts)persoon	Diaconie Van De Nederlands Hervormde Kerk Te Leimuiden
Adres	LEIMUIDEN
Postadres	Postbus 675 3800 AR AMERSFOORT
Statutaire zetel	LEIMUIDEN
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 388

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816371

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 388 Kadastrale objectidentificatie: 024100038870000
Kadastrale grootte	26.110 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103916 - 462297
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45
Naam gerechtigde	Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV
Adres	Displayweg 8 3821 BT AMERSFOORT

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 388

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816371

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Statutaire zetel	AMERSFOORT
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken (rechts)persoon	Diaconie Van De Nederlands Hervormde Kerk Te Leimuiden
Adres	LEIMUIDEN
Postadres	Postbus 675 3800 AR AMERSFOORT
Statutaire zetel	LEIMUIDEN
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 390

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816372

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 390 Kadastrale objectidentificatie: 024100039070000
Kadastrale grootte	8.210 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103890 - 462675
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45
Naam gerechtigde	Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV
Adres	Displayweg 8 3821 BT AMERSFOORT

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 390

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816372

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Statutaire zetel	AMERSFOORT
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken (rechts)persoon	Diaconie Van De Nederlands Hervormde Kerk Te Leimuiden
Adres	LEIMUIDEN
Postadres	Postbus 675 3800 AR AMERSFOORT
Statutaire zetel	LEIMUIDEN
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 391

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816373

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 391 Kadastrale objectidentificatie: 024100039170000
Kadastrale grootte	980 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103947 - 462542
Omschrijving	Water
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45
Naam gerechtigde	Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV
Adres	Displayweg 8 3821 BT AMERSFOORT

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 391

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816373

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Statutaire zetel	AMERSFOORT
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken (rechts)persoon	Diaconie Van De Nederlands Hervormde Kerk Te Leimuiden
Adres	LEIMUIDEN
Postadres	Postbus 675 3800 AR AMERSFOORT
Statutaire zetel	LEIMUIDEN
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 393

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816313

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 393 Kadastrale objectidentificatie: 024100039370000
Kadastrale grootte	2.110 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103815 - 461724
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2023

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11081/24 's-Gravenhage

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 393

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816313

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87109/165 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	25-08-2023 om 14:49
Naam gerechtigde	Bewest Vastgoed B.V.
Adres	Dijkgraaf 14 A 6721 NK BENNEKOM
Statutaire zetel	RENSWOUDE
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Aantekening recht	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG
Einddatum	25-08-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86104/66 Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG
Ingeschreven op	28-02-2023 om 14:51
Aanvullend stuk	Hyp4 87109/165 Koopovereenkomst (beëindiging)
Ingeschreven op	25-08-2023 om 14:49
Is aanvulling op	Hyp4 86104/66

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 394

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816312

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 394 Kadastrale objectidentificatie: 024100039470000
Kadastrale grootte	360 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103816 - 461779
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11081/24 's-Gravenhage

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50303/87
Ingeschreven op	24-07-2006 om 09:00

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 394

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816312

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Naam gerechtigde	Volker Wessels Grondparticipaties West B.V.
Adres	Reggesingel 4 7461 BA RIJSSEN
Statutaire zetel	RIJSSEN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 395

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816183

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 395 Kadastrale objectidentificatie: 024100039570000
Kadastrale grootte	209 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103810 - 461797
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11081/24 's-Gravenhage

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 50303/87
Ingeschreven op	24-07-2006 om 09:00

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 395

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816183

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Naam gerechtigde	Volker Wessels Grondparticipaties West B.V.
Adres	Reggesingel 4 7461 BA RIJSSEN
Statutaire zetel	RIJSSEN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 397

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816292

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 397 Kadastrale objectidentificatie: 024100039770000
Kadastrale grootte	13.420 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103855 - 462673
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11081/24 's-Gravenhage

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50303/87
Ingeschreven op	24-07-2006 om 09:00

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 397

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816292

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Naam gerechtigde	Volker Wessels Grondparticipaties West B.V.
Adres	Reggesingel 4 7461 BA RIJSSEN
Statutaire zetel	RIJSSEN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 398

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816308

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 398 Kadastrale objectidentificatie: 024100039870000
Kadastrale grootte	149 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103825 - 462550
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11081/24 's-Gravenhage

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 50303/87
Ingeschreven op	24-07-2006 om 09:00

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 398

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816308

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Naam gerechtigde	Volker Wessels Grondparticipaties West B.V.
Adres	Reggesingel 4 7461 BA RIJSSEN
Statutaire zetel	RIJSSEN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 400

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816182

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 400 Kadastrale objectidentificatie: 024100040070000
Kadastrale grootte	1.090 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103793 - 461789
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11081/24 's-Gravenhage

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 50303/87
Ingeschreven op	24-07-2006 om 09:00

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 400

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816182

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Naam gerechtigde	Volker Wessels Grondparticipaties West B.V.
Adres	Reggesingel 4 7461 BA RIJSSEN
Statutaire zetel	RIJSSEN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 401

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816180

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 401 Kadastrale objectidentificatie: 024100040170000
Kadastrale grootte	2.230 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103791 - 461723
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2023

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87109/165 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	25-08-2023 om 14:49
Naam gerechtigde	Bewest Vastgoed B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 401

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816180

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Dijkgraaf 14 A 6721 NK BENNEKOM
Statutaire zetel	RENSWOUDE
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Aantekening recht	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG
Einddatum	25-08-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86104/66 Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG
Ingeschreven op	28-02-2023 om 14:51
Aanvullend stuk	Hyp4 87109/165 Koopovereenkomst (beëindiging)
Ingeschreven op	25-08-2023 om 14:49
Is aanvulling op	Hyp4 86104/66

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 402

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816179

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 402 Kadastrale objectidentificatie: 024100040270000
Kadastrale grootte	690 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103774 - 461758
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2023

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87109/165 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	25-08-2023 om 14:49
Naam gerechtigde	Bewest Vastgoed B.V.
Adres	Dijkgraaf 14 A 6721 NK BENNEKOM
Statutaire zetel	RENSWOUDE
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 402

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816179

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Aantekening recht	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG
Einddatum	25-08-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86104/66 Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG
Ingeschreven op	28-02-2023 om 14:51
Aanvullend stuk	Hyp4 87109/165 Koopovereenkomst (beëindiging)
Ingeschreven op	25-08-2023 om 14:49
Is aanvulling op	Hyp4 86104/66

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 408

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816178

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 408 Kadastrale objectidentificatie: 024100040870000
Kadastrale grootte	2.690 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103752 - 461792
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2023

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87109/165 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	25-08-2023 om 14:49
Naam gerechtigde	Bewest Vastgoed B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 408

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816178

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Dijkgraaf 14 A 6721 NK BENNEKOM
Statutaire zetel	RENSWOUDE
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Aantekening recht	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG
Einddatum	25-08-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86104/66 Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG
Ingeschreven op	28-02-2023 om 14:51
Aanvullend stuk	Hyp4 87109/165 Koopovereenkomst (beëindiging)
Ingeschreven op	25-08-2023 om 14:49
Is aanvulling op	Hyp4 86104/66

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 410

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816374

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 410 Kadastrale objectidentificatie: 024100041070000
Kadastrale grootte	16.280 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103804 - 462674
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11081/24 's-Gravenhage

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 50303/87
Ingeschreven op	24-07-2006 om 09:00

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 410

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816374

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Naam gerechtigde	Volker Wessels Grondparticipaties West B.V.
Adres	Reggesingel 4 7461 BA RIJSSEN
Statutaire zetel	RIJSSEN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 411

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816375

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 411 Kadastrale objectidentificatie: 024100041170000
Kadastrale grootte	14.800 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103744 - 462675
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11081/24 's-Gravenhage

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 50303/87
Ingeschreven op	24-07-2006 om 09:00

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 411

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816375

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Naam gerechtigde	Volker Wessels Grondparticipaties West B.V.
Adres	Reggesingel 4 7461 BA RIJSSEN
Statutaire zetel	RIJSSEN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 412

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816376

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 412 Kadastrale objectidentificatie: 024100041270000
Kadastrale grootte	156 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103718 - 462542
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11081/24 's-Gravenhage

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50303/87
Ingeschreven op	24-07-2006 om 09:00

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 412

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816376

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Naam gerechtigde	Volker Wessels Grondparticipaties West B.V.
Adres	Reggesingel 4 7461 BA RIJSSEN
Statutaire zetel	RIJSSEN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 413

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816379

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 413 Kadastrale objectidentificatie: 024100041370000
Kadastrale grootte	1.190 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103771 - 462532
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50303/87
Ingeschreven op	24-07-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	Volker Wessels Grondparticipaties West B.V.
Adres	Reggesingel 4 7461 BA RIJSSEN

Statutaire zetel RIJSSEN

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 423

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816120

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 423 Kadastrale objectidentificatie: 024100042370000
Kadastrale grootte	17.640 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103637 - 462675
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63730/123
Ingeschreven op	20-12-2013 om 13:54

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 423

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816120

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 73939/54
Ingeschreven op	05-09-2018 om 11:32
Naam gerechtigde	BPD ONTWIKKELING B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 442

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816266

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 442 Kadastrale objectidentificatie: 024100044270000
Kadastrale grootte	14.860 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103537 - 462159
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63730/123
Ingeschreven op	20-12-2013 om 13:54

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 442

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816266

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 73939/54
Ingeschreven op	05-09-2018 om 11:32
Naam gerechtigde	BPD ONTWIKKELING B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 443

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816128

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 443 Kadastrale objectidentificatie: 024100044370000
Kadastrale grootte	15.460 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103556 - 462408
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63730/123
Ingeschreven op	20-12-2013 om 13:54

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 443

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816128

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 73939/54
Ingeschreven op	05-09-2018 om 11:32
Naam gerechtigde	BPD ONTWIKKELING B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 444

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816117

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 444 Kadastrale objectidentificatie: 024100044470000
Kadastrale grootte	15.180 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103579 - 462677
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63730/123
Ingeschreven op	20-12-2013 om 13:54

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 444

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816117

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 73939/54
Ingeschreven op	05-09-2018 om 11:32
Naam gerechtigde	BPD ONTWIKKELING B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 445

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816108

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 445 Kadastrale objectidentificatie: 024100044570000
Kadastrale grootte	15.620 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103524 - 462678
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63730/123
Ingeschreven op	20-12-2013 om 13:54

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 445

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816108

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 73939/54
Ingeschreven op	05-09-2018 om 11:32
Naam gerechtigde	BPD ONTWIKKELING B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 446

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816107

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 446 Kadastrale objectidentificatie: 024100044670000
Kadastrale grootte	287 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103535 - 462547
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63730/123
Ingeschreven op	20-12-2013 om 13:54

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 446

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816107

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 73939/54
Ingeschreven op	05-09-2018 om 11:32
Naam gerechtigde	BPD ONTWIKKELING B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 447

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816102

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 447 Kadastrale objectidentificatie: 024100044770000
Kadastrale grootte	14.190 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103501 - 462410
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63730/123
Ingeschreven op	20-12-2013 om 13:54

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 447

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816102

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73939/54
Ingeschreven op	05-09-2018 om 11:32
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63730/29
Ingeschreven op	20-12-2013 om 12:00
Naam gerechtigde	BPD ONTWIKKELING B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 448

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816265

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 448 Kadastrale objectidentificatie: 024100044870000
Kadastrale grootte	14.810 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103476 - 462169
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63730/123
Ingeschreven op	20-12-2013 om 13:54

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 448

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816265

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 73939/54
Ingeschreven op	05-09-2018 om 11:32
Naam gerechtigde	BPD ONTWIKKELING B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 463

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816176

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 463 Kadastrale objectidentificatie: 024100046370000
Kadastrale grootte	15.100 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103401 - 461944
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63730/123
Ingeschreven op	20-12-2013 om 13:54

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 463

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816176

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 73939/54
Ingeschreven op	05-09-2018 om 11:32
Naam gerechtigde	BPD ONTWIKKELING B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 464

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816264

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 464 Kadastrale objectidentificatie: 024100046470000
Kadastrale grootte	8.610 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103424 - 462191
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63730/123
Ingeschreven op	20-12-2013 om 13:54

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 464

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816264

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 73939/54
Ingeschreven op	05-09-2018 om 11:32
Naam gerechtigde	BPD ONTWIKKELING B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 465

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816101

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 465 Kadastrale objectidentificatie: 024100046570000
Kadastrale grootte	10.820 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103445 - 462411
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63730/123
Ingeschreven op	20-12-2013 om 13:54

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 465

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816101

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73939/54
Ingeschreven op	05-09-2018 om 11:32
Naam gerechtigde	BPD ONTWIKKELING B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 466

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816100

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 466 Kadastrale objectidentificatie: 024100046670000
Kadastrale grootte	1.790 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103574 - 462528
Omschrijving	Water
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63730/123
Ingeschreven op	20-12-2013 om 13:54

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 466

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816100

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 73939/54
Ingeschreven op	05-09-2018 om 11:32
Naam gerechtigde	BPD ONTWIKKELING B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 467

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816127

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 467 Kadastrale objectidentificatie: 024100046770000
Kadastrale grootte	12.280 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103475 - 462680
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63730/123
Ingeschreven op	20-12-2013 om 13:54

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 467

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816127

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 73939/54
Ingeschreven op	05-09-2018 om 11:32
Naam gerechtigde	BPD ONTWIKKELING B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 513

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816098

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 513 Kadastrale objectidentificatie: 024100051370000
Kadastrale grootte	15.310 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103249 - 462316
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2017

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 71881/144
Ingeschreven op	06-11-2017 om 09:00
Naam gerechtigde	ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ BEAGLE VASTGOED LVI B.V.
Adres	Heemraadssingel 223 3023 CD ROTTERDAM

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 513

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816098

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Statutaire zetel ROTTERDAM

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 545

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816097

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 545 Kadastrale objectidentificatie: 024100054570000
Kadastrale grootte	11.970 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103090 - 462650
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 545

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816097

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 553

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816096

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 553 Kadastrale objectidentificatie: 024100055370000
Kadastrale grootte	17.230 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103036 - 462652
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 553

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816096

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 554

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816094

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 554 Kadastrale objectidentificatie: 024100055470000
Kadastrale grootte	570 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103023 - 462521
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 554

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816094

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres Ptolemaeuslaan 80
3528 BP UTRECHT

Statutaire zetel UTRECHT

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 565

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816192

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 565 Kadastrale objectidentificatie: 024100056570000
Kadastrale grootte	15.160 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102890 - 462110
Omschrijving	Terrein (grasland)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 66005/18
Ingeschreven op	13-04-2015 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64267/54
Ingeschreven op	29-04-2014 om 13:49
Aanvullend stuk	Hyp4 66005/18
Ingeschreven op	13-04-2015 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 64267/54

Naam gerechtigde [redacted]

Adres

Geboortedatum

Geboorteplaats

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staa [redacted]

Betrokken persoo

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Betrokken samenwerkingsverband Firma [redacted]

Adres [redacted]

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

---

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 66005/18

Ingeschreven op 13-04-2015 om 09:00

Afkomstig uit stuk Hyp4 64267/54

Ingeschreven op 29-04-2014 om 13:49

Aanvullend stuk Hyp4 66005/18

Ingeschreven op 13-04-2015 om 09:00

Is aanvulling op Hyp4 64267/54

Naam gerechtigde [redacted]

Adres

Geboortedatum

Geboorteplaats

Burgerlijke staat

Betrokken samenwerkingsverband Firma [redacted]

Adres [redacted]

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 566

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816328

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 566 Kadastrale objectidentificatie: 024100056670000
Kadastrale grootte	16.700 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102921 - 462375
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2014

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64267/54
Ingeschreven op	29-04-2014 om 13:49

Aanvullend stuk	Hyp4 66005/18
Ingeschreven op	13-04-2015 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 64267/54
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	
Betrokken samenwerkingsverband	
Adres	
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64267/54
Ingeschreven op	29-04-2014 om 13:49
Aanvullend stuk	Hyp4 66005/18
Ingeschreven op	13-04-2015 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 64267/54
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	
Betrokken samenwerkingsverband	

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 566

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816328

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	[redacted]
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 567

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816093

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 567 Kadastrale objectidentificatie: 024100056770000
Kadastrale grootte	400 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102952 - 462519
Omschrijving	Water
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2014

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64267/54
Ingeschreven op	29-04-2014 om 13:49

Aanvullend stuk	Hyp4 66005/18
Ingeschreven op	13-04-2015 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 64267/54
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	
Betrokken samenwerkingsverband	
Adres	
KvK-nummer	

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64267/54
Ingeschreven op	29-04-2014 om 13:49
Aanvullend stuk	Hyp4 66005/18
Ingeschreven op	13-04-2015 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 64267/54
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	
Betrokken samenwerkingsverband	

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 567

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816093

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	[redacted]
KvK-nummer	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 568

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816092

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 568 Kadastrale objectidentificatie: 024100056870000
Kadastrale grootte	16.330 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102973 - 462653
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2014

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64267/54
Ingeschreven op	29-04-2014 om 13:49

Aanvullend stuk	Hyp4 66005/18
Ingeschreven op	13-04-2015 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 64267/54
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	
Betrokken samenwerkingsverband	
Adres	
KvK-nummer	

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64267/54
Ingeschreven op	29-04-2014 om 13:49
Aanvullend stuk	Hyp4 66005/18
Ingeschreven op	13-04-2015 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 64267/54
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	
Betrokken samenwerkingsverband	

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 568

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816092

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	[redacted]
KvK-nummer	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 569

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:25

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816405

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 569 Kadastrale objectidentificatie: 024100056970000
Kadastrale grootte	10.720 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102925 - 462649
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40644/53 Zoetermeer
Ingeschreven op	30-09-2005 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40644/53 Zoetermeer
Ingeschreven op	30-09-2005 om 09:00
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 56192/13
Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-01-2009 om 12:14

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 570

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816359

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 570 Kadastrale objectidentificatie: 024100057070000
Kadastrale grootte	29.550 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102852 - 462251
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40644/53 Zoetermeer
Ingeschreven op	30-09-2005 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40644/53 Zoetermeer
Ingeschreven op	30-09-2005 om 09:00
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 56192/13
Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-01-2009 om 12:14

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 582

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816191

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 582 Kadastrale objectidentificatie: 024100058270000
Kadastrale grootte	7.930 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102746 - 461956
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40644/53 Zoetermeer
Ingeschreven op	30-09-2005 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40644/53 Zoetermeer
Ingeschreven op	30-09-2005 om 09:00
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 56192/13
Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-01-2009 om 12:14

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 583

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816327

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 583 Kadastrale objectidentificatie: 024100058370000
Kadastrale grootte	20.510 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102816 - 462292
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40644/53 Zoetermeer
Ingeschreven op	30-09-2005 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40644/53 Zoetermeer
Ingeschreven op	30-09-2005 om 09:00
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 56192/13
Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-01-2009 om 12:14

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 584

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816091

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 584 Kadastrale objectidentificatie: 024100058470000
Kadastrale grootte	520 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102865 - 462517
Omschrijving	Water
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40644/53 Zoetermeer
Ingeschreven op	30-09-2005 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40644/53 Zoetermeer
Ingeschreven op	30-09-2005 om 09:00
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 56192/13
Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-01-2009 om 12:14

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 585

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816311

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 585 Kadastrale objectidentificatie: 024100058570000
Kadastrale grootte	10.970 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102890 - 462651
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40644/53 Zoetermeer
Ingeschreven op	30-09-2005 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40644/53 Zoetermeer
Ingeschreven op	30-09-2005 om 09:00
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk Hyp4 56192/13
Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-01-2009 om 12:14

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 586

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816285

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 586 Kadastrale objectidentificatie: 024100058670000
Kadastrale grootte	470 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102871 - 462893
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2017

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79160/105 Fusie
Ingeschreven op	01-10-2020 om 10:51

Afkomstig uit stuk	Hyp4 79141/47 Splitsen rechtspersoon
Ingeschreven op	30-09-2020 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70253/194
Ingeschreven op	10-03-2017 om 13:08
Aanvullend stuk	Hyp4 79294/17 Bekrachtiging
Ingeschreven op	14-10-2020 om 12:43
Is aanvulling op	Hyp4 79160/105
Aanvullend stuk	Hyp4 72302/109
Ingeschreven op	28-12-2017 om 14:51
Is aanvulling op	Hyp4 70253/194
Naam gerechtigde	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.
Adres	Archimedeslaan 10 3584 BA UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 587

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816284

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 587 Kadastrale objectidentificatie: 024100058770000
Kadastrale grootte	7.130 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102890 - 462828
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 587

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816284

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 588

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816310

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 588 Kadastrale objectidentificatie: 024100058870000
Kadastrale grootte	12.830 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102846 - 462656
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 588

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816310

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 589

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816309

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 589 Kadastrale objectidentificatie: 024100058970000
Kadastrale grootte	400 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102825 - 462517
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 589

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816309

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 601

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816307

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 601 Kadastrale objectidentificatie: 024100060170000
Kadastrale grootte	350 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102774 - 462515
Omschrijving	Water
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2010

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58552/198
Ingeschreven op	12-07-2010 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 601

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816307

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	
Geboorteland	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 602

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816305

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 602 Kadastrale objectidentificatie: 024100060270000
Kadastrale grootte	18.180 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102808 - 462713
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2017

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79160/105 Fusie
Ingeschreven op	01-10-2020 om 10:51

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 602

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816305

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 79141/47 Splitsen rechtspersoon
Ingeschreven op	30-09-2020 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70253/194
Ingeschreven op	10-03-2017 om 13:08
Aanvullend stuk	Hyp4 79294/17 Bekrachtiging
Ingeschreven op	14-10-2020 om 12:43
Is aanvulling op	Hyp4 79160/105
Aanvullend stuk	Hyp4 72302/109
Ingeschreven op	28-12-2017 om 14:51
Is aanvulling op	Hyp4 70253/194
Naam gerechtigde	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.
Adres	Archimedeslaan 10 3584 BA UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 603

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816304

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 603 Kadastrale objectidentificatie: 024100060370000
Kadastrale grootte	17.020 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102768 - 462718
Omschrijving	Terrein (grasland)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 83844/169 Verklaring van erfrecht
Ingeschreven op	18-03-2022 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50755/176
Ingeschreven op	04-10-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 603

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816304

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 604

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816302

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 604 Kadastrale objectidentificatie: 024100060470000
Kadastrale grootte	242 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102730 - 462516
Omschrijving	Water

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 83844/169 Verklaring van erfrecht
Ingeschreven op	18-03-2022 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50755/176
Ingeschreven op	04-10-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 604

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816302

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 630

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816300

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 630 Kadastrale objectidentificatie: 024100063070000
Kadastrale grootte	21.150 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102632 - 462717
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2017

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79160/105 Fusie
Ingeschreven op	01-10-2020 om 10:51

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 630

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816300

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 79141/47 Splitsen rechtspersoon
Ingeschreven op	30-09-2020 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70253/194
Ingeschreven op	10-03-2017 om 13:08
Aanvullend stuk	Hyp4 79294/17 Bekrachtiging
Ingeschreven op	14-10-2020 om 12:43
Is aanvulling op	Hyp4 79160/105
Aanvullend stuk	Hyp4 72302/109
Ingeschreven op	28-12-2017 om 14:51
Is aanvulling op	Hyp4 70253/194
Naam gerechtigde	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.
Adres	Archimedeslaan 10 3584 BA UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 631

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816283

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 631 Kadastrale objectidentificatie: 024100063170000
Kadastrale grootte	300 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102680 - 462903
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2017

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79160/105 Fusie
Ingeschreven op	01-10-2020 om 10:51

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 631

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816283

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 79141/47 Splitsen rechtspersoon
Ingeschreven op	30-09-2020 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70253/194
Ingeschreven op	10-03-2017 om 13:08
Aanvullend stuk	Hyp4 79294/17 Bekrachtiging
Ingeschreven op	14-10-2020 om 12:43
Is aanvulling op	Hyp4 79160/105
Aanvullend stuk	Hyp4 72302/109
Ingeschreven op	28-12-2017 om 14:51
Is aanvulling op	Hyp4 70253/194
Naam gerechtigde	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.
Adres	Archimedeslaan 10 3584 BA UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 632

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816282

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 632 Kadastrale objectidentificatie: 024100063270000
Kadastrale grootte	4.620 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102680 - 462940
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2017

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79160/105 Fusie
Ingeschreven op	01-10-2020 om 10:51

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 632

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816282

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 79141/47 Splitsen rechtspersoon
Ingeschreven op	30-09-2020 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70253/194
Ingeschreven op	10-03-2017 om 13:08
Aanvullend stuk	Hyp4 79294/17 Bekrachtiging
Ingeschreven op	14-10-2020 om 12:43
Is aanvulling op	Hyp4 79160/105
Aanvullend stuk	Hyp4 72302/109
Ingeschreven op	28-12-2017 om 14:51
Is aanvulling op	Hyp4 70253/194
Naam gerechtigde	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.
Adres	Archimedeslaan 10 3584 BA UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 633

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816299

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 633 Kadastrale objectidentificatie: 024100063370000
Kadastrale grootte	27.670 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102589 - 462718
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69770/196
Ingeschreven op	29-12-2016 om 13:34

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40596/119 Zoetermeer
Ingeschreven op	01-07-2005 om 11:15
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 56192/13 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-01-2009 om 12:14

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 65435/198
Ingeschreven op	23-12-2014 om 12:53
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	
Aantekening recht	Einddatum recht
Einddatum recht	[redacted]
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65435/198
Ingeschreven op	23-12-2014 om 12:53

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 634

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816279

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 634 Kadastrale objectidentificatie: 024100063470000
Kadastrale grootte	6.490 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102586 - 462941
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69770/196
Ingeschreven op	29-12-2016 om 13:34

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40596/119 Zoetermeer
Ingeschreven op	01-07-2005 om 11:15
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 56192/13 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-01-2009 om 12:14

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 65435/198
Ingeschreven op	23-12-2014 om 12:53
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	
Aantekening recht	Einddatum recht
Einddatum recht	[redacted]
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65435/198
Ingeschreven op	23-12-2014 om 12:53

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 635

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816278

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 635 Kadastrale objectidentificatie: 024100063570000
Kadastrale grootte	5.200 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102543 - 462945
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69770/196
Ingeschreven op	29-12-2016 om 13:34

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40596/119 Zoetermeer
Ingeschreven op	01-07-2005 om 11:15
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 56192/13 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-01-2009 om 12:14

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 65435/198
Ingeschreven op	23-12-2014 om 12:53
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	
Aantekening recht	Einddatum recht
Einddatum recht	[redacted]
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65435/198
Ingeschreven op	23-12-2014 om 12:53

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 636

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816276

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 636 Kadastrale objectidentificatie: 024100063670000
Kadastrale grootte	6.660 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102507 - 462946
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69770/196
Ingeschreven op	29-12-2016 om 13:34

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40596/119 Zoetermeer
Ingeschreven op	01-07-2005 om 11:15
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 56192/13 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-01-2009 om 12:14

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 65435/198
Ingeschreven op	23-12-2014 om 12:53
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	
Burgerlijke staa	
Betrokken persoon	
Aantekening recht	Einddatum recht
Einddatum recht	[redacted]
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65435/198
Ingeschreven op	23-12-2014 om 12:53

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 637

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816274

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 637 Kadastrale objectidentificatie: 024100063770000
Kadastrale grootte	5.930 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102469 - 462947
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69770/196
Ingeschreven op	29-12-2016 om 13:34

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40596/119 Zoetermeer
Ingeschreven op	01-07-2005 om 11:15
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 56192/13 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-01-2009 om 12:14

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 65435/198
Ingeschreven op	23-12-2014 om 12:53
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	
Aantekening recht	Einddatum recht
Einddatum recht	[redacted]
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65435/198
Ingeschreven op	23-12-2014 om 12:53

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 638

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816298

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 638 Kadastrale objectidentificatie: 024100063870000
Kadastrale grootte	19.580 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102426 - 462661
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69770/196
Ingeschreven op	29-12-2016 om 13:34

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40596/119 Zoetermeer
Ingeschreven op	01-07-2005 om 11:15
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 56192/13 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-01-2009 om 12:14

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 65435/198
Ingeschreven op	23-12-2014 om 12:53
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	
Aantekening recht	Einddatum recht
Einddatum recht	[redacted]
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65435/198
Ingeschreven op	23-12-2014 om 12:53

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 639

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816297

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 639 Kadastrale objectidentificatie: 024100063970000
Kadastrale grootte	21.250 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102471 - 462662
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69770/196
Ingeschreven op	29-12-2016 om 13:34

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40596/119 Zoetermeer
Ingeschreven op	01-07-2005 om 11:15
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 56192/13 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-01-2009 om 12:14

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 65435/198
Ingeschreven op	23-12-2014 om 12:53
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	
Aantekening recht	Einddatum recht
Einddatum recht	[redacted]
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65435/198
Ingeschreven op	23-12-2014 om 12:53

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 640

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816294

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 640 Kadastrale objectidentificatie: 024100064070000
Kadastrale grootte	25.490 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102524 - 462663
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69770/196
Ingeschreven op	29-12-2016 om 13:34

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40596/119 Zoetermeer
Ingeschreven op	01-07-2005 om 11:15
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 56192/13 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-01-2009 om 12:14

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 65435/198
Ingeschreven op	23-12-2014 om 12:53
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	
Aantekening recht	Einddatum recht
Einddatum recht	[redacted]
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65435/198
Ingeschreven op	23-12-2014 om 12:53

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 641

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816362

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 641 Kadastrale objectidentificatie: 024100064170000
Kadastrale grootte	1.100 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102390 - 462405
Omschrijving	Water
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69770/196
Ingeschreven op	29-12-2016 om 13:34

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40596/119 Zoetermeer
Ingeschreven op	01-07-2005 om 11:15
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 56192/13 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-01-2009 om 12:14

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 65435/198
Ingeschreven op	23-12-2014 om 12:53
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	
Aantekening recht	Einddatum recht
Einddatum recht	[redacted]
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65435/198
Ingeschreven op	23-12-2014 om 12:53

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 719

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816218

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 719 Kadastrale objectidentificatie: 024100071970000
Kadastrale grootte	6.120 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104122 - 462665
Omschrijving	Terrein (grasland)

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 1814/100 Leiden
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 746

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816290

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 746 Kadastrale objectidentificatie: 024100074670000
Kadastrale grootte	10.870 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103932 - 462675
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45
Naam gerechtigde	Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV
Adres	Displayweg 8 3821 BT AMERSFOORT

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 746

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816290

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Statutaire zetel	AMERSFOORT
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken (rechts)persoon	Diaconie Van De Nederlands Hervormde Kerk Te Leimuiden
Adres	LEIMUIDEN
Postadres	Postbus 675 3800 AR AMERSFOORT
Statutaire zetel	LEIMUIDEN
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 980

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816217

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 980 Kadastrale objectidentificatie: 024100098070000
Kadastrale grootte	370 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104051 - 462553
Omschrijving	Water
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45
Naam gerechtigde	Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV
Adres	Displayweg 8 3821 BT AMERSFOORT

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 980

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816217

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Statutaire zetel	AMERSFOORT
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken (rechts)persoon	Diaconie Van De Nederlands Hervormde Kerk Te Leimuiden
Adres	LEIMUIDEN
Postadres	Postbus 675 3800 AR AMERSFOORT
Statutaire zetel	LEIMUIDEN
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 981

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816227

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 981 Kadastrale objectidentificatie: 024100098170000
Kadastrale grootte	270 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104085 - 462558
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2016

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 67569/195
Ingeschreven op	11-01-2016 om 14:36
Naam gerechtigde	Weteringoever Beheer B.V.
Adres	[redacted]

Statutaire zetel ALPHEN AAN DEN RIJN

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 982

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816260

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 982 Kadastrale objectidentificatie: 024100098270000
Kadastrale grootte	300 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104029 - 461738
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming
Betrokken bestuursorgaan	Provincie Zuid-Holland
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57021/93
Ingeschreven op	03-08-2009 om 13:19

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 1886/16 Leiden
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1032

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816380

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1032 Kadastrale objectidentificatie: 024100103270000
Locatie	Ringdijk 1 4 2401 LX Alphen aan den Rijn
Locatie	Ringdijk 1 2401 LX Alphen aan den Rijn
BAG identificatie	0484010000019620
Kadastrale grootte	3.010 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103925 - 462812
Omschrijving	Wonen (agrarisch)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2019

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1032

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816380

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74967/157 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted] bv
Adres	Heimansbuurt 10 2401 LV ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1033

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816382

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1033 Kadastrale objectidentificatie: 024100103370000
Locatie	Ringdijk 1 4 2401 LX Alphen aan den Rijn
Kadastrale grootte	650 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103919 - 462774
Omschrijving	Wonen (agrarisch)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2019

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74967/157 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1033

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816382

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Naam gerechtigde	[redacted] bv
Adres	Heimansbuurt 10 2401 LV ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1271

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816259

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1271 Kadastrale objectidentificatie: 024100127170000
Kadastrale grootte	2.550 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104164 - 461806
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 OHN00/2149 GVH
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1288

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816363

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1288 Kadastrale objectidentificatie: 024100128870000
Kadastrale grootte	665 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102596 - 462514
Omschrijving	Water
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2010

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58552/198
Ingeschreven op	12-07-2010 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1288

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816363

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	
Geboorteland	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1307

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816175

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1307 Kadastrale objectidentificatie: 024100130770000
Kadastrale grootte	825 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103662 - 461644
Omschrijving	Wegen
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2020

AANTEKENINGEN

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

Overige aantekening	Rangwisseling erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 89999/115 Overig bij object aan te tekenen stuk (ontstaan) Is met tekening ingeschreven
Ingeschreven op	29-11-2024 om 12:54

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78383/193 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-06-2020 om 13:56

Overig stuk	Hyp4 89999/115 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen Is met tekening ingeschreven
Ingeschreven op	29-11-2024 om 12:54
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78383/193 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-06-2020 om 13:56
Overig stuk	Hyp4 89999/115 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen Is met tekening ingeschreven
Ingeschreven op	29-11-2024 om 12:54
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 89999/115 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen Is met tekening ingeschreven
Ingeschreven op	29-11-2024 om 12:54

Naam gerechtigde	Liander N.V.
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN
Statutaire zetel	ARNHEM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Aantekening recht	Rangwisseling
Afkomstig uit stuk	Hyp4 89999/115 Rangwisseling Is met tekening ingeschreven
Ingeschreven op	29-11-2024 om 12:54

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1346

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816174

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1346 Kadastrale objectidentificatie: 024100134670000
Kadastrale grootte	482 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103178 - 461531
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2014

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64618/161
Ingeschreven op	15-07-2014 om 11:59
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 69849/97
Ingeschreven op	06-01-2017 om 10:10
Afkomstig uit stuk	Hyp4 8947/1 's-Gravenhage
Aanvullend stuk	Hyp4 14252/15 Zoetermeer
Ingeschreven op	10-11-1997
Is aanvulling op	Hyp4 8947/1 's-Gravenhage
Aanvullend stuk	Hyp4 14252/14 Zoetermeer
Ingeschreven op	10-11-1997
Is aanvulling op	Hyp4 8947/1 's-Gravenhage
Aanvullend stuk	Hyp4 14002/34 Zoetermeer
Ingeschreven op	31-07-1997
Is aanvulling op	Hyp4 8947/1 's-Gravenhage
Aanvullend stuk	Hyp4 12144/31 Zoetermeer
Ingeschreven op	26-09-1995
Is aanvulling op	Hyp4 8947/1 's-Gravenhage
Aanvullend stuk	Hyp4 9727/35 Zoetermeer
Ingeschreven op	20-12-1991
Is aanvulling op	Hyp4 8947/1 's-Gravenhage
Aanvullend stuk	Hyp4 12450/43 Zoetermeer
Is aanvulling op	Hyp4 8947/1 's-Gravenhage
Aanvullend stuk	Hyp4 12450/43 's-Gravenhage
Is aanvulling op	Hyp4 8947/1 's-Gravenhage
Aanvullend stuk	Hyp4 12429/28 Zoetermeer
Is aanvulling op	Hyp4 8947/1 's-Gravenhage
Aanvullend stuk	Hyp4 12429/28 's-Gravenhage
Is aanvulling op	Hyp4 8947/1 's-Gravenhage
Aanvullend stuk	Hyp4 9327/37 Zoetermeer
Is aanvulling op	Hyp4 8947/1 's-Gravenhage
Aanvullend stuk	Hyp4 9327/37 's-Gravenhage
Is aanvulling op	Hyp4 8947/1 's-Gravenhage
Naam gerechtigde	Liander N.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1346

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816174

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN
Statutaire zetel	ARNHEM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1373

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816173

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1373 Kadastrale objectidentificatie: 024100137370000
Locatie	Gnephoek 26 2401 LP Alphen aan den Rijn Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0484010000007323
Locatie	Gnephoek 28 A 2401 LP Alphen aan den Rijn
BAG identificatie	0484010000032295
Kadastrale grootte	21.403 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103554 - 461721
Omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor) Erf - tuin
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming
Betrokken bestuursorgaan	Provincie Zuid-Holland
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57106/40
Ingeschreven op	25-08-2009 om 11:58

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden

Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72573/50
Ingeschreven op	08-02-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	Onroerend Goed Maatschappij Stormpolder I B.V.
Adres	Constructieweg 100 3641 SP MIJDRECHT
Statutaire zetel	MIJDRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1376

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816257

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1376 Kadastrale objectidentificatie: 024100137670000
Locatie	Gnephoek 2 2401 LP Alphen aan den Rijn Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0484010000007302
Kadastrale grootte	486 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104168 - 461825
Omschrijving	Wonen
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2008

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 55811/22
Ingeschreven op	18-11-2008 om 13:43
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1376

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816257

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1377

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816256

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1377 Kadastrale objectidentificatie: 024100137770000
Locatie	Gnephoek 2 B 2401 LP Alphen aan den Rijn Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0484010000007301
Kadastrale grootte	3.205 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104199 - 461881
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2009

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1377

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816256

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 56709/109
Ingeschreven op	29-05-2009 om 11:36
Naam gerechtigde	Stichting Woonforte
Adres	Baronie 30 2404 XG ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 70763/8 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-05-2017 om 14:54

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1378

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816255

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1378 Kadastrale objectidentificatie: 024100137870000
Locatie	Zaagmolenweg 6 2401 LN Alphen aan den Rijn Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0484010000026349
Locatie	ZAAGMOLENWG 8 A 2401 LN ALPHEN AAN DEN RYN
Kadastrale grootte	590 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104119 - 461912
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2001

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1378

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816255

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 17868/14 Zoetermeer
Ingeschreven op	28-12-2001
Naam gerechtigde	Auto Make-Up B.V.
Adres	Zaagmolenweg 6 2401 LN ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1380

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816254

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1380 Kadastrale objectidentificatie: 024100138070000
Kadastrale grootte	11.040 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104059 - 462014
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2016

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 67569/195
Ingeschreven op	11-01-2016 om 14:36
Naam gerechtigde	Weteringoever Beheer B.V.
Adres	[redacted]

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1380

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816254

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Statutaire zetel ALPHEN AAN DEN RIJN

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1395

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816263

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

BIJLAGEN
1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1395 Kadastrale objectidentificatie: 024100139570000
Locatie	Zaagmolenweg 16 2401 LN Alphen aan den Rijn
BAG identificatie	0484010002031895
Locatie	Zaagmolenweg 18 2401 LN Alphen aan den Rijn
BAG identificatie	0484010002031896
Locatie	Zaagmolenweg 20 2401 LN Alphen aan den Rijn
BAG identificatie	0484010002031897
Locatie	Zaagmolenweg 24 2401 LN Alphen aan den Rijn
BAG identificatie	0484010002031899
Locatie	Zaagmolenweg 26 2401 LN Alphen aan den Rijn
BAG identificatie	0484010002031900
Locatie	Zaagmolenweg 32 2401 LN Alphen aan den Rijn
BAG identificatie	0484010002031903
Locatie	Zaagmolenweg 40 2401 LN Alphen aan den Rijn
BAG identificatie	0484010002031907
Niet (volledig) verwerkt stuk	Hyp4 92693/67 Overig Voor dit stuk staat een kadasterverzoek uit
Ingeschreven op	18-12-2025 om 09:00
Kadastrale grootte	1.770 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104146 - 461989
Omschrijving	Erf - tuin

Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2015
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1379

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)
Het recht van eigendom is gesplitst in appartementsrechten

Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 68452/85
Ingeschreven op	15-06-2016 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 68474/109
Ingeschreven op	17-06-2016 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 68452/85
Overig stuk	Hyp4 70359/35
Ingeschreven op	29-03-2017 om 09:04
Vereniging van eigenaren	Vereniging van Eigenaars "The Box" te Alphen aan den Rijn
Postadres	Postbus 3015 2220 CA KATWIJK ZH
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
Gesplitst in	Zie bijlage 1 voor een overzicht van de splitsingen

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1395

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816263

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

BIJLAGEN
1

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 70359/35
Ingeschreven op	29-03-2017 om 09:04
Naam gerechtigde	Liander N.V.
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN
Statutaire zetel	ARNHEM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1395

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816263

Bijlage 1 - Splitsing

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1395
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 68452/85
Ingeschreven op	15-06-2016 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 68474/109
Ingeschreven op	17-06-2016 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 68452/85
Overig stuk	Hyp4 70359/35
Ingeschreven op	29-03-2017 om 09:04
Vereniging van eigenaren	Vereniging van Eigenaars "The Box" te Alphen aan den Rijn
Postadres	Postbus 3015 2220 CA KATWIJK ZH
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
Gesplitst in	Oudshoorn A 1663 A1
	Oudshoorn A 1663 A2
	Oudshoorn A 1663 A3
	Oudshoorn A 1663 A4
	Oudshoorn A 1663 A5
	Oudshoorn A 1663 A6
	Oudshoorn A 1663 A7
	Oudshoorn A 1663 A8
	Oudshoorn A 1663 A9
	Oudshoorn A 1663 A10
	Oudshoorn A 1663 A11
	Oudshoorn A 1663 A12
	Oudshoorn A 1663 A13
	Oudshoorn A 1663 A14
	Oudshoorn A 1663 A15
	Oudshoorn A 1663 A16
	Oudshoorn A 1663 A17
	Oudshoorn A 1663 A18
	Oudshoorn A 1663 A19
	Oudshoorn A 1663 A20
	Oudshoorn A 1663 A21

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1395

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816263

BIJLAGE
1 van 1

Oudshoorn A 1663 A22

Oudshoorn A 1663 A25

Oudshoorn A 1663 A26

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1398

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816171

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1398 Kadastrale objectidentificatie: 024100139870000
Kadastrale grootte	2.670 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103199 - 461613
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2015
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1304 Oudshoorn A 1305

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65610/127
Ingeschreven op	23-01-2015 om 11:43
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1398

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816171

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1400

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816170

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1400 Kadastrale objectidentificatie: 024100140070000
Kadastrale grootte	275 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103199 - 461552
Omschrijving	Erf - tuin
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2015
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1305

AANTEKENINGEN

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

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65649/83
Ingeschreven op	02-02-2015 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65649/83
Ingeschreven op	02-02-2015 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1400

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816170

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1409

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816241

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1409 Kadastrale objectidentificatie: 024100140970000
Kadastrale grootte	320 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104223 - 462382
Omschrijving	Erf - tuin
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2004
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1384

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9688/33 's-Gravenhage

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1409

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816241

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40423/57 Zoetermeer
Ingeschreven op	20-09-2004 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1410

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816243

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1410 Kadastrale objectidentificatie: 024100141070000
Kadastrale grootte	305 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104225 - 462367
Omschrijving	Erf - tuin
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	1991
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1384

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9688/33 's-Gravenhage

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9688/33 's-Gravenhage
Naam gerechtigde	[redacted]

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1410

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816243

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	[redacted]
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1411

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816240

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1411 Kadastrale objectidentificatie: 024100141170000
Kadastrale grootte	235 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104226 - 462355
Omschrijving	Bedrijvigheid (kas)
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	1997
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1384

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9688/33 's-Gravenhage

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14253/7 Zoetermeer
Ingeschreven op	10-11-1997

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1411

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816240

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staa	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1412

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816239

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1412 Kadastrale objectidentificatie: 024100141270000
Kadastrale grootte	435 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104227 - 462340
Omschrijving	Erf - tuin
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	1991
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1384

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9688/33 's-Gravenhage

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9688/33 's-Gravenhage
Naam gerechtigde	[redacted]

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1412

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816239

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	[redacted]
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1413

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816238

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1413 Kadastrale objectidentificatie: 024100141370000
Kadastrale grootte	435 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104229 - 462324
Omschrijving	Erf - tuin
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	1991
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1384

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9688/33 's-Gravenhage

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1413

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816238

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 85704/53 Schenking
Ingeschreven op	23-12-2022 om 13:14
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85704/53 Schenking
Ingeschreven op	23-12-2022 om 13:14
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1414

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816237

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1414 Kadastrale objectidentificatie: 024100141470000
Kadastrale grootte	665 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104231 - 462303
Omschrijving	Erf - tuin
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2015
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1384

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9688/33 's-Gravenhage

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 66276/120
Ingeschreven op	04-06-2015 om 14:42

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1414

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816237

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

BLAD
2 van 2

Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1415

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816236

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1415 Kadastrale objectidentificatie: 024100141570000
Kadastrale grootte	605 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104233 - 462283
Omschrijving	Erf - tuin
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	1991
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1384

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9688/33 's-Gravenhage

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9688/33 's-Gravenhage
Naam gerechtigde	[redacted]

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1415

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816236

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	[redacted]
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Overleden	
Burgerlijke staat	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1416

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816235

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1416 Kadastrale objectidentificatie: 024100141670000
Kadastrale grootte	830 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104236 - 462263
Omschrijving	Erf - tuin
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	1991
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1384

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9688/33 's-Gravenhage

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 71064/73
Ingeschreven op	07-07-2017 om 12:35

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1416

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816235

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 69596/122
Ingeschreven op	08-12-2016 om 13:59
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9688/33 's-Gravenhage
Aanvullend stuk	Hyp4 71104/158
Ingeschreven op	14-07-2017 om 13:21
Is aanvulling op	Hyp4 71064/73
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Postadres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Overleden	
Burgerlijke staat	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1417

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816234

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1417 Kadastrale objectidentificatie: 024100141770000
Kadastrale grootte	475 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104238 - 462245
Omschrijving	Erf - tuin
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	1991
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1384

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9688/33 's-Gravenhage

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9688/33 's-Gravenhage
Naam gerechtigde	[redacted]

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1417

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816234

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	[redacted]
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Overleden	
Burgerlijke staat	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1418

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816232

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1418 Kadastrale objectidentificatie: 024100141870000
Kadastrale grootte	865 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104240 - 462226
Omschrijving	Erf - tuin
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2015
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1384

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9688/33 's-Gravenhage

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 66887/104
Ingeschreven op	23-09-2015 om 14:33

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1418

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816232

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1430

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816252

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1430 Kadastrale objectidentificatie: 024100143070000
Locatie	Gnephoek 4 2401 LP Alphen aan den Rijn Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0484010000007305
Locatie	GNEPHOEK 4 A 2401 LP ALPHEN AAN DEN RYN
Kadastrale grootte	12.615 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104054 - 461885
Omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor)
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1283 Oudshoorn A 1359 Oudshoorn A 1381

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming
Betrokken bestuursorgaan	Provincie Zuid-Holland
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57021/93
Ingeschreven op	03-08-2009 om 13:19

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn

Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
	Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40058/80 Zoetermeer
Ingeschreven op	31-12-2002 om 09:00
Naam gerechtigde	Weteringoever Beheer B.V.
Adres	[redacted]
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1443

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816273

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1443 Kadastrale objectidentificatie: 024100144370000
Kadastrale grootte	13.964 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104113 - 462934
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2007
Ontstaan uit	Oudshoorn A 911

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74734/176 Vervulling ontbindende voorwaarde (vestiging beperkt recht)
Ingeschreven op	28-12-2018 om 14:57

Afkomstig uit stuk	Hyp4 51434/134
Ingeschreven op	05-01-2007 om 14:11
Aanvullend stuk	Hyp4 73643/73
Ingeschreven op	23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 51434/134
Overig stuk	Hyp4 74967/157 Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk	Hyp4 56192/13 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-01-2009 om 12:14
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken persoon	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Overleden	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 51434/134
Ingeschreven op	05-01-2007 om 14:11
Aanvullend stuk	Hyp4 73643/73
Ingeschreven op	23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 51434/134

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 74967/157 Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	van stralen bv
Adres	Heimansbuurt 10 2401 LV ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Erfpachtcanon	Jaarlijks bedrag
Bedrag canon	[redacted]
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74967/157 Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1445

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816216

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1445 Kadastrale objectidentificatie: 024100144570000
Kadastrale grootte	5.710 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104142 - 462791
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2009
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1176

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 56345/195
Ingeschreven op	04-03-2009 om 10:26

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1445

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816216

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57498/132
Ingeschreven op	25-11-2009 om 12:27
Naam gerechtigde	Stichting Woonforte
Adres	Baronie 30 2404 XG ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 70763/8 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-05-2017 om 14:54

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1446

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816215

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1446 Kadastrale objectidentificatie: 024100144670000
Kadastrale grootte	8.165 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104163 - 462662
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1154

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 1814/100 Leiden
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1447

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816214

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1447 Kadastrale objectidentificatie: 024100144770000
Locatie	's-Molenaarspad 1 2401 NZ Alphen aan den Rijn Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0484010000026901
Kadastrale grootte	1.035 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104155 - 462559
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur) Wegen
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1155

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 7155/10 's-Gravenhage
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1447

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816214

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1449

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816213

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1449 Kadastrale objectidentificatie: 024100144970000
Kadastrale grootte	4.915 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104188 - 462489
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Oudshoorn A 324 Oudshoorn A 1156

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 1814/100 Leiden
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1451

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816212

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1451 Kadastrale objectidentificatie: 024100145170000
Locatie	's-Molenaarspad 3 2401 NZ Alphen aan den Rijn Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0484010000038460
Kadastrale grootte	185 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104234 - 462473
Omschrijving	Recreatie - sport
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1178

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40098/45 Zoetermeer
Ingeschreven op	17-03-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1451

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816212

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1461

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816169

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1461 Kadastrale objectidentificatie: 024100146170000
Kadastrale grootte	4.390 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103514 - 461727
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2002
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1374

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63396/194
Ingeschreven op	03-10-2013 om 14:09
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40262/162 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-12-2003 om 09:00

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1461

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816169

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Aanvullend stuk	Hyp4 57002/5
Ingeschreven op	30-07-2009 om 13:58
Is aanvulling op	Hyp4 40262/162 Zoetermeer
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1467

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816168

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1467 Kadastrale objectidentificatie: 024100146770000
Kadastrale grootte	11.190 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103583 - 461874
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie) Bedrijvigheid (detailhandel)
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2018
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1375 Oudshoorn A 1460

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming
Betrokken bestuursorgaan	Provincie Zuid-Holland
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57106/40
Ingeschreven op	25-08-2009 om 11:58

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023

Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
	Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72573/50
Ingeschreven op	08-02-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	Onroerend Goed Maatschappij Stormpolder I B.V.
Adres	Constructieweg 100
	3641 SP MIJDRECHT
Statutaire zetel	MIJDRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1472

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816167

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1472 Kadastrale objectidentificatie: 024100147270000
Kadastrale grootte	990 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103782 - 461672
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1319

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 9746/44 's-Gravenhage
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1496

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816251

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1496 Kadastrale objectidentificatie: 024100149670000
Locatie	ZAAGMOLENWG 8 A 2401 LN ALPHEN AAN DEN RYN
Locatie	Zaagmolenweg 6 2401 LN Alphen aan den Rijn
BAG identificatie	0484010000026349
Kadastrale grootte	430 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104118 - 461899
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2001
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1360

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1496

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816251

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 17868/14 Zoetermeer
Ingeschreven op	28-12-2001
Naam gerechtigde	Auto Make-Up B.V.
Adres	Zaagmolenweg 6 2401 LN ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1519

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816253

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1519 Kadastrale objectidentificatie: 024100151970000
Locatie	Zaagmolenweg 8 2401 LN Alphen aan den Rijn Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0484010000026350
Kadastrale grootte	1.685 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104132 - 461929
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie) Erf - tuin
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1394

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40482/107 Zoetermeer
Ingeschreven op	23-12-2004 om 09:00

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1519

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816253

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Naam gerechtigde	[redacted] Beheer B.V.
Adres	Zaagmolenweg 8 2401 LN ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1520

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816250

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1520 Kadastrale objectidentificatie: 024100152070000
Locatie	ZAAGMOLENWG 8 A 2401 LN ALPHEN AAN DEN RYN
Kadastrale grootte	315 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104133 - 461921
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie)
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1394

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 17868/14 Zoetermeer
Ingeschreven op	28-12-2001
Naam gerechtigde	Auto Make-Up B.V.
Adres	Zaagmolenweg 6 2401 LN ALPHEN AAN DEN RIJN

Statutaire zetel ALPHEN AAN DEN RIJN

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1523

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816132

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1523 Kadastrale objectidentificatie: 024100152370000
Kadastrale grootte	114.224 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103769 - 462093
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2006
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1466

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50303/87
Ingeschreven op	24-07-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	Volker Wessels Grondparticipaties West B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1523

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816132

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Reggesingel 4 7461 BA RIJSSEN
Statutaire zetel	RIJSSEN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1524

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816166

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1524 Kadastrale objectidentificatie: 024100152470000
Kadastrale grootte	1.000 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103711 - 461757
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1466

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 17873/6 Zoetermeer
Ingeschreven op	28-12-2001
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1524

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816166

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Geboorteland	[redacted]
Burgerlijke staat	
Aantekening recht	
Betrokken (rechts)persoon	Grond- En Zand Exploitatie Maatschappij Rijnland Bv
Adres	Gouderaksedijk 34 2808 NG GOUDA
Statutaire zetel	ZOETERWOUDE
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Afkomstig uit stuk	Hyp4 17873/6 Zoetermeer
Ingeschreven op	28-12-2001

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1525

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816165

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1525 Kadastrale objectidentificatie: 024100152570000
Kadastrale grootte	3.630 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103710 - 461730
Omschrijving	Wonen (agrarisch) Erf - tuin
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1462 Oudshoorn A 1504

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40038/165 Zoetermeer
Ingeschreven op	02-12-2002 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1525

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816165

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	
Geboorteland	
Burgerlijke staat	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1538

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816211

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1538 Kadastrale objectidentificatie: 024100153870000
Kadastrale grootte	601 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104236 - 462444
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1450

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 1814/100 Leiden
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1539

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816209

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1539 Kadastrale objectidentificatie: 024100153970000
Kadastrale grootte	365 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104234 - 462421
Omschrijving	Water
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2005
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1246 Oudshoorn A 1450

AANTEKENINGEN

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

Overige aantekening	Instelling rechtsmiddel
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58472/154
Ingeschreven op	20-07-2010 om 11:28

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 89733/80 Verklaring van erfrecht
Ingeschreven op	21-10-2024 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40523/82 Zoetermeer
Ingeschreven op	02-03-2005 om 09:00

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1539

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816209

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1548

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816164

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1548 Kadastrale objectidentificatie: 024100154870000
Kadastrale grootte	340 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103650 - 461655
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1306

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40088/15 Zoetermeer
Ingeschreven op	28-02-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1551

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816231

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1551 Kadastrale objectidentificatie: 024100155170000
Kadastrale grootte	480 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104236 - 462401
Omschrijving	Water
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2014
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1540

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40379/33 Zoetermeer
Ingeschreven op	06-07-2004 om 09:00

Overige aantekening	Instelling rechtsmiddel
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58472/154
Ingeschreven op	20-07-2010 om 11:28

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1551

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816231

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64350/71
Ingeschreven op	16-05-2014 om 12:33
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	
Burgerlijke staat	

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64350/71
Ingeschreven op	16-05-2014 om 12:33
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1560

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816163

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1560 Kadastrale objectidentificatie: 024100156070000
Kadastrale grootte	375 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103360 - 461622
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur)
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1531

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 84290/56 Verklaring van erfrecht
Ingeschreven op	24-05-2022 om 11:12
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40551/166 Zoetermeer
Ingeschreven op	21-04-2005 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1561

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816162

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1561 Kadastrale objectidentificatie: 024100156170000
Locatie	Gnephoek 30 A 2401 LP Alphen aan den Rijn
BAG identificatie	0484010002035273
Kadastrale grootte	41.140 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103460 - 461783
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1531

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 18079/7 Zoetermeer
Ingeschreven op	29-03-2002
Naam gerechtigde	Piluha B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1561

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816162

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Gnephoek 30 2401 LP ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	TER AAR
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1562

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816360

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1562 Kadastrale objectidentificatie: 024100156270000
Kadastrale grootte	50.974 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103605 - 462151
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2018
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1531

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63730/123
Ingeschreven op	20-12-2013 om 13:54

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1562

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816360

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 73939/54
Ingeschreven op	05-09-2018 om 11:32
Naam gerechtigde	BPD ONTWIKKELING B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1563

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816130

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1563 Kadastrale objectidentificatie: 024100156370000
Kadastrale grootte	47.310 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103676 - 462334
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2018
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1547

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63730/123
Ingeschreven op	20-12-2013 om 13:54

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1563

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816130

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73939/54
Ingeschreven op	05-09-2018 om 11:32
Naam gerechtigde	BPD ONTWIKKELING B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1564

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816161

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1564 Kadastrale objectidentificatie: 024100156470000
Kadastrale grootte	14.440 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103648 - 461783
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1547

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63730/123
Ingeschreven op	20-12-2013 om 13:54

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 18079/7 Zoetermeer
Ingeschreven op	29-03-2002
Naam gerechtigde	Piluha B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1564

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816161

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Gnephoek 30 2401 LP ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	TER AAR
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63730/123
Ingeschreven op	20-12-2013 om 13:54

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1579

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816160

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1579 Kadastrale objectidentificatie: 024100157970000
Kadastrale grootte	775 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103155 - 461622
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2015
Ontstaan uit	Oudshoorn A 510

AANTEKENINGEN

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

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid (doorhaling)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65649/20
Ingeschreven op	30-01-2015 om 14:24

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65731/43
Ingeschreven op	17-02-2015 om 12:04
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1579

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816160

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1580

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816159

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1580 Kadastrale objectidentificatie: 024100158070000
Kadastrale grootte	560 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103172 - 461624
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2015
Ontstaan uit	Oudshoorn A 511

AANTEKENINGEN

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

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid (doorhaling)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65649/20
Ingeschreven op	30-01-2015 om 14:24

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65731/43
Ingeschreven op	17-02-2015 om 12:04
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1580

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816159

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1582

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816189

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1582 Kadastrale objectidentificatie: 024100158270000
Kadastrale grootte	3.980 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103006 - 461716
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2017
Ontstaan uit	Oudshoorn A 540

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 71881/144
Ingeschreven op	06-11-2017 om 09:00
Naam gerechtigde	ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ BEAGLE VASTGOED LVI B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1582

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816189

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Heemraadssingel 223 3023 CD ROTTERDAM
Statutaire zetel	ROTTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1584

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816158

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1584 Kadastrale objectidentificatie: 024100158470000
Kadastrale grootte	5.025 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103175 - 461781
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2015
Ontstaan uit	Oudshoorn A 510

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65649/20
Ingeschreven op	30-01-2015 om 14:24
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1586

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816188

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1586 Kadastrale objectidentificatie: 024100158670000
Kadastrale grootte	188.250 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103159 - 462271
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2017
Ontstaan uit	Oudshoorn A 514 Oudshoorn A 515 Oudshoorn A 516 Oudshoorn A 524 Oudshoorn A 525 Oudshoorn A 526 Oudshoorn A 527 Oudshoorn A 528 Oudshoorn A 529 Oudshoorn A 541 Oudshoorn A 542 Oudshoorn A 543 Oudshoorn A 544

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023

Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 71881/144
Ingeschreven op	06-11-2017 om 09:00
Naam gerechtigde	ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ BEAGLE VASTGOED LVI B.V.
Adres	Heemraadssingel 223 3023 CD ROTTERDAM
Statutaire zetel	ROTTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1603

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816157

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1603 Kadastrale objectidentificatie: 024100160370000
Kadastrale grootte	32 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103843 - 461796
Omschrijving	Berging - Stalling (garage-schuur)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1388

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87109/165 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	25-08-2023 om 14:49
Naam gerechtigde	Bewest Vastgoed B.V.
Adres	Dijkgraaf 14 A 6721 NK BENNEKOM
Statutaire zetel	RENSWOUDE
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1603

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816157

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken (rechts)persoon	Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV
Adres	Displayweg 8 3821 BT AMERSFOORT
Statutaire zetel	AMERSFOORT
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57204/12
Ingeschreven op	16-09-2009 om 12:43
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken persoon	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87109/165 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	25-08-2023 om 14:49

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1604

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816156

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1604 Kadastrale objectidentificatie: 024100160470000
Kadastrale grootte	132 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103843 - 461791
Omschrijving	Berging - Stalling (garage-schuur)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1389

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87109/165 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	25-08-2023 om 14:49
Naam gerechtigde	Bewest Vastgoed B.V.
Adres	Dijkgraaf 14 A 6721 NK BENNEKOM
Statutaire zetel	RENSWOUDE
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1604

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816156

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken persoon	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87109/165
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	25-08-2023 om 14:49

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1605

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816201

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1605 Kadastrale objectidentificatie: 024100160570000
Locatie	Gnephoek 22 2401 LP Alphen aan den Rijn Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0484010000007317
Kadastrale grootte	4.823 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103851 - 461741
Omschrijving	Wonen (agrarisch) Wegen
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2020
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1389

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)
Is ontleend aan object met BAG identificatie	0484100000021286
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	28-01-2022
Afkomstig uit stuk	Hyp4 83510/200 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 28-01-2022
Ingeschreven op	31-01-2022 om 11:47

Overige aantekening	Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72017/61
Ingeschreven op	04-12-2017 om 12:56

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77489/161 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	21-02-2020 om 12:24
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	
Burgerlijke staat	

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77489/161 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	21-02-2020 om 12:24
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	
Burgerlijke staat	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1606

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816129

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1606 Kadastrale objectidentificatie: 024100160670000
Kadastrale grootte	66.518 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103921 - 461920
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1388

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45
Naam gerechtigde	Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV
Adres	Displayweg 8 3821 BT AMERSFOORT
Statutaire zetel	AMERSFOORT

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1606

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816129

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken (rechts)persoon	Diaconie Van De Nederlands Hervormde Kerk Te Leimuiden
Adres	LEIMUIDEN
Postadres	Postbus 675 3800 AR AMERSFOORT
Statutaire zetel	LEIMUIDEN
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40810/102 Zoetermeer
Ingeschreven op	24-05-2006 om 14:45

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1611

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816199

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1611 Kadastrale objectidentificatie: 024100161170000
Kadastrale grootte	3.065 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104181 - 461801
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1494

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81080/189 Overdracht om niet
Ingeschreven op	19-04-2021 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1613

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816249

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1613 Kadastrale objectidentificatie: 024100161370000
Locatie	's-Molenaarsweg 33 A 2401 LL Alphen aan den Rijn Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0484010000032068
Kadastrale grootte	2.367 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104250 - 461882
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1498

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	84 OHN00/13274 GVH
Overig stuk	Hyp4 81080/189 Vestiging zakelijk recht van opstal
Ingeschreven op	19-04-2021 om 09:00
Naam gerechtigde	Provincie Zuid-Holland
Adres	Zuid-Hollandplein 1 2596 AW 'S-GRAVENHAGE

Postadres	Postbus 90602 2509 LP 'S-GRAVENHAGE
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 81080/189 Vestiging zakelijk recht van opstal
Ingeschreven op	19-04-2021 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1620

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816247

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1620 Kadastrale objectidentificatie: 024100162070000
Locatie	Zaagmolenweg 4 2401 LN Alphen aan den Rijn Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0484010002038070
Kadastrale grootte	2.120 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104122 - 461889
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie) Erf - tuin
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2013
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1495

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 62771/38
Ingeschreven op	11-04-2013 om 10:46

Aanvullend stuk	Hyp4 62911/41
Ingeschreven op	27-05-2013 om 11:00
Is aanvulling op	Hyp4 62771/38

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 62771/38
Ingeschreven op	11-04-2013 om 10:46
Aanvullend stuk	Hyp4 62911/41
Ingeschreven op	27-05-2013 om 11:00
Is aanvulling op	Hyp4 62771/38
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 62771/38
Ingeschreven op	11-04-2013 om 10:46
Aanvullend stuk	Hyp4 62911/41
Ingeschreven op	27-05-2013 om 11:00
Is aanvulling op	Hyp4 62771/38
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1620

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816247

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Geboorteplaats	[redacted]
Geboorteland	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1636

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816361

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1636 Kadastrale objectidentificatie: 024100163670000
Kadastrale grootte	134.652 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103350 - 462355
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2018
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1565

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11792/34 's-Gravenhage

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1636

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816361

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 73939/54
Ingeschreven op	05-09-2018 om 11:32
Naam gerechtigde	BPD ONTWIKKELING B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1637

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816155

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1637 Kadastrale objectidentificatie: 024100163770000
Kadastrale grootte	19.140 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103263 - 461891
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2014
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1565

AANTEKENINGEN

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

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11792/34 's-Gravenhage

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64650/121
Ingeschreven op	21-07-2014 om 14:10
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN

Statutaire zetel ALPHEN AAN DEN RIJN

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1639

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816187

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1639 Kadastrale objectidentificatie: 024100163970000
Kadastrale grootte	18.295 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102825 - 461803
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Oudshoorn A 564

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64267/54
Ingeschreven op	29-04-2014 om 13:49
Aanvullend stuk	Hyp4 66005/18
Ingeschreven op	13-04-2015 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 64267/54
Naam gerechtigde	[redacted]

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1639

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816187

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	[redacted]
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	
Betrokken samenwerkingsverband	
Adres	
KvK-nummer	

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64267/54
Ingeschreven op	29-04-2014 om 13:49
Aanvullend stuk	Hyp4 66005/18
Ingeschreven op	13-04-2015 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 64267/54
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	
Betrokken samenwerkingsverband	
Adres	
KvK-nummer	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1644

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816323

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1644 Kadastrale objectidentificatie: 024100164470000
Kadastrale grootte	38.607 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102472 - 462227
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Oudshoorn A 642 Oudshoorn A 643 Oudshoorn A 644 Oudshoorn A 645 Oudshoorn A 646 Oudshoorn A 650

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69770/196
Ingeschreven op	29-12-2016 om 13:34

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1644

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816323

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40596/119 Zoetermeer
Ingeschreven op	01-07-2005 om 11:15
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00

Vermeld in stuk	Hyp4 56192/13
	Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-01-2009 om 12:14

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 65435/198
Ingeschreven op	23-12-2014 om 12:53
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	
Aantekening recht	Einddatum recht
Einddatum recht	[redacted]
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65435/198
Ingeschreven op	23-12-2014 om 12:53

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1645

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816322

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1645 Kadastrale objectidentificatie: 024100164570000
Kadastrale grootte	9.895 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102425 - 462071
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2017
Ontstaan uit	Oudshoorn A 642 Oudshoorn A 643 Oudshoorn A 644 Oudshoorn A 645 Oudshoorn A 646 Oudshoorn A 647 Oudshoorn A 650 Oudshoorn A 651 Oudshoorn A 652 Oudshoorn A 653 Oudshoorn A 1068

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023

Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69770/196
Ingeschreven op	29-12-2016 om 13:34

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40596/119 Zoetermeer
Ingeschreven op	01-07-2005 om 11:15
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00

Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47
	Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167
	Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47
Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85
	Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 56192/13
	Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-01-2009 om 12:14

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 71256/18
Ingeschreven op	03-08-2017 om 11:28
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	
Burgerlijke staat	
Aantekening recht	Wijziging t.a.v. de erfpachtvoorwaarden en/of -canon
Afkomstig uit stuk	Hyp4 71256/18
Ingeschreven op	03-08-2017 om 11:28
Aantekening recht	Einddatum recht
Einddatum recht	[redacted]
Afkomstig uit stuk	Hyp4 71256/18
Ingeschreven op	03-08-2017 om 11:28

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1655

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816151

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1655 Kadastrale objectidentificatie: 024100165570000
Kadastrale grootte	5.540 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103214 - 462040
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2017
Ontstaan uit	Oudshoorn A 512

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 71881/144
Ingeschreven op	06-11-2017 om 09:00
Naam gerechtigde	ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ BEAGLE VASTGOED LVI B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1655

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816151

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Heemraadssingel 223 3023 CD ROTTERDAM
Statutaire zetel	ROTTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1656

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816150

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1656 Kadastrale objectidentificatie: 024100165670000
Kadastrale grootte	4.170 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103199 - 461917
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2015
Ontstaan uit	Oudshoorn A 512

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65649/20
Ingeschreven op	30-01-2015 om 14:24
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1657

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816154

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1657 Kadastrale objectidentificatie: 024100165770000
Kadastrale grootte	10.890 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103146 - 461795
Omschrijving	Terrein (grasland)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2015
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1583

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65649/20
Ingeschreven op	30-01-2015 om 14:24
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1658

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816149

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1658 Kadastrale objectidentificatie: 024100165870000
Kadastrale grootte	6.930 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103173 - 462034
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2017
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1583

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 71881/144
Ingeschreven op	06-11-2017 om 09:00
Naam gerechtigde	ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ BEAGLE VASTGOED LVI B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1658

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816149

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Heemraadssingel 223 3023 CD ROTTERDAM
Statutaire zetel	ROTTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1660

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816148

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1660 Kadastrale objectidentificatie: 024100166070000
Kadastrale grootte	57 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103101 - 461543
Omschrijving	Wonen
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1581

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 17055/20 Zoetermeer
Ingeschreven op	29-12-2000
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1662

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816153

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1662 Kadastrale objectidentificatie: 0241001662700000
Kadastrale grootte	77 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103103 - 461564
Omschrijving	Wonen
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1578

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 17055/20 Zoetermeer
Ingeschreven op	29-12-2000
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1664

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816272

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1664 Kadastrale objectidentificatie: 024100166470000
Kadastrale grootte	1.416 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102853 - 462944
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2017
Ontstaan uit	Oudshoorn A 206

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Stuk betreffende erfdienstbaarheden
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1664

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816272

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79160/105
	Fusie
Ingeschreven op	01-10-2020 om 10:51
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79141/47
	Splitsen rechtspersoon
Ingeschreven op	30-09-2020 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 70253/194
Ingeschreven op	10-03-2017 om 13:08
Aanvullend stuk	Hyp4 79294/17
	Bekrachtiging
Ingeschreven op	14-10-2020 om 12:43
Is aanvulling op	Hyp4 79160/105
Aanvullend stuk	Hyp4 72302/109
Ingeschreven op	28-12-2017 om 14:51
Is aanvulling op	Hyp4 70253/194
Naam gerechtigde	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.
Adres	Archimedeslaan 10
	3584 BA UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1665

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816271

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1665 Kadastrale objectidentificatie: 024100166570000
Kadastrale grootte	1.264 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	102885 - 462914
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 206

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1665

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816271

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres Ptolemaeuslaan 80
3528 BP UTRECHT

Statutaire zetel UTRECHT

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1668

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816142

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1668 Kadastrale objectidentificatie: 024100166870000
Kadastrale grootte	5.019 m²
Grens en grootte	Voorlopig, partijen oneens (grensvaststelling opgeschort)
Coördinaten	103222 - 461709
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2016
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1653

AANTEKENINGEN

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

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69618/112
Ingeschreven op	13-12-2016 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69618/112
Ingeschreven op	13-12-2016 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1668

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816142

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Geboorteplaats	[redacted]
Geboorteland	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1676

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816141

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1676 Kadastrale objectidentificatie: 024100167670000
Kadastrale grootte	122 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103106 - 461544
Omschrijving	Erf - tuin
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1659

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72203/11
Ingeschreven op	18-12-2017 om 12:51
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1676

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816141

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72203/11
Ingeschreven op	18-12-2017 om 12:51
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1677

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816140

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1677 Kadastrale objectidentificatie: 024100167770000
Kadastrale grootte	2.441 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103149 - 461569
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1659

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 65731/43
Ingeschreven op	17-02-2015 om 12:04
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1678

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816152

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1678 Kadastrale objectidentificatie: 024100167870000
Kadastrale grootte	3.010 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103127 - 461603
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1661

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65731/43
Ingeschreven op	17-02-2015 om 12:04
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1679

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816145

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1679 Kadastrale objectidentificatie: 024100167970000
Kadastrale grootte	413 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103109 - 461568
Omschrijving	Erf - tuin
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1661

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72203/11
Ingeschreven op	18-12-2017 om 12:51
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1679

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816145

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72203/11
Ingeschreven op	18-12-2017 om 12:51
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1691

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816269

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1691 Kadastrale objectidentificatie: 024100169170000
Locatie	Ringdijk 1 4 2401 LX Alphen aan den Rijn
Kadastrale grootte	3.990 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103858 - 462836
Omschrijving	Wonen (agrarisch)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2019
Ontstaan uit	Oudshoorn A 910

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1691

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816269

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 74967/157 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted] bv
Adres	Heimansbuurt 10 2401 LV ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1692

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816268

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1692 Kadastrale objectidentificatie: 024100169270000
Kadastrale grootte	3.340 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103812 - 462836
Ontstaan uit	Oudshoorn A 910

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Erfpacht (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74734/176 Vervulling ontbindende voorwaarde (vestiging beperkt recht)
Ingeschreven op	28-12-2018 om 14:57
Afkomstig uit stuk	Hyp4 51434/134
Ingeschreven op	05-01-2007 om 14:11

Aanvullend stuk	Hyp4 74734/176 Verbetering
Ingeschreven op	10-01-2019 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 74734/176
Aanvullend stuk	Hyp4 73643/73
Ingeschreven op	23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 51434/134
Overig stuk	Hyp4 74967/157 Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	BPD Ontwikkeling B.V.
Adres	IJsbaanpad 1 1076 CV AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 74989/126 Bekrachtiging
Ingeschreven op	08-02-2019 om 11:14
Vermeld in stuk	Hyp4 74844/189 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	17-01-2019 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 72595/132 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	13-02-2018 om 12:40
Vermeld in stuk	Hyp4 65608/91 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-01-2015 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 63747/47 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	23-12-2013 om 14:25
Vermeld in stuk	Hyp4 59710/167 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-03-2011 om 11:47

Vermeld in stuk	Hyp4 58742/85 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	24-08-2010 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 56192/13 Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-01-2009 om 12:14
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde
Betrokken persoon	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Overleden	
Afkomstig uit stuk	
Ingeschreven op	05-01-2007 om 14:11
Aanvullend stuk	Hyp4 73643/73
Ingeschreven op	23-07-2018 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 51434/134

1.1 Erfpacht (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 74967/157 Vestiging zakelijk recht van erfpacht
Ingeschreven op	05-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted] bv
Adres	Heimansbuurt 10 2401 LV ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Erfpachtcanon	Jaarlijks bedrag
Bedrag canon	[redacted]

Afkomstig uit stuk Hyp4 74967/157
Vestiging zakelijk recht van erfpacht

Ingeschreven op 05-02-2019 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1694

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816230

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1694 Kadastrale objectidentificatie: 024100169470000
Kadastrale grootte	878 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104248 - 462373
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1552 Oudshoorn A 1625

AANTEKENINGEN

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

Overige aantekening	Instelling rechtsmiddel gedeeltelijk
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58472/154
Ingeschreven op	20-07-2010 om 11:28

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64062/157
Ingeschreven op	11-03-2014 om 11:08
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40183/172 Zoetermeer
Ingeschreven op	22-08-2003 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 17238/41 Zoetermeer
Ingeschreven op	02-04-2001
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	

Geboortedatum	[redacted]
Geboorteplaats	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1695

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816229

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1695 Kadastrale objectidentificatie: 024100169570000
Kadastrale grootte	652 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104255 - 462341
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1553 Oudshoorn A 1626

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Instelling rechtsmiddel gedeeltelijk
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58472/154
Ingeschreven op	20-07-2010 om 11:28

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64062/157
Ingeschreven op	11-03-2014 om 11:08

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1695

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816229

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40248/198 Zoetermeer
Ingeschreven op	08-12-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1696

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816228

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1696 Kadastrale objectidentificatie: 024100169670000
Kadastrale grootte	2.578 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104261 - 462298
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1554 Oudshoorn A 1627

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Instelling rechtsmiddel gedeeltelijk
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58472/154
Ingeschreven op	20-07-2010 om 11:28

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64062/157
Ingeschreven op	11-03-2014 om 11:08

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1696

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816228

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40183/172 Zoetermeer
Ingeschreven op	22-08-2003 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 17238/41 Zoetermeer
Ingeschreven op	02-04-2001
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1699

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816208

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1699 Kadastrale objectidentificatie: 024100169970000
Kadastrale grootte	30 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104218 - 462569
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1628

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77232/190 Overdracht om niet
Ingeschreven op	13-01-2020 om 12:59
Naam gerechtigde	Hoogheemraadschap van Rijnland
Adres	Archimedesweg 1 2333 CM LEIDEN
Postadres	Postbus 156 2300 AD LEIDEN
Statutaire zetel	LEIDEN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1714

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816246

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1714 Kadastrale objectidentificatie: 024100171470000
Kadastrale grootte	35.704 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104131 - 462132
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1431

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming
Betrokken bestuursorgaan	Provincie Zuid-Holland
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57021/93
Ingeschreven op	03-08-2009 om 13:19

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 OHN00/13203 GVH
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1725

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816207

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1725 Kadastrale objectidentificatie: 024100172570000
Kadastrale grootte	4.678 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104206 - 462593
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1700 Oudshoorn A 1710

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81080/189 Overdracht om niet
Ingeschreven op	19-04-2021 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 81556/39 Verbetering
Ingeschreven op	23-06-2021 om 14:36
Is aanvulling op	Hyp4 81080/189
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1725

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816207

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1726

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816206

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1726 Kadastrale objectidentificatie: 024100172670000
Kadastrale grootte	755 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104197 - 462567
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1448 Oudshoorn A 1685

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77232/190 Overdracht om niet
Ingeschreven op	13-01-2020 om 12:59
Afkomstig uit stuk	Hyp4 52017/98
Ingeschreven op	04-04-2007 om 09:00
Naam gerechtigde	Hoogheemraadschap van Rijnland
Adres	Archimedesweg 1 2333 CM LEIDEN
Postadres	Postbus 156 2300 AD LEIDEN
Statutaire zetel	LEIDEN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1726

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816206

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Vermeld in stuk Hyp4 52017/98
Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 04-04-2007 om 09:00

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1727

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816205

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1727 Kadastrale objectidentificatie: 024100172770000
Kadastrale grootte	18.298 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104217 - 462524
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1701 Oudshoorn A 1702

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81080/189 Overdracht om niet
Ingeschreven op	19-04-2021 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 81556/39 Verbetering
Ingeschreven op	23-06-2021 om 14:36
Is aanvulling op	Hyp4 81080/189
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1727

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816205

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1728

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816204

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1728 Kadastrale objectidentificatie: 024100172870000
Kadastrale grootte	42 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104215 - 462569
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1698 Oudshoorn A 1703

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77232/190 Overdracht om niet
Ingeschreven op	13-01-2020 om 12:59
Overig stuk	Hyp4 77232/190 Vestiging zakelijk recht van opstal
Ingeschreven op	13-01-2020 om 12:59
Naam gerechtigde	Hoogheemraadschap van Rijnland
Adres	Archimedesweg 1 2333 CM LEIDEN
Postadres	Postbus 156 2300 AD LEIDEN
Statutaire zetel	LEIDEN

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1728

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816204

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 81080/189
	Overdracht om niet
Ingeschreven op	19-04-2021 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77232/190
	Vestiging zakelijk recht van opstal
Ingeschreven op	13-01-2020 om 12:59
Aanvullend stuk	Hyp4 81556/39
	Verbetering
Ingeschreven op	23-06-2021 om 14:36
Is aanvulling op	Hyp4 81080/189
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1
	2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13
	2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1732

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816244

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1732 Kadastrale objectidentificatie: 024100173270000
Locatie	Zaagmolenweg 2 2401 LN Alphen aan den Rijn
BAG identificatie	0484010002038068
Locatie	Zaagmolenweg 2 A 2401 LN Alphen aan den Rijn
BAG identificatie	0484010002038069
Kadastrale grootte	1.693 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104119 - 461807
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1619 Oudshoorn A 1715

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79791/178 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	27-11-2020 om 14:59
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77014/126 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	13-12-2019 om 14:33
Overig stuk	Hyp4 79791/178 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen
Ingeschreven op	27-11-2020 om 14:59
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staa	

1	**Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79791/178 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	27-11-2020 om 14:59
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77014/126 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	13-12-2019 om 14:33

Overig stuk	Hyp4 79791/178 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen
Ingeschreven op	27-11-2020 om 14:59
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	
Burgerlijke staat	

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79791/178 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	27-11-2020 om 14:59
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77014/126 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	13-12-2019 om 14:33
Overig stuk	Hyp4 79791/178 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen
Ingeschreven op	27-11-2020 om 14:59
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1732

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816244

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Aandeel	1/4
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79791/178 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	27-11-2020 om 14:59
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77014/126 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	13-12-2019 om 14:33
Overig stuk	Hyp4 79791/178 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen
Ingeschreven op	27-11-2020 om 14:59
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	
Burgerlijke staat	

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 79791/178 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen
Ingeschreven op	27-11-2020 om 14:59
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted]Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1744

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816147

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1744 Kadastrale objectidentificatie: 024100174470000
Kadastrale grootte	106 m²
Grens en grootte	Voorlopig, partijen oneens (grensvaststelling opgeschort)
Coördinaten	103201 - 461733
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1669

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 84531/119 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	01-07-2022 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1744

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816147

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Burgerlijke staat [redacted]

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1745

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816139

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1745 Kadastrale objectidentificatie: 024100174570000
Kadastrale grootte	1.688 m²
Grens en grootte	Voorlopig, partijen oneens (grensvaststelling opgeschort)
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	103215 - 461769
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1669

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65610/81
Ingeschreven op	22-01-2015 om 14:44
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1746

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816138

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1746 Kadastrale objectidentificatie: 024100174670000
Kadastrale grootte	39 m²
Grens en grootte	Voorlopig, partijen oneens (grensvaststelling opgeschort)
Coördinaten	103254 - 461784
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1669

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 84531/119 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	01-07-2022 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1746

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816138

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Burgerlijke staat [redacted]

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1750

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816137

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1750 Kadastrale objectidentificatie: 024100175070000
Kadastrale grootte	3.025 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	103190 - 461756
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1585

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65649/20
Ingeschreven op	30-01-2015 om 14:24
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1751

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816144

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1751 Kadastrale objectidentificatie: 024100175170000
Kadastrale grootte	205 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	103187 - 461695
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1585

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 84531/119 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	01-07-2022 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Geboorteland	

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1751

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816144

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Burgerlijke staat [redacted]

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1752

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816203

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1752 Kadastrale objectidentificatie: 024100175270000
Kadastrale grootte	16.389 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104263 - 462115
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1475

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40718/199 Zoetermeer
Ingeschreven op	30-12-2005 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1753

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816202

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1753 Kadastrale objectidentificatie: 024100175370000
Kadastrale grootte	132 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104273 - 462225
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1475

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85412/103 Verjaring (niet betwist)
Ingeschreven op	17-11-2022 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1753

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816202

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Geboorteplaats	[redacted]
Burgerlijke staat	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1760

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816136

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1760 Kadastrale objectidentificatie: 024100176070000
Kadastrale grootte	240 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103277 - 461701
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	[redacted]
Koopjaar	2023
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1654

AANTEKENINGEN

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

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11792/34 's-Gravenhage

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87216/22 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	11-09-2023 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1760

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816136

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Geboorteplaats	[redacted]
Geboorteland	
Burgerlijke staat	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1761

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816134

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1761 Kadastrale objectidentificatie: 024100176170000
Kadastrale grootte	8.840 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103303 - 461740
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1654

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11792/34 's-Gravenhage

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 18079/7 Zoetermeer
Ingeschreven op	29-03-2002
Naam gerechtigde	Piluha B.V.
Adres	Gnephoek 30 2401 LP ALPHEN AAN DEN RIJN

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1761

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816134

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Statutaire zetel TER AAR

KvK-nummer [redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1765

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816186

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1765 Kadastrale objectidentificatie: 024100176570000
Kadastrale grootte	22.720 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	102665 - 462207
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1762

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 83844/169 Verklaring van erfrecht
Ingeschreven op	18-03-2022 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50755/176
Ingeschreven op	04-10-2006 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1765

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816186

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	[redacted]
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1773

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816198

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1773 Kadastrale objectidentificatie: 024100177370000
Kadastrale grootte	12.582 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	103302 - 461558
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1730

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming
Betrokken bestuursorgaan	Provincie Zuid-Holland
Afkomstig uit stuk	Hyp4 67216/85
Ingeschreven op	03-12-2015 om 12:54

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65629/150
Ingeschreven op	29-01-2015 om 10:51

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65629/150
Ingeschreven op	29-01-2015 om 10:51
Afkomstig uit stuk	84 OHN00/13220 GVH
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1773

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816198

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1774

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816133

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1774 Kadastrale objectidentificatie: 024100177470000
Kadastrale grootte	33 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	103099 - 461511
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1730

AANTEKENINGEN

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

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65629/150
Ingeschreven op	29-01-2015 om 10:51

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65629/150
Ingeschreven op	29-01-2015 om 10:51
Afkomstig uit stuk	84 OHN00/13220 GVH
Overig stuk	Hyp4 90058/24 Vestiging zakelijk recht van opstal
Ingeschreven op	04-12-2024 om 12:55
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN

Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 90058/24 Vestiging zakelijk recht van opstal
Ingeschreven op	04-12-2024 om 12:55
Naam gerechtigde	Liander N.V.
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN
Statutaire zetel	ARNHEM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1775

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816196

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1775 Kadastrale objectidentificatie: 024100177570000
Locatie	Gnephoek 43 A 2401 LN Alphen aan den Rijn
BAG identificatie	0484010000031717
Kadastrale grootte	10 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	103096 - 461507
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1731

AANTEKENINGEN

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

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65629/150
Ingeschreven op	29-01-2015 om 10:51

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 90058/24 Afstand beperkt zakelijk recht
Ingeschreven op	04-12-2024 om 12:55
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65629/150
Ingeschreven op	29-01-2015 om 10:51
Afkomstig uit stuk	84 OHN00/13220 GVH

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1775

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816196

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Overig stuk	Hyp4 84022/131 Vestiging zakelijk recht van opstal
Ingeschreven op	12-04-2022 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1776

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816194

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1776 Kadastrale objectidentificatie: 024100177670000
Kadastrale grootte	2 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	103098 - 461508
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1731

AANTEKENINGEN

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

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65629/150
Ingeschreven op	29-01-2015 om 10:51

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)**
Soort recht	Eigendom (recht van)
Afkomstig uit stuk	Hyp4 90058/24 Afstand beperkt zakelijk recht
Ingeschreven op	04-12-2024 om 12:55
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65629/150
Ingeschreven op	29-01-2015 om 10:51
Afkomstig uit stuk	84 OHN00/13220 GVH
Overig stuk	Hyp4 90058/24 Vestiging zakelijk recht van opstal
Ingeschreven op	04-12-2024 om 12:55

Overig stuk	Hyp4 84022/131 Vestiging zakelijk recht van opstal
Ingeschreven op	12-04-2022 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN
Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 90058/24 Vestiging zakelijk recht van opstal
Ingeschreven op	04-12-2024 om 12:55
Naam gerechtigde	Liander N.V.
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN
Statutaire zetel	ARNHEM
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1781

UW REFERENTIE
Alphen aan den Rijn

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:29

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816468

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
31-12-2025 - 14:32

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1781 Kadastrale objectidentificatie: 024100178170000
Locatie	Gnephoek 18 2401 LP Alphen aan den Rijn Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0484010000007314
Niet volledig verwerkt stuk	Hyp4 92923/117 Overig
Ontvangen op	31-12-2025 om 14:32
Niet volledig verwerkt stuk	Hyp4 92923/113 Overig
Ontvangen op	31-12-2025 om 14:32
Kadastrale grootte	8.459 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	103923 - 461748
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1516

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

Overige aantekening	Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72017/61
Ingeschreven op	04-12-2017 om 12:56

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 57752/10
Ingeschreven op	07-01-2010 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 57773/5
Ingeschreven op	14-01-2010 om 09:00
Is aanvulling op	Hyp4 57752/10
Overig stuk	Hyp4 90279/189 Schenking
Ingeschreven op	31-12-2024 om 12:16
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 90279/189 Schenking
Ingeschreven op	31-12-2024 om 12:16
Naam gerechtigde	[redacted]

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1781

UW REFERENTIE
Alphen aan den Rijn

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:29

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816468

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
31-12-2025 - 14:32

BLAD
3 van 3

Adres	[redacted]
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1782

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816193

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1782 Kadastrale objectidentificatie: 024100178270000
Kadastrale grootte	6.530 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	104176 - 461992
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1452 Oudshoorn A 1769

AANTEKENINGEN

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

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting op een gedeelte van een perceel
Afkomstig uit stuk	Hyp4 14596/24 Zoetermeer
Ingeschreven op	02-04-1998

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 89342/34 Vestiging zakelijk recht van opstal
Ingeschreven op	20-08-2024 om 13:36
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40566/104 Zoetermeer
Ingeschreven op	17-05-2005 om 09:00
Afkomstig uit stuk	84 OHN00/13221 GVH
Naam gerechtigde	Gemeente Alphen aan den Rijn
Adres	Stadhuisplein 1 2405 SH ALPHEN AAN DEN RIJN

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1782

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816193

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Postadres	Postbus 13 2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN
Statutaire zetel	ALPHEN AAN DEN RIJN
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1785

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816185

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1785 Kadastrale objectidentificatie: 024100178570000
Kadastrale grootte	5.423 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	102484 - 462008
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1567

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79160/105 Fusie
Ingeschreven op	01-10-2020 om 10:51
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79141/47 Splitsen rechtspersoon
Ingeschreven op	30-09-2020 om 09:00

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1785

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816185

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 70253/194
Ingeschreven op	10-03-2017 om 13:08
Aanvullend stuk	Hyp4 79294/17 Bekrachtiging
Ingeschreven op	14-10-2020 om 12:43
Is aanvulling op	Hyp4 79160/105
Aanvullend stuk	Hyp4 72302/109
Ingeschreven op	28-12-2017 om 14:51
Is aanvulling op	Hyp4 70253/194
Naam gerechtigde	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.
Adres	Archimedeslaan 10 3584 BA UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1786

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816184

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1786 Kadastrale objectidentificatie: 024100178670000
Kadastrale grootte	27.837 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	102559 - 462116
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1567

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79160/105 Fusie
Ingeschreven op	01-10-2020 om 10:51
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79141/47 Splitsen rechtspersoon
Ingeschreven op	30-09-2020 om 09:00

Afkomstig uit stuk	Hyp4 70253/194
Ingeschreven op	10-03-2017 om 13:08
Aanvullend stuk	Hyp4 79294/17 Bekrachtiging
Ingeschreven op	14-10-2020 om 12:43
Is aanvulling op	Hyp4 79160/105
Aanvullend stuk	Hyp4 72302/109
Ingeschreven op	28-12-2017 om 14:51
Is aanvulling op	Hyp4 70253/194
Naam gerechtigde	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.
Adres	Archimedeslaan 10 3584 BA UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1787

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816321

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1787 Kadastrale objectidentificatie: 024100178770000
Kadastrale grootte	2.027 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	102578 - 462215
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1567

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79160/105 Fusie
Ingeschreven op	01-10-2020 om 10:51
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79141/47 Splitsen rechtspersoon
Ingeschreven op	30-09-2020 om 09:00

Afkomstig uit stuk	Hyp4 70253/194
Ingeschreven op	10-03-2017 om 13:08
Aanvullend stuk	Hyp4 79294/17 Bekrachtiging
Ingeschreven op	14-10-2020 om 12:43
Is aanvulling op	Hyp4 79160/105
Aanvullend stuk	Hyp4 72302/109
Ingeschreven op	28-12-2017 om 14:51
Is aanvulling op	Hyp4 70253/194
Naam gerechtigde	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.
Adres	Archimedeslaan 10 3584 BA UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1788

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816320

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1788 Kadastrale objectidentificatie: 024100178870000
Kadastrale grootte	37.271 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	102598 - 462310
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1567

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79160/105 Fusie
Ingeschreven op	01-10-2020 om 10:51
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79141/47 Splitsen rechtspersoon
Ingeschreven op	30-09-2020 om 09:00

Afkomstig uit stuk	Hyp4 70253/194
Ingeschreven op	10-03-2017 om 13:08
Aanvullend stuk	Hyp4 79294/17 Bekrachtiging
Ingeschreven op	14-10-2020 om 12:43
Is aanvulling op	Hyp4 79160/105
Aanvullend stuk	Hyp4 72302/109
Ingeschreven op	28-12-2017 om 14:51
Is aanvulling op	Hyp4 70253/194
Naam gerechtigde	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.
Adres	Archimedeslaan 10 3584 BA UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1789

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816326

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1789 Kadastrale objectidentificatie: 024100178970000
Kadastrale grootte	39.452 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	102705 - 462707
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1567

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79160/105 Fusie
Ingeschreven op	01-10-2020 om 10:51
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79141/47 Splitsen rechtspersoon
Ingeschreven op	30-09-2020 om 09:00

Afkomstig uit stuk	Hyp4 70253/194
Ingeschreven op	10-03-2017 om 13:08
Aanvullend stuk	Hyp4 79294/17 Bekrachtiging
Ingeschreven op	14-10-2020 om 12:43
Is aanvulling op	Hyp4 79160/105
Aanvullend stuk	Hyp4 72302/109
Ingeschreven op	28-12-2017 om 14:51
Is aanvulling op	Hyp4 70253/194
Naam gerechtigde	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.
Adres	Archimedeslaan 10 3584 BA UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1790

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816319

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1790 Kadastrale objectidentificatie: 024100179070000
Kadastrale grootte	6.501 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	102689 - 462119
Ontstaan uit	Oudshoorn A 600

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79160/105 Fusie
Ingeschreven op	01-10-2020 om 10:51
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79141/47 Splitsen rechtspersoon
Ingeschreven op	30-09-2020 om 09:00

Afkomstig uit stuk	Hyp4 70253/194
Ingeschreven op	10-03-2017 om 13:08
Aanvullend stuk	Hyp4 79294/17 Bekrachtiging
Ingeschreven op	14-10-2020 om 12:43
Is aanvulling op	Hyp4 79160/105
Aanvullend stuk	Hyp4 72302/109
Ingeschreven op	28-12-2017 om 14:51
Is aanvulling op	Hyp4 70253/194
Naam gerechtigde	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.
Adres	Archimedeslaan 10 3584 BA UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1791

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816350

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1791 Kadastrale objectidentificatie: 024100179170000
Kadastrale grootte	711 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	102708 - 462213
Ontstaan uit	Oudshoorn A 600

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79160/105 Fusie
Ingeschreven op	01-10-2020 om 10:51
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79141/47 Splitsen rechtspersoon
Ingeschreven op	30-09-2020 om 09:00

Afkomstig uit stuk	Hyp4 70253/194
Ingeschreven op	10-03-2017 om 13:08
Aanvullend stuk	Hyp4 79294/17 Bekrachtiging
Ingeschreven op	14-10-2020 om 12:43
Is aanvulling op	Hyp4 79160/105
Aanvullend stuk	Hyp4 72302/109
Ingeschreven op	28-12-2017 om 14:51
Is aanvulling op	Hyp4 70253/194
Naam gerechtigde	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.
Adres	Archimedeslaan 10 3584 BA UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1792

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816351

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1792 Kadastrale objectidentificatie: 024100179270000
Kadastrale grootte	13.908 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	102739 - 462367
Ontstaan uit	Oudshoorn A 600

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79160/105 Fusie
Ingeschreven op	01-10-2020 om 10:51
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79141/47 Splitsen rechtspersoon
Ingeschreven op	30-09-2020 om 09:00

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1792

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816351

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 70253/194
Ingeschreven op	10-03-2017 om 13:08
Aanvullend stuk	Hyp4 79294/17 Bekrachtiging
Ingeschreven op	14-10-2020 om 12:43
Is aanvulling op	Hyp4 79160/105
Aanvullend stuk	Hyp4 72302/109
Ingeschreven op	28-12-2017 om 14:51
Is aanvulling op	Hyp4 70253/194
Naam gerechtigde	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.
Adres	Archimedeslaan 10 3584 BA UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1793

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816352

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1793 Kadastrale objectidentificatie: 024100179370000
Kadastrale grootte	2.243 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	102749 - 462184
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 590

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1793

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816352

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1794

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816353

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1794 Kadastrale objectidentificatie: 024100179470000
Kadastrale grootte	707 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	102755 - 462213
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 590

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1794

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816353

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1795

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816354

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1795 Kadastrale objectidentificatie: 024100179570000
Kadastrale grootte	13.960 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	102787 - 462366
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 590

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1795

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816354

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1796

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816348

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1796 Kadastrale objectidentificatie: 024100179670000
Kadastrale grootte	12.583 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	102895 - 461881
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 555

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1796

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816348

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1797

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816190

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1797 Kadastrale objectidentificatie: 024100179770000
Kadastrale grootte	76 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	102871 - 461759
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 555

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1797

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816190

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1798

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816355

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1798 Kadastrale objectidentificatie: 024100179870000
Kadastrale grootte	2.112 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	102941 - 462191
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 555

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1798

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816355

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1799

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816356

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1799 Kadastrale objectidentificatie: 024100179970000
Kadastrale grootte	8.589 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	102956 - 462312
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 555

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1799

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816356

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1800

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816346

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1800 Kadastrale objectidentificatie: 024100180070000
Kadastrale grootte	12.566 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	102945 - 461972
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 552

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1800

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816346

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1801

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816357

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1801 Kadastrale objectidentificatie: 024100180170000
Kadastrale grootte	2.025 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	102972 - 462191
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 552

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1801

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816357

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1802

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816358

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1802 Kadastrale objectidentificatie: 024100180270000
Kadastrale grootte	8.029 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	102992 - 462355
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 552

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1802

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816358

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1803

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816318

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1803 Kadastrale objectidentificatie: 024100180370000
Kadastrale grootte	943 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	103004 - 462145
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 546

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1803

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816318

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister)

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

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1804

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816316

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1804 Kadastrale objectidentificatie: 024100180470000
Kadastrale grootte	3.185 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	103008 - 462173
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 546

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1804

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816316

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1805

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816315

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1805 Kadastrale objectidentificatie: 024100180570000
Kadastrale grootte	14.042 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	103031 - 462355
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 546

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1805

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816315

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1806

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816349

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1806 Kadastrale objectidentificatie: 024100180670000
Kadastrale grootte	273 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	102859 - 461761
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 556

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1806

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816349

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1807

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816345

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1807 Kadastrale objectidentificatie: 024100180770000
Kadastrale grootte	327 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	102863 - 461779
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 556

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1807

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816345

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1808

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816343

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1808 Kadastrale objectidentificatie: 024100180870000
Kadastrale grootte	2.096 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	102856 - 461727
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1570

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1808

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816343

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1809

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816342

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1809 Kadastrale objectidentificatie: 024100180970000
Kadastrale grootte	784 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	102880 - 461732
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1570

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1809

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816342

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1810

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816340

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1810 Kadastrale objectidentificatie: 024100181070000
Kadastrale grootte	1.213 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	102908 - 461691
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1571

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1810

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:24

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816340

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1811

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816339

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1811 Kadastrale objectidentificatie: 024100181170000
Kadastrale grootte	3.777 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	102911 - 461730
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1571

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1811

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816339

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1812

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816338

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1812 Kadastrale objectidentificatie: 024100181270000
Kadastrale grootte	20.466 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	102973 - 461867
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1572

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1812

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816338

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1813

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816337

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1813 Kadastrale objectidentificatie: 024100181370000
Kadastrale grootte	1.184 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	102955 - 461682
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 1572

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1813

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816337

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1815

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816336

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1815 Kadastrale objectidentificatie: 024100181570000
Kadastrale grootte	2.518 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	102678 - 461847
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 591

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1815

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816336

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1816

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816334

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1816 Kadastrale objectidentificatie: 024100181670000
Kadastrale grootte	1.129 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	102687 - 461887
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 591

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1816

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816334

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1817

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816333

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1817 Kadastrale objectidentificatie: 024100181770000
Kadastrale grootte	12.133 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Coördinaten	102705 - 461973
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Koopsom	[redacted] Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2025
Ontstaan uit	Oudshoorn A 591

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 92873/147 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	29-12-2025 om 11:32
Naam gerechtigde	AM B.V.

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1817

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816333

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Adres	Ptolemaeuslaan 80 3528 BP UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1818

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816332

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1818 Kadastrale objectidentificatie: 024100181870000
Kadastrale grootte	2.830 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	102636 - 461863
Ontstaan uit	Oudshoorn A 599

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79160/105 Fusie
Ingeschreven op	01-10-2020 om 10:51
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79141/47 Splitsen rechtspersoon
Ingeschreven op	30-09-2020 om 09:00

Afkomstig uit stuk	Hyp4 70253/194
Ingeschreven op	10-03-2017 om 13:08
Aanvullend stuk	Hyp4 79294/17 Bekrachtiging
Ingeschreven op	14-10-2020 om 12:43
Is aanvulling op	Hyp4 79160/105
Aanvullend stuk	Hyp4 72302/109
Ingeschreven op	28-12-2017 om 14:51
Is aanvulling op	Hyp4 70253/194
Naam gerechtigde	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.
Adres	Archimedeslaan 10 3584 BA UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1819

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816330

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1819 Kadastrale objectidentificatie: 024100181970000
Kadastrale grootte	1.164 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	102644 - 461900
Ontstaan uit	Oudshoorn A 599

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79160/105 Fusie
Ingeschreven op	01-10-2020 om 10:51
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79141/47 Splitsen rechtspersoon
Ingeschreven op	30-09-2020 om 09:00

Afkomstig uit stuk	Hyp4 70253/194
Ingeschreven op	10-03-2017 om 13:08
Aanvullend stuk	Hyp4 79294/17 Bekrachtiging
Ingeschreven op	14-10-2020 om 12:43
Is aanvulling op	Hyp4 79160/105
Aanvullend stuk	Hyp4 72302/109
Ingeschreven op	28-12-2017 om 14:51
Is aanvulling op	Hyp4 70253/194
Naam gerechtigde	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.
Adres	Archimedeslaan 10 3584 BA UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

kadaster

BETREFT
Oudshoorn A 1820

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
07-01-2026 - 07:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11226816329

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
06-01-2026 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
06-01-2026 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oudshoorn A 1820 Kadastrale objectidentificatie: 024100182070000
Kadastrale grootte	7.306 m²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	102662 - 461991
Ontstaan uit	Oudshoorn A 599

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden (in onderzoek)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum in werking	25-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87647/57 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 27-11-2023
Ingeschreven op	27-11-2023 om 14:08

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79160/105 Fusie
Ingeschreven op	01-10-2020 om 10:51
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79141/47 Splitsen rechtspersoon
Ingeschreven op	30-09-2020 om 09:00

Afkomstig uit stuk	Hyp4 70253/194
Ingeschreven op	10-03-2017 om 13:08
Aanvullend stuk	Hyp4 79294/17 Bekrachtiging
Ingeschreven op	14-10-2020 om 12:43
Is aanvulling op	Hyp4 79160/105
Aanvullend stuk	Hyp4 72302/109
Ingeschreven op	28-12-2017 om 14:51
Is aanvulling op	Hyp4 70253/194
Naam gerechtigde	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.
Adres	Archimedeslaan 10 3584 BA UTRECHT
Statutaire zetel	UTRECHT
KvK-nummer	[redacted] (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

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

Voorkeursrecht gemeenten

Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Alphen aan den Rijn verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 27-11-2023 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden en betreft het volgende werkingsgebied:

Kadastrale objecten:
Koudekerk aan den Rijn B 4526, Oudshoorn A 1032, Oudshoorn A 1033, Oudshoorn A 1288, Oudshoorn A 1373, Oudshoorn A 1377, Oudshoorn A 1378, Oudshoorn A 1380, Oudshoorn A 1395, Oudshoorn A 1407, Oudshoorn A 1409, Oudshoorn A 1410, Oudshoorn A 1411, Oudshoorn A 1412, Oudshoorn A 1413, Oudshoorn A 1414, Oudshoorn A 1415, Oudshoorn A 1416, Oudshoorn A 1417, Oudshoorn A 1418, Oudshoorn A 1430, Oudshoorn A 1443, Oudshoorn A 1445, Oudshoorn A 1461, Oudshoorn A 1467, Oudshoorn A 1496, Oudshoorn A 1516, Oudshoorn A 1519, Oudshoorn A 1520, Oudshoorn A 1523, Oudshoorn A 1524, Oudshoorn A 1525, Oudshoorn A 1541, Oudshoorn A 1542, Oudshoorn A 1551, Oudshoorn A 1561, Oudshoorn A 1562, Oudshoorn A 1563, Oudshoorn A 1564, Oudshoorn A 1567, Oudshoorn A 1570, Oudshoorn A 1571, Oudshoorn A 1572, Oudshoorn A 1582, Oudshoorn A 1586, Oudshoorn A 1606, Oudshoorn A 1620, Oudshoorn A 1636, Oudshoorn A 1639, Oudshoorn A 1644, Oudshoorn A 1645, Oudshoorn A 1655, Oudshoorn A 1658, Oudshoorn A 1664, Oudshoorn A 1665, Oudshoorn A 1691, Oudshoorn A 1692, Oudshoorn A 1695, Oudshoorn A 1696, Oudshoorn A 1732, Oudshoorn A 1753, Oudshoorn A 1761, Oudshoorn A 1762, Oudshoorn A 203, Oudshoorn A 204, Oudshoorn A 205, Oudshoorn A 207, Oudshoorn A 217, Oudshoorn A 218, Oudshoorn A 219, Oudshoorn A 223, Oudshoorn A 224, Oudshoorn A 228, Oudshoorn A 229, Oudshoorn A 232, Oudshoorn A 233, Oudshoorn A 236, Oudshoorn A 237, Oudshoorn A 240, Oudshoorn A 359, Oudshoorn A 361, Oudshoorn A 362, Oudshoorn A 363, Oudshoorn A 383, Oudshoorn A 384, Oudshoorn A 385, Oudshoorn A 386, Oudshoorn A 387, Oudshoorn A 388, Oudshoorn A 390, Oudshoorn A 391, Oudshoorn A 393, Oudshoorn A 394, Oudshoorn A 395, Oudshoorn A 397, Oudshoorn A 398, Oudshoorn A 400, Oudshoorn A 401, Oudshoorn A 408, Oudshoorn A 410, Oudshoorn A 411, Oudshoorn A 412, Oudshoorn A 413, Oudshoorn A 423, Oudshoorn A 442, Oudshoorn A 443, Oudshoorn A 444, Oudshoorn A 445, Oudshoorn A 446, Oudshoorn A 447, Oudshoorn A 448, Oudshoorn A 463, Oudshoorn A 464, Oudshoorn A 465, Oudshoorn A 466, Oudshoorn A 467, Oudshoorn A 513, Oudshoorn A 545, Oudshoorn A 546, Oudshoorn A 552, Oudshoorn A 553, Oudshoorn A 554, Oudshoorn A 555, Oudshoorn A 556, Oudshoorn A 565, Oudshoorn A 566, Oudshoorn A 567, Oudshoorn A 568, Oudshoorn A 569, Oudshoorn A 570, Oudshoorn A 582, Oudshoorn A 583, Oudshoorn A 584, Oudshoorn A 585, Oudshoorn A 586, Oudshoorn A 587, Oudshoorn A 588, Oudshoorn A 589, Oudshoorn A 590, Oudshoorn A 591, Oudshoorn A 599, Oudshoorn A 600, Oudshoorn A 601, Oudshoorn A 602, Oudshoorn A 603, Oudshoorn A 604, Oudshoorn A 630, Oudshoorn A 631, Oudshoorn A 632, Oudshoorn A 633, Oudshoorn A 634, Oudshoorn A 635, Oudshoorn A 636, Oudshoorn A 637, Oudshoorn A 638, Oudshoorn A 639, Oudshoorn A 640, Oudshoorn A 641, Oudshoorn A 746, Oudshoorn A 980, Oudshoorn A 981.

De datum inwerkingtreding van de publiekrechtelijke beperking is 25-11-2023.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt. Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 27-11-2023 14:08.

Alphen aan den Rijn

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2023
Zaaknummer	:	3188033
Datum	:	23 november 2023
Onderwerp	:	Voornemen vestiging gemeentelijk voorkeursrecht (Wvg) op een deel van de locatie "Gnephoek"

Voorstel:

1 Kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 28 augustus 2023 tot het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 6 Wvg).

2 Te concluderen dat er een structuurvisie genaamd 'Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn, Groene gemeente met Lef' als planologische grondslag aanwezig is op basis waarvan het gemeentelijk voorkeursrecht kan worden gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan.

3 Aan te wijzen op basis van artikelen 2 en 4 van de Wvg voor de duur van drie jaren als percelen en perceelsgedeelten waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen en perceelsgedeelten, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekeningen met nummers TK-30404374-07, TK-30404374-08 TK-30404374-09, TK-30404374-10, TK-30404374-11 en TK-30404374-12 en perceelslijst met nummer PL-30404374-02, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen en perceelsgedeelten, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 8 augustus 2023.

4 Te concluderen dat deze percelen en perceelsgedeelten niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.

5 Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad en het ter plaatse verschijnende blad het Alphens Nieuwsblad, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, lid 1 Wvg ontstaat.

6 Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt na drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld.

7 Te concluderen dat er een zienswijze is ingediend en er aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Om te voorkomen dat de gronden binnen (een deel van) de locatie Gnephoek, gelegen ten noorden van de kern van de gemeente Alphen aan den Rijn, worden vervreemd en als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip op een ontwikkeling van de locatie verliest, stelt het college van B&W voor om op dit gebied een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen c.q. te bestendigen.

Inleiding/aanleiding

Op 30 september vorig jaar bracht de heer Kuijken - op verzoek van minister De Jonge - een onafhankelijk advies uit over de ontwikkelingsmogelijkheden van de Gnephoek. In dit advies stelt hij dat het scenario met 5.500 woningen in het zuidelijke en oostelijke deel van de Gnephoek, 50 hectare natuur en 30 hectare groen en water het meest kansrijk is om verder te onderzoeken en uit te werken. Minister De Jonge heeft dit advies overgenomen. De gemeente heeft dit scenario uitgewerkt in het eindconcept contourenplan Gnephoek.

Op 6 juli is het eindconcept contourenplan Gnephoek besproken in een bestuurlijk overleg tussen het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap Rijnland, de regio Holland Rijnland en de gemeente Alphen aan den Rijn. Voorafgaand aan het bestuurlijk overleg heeft de heer Kuijken een rapportage opgesteld over de begeleiding van de invulling van scenario 3.1 uit het advies over de toekomst van de Gnephoekpolder e.o.. Tijdens het bestuurlijk overleg zijn afspraken gemaakt over het vervolgtraject van de ontwikkeling van de Gnephoek.

Om de regie over de ontwikkeling in het gebied in eigen hand te houden, wenst de gemeente het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten op een deel van de onderhavige locatie te vestigen. Indien het voorkeursrecht niet wordt gevestigd bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van de locatie, mede gebaseerd op uitingen vanuit de gemeente - zoals reeds eerder heeft plaatsgevonden - posities innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de ontwikkeling bemoeilijken. In dat kader wordt thans voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met ontwikkeling van de Gnephoek wordt een voorbeeldig plan uitgewerkt, dat laat zien hoe een aantal grote maatschappelijke opgaven -zoals de woningbouwopgave, klimaat, energie, ecologie en biodiversiteit- in samenhang met elkaar worden ontwikkeld. Op dusdanige wijze dat er een perspectief ontstaat voor zowel het landschap als de stad.

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen en perceelsgedeelten.

De eigenaren van de betreffende percelen en perceelsgedeelten dienen hun eigendom op de percelen/perceelsgedeelten bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Kader

- In de structuurvisie: 'Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn, Groene gemeente met Lef' zijn aanwijzingen gegeven voor de ontwikkeling van de locatie;
- Het raadsbesluit betreft een definitieve vestiging van het voorkeursrecht op basis van artikelen 2 en 4 Wvg, alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Huidig gebruik/toekomstige bestemming

Vestigingsvereisten

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming en dat de toegedachte bestemming een niet-agrarische is.

Het huidige gebruik van de betreffende percelen en perceelsgedeelten is grotendeels agrarisch, water, recreatief (volkstuinen) en bedrijfsmatig. De toegedachte bestemmingen voor de onderhavige locatie zijn wonen, natuur, water en verkeer met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. In de onderhavige situatie is sprake van toegedacht afwijkend gebruik en daarmee is aan de formele vestigingsvereisten voldaan.

Vestigingsgrondslag

Beheersverordening en bestemmingsplannen

Voor het gebied vigeert de beheersverordening 'Buitengebied Alphen West 2018', vastgesteld op 15 maart 2018. Verder vigeren voor de locatie de bestemmingsplannen 'Geluidszone Industrieterrein Oude Rijn', vastgesteld op 13 oktober 2016 en deels Landlustweg 7 en 10a, Alphen aan den Rijn, vastgesteld op 25 maart 2021. Aan de betreffende percelen en perceelsgedeelten zijn de bestemmingen 'Agrarische doeleinden', 'Agrarisch', 'Bedrijfsdoeleinden', 'Recreatieve doeleinden' en 'Landschappelijke doeleinden' toegekend.

De vigerende bestemmingsplannen en de beheersverordening geven niet de actuele visie op de gewenste ontwikkeling weer. Deze bieden dan ook geen grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Structuurvisie/omgevingsvisie

Voor het gebied vigeert eveneens de structuurvisie 'Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn, Groene gemeente met Lef', vastgesteld op 27 januari 2022. In deze structuurvisie zijn voor de locatie aanwijzingen voor de toegedachte bestemmingen gegeven. De grondslag voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht (door de gemeenteraad) wordt daarom gevormd door artikel 4 Wvg.

In artikel 4 Wvg is opgenomen dat voor aanwijzing c.q. vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ook in aanmerking komen gronden die zijn begrepen in een structuurvisie, waarbij aanwijzingen zijn gegeven voor de bestemming en waaraan bij de structuurvisie een niet-agrarische bestemming is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming.

Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een bestemmingsplan/omgevingsplan.

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

De argumenten om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende:

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.
2. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.
3. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
4. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

Als de mogelijkheden van de Wvg niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden in handen van marktpartijen overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen worden verstoord.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang, waarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen percelen en perceelsgedeelten;

- de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

Kanttekening
Risico's van de vestiging sec zijn nauwelijks aanwezig.
- Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden te willen verwerven, zij op enig moment verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht). Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de marktwaarde.
- Verder is het van belang dat de termijnen in de Wvg worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

Participatie

Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het concept-raadsvoorstel/-besluit, zie ook hierna onder 'Rechtsbescherming'.

Financiële consequenties

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. Op dit moment zijn er nog geen kredieten beschikbaar voor eventuele aankopen. Indien een aankoop zich voordoet zullen wij een kredietvoorstel aan de raad voorleggen.

Zolang er nog geen - door de raad - goedgekeurde grondexploitatie voor de uitvoering van het bestemmingsplan beschikbaar is en nog niet is gestart met het daadwerkelijk bouwrijp maken van de grond, worden strategische aankopen van gronden gekwalificeerd als 'terreinen en gronden' onder de materiële vaste activa (MVA). Die gronden moeten dan worden gewaardeerd

tegen verkrijgingsprijs (aanschaffings- plus bijkomende aankoopkosten) dan wel eventueel lagere marktwaarde bij huidige bestemming. Dit is conform bestaande waarderingsgrondslagen voor gronden en terreinen onder de MVA.

Op deze gronden wordt niet afgeschreven. Wel worden rentelasten berekend tegen interne rekenrente. Deze lasten moeten binnen de reguliere begroting worden gedekt.

Het is de bedoeling dat de kosten van eventuele aankopen door een latere ontwikkeling van het gebied gedekt worden. Zodra een grondexploitatie wordt geopend zal de geactiveerde boekwaarde worden ingebracht in de grondexploitatie.

Realisatie

Publicaties
De bekendmaking wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, in het Alphens Nieuwsblad en voorts op de gebruikelijke wijze.

Kennisgeving belanghebbenden
Verder worden de eigenaren van en beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen en perceelsgedeelten, na de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht, over de vestiging c.q. bestendiging van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving
Binnen 4 dagen na bekendmaking in het Gemeenteblad wordt het besluit ter inschrijving aangeboden aan het Basisregistratie Kadaster - Publiekrechtelijke beperkingen, BRK-PB, zodat het gevestigde gemeentelijke voorkeursrecht in de openbare registers zichtbaar is.

Rechtsbescherming
Bezwaar, beroep en zienswijzen
Tegen het besluit van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 6 lid 3 Wvg worden bezwaarschriften, ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders, thans geacht tegen het raadsbesluit gericht te zijn.

Het concept-voorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in het Gemeenteblad en in het Alphens Nieuwsblad, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Er is door de volgende personen op de daarbij genoemde datum en wijze een zienswijze ingediend:

1. [redacted] Alphen aan den Rijn;
2. [redacted] Alphen aan den Rijn en [redacted] Alphen aan den Rijn;
3. [redacted] Alphen aan den Rijn,

hierna gezamenlijk te noemen: 'indiener'.

De zienswijze is per brief van 12 september 2023 verzonden en door de gemeente ontvangen op 18 september 2023.

Ontvankelijkheid
Indiener is eigenaar van in het besluit aangewezen percelen en dient dan ook als belanghebbende te worden aangemerkt. De zienswijze is tijdig door de gemeente ontvangen en wordt hierna inhoudelijk behandeld.

Strekking van de zienswijze
Indiener is van mening dat de gemeente onterecht het voorkeursrecht uitoefent op haar percelen. Op deze percelen zijn op basis van het bestemmingsplan van 1990 drie woonarken ingetekend, waardoor er reeds een woonbestemming voor deze percelen vigeert. Verzocht wordt dan ook om het voorkeursrecht te verwijderen van deze percelen.

Reactie op de zienswijze
De gemeente merkt op dat voor een deel van de percelen van indiener op basis van de beheersverordening 'Buitengebied Alphen West 2018', vastgesteld op 15 maart 2018, de bestemming 'Ligplaats woonschepen' vigeert. Voor het andere deel van de door indiener genoemde percelen vigeert op basis van voornoemde beheersverordening de bestemming 'Groenvoorzieningen'. Gezien de vigerende woonbestemming ter plaatse van de woonarken acht de gemeente de uitoefening van het voorkeursrecht ter plaatse niet legitiem. De gemeente zal voorstellen om het gevestigde voorlopige voorkeursrecht dan ook niet bestendigen voor de percelen en het perceelsgedeelte ter hoogte van de woonarken, waarmee het voorkeursrecht ter plaatse van rechtswege komt te vervallen. Voor de percelen en het perceelsgedeelte waarvoor de bestemming 'Groenvoorzieningen' vigeert, acht de gemeente de uitoefening van het voorkeursrecht ter plaatse wel legitiem.

Conclusie
Voorgesteld wordt om deze zienswijze ontvankelijk en deels gegrond te verklaren. Er is dan ook een zienswijze ingediend en er bestaat aanleiding om het voorstel aan de raad aan te passen en/of het concept-raadsbesluit aan te passen.

Duur vestiging
De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door het college en raad geldt voor een periode van circa drie jaar en drie maanden. Binnen deze periode dient een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Bijlage(n)
- Kopie publicaties in het Gemeenteblad en het Alphens Nieuwsblad;
- Format brief aan belanghebbenden en bijlage;
- Zienswijze.

Gewaarmerkte bijlage(n)
- Perceelslijst;
- Kadastrale tekeningen.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris, de burgemeester,

Alphen aan den Rijn

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2023
Zaaknummer	:	3188033
Datum	:	23 november 2023
Onderwerp	:	Voornemen vestiging gemeentelijk voorkeursrecht (Wvg) op een deel van de locatie "Gnephoek"

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 augustus 2023,

besluit:

1 Kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 28 augustus 2023 tot het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 6 Wvg).
2 Te concluderen dat er een structuurvisie genaamd 'Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn, Groene gemeente met Lef' als planologische grondslag aanwezig is op basis waarvan het gemeentelijk voorkeursrecht kan worden gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan.
3 Aan te wijzen op basis van artikelen 2 en 4 van de Wvg voor de duur van drie jaren als percelen en perceelsgedeelten waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen en perceelsgedeelten, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekeningen met nummers TK-30404374-07, TK-30404374-08 TK-30404374-09, TK-30404374-10, TK-30404374-11 en TK-30404374-12 en perceelslijst met nummer PL-30404374-02, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen en perceelsgedeelten, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en van de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 8 augustus 2023.
4 Te concluderen dat deze percelen en perceelsgedeelten niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.
5 Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad en het ter plaatse verschijnende blad het Alphens Nieuwsblad, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, lid 1 Wvg ontstaat.
6 Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt na drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een bestemmingsplan/omgevingsplan is vastgesteld.
7 Te concluderen dat er een zienswijze is ingediend en er aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen

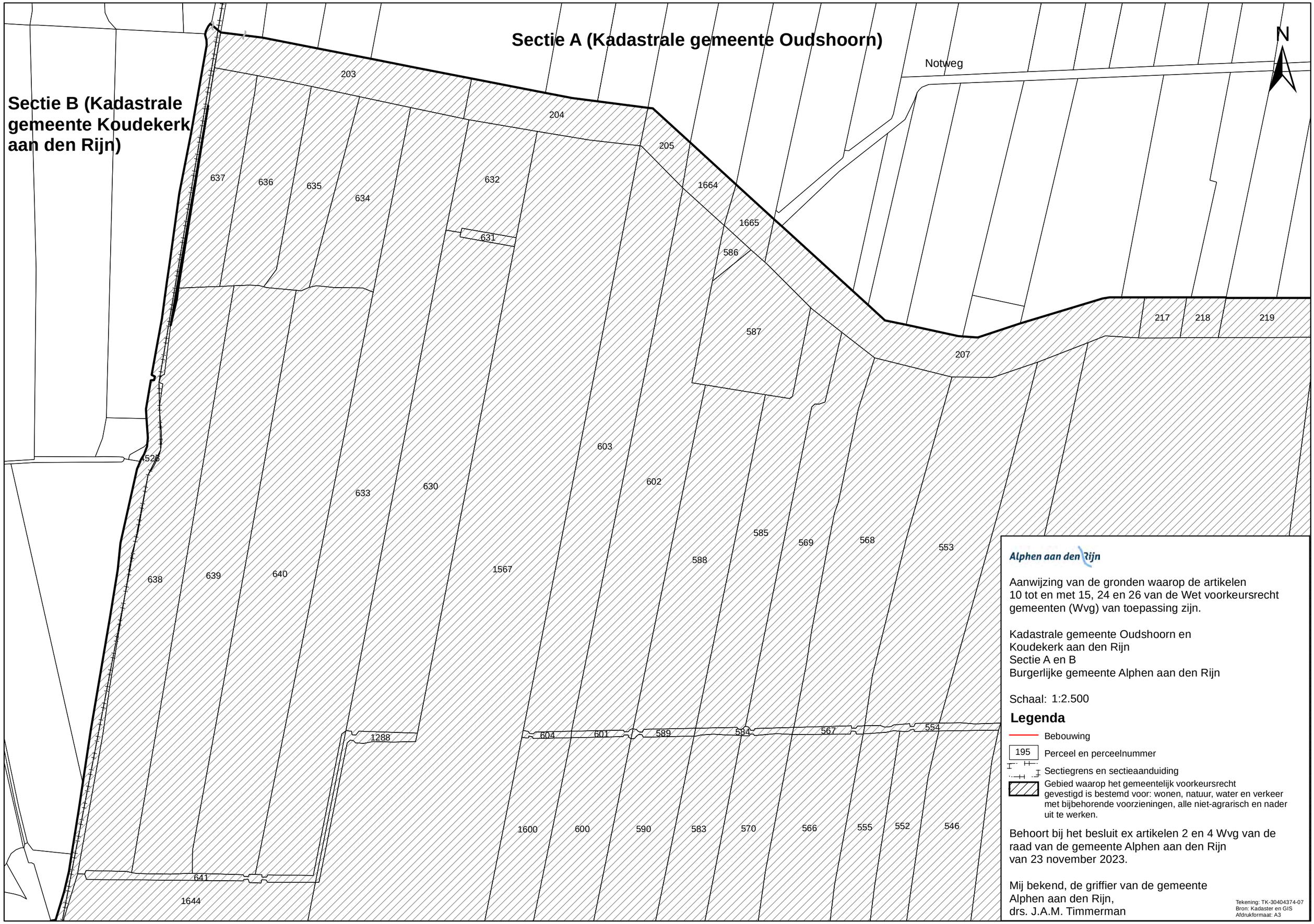
Gewaarmerkte bijlage(n):

- Perceelslijst;
- Kadastrale tekeningen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 23 november 2023.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,	de voorzitter,
drs. J.A.M. Timmerman	mr. drs. J.W.E. Spies



Alphen aan den Rijn

Aanwijzing van de gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Kadastrale gemeente Oudshoorn en Koudekerk aan den Rijn
Sectie A en B
Burgerlijke gemeente Alphen aan den Rijn

Schaal: 1:2.500

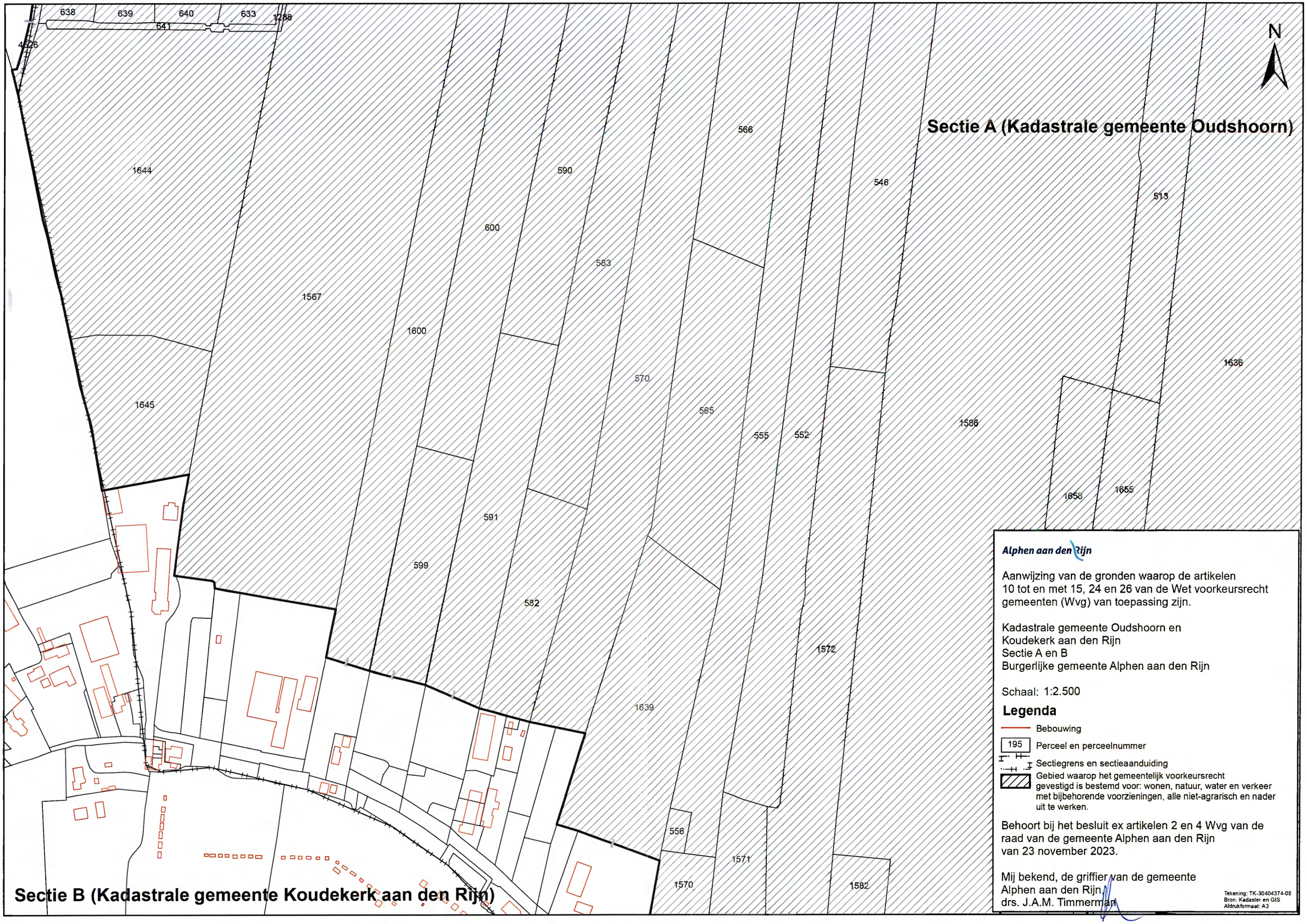
Legenda

- Bebouwing
- 195 — Perceel en perceelnummer
- Sectiegrens en sectieaanduiding
- Gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd is bestemd voor: wonen, natuur, water en verkeer met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

Behoort bij het besluit ex artikelen 2 en 4 Wvg van de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn van 23 november 2023.

Mij bekend, de griffier van de gemeente Alphen aan den Rijn,
drs. J.A.M. Timmerman

Tekening: TK-30404374-07
Bron: Kadaster en GIS
Afdrukformaat: A3



Alphen aan den Rijn

Aanwijzing van de gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Kadastrale gemeente Oudshoorn en
Koudekerk aan den Rijn
Sectie A en B
Burgerlijke gemeente Alphen aan den Rijn

Schaal: 1:2.500

Legenda

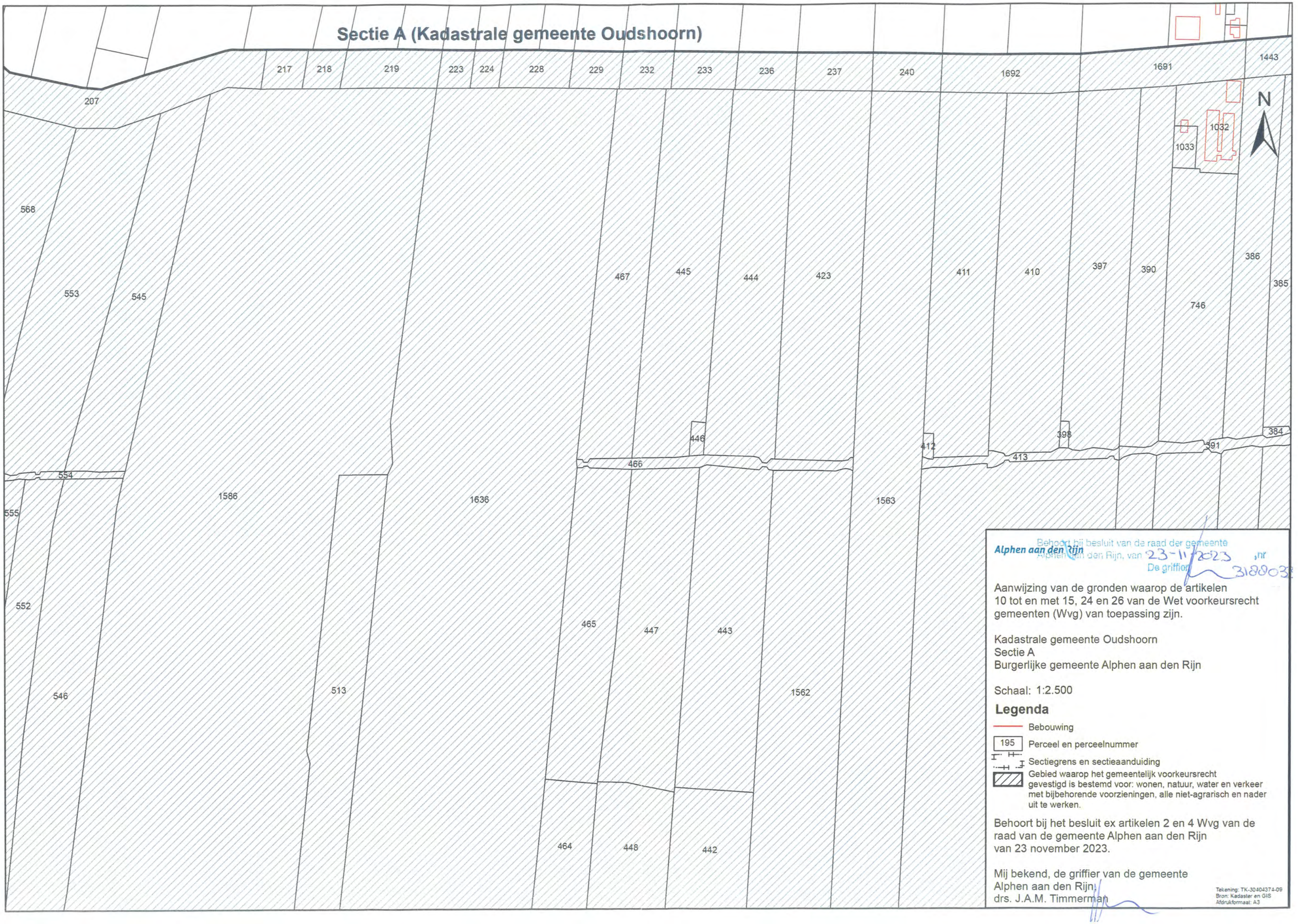
- Bebouwing
- 195 Perceel en perceelnummer
- Sectiegrens en sectieaanduiding
- Gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd is bestemd voor: wonen, natuur, water en verkeer met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

Behoort bij het besluit ex artikelen 2 en 4 Wvg van de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn van 23 november 2023.

Mij bekend, de griffier van de gemeente Alphen aan den Rijn,
drs. J.A.M. Timmerman

Tekening: TK-30404374-08
Bron: Kadaster en GIS
Afdrukformaat: A3

Sectie A (Kadastrale gemeente Oudshoorn)



Alphen aan den Rijn

Behoort bij besluit van de raad der gemeente Alphen aan den Rijn, van 23-11-2023, nr
De griffier 3188038

Aanwijzing van de gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Kadastrale gemeente Oudshoorn
Sectie A
Burgerlijke gemeente Alphen aan den Rijn

Schaal: 1:2.500

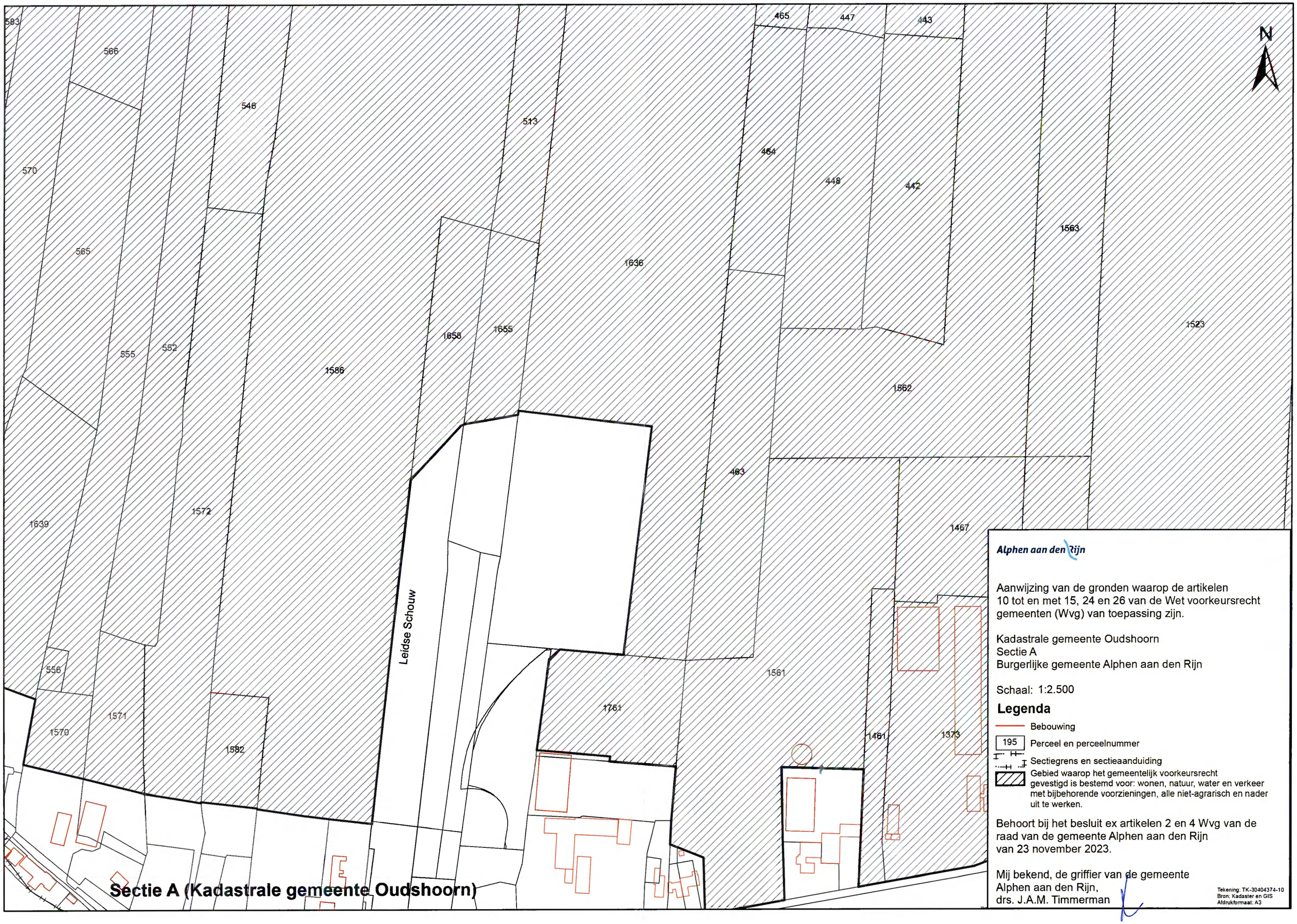
Legenda

- Bebouwing
- 195 — Perceel en perceelnummer
- Sectiegrens en sectieaanduiding
- Gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd is bestemd voor: wonen, natuur, water en verkeer met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

Behoort bij het besluit ex artikelen 2 en 4 Wvg van de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn van 23 november 2023.

Mij bekend, de griffier van de gemeente Alphen aan den Rijn:
drs. J.A.M. Timmerman

Tekening: TK-30404374-09
Bron: Kadaster en GIS
Afdrukformaat: A3



Sectie A (Kadastrale gemeente Oudshoorn)

Alphen aan den Rijn

Aanwijzing van de gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Kadastrale gemeente Oudshoorn
Sectie A
Burgerlijke gemeente Alphen aan den Rijn

Schaal: 1:2.500

Legenda

- Bebouwing
- 195 Perceel en perceelnummer
- Sectiegrens en sectieaanduiding
- Gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd is bestemd voor: wonen, natuur, water en verkeer met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

Behoort bij het besluit ex artikelen 2 en 4 Wvg van de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn van 23 november 2023.

Mij bekend, de griffier van de gemeente Alphen aan den Rijn,
drs. J.A.M. Timmerman

Tekening: TK-30404374-10
Bron: Kadaster en GIS
Afdrukformaat: A3

Sectie A (Kadastrale gemeente Oudshoorn)

Sectie C (Kadastrale gemeente Oudshoorn)

N

Nikkelweg

Titaniumweg

Kalkovenweg

IJzerweg

Bronsweg

Zinkweg

's-Molenaarspad

Heimanswetering

236 237 240 1692 1691 1443 1445 1032 1033 444 423 411 410 397 390 746 386 385 362 361 981 384 980 398 412 391 413 466 1563 1562 1523 1606 388 387 383 363 359 1407 1541 1542 1409 1410 1411 1412 1695 1413 1414 1415 1696 1416 1417 1418 1753

Alphen aan den Rijn

Aanwijzing van de gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Kadastrale gemeente Oudshoorn
Sectie A
Burgerlijke gemeente Alphen aan den Rijn

Schaal: 1:2.500

Legenda

- Bebouwing
- 195 Perceel en perceelnummer
- Sectiegrens en sectieaanduiding
- Gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd is bestemd voor: wonen, natuur, water en verkeer met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

Behoort bij het besluit ex artikelen 2 en 4 Wvg van de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn van 23 november 2023.

Mij bekend, de griffier van de gemeente Alphen aan den Rijn,
drs. J.A.M. Timmerman

Tekening: TK-30404374-11
Bron: Kadaster en GIS
Afdrukformaat: A3

Sectie A (Kadastrale gemeente Oudshoorn)

Sectie B (Kadastrale gemeente Koudekerk aan den Rijn)

N

's-Molenaarspad

Heimanswetering

Zaagmolenweg

Oude Rijn

Alphen aan den Rijn

Aanwijzing van de gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Kadastrale gemeente Oudshoorn
Sectie A
Burgerlijke gemeente Alphen aan den Rijn

Schaal: 1:2.500

Legenda

- Bebouwing
- 195 Perceel en perceelnummer
- Sectiegrens en sectieaanduiding
- Gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd is bestemd voor: wonen, natuur, water en verkeer met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

Behoort bij het besluit ex artikelen 2 en 4 Wvg van de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn van 23 november 2023.

Mij bekend, de griffier van de gemeente Alphen aan den Rijn,
drs. J.A.M. Timmerman

Tekening: TK-30404374-12
Bron: Kadaster en GIS
Afdrukformaat: A3

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 23-11-2023 ,nr 3188033
PL-30404374-02 De griffier

Perceelslijst Wet voorkeursrecht gemeenten.
Gemeente Alphen aan den Rijn, locatie 'Gnephoek'.

Lijst van één aangewezen perceelsgedeelte in de kadastrale gemeente Koudekerk aan den Rijn (sectie B) en aangewezen percelen en perceelsgedeelten in de kadastrale gemeente Oudshoorn (sectie A) te Alphen aan den Rijn, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn, zoals deze voorkomen op de tekeningen met nummers TK-30404374-07, TK-30404374-08, TK-30404374-09, TK-30404374-10, TK-30404374-11 en TK-30404374-12, behorende bij het besluit van de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn ex artikelen 2 en 4 Wvg van 23 november 2023.

In deze perceelslijst is rekening gehouden met de vierkante meters uit de openbare registers van het Kadaster. Van 13 percelen worden gedeelten daarvan in de aanwijzing betrokken. Deze oppervlakten zijn in onderstaande perceelslijst, naar beste weten en kunnen, indicatief weergegeven. De exacte oppervlakte van de aangewezen perceelsgedeelten zullen bij een voorgenomen vervreemding van de betreffende eigenaar nog door het Kadaster worden ingemeten.

Kadastrale toestandsdatum per 8 augustus 2023.

	omschrijving
sectie en nummer	B 4526
ter grootte van	7.700 m²
in aanwijzing opgenomen	6.547 m²
omschrijving	Water
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 203
ter grootte van	18.860 m²
in aanwijzing opgenomen	6.043 m²
omschrijving	Bouwwerken - waterwerken Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted] Opstal (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 204
ter grootte van	4.380 m²
in aanwijzing opgenomen	4.380 m²
omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

	omschrijving
sectie en nummer	A 205
ter grootte van	1.270 m²
in aanwijzing opgenomen	1.270 m²
omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
eigenaar	[redacted].
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 207
ter grootte van	9.890 m²
in aanwijzing opgenomen	9.890 m²
omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 217
ter grootte van	1.030 m²
in aanwijzing opgenomen	1.030 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 218
ter grootte van	910 m²
in aanwijzing opgenomen	910 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 219
ter grootte van	2.260 m²
in aanwijzing opgenomen	2.260 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 223
ter grootte van	760 m²
in aanwijzing opgenomen	760 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	

	omschrijving
sectie en nummer	A 224
ter grootte van	700 m²
in aanwijzing opgenomen	700 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 228
ter grootte van	1.620 m²
in aanwijzing opgenomen	1.620 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 229
ter grootte van	1.230 m²
in aanwijzing opgenomen	1.230 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 232
ter grootte van	1.190 m²
in aanwijzing opgenomen	1.190 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 233
ter grootte van	1.490 m²
in aanwijzing opgenomen	1.490 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]

	omschrijving
sectie en nummer	A 236
ter grootte van	1.440 m²
in aanwijzing opgenomen	1.440 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 237
ter grootte van	1.880 m²
in aanwijzing opgenomen	1.880 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 240
ter grootte van	1.690 m²
in aanwijzing opgenomen	1.690 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 359
ter grootte van	12.490 m²
in aanwijzing opgenomen	12.490 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 361
ter grootte van	9.790 m²
in aanwijzing opgenomen	9.790 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

	omschrijving
sectie en nummer	A 362
ter grootte van	13.300 m²
in aanwijzing opgenomen	13.300 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken (rechts)persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 363
ter grootte van	16.830 m²
in aanwijzing opgenomen	16.830 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken (rechts)persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 383
ter grootte van	16.200 m²
in aanwijzing opgenomen	16.200 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken (rechts)persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 384
ter grootte van	149 m²
in aanwijzing opgenomen	149 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken (rechts)persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 385
ter grootte van	9.340 m²
in aanwijzing opgenomen	9.340 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken (rechts)persoon: [redacted]

	omschrijving
sectie en nummer	A 386
ter grootte van	9.110 m²
in aanwijzing opgenomen	9.110 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken (rechts)persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 387
ter grootte van	16.350 m²
in aanwijzing opgenomen	16.350 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken (rechts)persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 388
ter grootte van	26.110 m²
in aanwijzing opgenomen	26.110 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken (rechts)persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 390
ter grootte van	8.210 m²
in aanwijzing opgenomen	8.210 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken (rechts)persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 391
ter grootte van	980 m²
in aanwijzing opgenomen	980 m²
omschrijving	Water
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken (rechts)persoon: [redacted]

	omschrijving
sectie en nummer	A 393
ter grootte van	2.110 m²
in aanwijzing opgenomen	2.110 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken (rechts)persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 394
ter grootte van	360 m²
in aanwijzing opgenomen	360 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 395
ter grootte van	209 m²
in aanwijzing opgenomen	209 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 397
ter grootte van	13.420 m²
in aanwijzing opgenomen	13.420 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 398
ter grootte van	149 m²
in aanwijzing opgenomen	149 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 400
ter grootte van	1.090 m²
in aanwijzing opgenomen	1.090 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

	omschrijving
sectie en nummer	A 401
ter grootte van	2.230 m²
in aanwijzing opgenomen	2.230 m²
omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken (rechts)persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 408
ter grootte van	2.690 m²
in aanwijzing opgenomen	2.235 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken (rechts)persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 410
ter grootte van	16.280 m²
in aanwijzing opgenomen	16.280 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 411
ter grootte van	14.800 m²
in aanwijzing opgenomen	14.800 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 412
ter grootte van	156 m²
in aanwijzing opgenomen	156 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 413
ter grootte van	1.190 m²
in aanwijzing opgenomen	1.190 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

	omschrijving
sectie en nummer	A 423
ter grootte van	17.640 m²
in aanwijzing opgenomen	17.640 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 442
ter grootte van	14.860 m²
in aanwijzing opgenomen	14.860 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 443
ter grootte van	15.460 m²
in aanwijzing opgenomen	15.460 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 444
ter grootte van	15.180 m²
in aanwijzing opgenomen	15.180 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 445
ter grootte van	15.620 m²
in aanwijzing opgenomen	15.620 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 446
ter grootte van	287 m²
in aanwijzing opgenomen	287 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

	omschrijving
sectie en nummer	A 447
ter grootte van	14.190 m²
in aanwijzing opgenomen	14.190 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 448
ter grootte van	14.810 m²
in aanwijzing opgenomen	14.810 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 463
ter grootte van	15.100 m²
in aanwijzing opgenomen	15.100 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 464
ter grootte van	8.610 m²
in aanwijzing opgenomen	8.610 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 465
ter grootte van	10.820 m²
in aanwijzing opgenomen	10.820 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 466
ter grootte van	1.790 m²
in aanwijzing opgenomen	1.790 m²
omschrijving	Water
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

	omschrijving
sectie en nummer	A 467
ter grootte van	12.280 m²
in aanwijzing opgenomen	12.280 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 513
ter grootte van	15.310 m²
in aanwijzing opgenomen	15.310 m²
omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 545
ter grootte van	11.970 m²
in aanwijzing opgenomen	11.970 m²
omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 546
ter grootte van	18.170 m²
in aanwijzing opgenomen	18.170 m²
omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 552
ter grootte van	22.620 m²
in aanwijzing opgenomen	22.620 m²
omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 553
ter grootte van	17.230 m²
in aanwijzing opgenomen	17.230 m²
omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

	omschrijving
sectie en nummer	A 554
ter grootte van	570 m²
in aanwijzing opgenomen	570 m²
omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 555
ter grootte van	23.360 m²
in aanwijzing opgenomen	23.360 m²
omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 556
ter grootte van	600 m²
in aanwijzing opgenomen	600 m²
omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 565
ter grootte van	15.160 m²
in aanwijzing opgenomen	15.160 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	Aandeel ½: [redacted] Aandeel ½: [redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted] Betrokken samenwerkingsverband: [redacted]
sectie en nummer	A 566
ter grootte van	16.700 m²
in aanwijzing opgenomen	16.700 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	Aandeel ½: [redacted] Aandeel ½: [redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted] Betrokken samenwerkingsverband: [redacted]

	omschrijving
sectie en nummer	A 567
ter grootte van	400 m²
in aanwijzing opgenomen	400 m²
omschrijving	Water
eigenaar	Aandeel ½: [redacted] Aandeel ½: [redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted] [redacted] Betrokken samenwerkingsverband: [redacted]
sectie en nummer	A 568
ter grootte van	16.330 m²
in aanwijzing opgenomen	16.330 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	Aandeel ½: [redacted] Aandeel ½: [redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted] [redacted] Betrokken samenwerkingsverband: [redacted]
sectie en nummer	A 569
ter grootte van	10.720 m²
in aanwijzing opgenomen	10.720 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 570
ter grootte van	29.550 m²
in aanwijzing opgenomen	29.550 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 582
ter grootte van	7.930 m²
in aanwijzing opgenomen	7.930 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

	omschrijving
sectie en nummer	A 583
ter grootte van	20.510 m²
in aanwijzing opgenomen	20.510 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 584
ter grootte van	520 m²
in aanwijzing opgenomen	520 m²
omschrijving	Water
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 585
ter grootte van	10.970 m²
in aanwijzing opgenomen	10.970 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 586
ter grootte van	470 m²
in aanwijzing opgenomen	470 m²
omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 587
ter grootte van	7.130 m²
in aanwijzing opgenomen	7.130 m²
omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 588
ter grootte van	12.830 m²
in aanwijzing opgenomen	12.830 m²
omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

	omschrijving
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 589 400 m² 400 m² Perceel grond - gebruik onbekend [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 590 16.910 m² 16.910 m² Perceel grond - gebruik onbekend [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 591 15.780 m² 13.146 m² Perceel grond - gebruik onbekend [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 599 11.300 m² 8.200 m² Terrein (teelt - kweek) [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 600 21.120 m² 21.120 m² Terrein (teelt - kweek) [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 601 350 m² 350 m² Water [redacted] Betrokken persoon: [redacted]

	omschrijving
sectie en nummer	A 602
ter grootte van	18.180 m²
in aanwijzing opgenomen	18.180 m²
omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 603
ter grootte van	17.020 m²
in aanwijzing opgenomen	17.020 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 604
ter grootte van	242 m²
in aanwijzing opgenomen	242 m²
omschrijving	Water
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 630
ter grootte van	21.150 m²
in aanwijzing opgenomen	21.150 m²
omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 631
ter grootte van	300 m²
in aanwijzing opgenomen	300 m²
omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 632
ter grootte van	4.620 m²
in aanwijzing opgenomen	4.620 m²
omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

	omschrijving
sectie en nummer	A 633
ter grootte van	27.670 m²
in aanwijzing opgenomen	27.670 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 634
ter grootte van	6.490 m²
in aanwijzing opgenomen	6.490 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 635
ter grootte van	5.200 m²
in aanwijzing opgenomen	5.200 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 636
ter grootte van	6.660 m²
in aanwijzing opgenomen	6.660 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 637
ter grootte van	5.930 m²
in aanwijzing opgenomen	5.930 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]

	omschrijving
sectie en nummer	A 638
ter grootte van	19.580 m²
in aanwijzing opgenomen	19.580 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 639
ter grootte van	21.250 m²
in aanwijzing opgenomen	21.250 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 640
ter grootte van	25.490 m²
in aanwijzing opgenomen	25.490 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 641
ter grootte van	1.100 m²
in aanwijzing opgenomen	1.100 m²
omschrijving	Water
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 746
ter grootte van	10.870 m²
in aanwijzing opgenomen	10.870 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken (rechts)persoon: [redacted]

	omschrijving
sectie en nummer	A 980
ter grootte van	370 m²
in aanwijzing opgenomen	370 m²
omschrijving	Water
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken (rechts)persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 981
ter grootte van	270 m²
in aanwijzing opgenomen	270 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1032
ter grootte van	3.010 m²
in aanwijzing opgenomen	3.010 m²
omschrijving	Wonen (agrarisch)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1033
ter grootte van	650 m²
in aanwijzing opgenomen	650 m²
omschrijving	Wonen (agrarisch)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1288
ter grootte van	665 m²
in aanwijzing opgenomen	665 m²
omschrijving	Water
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 1373
ter grootte van	21.403 m²
in aanwijzing opgenomen	21.403 m²
omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor) Erf – tuin
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

	omschrijving
sectie en nummer	A 1377
ter grootte van	3.205 m²
in aanwijzing opgenomen	3.205 m²
omschrijving	Wonen Erf – tuin
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1378
ter grootte van	590 m²
in aanwijzing opgenomen	590 m²
omschrijving	Bedrijvigheid (industrie)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1380
ter grootte van	11.040 m²
in aanwijzing opgenomen	11.040 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

	omschrijving
sectie en nummer	A 1395
ter grootte van	1.770 m²
in aanwijzing opgenomen	1.770 m²
omschrijving	Erf – tuin
eigenaar	Vereniging van eigenaren: [redacted]
zakelijk gerechtigde	Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel: [redacted]
opmerkingen	Het recht van eigendom is gesplitst in appartementsrechten: Oudshoorn A 1663 A1 Oudshoorn A 1663 A2 Oudshoorn A 1663 A3 Oudshoorn A 1663 A4 Oudshoorn A 1663 A5 Oudshoorn A 1663 A6 Oudshoorn A 1663 A7 Oudshoorn A 1663 A8 Oudshoorn A 1663 A9 Oudshoorn A 1663 A10 Oudshoorn A 1663 A11 Oudshoorn A 1663 A12 Oudshoorn A 1663 A13 Oudshoorn A 1663 A14 Oudshoorn A 1663 A15 Oudshoorn A 1663 A16 Oudshoorn A 1663 A17 Oudshoorn A 1663 A18 Oudshoorn A 1663 A19 Oudshoorn A 1663 A20 Oudshoorn A 1663 A21 Oudshoorn A 1663 A22 Oudshoorn A 1663 A25 Oudshoorn A 1663 A26
sectie en nummer	A 1407
ter grootte van	180 m²
in aanwijzing opgenomen	180 m²
omschrijving	Erf – tuin
eigenaar	Aandeel ½: [redacted] Aandeel ½: [redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

	omschrijving
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1409 320 m² 320 m² Erf – tuin [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1410 305 m² 305 m² Erf – tuin [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1411 235 m² 235 m² Bedrijvigheid (kas) [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1412 435 m² 435 m² Erf – tuin [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1413 435 m² 435 m² Erf – tuin Aandeel ½: [redacted] Aandeel ½: [redacted] Betrokken persoon: [redacted] [redacted] Betrokken persoon: [redacted] [redacted]

	omschrijving
sectie en nummer	A 1414
ter grootte van	665 m²
in aanwijzing opgenomen	665 m²
omschrijving	Erf - tuin
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 1415
ter grootte van	605 m²
in aanwijzing opgenomen	605 m²
omschrijving	Erf – tuin
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1416
ter grootte van	830 m²
in aanwijzing opgenomen	830 m²
omschrijving	Erf – tuin
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1417
ter grootte van	475 m²
in aanwijzing opgenomen	475 m²
omschrijving	Erf – tuin
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1418
ter grootte van	865 m²
in aanwijzing opgenomen	865 m²
omschrijving	Erf – tuin
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 1430
ter grootte van	12.615 m²
in aanwijzing opgenomen	12.615 m²
omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

	omschrijving
sectie en nummer	A 1443
ter grootte van	13.964 m²
in aanwijzing opgenomen	5.672 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 1445
ter grootte van	5.710 m²
in aanwijzing opgenomen	5.710 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1461
ter grootte van	4.390 m²
in aanwijzing opgenomen	4.390 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1467
ter grootte van	11.190 m²
in aanwijzing opgenomen	11.190 m²
omschrijving	Bedrijvigheid (industrie) Bedrijvigheid (detailhandel)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1496
ter grootte van	430 m²
in aanwijzing opgenomen	430 m²
omschrijving	Bedrijvigheid (industrie)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

	omschrijving
sectie en nummer	A 1516
ter grootte van	9.009 m²
in aanwijzing opgenomen	8.473 m²
omschrijving	Wonen met bedrijvigheid Erf – tuin
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 1519
ter grootte van	1.685 m²
in aanwijzing opgenomen	1.685 m²
omschrijving	Bedrijvigheid (industrie) Erf – tuin
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1520
ter grootte van	315 m²
in aanwijzing opgenomen	315 m²
omschrijving	Bedrijvigheid (industrie)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1523
ter grootte van	114.224 m²
in aanwijzing opgenomen	114.224 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1524
ter grootte van	1.000 m²
in aanwijzing opgenomen	1.000 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken (rechts)persoon: [redacted]

	omschrijving
sectie en nummer	A 1525
ter grootte van	3.630 m²
in aanwijzing opgenomen	3.017 m²
omschrijving	Wonen (agrarisch)
	Erf – tuin
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1541
ter grootte van	155 m²
in aanwijzing opgenomen	155 m²
omschrijving	Erf – tuin
eigenaar	Aandeel ½: [redacted]
	Aandeel ½: [redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1542
ter grootte van	195 m²
in aanwijzing opgenomen	195 m²
omschrijving	Erf – tuin
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1551
ter grootte van	480 m²
in aanwijzing opgenomen	38 m²
omschrijving	Water
eigenaar	Aandeel ½: [redacted]
	Aandeel ½: De [redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1561
ter grootte van	41.140 m²
in aanwijzing opgenomen	37.450 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1562
ter grootte van	50.974 m²
in aanwijzing opgenomen	50.974 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

	omschrijving
sectie en nummer	A 1563
ter grootte van	47.310 m²
in aanwijzing opgenomen	47.310 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1564
ter grootte van	14.440 m²
in aanwijzing opgenomen	14.440 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1567
ter grootte van	112.010 m²
in aanwijzing opgenomen	112.010 m²
omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
eigenaar	[redacted].
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1570
ter grootte van	2.880 m²
in aanwijzing opgenomen	2.880 m²
omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1571
ter grootte van	4.990 m²
in aanwijzing opgenomen	4.990 m²
omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1572
ter grootte van	23.875 m²
in aanwijzing opgenomen	21.726 m²
omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

	omschrijving
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1582 3.980 m² 3.980 m² Terrein (teelt - kweek) [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1586 188.250 m² 188.250 m² Terrein (teelt - kweek) [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1600 25.126 m² 22.920 m² Terrein (grasland) [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1606 66.518 m² 66.518 m² Terrein (grasland) [redacted] Betrokken (rechts)persoon: [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1620 2.120 m² 2.120 m² Bedrijvigheid (industrie) Erf – tuin Aandeel ½: [redacted] Aandeel ½: [redacted] Betrokken persoon: [redacted] Betrokken persoon: [redacted]

	omschrijving
sectie en nummer	A 1636
ter grootte van	134.652 m²
in aanwijzing opgenomen	134.652 m²
omschrijving	Wonen Erf – tuin
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1639
ter grootte van	18.295 m²
in aanwijzing opgenomen	17.310 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	Aandeel ½: [redacted] Aandeel ½: [redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted] Betrokken samenwerkingsverband: [redacted]
sectie en nummer	A 1644
ter grootte van	38.607 m²
in aanwijzing opgenomen	38.607 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 1645
ter grootte van	9.895 m²
in aanwijzing opgenomen	9.895 m²
omschrijving	Terrein (grasland)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1655
ter grootte van	5.540 m²
in aanwijzing opgenomen	5.540 m²
omschrijving	Terrein (teelt - kweek)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

	omschrijving
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1658 6.930 m² 6.930 m² Terrein (teelt - kweek) [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1663 A1 Onbekend Geheel Bedrijvigheid (industrie) [redacted] Vereniging van eigenaren: [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1663 A2 Onbekend Geheel Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid) [redacted] Vereniging van eigenaren: [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1663 A3 Onbekend Geheel Bedrijvigheid (industrie) [redacted] Vereniging van eigenaren: [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1663 A4 Onbekend Geheel Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid) [redacted] Betrokken persoon: [redacted] Vereniging van eigenaren: [redacted]

	omschrijving
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1663 A5 Onbekend Geheel Bedrijvigheid (industrie) Parkeren Aandeel ½: [redacted] Aandeel ½: [redacted] Vereniging van eigenaren: [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1663 A6 Onbekend Geheel Bedrijvigheid (industrie) Parkeren [redacted] Betrokken persoon: [redacted] Vereniging van eigenaren: [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1663 A7 Onbekend Geheel Bedrijvigheid (kantoor) [redacted] Vereniging van eigenaren: [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1663 A8 Onbekend Geheel Bedrijvigheid (industrie) Aandeel ½: [redacted] (overleden) Aandeel ½: [redacted] Betrokken persoon: [redacted] Betrokken persoon: [redacted] Vereniging van eigenaren: [redacted]

	omschrijving
sectie en nummer	A 1663 A9
ter grootte van	Onbekend
in aanwijzing opgenomen	Geheel
omschrijving	Bedrijvigheid (industrie)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Vereniging van eigenaren: [redacted]
sectie en nummer	A 1663 A10
ter grootte van	Onbekend
in aanwijzing opgenomen	Geheel
omschrijving	Bedrijvigheid (industrie)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Vereniging van eigenaren: [redacted]
sectie en nummer	A 1663 A11
ter grootte van	Onbekend
in aanwijzing opgenomen	Geheel
omschrijving	Bedrijvigheid (industrie)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Vereniging van eigenaren: [redacted]
sectie en nummer	A 1663 A12
ter grootte van	Onbekend
in aanwijzing opgenomen	Geheel
omschrijving	Bedrijvigheid (industrie) Parkeren
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Vereniging van eigenaren: [redacted]

	omschrijving
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1663 A13 Onbekend Geheel Bedrijvigheid (industrie) Aandeel ½: [redacted] Aandeel ½: [redacted] Betrokken persoon: [redacted] [redacted] Betrokken persoon: [redacted] [redacted] Vereniging van eigenaren: [redacted] [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1663 A14 Onbekend Geheel Bedrijvigheid (industrie) [redacted] Vereniging van eigenaren: [redacted] [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1663 A15 Onbekend Geheel Bedrijvigheid (industrie) [redacted] Vereniging van eigenaren: [redacted] [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1663 A16 Onbekend Geheel Bedrijvigheid (industrie) [redacted] Betrokken persoon: [redacted] [redacted] Vereniging van eigenaren: [redacted] [redacted]

	omschrijving
sectie en nummer	A 1663 A17
ter grootte van	Onbekend
in aanwijzing opgenomen	Geheel
omschrijving	Parkeren
eigenaar	Aandeel ½: [redacted] Aandeel ½: [redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Vereniging van eigenaren: [redacted]
sectie en nummer	A 1663 A18
ter grootte van	Onbekend
in aanwijzing opgenomen	Geheel
omschrijving	Parkeren
eigenaar	Aandeel ½: [redacted] Aandeel ½: [redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted] Betrokken persoon: [redacted] Vereniging van eigenaren: [redacted]
sectie en nummer	A 1663 A19
ter grootte van	Onbekend
in aanwijzing opgenomen	Geheel
omschrijving	Parkeren
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Vereniging van eigenaren: [redacted]
sectie en nummer	A 1663 A20
ter grootte van	Onbekend
in aanwijzing opgenomen	Geheel
omschrijving	Parkeren
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	Vereniging van eigenaren: [redacted]

	omschrijving
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1663 A21 Onbekend Geheel Parkeren [redacted] Vereniging van eigenaren: [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1663 A22 Onbekend Geheel Parkeren [redacted] Vereniging van eigenaren: [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1663 A25 Onbekend Geheel Parkeren [redacted] Betrokken persoon: [redacted] Vereniging van eigenaren: [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1663 A26 Onbekend Geheel Parkeren [redacted] Betrokken persoon: [redacted] Vereniging van eigenaren: [redacted]
sectie en nummer ter grootte van in aanwijzing opgenomen omschrijving eigenaar zakelijk gerechtigde opmerkingen	A 1664 1.416 m² 1.416 m² Terrein (teelt - kweek) [redacted]

	omschrijving
sectie en nummer	A 1665
ter grootte van	1.264 m²
in aanwijzing opgenomen	1.264 m²
omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1691
ter grootte van	3.990 m²
in aanwijzing opgenomen	3.990 m²
omschrijving	Wonen (agrarisch)
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1692
ter grootte van	3.340 m²
in aanwijzing opgenomen	3.340 m²
omschrijving	Onbekend
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	Erfpacht (recht van): [redacted]
opmerkingen	Betrokken persoon: [redacted]
sectie en nummer	A 1695
ter grootte van	652 m²
in aanwijzing opgenomen	652 m²
omschrijving	Onbekend
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1696
ter grootte van	2.578 m²
in aanwijzing opgenomen	2.578 m²
omschrijving	Onbekend
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

	omschrijving
sectie en nummer	A 1732
ter grootte van	1.693 m²
in aanwijzing opgenomen	1.693 m²
omschrijving	Onbekend
eigenaar	Aandeel ¼: [redacted] Aandeel ¼: [redacted] Aandeel ¼: [redacted] Aandeel ¼: [redacted]
zakelijk gerechtigde	Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel: [redacted]
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1753
ter grootte van	128 m²
in aanwijzing opgenomen	128 m²
omschrijving	Onbekend
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	
sectie en nummer	A 1761
ter grootte van	8.840 m²
in aanwijzing opgenomen	8.840 m²
omschrijving	Onbekend
eigenaar	[redacted]
zakelijk gerechtigde	
opmerkingen	

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn van 23 november 2023.

Mij bekend,
de griffier van de gemeente Alphen aan den Rijn,

drs. J.A.M. Timmerman

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 27-11-2023 om 14:08 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 87647 nummer 57.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was geautoriseerd door middel van een elektronische toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de Regeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bestemmingsplangegevens

POLDER VIERAMBACHT

BLAD 2

POLDER VROUWGEEST

POLDER GNEPHOEK

RINGDIJK

OUDE RIJN

HEMMANGWETERING

OUDE LANDSCHE WETERING

NOTWEG

KOPERWEG

IJZERWEG

ZANDWEG

TALJOVENWEG

OVERLEG
17 juli 1989
1e TERVISIELEGGING
4 juli 1990
VASTSTELLING
22 nov. 1990
GOEDKEURING

K.B.

GEWIJZIGD
Febr. 1990
April 1990
4 juli '90

Gemeente Alphen aan den Rijn

Bestemmingsplan
"Buitengebied- West"

WERKNR.	100 209 000	GETEKEND	[redacted]
SCHAAL	1 : 2500	FORMAAT	96 x 117
DATUM	JULI 1989	BLAD	1 van 4

KuiperCompagnons
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur BV
Weena 723 Postbus 29059 3001 GB Rotterdam Telefoon 010-4 33 00 99
Amsterdamseweg 100 Postbus 973 6800 AZ Arnhem Telefoon 085-5170 60

BESTEMMINGEN

Agrarische doeleinden

Art. 3 La — Gebied met landschappelijke waarden en agrarische doeleinden

Art. 3 La(b) — Gebied met landschappelijke waarden en agrarische doeleinden, bouwperceel.

Art. 4 La(o) — Gebied met landschappelijke waarden en agrarische doeleinden, onbebouwd

Art. 5 Ah(i) — Agrarische doeleinden, intensieve veehouderij

Art. 6 Ah(th) — Agrarische doeleinden, technische hulpbedrijven

Art. 7 As — Agrarische doeleinden, sierteelt

Art. 7 As(b) — Agrarische doeleinden, sierteelt met bouwperceel

Art. 8 A(kw) — Kwekerijbedrijf, met bijbehorende erven

Woondoeleinden

Art. 9 W — Woningen, met bijbehorende erven

Art. 10 W+C — Woning en caravanstalling

Art. 11 WL — Ligplaats woonschepen

Bedrijfsdoeleinden

Art. 12 B - A — Bedrijven - A
- B(ol) Oliehandel
- B(ac) Asfaltcentrale
- B(bm) Bouwmaterialenhandel
- B(bw) Betonwarenfabriek
- B(g) Garagebedrijf
- B(i) Isolatiematerialenbedrijf
- B(bd) Bakkerij, detailhandel

Al dan niet met bijbehorende erven

Art. 13 B - B — Bedrijven - B
- B(a) Autowerkplaats
- B(af) Aannemers- en timmerbedrijf
- B(ma) Machinehandel

Al dan niet met bijbehorende erven

Bedrijfsdoeleinden

Art. 14 B(hk) — Hondenkennel, met bijbehorende erven

Art. 15 H — Horecabedrijf, met bijbehorende erven

Art. 16 K — Kantoren, met bijbehorende erven

Maatschappelijke doeleinden

Art. 17 M — Maatschappelijke doeleinden

Art. 18 Mo(o) — Overheidsvoorzieningen, opslag, met bijbehorende erven

Art. 19 M(n) — Nutsvoorzieningen

Art. 20 Mn(m) — Molen, met bijbehorende erven

Art. 21 Mn(gm) — Gemaal, met bijbehorende erven

Art. 22 — Waterstaatsdoeleinden

Art. 23 Mn(gtl) — Gastransportleiding

Recreatieve doeleinden

Art. 24 Rd(v) — Volkstuinen

Landschappelijke doeleinden

Art. 25 N(hw) — Houtopstanden

Art. 26 N(o) — Natuurontwikkelingsgebied

Art. 27 G — Groenvoorzieningen

Art. 28 T — Tuin

Art. 29 E — Onbebouwd erf

Art. 30 — Water

Art. 31 Vw(f)+N — Fietspad met natuurwaarden

Verkeersdoeleinden

Art. 32 V — Verkeersdoeleinden

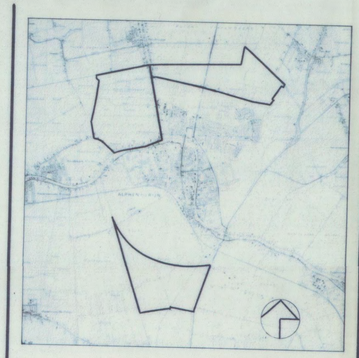
Art. 33 Vw(f) — Fietspad

Art. 34 Vr(s) — Spoorweg

Art. 35 Vs(w) — Waterweg

AANDUIDINGEN

- Topografische gegevens
- Bestemmingsgrens
- Bebouwingsgrens
- Bebouwingsvlak
- Gedeelte bebouwingsvlak
- Talud
- Brug
- Duiker
- Grens wijzigingsbevoegdheid
- 300 m — Zone molen-biotoop
- Gemeentegrens
- Grens van het bestemmingsplan
- Bladgrens
- Behorende tot een bouwperceel
- Monument
- Bebouwingsklasse I, II
- WL(2) — Maximum aantal woonschepen
- 40% — Bebouwingspercentage t.o.v. het bebouwingsvlak
- 20 — Maten in meters
- Maximum bouwhoogte
- Maximum goothoogte
- Grens geluidgevoelige bebouwing, wegverkeerslawaai
- Grens geluidgevoelige bebouwing, industrielawaai
- 19 — Straalpad met hoogteaanduiding in meters tov NAP
- Huisnummer



RENVOOIBLAD

OVERLEG	
17 juli 1989	
1e TERVISIELEGGING	
4 juli 1990	
VASTSTELLING	
22 nov. 1990	
GOEDKEURING	
K.B.	
GEWIJZIGD	
Febr. 1990	
April 1990	
4 juli '90	

Gemeente Alphen aan den Rijn

Bestemmingsplan

"Buitengebied- West"

WERKNR.	100 209 000	GETEKEND	
SCHAAL		FORMAAT	95×60
DATUM	JULI 1989	BLAD	4 van 4

KuiperCompagnons

Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur BV

Weena 723 Postbus 29059 3001 GB Rotterdam Telefoon 010-4 33 00 99

Amsterdamseweg 100 Postbus 973 6800 AZ Arnhem Telefoon 085-5170 60

Rekensheets Complexwaarde

Rekensheets Gebruikswaarde

Uitdraai van het rekenmodel van het kostenverhaalsgebied

Alphen aan den Rijn
Gnephoek (Nabij 24-A) (nr. 14)

Indicatief waarde advies

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026 T.25.075

OPDRACHT / OPNAME

Datum opdracht	1 januari 2026	Type taxatie	Volledige taxatie
Naam opdrachtgever	Gemeente Alphen aan den Rijn	Type bezichtiging	Gevel taxatie
Contactpersoon	[redacted] Msc. MSRE	Datum opname en inspectie	29 januari 2026
Eerste taxateur	[redacted] MRE MRICS RT REV	Waardepeildatum	1 januari 2026
Tweede taxateur	[redacted] MRICS RT REV		

OBJECT

Korte object omschrijving	Bedrijfsruimte	Kadastale gemeente	Oudshoorn
Adres	Gnephoek (Nabij 24-A) (nr. 14)	Sectie	A
Postcode	2401 LP	Nummer	1524 en 1525 (ged.)
Plaats	Alphen aan den Rijn	Grootte (m^2)	4.630
		Cultuur	Terrein (grasland)

DOEL TAXATIE

Doel van de taxatie	Interne doeleidne

WAARDERING

Rekeninghoudend met de omstandigheden welke op de waarde van invloed zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde overwegingen en uitgangspunten, vergelijking van verkochte en/of verhuurde objecten, wordt de onderhavige onroerende zaak getaxeerd op:

Een marktwaarde, van:

€ 950.000,00

Zegge: --negenhonderd en vijftig duizend euro --

Voor een nadere toelichting op de waardering en achtergrond informatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen wij naar de bijgevoegde informatie.

UITGANGSPUNTEN

a.) Ondergetekenden hebben zich bij de waardering uitsluitend gebaseerd op aangeleverde informatie van de opdrachtgever. Dit -verkorte- taxatieverslag is onlosmakelijk verbonden aan de ondergenoemde randvoorwaarden. Opdrachtgever heeft door akkoordbevinden van de opdrachtbrief verklaard alle voor de taxatie relevante informatie aan de taxateur te hebben medegedeeld c.q. overhandigd.

b.) In het kader van deze taxatie is er vanuit gegaan dat er geen negatieve milieuaspecten, zoals bodemverontreining, verwerkte materialen en/of ondergrondse tanks aanwezig zijn, die de waarde op korte of lange termijn beïnvloeden.

Voor alle overige uitgangspunten die ten grondslag liggen aan deze taxatie verwijzen wij naar "Voorwaarden Taxatie".

BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

- Bij het vaststellen van de waarde zijn taxaterus er vanuit gegaan dat de opstallen per peildatum vrij van huur en gebruik kunnen worden geleverd.

AANSPRAKELIJKHEID

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik door anderen dan opdrachtgever en/of (financiële) instellingen voor zover deze met name als opdrachtgever in dit rapport zijn benoemd. Indien onder het doel van de taxatie geen (financliële) instelling is vermeld, beperkt de aansprakelijkheid zich tot de opdrachtgever en de (financiële) instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancieerd.

Indicatief waarde advies

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026 T.25.075

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Bestemmingsplan	Buitengebied Alphen West
Datum vastgesteld	15 maart 2018
Bestemming	Agrarische doeleinden (techn. Hulpbedrijven)
Voorschriften	Artikel 6

OBJECT

Bouwjaar	2007	Renovaties	-
Constructie	Staalconstructie	Afwerkingsniveau	Standaard
Fundering	Paalfundering	Onderhoud installaties	Goed
Dak	Zadel kap	Verwarming	CV -installatie met radiatoren
Gevel	Stalen gevelbeplating	Koelingsinstallatie	Airconditioning
Vloeren	Betonnen vloeren	Luchtbehandeling	Mechanisch afzuiging
Kozijnen	Hout	Brandpreventiemiddelen	Haspels en poederblussers
Beglazing	Dubbel glas	Buitenterrein	Klinkerbestrating en groenvoorz.

LOCATIE BEREIKBAARHEID

Locatiebeoordeling	Redelijk	Bereikbaarheid	Redelijk
Ligging	Buitengebied	Voorzieningen	Matig
		Parkeermogelijkheden	Goed

COURANTHEID

Als belegging	Slecht	Voor verhuur	Slecht
Voor eigen gebruik	Redelijk tot goed		

VERHUUR-/GEBERUIKSITUATIE

Gebruiksituatie	Single tenant	Aantal gebruikers	1

ONDERHOUDSTOESTAND

Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:

Algehele staat van onderhoud	Goed

Dakconstructie	Niet bekend	Schilderwerk (extern)	Niet bekend
Dakbedekking	Niet bekend	Vloeren	Niet bekend
Gevels	Niet bekend	Plafonds	Niet bekend
Kozijnen	Niet bekend	Afwerking	Niet bekend
Schilderwerk (interieur)	Niet bekend	Installaties	Niet bekend

VERONTREINIGING(EN)

De geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

Bodemverontreiniging	Geen andere informatie bekend bij het bodemloket.
Asbesthoudende materialen	Aanneme: niet aanwezig.
Ondergrondse tanks	Aanname: niet aanwezig.

SWOT-ANALYSE VAN HET OBJECT

Sterkte(n) en kansen	Het obejct kent, voor zover zichtbaar, een beperkt aandeel kantoren t.o.v. de bedrijfsruimte
	Het obejct voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Zwakte(n) en bedreigingen	De locatie kent een grote afstand ten opzichte van uitvalswegen.
	Objecten die minder goed scoren op duurzaamheid zijn lastig te financieren.
	Het object heeft een agarrische bestemming.

BIJZONDERHEDEN EN AFWIJKINGEN

Onderhavig obejct is gewaardeerd op basis van een geveltaxatie. Taxateurs hebben ook geen beschikking gehad over gemaatvoerde tekeningen. De waardering is gebaseerd op een meting van de oppervlakten via satelliet.

Tussentijdse wijzigingen
Voor zover aan taxateur bekend hebben zich tussen waardepeildatum en uitgifte van deze rapportage geen (bijzondere) wijzigingen voorgedaan.

TOELICHTING OP DE WAARDERING

Taxateurs hebben onderhavig obejct gewaardeerd op basis van een combinatie van een gecorrigeerde vervanginsgwaardemethode en inkomsten benadering. Dit omdat de bestemming van het perceel een agarische bestemming betreft. Voor zover taxateurs kunnen overzien is er op de locatie een onderzoekscentrum aanwezig, waarvan de opstallen toch een zekere bedrijfsmatig karakter hebben. Er is daarom ook gekeken naar huur-referenties van bedrijfsruimte,m waarbij een een afslag (deprectiatie) is toegepast wegens de vigerende bestemming. Zichtbaar is dat voor reguliere bedrijfsruimten de huurwaarde van bedrijfsruimte beweegt in een bandbreedte rond € 65,00 per m² VVO. Gelet op de bestemming hebben taxateurs de huurwaarde van de aanwezige bedrijfsruimte gewaardeerd op € 55,00 per m² VVO.

Taxateurs hebben enkele koopreferenties van soortgelijke bdrijfsruimten geanalyseerd, waarbij met name is gezocht naar een soortgelijk bouwjaar. Hierbij signaleren taxateurs aanvangsrendementen in een bandbreedte tussen 8,0% en 9,0% met een gemddelde rond 8,40%. Op basis van de koop-referenyies hebben taxateurs het marktconforme BAR, gelet op de agrarische bestemming, gewaardeerrd in een bandbreedte rond 9,0%.

Highest and best use
Taxateurs hebben een voortgezet soortgelijk gebruik als bedrijfsruimte, showroomruimte met kantoor beoordeeld als meest waarschijnlijke en meest doeltreffende gebruik.

TAXATIEONZEKERHEID

Bij het taxeren van vastgoedobjecten is er altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Een taxatie blijft een zo zorgvuldige mogelijk theoretische berekening van de waarde van het object. Bij onderhavige taxatieopdracht is taxateur geconfronteerd met:
- Het ontbreken van een inpandige opname ter plaatse, waardoor geen exact oordeel kan worden gegeven van de indeling en staat van onderhoud;
- Het ontbreken van plattegronden welke zijn voorzien van een concrete maatvoering;
- Het ontbreken van een exacte opgave van eventuele huursituatie;

Per saldo is sprake van een verhoogde taxatieonzekerheid.

Wij adviseren u om periodiek een update van de waardering uit te laten voeren indien u het object wilt verkopen (of aankopen). Ook adviseren wij u om in een dergelijk geval deskundig marketingadvies te overwegen.

BACKTESTING

-

PROCEDURE CONCEPTRAPPORTAGE

De taxateur heeft voor uitgifte van de definitieve rapportage, met inachtname van RICS richtlijn VS 6.11, een concept-rapportage aangeleverd en besproken. Naar aanleiding van deze concept-rapportage zijn de navolgende aspecten in de rapportage gewijzigd:

a.) Behoudens tekstuele aanpassingen hebben zich geen wijzigen in de vastgestelde marktwaarde voorgedaan.

COLLEGIALE TOETSING (PEER REVIEWS)

Wij hanteren het zogenaamde "vier ogen principe". Dat houdt in dat ons rapport door een eveneens onafhankelijke gekwalificeerde taxateur is gecontroleerd.

HOPMAN & SCHREUDER
TAXATIES EN CONSULTANCY BV

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Bouwkundige werken	Vervangingswaarde (v.v.)					Correctie techniscch veroudering						Correctie functionele veroudering					Totaal gecorr.
	Aantal	Eenh.	Prijs p.e.	Verdeling	VV excl. BTW	Bouwjaar	Levensduur	Restwaarde	Afschrijving	Restduur	Afschrijving	Economisch	Bouwwijze	Belemmeringen	Exc. kosten	Afschrijving	vervanginswaarde
Bedrijfsruimte I																	
- Fundering (onderbouw)	1.450,0	m² BVO	75,00	11,2%	108.750,00	2007	40	25,0%	35,6%	21	38.742,19	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00	70.007,81
- Casco (bovenbouw)	1.450,0	m² BVO	450,00	67,4%	652.500,00	2007	40	25,0%	35,6%	21	232.453,13	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00	420.046,88
- Afbouw	1.450,0	m² BVO	5,00	0,7%	7.250,00	2007	25	10,0%	68,4%	6	4.959,00	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00	2.291,00
- Inbouw	1.450,0	m² BVO	0,00	0,0%	0,00	2007	15	0,0%	100,0%	0	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00	0,00
- W-installaties	1.450,0	m² BVO	65,00	9,7%	94.250,00	2007	25	10,0%	68,4%	6	64.467,00	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00	29.783,00
- E-installaties	1.450,0	m² BVO	35,00	5,2%	50.750,00	2007	25	10,0%	68,4%	6	34.713,00	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00	16.037,00
			630,00														
Bedrijfsruimte II																	
- Fundering (onderbouw)	75,0	m² BVO	75,00	0,6%	5.625,00	2007	40	25,0%	35,6%	21	2.003,91	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00	3.621,09
- Casco (bovenbouw)	75,0	m² BVO	550,00	4,3%	41.250,00	2007	40	25,0%	35,6%	21	14.695,31	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00	26.554,69
- Afbouw	75,0	m² BVO	10,00	0,1%	750,00	2007	25	10,0%	68,4%	6	513,00	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00	237,00
- Inbouw	75,0	m² BVO	0,00	0,0%	0,00	2007	15	0,0%	100,0%	0	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00	0,00
- W-installaties	75,0	m² BVO	65,00	0,5%	4.875,00	2007	25	10,0%	68,4%	6	3.334,50	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00	1.540,50
- E-installaties	75,0	m² BVO	35,00	0,3%	2.625,00	2007	25	10,0%	68,4%	6	1.795,50	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00	829,50
			735,00														
Subtotaal	1.525,00	m² BVO	635,16		**968.625,00**												**570.948,47**

Infrastructuur en overigen	Vervangingswaarde (v.v.)					Correctie techniscch veroudering						Correctie functionele veroudering					Totaal gecorr.
	Aantal	Eenh.	Prijs p.e.	Verdeling	VV excl. BTW	Bouwjaar	Levensduur	Restwaarde	Afschrijving	Restduur	Afschrijving	Economisch	Bouwwijze	Belemmeringen	Exc. kosten	Afschrijving	vervanginswaarde
- Verhardingen	1.000,0	m²	70,00	57,1%	70.000,00	2007	40	10,0%	42,8%	21	29.925,00	10,0%	0,0%	5,0%	0,0%	6.011,25	34.063,75
- Groenvoorzieningen	2.105,0	m²	25,00	42,9%	52.625,00	2007	40	10,0%	42,8%	21	22.497,19	10,0%	0,0%	5,0%	0,0%	4.519,17	25.608,64
Subtotaal	1.500,00	m²	81,75		**122.625,00**												**59.672,39**

Bijkomende kosten	Vervangingswaarde (v.v.)					Correctie techniscch veroudering						Correctie functionele veroudering					Totaal gecorr.
	Aantal	Eenh.	Prijs p.e.	Verdeling	VV excl. BTW	Bouwjaar	Levensduur	Restwaarde	Afschrijving	Restduur	Afschrijving	Economisch	Bouwwijze	Belemmeringen	Exc. kosten	Afschrijving	vervanginswaarde
- Bijkomende kosten	1,0	perc.	10,0%	100,0%	109.125,00	2007			42,2%		46.062,91						63.062,09
Subtotaal					**109.125,00**												**63.062,09**

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.
BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

HOPMAN & SCHREUDER
TAXATIES EN CONSULTANCY BV

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026

gecorrigeerde vervangingswaarde opstallen	Vervangingswaarde (v.v.)					Correctie techniscch veroudering						Correctie functionele veroudering					Totaal gecorr.
	Aantal	Eenh.	Prijs p.e.	Verdeling	VV excl. BTW	Bouwjaar	Levensduur	Restwaarde	Afschrijving	Restduur	Afschrijving	Economisch	Bouwwijze	Belemmeringen	Exc. kosten	Afschrijving	vervanginswaarde
Totaal	1.525,00	m² BVO	787,13	100,0%	1.200.375,00	2007					496.161,63					10.530,42	**693.682,95**
											41,3%					0,9%	57,8%

Grondoppervlakte				Deprecaities						
Totaa;	Aantal	Eenh.	Prijs p.e	Bebouwd	Beklemming	Bestemming	Erfdienstb.			Grondwaarde
- Agrarisch (met bouwvlak)	4.630,0	m²	75,00	5,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	329.887,50
Subtotaal										**329.887,50**
Waarde vrij op naam (v.o.n.)										**1.023.570,45**
Kapitaalscorrecties										
1 Achterstallig onderhoud										0,00
2 Saneringskosten										0,00
3 Erfpachteffect										0,00
4 Zonnepanelen										0,00
Gecorrigeerde waarde vrij op naam (v.o.n.)										1.023.570,45
Correctie kosten koper										
1 Notariskosten / kadastraal recht									0,30%	-3.070,71
2 Overdrachtsbelasting over waarde erfpachtcanon									10,40%	0
3 Overdrachtsbelasting									10,40%	-96.134,03
Waarde kosten koper										924.365,70
Waarde bedrijfswoning										0,00
Werkelijke waarde										**920.000,00**

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.
BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Huurwaarde Kapitalisatie methode

Waardepeildatum: 1 januari 2026

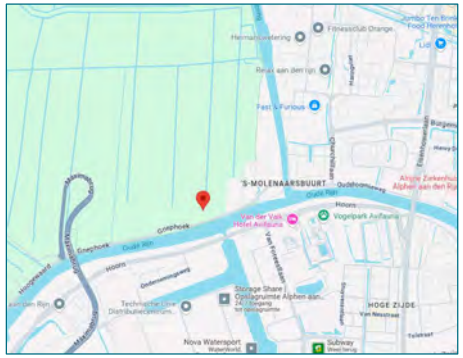
Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075





Kwaliteit van het getaxeerde object	*Beoordeling*				
Bedrijfsruimte (1= slecht - 5= zeer goed)	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*
Stand en ligging			3		
Ontsluiting - bereikbaarheid			3		
Manouvreerruimte buitenterrein			3		
Verhouding kantoor- bedrijfsruimte				4	
Vrije hoogte bedrijfsruimte				4	
Nuttige vloerbelasting				4	
Daglichttoetreding				4	
Zelfstandigheid (herkenbaarheid)				4	
Capaciteit parkeervoorzieningen				4	
Representativiteit van casco en interieur		2			
Flexibiliteit in aanpassingsvermogen				4	
Brand- en inbraakveiligheid				4	



Kadastrale aanduiding	
Gemeente	Oudshoorn
Sectie	A
Nummer(s)	1524 en 1525 (ged.)
Grootte	4.630
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Rechthebbende	(vertrouwelijk)

Naam bestemmingsplan	**Buitengebied Alphen West**
Datum vastgesteld door de raad	15 maart 2018
Bestemming	\grarische doeleinden (techn. Hulpbedrijven)
Bestemmingsplanvoorschriften	Artikel 6

Algemeen	
Peildatum taxatie	1 januari 2026
Taxateur	[redacted] MRE MRICS RT REV
Plausibiliteitstoets	[redacted] MRICS RT REV
Datum opname	29 januari 2026
Opdrachtgever	Gemeente Alphen aan den Rijn
Contactpersoon	[redacted] Msc. MSRE
Type bezichtiging	Gevel taxatie
Bouwjaar	2007

Doel van de taxatie

Interne doeleidne

Bijzonderheden, veronderstellingen en overige uitgangspunten

Voor alle bijzonderheden, veronderstellingen en overige uitgangspunten die geleid hebben tot deze waardering wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bijbehorende taxatierapport

Omschrijving			*V.V.O.*	*Kwaliteit (ITZA)*	*Markt-huurwaarde*	*Markthuur totaal*	*Onderhouds-kosten*	*Onderhoud totaal*
Indeling								
1	Bedrijfsruimte I	Begane grond	75,0	100,0%	75,00	5.625	3,75	296
2	Bedrijfsruimte II	Begane grond	1.450,0	100,0%	55,00	79.750	3,75	5.724
			1.525,0			85.375		6.020
					Bruto Huurwaarde	**85.375,00**		
Exploitatiekosten								
1	OZB (eigenaarsdeel)		981.813	perc.	0,290%	2.842		
2	Watersysteemheffing		981.813	perc.	0,028%	275		
3	Rioolheffing (eigenaarsdeel)		981.813	perc.	0,000%	0		
4	Assurantiepremie opstalverzekering		1	post	1320,00	1.320		
5	Onderhoudskosten		85.375	perc.	7,05%	6.020		
6	Beheerkosten (vastgoedmanagement)		85.375	perc.	0,00%	0		
7	Erfpachtcanon		0	per jaar	0	0		
8	Overige kosten			post	0	0		
9	BTW niet verrekenbaar		1.264	sleutel	0,0%	0		
Totale lasten						10.457	12,2%	
Netto markthuur						**74.917,91**		
Netto Aanvangsrendement (NAR)					**7,10%**			
Waarde vrij op naam (v.o.n.)						1.055.182		
Kapitaalscorrecties								
1	CW verschil markthuur en contracthuur					0	*Zonder kapitaalcorrecties*	
2	Achterstallig onderhoud					0	BAR (v.o.n.):	8,09%
3	Upgrading (initiële kapitaalsinvesteringen)					0	BAR (k.k.):	8,96%
4	Leegstand					0	Cap-rate :	11,16
5	Servicekosten eigen rekening					0		
6	Verhuurkosten					0	*Met kapitaalscorrecties*	
7	Huurkorting					0	BAR (v.o.n.):	8,09%
8	Saneringskosten					0	BAR (k.k.):	8,96%
9	Erfpachteffect					0	Cap-rate :	11,16
10	Zonnepanelen					0		
11	Extra grond					0		
Gecorrigeerde waarde vrij op naam (v.o.n.)						1.055.182		
Correctie kosten koper								
1	Notariskosten / kadastraal recht				0,30%	-3.166		
2	Overdrachtsbelasting over waarde erfpachtcanon				10,40%	0		
3	Overdrachtsbelasting				10,40%	-99.103		
Waarde kosten koper						952.913		
Waarde bedrijfswoning						0		
Werkelijke waarde					*(afgerond):*	**950.000,00**		

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Alphen aan den Rijn
Gnephoek (Nabij 24-A) (nr. 14)

HOPMAN & SCHREUDER
TAXATIES EN CONSULTANCY BV

Discounted Cashflow Model

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026

T.25.075

Cashflow	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15
Netto cashflow	**75.989**	**76.653**	**77.289**	**77.929**	**78.572**	**79.218**	**79.868**	**80.521**	**81.178**	**81.838**	**82.501**	**83.167**	**83.837**	**84.510**	**1.014.795**
CW herleide cashflows	**73.376**	**69.013**	**64.882**	**60.997**	**57.343**	**53.906**	**50.675**	**47.636**	**44.778**	**42.090**	**39.563**	**37.186**	**34.952**	**32.851**	**356.218**
Totaal bruto inkomsten per jaar	**86.613**	**87.522**	**88.398**	**89.282**	**90.174**	**91.076**	**91.987**	**92.907**	**93.836**	**94.774**	**95.722**	**96.679**	**97.646**	**98.622**	**1.029.219**
Theoretische huurinkomsten	86.613	87.522	88.398	89.282	90.174	91.076	91.987	92.907	93.836	94.774	95.722	96.679	97.646	98.622	99.609
Huurderving	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige inkomsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst (einde jaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	929.610
Totaal uitgaven per jaar	**-10.624**	**-10.869**	**-11.108**	**-11.353**	**-11.603**	**-11.858**	**-12.119**	**-12.385**	**-12.658**	**-12.936**	**-13.221**	**-13.512**	**-13.809**	**-14.113**	**-14.423**
Vaste exploitatie uitgaven	-4.508	-4.612	-4.714	-4.817	-4.923	-5.032	-5.142	-5.256	-5.371	-5.489	-5.610	-5.734	-5.860	-5.989	-6.120
Variabele exploitatie uitgaven	-6.116	-6.257	-6.395	-6.535	-6.679	-6.826	-6.976	-7.130	-7.287	-7.447	-7.611	-7.778	-7.949	-8.124	-8.303

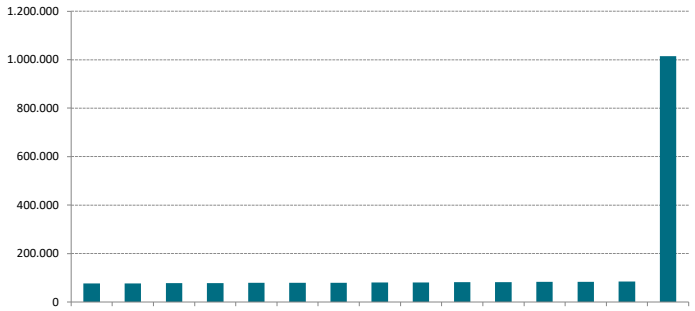
Waarde v.o.n.													**1.065.465**		

Kengetallen en parameters	
Percentage exploitatiekosten	12,2%
BAR (v.o.n.) op T=0	8,01%
Cap-rate	12,48
BAR (k.k.) op T = 0	8,87%
Cap-rate	11,27
Gemiddeld resterende looptijd contract(en)	n.v.t.
BAR (v.o.n.) op T=n	9,52%
Cap-rate	10,51
BAR (k.k.) op T = n	10,53%
Cap-rate	9,49

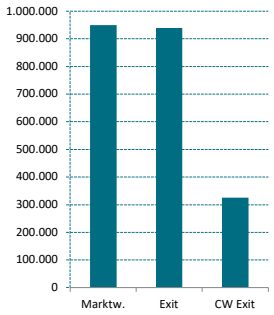
Uitgangspunten	
Discontonteringsvoet	7,25%
Exit Yield (NAR op T=n)	8,35%
Opslag op Exit Yield	1,25%
Beschouwingsperiode (in jaren)	15
Gemiddelde opslag op Exit Yield per jaar	0,08%
Waarde groei over beschouwde periode	-1,16%
Huurwaardestijging (% van de inflatie)	50,0%
Lastenstijging (t.o.v. inflatie)	110,0%
Bouwkostenstijging (t.o.v. inflatie)	110,0%

Kapitaalscorrecties (op T=0)			
1	Achterstallig onderhoud		0
2	Saneringskosten		0
3	Erfpachteffect		0
4	Zonnepanelen		0
5	Extra grond		0
Gecorrigeerde waarde vrij op naam (v.o.n.)			1.065.465
Correctie kosten koper			
1	Notariskosten / kadastraal recht	0,30%	-3.196
2	Overdrachtsbelasting over waarde erfpachtcanon	10,40%	0
3	Overdrachtsbelasting	10,40%	-100.069
Waarde kosten koper			962.200
Waarde bedrijfswoning			0
Werkelijke waarde		*(afgerond):*	**960.000,00**

Cash flow
Netto cash flow EURO



Waarde
(k.k.) EURO







© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

HOPMAN & SCHREUDER
TAXATIES EN CONSULTANCY BV

Kasstroomoverzicht

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn
T.25.075

Tijdreeksen	**Jaar 1**	**Jaar 2**	**Jaar 3**	**Jaar 4**	**Jaar 5**	**Jaar 6**	**Jaar 7**	**Jaar 8**	**Jaar 9**	**Jaar 10**	**Jaar 11**	**Jaar 12**	**Jaar 13**	**Jaar 14**	**Jaar 15**
Inflatieprognose	2,9%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Markthuurwaardestijging	1,5%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Indexatie contracthuur	2,9%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging	3,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
Bouwkostenstijging	3,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%

Cashflow	**Jaar 1**	**Jaar 2**	**Jaar 3**	**Jaar 4**	**Jaar 5**	**Jaar 6**	**Jaar 7**	**Jaar 8**	**Jaar 9**	**Jaar 10**	**Jaar 11**	**Jaar 12**	**Jaar 13**	**Jaar 14**	**Jaar 15**
Netto cashflow	**75.989**	**76.653**	**77.289**	**77.929**	**78.572**	**79.218**	**79.868**	**80.521**	**81.178**	**81.838**	**82.501**	**83.167**	**83.837**	**84.510**	**1.014.795**
CW herleide cashflows	**73.376**	**69.013**	**64.882**	**60.997**	**57.343**	**53.906**	**50.675**	**47.636**	**44.778**	**42.090**	**39.563**	**37.186**	**34.952**	**32.851**	**356.218**

Totaal bruto inkomsten per jaar	**86.613**	**87.522**	**88.398**	**89.282**	**90.174**	**91.076**	**91.987**	**92.907**	**93.836**	**94.774**	**95.722**	**96.679**	**97.646**	**98.622**	**1.029.219**
Theoretische huurinkomsten	86.613	87.522	88.398	89.282	90.174	91.076	91.987	92.907	93.836	94.774	95.722	96.679	97.646	98.622	99.609
Huurderving aanvangsleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurderving mutatieleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Derving servicekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurkorting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oninbare huren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
On-top huurbetaling(en)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incidentele baten (o.a. afkoopsommen)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopresultaat (einde jaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	929.610

Vaste exploitatie uitgaven per jaar	**-4.508**	**-4.612**	**-4.714**	**-4.817**	**-4.923**	**-5.032**	**-5.142**	**-5.256**	**-5.371**	**-5.489**	**-5.610**	**-5.734**	**-5.860**	**-5.989**	**-6.120**
OZB eigenaarsdeel	-2.888	-2.954	-3.019	-3.086	-3.154	-3.223	-3.294	-3.366	-3.441	-3.516	-3.594	-3.673	-3.753	-3.836	-3.920
Rioolheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Waterschapsheffing	-279	-286	-292	-299	-305	-312	-319	-326	-333	-340	-348	-355	-363	-371	-379
Assurantiepremie opstalverzekering	-1.341	-1.372	-1.402	-1.433	-1.465	-1.497	-1.530	-1.563	-1.598	-1.633	-1.669	-1.706	-1.743	-1.781	-1.821
Overige verzekeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erfpachtcanon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afkoop erfpacht	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beheerkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet verrekenbare BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet verrekenbare BTW aanvangsleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Variabele exploitatie uitgaven per jaar	**-6.116**	**-6.257**	**-6.395**	**-6.535**	**-6.679**	**-6.826**	**-6.976**	**-7.130**	**-7.287**	**-7.447**	**-7.611**	**-7.778**	**-7.949**	**-8.124**	**-8.303**
Planmatig onderhoud	-6.116	-6.257	-6.395	-6.535	-6.679	-6.826	-6.976	-7.130	-7.287	-7.447	-7.611	-7.778	-7.949	-8.124	-8.303
Mutatieonderhoud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuurcouratage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Promotiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicekosten eigen rekening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Upgrading	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saneringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Waarde v.o.n.															**1.065.465**

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.
BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

HOPMAN & SCHREUDER
TAXATIES EN CONSULTANCY BV

Huuroverzicht

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026

T.25.075

Huurderlijst

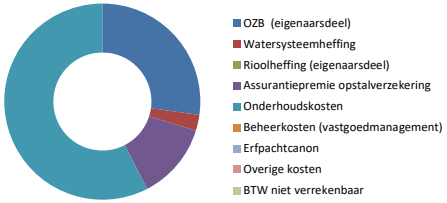
Nr.	Unit nr. Adres	Huurder	VVO	Ingangs-datum	Expiratie-datum	Optie-periode (jr.)	Opzeg-termijn (mnd.)	Rest. looptijd (jr.)	Markthuur	Actuele huurprijs	Huurvrije periode	Yield huurverschil	CW huurverschil	Optatie BTW	Bijzonderheden
1	Gnephoek 24	Eigen gebruik	1.525,0						85.375,00						
Totaal			**1.525,0**						**85.375,00**	**0,00**			**0,00**		





Kengetallen

Leegstand o.b.v. vloeroppervlakte (VVO)	0,0
Leegstand als percentage VVO	0,0%
Financiële leegstand	0,00
Leegstand o.b.v. huurwaarde	0,0%
Gemiddeld resterende looptijd contracten	n.v.t.



Gehanteerde uitgangspunten huurdermutaties

Nr.	Unit nr. Adres	Huurder	Kans op opzegging	Mutatie leegstand (mnd.)	Huurincentive (mnd.)	Verhuur courtage
1	Gnephoek 24	Eigen gebruik	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

HOPMAN & SCHREUDER
TAXATIES EN CONSULTANCY BV

Marktreferenties

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026

T.25.075

Huurreferenties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	IPD type	m² VVO	Transactieprijs per jaar ex. BTW	Markthuur per m² VVO	Looptijd overeenkomst	Energie-label	Afwerking	Bouwjaar	Bijzonderheden
1	1 december 2025	Eikenlaan 239	2404 BP	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	600,0	€ 55.000,00	€ 91,67	5 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1975	-
2	21 juli 2025	Currieweg 10	2408 BZ	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	612,0	€ 49.200,00	€ 80,39	5 jaar.	A+++	Eenvoudig	1998	-
3	9 december 2024	Ondernemingsweg 3-A	2404 HM	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	950,0	€ 96.300,00	€ 101,37	1 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1980	-
4	1 januari 2024	Hertog van Beijerenstraat 25	2461 EM	Ter Aar	Bedrijfsruimte	660,0	€ 47.400,00	€ 71,82	5 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1978	-
5	15 november 2024	Ambachtstraat 1-D	2751 GP	Moerkapelle	Bedrijfsruimte	1.120,0	€ 95.400,00	€ 85,18	5 jaar.	A++	Representatief	1990	-
6	27 april 2025	Bredeweg 39-C	2751 GH	Moerkapelle	Bedrijfsruimte	460,0	€ 40.800,00	€ 88,70	3 jaar	Niet bekend	Eenvoudig	1979	-

Toelichting op de individuele huurtransacties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	Toelichting op de transacties
1	1 december 2025	Eikenlaan 239	2404 BP	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op Hoorn-West. De ruimte omvat 100 m² kantoorruimte en 500 m² bedrijfsruimte (h=8 m). Met 4 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 p.p., kantoren: € 95,00,m bedrijfsruimte: € 90,00 per m².
2	21 juli 2025	Currieweg 10	2408 BZ	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Molenwetering. Het object omvat 612 m² bedrijfsruimte (h= 7,0) met 10 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 p.p., bedrijfsruimte: € 75,00 per m² VVO.
3	9 december 2024	Ondernemingsweg 3-A	2404 HM	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Rijnhaven. Object omvat 750 m² bedrijfsruimte, 200 m2 entresolvoloer en 590 m² verhard buitenterrein. Indicatie: buitenterrein: € 25,00 per m², entresolvloer: € 20,00, bedrijfsruimte: € 100,00 pe
4	1 januari 2024	Hertog van Beijerenstraat 25	2461 EM	Ter Aar	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Bovenland in Ter Aar. De ruimte omvat 400 m² bedrijfsruimte, 130 m² kantoorruimte en 130 m² entresolvloer, 4 parkeerplaatsen en 490 m² verhard buitenterrein. Indicatie: kantoren: € 80,00, ent
5	15 november 2024	Ambachtstraat 1-D	2751 GP	Moerkapelle	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Moerkapelle. De ruimte omvat 875 m² bedrijfsruimte (zadelkap, 1.500 kg/m²) en 245 m² kantoorruimte met hoogwaardig (recent gerenoveerde kantoorruimte). Met parkeerplaatsen in de directe
6	27 april 2025	Bredeweg 39-C	2751 GH	Moerkapelle	Bedrijfsruimte gelegen langs de Bredeweg in Moerkapelle (richting ontsluiting A12). De ruimte omvat 460 m² bedrijfsruimte, zonder kantoorruimte. Vloerbelasting 1.500 kg/m². Met 2 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 per plaa

Toelichting op de individuele huurtransacties

-

-

Koopreferenties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	IPD type	m² VVO	Transactieprijs k.k.	Koopsom per m² VVO	Bouwjaar	Energie-label	Afwerking	HO - Markthuur	BAR (k.k.)	Opmerking
1	17 januari 2025	Steekterweg 75-B	2407 BE	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	340,0	€ 375.000,00	€ 1.102,94	2025	A++	Casco	€ 31.350,00	8,36%	Cap-rate: 11,96.
2	1 oktober 2024	Noordsingel 129	2651 LT	Berkel en Rodenrijs	Bedrijfsruimte	759,0	€ 700.000,00	€ 922,27	1960	Niet bekend	Eenvoudig	€ 63.450,00	9,06%	Cap-rate: 11,03.
3	3 mei 2023	Bredeweg 47	2761 KC	Zevenhuizen	Bedrijfsruimte	385,0	€ 650.000,00	€ 1.688,31	1997	Niet bekend	Representatief	€ 64.970,00	10,00%	Cap-rate: 10,0.
4	27 maart 2025	Polanerzandweg 5	3446 CC	Woerden	Bedrijfsruimte	371,0	€ 575.000,00	€ 1.549,87	1989	A	Eenvoudig	€ 45.890,00	7,98%	Cap-rate: 12,53.
5	1 augustus 2023	Hollandbaan 14	3449 JG	Woerden	Bedrijfsruimte	640,0	€ 1.121.850,00	€ 1.752,89	1975	Niet bekend	Eenvoudig	€ 94.250,00	8,40%	Cap-rate: 11,90.
6	19 juli 2023	Akkervoordelaan 13	2161 DP	Lisse	Bedrijfsruimte	2.500,0	€ 2.825.000,00	€ 1.130,00	2022	Niet bekend	Representatief	€ 220.430,00	7,80%	Cap-rate: 12,82 (v.o.n.) BAR (k.k.): 8,65%.

Toelichting op de individuele kooptransacties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	Toelichting op de transacties
1	17 januari 2025	Steekterweg 75-B	2407 BE	Alphen aan den Rijn	Bedrijfswoning met bedrijfshal gelegen in het buitengebied van Alphen aan den Rijn. Het object omvat een nog nader af te bouwen bedrijfswoning uit 2022 met een GO van 140 m². Het object omvat tevens een nieuwe bedrijfshal van 175
2	1 oktober 2024	Noordsingel 129	2651 LT	Berkel en Rodenrijs	Kleinschalige bedrijfsruimten gelegen in het buitengebied van Berkel en Rodenrijs. De ruimte omvat een 10-tal gesplitste units die werden verhaard aan derden. Totaal 759 m² VVO. Het object is gelegen op een perceel grond van 1.605 m².
3	3 mei 2023	Bredeweg 47	2761 KC	Zevenhuizen	Bedrijfswoning met bedrijfsruimte en verhard buitenterrein gelegen in het buitengebied van Zevenhuizen. Het object omvat een riante bedrijfswoning van 300 m² GO met moderne en representatieve afwerking. 1.085 m² bedrijfsruimte me
4	27 maart 2025	Polanerzandweg 5	3446 CC	Woerden	Bedrijfswoning met bedrijfsruimte en buitenterrein gelegen in het buitengebied van Woerden. De ruimte omvat een bedrijfswoning met regulier afwerkingsniveau van 198 m². Een bedrijfsruimte van 126 m² en kantoorruimte van 46 m². Ge
5	1 augustus 2023	Hollandbaan 14	3449 JG	Woerden	Bedrijfsruimte gelegen in het buitengebied van Woerden aansluitend aan bedrijventerrein Barwoutswaard. Het object omvat 640 m² bedrijfsruimte en sleufsilo van 95 m². Object is gelegen op een perceel grond van 10.950 m². Buitenterrei
6	19 juli 2023	Akkervoordelaan 13	2161 DP	Lisse	Nieuwbouw bedrijfsruimte gelegen in het buitengebied van Lisse. De ruimte omvat een nieuwbouw bedrijfsruimte (2022) bestaande uit 2.500 m² bedrijfsruimte met 223 m² kantoor op de begane grond. Met 273 m² entresolvloer. Het objec

Toelichting op de individuele huurtransacties

-

-

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Alphen aan den Rijn
Gnephoek 2-B (nr. 21.2)

HOPMAN & SCHREUDER TAXATIES EN CONSULTANCY BV BASEVALUE

Indicatief waarde advies

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026 T.25.075

OPDRACHT / OPNAME

Datum opdracht	1 januari 2026	Type taxatie	Volledige taxatie
Naam opdrachtgever	Gemeente Alphen aan den Rijn	Type bezichtiging	Gevel taxatie
Contactpersoon	[redacted] Msc. MSRE	Datum opname en inspectie	29 januari 2026
Eerste taxateur	[redacted] MRE MRICS RT	Waardepeildatum	1 januari 2026
Tweede taxateur	[redacted] MRICS RT REV		

OBJECT

Korte object omschrijving	Bedrijfsruimte met kantoor	Kadastale gemeente	Oudshoorn
Adres	Gnephoek 2-B (nr. 21.2)	Sectie	A
Postcode	2401 LP	Nummer	1377
Plaats	Alphen aan den Rijn	Grootte (m^2)	3.205
		Cultuur	Bedrijvigheid (Industrie)

DOEL TAXATIE

Doel van de taxatie	Interne doeleidne

WAARDERING

Rekeninghoudend met de omstandigheden welke op de waarde van invloed zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde overwegingen en uitgangspunten, vergelijking van verkochte en/of verhuurde objecten, wordt de onderhavige onroerende zaak getaxeerd op:

Een marktwaarde, van:

€ 980.000,00

Zegge: --negenhonderd en tachtig duizend euro --

Voor een nadere toelichting op de waardering en achtergrond informatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen wij naar de bijgevoegde informatie.

UITGANGSPUNTEN

a.) Ondergetekenden hebben zich bij de waardering uitsluitend gebaseerd op aangeleverde informatie van de opdrachtgever. Dit -verkorte- taxatieverslag is onlosmakelijk verbonden aan de ondergenoemde randvoorwaarden. Opdrachtgever heeft door akkoordbevinden van de opdrachtbrief verklaard alle voor de taxatie relevante informatie aan de taxateur te hebben medegedeeld c.q. overhandigd.

b.) In het kader van deze taxatie is er vanuit gegaan dat er geen negatieve milieuaspecten, zoals bodemverontreining, verwerkte materialen en/of ondergrondse tanks aanwezig zijn, die de waarde op korte of lange termijn beïnvloeden.

Voor alle overige uitgangspunten die ten grondslag liggen aan deze taxatie verwijzen wij naar "Voorwaarden Taxatie".

BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

- Bij het vaststellen van de waarde zijn taxaterus er vanuit gegaan dat de opstallen per peildatum vrij van huur en gebruik kunnen worden geleverd.

AANSPRAKELIJKHEID

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik door anderen dan opdrachtgever en/of (financiële) instellingen voor zover deze met name als opdrachtgever in dit rapport zijn benoemd. Indien onder het doel van de taxatie geen (financliële) instelling is vermeld, beperkt de aansprakelijkheid zich tot de opdrachtgever en de (financiële) instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancieerd.

Indicatief waarde advies

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026 T.25.075

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Bestemmingsplan	Buitengebied Alphen West
Datum vastgesteld	15 maart 2018
Bestemming	Bedrijfsdoeleinden (II) 70% bebouwd
Voorschriften	Artikel 12

OBJECT

Bouwjaar	1965	Renovaties	-
Constructie	Stapelbouw	Afwerkingsniveau	Standaard
Fundering	Paalfundering	Onderhoud installaties	Redelijk
Dak	Plat dak	Verwarming	CV -installatie met radiatoren
Gevel	Gemetselde gevels	Koelingsinstallatie	Airconditioning
Vloeren	Betonnen vloeren	Luchtbehandeling	Mechanisch afzuiging
Kozijnen	Hout	Brandpreventiemiddelen	Haspels en poederblussers
Beglazing	Dubbel glas	Buitenterrein	Klinkerbestrating en groenvoorz.

LOCATIE BEREIKBAARHEID

Locatiebeoordeling	Redelijk	Bereikbaarheid	Redelijk
Ligging	bedrijfslocatie	Voorzieningen	Matig
		Parkeermogelijkheden	Redelijk tot goed

COURANTHEID

Als belegging	Matig	Voor verhuur	Redelijk
Voor eigen gebruik	Redelijk tot goed		

VERHUUR-/GEBERUIKSITUATIE

Gebruiksituatie	Single tenant	Aantal gebruikers	1

ONDERHOUDSTOESTAND

Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:

Algehele staat van onderhoud	Redelijk

Dakconstructie	Niet bekend	Schilderwerk (extern)	Niet bekend
Dakbedekking	Niet bekend	Vloeren	Niet bekend
Gevels	Niet bekend	Plafonds	Niet bekend
Kozijnen	Niet bekend	Afwerking	Niet bekend
Schilderwerk (interieur)	Niet bekend	Installaties	Niet bekend

VERONTREINIGING(EN)

De geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

Bodemverontreiniging	Geen nadere info bekend bij bodemloket.nl
Asbesthoudende materialen	Aanneme: niet aanwezig.
Ondergrondse tanks	Aanname: niet aanwezig.

SWOT-ANALYSE VAN HET OBJECT

Sterkte(n) en kansen	De locatie omvat een groot perceel met bestemming bedrijf en 70% bebouwbaar.
	Het object kent een vrij afgeschermde en solitaire ligging.
Zwakte(n) en bedreigingen	De locatie kent een grote afstand ten opzichte van uitvalswegen.
	Op het perceel is een kantoorruimte aanwezig die wordt gebruikt in afwijking van bestemming.

BIJZONDERHEDEN EN AFWIJKINGEN

Onderhavig obejct is gewaardeerd op basis van een geveltaxatie. Taxateurs hebben ook geen beschikking gehad over gemaatvoerde tekeningen. De waardering is gebaseerd op een meting van de oppervlakten via satelliet.

Tussentijdse wijzigingen

Voor zover aan taxateur bekend hebben zich tussen waardepeildatum en uitgifte van deze rapportage geen (bijzondere) wijzigingen voorgedaan.

TOELICHTING OP DE WAARDERING

Onderhavig object omvat een -voor zover zichtbaar- kantoorgebouw dat is gelegen op een groot perceel grond met een bedrijfsmatige bestemming. De huurwaarde van de kantoorruimte is, in lijn met de huurreferenties van bedrijfsruimte vastgesteld op € 135,00 per m² in de veronderstelloing dat de ruimten goed bruikbaar zijn als meer praktijkruimten. Het bruto aanvangsrendement is in lijn met de gevonden bruto aanvangsrendementen van kooptransacties van bedrijfsruimte vastgesteld op 8,25%. Onder havig perceel kent tevens een (zeer) groot aandeel van ongebonden grond dat is bestemd voor bedrijven met een bebouwingspercentage van 70%. Omdat het perceel voor ongeveer 160 m² is bebouwd is het aandeel ongebonden grond bepaald op basis van een reguliere bebouwingspercentage van 65%. De overige grond (2.959 m2) is gewaardeerd als bedrijventerrein op € 275,00 per m². Taxateurs zijn daarbij bekend met de navolgende kooptransacties van bedrijfsgronden:

Datum	Adres	Plaats	Oppervlak	Bouwrijp	Zichtlocatie	Koopsom	Prijs/m²
9 mei 2023	Bouwkavel Coenecoop III	Waddinxveen	1.061,0	Ja	Nee	291.775,00	275,00
10 januari 2023	Edisonstraat 6	Berkel en Rodenrijs	4.132,0	Ja	Nee	1.196.800,00	289,64
6 juni 2024	Oudeland kavel A5	Berkel en Rodenrijs	3.639,0	Ja	Nee	909.125,00	249,83
6 juni 2024	Oudeland kavel A8-a	Berkel en Rodenrijs	6.003,0	Ja	Nee	1.579.749,00	263,16
26 juli 2024	Dordtse Kil III - Rom D	Dordrecht	5.960,0	Ja	Nee	1.263.520,00	212,00

Highest and best use

Taxateurs hebben een voortgezet soortgelijk gebruik als kantoorruimte met ongebonden bouwgrond beoordeeld als meest waarschijnlijke en meest doeltreffende gebruik.

TAXATIEONZEKERHEID

Bij het taxeren van vastgoedobjecten is er altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Een taxatie blijft een zo zorgvuldige mogelijk theoretische berekening van de waarde van het object. Bij onderhavige taxatieopdracht is taxateur geconfronteerd met:

- Het ontbreken van een inpandige opname ter plaatse, waardoor geen exact oordeel kan worden gegeven van de indeling en staat van onderhoud;
- Het ontbreken van plattegronden welke zijn voorzien van een concrete maatvoering;
- Het ontbreken van een exacte opgave van eventuele huursituatie;

Per saldo is sprake van een verhoogde taxatieonzekerheid.

Wij adviseren u om periodiek een update van de waardering uit te laten voeren indien u het object wilt verkopen (of aankopen). Ook adviseren wij u om in een dergelijk geval deskundig marketingadvies te overwegen.

BACKTESTING

-

PROCEDURE CONCEPTRAPPORTAGE

De taxateur heeft voor uitgifte van de definitieve rapportage, met inachtname van RICS richtlijn VS 6.11, een concept-rapportage aangeleverd en besproken. Naar aanleiding van deze concept-rapportage zijn de navolgende aspecten in de rapportage gewijzigd:

a.) Behoudens tekstuele aanpassingen hebben zich geen wijzigen in de vastgestelde marktwaarde voorgedaan.

COLLEGIALE TOETSING (PEER REVIEWS)

Wij hanteren het zogenaamde "vier ogen principe". Dat houdt in dat ons rapport door een eveneens onafhankelijke gekwalificeerde taxateur is gecontroleerd.

Alphen aan den Rijn
Gnephoek 2-B (nr. 21.2)

Huurwaarde Kapitalisatie methode

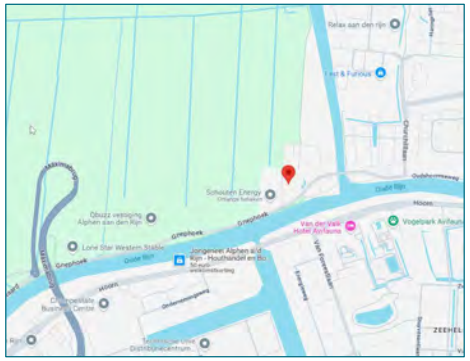
Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075







Kwaliteit van het getaxeerde object	Beoordeling				
Bedrijfsruimte (1= slecht - 5= zeer goed)	1	2	3	4	5
Stand en ligging			3		
Ontsluiting - bereikbaarheid			3		
Manouvreerruimte buitenterrein				4	
Verhouding kantoor- bedrijfsruimte		2			
Vrije hoogte bedrijfsruimte			3		
Nuttige vloerbelasting			3		
Daglichttoetreding				4	
Zelfstandigheid (herkenbaarheid)				4	
Capaciteit parkeervoorzieningen				4	
Representativiteit van casco en interieur		2			
Flexibiliteit in aanpassingsvermogen		2			
Brand- en inbraakveiligheid				4	

Kadastrale aanduiding	
Gemeente	Oudshoorn
Sectie	A
Nummer(s)	1377
Grootte	3.205
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Rechthebbende	(vertrouwelijk)

Naam bestemmingsplan	Buitengebied Alphen West
Datum vastgesteld door de raad	15 maart 2018
Bestemming	Bedrijfsdoeleinden (II) 70% bebouwd
Bestemmingsplanvoorschriften	Artikel 12

Algemeen	
Peildatum taxatie	1 januari 2026
Taxateur	[redacted] MRE MRICS RT REV
Plausibiliteitstoets	[redacted] MRICS RT REV
Datum opname	29 januari 2026
Opdrachtgever	Gemeente Alphen aan den Rijn
Contactpersoon	[redacted] Msc. MSRE
Type bezichtiging	Gevel taxatie
Bouwjaar	1965

Doel van de taxatie

Interne doeleidne

Bijzonderheden, veronderstellingen en overige uitgangspunten

Voor alle bijzonderheden, veronderstellingen en overige uitgangspunten die geleid hebben tot deze waardering wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bijbehorende taxatierapport

Omschrijving / *Indeling*		*V.V.O.*	*Kwaliteit (ITZA)*	*Markt-huurwaarde*	*Markthuur totaal*	*Onderhouds-kosten*	*Onderhoud totaal*
1 Kantoorruimte	Begane grond	150,0	100,0%	135,00	20.250	5,50	868
		150,0			20.250		868
				Bruto Huurwaarde	**20.250,00**		
Exploitatiekosten							
1 OZB (eigenaarsdeel)		232.875	perc.	0,378%	881		
2 Watersysteemheffing		232.875	perc.	0,028%	65		
3 Rioolheffing (eigenaarsdeel)		232.875	perc.	0,000%	0		
4 Assurantiepremie opstalverzekering		1	post	190,00	190		
5 Onderhoudskosten		20.250	perc.	4,29%	868		
6 Beheerkosten (vastgoedmanagement)		20.250	perc.	0,00%	0		
7 Erfpachtcanon		0	per jaar	0	0		
8 Overige kosten			post	0	0		
9 BTW niet verrekenbaar		182	sleutel	0,0%	0		
Totale lasten					2.004	9,9%	
Netto markthuur					**18.245,62**		
Netto Aanvangsrendement (NAR)				**6,70%**			
Waarde vrij op naam (v.o.n.)					272.323		
Kapitaalscorrecties							
1 CW verschil markthuur en contracthuur					0	*Zonder kapitaalcorrecties*	
2 Achterstallig onderhoud					0	BAR (v.o.n.):	7,44%
3 Upgrading (initiële kapitaalsinvesteringen)					0	BAR (k.k.):	8,23%
4 Leegstand					0	Cap-rate :	12,14
5 Servicekosten eigen rekening					0		
6 Verhuurkosten					0	*Met kapitaalscorrecties*	
7 Huurkorting					0	BAR (v.o.n.):	1,86%
8 Saneringskosten					0	BAR (k.k.):	2,06%
9 Erfpachteffect					0	Cap-rate :	48,43
10 Zonnepanelen					0		
11 Extra grond		2.959,0	m²	275,00	813.725		
Gecorrigeerde waarde vrij op naam (v.o.n.)					1.086.048		
Correctie kosten koper							
1 Notariskosten / kadastraal recht				0,30%	-3.258		
2 Overdrachtsbelasting over waarde erfpachtcanon				10,40%	0		
3 Overdrachtsbelasting				10,40%	-102.002		
Waarde kosten koper					980.788		
Waarde bedrijfswoning					0		
Werkelijke waarde				*(afgerond):*	**980.000,00**		

Versie Q1-2024 1.3 NL

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Alphen aan den Rijn
Gnephoek 2-B (nr. 21.2)

HOPMAN & SCHREUDER TAXATIES EN CONSULTANCY BV | BASEVALUE

Discounted Cashflow Model

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026

T.25.075

Cashflow	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15
Netto cashflow	**18.507**	**18.676**	**18.838**	**19.001**	**19.164**	**19.329**	**19.495**	**19.662**	**19.831**	**20.000**	**20.170**	**20.341**	**20.514**	**20.687**	**258.461**
CW herleide cashflows	**17.913**	**16.933**	**16.000**	**15.117**	**14.284**	**13.496**	**12.751**	**12.047**	**11.382**	**10.753**	**10.159**	**9.597**	**9.067**	**8.565**	**97.284**
Totaal bruto inkomsten per jaar	**20.544**	**20.759**	**20.967**	**21.177**	**21.388**	**21.602**	**21.818**	**22.036**	**22.257**	**22.479**	**22.704**	**22.931**	**23.161**	**23.392**	**261.226**
Theoretische huurinkomsten	20.544	20.759	20.967	21.177	21.388	21.602	21.818	22.036	22.257	22.479	22.704	22.931	23.161	23.392	23.626
Huurderving	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige inkomsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst (einde jaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	237.600
Totaal uitgaven per jaar	**-2.036**	**-2.083**	**-2.129**	**-2.176**	**-2.224**	**-2.273**	**-2.323**	**-2.374**	**-2.426**	**-2.480**	**-2.534**	**-2.590**	**-2.647**	**-2.705**	**-2.765**
Vaste exploitatie uitgaven	-1.154	-1.181	-1.207	-1.233	-1.260	-1.288	-1.316	-1.345	-1.375	-1.405	-1.436	-1.468	-1.500	-1.533	-1.567
Variabele exploitatie uitgaven	-882	-903	-923	-943	-964	-985	-1.006	-1.029	-1.051	-1.074	-1.098	-1.122	-1.147	-1.172	-1.198

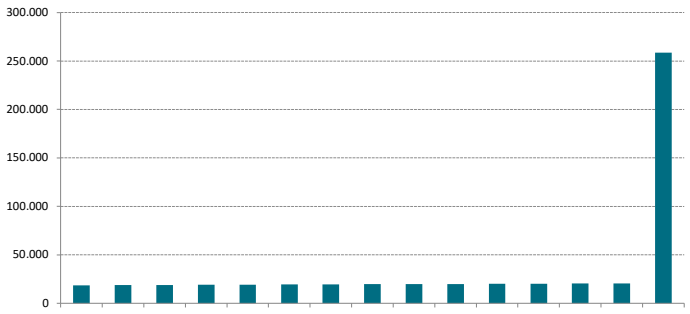
Waarde v.o.n.													**275.346**		

Kengetallen en parameters	
Percentage exploitatiekosten	9,9%
BAR (v.o.n.) op T=0	1,86%
Cap-rate	53,78
BAR (k.k.) op T = 0	2,06%
Cap-rate	48,57
Gemiddeld resterende looptijd contract(en)	n.v.t.
BAR (v.o.n.) op T=n	8,82%
Cap-rate	11,33
BAR (k.k.) op T = n	9,77%
Cap-rate	10,23

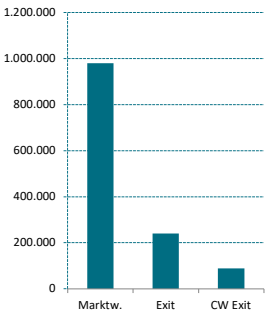
Uitgangspunten	
Discontonteringsvoet	6,75%
Exit Yield (NAR op T=n)	7,95%
Opslag op Exit Yield	1,25%
Beschouwingsperiode (in jaren)	15
Gemiddelde opslag op Exit Yield per jaar	0,08%
Waarde groei over beschouwde periode	-75,51%
Huurwaardestijging (% van de inflatie)	50,0%
Lastenstijging (t.o.v. inflatie)	110,0%
Bouwkostenstijging (t.o.v. inflatie)	110,0%

Kapitaalscorrecties (op T=0)					
1	Achterstallig onderhoud				0
2	Saneringskosten				0
3	Erfpachteffect				0
4	Zonnepanelen				0
5	Extra grond	2.959,0	m²	275,00	813.725
Gecorrigeerde waarde vrij op naam (v.o.n.)					1.089.071
Correctie kosten koper					
1	Notariskosten / kadastraal recht			0,30%	-3.267
2	Overdrachtsbelasting over waarde erfpachtcanon			10,40%	0
3	Overdrachtsbelasting			10,40%	-102.286
Waarde kosten koper					983.518
Waarde bedrijfswoning					0
Werkelijke waarde				*(afgerond):*	**980.000,00**

Cash flow
Netto cash flow EURO



Waarde
(k.k.) EURO







© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Kasstroomoverzicht

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075

Tijdreeksen	**Jaar 1**	**Jaar 2**	**Jaar 3**	**Jaar 4**	**Jaar 5**	**Jaar 6**	**Jaar 7**	**Jaar 8**	**Jaar 9**	**Jaar 10**	**Jaar 11**	**Jaar 12**	**Jaar 13**	**Jaar 14**	**Jaar 15**
Inflatieprognose	2,9%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Markthuurwaardestijging	1,5%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Indexatie contracthuur	2,9%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging	3,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
Bouwkostenstijging	3,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%

Cashflow	**Jaar 1**	**Jaar 2**	**Jaar 3**	**Jaar 4**	**Jaar 5**	**Jaar 6**	**Jaar 7**	**Jaar 8**	**Jaar 9**	**Jaar 10**	**Jaar 11**	**Jaar 12**	**Jaar 13**	**Jaar 14**	**Jaar 15**
Netto cashflow	**18.507**	**18.676**	**18.838**	**19.001**	**19.164**	**19.329**	**19.495**	**19.662**	**19.831**	**20.000**	**20.170**	**20.341**	**20.514**	**20.687**	**258.461**
CW herleide cashflows	**17.913**	**16.933**	**16.000**	**15.117**	**14.284**	**13.496**	**12.751**	**12.047**	**11.382**	**10.753**	**10.159**	**9.597**	**9.067**	**8.565**	**97.284**

Totaal bruto inkomsten per jaar	**20.544**	**20.759**	**20.967**	**21.177**	**21.388**	**21.602**	**21.818**	**22.036**	**22.257**	**22.479**	**22.704**	**22.931**	**23.161**	**23.392**	**261.226**
Theoretische huurinkomsten	20.544	20.759	20.967	21.177	21.388	21.602	21.818	22.036	22.257	22.479	22.704	22.931	23.161	23.392	23.626
Huurderving aanvangsleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurderving mutatieleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Derving servicekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurkorting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oninbare huren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
On-top huurbetaling(en)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incidentele baten (o.a. afkoopsommen)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopresultaat (einde jaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	237.600

Vaste exploitatie uitgaven per jaar	**-1.154**	**-1.181**	**-1.207**	**-1.233**	**-1.260**	**-1.288**	**-1.316**	**-1.345**	**-1.375**	**-1.405**	**-1.436**	**-1.468**	**-1.500**	**-1.533**	**-1.567**
OZB eigenaarsdeel	-895	-915	-936	-956	-977	-999	-1.021	-1.043	-1.066	-1.090	-1.114	-1.138	-1.163	-1.189	-1.215
Rioolheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Waterschapsheffing	-66	-68	-69	-71	-72	-74	-76	-77	-79	-81	-82	-84	-86	-88	-90
Assurantiepremie opstalverzekering	-193	-197	-202	-206	-211	-215	-220	-225	-230	-235	-240	-246	-251	-256	-262
Overige verzekeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erfpachtcanon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afkoop erfpacht	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beheerkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet verrekenbare BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet verrekenbare BTW aanvangsleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Variabele exploitatie uitgaven per jaar	**-882**	**-903**	**-923**	**-943**	**-964**	**-985**	**-1.006**	**-1.029**	**-1.051**	**-1.074**	**-1.098**	**-1.122**	**-1.147**	**-1.172**	**-1.198**
Planmatig onderhoud	-882	-903	-923	-943	-964	-985	-1.006	-1.029	-1.051	-1.074	-1.098	-1.122	-1.147	-1.172	-1.198
Mutatieonderhoud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuurcouratage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Promotiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicekosten eigen rekening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Upgrading	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saneringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Waarde v.o.n.															**275.346**

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Huuroverzicht

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn
T.25.075

Huurderlijst

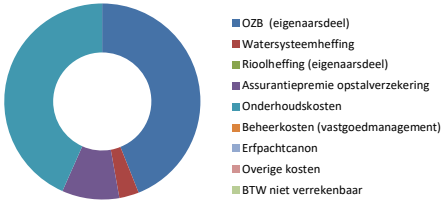
Nr.	Unit nr. Adres	Huurder	VVO	Ingangs-datum	Expiratie-datum	Optie-periode (jr.)	Opzeg-termijn (mnd.)	Rest. looptijd (jr.)	Markthuur	Actuele huurprijs	Huurvrije periode	Yield huurverschil	CW huurverschil	Optatie BTW	Bijzonderheden
1	Gnephoek 2-B	Eigen gebruik	150,0						20.250,00						
	Totaal		**150,0**						**20.250,00**	**0,00**			**0,00**		





Kengetallen

Leegstand o.b.v. vloeroppervlakte (VVO)	0,0
Leegstand als percentage VVO	0,0%
Financiële leegstand	0,00
Leegstand o.b.v. huurwaarde	0,0%
Gemiddeld resterende looptijd contracten	n.v.t.



Gehanteerde uitgangspunten huurdermutaties

Nr.	Unit nr. Adres	Huurder	Kans op opzegging	Mutatie leegstand (mnd.)	Huurincentive (mnd.)	Verhuur courtage
1	Gnephoek 2-B	Eigen gebruik	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.
BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

HOPMAN & SCHREUDER
TAXATIES EN CONSULTANCY BV

Marktreferenties

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026

T.25.075

Huurreferenties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	IPD type	m² VVO	Transactieprijs per jaar ex. BTW	Markthuur per m² VVO	Looptijd overeenkomst	Energie-label	Afwerking	Bouwjaar	Bijzonderheden
1	1 december 2025	Eikenlaan 239	2404 BP	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	600,0	€ 55.000,00	€ 91,67	5 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1975	-
2	21 juli 2025	Currieweg 10	2408 BZ	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	612,0	€ 49.200,00	€ 80,39	5 jaar.	A+++	Eenvoudig	1998	-
3	9 december 2024	Ondernemingsweg 3-A	2404 HM	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	950,0	€ 96.300,00	€ 101,37	1 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1980	-
4	1 januari 2024	Hertog van Beijerenstraat 25	2461 EM	Ter Aar	Bedrijfsruimte	660,0	€ 47.400,00	€ 71,82	5 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1978	-
5	15 november 2024	Ambachtstraat 1-D	2751 GP	Moerkapelle	Bedrijfsruimte	1.120,0	€ 95.400,00	€ 85,18	5 jaar.	A++	Representatief	1990	-
6	27 april 2025	Bredeweg 39-C	2751 GH	Moerkapelle	Bedrijfsruimte	460,0	€ 40.800,00	€ 88,70	3 jaar	Niet bekend	Eenvoudig	1979	-

Toelichting op de individuele huurtransacties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	Toelichting op de transacties
1	1 december 2025	Eikenlaan 239	2404 BP	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op Hoorn-West. De ruimte omvat 100 m² kantoorruimte en 500 m² bedrijfsruimte (h=8 m). Met 4 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 p.p., kantoren: € 95,00,m bedrijfsruimte: € 90,00 per m².
2	21 juli 2025	Currieweg 10	2408 BZ	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Molenwetering. Het object omvat 612 m² bedrijfsruimte (h= 7,0) met 10 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 p.p., bedrijfsruimte: € 75,00 per m² VVO.
3	9 december 2024	Ondernemingsweg 3-A	2404 HM	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Rijnhaven. Object omvat 750 m² bedrijfsruimte, 200 m2 entresolvoloer en 590 m² verhard buitenterrein. Indicatie: buitenterrein: € 25,00 per m², entresolvloer: € 20,00, bedrijfsruimte: € 100,00 p
4	1 januari 2024	Hertog van Beijerenstraat 25	2461 EM	Ter Aar	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Bovenland in Ter Aar. De ruimte omvat 400 m² bedrijfsruimte, 130 m² kantoorruimte en 130 m² entresolvloer, 4 parkeerplaatsen en 490 m² verhard buitenterrein. Indicatie: kantoren: € 80,00, en
5	15 november 2024	Ambachtstraat 1-D	2751 GP	Moerkapelle	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Moerkapelle. De ruimte omvat 875 m² bedrijfsruimte (zadelkap, 1.500 kg/m²) en 245 m² kantoorruimte met hoogwaardig (recent gerenoveerde kantoorruimte). Met parkeerplaatsen in de direct
6	27 april 2025	Bredeweg 39-C	2751 GH	Moerkapelle	Bedrijfsruimte gelegen langs de Bredeweg in Moerkapelle (richting ontsluiting A12). De ruimte omvat 460 m² bedrijfsruimte, zonder kantoorruimte. Vloerbelasting 1.500 kg/m². Met 2 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 per pla

Toelichting op de individuele huurtransacties

-

-

Koopreferenties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	IPD type	m² VVO	Transactieprijs k.k.	Koopsom per m² VVO	Bouwjaar	Energie-label	Afwerking	HO - Markthuur	BAR (k.k.)	Opmerking
1	17 januari 2025	Steekterweg 75-B	2407 BE	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	340,0	€ 375.000,00	€ 1.102,94	2025	A++	Casco	€ 31.350,00	8,36%	Cap-rate: 11,96.
2	1 oktober 2024	Noordsingel 129	2651 LT	Berkel en Rodenrijs	Bedrijfsruimte	759,0	€ 700.000,00	€ 922,27	1960	Niet bekend	Eenvoudig	€ 63.450,00	9,06%	Cap-rate: 11,03.
3	3 mei 2023	Bredeweg 47	2761 KC	Zevenhuizen	Bedrijfsruimte	385,0	€ 650.000,00	€ 1.688,31	1997	Niet bekend	Representatief	€ 64.970,00	10,00%	Cap-rate: 10,0.
4	27 maart 2025	Polanerzandweg 5	3446 CC	Woerden	Bedrijfsruimte	371,0	€ 575.000,00	€ 1.549,87	1989	A	Eenvoudig	€ 45.890,00	7,98%	Cap-rate: 12,53.
5	1 augustus 2023	Hollandbaan 14	3449 JG	Woerden	Bedrijfsruimte	640,0	€ 1.121.850,00	€ 1.752,89	1975	Niet bekend	Eenvoudig	€ 94.250,00	8,40%	Cap-rate: 11,90.
6	19 juli 2023	Akkervoordelaan 13	2161 DP	Lisse	Bedrijfsruimte	2.500,0	€ 2.825.000,00	€ 1.130,00	2022	Niet bekend	Representatief	€ 220.430,00	7,80%	Cap-rate: 12,82 (v.o.n.) BAR (k.k.): 8,65%.

Toelichting op de individuele kooptransacties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	Toelichting op de transacties
1	17 januari 2025	Steekterweg 75-B	2407 BE	Alphen aan den Rijn	Bedrijfswoning met bedrijfshal gelegen in het buitengebied van Alphen aan den Rijn. Het object omvat een nog nader af te bouwen bedrijfswoning uit 2022 met een GO van 140 m². Het object omvat tevens een nieuwe bedrijfshal van 175
2	1 oktober 2024	Noordsingel 129	2651 LT	Berkel en Rodenrijs	Kleinschalige bedrijfsruimten gelegen in het buitengebied van Berkel en Rodenrijs. De ruimte omvat een 10-tal gesplitste units die werden verhaard aan derden. Totaal 759 m² VVO. Het object is gelegen op een perceel grond van 1.605 m²
3	3 mei 2023	Bredeweg 47	2761 KC	Zevenhuizen	Bedrijfswoning met bedrijfsruimte en verhard buitenterrein gelegen in het buitengebied van Zevenhuizen. Het object omvat een riante bedrijfswoning van 300 m² GO met moderne en representatieve afwerking. 1.085 m² bedrijfsruimte m
4	27 maart 2025	Polanerzandweg 5	3446 CC	Woerden	Bedrijfswoning met bedrijfsruimte en buitenterrein gelegen in het buitengebied van Woerden. De ruimte omvat een bedrijfswoning met regulier afwerkingsniveau van 198 m². Een bedrijfsruimte van 126 m² en kantoorruimte van 46 m². G
5	1 augustus 2023	Hollandbaan 14	3449 JG	Woerden	Bedrijfsruimte gelegen in het buitengebied van Woerden aansluitend aan bedrijventerrein Barwoutswaard. Het object omvat 640 m² bedrijfsruimte en sleufsilo van 95 m². Object is gelegen op een perceel grond van 10.950 m². Buitenterre
6	19 juli 2023	Akkervoordelaan 13	2161 DP	Lisse	Nieuwbouw bedrijfsruimte gelegen in het buitengebied van Lisse. De ruimte omvat een nieuwbouw bedrijfsruimte (2022) bestaande uit 2.500 m² bedrijfsruimte met 223 m² kantoor op de begane grond. Met 273 m² entresolvloer. Het obj

Toelichting op de individuele huurtransacties

-

-

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Alphen aan den Rijn
Gnephoek 4 (nr. 20)

HOPMAN & SCHREUDER TAXATIES EN CONSULTANCY BV BASEVALUE

Indicatief waarde advies

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026 T.25.075

OPDRACHT / OPNAME

Datum opdracht	1 januari 2026	Type taxatie	Volledige taxatie
Naam opdrachtgever	Gemeente Alphen aan den Rijn	Type bezichtiging	Gevel taxatie
Contactpersoon	[redacted] Msc. MSRE	Datum opname en inspectie	29 januari 2026
Eerste taxateur	[redacted] MRE MRICS RT	Waardepeildatum	1 januari 2026
Tweede taxateur	[redacted] MRICS RT REV		

OBJECT

Korte object omschrijving	Bedrijfsruimte met kantoor	Kadastale gemeente	Oudshoorn
Adres	Gnephoek 4 (nr. 20)	Sectie	A
Postcode	2401 LN	Nummer	1430
Plaats	Alphen aan den Rijn	Grootte (m^2)	12.615
		Cultuur	Bedrijvigheid (Industrie)

DOEL TAXATIE

Doel van de taxatie	Interne doeleidne

WAARDERING

Rekeninghoudend met de omstandigheden welke op de waarde van invloed zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde overwegingen en uitgangspunten, vergelijking van verkochte en/of verhuurde objecten, wordt de onderhavige onroerende zaak getaxeerd op:

Een marktwaarde, van:

€ 6.320.000,00

Zegge: --één miljoen tweehonderd en negentig duizend euro --

Voor een nadere toelichting op de waardering en achtergrond informatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen wij naar de bijgevoegde informatie.

UITGANGSPUNTEN

a.) Ondergetekenden hebben zich bij de waardering uitsluitend gebaseerd op aangeleverde informatie van de opdrachtgever. Dit -verkorte- taxatieverslag is onlosmakelijk verbonden aan de ondergenoemde randvoorwaarden. Opdrachtgever heeft door akkoordbevinden van de opdrachtbrief verklaard alle voor de taxatie relevante informatie aan de taxateur te hebben medegedeeld c.q. overhandigd.

b.) In het kader van deze taxatie is er vanuit gegaan dat er geen negatieve milieuaspecten, zoals bodemverontreining, verwerkte materialen en/of ondergrondse tanks aanwezig zijn, die de waarde op korte of lange termijn beïnvloeden.

Voor alle overige uitgangspunten die ten grondslag liggen aan deze taxatie verwijzen wij naar "Voorwaarden Taxatie".

BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

- Bij het vaststellen van de waarde zijn taxaterus er vanuit gegaan dat de opstallen per peildatum vrij van huur en gebruik kunnen worden geleverd.

AANSPRAKELIJKHEID

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik door anderen dan opdrachtgever en/of (financiële) instellingen voor zover deze met name als opdrachtgever in dit rapport zijn benoemd. Indien onder het doel van de taxatie geen (financliële) instelling is vermeld, beperkt de aansprakelijkheid zich tot de opdrachtgever en de (financiële) instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancieerd.

Indicatief waarde advies

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026 T.25.075

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Bestemmingsplan	Buitengebied Alphen West
Datum vastgesteld	15 maart 2018
Bestemming	Bedrijfsdoeleinden (garage)
Voorschriften	Artikel 12

OBJECT

Bouwjaar	1965	Renovaties	-
Constructie	Staal	Afwerkingsniveau	Standaard
Fundering	Paalfundering	Onderhoud installaties	Redelijk
Dak	Plat dak	Verwarming	CV -installatie met radiatoren
Gevel	Staal/ aluminium	Koelingsinstallatie	Airconditioning
Vloeren	Betonnen vloeren	Luchtbehandeling	Mechanisch afzuiging
Kozijnen	Hout	Brandpreventiemiddelen	Haspels en poederblussers
Beglazing	Dubbel glas	Buitenterrein	Klinkerbestrating en groenvoorz.

LOCATIE BEREIKBAARHEID

Locatiebeoordeling	Redelijk	Bereikbaarheid	Redelijk
Ligging	bedrijfslocatie	Voorzieningen	Matig
		Parkeermogelijkheden	Redelijk tot goed

COURANTHEID

Als belegging	Slecht	Voor verhuur	Redelijk
Voor eigen gebruik	Redelijk tot goed		

VERHUUR-/GEBERUIKSITUATIE

Gebruiksituatie	Single tenant	Aantal gebruikers	1

ONDERHOUDSTOESTAND

Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:

Algehele staat van onderhoud	Redelijk

Dakconstructie	Niet bekend	Schilderwerk (extern)	Niet bekend
Dakbedekking	Niet bekend	Vloeren	Niet bekend
Gevels	Niet bekend	Plafonds	Niet bekend
Kozijnen	Niet bekend	Afwerking	Niet bekend
Schilderwerk (interieur)	Niet bekend	Installaties	Niet bekend

VERONTREINIGING(EN)

De geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

Bodemverontreiniging	Historisch verdachte locatie. Verwijzing naar nadere onderzoeken
Asbesthoudende materialen	Aanneme: niet aanwezig.
Ondergrondse tanks	Aanname: niet aanwezig.

SWOT-ANALYSE VAN HET OBJECT

Sterkte(n) en kansen	Binnen het actuele aanbod is nauwelijks sprake van alternatieven
	De bedrijfsruimte heeft een goede functionele vrije hoogte.
	Binnen het actuele aanbod worden nauwelijks objecten aangetroffen met een groot buitenterrein.
	Het obejct heeft voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
Zwakte(n) en bedreigingen	De locatie kent een grote afstand ten opzichte van uitvalswegen.
	De specifieke inrichting van het object maakt het functioneel specifiek van aard.
	Objecten die minder geod scoren op duurzaamheid zijn lastig te financieren.

BIJZONDERHEDEN EN AFWIJKINGEN

Onderhavig obejct is gewaardeerd op basis van een geveltaxatie. Taxateurs hebben ook geen beschikking gehad over gemaatvoerde tekeningen. De waardering is gebaseerd op een meting van de oppervlakten via satelliet.

Tussentijdse wijzigingen
Voor zover aan taxateur bekend hebben zich tussen waardepeildatum en uitgifte van deze rapportage geen (bijzondere) wijzigingen voorgedaan.

TOELICHTING OP DE WAARDERING

Taxateurs hebben onderhavig object gewaardeerd op basis van de in het rekenmodel opgenomen overzicht met referentietransacties. Ten aanzien van de martkhuur signaleeren taxateurs dat de martkhuur van bedrijfsruimten in het segment rond 2.000 m² vaak schommelen in een bandbreedte rondom € 50,00 tot € 90,00 per m². De martkhuur van kleinschalige bedrijfsruimten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Met name in het segment van 50 m² tot 100 m2 worden in de regel hoge huurprijzen waargenomen. Op basis van deze referenties hebben wij, gelet op de omvang, de bedrijfsruimten gewaardeerd op een huurwaarde van € 65,00 per m²

Taxateurs hebben enkele koopreferenties van soortgelijke bdrijfsruimten geanalyseerd, waarbij met name is gezocht naar een soortgelijk bouwjaar. Hierbij signaleren taxateurs aanvangsrendementen in een bandbreedte tussen 8,0% en 9,0% met een gemddelde rond 8,40%. Op basis van de koop-referenyies hebben taxateurs het marktconforme BAR gewaardeerrd in een bandbreedte rond 8,20%.

Het object kent een groot aandeel aan verhard buitenterrein. Dit deel is bepaald op basis van een aandeel aan "ongebonden" grond. Er is uitgegaan van een aanwezig bebouwd oppervlakte van 2.500 m² en een regulier bebouwd oppervlakte van 65%. Per saldo is het ongebonden aandeel bepaald op 8.569 m². Het verhard buitenterrein is gewaardeerd via de huurwaarde. Taxateurs zijn daarbij bekend met de navolgende huur-transacties:

Datum	Adres	Plaats	Oppervlak	Verhard	Hekwerk	Buietnegbied	Huurprijs	Prijs/m²
15 november 2023	Techniekweg 0 9ong.)	Leerdam	2.260,0	Sintels	Ja	Nee	41.400,00	18,32
15 april 2024	Calandstraat 17	Dordrecht	2.973,0	Asfalt	Ja	Nee	75.000,00	25,23
26 juli 2023	Zernikestraat 75	Dordrecht	2.294,0	Klinker	Ja	Nee	57.330,00	24,99
1 oktober 2024	J.G. van der Stoopweg 19	Alphen aan den Rijn	2.934,0	Stelcon	Ja	Nee	70.000,00	23,86
13 december 2024	Bredeweg 26-B	Moerkapelle	1.400,0	Stelcon	Ja	Nee	28.000,00	20,00
30 december 2024	Molenlaan 30	Uithoorn	10.000,0	Asfalt	Ja	Nee	200.000,00	20,00
16 april 2025	Jaagpad 44	Gouda	1.750,0	Asfalt	Ja	Nee	39.375,00	22,50
31 juli 2023	Prof. Gerbrandyweg 25	Rotterdam - Botlek	50.000,0	Stelcon	Ja	Nee	1.250.000,00	25,00

Highest and best use
Taxateurs hebben een voortgezet soortgelijk gebruik als bedrijfsruimte, showroomruimte met kantoor beoordeeld als meest waarschijnlijke en meest doeltreffende gebruik.

TAXATIEONZEKERHEID

Bij het taxeren van vastgoedobjecten is er altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Een taxatie blijft een zo zorgvuldige mogelijk theoretische berekening van de waarde van het object. Bij onderhavige taxatieopdracht is taxateur geconfronteerd met:

- Het ontbreken van een inpandige opname ter plaatse, waardoor geen exact oordeel kan worden gegeven van de indeling en staat van onderhoud;
- Het ontbreken van plattegronden welke zijn voorzien van een concrete maatvoering;
- Het ontbreken van een exacte opgave van eventuele huursituatie;

Per saldo is sprake van een verhoogde taxatieonzekerheid.

Wij adviseren u om periodiek een update van de waardering uit te laten voeren indien u het object wilt verkopen (of aankopen). Ook adviseren wij u om in een dergelijk geval deskundig marketingadvies te overwegen.

BACKTESTING

-

PROCEDURE CONCEPTRAPPORTAGE

De taxateur heeft voor uitgifte van de definitieve rapportage, met inachtname van RICS richtlijn VS 6.11, een concept-rapportage aangeleverd en besproken. Naar aanleiding van deze concept-rapportage zijn de navolgende aspecten in de rapportage gewijzigd:

a.) Behoudens tekstuele aanpassingen hebben zich geen wijzigen in de vastgestelde marktwaarde voorgedaan.

COLLEGIALE TOETSING (PEER REVIEWS)

Wij hanteren het zogenaamde "vier ogen principe". Dat houdt in dat ons rapport door een eveneens onafhankelijke gekwalificeerde taxateur is gecontroleerd.

HOPMAN & SCHREUDER
TAXATIES EN CONSULTANCY BV

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Bouwkundige werken	Vervangingswaarde (v.v.)					Correctie techniscch veroudering						Correctie functionele veroudering					Totaal gecorr.
	Aantal	Eenh.	Prijs p.e.	Verdeling	VV excl. BTW	Bouwjaar	Levensduur	Restwaarde	Afschrijving	Restduur	Afschrijving	Economisch	Bouwwijze	Belemmeringen	Exc. kosten	Afschrijving	vervanginswaarde
Gnephoek 4: opstallen																	
- Kantoorruimte	975,0	m² BVO	1.500,00	27,9%	1.462.500,00	1964	80	25,0%	58,1%	18	850.078,13	20,0%	20,0%	0,0%	0,0%	244.968,75	367.453,13
- Bedrijfsruimte	2.250,0	m² BVO	1.050,00	45,0%	2.362.500,00	1964	80	25,0%	58,1%	18	1.373.203,13	20,0%	0,0%	0,0%	0,0%	197.859,38	791.437,50
- Bovenloopkranen	2,0	stuks	22.500,00	0,9%	45.000,00	1964	75	25,0%	62,0%	13	27.900,00	20,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3.420,00	13.680,00
- Entresolvloer	0,0	m² BVO	0,00	0,0%	0,00	1964	25	25,0%	75,0%	0	0,00	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00	0,00
					3.870.000,00												
Gnephoek 4: Bijzondere voorzieningen																	
- Opslagsilo\s	4,0	stuks	300.000,00	22,9%	1.200.000,00	1984	80	25,0%	39,4%	38	472.500,00	20,0%	0,0%	0,0%	0,0%	145.500,00	582.000,00
- Weegbrug	1,0	post	175.000,00	3,3%	175.000,00	1984	80	20,0%	42,0%	38	73.500,00	20,0%	0,0%	0,0%	0,0%	20.300,00	81.200,00
- Aard- en nagelvaste installaties	0,0	post	50.000,00	0,0%	0,00	1984	60	20,0%	56,0%	18	0,00	20,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00	0,00
					1.375.000,00												
Subtotaal	3.225,00	m² BVO	1.626,36		**5.245.000,00**												**1.835.770,63**

Infrastructuur en overigen	Vervangingswaarde (v.v.)					Correctie techniscch veroudering						Correctie functionele veroudering					Totaal gecorr.
	Aantal	Eenh.	Prijs p.e.	Verdeling	VV excl. BTW	Bouwjaar	Levensduur	Restwaarde	Afschrijving	Restduur	Afschrijving	Economisch	Bouwwijze	Belemmeringen	Exc. kosten	Afschrijving	vervanginswaarde
- Verhardingen	9.615,0	m²	65,00	91,2%	624.975,00	1965	80	10,0%	68,6%	19	428.889,09	10,0%	0,0%	5,0%	0,0%	29.412,89	166.673,02
- Hekwerk met poort	485,0	m1	125,00	8,8%	60.625,00	1965	80	10,0%	68,6%	19	41.603,91	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1.902,11	17.118,98
Subtotaal	9.615,00	m²	71,31		**685.600,00**												**183.792,00**

Bijkomende kosten	Vervangingswaarde (v.v.)					Correctie techniscch veroudering						Correctie functionele veroudering					Totaal gecorr.
	Aantal	Eenh.	Prijs p.e.	Verdeling	VV excl. BTW	Bouwjaar	Levensduur	Restwaarde	Afschrijving	Restduur	Afschrijving	Economisch	Bouwwijze	Belemmeringen	Exc. kosten	Afschrijving	vervanginswaarde
- Bijkomende kosten	1,0	perc.	10,0%	100,0%	593.060,00	1965			65,9%		391.103,74						201.956,26
Subtotaal					**593.060,00**												**201.956,26**

© **BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.**

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

HOPMAN & SCHREUDER
TAXATIES EN CONSULTANCY BV

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026

gecorrigeerde vervangingswaarde opstallen	Vervangingswaarde (v.v.)					Correctie techniscch veroudering						Correctie functionele veroudering					Totaal gecorr.
	Aantal	Eenh.	Prijs p.e.	Verdeling	VV excl. BTW	Bouwjaar	Levensduur	Restwaarde	Afschrijving	Restduur	Afschrijving	Economisch	Bouwwijze	Belemmeringen	Exc. kosten	Afschrijving	vervanginswaarde
Totaal	3.225,00	m² BVO	2.022,84	100,0%	6.523.660,00	1965					3.658.777,99					643.363,12	**2.221.518,89**
											56,1%					9,9%	34,1%

Grondoppervlakte				Deprecaities						
Totaa;	Aantal	Eenh.	Prijs p.e	Bebouwd	Beklemming	Bestemming	Erfdienstb.			Grondwaarde
- Bedrijventerrein (milieucategorie 3.2)	12.615,0	m²	325,00	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4.099.875,00
Subtotaal										**4.099.875,00**
Waarde vrij op naam (v.o.n.)										**6.321.393,89**
Kapitaalscorrecties										
1 Achterstallig onderhoud										0,00
2 Saneringskosten										0,00
3 Erfpachteffect										0,00
4 Zonnepanelen										0,00
Gecorrigeerde waarde vrij op naam (v.o.n.)										6.321.393,89
Werkelijke waarde										**6.320.000,00**

© **BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.**

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Huurwaarde Kapitalisatie methode

Waardepeildatum: 1 januari 2026

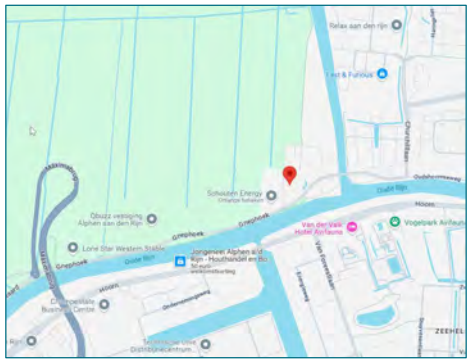
Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075





Kwaliteit van het getaxeerde object	*Beoordeling*				
Bedrijfsruimte (1= slecht - 5= zeer goed)	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*
Stand en ligging			3		
Ontsluiting - bereikbaarheid			3		
Manouvreerruimte buitenterrein			3		
Verhouding kantoor- bedrijfsruimte				4	
Vrije hoogte bedrijfsruimte				4	
Nuttige vloerbelasting				4	
Daglichttoetreding				4	
Zelfstandigheid (herkenbaarheid)				4	
Capaciteit parkeervoorzieningen				4	
Representativiteit van casco en interieur		2			
Flexibiliteit in aanpassingsvermogen				4	
Brand- en inbraakveiligheid				4	



Kadastrale aanduiding	
Gemeente	Oudshoorn
Sectie	A
Nummer(s)	1430
Grootte	12.615
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Rechthebbende	(vertrouwelijk)

Naam bestemmingsplan	**Buitengebied Alphen West**
Datum vastgesteld door de raad	15 maart 2018
Bestemming	Bedrijfsdoeleinden (garage)
Bestemmingsplanvoorschriften	Artikel 12

Algemeen	
Peildatum taxatie	1 januari 2026
Taxateur	[redacted] MRE MRICS RT REV
Plausibiliteitstoets	[redacted] MRICS RT REV
Datum opname	29 januari 2026
Opdrachtgever	Gemeente Alphen aan den Rijn
Contactpersoon	[redacted] Msc. MSRE
Type bezichtiging	Gevel taxatie
Bouwjaar	1965

Doel van de taxatie

Interne doeleidne

Bijzonderheden, veronderstellingen en overige uitgangspunten

Voor alle bijzonderheden, veronderstellingen en overige uitgangspunten die geleid hebben tot deze waardering wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bijbehorende taxatierapport

Omschrijving *Indeling*		*V.V.O.*	*Kwaliteit (ITZA)*	*Markt-huurwaarde*	*Markthuur totaal*	*Onderhouds-kosten*	*Onderhoud totaal*
1 Kantoorruimte (I)	Begane grond	225,0	100,0%	80,00	18.000	5,75	1.438
2 Kantoorruimte (II)	Begane grond	375,0	100,0%	95,00	35.625	6,25	2.604
3 Kantoorruimte	Eerste verdieping	370,0	100,0%	90,00	33.300	6,25	2.569
4 Bedrijfsruimte	Begane grond	2.250,0	100,0%	65,00	146.250	3,75	8.882
5 Verhard buitenterrein	Maaiveld	8.000,0	100,0%	22,50	180.000	1,00	8.000
6 Opslagtanks	Maaiveld	5,0	100,0%	20.000,00	100.000	1.250,00	6.250
		3.225,0			513.175		29.743
				Bruto Huurwaarde	**513.175,00**		
Exploitatiekosten							
1 OZB (eigenaarsdeel)		5.901.513	perc.	0,378%	22.320		
2 Watersysteemheffing		5.901.513	perc.	0,028%	1.653		
3 Rioolheffing (eigenaarsdeel)		5.901.513	perc.	0,000%	0		
4 Assurantiepremie opstalverzekering		1	post	5470,00	5.470		
5 Onderhoudskosten		513.175	perc.	5,80%	29.743		
6 Beheerkosten (vastgoedmanagement)		513.175	perc.	0,00%	0		
7 Erfpachtcanon		0	per jaar	0	0		
8 Overige kosten			post	0	0		
9 BTW niet verrekenbaar		6.246	sleutel	0,0%	0		
Totale lasten					59.185	11,5%	
Netto markthuur					**453.989,78**		
Netto Aanvangsrendement (NAR)				**6,50%**			
Waarde vrij op naam (v.o.n.)					6.984.458		
Kapitaalscorrecties							
1 CW verschil markthuur en contracthuur					0	*Zonder kapitaalcorrecties*	
2 Achterstallig onderhoud					0	BAR (v.o.n.):	7,35%
3 Upgrading (initiële kapitaalsinvesteringen)					0	BAR (k.k.):	8,12%
4 Leegstand					0	Cap-rate :	12,31
5 Servicekosten eigen rekening					0		
6 Verhuurkosten					0	*Met kapitaalscorrecties*	
7 Huurkorting					0	BAR (v.o.n.):	7,35%
8 Saneringskosten					0	BAR (k.k.):	8,12%
9 Erfpachteffect					0	Cap-rate :	12,31
10 Zonnepanelen					0		
11 Extra grond					0		
Gecorrigeerde waarde vrij op naam (v.o.n.)					6.984.458		
Correctie kosten koper							
1 Notariskosten / kadastraal recht				0,14%	-9.778		
2 Overdrachtsbelasting over waarde erfpachtcanon				10,40%	0		
3 Overdrachtsbelasting				10,40%	-657.035		
Waarde kosten koper					6.317.645		
Waarde bedrijfswoning					0		
Werkelijke waarde				*(afgerond):*	**6.320.000,00**		

Versie Q1-2024 1.3 NL

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Alphen aan den Rijn
Gnephoek 4 (nr. 20)

HOPMAN & SCHREUDER TAXATIES EN CONSULTANCY BV | BASEVALUE

Discounted Cashflow Model

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075

Cashflow	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15
Netto cashflow	**460.487**	**464.564**	**468.472**	**472.402**	**476.355**	**480.330**	**484.328**	**488.349**	**492.391**	**496.455**	**500.541**	**504.649**	**508.777**	**512.927**	**6.403.638**
CW herleide cashflows	**446.213**	**422.689**	**400.230**	**378.955**	**358.804**	**339.717**	**321.638**	**304.514**	**288.296**	**272.935**	**258.386**	**244.607**	**231.557**	**219.198**	**2.496.336**
Totaal bruto inkomsten per jaar	**520.616**	**526.083**	**531.343**	**536.657**	**542.023**	**547.444**	**552.918**	**558.447**	**564.032**	**569.672**	**575.369**	**581.122**	**586.934**	**592.803**	**6.485.271**
Theoretische huurinkomsten	520.616	526.083	531.343	536.657	542.023	547.444	552.918	558.447	564.032	569.672	575.369	581.122	586.934	592.803	598.731
Huurderving	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige inkomsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst (einde jaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.886.540
Totaal uitgaven per jaar	**-60.129**	**-61.518**	**-62.872**	**-64.255**	**-65.668**	**-67.113**	**-68.590**	**-70.099**	**-71.641**	**-73.217**	**-74.828**	**-76.474**	**-78.156**	**-79.876**	**-81.633**
Vaste exploitatie uitgaven	-29.912	-30.603	-31.276	-31.964	-32.668	-33.386	-34.121	-34.872	-35.639	-36.423	-37.224	-38.043	-38.880	-39.735	-40.609
Variabele exploitatie uitgaven	-30.217	-30.915	-31.595	-32.290	-33.001	-33.727	-34.469	-35.227	-36.002	-36.794	-37.604	-38.431	-39.276	-40.140	-41.023

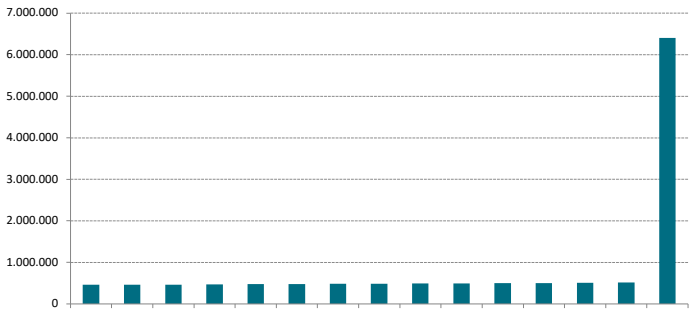
Waarde v.o.n.													**6.984.075**		

Kengetallen en parameters	
Percentage exploitatiekosten	11,5%
BAR (v.o.n.) op T=0	7,35%
Cap-rate	13,61
BAR (k.k.) op T = 0	8,12%
Cap-rate	12,31
Gemiddeld resterende looptijd contract(en)	n.v.t.
BAR (v.o.n.) op T=n	9,04%
Cap-rate	11,06
BAR (k.k.) op T = n	10,00%
Cap-rate	10,00

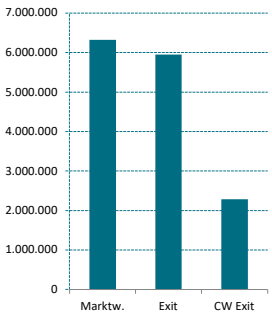
Uitgangspunten	
Discontonteringsvoet	6,50%
Exit Yield (NAR op T=n)	8,00%
Opslag op Exit Yield	1,50%
Beschouwingsperiode (in jaren)	15
Gemiddelde opslag op Exit Yield per jaar	0,10%
Waarde groei over beschouwde periode	-5,92%
Huurwaardestijging (% van de inflatie)	50,0%
Lastenstijging (t.o.v. inflatie)	110,0%
Bouwkostenstijging (t.o.v. inflatie)	110,0%

Kapitaalscorrecties (op T=0)				
1	Achterstallig onderhoud		0	
2	Saneringskosten		0	
3	Erfpachteffect		0	
4	Zonnepanelen		0	
5	Extra grond		0	
Gecorrigeerde waarde vrij op naam (v.o.n.)			6.984.075	
Correctie kosten koper				
1	Notariskosten / kadastraal recht	0,14%	-9.778	
2	Overdrachtsbelasting over waarde erfpachtcanon	10,40%	0	
3	Overdrachtsbelasting	10,40%	-656.999	
Waarde kosten koper			6.317.299	
Waarde bedrijfswoning			0	
Werkelijke waarde		*(afgerond):*	**6.320.000,00**	

Cash flow
Netto cash flow EURO



Waarde
(k.k.) EURO







Versie Q1-2024 1.3 NL

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Kasstroomoverzicht

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075

Tijdreeksen	**Jaar 1**	**Jaar 2**	**Jaar 3**	**Jaar 4**	**Jaar 5**	**Jaar 6**	**Jaar 7**	**Jaar 8**	**Jaar 9**	**Jaar 10**	**Jaar 11**	**Jaar 12**	**Jaar 13**	**Jaar 14**	**Jaar 15**
Inflatieprognose	2,9%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Markthuurwaardestijging	1,5%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Indexatie contracthuur	2,9%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging	3,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
Bouwkostenstijging	3,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%

Cashflow	**Jaar 1**	**Jaar 2**	**Jaar 3**	**Jaar 4**	**Jaar 5**	**Jaar 6**	**Jaar 7**	**Jaar 8**	**Jaar 9**	**Jaar 10**	**Jaar 11**	**Jaar 12**	**Jaar 13**	**Jaar 14**	**Jaar 15**
Netto cashflow	**460.487**	**464.564**	**468.472**	**472.402**	**476.355**	**480.330**	**484.328**	**488.349**	**492.391**	**496.455**	**500.541**	**504.649**	**508.777**	**512.927**	**6.403.638**
CW herleide cashflows	**446.213**	**422.689**	**400.230**	**378.955**	**358.804**	**339.717**	**321.638**	**304.514**	**288.296**	**272.935**	**258.386**	**244.607**	**231.557**	**219.198**	**2.496.336**

Totaal bruto inkomsten per jaar	**520.616**	**526.083**	**531.343**	**536.657**	**542.023**	**547.444**	**552.918**	**558.447**	**564.032**	**569.672**	**575.369**	**581.122**	**586.934**	**592.803**	**6.485.271**
Theoretische huurinkomsten	520.616	526.083	531.343	536.657	542.023	547.444	552.918	558.447	564.032	569.672	575.369	581.122	586.934	592.803	598.731
Huurderving aanvangsleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurderving mutatieleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Derving servicekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurkorting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oninbare huren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
On-top huurbetaling(en)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incidentele baten (o.a. afkoopsommen)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopresultaat (einde jaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.886.540

Vaste exploitatie uitgaven per jaar	**-29.912**	**-30.603**	**-31.276**	**-31.964**	**-32.668**	**-33.386**	**-34.121**	**-34.872**	**-35.639**	**-36.423**	**-37.224**	**-38.043**	**-38.880**	**-39.735**	**-40.609**
OZB eigenaarsdeel	-22.676	-23.199	-23.710	-24.231	-24.764	-25.309	-25.866	-26.435	-27.017	-27.611	-28.218	-28.839	-29.474	-30.122	-30.785
Rioolheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Waterschapsheffing	-1.679	-1.718	-1.756	-1.795	-1.834	-1.874	-1.916	-1.958	-2.001	-2.045	-2.090	-2.136	-2.183	-2.231	-2.280
Assurantiepremie opstalverzekering	-5.557	-5.686	-5.811	-5.939	-6.069	-6.203	-6.339	-6.479	-6.621	-6.767	-6.916	-7.068	-7.223	-7.382	-7.545
Overige verzekeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erfpachtcanon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afkoop erfpacht	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beheerkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet verrekenbare BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet verrekenbare BTW aanvangsleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Variabele exploitatie uitgaven per jaar	**-30.217**	**-30.915**	**-31.595**	**-32.290**	**-33.001**	**-33.727**	**-34.469**	**-35.227**	**-36.002**	**-36.794**	**-37.604**	**-38.431**	**-39.276**	**-40.140**	**-41.023**
Planmatig onderhoud	-30.217	-30.915	-31.595	-32.290	-33.001	-33.727	-34.469	-35.227	-36.002	-36.794	-37.604	-38.431	-39.276	-40.140	-41.023
Mutatieonderhoud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuurcouratage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Promotiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicekosten eigen rekening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Upgrading	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saneringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Waarde v.o.n.	**6.984.075**

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Huuroverzicht

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn
T.25.075

Huurderlijst

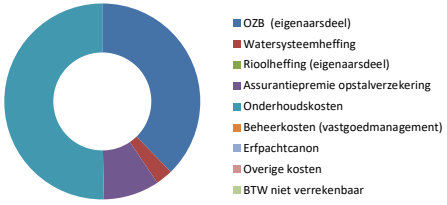
Nr.	Unit nr. Adres	Huurder	VVO	Ingangs-datum	Expiratie-datum	Optie-periode (jr.)	Opzeg-termijn (mnd.)	Rest. looptijd (jr.)	Markthuur	Actuele huurprijs	Huurvrije periode	Yield huurverschil	CW huurverschil	Optatie BTW	Bijzonderheden
1	Gnephoek 4	Eigen gebruik	3.225,0						513.175,00						
	Totaal		**3.225,0**						**513.175,00**	**0,00**			**0,00**		





Kengetallen

Leegstand o.b.v. vloeroppervlakte (VVO)	0,0
Leegstand als percentage VVO	0,0%
Financiële leegstand	0,00
Leegstand o.b.v. huurwaarde	0,0%
Gemiddeld resterende looptijd contracten	n.v.t.



Gehanteerde uitgangspunten huurdermutaties

Nr.	Unit nr. Adres	Huurder	Kans op opzegging	Mutatie leegstand (mnd.)	Huurincentive (mnd.)	Verhuur courtage
1	Gnephoek 4	Eigen gebruik	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.
BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

HOPMAN & SCHREUDER
TAXATIES EN CONSULTANCY BV

Marktreferenties

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026

T.25.075

Huurreferenties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	IPD type	m² VVO	Transactieprijs per jaar ex. BTW	Markthuur per m² VVO	Looptijd overeenkomst	Energie-label	Afwerking	Bouwjaar	Bijzonderheden
1	1 december 2025	Eikenlaan 239	2404 BP	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	600,0	€ 55.000,00	€ 91,67	5 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1975	-
2	21 juli 2025	Currieweg 10	2408 BZ	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	612,0	€ 49.200,00	€ 80,39	5 jaar.	A+++	Eenvoudig	1998	-
3	9 december 2024	Ondernemingsweg 3-A	2404 HM	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	950,0	€ 96.300,00	€ 101,37	1 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1980	-
4	1 januari 2024	Hertog van Beijerenstraat 25	2461 EM	Ter Aar	Bedrijfsruimte	660,0	€ 47.400,00	€ 71,82	5 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1978	-
5	15 november 2024	Ambachtstraat 1-D	2751 GP	Moerkapelle	Bedrijfsruimte	1.120,0	€ 95.400,00	€ 85,18	5 jaar.	A++	Representatief	1990	-
6	27 april 2025	Bredeweg 39-C	2751 GH	Moerkapelle	Bedrijfsruimte	460,0	€ 40.800,00	€ 88,70	3 jaar	Niet bekend	Eenvoudig	1979	-

Toelichting op de individuele huurtransacties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	Toelichting op de transacties
1	1 december 2025	Eikenlaan 239	2404 BP	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op Hoorn-West. De ruimte omvat 100 m² kantoorruimte en 500 m² bedrijfsruimte (h=8 m). Met 4 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 p.p., kantoren: € 95,00,m bedrijfsruimte: € 90,00 per m².
2	21 juli 2025	Currieweg 10	2408 BZ	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Molenwetering. Het object omvat 612 m² bedrijfsruimte (h= 7,0) met 10 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 p.p., bedrijfsruimte: € 75,00 per m² VVO.
3	9 december 2024	Ondernemingsweg 3-A	2404 HM	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Rijnhaven. Object omvat 750 m² bedrijfsruimte, 200 m2 entresolvloer en 590 m² verhard buitenterrein. Indicatie: buitenterrein: € 25,00 per m², entresolvloer: € 20,00, bedrijfsruimte: € 100,00 pe
4	1 januari 2024	Hertog van Beijerenstraat 25	2461 EM	Ter Aar	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Bovenland in Ter Aar. De ruimte omvat 400 m² bedrijfsruimte, 130 m² kantoorruimte en 130 m² entresolvloer, 4 parkeerplaatsen en 490 m² verhard buitenterrein. Indicatie: kantoren: € 80,00, ent
5	15 november 2024	Ambachtstraat 1-D	2751 GP	Moerkapelle	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Moerkapelle. De ruimte omvat 875 m² bedrijfsruimte (zadelkap, 1.500 kg/m²) en 245 m² kantoorruimte met hoogwaardig (recent gerenoveerde kantoorruimte). Met parkeerplaatsen in de directe
6	27 april 2025	Bredeweg 39-C	2751 GH	Moerkapelle	Bedrijfsruimte gelegen langs de Bredeweg in Moerkapelle (richting ontsluiting A12). De ruimte omvat 460 m² bedrijfsruimte, zonder kantoorruimte. Vloerbelasting 1.500 kg/m². Met 2 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 per plaa

Toelichting op de individuele huurtransacties

-

-

Koopreferenties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	IPD type	m² VVO	Transactieprijs k.k.	Koopsom per m² VVO	Bouwjaar	Energie-label	Afwerking	HO - Markthuur	BAR (k.k.)	Opmerking
1	17 januari 2025	Steekterweg 75-B	2407 BE	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	340,0	€ 375.000,00	€ 1.102,94	2025	A++	Casco	€ 31.350,00	8,36%	Cap-rate: 11,96.
2	1 oktober 2024	Noordsingel 129	2651 LT	Berkel en Rodenrijs	Bedrijfsruimte	759,0	€ 700.000,00	€ 922,27	1960	Niet bekend	Eenvoudig	€ 63.450,00	9,06%	Cap-rate: 11,03.
3	3 mei 2023	Bredeweg 47	2761 KC	Zevenhuizen	Bedrijfsruimte	385,0	€ 650.000,00	€ 1.688,31	1997	Niet bekend	Representatief	€ 64.970,00	10,00%	Cap-rate: 10,0.
4	27 maart 2025	Polanerzandweg 5	3446 CC	Woerden	Bedrijfsruimte	371,0	€ 575.000,00	€ 1.549,87	1989	A	Eenvoudig	€ 45.890,00	7,98%	Cap-rate: 12,53.
5	1 augustus 2023	Hollandbaan 14	3449 JG	Woerden	Bedrijfsruimte	640,0	€ 1.121.850,00	€ 1.752,89	1975	Niet bekend	Eenvoudig	€ 94.250,00	8,40%	Cap-rate: 11,90.
6	19 juli 2023	Akkervoordelaan 13	2161 DP	Lisse	Bedrijfsruimte	2.500,0	€ 2.825.000,00	€ 1.130,00	2022	Niet bekend	Representatief	€ 220.430,00	7,80%	Cap-rate: 12,82 (v.o.n.) BAR (k.k.): 8,65%.

Toelichting op de individuele kooptransacties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	Toelichting op de transacties
1	17 januari 2025	Steekterweg 75-B	2407 BE	Alphen aan den Rijn	Bedrijfswoning met bedrijfshal gelegen in het buitengebied van Alphen aan den Rijn. Het object omvat een nog nader af te bouwen bedrijfswoning uit 2022 met een GO van 140 m². Het object omvat tevens een nieuwe bedrijfshal van 175
2	1 oktober 2024	Noordsingel 129	2651 LT	Berkel en Rodenrijs	Kleinschalige bedrijfsruimten gelegen in het buitengebied van Berkel en Rodenrijs. De ruimte omvat een 10-tal gesplitste units die werden verhaard aan derden. Totaal 759 m² VVO. Het object is gelegen op een perceel grond van 1.605 m².
3	3 mei 2023	Bredeweg 47	2761 KC	Zevenhuizen	Bedrijfswoning met bedrijfsruimte en verhard buitenterrein gelegen in het buitengebied van Zevenhuizen. Het object omvat een riante bedrijfswoning van 300 m² GO met moderne en representatieve afwerking. 1.085 m² bedrijfsruimte me
4	27 maart 2025	Polanerzandweg 5	3446 CC	Woerden	Bedrijfswoning met bedrijfsruimte en buitenterrein gelegen in het buitengebied van Woerden. De ruimte omvat een bedrijfswoning met regulier afwerkingsniveau van 198 m². Een bedrijfsruimte van 126 m² en kantoorruimte van 46 m². Ge
5	1 augustus 2023	Hollandbaan 14	3449 JG	Woerden	Bedrijfsruimte gelegen in het buitengebied van Woerden aansluitend aan bedrijventerrein Barwoutswaard. Het object omvat 640 m² bedrijfsruimte en sleufsilo van 95 m². Object is gelegen op een perceel grond van 10.950 m². Buitenterrei
6	19 juli 2023	Akkervoordelaan 13	2161 DP	Lisse	Nieuwbouw bedrijfsruimte gelegen in het buitengebied van Lisse. De ruimte omvat een nieuwbouw bedrijfsruimte (2022) bestaande uit 2.500 m² bedrijfsruimte met 223 m² kantoor op de begane grond. Met 273 m² entresolvloer. Het objec

Toelichting op de individuele huurtransacties

-

-

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Alphen aan den Rijn
Gnephoek 18 (nr. 19)

Indicatief waarde advies

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026 T.25.075

OPDRACHT / OPNAME

Datum opdracht	1 januari 2026	Type taxatie	Volledige taxatie
Naam opdrachtgever	Gemeente Alphen aan den Rijn	Type bezichtiging	Gevel taxatie
Contactpersoon	[redacted] Msc. MSRE	Datum opname en inspectie	29 januari 2026
Eerste taxateur	[redacted] MRE MRICS RT	Waardepeildatum	1 januari 2026
Tweede taxateur	[redacted] MRICS RT REV		

OBJECT

Korte object omschrijving	Bedrijfsruimte met kantoor	Kadastale gemeente	Oudshoorn
Adres	Gnephoek 18 (nr. 19)	Sectie	A
Postcode	2401 LP	Nummer	1781
Plaats	Alphen aan den Rijn	Grootte (m^2)	8.457
		Cultuur	Bedrijvigheid (Industrie)

DOEL TAXATIE

Doel van de taxatie	Interne doeleidne

WAARDERING

Rekeninghoudend met de omstandigheden welke op de waarde van invloed zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde overwegingen en uitgangspunten, vergelijking van verkochte en/of verhuurde objecten, wordt de onderhavige onroerende zaak getaxeerd op:

Een marktwaarde, van:

€ 3.075.000,00

Zegge: --drie miljoen vijfenzeventig duizend euro --

Voor een nadere toelichting op de waardering en achtergrond informatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen wij naar de bijgevoegde informatie.

UITGANGSPUNTEN

a.) Ondergetekenden hebben zich bij de waardering uitsluitend gebaseerd op aangeleverde informatie van de opdrachtgever. Dit -verkorte- taxatieverslag is onlosmakelijk verbonden aan de ondergenoemde randvoorwaarden. Opdrachtgever heeft door akkoordbevinden van de opdrachtbrief verklaard alle voor de taxatie relevante informatie aan de taxateur te hebben medegedeeld c.q. overhandigd.

b.) In het kader van deze taxatie is er vanuit gegaan dat er geen negatieve milieuaspecten, zoals bodemverontreining, verwerkte materialen en/of ondergrondse tanks aanwezig zijn, die de waarde op korte of lange termijn beïnvloeden.

Voor alle overige uitgangspunten die ten grondslag liggen aan deze taxatie verwijzen wij naar "Voorwaarden Taxatie".

BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

- Bij het vaststellen van de waarde zijn taxaterus er vanuit gegaan dat de opstallen per peildatum vrij van huur en gebruik kunnen worden geleverd.

AANSPRAKELIJKHEID

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik door anderen dan opdrachtgever en/of (financiële) instellingen voor zover deze met name als opdrachtgever in dit rapport zijn benoemd. Indien onder het doel van de taxatie geen (financliële) instelling is vermeld, beperkt de aansprakelijkheid zich tot de opdrachtgever en de (financiële) instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancieerd.

Indicatief waarde advies

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026 T.25.075

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Bestemmingsplan	Buitengebied Alphen West
Datum vastgesteld	15 maart 2018
Bestemming	Bedrijfsdoeleinden (bouwmaterialenhandel)
Voorschriften	Artikel 12

OBJECT

Bouwjaar	1975 en 1988	Renovaties	-
Constructie	Stapelbouw	Afwerkingsniveau	Standaard
Fundering	Paalfundering	Onderhoud installaties	Redelijk
Dak	Plat dak	Verwarming	CV -installatie met radiatoren
Gevel	Gemetselde gevels	Koelingsinstallatie	Airconditioning
Vloeren	Betonnen vloeren	Luchtbehandeling	Mechanisch afzuiging
Kozijnen	Hout	Brandpreventiemiddelen	Haspels en poederblussers
Beglazing	Dubbel glas	Buitenterrein	Klinkerbestrating en groenvoorz.

LOCATIE BEREIKBAARHEID

Locatiebeoordeling	Redelijk	Bereikbaarheid	Redelijk
Ligging	bedrijfslocatie	Voorzieningen	Matig
		Parkeermogelijkheden	Redelijk tot goed

COURANTHEID

Als belegging	Redelijk	Voor verhuur	Redelijk tot goed
Voor eigen gebruik	Redelijk tot goed		

VERHUUR-/GEBERUIKSITUATIE

Gebruiksituatie	Single tenant	Aantal gebruikers	1

ONDERHOUDSTOESTAND

Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:

Algehele staat van onderhoud	Redelijk

Dakconstructie	Niet bekend	Schilderwerk (extern)	Niet bekend
Dakbedekking	Niet bekend	Vloeren	Niet bekend
Gevels	Niet bekend	Plafonds	Niet bekend
Kozijnen	Niet bekend	Afwerking	Niet bekend
Schilderwerk (interieur)	Niet bekend	Installaties	Niet bekend

VERONTREINIGING(EN)

De geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

Bodemverontreiniging	Statusaanduiding op deel van het terrein: "uitvoeren nader onderzoek"
Asbesthoudende materialen	Aanneme: niet aanwezig.
Ondergrondse tanks	Aanname: niet aanwezig.

SWOT-ANALYSE VAN HET OBJECT

Sterkte(n) en kansen	De locatie omvat een groot perceel met bestemming bedrijf en 70% bebouwbaar.
	Het obejct kent, voor zover zichtbaar, een beperkt aandeel kantoren t.o.v. de bedrijfsruimte
	Het obejct voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
	Het obejct voorziet in een groot aandeel aan verhard buitenterrein.

Zwakte(n) en bedreigingen	De locatie kent een grote afstand ten opzichte van uitvalswegen.
	Objecten die minder goed scoren op duurzaamheid zijn lastig te financieren.
	Het object heeft een wat gedateerde en architectonisch sobere uitstraling.

BIJZONDERHEDEN EN AFWIJKINGEN

Onderhavig obejct is gewaardeerd op basis van een geveltaxatie. Taxateurs hebben ook geen beschikking gehad over gemaatvoerde tekeningen. De waardering is gebaseerd op een meting van de oppervlakten via satelliet.

Tussentijdse wijzigingen
Voor zover aan taxateur bekend hebben zich tussen waardepeildatum en uitgifte van deze rapportage geen (bijzondere) wijzigingen voorgedaan.

TOELICHTING OP DE WAARDERING

Taxateurs hebben onderhavig object gewaardeerd op basis van de in het rekenmodel opgenomen overzicht met referentietransacties. Ten aanzien van de martkhuur signaleeren taxateurs dat de martkhuur van bedrijfsruimten in het segment rond 2.000 m² vaak schommelen in een bandbreedte rondom € 50,00 tot € 90,00 per m². De martkhuur van kleinschalige bedrijfsruimten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Met name in het segment van 50 m² tot 100 m2 worden in de regel hoge huurprijzen waargenomen. Op basis van deze referenties hebben wij, gelet op de omvang, de bedrijfsruimten gewaardeerd op een huurwaarde van € 65,00 per m²

Taxateurs hebben enkele koopreferenties van soortgelijke bdrijfsruimten geanalyseerd, waarbij met name is gezocht naar een soortgelijk bouwjaar. Hierbij signaleren taxateurs aanvangsrendementen in een bandbreedte tussen 8,0% en 9,0% met een gemddelde rond 8,40%. Op basis van de koop-referenyies hebben taxateurs het marktconforme BAR gewaardeerrd in een bandbreedte rond 8,50%.

Het object kent een groot aandeel aan verhard buitenterrein. Dit deel is bepaald op basis van een aandeel aan "ongebonden" grond. Er is uitgegaan van een aanwezig bebouwd oppervlakte van 2.800 m² en een regulier bebouwd oppervlakte van 65%. Per saldo is het ongebonden aandeel bepaald op 2.857 m². Het verhard buitenterrein is gewaardeerd via de huurwaarde. Taxateurs zijn daarbij bekend met de navolgende huur-transacties:

Datum	Adres	Plaats	Oppervlak	Verhard	Hekwerk	Buietnegbied	Huurprijs	Prijs/m²
15 november 2023	Techniekweg 0 9ong.)	Leerdam	2.260,0	Sintels	Ja	Nee	41.400,00	18,32
15 april 2024	Calandstraat 17	Dordrecht	2.973,0	Asfalt	Ja	Nee	75.000,00	25,23
26 juli 2023	Zernikestraat 75	Dordrecht	2.294,0	Klinker	Ja	Nee	57.330,00	24,99
1 oktober 2024	J.G. van der Stoopweg 19	Alphen aan den Rijn	2.934,0	Stelcon	Ja	Nee	70.000,00	23,86
13 december 2024	Bredeweg 26-B	Moerkapelle	1.400,0	Stelcon	Ja	Nee	28.000,00	20,00
30 december 2024	Molenlaan 30	Uithoorn	10.000,0	Asfalt	Ja	Nee	200.000,00	20,00
16 april 2025	Jaagpad 44	Gouda	1.750,0	Asfalt	Ja	Nee	39.375,00	22,50
31 juli 2023	Prof. Gerbrandyweg 25	Rotterdam - Botlek	50.000,0	Stelcon	Ja	Nee	1.250.000,00	25,00

Highest and best use
Taxateurs hebben een voortgezet soortgelijk gebruik als bedrijfsruimte, showroomruimte met kantoor beoordeeld als meest waarschijnlijke en meest doeltreffende gebruik.

TAXATIEONZEKERHEID

Bij het taxeren van vastgoedobjecten is er altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Een taxatie blijft een zo zorgvuldige mogelijk theoretische berekening van de waarde van het object. Bij onderhavige taxatieopdracht is taxateur geconfronteerd met:
- Het ontbreken van een inpandige opname ter plaatse, waardoor geen exact oordeel kan worden gegeven van de indeling en staat van onderhoud;
- Het ontbreken van plattegronden welke zijn voorzien van een concrete maatvoering;
- Het ontbreken van een exacte opgave van eventuele huursituatie;

Per saldo is sprake van een verhoogde taxatieonzekerheid.

Wij adviseren u om periodiek een update van de waardering uit te laten voeren indien u het object wilt verkopen (of aankopen). Ook adviseren wij u om in een dergelijk geval deskundig marketingadvies te overwegen.

BACKTESTING

-

PROCEDURE CONCEPTRAPPORTAGE

De taxateur heeft voor uitgifte van de definitieve rapportage, met inachtname van RICS richtlijn VS 6.11, een concept-rapportage aangeleverd en besproken. Naar aanleiding van deze concept-rapportage zijn de navolgende aspecten in de rapportage gewijzigd:

a.) Behoudens tekstuele aanpassingen hebben zich geen wijzigen in de vastgestelde marktwaarde voorgedaan.

COLLEGIALE TOETSING (PEER REVIEWS)

Wij hanteren het zogenaamde "vier ogen principe". Dat houdt in dat ons rapport door een eveneens onafhankelijke gekwalificeerde taxateur is gecontroleerd.

HOPMAN & SCHREUDER BASEVALUE

Huurwaarde Kapitalisatie methode

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075







Kwaliteit van het getaxeerde object	Beoordeling				
Bedrijfsruimte (1= slecht - 5= zeer goed)	1	2	3	4	5
Stand en ligging			3		
Ontsluiting - bereikbaarheid			3		
Manouvreerruimte buitenterrein			3		
Verhouding kantoor- bedrijfsruimte				4	
Vrije hoogte bedrijfsruimte				4	
Nuttige vloerbelasting				4	
Daglichttoetreding				4	
Zelfstandigheid (herkenbaarheid)				4	
Capaciteit parkeervoorzieningen				4	
Representativiteit van casco en interieur		2			
Flexibiliteit in aanpassingsvermogen				4	
Brand- en inbraakveiligheid				4	

Kadastrale aanduiding	
Gemeente	Oudshoorn
Sectie	A
Nummer(s)	1781
Grootte	8.457
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Rechthebbende	(vertrouwelijk)

Naam bestemmingsplan	Buitengebied Alphen West
Datum vastgesteld door de raad	15 maart 2018
Bestemming	Bedrijfsdoeleinden (bouwmaterialenhandel)
Bestemmingsplanvoorschriften	Artikel 12

Algemeen	
Peildatum taxatie	1 januari 2026
Taxateur	[redacted] MRE MRICS RT REV
Plausibiliteitstoets	[redacted] MRICS RT REV
Datum opname	29 januari 2026
Opdrachtgever	Gemeente Alphen aan den Rijn
Contactpersoon	[redacted] Msc. MSRE
Type bezichtiging	Gevel taxatie
Bouwjaar	1975 en 1988

Doel van de taxatie

Interne doeleidne

Bijzonderheden, veronderstellingen en overige uitgangspunten

Voor alle bijzonderheden, veronderstellingen en overige uitgangspunten die geleid hebben tot deze waardering wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bijbehorende taxatierapport

Omschrijving / Indeling			V.V.O.	Kwaliteit (ITZA)	Markt-huurwaarde	Markthuur totaal	Onderhouds-kosten	Onderhoud totaal
1	Kantoorruimte	Begane grond	325,0	100,0%	90,00	29.250	6,25	2.257
2	Bedrijfsruimte (I)	Begane grond	675,0	100,0%	75,00	50.625	3,75	2.664
3	Bedrijfsruimte (II)	Begane grond	1.800,0	100,0%	65,00	117.000	3,75	7.105
4	Verhard buitenterrein	Maaiveld	2.857,0	100,0%	22,50	64.283	1,00	2.857
			2.800,0			261.158		14.884
					Bruto Huurwaarde	**261.157,50**		
Exploitatiekosten								
1	OZB (eigenaarsdeel)		3.003.311	perc.	0,378%	11.359		
2	Watersysteemheffing		3.003.311	perc.	0,028%	841		
3	Rioolheffing (eigenaarsdeel)		3.003.311	perc.	0,000%	0		
4	Assurantiepremie opstalverzekering		1	post	2930,00	2.930		
5	Onderhoudskosten		261.158	perc.	5,70%	14.884		
6	Beheerkosten (vastgoedmanagement)		261.158	perc.	0,00%	0		
7	Erfpachtcanon		0	per jaar	0	0		
8	Overige kosten			post	0	0		
9	BTW niet verrekenbaar		3.126	sleutel	0,0%	0		
Totale lasten						30.013	11,5%	
Netto markthuur						**231.144,07**		
Netto Aanvangsrendement (NAR)					**6,80%**			
Waarde vrij op naam (v.o.n.)						3.399.177		
Kapitaalscorrecties								
1	CW verschil markthuur en contracthuur					0	*Zonder kapitaalcorrecties*	
2	Achterstallig onderhoud					0	BAR (v.o.n.):	7,68%
3	Upgrading (initiële kapitaalsinvesteringen)					0	BAR (k.k.):	8,50%
4	Leegstand					0	Cap-rate :	11,77
5	Servicekosten eigen rekening					0		
6	Verhuurkosten					0	*Met kapitaalscorrecties*	
7	Huurkorting					0	BAR (v.o.n.):	7,68%
8	Saneringskosten					0	BAR (k.k.):	8,50%
9	Erfpachteffect					0	Cap-rate :	11,77
10	Zonnepanelen					0		
11	Extra grond					0		
Gecorrigeerde waarde vrij op naam (v.o.n.)						3.399.177		
Correctie kosten koper								
1	Notariskosten / kadastraal recht				0,20%	-6.798		
2	Overdrachtsbelasting over waarde erfpachtcanon				10,40%	0		
3	Overdrachtsbelasting				10,40%	-319.572		
Waarde kosten koper						3.072.807		
Waarde bedrijfswoning						0		
Werkelijke waarde					*(afgerond):*	**3.075.000,00**		

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Alphen aan den Rijn
Gnephoek 18 (nr. 19)

HOPMAN & SCHREUDER TAXATIES EN CONSULTANCY BV | BASEVALUE

Discounted Cashflow Model

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075

Cashflow	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15
Netto cashflow	**234.452**	**236.530**	**238.521**	**240.523**	**242.537**	**244.563**	**246.600**	**248.649**	**250.709**	**252.780**	**254.862**	**256.956**	**259.060**	**261.175**	**3.240.230**
CW herleide cashflows	**226.653**	**213.703**	**201.403**	**189.808**	**178.876**	**168.570**	**158.854**	**149.695**	**141.061**	**132.922**	**125.250**	**118.017**	**111.200**	**104.773**	**1.177.692**
Totaal bruto inkomsten per jaar	**264.944**	**267.726**	**270.403**	**273.107**	**275.839**	**278.597**	**281.383**	**284.197**	**287.039**	**289.909**	**292.808**	**295.736**	**298.694**	**301.681**	**3.281.627**
Theoretische huurinkomsten	264.944	267.726	270.403	273.107	275.839	278.597	281.383	284.197	287.039	289.909	292.808	295.736	298.694	301.681	304.697
Huurderving	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige inkomsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst (einde jaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.976.930
Totaal uitgaven per jaar	**-30.492**	**-31.197**	**-31.883**	**-32.584**	**-33.301**	**-34.034**	**-34.782**	**-35.548**	**-36.330**	**-37.129**	**-37.946**	**-38.781**	**-39.634**	**-40.506**	**-41.397**
Vaste exploitatie uitgaven	-15.371	-15.726	-16.072	-16.426	-16.787	-17.156	-17.534	-17.920	-18.314	-18.717	-19.128	-19.549	-19.979	-20.419	-20.868
Variabele exploitatie uitgaven	-15.121	-15.470	-15.811	-16.159	-16.514	-16.877	-17.249	-17.628	-18.016	-18.412	-18.817	-19.231	-19.654	-20.087	-20.529

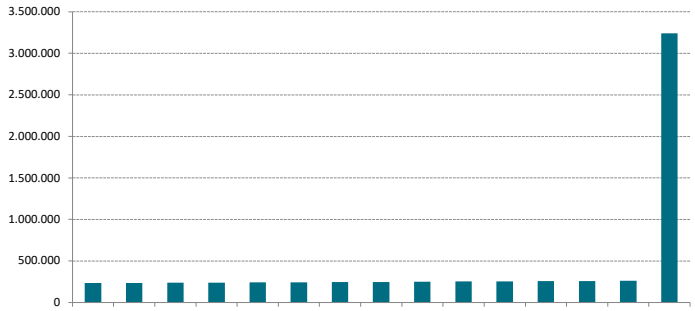
Waarde v.o.n.				
				3.398.478

Kengetallen en parameters	
Percentage exploitatiekosten	11,5%
BAR (v.o.n.) op T=0	7,68%
Cap-rate	13,01
BAR (k.k.) op T = 0	8,50%
Cap-rate	11,76
Gemiddeld resterende looptijd contract(en)	n.v.t.
BAR (v.o.n.) op T=n	9,10%
Cap-rate	10,99
BAR (k.k.) op T = n	10,06%
Cap-rate	9,94

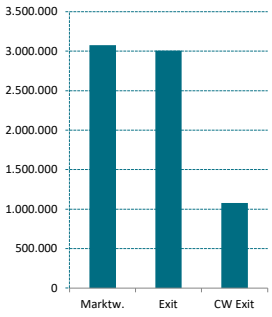
Uitgangspunten	
Discontonteringsvoet	7,00%
Exit Yield (NAR op T=n)	8,05%
Opslag op Exit Yield	1,25%
Beschouwingsperiode (in jaren)	15
Gemiddelde opslag op Exit Yield per jaar	0,08%
Waarde groei over beschouwde periode	-2,21%
Huurwaardestijging (% van de inflatie)	50,0%
Lastenstijging (t.o.v. inflatie)	110,0%
Bouwkostenstijging (t.o.v. inflatie)	110,0%

Kapitaalscorrecties (op T=0)				
1	Achterstallig onderhoud		0	
2	Saneringskosten		0	
3	Erfpachteffect		0	
4	Zonnepanelen		0	
5	Extra grond		0	
Gecorrigeerde waarde vrij op naam (v.o.n.)			3.398.478	
Correctie kosten koper				
1	Notariskosten / kadastraal recht	0,20%	-6.797	
2	Overdrachtsbelasting over waarde erfpachtcanon	10,40%	0	
3	Overdrachtsbelasting	10,40%	-319.506	
Waarde kosten koper			3.072.175	
Waarde bedrijfswoning			0	
Werkelijke waarde		*(afgerond):*	**3.075.000,00**	

Cash flow
Netto cash flow EURO



Waarde
(k.k.) EURO







© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Kasstroomoverzicht

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075

Tijdreeksen	**Jaar 1**	**Jaar 2**	**Jaar 3**	**Jaar 4**	**Jaar 5**	**Jaar 6**	**Jaar 7**	**Jaar 8**	**Jaar 9**	**Jaar 10**	**Jaar 11**	**Jaar 12**	**Jaar 13**	**Jaar 14**	**Jaar 15**
Inflatieprognose	2,9%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Markthuurwaardestijging	1,5%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Indexatie contracthuur	2,9%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging	3,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
Bouwkostenstijging	3,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%

Cashflow	**Jaar 1**	**Jaar 2**	**Jaar 3**	**Jaar 4**	**Jaar 5**	**Jaar 6**	**Jaar 7**	**Jaar 8**	**Jaar 9**	**Jaar 10**	**Jaar 11**	**Jaar 12**	**Jaar 13**	**Jaar 14**	**Jaar 15**
Netto cashflow	**234.452**	**236.530**	**238.521**	**240.523**	**242.537**	**244.563**	**246.600**	**248.649**	**250.709**	**252.780**	**254.862**	**256.956**	**259.060**	**261.175**	**3.240.230**
CW herleide cashflows	**226.653**	**213.703**	**201.403**	**189.808**	**178.876**	**168.570**	**158.854**	**149.695**	**141.061**	**132.922**	**125.250**	**118.017**	**111.200**	**104.773**	**1.177.692**

Totaal bruto inkomsten per jaar	**264.944**	**267.726**	**270.403**	**273.107**	**275.839**	**278.597**	**281.383**	**284.197**	**287.039**	**289.909**	**292.808**	**295.736**	**298.694**	**301.681**	**3.281.627**
Theoretische huurinkomsten	264.944	267.726	270.403	273.107	275.839	278.597	281.383	284.197	287.039	289.909	292.808	295.736	298.694	301.681	304.697
Huurderving aanvangsleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurderving mutatieleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Derving servicekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurkorting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oninbare huren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
On-top huurbetaling(en)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incidentele baten (o.a. afkoopsommen)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopresultaat (einde jaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.976.930

Vaste exploitatie uitgaven per jaar	**-15.371**	**-15.726**	**-16.072**	**-16.426**	**-16.787**	**-17.156**	**-17.534**	**-17.920**	**-18.314**	**-18.717**	**-19.128**	**-19.549**	**-19.979**	**-20.419**	**-20.868**
OZB eigenaarsdeel	-11.540	-11.806	-12.066	-12.331	-12.603	-12.880	-13.163	-13.453	-13.749	-14.051	-14.361	-14.676	-14.999	-15.329	-15.667
Rioolheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Waterschapsheffing	-855	-874	-894	-913	-933	-954	-975	-996	-1.018	-1.041	-1.064	-1.087	-1.111	-1.135	-1.160
Assurantiepremie opstalverzekering	-2.977	-3.045	-3.112	-3.181	-3.251	-3.322	-3.396	-3.470	-3.547	-3.625	-3.704	-3.786	-3.869	-3.954	-4.041
Overige verzekeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erfpachtcanon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afkoop erfpacht	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beheerkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet verrekenbare BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet verrekenbare BTW aanvangsleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Variabele exploitatie uitgaven per jaar	**-15.121**	**-15.470**	**-15.811**	**-16.159**	**-16.514**	**-16.877**	**-17.249**	**-17.628**	**-18.016**	**-18.412**	**-18.817**	**-19.231**	**-19.654**	**-20.087**	**-20.529**
Planmatig onderhoud	-15.121	-15.470	-15.811	-16.159	-16.514	-16.877	-17.249	-17.628	-18.016	-18.412	-18.817	-19.231	-19.654	-20.087	-20.529
Mutatieonderhoud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuurcouratage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Promotiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicekosten eigen rekening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Upgrading	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saneringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Waarde v.o.n.															**3.398.478**

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Huuroverzicht

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn
T.25.075

Huurderlijst

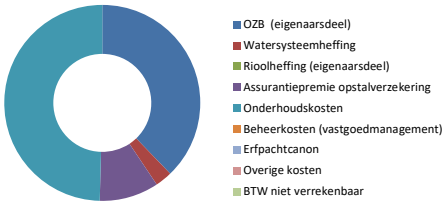
Nr.	Unit nr. Adres	Huurder	VVO	Ingangs-datum	Expiratie-datum	Optie-periode (jr.)	Opzeg-termijn (mnd.)	Rest. looptijd (jr.)	Markthuur	Actuele huurprijs	Huurvrije periode	Yield huurverschil	CW huurverschil	Optatie BTW	Bijzonderheden
1	Gnephoek 18	Eigen gebruik	2.800,0						261.157,50						
Totaal			**2.800,0**						**261.157,50**	**0,00**			**0,00**		





Kengetallen

Leegstand o.b.v. vloeroppervlakte (VVO)	0,0
Leegstand als percentage VVO	0,0%
Financiële leegstand	0,00
Leegstand o.b.v. huurwaarde	0,0%
Gemiddeld resterende looptijd contracten	n.v.t.



Gehanteerde uitgangspunten huurdermutaties

Nr.	Unit nr. Adres	Huurder	Kans op opzegging	Mutatie leegstand (mnd.)	Huurincentive (mnd.)	Verhuur courtage
1	Gnephoek 18	Eigen gebruik	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.
BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

HOPMAN & SCHREUDER
TAXATIES EN CONSULTANCY BV

Marktreferenties

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026

T.25.075

Huurreferenties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	IPD type	m² VVO	Transactieprijs per jaar ex. BTW	Markthuur per m² VVO	Looptijd overeenkomst	Energie-label	Afwerking	Bouwjaar	Bijzonderheden
1	1 december 2025	Eikenlaan 239	2404 BP	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	600,0	€ 55.000,00	€ 91,67	5 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1975	-
2	21 juli 2025	Currieweg 10	2408 BZ	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	612,0	€ 49.200,00	€ 80,39	5 jaar.	A+++	Eenvoudig	1998	-
3	9 december 2024	Ondernemingsweg 3-A	2404 HM	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	950,0	€ 96.300,00	€ 101,37	1 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1980	-
4	1 januari 2024	Hertog van Beijerenstraat 25	2461 EM	Ter Aar	Bedrijfsruimte	660,0	€ 47.400,00	€ 71,82	5 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1978	-
5	15 november 2024	Ambachtstraat 1-D	2751 GP	Moerkapelle	Bedrijfsruimte	1.120,0	€ 95.400,00	€ 85,18	5 jaar.	A++	Representatief	1990	-
6	27 april 2025	Bredeweg 39-C	2751 GH	Moerkapelle	Bedrijfsruimte	460,0	€ 40.800,00	€ 88,70	3 jaar	Niet bekend	Eenvoudig	1979	-

Toelichting op de individuele huurtransacties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	Toelichting op de transacties
1	1 december 2025	Eikenlaan 239	2404 BP	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op Hoorn-West. De ruimte omvat 100 m² kantoorruimte en 500 m² bedrijfsruimte (h=8 m). Met 4 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 p.p., kantoren: € 95,00,m bedrijfsruimte: € 90,00 per m².
2	21 juli 2025	Currieweg 10	2408 BZ	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Molenwetering. Het object omvat 612 m² bedrijfsruimte (h= 7,0) met 10 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 p.p., bedrijfsruimte: € 75,00 per m² VVO.
3	9 december 2024	Ondernemingsweg 3-A	2404 HM	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Rijnhaven. Object omvat 750 m² bedrijfsruimte, 200 m2 entresolvoloer en 590 m² verhard buitenterrein. Indicatie: buitenterrein: € 25,00 per m², entresolvloer: € 20,00, bedrijfsruimte: € 100,00 pe
4	1 januari 2024	Hertog van Beijerenstraat 25	2461 EM	Ter Aar	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Bovenland in Ter Aar. De ruimte omvat 400 m² bedrijfsruimte, 130 m² kantoorruimte en 130 m² entresolvloer, 4 parkeerplaatsen en 490 m² verhard buitenterrein. Indicatie: kantoren: € 80,00, ent
5	15 november 2024	Ambachtstraat 1-D	2751 GP	Moerkapelle	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Moerkapelle. De ruimte omvat 875 m² bedrijfsruimte (zadelkap, 1.500 kg/m²) en 245 m² kantoorruimte met hoogwaardig (recent gerenoveerde kantoorruimte). Met parkeerplaatsen in de directe
6	27 april 2025	Bredeweg 39-C	2751 GH	Moerkapelle	Bedrijfsruimte gelegen langs de Bredeweg in Moerkapelle (richting ontsluiting A12). De ruimte omvat 460 m² bedrijfsruimte, zonder kantoorruimte. Vloerbelasting 1.500 kg/m². Met 2 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 per plaa

Toelichting op de individuele huurtransacties

-

-

Koopreferenties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	IPD type	m² VVO	Transactieprijs k.k.	Koopsom per m² VVO	Bouwjaar	Energie-label	Afwerking	HO - Markthuur	BAR (k.k.)	Opmerking
1	17 januari 2025	Steekterweg 75-B	2407 BE	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	340,0	€ 375.000,00	€ 1.102,94	2025	A++	Casco	€ 31.350,00	8,36%	Cap-rate: 11,96.
2	1 oktober 2024	Noordsingel 129	2651 LT	Berkel en Rodenrijs	Bedrijfsruimte	759,0	€ 700.000,00	€ 922,27	1960	Niet bekend	Eenvoudig	€ 63.450,00	9,06%	Cap-rate: 11,03.
3	3 mei 2023	Bredeweg 47	2761 KC	Zevenhuizen	Bedrijfsruimte	385,0	€ 650.000,00	€ 1.688,31	1997	Niet bekend	Representatief	€ 64.970,00	10,00%	Cap-rate: 10,0.
4	27 maart 2025	Polanerzandweg 5	3446 CC	Woerden	Bedrijfsruimte	371,0	€ 575.000,00	€ 1.549,87	1989	A	Eenvoudig	€ 45.890,00	7,98%	Cap-rate: 12,53.
5	1 augustus 2023	Hollandbaan 14	3449 JG	Woerden	Bedrijfsruimte	640,0	€ 1.121.850,00	€ 1.752,89	1975	Niet bekend	Eenvoudig	€ 94.250,00	8,40%	Cap-rate: 11,90.
6	19 juli 2023	Akkervoordelaan 13	2161 DP	Lisse	Bedrijfsruimte	2.500,0	€ 2.825.000,00	€ 1.130,00	2022	Niet bekend	Representatief	€ 220.430,00	7,80%	Cap-rate: 12,82 (v.o.n.) BAR (k.k.): 8,65%.

Toelichting op de individuele kooptransacties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	Toelichting op de transacties
1	17 januari 2025	Steekterweg 75-B	2407 BE	Alphen aan den Rijn	Bedrijfswoning met bedrijfshal gelegen in het buitengebied van Alphen aan den Rijn. Het object omvat een nog nader af te bouwen bedrijfswoning uit 2022 met een GO van 140 m². Het object omvat tevens een nieuwe bedrijfshal van 175
2	1 oktober 2024	Noordsingel 129	2651 LT	Berkel en Rodenrijs	Kleinschalige bedrijfsruimten gelegen in het buitengebied van Berkel en Rodenrijs. De ruimte omvat een 10-tal gesplitste units die werden verhaard aan derden. Totaal 759 m² VVO. Het object is gelegen op een perceel grond van 1.605 m².
3	3 mei 2023	Bredeweg 47	2761 KC	Zevenhuizen	Bedrijfswoning met bedrijfsruimte en verhard buitenterrein gelegen in het buitengebied van Zevenhuizen. Het object omvat een riante bedrijfswoning van 300 m² GO met moderne en representatieve afwerking. 1.085 m² bedrijfsruimte me
4	27 maart 2025	Polanerzandweg 5	3446 CC	Woerden	Bedrijfswoning met bedrijfsruimte en buitenterrein gelegen in het buitengebied van Woerden. De ruimte omvat een bedrijfswoning met regulier afwerkingsniveau van 198 m². Een bedrijfsruimte van 126 m² en kantoorruimte van 46 m². Ge
5	1 augustus 2023	Hollandbaan 14	3449 JG	Woerden	Bedrijfsruimte gelegen in het buitengebied van Woerden aansluitend aan bedrijventerrein Barwoutswaard. Het object omvat 640 m² bedrijfsruimte en sleufsilo van 95 m². Object is gelegen op een perceel grond van 10.950 m². Buitenterrei
6	19 juli 2023	Akkervoordelaan 13	2161 DP	Lisse	Nieuwbouw bedrijfsruimte gelegen in het buitengebied van Lisse. De ruimte omvat een nieuwbouw bedrijfsruimte (2022) bestaande uit 2.500 m² bedrijfsruimte met 223 m² kantoor op de begane grond. Met 273 m² entresolvloer. Het objec

Toelichting op de individuele huurtransacties

-

-

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Alphen aan den Rijn
Gnephoek 26 en 28-A (nr. 12)

HOPMAN & SCHREUDER TAXATIES EN CONSULTANCY BV | BASEVALUE

Indicatief waarde advies

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026 T.25.075

OPDRACHT / OPNAME

Datum opdracht	1 januari 2026	Type taxatie	Volledige taxatie
Naam opdrachtgever	Gemeente Alphen aan den Rijn	Type bezichtiging	Gevel taxatie
Contactpersoon	[redacted] Msc. MSRE	Datum opname en inspectie	29 januari 2026
Eerste taxateur	[redacted] MRE MRICS RT	Waardepeildatum	1 januari 2026
Tweede taxateur	[redacted] MRICS RT REV		

OBJECT

Korte object omschrijving	Bedrijfsruimte met kantoor	Kadastale gemeente	Oudshoorn
Adres	Gnephoek 26 en 28-A (nr. 12)	Sectie	A
Postcode	2401 LP	Nummer	1467 en 1373
Plaats	Alphen aan den Rijn	Grootte (m^2)	32.593
		Cultuur	Bedrijvigheid (Industrie)

DOEL TAXATIE

Doel van de taxatie	Interne doeleidne

WAARDERING

Rekeninghoudend met de omstandigheden welke op de waarde van invloed zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde overwegingen en uitgangspunten, vergelijking van verkochte en/of verhuurde objecten, wordt de onderhavige onroerende zaak getaxeerd op:

Een marktwaarde, van:

€ 10.185.000,00

Zegge: --tien mioljoen ''een honderd en vijfentachtig duizend euro --

paraaf taxateur

Voor een nadere toelichting op de waardering en achtergrond informatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen wij naar de bijgevoegde informatie.

UITGANGSPUNTEN

a.) Ondergetekenden hebben zich bij de waardering uitsluitend gebaseerd op aangeleverde informatie van de opdrachtgever. Dit -verkorte- taxatieverslag is onlosmakelijk verbonden aan de ondergenoemde randvoorwaarden. Opdrachtgever heeft door akkoordbevinden van de opdrachtbrief verklaard alle voor de taxatie relevante informatie aan de taxateur te hebben medegedeeld c.q. overhandigd.

b.) In het kader van deze taxatie is er vanuit gegaan dat er geen negatieve milieuaspecten, zoals bodemverontreining, verwerkte materialen en/of ondergrondse tanks aanwezig zijn, die de waarde op korte of lange termijn beïnvloeden.

Voor alle overige uitgangspunten die ten grondslag liggen aan deze taxatie verwijzen wij naar "Voorwaarden Taxatie".

BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

- Bij het vaststellen van de waarde zijn taxaterus er vanuit gegaan dat de opstallen per peildatum vrij van huur en gebruik kunnen worden geleverd.

AANSPRAKELIJKHEID

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik door anderen dan opdrachtgever en/of (financiële) instellingen voor zover deze met name als opdrachtgever in dit rapport zijn benoemd. Indien onder het doel van de taxatie geen (financliële) instelling is vermeld, beperkt de aansprakelijkheid zich tot de opdrachtgever en de (financiële) instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancieerd.

Par.

Indicatief waarde advies

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026 T.25.075

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Bestemmingsplan	Buitengebied Alphen West
Datum vastgesteld	15 maart 2018
Bestemming	Bedrijfsdoeleinden (betonwarenfabriek)
Voorschriften	Artikel 12

OBJECT

Bouwjaar	1950	Renovaties	-
Constructie	Staalconstructie	Afwerkingsniveau	Standaard
Fundering	Paalfundering	Onderhoud installaties	Redelijk
Dak	Plat dak	Verwarming	CV -installatie met radiatoren
Gevel	Gemetselde gevels	Koelingsinstallatie	Airconditioning
Vloeren	Betonnen vloeren	Luchtbehandeling	Mechanisch afzuiging
Kozijnen	Hout	Brandpreventiemiddelen	Haspels en poederblussers
Beglazing	Dubbel glas	Buitenterrein	Klinkerbestrating en groenvoorz.

LOCATIE BEREIKBAARHEID

Locatiebeoordeling	Redelijk	Bereikbaarheid	Redelijk
Ligging	bedrijfslocatie	Voorzieningen	Matig
		Parkeermogelijkheden	Redelijk tot goed

COURANTHEID

Als belegging	Matig	Voor verhuur	Redelijk
Voor eigen gebruik	Redelijk tot goed		

VERHUUR-/GEBERUIKSITUATIE

Gebruiksituatie	Single tenant	Aantal gebruikers	1

ONDERHOUDSTOESTAND

Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:

Algehele staat van onderhoud	Redelijk

Dakconstructie	Niet bekend	Schilderwerk (extern)	Niet bekend
Dakbedekking	Niet bekend	Vloeren	Niet bekend
Gevels	Niet bekend	Plafonds	Niet bekend
Kozijnen	Niet bekend	Afwerking	Niet bekend
Schilderwerk (interieur)	Niet bekend	Installaties	Niet bekend

VERONTREINIGING(EN)

De geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

Bodemverontreiniging	Aanduiding: "opstellen van een saneringsplan": uitgangspunt taxatie is "schone grond"
Asbesthoudende materialen	Aanneme: niet aanwezig.
Ondergrondse tanks	Aanname: niet aanwezig.

SWOT-ANALYSE VAN HET OBJECT

Sterkte(n) en kansen	Binnen het actuele aanbod is nauwelijks sprake van alternatieven
	De bedrijfsruimte heeft een goede functionele vrije hoogte.
	Binnen het actuele aanbod worden nauwelijks objecten aangetroffen met een groot buitenterrein.
	Het obejct heeft voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Zwakte(n) en bedreigingen	De locatie kent een grote afstand ten opzichte van uitvalswegen.
	De specifieke inrichting van het object maakt het functioneel specifiek van aard.
	Objecten die minder geod scoren op duurzaamheid zijn lastig te financieren.

BIJZONDERHEDEN EN AFWIJKINGEN

Onderhavig obejct is gewaardeerd op basis van een geveltaxatie. Taxateurs hebben ook geen beschikking gehad over gemaatvoerde tekeningen. De waardering is gebaseerd op een meting van de oppervlakten via satelliet.

Tussentijdse wijzigingen
Voor zover aan taxateur bekend hebben zich tussen waardepeildatum en uitgifte van deze rapportage geen (bijzondere) wijzigingen voorgedaan.

TOELICHTING OP DE WAARDERING

Taxateurs hebben onderhavig object gewaardeerd op basis van de in het rekenmodel opgenomen overzicht met referentietransacties. Ten aanzien van de martkhuur signaleeren taxateurs dat de martkhuur van bedrijfsruimten in het segment rond 2.000 m² vaak schommelen in een bandbreedte rondom € 50,00 tot € 90,00 per m². De martkhuur van kleinschalige bedrijfsruimten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Met name in het segment van 50 m² tot 100 m2 worden in de regel hoge huurprijzen waargenomen. Op basis van deze referenties hebben wij, gelet op de omvang, de bedrijfsruimten gewaardeerd op een huurwaarde van € 65,00 per m²

Taxateurs hebben enkele koopreferenties van soortgelijke bdrijfsruimten geanalyseerd, waarbij met name is gezocht naar een soortgelijk bouwjaar. Hierbij signaleren taxateurs aanvangsrendementen in een bandbreedte tussen 8,0% en 9,0% met een gemddelde rond 8,40%. Op basis van de koop-referenyies hebben taxateurs het marktconforme BAR gewaardeerrd in een bandbreedte rond 8,20%.

Het object kent een groot aandeel aan verhard buitenterrein. Dit deel is bepaald op basis van een aandeel aan "ongebonden" grond. Er is uitgegaan van een aanwezig bebouwd oppervlakte van 4.430 m² en een regulier bebouwd oppervlakte van 65%. Per saldo is het ongebonden aandeel bepaald op 23.733 m². Het verhard buitenterrein is gewaardeerd via de huurwaarde. Taxateurs zijn daarbij bekend met de navolgende huur-transacties:

Datum	Adres	Plaats	Oppervlak	Verhard	Hekwerk	Buietnegbied	Huurprijs	Prijs/m²
15 november 2023	Techniekweg 0 9ong.)	Leerdam	2.260,0	Sintels	Ja	Nee	41.400,00	18,32
15 april 2024	Calandstraat 17	Dordrecht	2.973,0	Asfalt	Ja	Nee	75.000,00	25,23
26 juli 2023	Zernikestraat 75	Dordrecht	2.294,0	Klinker	Ja	Nee	57.330,00	24,99
1 oktober 2024	J.G. van der Stoopweg 19	Alphen aan den Rijn	2.934,0	Stelcon	Ja	Nee	70.000,00	23,86
13 december 2024	Bredeweg 26-B	Moerkapelle	1.400,0	Stelcon	Ja	Nee	28.000,00	20,00
30 december 2024	Molenlaan 30	Uithoorn	10.000,0	Asfalt	Ja	Nee	200.000,00	20,00
16 april 2025	Jaagpad 44	Gouda	1.750,0	Asfalt	Ja	Nee	39.375,00	22,50
31 juli 2023	Prof. Gerbrandyweg 25	Rotterdam - Botlek	50.000,0	Stelcon	Ja	Nee	1.250.000,00	25,00

Highest and best use
Taxateurs hebben een voortgezet soortgelijk gebruik als bedrijfsruimte met kantoor en terrein beoordeeld als meest waarschijnlijke en meest doeltreffende gebruik.

TAXATIEONZEKERHEID

Bij het taxeren van vastgoedobjecten is er altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Een taxatie blijft een zo zorgvuldige mogelijk theoretische berekening van de waarde van het object. Bij onderhavige taxatieopdracht is taxateur geconfronteerd met:
- Het ontbreken van een inpandige opname ter plaatse, waardoor geen exact oordeel kan worden gegeven van de indeling en staat van onderhoud;
- Het ontbreken van plattegronden welke zijn voorzien van een concrete maatvoering;
- Het ontbreken van een exacte opgave van eventuele huursituatie;

Per saldo is sprake van een verhoogde taxatieonzekerheid.

Wij adviseren u om periodiek een update van de waardering uit te laten voeren indien u het object wilt verkopen (of aankopen). Ook adviseren wij u om in een dergelijk geval deskundig marketingadvies te overwegen.

BACKTESTING

-

PROCEDURE CONCEPTRAPPORTAGE

De taxateur heeft voor uitgifte van de definitieve rapportage, met inachtname van RICS richtlijn VS 6.11, een concept-rapportage aangeleverd en besproken. Naar aanleiding van deze concept-rapportage zijn de navolgende aspecten in de rapportage gewijzigd:

a.) Behoudens tekstuele aanpassingen hebben zich geen wijzigen in de vastgestelde marktwaarde voorgedaan.

COLLEGIALE TOETSING (PEER REVIEWS)

Wij hanteren het zogenaamde "vier ogen principe". Dat houdt in dat ons rapport door een eveneens onafhankelijke gekwalificeerde taxateur is gecontroleerd.

Huurwaarde Kapitalisatie methode

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075







Kwaliteit van het getaxeerde object	Beoordeling				
Bedrijfsruimte (1= slecht - 5= zeer goed)	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*
Stand en ligging			3		
Ontsluiting - bereikbaarheid			3		
Manouvreerruimte buitenterrein			3		
Verhouding kantoor- bedrijfsruimte				4	
Vrije hoogte bedrijfsruimte				4	
Nuttige vloerbelasting				4	
Daglichttoetreding				4	
Zelfstandigheid (herkenbaarheid)				4	
Capaciteit parkeervoorzieningen				4	
Representativiteit van casco en interieur		2			
Flexibiliteit in aanpassingsvermogen				4	
Brand- en inbraakveiligheid				4	

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Oudshoorn
Sectie	A
Nummer(s)	1467 en 1373
Grootte	32.593
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Rechthebbende	(vertrouwelijk)

Naam bestemmingsplan	**Buitengebied Alphen West**
Datum vastgesteld door de raad	15 maart 2018
Bestemming	Bedrijfsdoeleinden (betonwarenfabriek)
Bestemmingsplanvoorschriften	Artikel 12

Algemeen

Peildatum taxatie	1 januari 2026
Taxateur	[redacted] MRE MRICS RT REV
Plausibiliteitstoets	[redacted] MRICS RT REV
Datum opname	29 januari 2026
Opdrachtgever	Gemeente Alphen aan den Rijn
Contactpersoon	[redacted] Msc. MSRE
Type bezichtiging	Gevel taxatie
Bouwjaar	1950

Doel van de taxatie

Interne doeleidne

Bijzonderheden, veronderstellingen en overige uitgangspunten

Voor alle bijzonderheden, veronderstellingen en overige uitgangspunten die geleid hebben tot deze waardering wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bijbehorende taxatierapport

Omschrijving / *Indeling*			*V.V.O.*	*Kwaliteit (ITZA)*	*Markt-huurwaarde*	*Markthuur totaal*	*Onderhouds-kosten*	*Onderhoud totaal*
1	Kantoorruimte	Begane grond	295,0	100,0%	90,00	26.550	6,25	2.049
2	Bedrijfsruimte (I)	Begane grond	2.500,0	100,0%	65,00	162.500	3,75	9.868
3	Bedrijfsruimte (II)	Begane grond	1.635,0	100,0%	65,00	106.275	3,75	6.454
4	Verhard buitenterrein	Maaiveld	23.733,0	100,0%	22,50	533.993	1,00	23.733
			4.430,0			829.318		42.104
					Bruto Huurwaarde	**829.317,50**		

	Exploitatiekosten						
1	OZB (eigenaarsdeel)	9.537.151	perc.	0,378%	36.070		
2	Watersysteemheffing	9.537.151	perc.	0,028%	2.671		
3	Rioolheffing (eigenaarsdeel)	9.537.151	perc.	0,000%	0		
4	Assurantiepremie opstalverzekering	1	post	5830,00	5.830		
5	Onderhoudskosten	829.318	perc.	5,08%	42.104		
6	Beheerkosten (vastgoedmanagement)	829.318	perc.	0,00%	0		
7	Erfpachtcanon	0	per jaar	0	0		
8	Overige kosten		post	0	0		
9	BTW niet verrekenbaar	8.842	sleutel	0,0%	0		
	Totale lasten				86.675	10,5%	
	Netto markthuur				**742.642,66**		
	Netto Aanvangsrendement (NAR)			**6,60%**			
	Waarde vrij op naam (v.o.n.)				11.252.161		

	Kapitaalscorrecties				
1	CW verschil markthuur en contracthuur			0	*Zonder kapitaalcorrecties*
2	Achterstallig onderhoud			0	BAR (v.o.n.): 7,37%
3	Upgrading (initiële kapitaalsinvesteringen)			0	BAR (k.k.): 8,14%
4	Leegstand			0	Cap-rate : 12,28
5	Servicekosten eigen rekening			0	
6	Verhuurkosten			0	*Met kapitaalscorrecties*
7	Huurkorting			0	BAR (v.o.n.): 7,37%
8	Saneringskosten			0	BAR (k.k.): 8,14%
9	Erfpachteffect			0	Cap-rate : 12,28
10	Zonnepanelen			0	
11	Extra grond			0	
	Gecorrigeerde waarde vrij op naam (v.o.n.)			11.252.161	

	Correctie kosten koper			
1	Notariskosten / kadastraal recht		0,09%	-10.127
2	Overdrachtsbelasting over waarde erfpachtcanon		10,40%	0
3	Overdrachtsbelasting		10,40%	-1.059.032
	Waarde kosten koper			10.183.002
	Waarde bedrijfswoning			0
	Werkelijke waarde		*(afgerond):*	**10.185.000,00**

Versie Q1-2024 1.3 NL

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Alphen aan den Rijn
Gnephoek 26 en 28-A (nr. 12)

Discounted Cashflow Model

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075

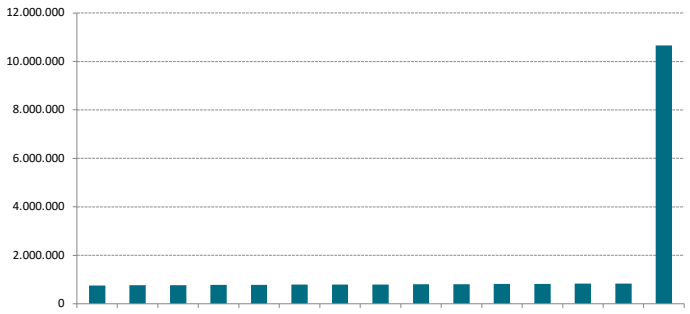
Cashflow	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15
Netto cashflow	**753.285**	**760.085**	**766.605**	**773.166**	**779.769**	**786.412**	**793.097**	**799.823**	**806.589**	**813.396**	**820.243**	**827.131**	**834.058**	**841.025**	**10.665.862**
CW herleide cashflows	**729.081**	**689.145**	**651.106**	**615.156**	**581.180**	**549.069**	**518.722**	**490.043**	**462.941**	**437.328**	**413.123**	**390.250**	**368.636**	**348.211**	**4.014.418**
Totaal bruto inkomsten per jaar	**841.343**	**850.177**	**858.678**	**867.265**	**875.938**	**884.697**	**893.544**	**902.480**	**911.504**	**920.620**	**929.826**	**939.124**	**948.515**	**958.000**	**10.785.410**
Theoretische huurinkomsten	841.343	850.177	858.678	867.265	875.938	884.697	893.544	902.480	911.504	920.620	929.826	939.124	948.515	958.000	967.580
Huurderving	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige inkomsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst (einde jaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.817.830
Totaal uitgaven per jaar	**-88.057**	**-90.091**	**-92.073**	**-94.099**	**-96.169**	**-98.285**	**-100.447**	**-102.657**	**-104.916**	**-107.224**	**-109.583**	**-111.993**	**-114.457**	**-116.975**	**-119.549**
Vaste exploitatie uitgaven	-45.282	-46.328	-47.347	-48.389	-49.453	-50.541	-51.653	-52.789	-53.951	-55.138	-56.351	-57.590	-58.857	-60.152	-61.476
Variabele exploitatie uitgaven	-42.776	-43.764	-44.726	-45.710	-46.716	-47.744	-48.794	-49.868	-50.965	-52.086	-53.232	-54.403	-55.600	-56.823	-58.073

Waarde v.o.n.			**11.258.409**
Kapitaalscorrecties (op T=0)			
1	Achterstallig onderhoud		0
2	Saneringskosten		0
3	Erfpachteffect		0
4	Zonnepanelen		0
5	Extra grond		0
Gecorrigeerde waarde vrij op naam (v.o.n.)			11.258.409
Correctie kosten koper			
1	Notariskosten / kadastraal recht	0,09%	-10.133
2	Overdrachtsbelasting over waarde erfpachtcanon	10,40%	0
3	Overdrachtsbelasting	10,40%	-1.059.620
Waarde kosten koper			10.188.656
Waarde bedrijfswoning			0
Werkelijke waarde		*(afgerond):*	**10.190.000,00**

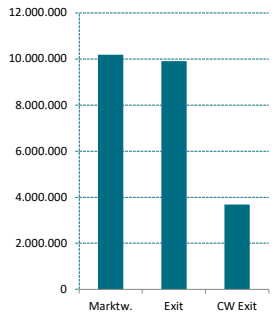
Kengetallen en parameters	
Percentage exploitatiekosten	10,5%
BAR (v.o.n.) op T=0	7,37%
Cap-rate	13,58
BAR (k.k.) op T = 0	8,14%
Cap-rate	12,29
Gemiddeld resterende looptijd contract(en)	n.v.t.
BAR (v.o.n.) op T=n	8,77%
Cap-rate	11,41
BAR (k.k.) op T = n	9,69%
Cap-rate	10,32

Uitgangspunten	
Discontonteringsvoet	6,75%
Exit Yield (NAR op T=n)	7,85%
Opslag op Exit Yield	1,25%
Beschouwingsperiode (in jaren)	15
Gemiddelde opslag op Exit Yield per jaar	0,08%
Waarde groei over beschouwde periode	-2,63%
Huurwaardestijging (% van de inflatie)	50,0%
Lastenstijging (t.o.v. inflatie)	110,0%
Bouwkostenstijging (t.o.v. inflatie)	110,0%

Cash flow
Netto cash flow EURO



Waarde
(k.k.) EURO







Versie Q1-2024 1.3 NL

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Kasstroomoverzicht

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075

Tijdreeksen	**Jaar 1**	**Jaar 2**	**Jaar 3**	**Jaar 4**	**Jaar 5**	**Jaar 6**	**Jaar 7**	**Jaar 8**	**Jaar 9**	**Jaar 10**	**Jaar 11**	**Jaar 12**	**Jaar 13**	**Jaar 14**	**Jaar 15**
Inflatieprognose	2,9%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Markthuurwaardestijging	1,5%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Indexatie contracthuur	2,9%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging	3,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
Bouwkostenstijging	3,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%

Cashflow	**Jaar 1**	**Jaar 2**	**Jaar 3**	**Jaar 4**	**Jaar 5**	**Jaar 6**	**Jaar 7**	**Jaar 8**	**Jaar 9**	**Jaar 10**	**Jaar 11**	**Jaar 12**	**Jaar 13**	**Jaar 14**	**Jaar 15**
Netto cashflow	**753.285**	**760.085**	**766.605**	**773.166**	**779.769**	**786.412**	**793.097**	**799.823**	**806.589**	**813.396**	**820.243**	**827.131**	**834.058**	**841.025**	**10.665.862**
CW herleide cashflows	**729.081**	**689.145**	**651.106**	**615.156**	**581.180**	**549.069**	**518.722**	**490.043**	**462.941**	**437.328**	**413.123**	**390.250**	**368.636**	**348.211**	**4.014.418**

Totaal bruto inkomsten per jaar	**841.343**	**850.177**	**858.678**	**867.265**	**875.938**	**884.697**	**893.544**	**902.480**	**911.504**	**920.620**	**929.826**	**939.124**	**948.515**	**958.000**	**10.785.410**
Theoretische huurinkomsten	841.343	850.177	858.678	867.265	875.938	884.697	893.544	902.480	911.504	920.620	929.826	939.124	948.515	958.000	967.580
Huurderving aanvangsleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurderving mutatieleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Derving servicekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurkorting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oninbare huren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
On-top huurbetaling(en)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incidentele baten (o.a. afkoopsommen)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopresultaat (einde jaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.817.830

Vaste exploitatie uitgaven per jaar	**-45.282**	**-46.328**	**-47.347**	**-48.389**	**-49.453**	**-50.541**	**-51.653**	**-52.789**	**-53.951**	**-55.138**	**-56.351**	**-57.590**	**-58.857**	**-60.152**	**-61.476**
OZB eigenaarsdeel	-36.645	-37.491	-38.316	-39.159	-40.021	-40.901	-41.801	-42.720	-43.660	-44.621	-45.603	-46.606	-47.631	-48.679	-49.750
Rioolheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Waterschapsheffing	-2.714	-2.777	-2.838	-2.900	-2.964	-3.029	-3.096	-3.164	-3.234	-3.305	-3.377	-3.452	-3.528	-3.605	-3.685
Assurantiepremie opstalverzekering	-5.923	-6.060	-6.193	-6.329	-6.469	-6.611	-6.756	-6.905	-7.057	-7.212	-7.371	-7.533	-7.699	-7.868	-8.041
Overige verzekeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erfpachtcanon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afkoop erfpacht	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beheerkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet verrekenbare BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet verrekenbare BTW aanvangsleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Variabele exploitatie uitgaven per jaar	**-42.776**	**-43.764**	**-44.726**	**-45.710**	**-46.716**	**-47.744**	**-48.794**	**-49.868**	**-50.965**	**-52.086**	**-53.232**	**-54.403**	**-55.600**	**-56.823**	**-58.073**
Planmatig onderhoud	-42.776	-43.764	-44.726	-45.710	-46.716	-47.744	-48.794	-49.868	-50.965	-52.086	-53.232	-54.403	-55.600	-56.823	-58.073
Mutatieonderhoud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuurcouratage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Promotiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicekosten eigen rekening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Upgrading	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saneringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Waarde v.o.n.															**11.258.409**

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Huuroverzicht

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn
T.25.075

Huurderlijst

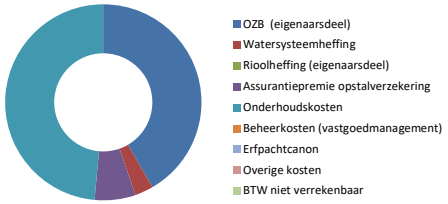
Nr.	Unit nr. Adres	Huurder	VVO	Ingangs-datum	Expiratie-datum	Optie-periode (jr.)	Opzeg-termijn (mnd.)	Rest. looptijd (jr.)	Markthuur	Actuele huurprijs	Huurvrije periode	Yield huurverschil	CW huurverschil	Optatie BTW	Bijzonderheden
1	Gnephoek 26 en 28-A	Eigen gebruik	4.430,0						829.317,50						
Totaal			**4.430,0**						**829.317,50**	**0,00**			**0,00**		





Kengetallen

Leegstand o.b.v. vloeroppervlakte (VVO)	0,0
Leegstand als percentage VVO	0,0%
Financiële leegstand	0,00
Leegstand o.b.v. huurwaarde	0,0%
Gemiddeld resterende looptijd contracten	n.v.t.



Gehanteerde uitgangspunten huurdermutaties

Nr.	Unit nr. Adres	Huurder	Kans op opzegging	Mutatie leegstand (mnd.)	Huurincentive (mnd.)	Verhuur courtage
1	Gnephoek 26 en 28-A	Eigen gebruik	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.
BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

HOPMAN & SCHREUDER
TAXATIES EN CONSULTANCY BV

Marktreferenties

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026

T.25.075

Huurreferenties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	IPD type	m² VVO	Transactieprijs per jaar ex. BTW	Markthuur per m² VVO	Looptijd overeenkomst	Energie-label	Afwerking	Bouwjaar	Bijzonderheden
1	1 december 2025	Eikenlaan 239	2404 BP	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	600,0	€ 55.000,00	€ 91,67	5 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1975	-
2	21 juli 2025	Currieweg 10	2408 BZ	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	612,0	€ 49.200,00	€ 80,39	5 jaar.	A+++	Eenvoudig	1998	-
3	9 december 2024	Ondernemingsweg 3-A	2404 HM	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	950,0	€ 96.300,00	€ 101,37	1 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1980	-
4	1 januari 2024	Hertog van Beijerenstraat 25	2461 EM	Ter Aar	Bedrijfsruimte	660,0	€ 47.400,00	€ 71,82	5 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1978	-
5	15 november 2024	Ambachtstraat 1-D	2751 GP	Moerkapelle	Bedrijfsruimte	1.120,0	€ 95.400,00	€ 85,18	5 jaar.	A++	Representatief	1990	-
6	27 april 2025	Bredeweg 39-C	2751 GH	Moerkapelle	Bedrijfsruimte	460,0	€ 40.800,00	€ 88,70	3 jaar	Niet bekend	Eenvoudig	1979	-

Toelichting op de individuele huurtransacties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	Toelichting op de transacties
1	1 december 2025	Eikenlaan 239	2404 BP	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op Hoorn-West. De ruimte omvat 100 m² kantoorruimte en 500 m² bedrijfsruimte (h=8 m). Met 4 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 p.p., kantoren: € 95,00,m bedrijfsruimte: € 90,00 per m².
2	21 juli 2025	Currieweg 10	2408 BZ	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Molenwetering. Het object omvat 612 m² bedrijfsruimte (h= 7,0) met 10 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 p.p., bedrijfsruimte: € 75,00 per m² VVO.
3	9 december 2024	Ondernemingsweg 3-A	2404 HM	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Rijnhaven. Object omvat 750 m² bedrijfsruimte, 200 m2 entresolvloer en 590 m² verhard buitenterrein. Indicatie: buitenterrein: € 25,00 per m², entresolvloer: € 20,00, bedrijfsruimte: € 100,00 p
4	1 januari 2024	Hertog van Beijerenstraat 25	2461 EM	Ter Aar	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Bovenland in Ter Aar. De ruimte omvat 400 m² bedrijfsruimte, 130 m² kantoorruimte en 130 m² entresolvloer, 4 parkeerplaatsen en 490 m² verhard buitenterrein. Indicatie: kantoren: € 80,00, en
5	15 november 2024	Ambachtstraat 1-D	2751 GP	Moerkapelle	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Moerkapelle. De ruimte omvat 875 m² bedrijfsruimte (zadelkap, 1.500 kg/m²) en 245 m² kantoorruimte met hoogwaardig (recent gerenoveerde kantoorruimte). Met parkeerplaatsen in de direct
6	27 april 2025	Bredeweg 39-C	2751 GH	Moerkapelle	Bedrijfsruimte gelegen langs de Bredeweg in Moerkapelle (richting ontsluiting A12). De ruimte omvat 460 m² bedrijfsruimte, zonder kantoorruimte. Vloerbelasting 1.500 kg/m². Met 2 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 per pla

Toelichting op de individuele huurtransacties

-

-

Koopreferenties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	IPD type	m² VVO	Transactieprijs k.k.	Koopsom per m² VVO	Bouwjaar	Energie-label	Afwerking	HO - Markthuur	BAR (k.k.)	Opmerking
1	17 januari 2025	Steekterweg 75-B	2407 BE	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	340,0	€ 375.000,00	€ 1.102,94	2025	A++	Casco	€ 31.350,00	8,36%	Cap-rate: 11,96.
2	1 oktober 2024	Noordsingel 129	2651 LT	Berkel en Rodenrijs	Bedrijfsruimte	759,0	€ 700.000,00	€ 922,27	1960	Niet bekend	Eenvoudig	€ 63.450,00	9,06%	Cap-rate: 11,03.
3	3 mei 2023	Bredeweg 47	2761 KC	Zevenhuizen	Bedrijfsruimte	385,0	€ 650.000,00	€ 1.688,31	1997	Niet bekend	Representatief	€ 64.970,00	10,00%	Cap-rate: 10,0.
4	27 maart 2025	Polanerzandweg 5	3446 CC	Woerden	Bedrijfsruimte	371,0	€ 575.000,00	€ 1.549,87	1989	A	Eenvoudig	€ 45.890,00	7,98%	Cap-rate: 12,53.
5	1 augustus 2023	Hollandbaan 14	3449 JG	Woerden	Bedrijfsruimte	640,0	€ 1.121.850,00	€ 1.752,89	1975	Niet bekend	Eenvoudig	€ 94.250,00	8,40%	Cap-rate: 11,90.
6	19 juli 2023	Akkervoordelaan 13	2161 DP	Lisse	Bedrijfsruimte	2.500,0	€ 2.825.000,00	€ 1.130,00	2022	Niet bekend	Representatief	€ 220.430,00	7,80%	Cap-rate: 12,82 (v.o.n.) BAR (k.k.): 8,65%.

Toelichting op de individuele kooptransacties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	Toelichting op de transacties
1	17 januari 2025	Steekterweg 75-B	2407 BE	Alphen aan den Rijn	Bedrijfswoning met bedrijfshal gelegen in het buitengebied van Alphen aan den Rijn. Het object omvat een nog nader af te bouwen bedrijfswoning uit 2022 met een GO van 140 m². Het object omvat tevens een nieuwe bedrijfshal van 175
2	1 oktober 2024	Noordsingel 129	2651 LT	Berkel en Rodenrijs	Kleinschalige bedrijfsruimten gelegen in het buitengebied van Berkel en Rodenrijs. De ruimte omvat een 10-tal gesplitste units die werden verhaard aan derden. Totaal 759 m² VVO. Het object is gelegen op een perceel grond van 1.605 m²
3	3 mei 2023	Bredeweg 47	2761 KC	Zevenhuizen	Bedrijfswoning met bedrijfsruimte en verhard buitenterrein gelegen in het buitengebied van Zevenhuizen. Het object omvat een riante bedrijfswoning van 300 m² GO met moderne en representatieve afwerking. 1.085 m² bedrijfsruimte m
4	27 maart 2025	Polanerzandweg 5	3446 CC	Woerden	Bedrijfswoning met bedrijfsruimte en buitenterrein gelegen in het buitengebied van Woerden. De ruimte omvat een bedrijfswoning met regulier afwerkingsniveau van 198 m². Een bedrijfsruimte van 126 m² en kantoorruimte van 46 m². G
5	1 augustus 2023	Hollandbaan 14	3449 JG	Woerden	Bedrijfsruimte gelegen in het buitengebied van Woerden aansluitend aan bedrijventerrein Barwoutswaard. Het object omvat 640 m² bedrijfsruimte en sleufsilo van 95 m². Object is gelegen op een perceel grond van 10.950 m². Buitenterre
6	19 juli 2023	Akkervoordelaan 13	2161 DP	Lisse	Nieuwbouw bedrijfsruimte gelegen in het buitengebied van Lisse. De ruimte omvat een nieuwbouw bedrijfsruimte (2022) bestaande uit 2.500 m² bedrijfsruimte met 223 m² kantoor op de begane grond. Met 273 m² entresolvloer. Het obj

Toelichting op de individuele huurtransacties

-

-

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Alphen aan den Rijn
Zaagmolenweg 2 en 2A (nr. 34)

HOPMAN & SCHREUDER TAXATIES EN CONSULTANCY BV BASEVALUE

Indicatief waarde advies

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026 T.25.075

OPDRACHT / OPNAME

Datum opdracht	1 januari 2026	Type taxatie	Volledige taxatie
Naam opdrachtgever	Gemeente Alphen aan den Rijn	Type bezichtiging	Gevel taxatie
Contactpersoon	[redacted] Msc. MSRE	Datum opname en inspectie	29 januari 2026
Eerste taxateur	[redacted] MRE MRICS RT	Waardepeildatum	1 januari 2026
Tweede taxateur	[redacted] MRICS RT REV		

OBJECT

Korte object omschrijving	Bedrijfsruimte met kantoor	Kadastale gemeente	Oudshoorn
Adres	Zaagmolenweg 2 en 2A (nr. 34)	Sectie	A
Postcode	2401 LN	Nummer	1732
Plaats	Alphen aan den Rijn	Grootte (m^2)	1.693
		Cultuur	Bedrijvigheid (Industrie)

DOEL TAXATIE

Doel van de taxatie	Interne doeleidne

WAARDERING

Rekeninghoudend met de omstandigheden welke op de waarde van invloed zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde overwegingen en uitgangspunten, vergelijking van verkochte en/of verhuurde objecten, wordt de onderhavige onroerende zaak getaxeerd op:

Een marktwaarde, van:

€ 1.290.000,00

Zegge: --één miljoen tweehonderd en negentig duizend euro --

Voor een nadere toelichting op de waardering en achtergrond informatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen wij naar de bijgevoegde informatie.

UITGANGSPUNTEN

a.) Ondergetekenden hebben zich bij de waardering uitsluitend gebaseerd op aangeleverde informatie van de opdrachtgever. Dit -verkorte- taxatieverslag is onlosmakelijk verbonden aan de ondergenoemde randvoorwaarden. Opdrachtgever heeft door akkoordbevinden van de opdrachtbrief verklaard alle voor de taxatie relevante informatie aan de taxateur te hebben medegedeeld c.q. overhandigd.

b.) In het kader van deze taxatie is er vanuit gegaan dat er geen negatieve milieuaspecten, zoals bodemverontreining, verwerkte materialen en/of ondergrondse tanks aanwezig zijn, die de waarde op korte of lange termijn beïnvloeden.

Voor alle overige uitgangspunten die ten grondslag liggen aan deze taxatie verwijzen wij naar "Voorwaarden Taxatie".

BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

- Bij het vaststellen van de waarde zijn taxaterus er vanuit gegaan dat de opstallen per peildatum vrij van huur en gebruik kunnen worden geleverd.

AANSPRAKELIJKHEID

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik door anderen dan opdrachtgever en/of (financiële) instellingen voor zover deze met name als opdrachtgever in dit rapport zijn benoemd. Indien onder het doel van de taxatie geen (financliële) instelling is vermeld, beperkt de aansprakelijkheid zich tot de opdrachtgever en de (financiële) instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancieerd.

Indicatief waarde advies

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026 T.25.075

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Bestemmingsplan	Buitengebied Alphen West
Datum vastgesteld	15 maart 2018
Bestemming	Bedrijfsdoeleinden (garage)
Voorschriften	Artikel 12

OBJECT

Bouwjaar	1979	Renovaties	-
Constructie	Staal	Afwerkingsniveau	Standaard
Fundering	Paalfundering	Onderhoud installaties	Redelijk
Dak	Plat dak	Verwarming	CV -installatie met radiatoren
Gevel	Staal/ aluminium	Koelingsinstallatie	Airconditioning
Vloeren	Betonnen vloeren	Luchtbehandeling	Mechanisch afzuiging
Kozijnen	Hout	Brandpreventiemiddelen	Haspels en poederblussers
Beglazing	Dubbel glas	Buitenterrein	Klinkerbestrating en groenvoorz.

LOCATIE BEREIKBAARHEID

Locatiebeoordeling	Redelijk	Bereikbaarheid	Redelijk
Ligging	bedrijfslocatie	Voorzieningen	Matig
		Parkeermogelijkheden	Redelijk tot goed

COURANTHEID

Als belegging	Redelijk	Voor verhuur	Redelijk tot goed
Voor eigen gebruik	Redelijk tot goed		

VERHUUR-/GEBERUIKSITUATIE

Gebruiksituatie	Single tenant	Aantal gebruikers	1

ONDERHOUDSTOESTAND

Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:

Algehele staat van onderhoud	Redelijk

Dakconstructie	Niet bekend	Schilderwerk (extern)	Niet bekend
Dakbedekking	Niet bekend	Vloeren	Niet bekend
Gevels	Niet bekend	Plafonds	Niet bekend
Kozijnen	Niet bekend	Afwerking	Niet bekend
Schilderwerk (interieur)	Niet bekend	Installaties	Niet bekend

VERONTREINIGING(EN)

De geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

Bodemverontreiniging	Voormalig autogaragebedrijf (laatst onderzocht in 1985)
Asbesthoudende materialen	Aanneme: niet aanwezig.
Ondergrondse tanks	Aanname: niet aanwezig.

SWOT-ANALYSE VAN HET OBJECT

Sterkte(n) en kansen	Binnen het actuele aanbod is nauwelijks sprake van alternatieven
	De bedrijfsruimte heeft een goede functionele vrije hoogte.
Zwakte(n) en bedreigingen	De locatie kent een vrij grote afstand ten opzichte van uitvalswegen.
	Voor een showroomruimte kent de omgeving een beperkt verzorgingsgebied.
	De algehele marktvraag naar showroomruimten is overwegend beperkt te noemen
	Het gebouwcasco heeft een sobere en gedateerde architectonische uitstraling.

BIJZONDERHEDEN EN AFWIJKINGEN

Onderhavig obejct is gewaardeerd op basis van een geveltaxatie. Taxateurs hebben ook geen beschikking gehad over gemaatvoerde tekeningen. De waardering is gebaseerd op een meting van de oppervlakten via satelliet en inschatting van het aandeel aan kantoorruimten.

Tussentijdse wijzigingen
Voor zover aan taxateur bekend hebben zich tussen waardepeildatum en uitgifte van deze rapportage geen (bijzondere) wijzigingen voorgedaan.

TOELICHTING OP DE WAARDERING

Taxateurs hebben onderhavig object gewaardeerd op basis van de in het rekenmodel opgenomen overzicht met referentietransacties. Ten aanzien van de martkhuur signaleeren taxateurs dat de martkhuur van bedrijfsruimten in het segment rond 600 m² vaak schommelen in een bandbreedte rondom € 75,00 tot € 100,00 per m². De martkhuur van kleinschalige bedrijfsruimten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Met name in het segment van 50 m² tot 100 m2 worden in de regel hoge huurprijzen waargenomen. Hier komt bij dat auto-gerelateerde bedrijvigheid vrijwel nergens heenkan. Op basis van deze referenties hebben wij, gelet op de omvang, de bedrijfsruimten gewaardeerd op een huurwaarde van € 85,00 per m

Taxateurs hebben enkele koopreferenties van soortgelijke bdrijfsruimten geanalyseerd, waarbij met name is gezocht naar een soortgelijk bouwjaar. Hierbij signaleren taxateurs aanvangsrendementen in een bandbreedte tussen 8,0% en 9,0% met een gemddelde rond 8,40%. Op basis van de in het referentieoverzicht opgenomen koopreferenties hebben taxateurs het marktconforme BAR gewaardeerrd in een bandbreedte rond 8,20%.

Highest and best use
Taxateurs hebben een voortgezet soortgelijk gebruik als bedrijfsruimte, showroomruimte met kantoor beoordeeld als meest waarschijnlijke en meest doeltreffende gebruik.

TAXATIEONZEKERHEID

Bij het taxeren van vastgoedobjecten is er altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Een taxatie blijft een zo zorgvuldige mogelijk theoretische berekening van de waarde van het object. Bij onderhavige taxatieopdracht is taxateur geconfronteerd met:
- Het ontbreken van een inpandige opname ter plaatse, waardoor geen exact oordeel kan worden gegeven van de indeling en staat van onderhoud;
- Het ontbreken van plattegronden welke zijn voorzien van een concrete maatvoering;
- Het ontbreken van een exacte opgave van eventuele huursituatie;

Per saldo is sprake van een verhoogde taxatieonzekerheid.

Wij adviseren u om periodiek een update van de waardering uit te laten voeren indien u het object wilt verkopen (of aankopen). Ook adviseren wij u om in een dergelijk geval deskundig marketingadvies te overwegen.

BACKTESTING

-

PROCEDURE CONCEPTRAPPORTAGE

De taxateur heeft voor uitgifte van de definitieve rapportage, met inachtname van RICS richtlijn VS 6.11, een concept-rapportage aangeleverd en besproken. Naar aanleiding van deze concept-rapportage zijn de navolgende aspecten in de rapportage gewijzigd:

a.) Behoudens tekstuele aanpassingen hebben zich geen wijzigen in de vastgestelde marktwaarde voorgedaan.

COLLEGIALE TOETSING (PEER REVIEWS)

Wij hanteren het zogenaamde "vier ogen principe". Dat houdt in dat ons rapport door een eveneens onafhankelijke gekwalificeerde taxateur is gecontroleerd.

Huurwaarde Kapitalisatie methode

Waardepeildatum: 1 januari 2026

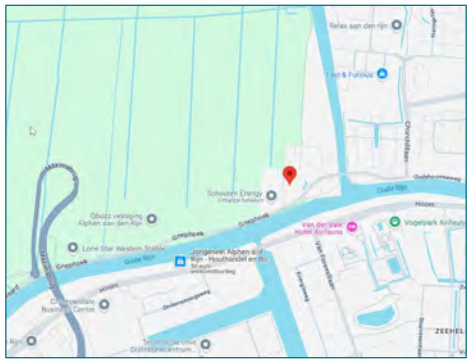
Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075





Kwaliteit van het getaxeerde object	Beoordeling				
Bedrijfsruimte (1= slecht - 5= zeer goed)	1	2	3	4	5
Stand en ligging			3		
Ontsluiting - bereikbaarheid			3		
Manouvreerruimte buitenterrein			3		
Verhouding kantoor- bedrijfsruimte				4	
Vrije hoogte bedrijfsruimte				4	
Nuttige vloerbelasting				4	
Daglichttoetreding				4	
Zelfstandigheid (herkenbaarheid)				4	
Capaciteit parkeervoorzieningen				4	
Representativiteit van casco en interieur		2			
Flexibiliteit in aanpassingsvermogen				4	
Brand- en inbraakveiligheid				4	



Kadastrale aanduiding	
Gemeente	Oudshoorn
Sectie	A
Nummer(s)	1732
Grootte	1.693
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Rechthebbende	(vertrouwelijk)

Naam bestemmingsplan	Buitengebied Alphen West
Datum vastgesteld door de raad	15 maart 2018
Bestemming	Bedrijfsdoeleinden (garage)
Bestemmingsplanvoorschriften	Artikel 12

Algemeen	
Peildatum taxatie	1 januari 2026
Taxateur	[redacted] MRE MRICS RT REV
Plausibiliteitstoets	[redacted] MRICS RT REV
Datum opname	29 januari 2026
Opdrachtgever	Gemeente Alphen aan den Rijn
Contactpersoon	[redacted] Msc. MSRE
Type bezichtiging	Gevel taxatie
Bouwjaar	1979

Doel van de taxatie

Interne doeleidne

Bijzonderheden, veronderstellingen en overige uitgangspunten

Voor alle bijzonderheden, veronderstellingen en overige uitgangspunten die geleid hebben tot deze waardering wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bijbehorende taxatierapport

Omschrijving / *Indeling*		*V.V.O.*	*Kwaliteit (ITZA)*	*Markt-huurwaarde*	*Markthuur totaal*	*Onderhouds-kosten*	*Onderhoud totaal*
1	Showroomruimte	Begane grond	225,0	100,0%	85,00	19.125	5,50	1.303
2	Kantoorruimte	Begane grond	235,0	100,0%	95,00	22.325	6,25	1.632
3	Kantoorruimte	Eerste verdieping	230,0	100,0%	90,00	20.700	6,25	1.597
4	Bedrijfsruimte	Begane grond	445,0	100,0%	85,00	37.825	3,75	1.757
5	Parkeerplaatsen	Maaiveld	15,0	100,0%	350,00	5.250	40,00	600
			1.135,0			105.225		6.888
					Bruto Huurwaarde	**105.225,00**		

Exploitatiekosten						
1	OZB (eigenaarsdeel)	1.210.088	perc.	0,378%	4.577	
2	Watersysteemheffing	1.210.088	perc.	0,028%	339	
3	Rioolheffing (eigenaarsdeel)	1.210.088	perc.	0,000%	0	
4	Assurantiepremie opstalverzekering	1	post	1520,00	1.520	
5	Onderhoudskosten	105.225	perc.	6,55%	6.888	
6	Beheerkosten (vastgoedmanagement)	105.225	perc.	0,00%	0	
7	Erfpachtcanon	0	per jaar	0	0	
8	Overige kosten		post	0	0	
9	BTW niet verrekenbaar	1.447	sleutel	0,0%	0	
Totale lasten					13.324	12,7%
Netto markthuur					**91.901,13**	
Netto Aanvangsrendement (NAR)				**6,45%**		
Waarde vrij op naam (v.o.n.)					1.424.824	

Kapitaalscorrecties						
1	CW verschil markthuur en contracthuur				0	*Zonder kapitaalcorrecties*
2	Achterstallig onderhoud				0	BAR (v.o.n.): 7,39%
3	Upgrading (initiële kapitaalsinvesteringen)				0	BAR (k.k.): 8,18%
4	Leegstand				0	Cap-rate : 12,23
5	Servicekosten eigen rekening				0	
6	Verhuurkosten				0	*Met kapitaalscorrecties*
7	Huurkorting				0	BAR (v.o.n.): 7,39%
8	Saneringskosten				0	BAR (k.k.): 8,18%
9	Erfpachteffect				0	Cap-rate : 12,23
10	Zonnepanelen				0	
11	Extra grond				0	
Gecorrigeerde waarde vrij op naam (v.o.n.)					1.424.824	

Correctie kosten koper			
1	Notariskosten / kadastraal recht	0,30%	-4.274
2	Overdrachtsbelasting over waarde erfpachtcanon	10,40%	0
3	Overdrachtsbelasting	10,40%	-133.820
Waarde kosten koper			1.286.729
Waarde bedrijfswoning			0
Werkelijke waarde		*(afgerond):*	**1.290.000,00**

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Alphen aan den Rijn
Zaagmolenweg 2 en 2A (nr. 34)

HOPMAN & SCHREUDER TAXATIES EN CONSULTANCY BV
BASEVALUE

Discounted Cashflow Model

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026

T.25.075

Cashflow	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15
Netto cashflow	**93.214**	**94.023**	**94.797**	**95.575**	**96.357**	**97.143**	**97.933**	**98.727**	**99.525**	**100.327**	**101.132**	**101.942**	**102.754**	**103.571**	**1.340.901**
CW herleide cashflows	**90.325**	**85.548**	**80.988**	**76.669**	**72.579**	**68.705**	**65.037**	**61.562**	**58.272**	**55.156**	**52.206**	**49.412**	**46.766**	**44.261**	**522.676**
Totaal bruto inkomsten per jaar	**106.751**	**107.872**	**108.950**	**110.040**	**111.140**	**112.252**	**113.374**	**114.508**	**115.653**	**116.810**	**117.978**	**119.157**	**120.349**	**121.552**	**1.359.278**
Theoretische huurinkomsten	106.751	107.872	108.950	110.040	111.140	112.252	113.374	114.508	115.653	116.810	117.978	119.157	120.349	121.552	122.768
Huurderving	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige inkomsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst (einde jaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.236.510
Totaal uitgaven per jaar	**-13.536**	**-13.849**	**-14.154**	**-14.465**	**-14.783**	**-15.109**	**-15.441**	**-15.781**	**-16.128**	**-16.483**	**-16.845**	**-17.216**	**-17.595**	**-17.982**	**-18.377**
Vaste exploitatie uitgaven	-6.538	-6.689	-6.836	-6.987	-7.140	-7.298	-7.458	-7.622	-7.790	-7.961	-8.136	-8.315	-8.498	-8.685	-8.876
Variabele exploitatie uitgaven	-6.998	-7.160	-7.317	-7.478	-7.643	-7.811	-7.983	-8.159	-8.338	-8.521	-8.709	-8.901	-9.096	-9.296	-9.501

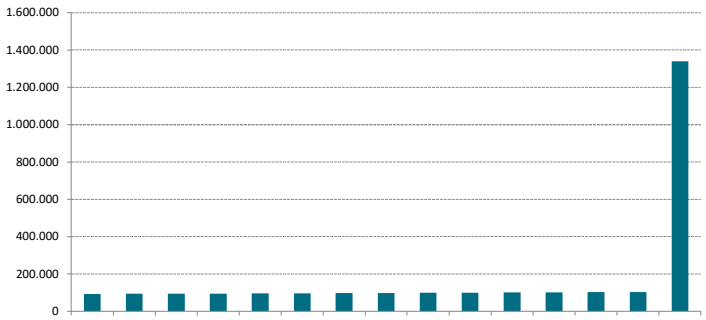
Waarde v.o.n.													**1.430.161**		

Kengetallen en parameters	
Percentage exploitatiekosten	12,7%
BAR (v.o.n.) op T=0	7,36%
Cap-rate	13,59
BAR (k.k.) op T = 0	8,15%
Cap-rate	12,27
Gemiddeld resterende looptijd contract(en)	n.v.t.
BAR (v.o.n.) op T=n	8,82%
Cap-rate	11,34
BAR (k.k.) op T = n	9,76%
Cap-rate	10,25

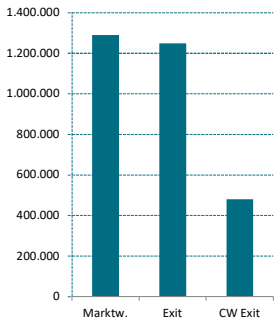
Uitgangspunten	
Discontonteringsvoet	6,50%
Exit Yield (NAR op T=n)	7,70%
Opslag op Exit Yield	1,25%
Beschouwingsperiode (in jaren)	15
Gemiddelde opslag op Exit Yield per jaar	0,08%
Waarde groei over beschouwde periode	-3,18%
Huurwaardestijging (% van de inflatie)	50,0%
Lastenstijging (t.o.v. inflatie)	110,0%
Bouwkostenstijging (t.o.v. inflatie)	110,0%

Kapitaalscorrecties (op T=0)			
1	Achterstallig onderhoud		0
2	Saneringskosten		0
3	Erfpachteffect		0
4	Zonnepanelen		0
5	Extra grond		0
Gecorrigeerde waarde vrij op naam (v.o.n.)			1.430.161
Correctie kosten koper			
1	Notariskosten / kadastraal recht	0,30%	-4.290
2	Overdrachtsbelasting over waarde erfpachtcanon	10,40%	0
3	Overdrachtsbelasting	10,40%	-134.321
Waarde kosten koper			1.291.549
Waarde bedrijfswoning			0
Werkelijke waarde		*(afgerond):*	**1.290.000,00**

Cash flow
Netto cash flow EURO



Waarde
(k.k.) EURO







Versie Q1-2024 1.3 NL

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Kasstroomoverzicht

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075

Tijdreeksen	**Jaar 1**	**Jaar 2**	**Jaar 3**	**Jaar 4**	**Jaar 5**	**Jaar 6**	**Jaar 7**	**Jaar 8**	**Jaar 9**	**Jaar 10**	**Jaar 11**	**Jaar 12**	**Jaar 13**	**Jaar 14**	**Jaar 15**
Inflatieprognose	2,9%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Markthuurwaardestijging	1,5%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Indexatie contracthuur	2,9%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging	3,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
Bouwkostenstijging	3,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%

Cashflow	**Jaar 1**	**Jaar 2**	**Jaar 3**	**Jaar 4**	**Jaar 5**	**Jaar 6**	**Jaar 7**	**Jaar 8**	**Jaar 9**	**Jaar 10**	**Jaar 11**	**Jaar 12**	**Jaar 13**	**Jaar 14**	**Jaar 15**
Netto cashflow	**93.214**	**94.023**	**94.797**	**95.575**	**96.357**	**97.143**	**97.933**	**98.727**	**99.525**	**100.327**	**101.132**	**101.942**	**102.754**	**103.571**	**1.340.901**
CW herleide cashflows	**90.325**	**85.548**	**80.988**	**76.669**	**72.579**	**68.705**	**65.037**	**61.562**	**58.272**	**55.156**	**52.206**	**49.412**	**46.766**	**44.261**	**522.676**

Totaal bruto inkomsten per jaar	**106.751**	**107.872**	**108.950**	**110.040**	**111.140**	**112.252**	**113.374**	**114.508**	**115.653**	**116.810**	**117.978**	**119.157**	**120.349**	**121.552**	**1.359.278**
Theoretische huurinkomsten	106.751	107.872	108.950	110.040	111.140	112.252	113.374	114.508	115.653	116.810	117.978	119.157	120.349	121.552	122.768
Huurderving aanvangsleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurderving mutatieleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Derving servicekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurkorting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oninbare huren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
On-top huurbetaling(en)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incidentele baten (o.a. afkoopsommen)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopresultaat (einde jaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.236.510

Vaste exploitatie uitgaven per jaar	**-6.538**	**-6.689**	**-6.836**	**-6.987**	**-7.140**	**-7.298**	**-7.458**	**-7.622**	**-7.790**	**-7.961**	**-8.136**	**-8.315**	**-8.498**	**-8.685**	**-8.876**
OZB eigenaarsdeel	-4.650	-4.757	-4.862	-4.969	-5.078	-5.190	-5.304	-5.420	-5.540	-5.662	-5.786	-5.913	-6.044	-6.176	-6.312
Rioolheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Waterschapsheffing	-344	-352	-360	-368	-376	-384	-393	-401	-410	-419	-429	-438	-448	-457	-468
Assurantiepremie opstalverzekering	-1.544	-1.580	-1.615	-1.650	-1.687	-1.724	-1.762	-1.800	-1.840	-1.880	-1.922	-1.964	-2.007	-2.051	-2.097
Overige verzekeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erfpachtcanon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afkoop erfpacht	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beheerkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet verrekenbare BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet verrekenbare BTW aanvangsleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Variabele exploitatie uitgaven per jaar	**-6.998**	**-7.160**	**-7.317**	**-7.478**	**-7.643**	**-7.811**	**-7.983**	**-8.159**	**-8.338**	**-8.521**	**-8.709**	**-8.901**	**-9.096**	**-9.296**	**-9.501**
Planmatig onderhoud	-6.998	-7.160	-7.317	-7.478	-7.643	-7.811	-7.983	-8.159	-8.338	-8.521	-8.709	-8.901	-9.096	-9.296	-9.501
Mutatieonderhoud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuurcouratage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Promotiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicekosten eigen rekening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Upgrading	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saneringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Waarde v.o.n.															**1.430.161**

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Huuroverzicht

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn
T.25.075

Huurderlijst

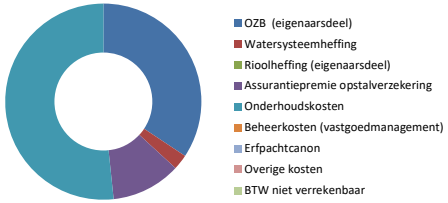
Nr.	Unit nr. Adres	Huurder	VVO	Ingangs-datum	Expiratie-datum	Optie-periode (jr.)	Opzeg-termijn (mnd.)	Rest. looptijd (jr.)	Markthuur	Actuele huurprijs	Huurvrije periode	Yield huurverschil	CW huurverschil	Optatie BTW	Bijzonderheden
1	Zaagmolenweg 2 en 2A	Eigen gebruik	1.135,0						105.225,00						
Totaal			**1.135,0**						**105.225,00**	**0,00**			**0,00**		





Kengetallen

Leegstand o.b.v. vloeroppervlakte (VVO)	0,0
Leegstand als percentage VVO	0,0%
Financiële leegstand	0,00
Leegstand o.b.v. huurwaarde	0,0%
Gemiddeld resterende looptijd contracten	n.v.t.



Gehanteerde uitgangspunten huurdermutaties

Nr.	Unit nr. Adres	Huurder	Kans op opzegging	Mutatie leegstand (mnd.)	Huurincentive (mnd.)	Verhuur courtage
1	Zaagmolenweg 2 en 2A	Eigen gebruik	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.
BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Marktreferenties

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026

T.25.075

Huurreferenties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	IPD type	m² VVO	Transactieprijs per jaar ex. BTW	Markthuur per m² VVO	Looptijd overeenkomst	Energie-label	Afwerking	Bouwjaar	Bijzonderheden
1	1 december 2025	Eikenlaan 239	2404 BP	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	600,0	€ 55.000,00	€ 91,67	5 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1975	-
2	21 juli 2025	Currieweg 10	2408 BZ	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	612,0	€ 49.200,00	€ 80,39	5 jaar.	A+++	Eenvoudig	1998	-
3	9 december 2024	Ondernemingsweg 3-A	2404 HM	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	950,0	€ 96.300,00	€ 101,37	1 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1980	-
4	1 januari 2024	Hertog van Beijerenstraat 25	2461 EM	Ter Aar	Bedrijfsruimte	660,0	€ 47.400,00	€ 71,82	5 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1978	-
5	15 november 2024	Ambachtstraat 1-D	2751 GP	Moerkapelle	Bedrijfsruimte	1.120,0	€ 95.400,00	€ 85,18	5 jaar.	A++	Representatief	1990	-
6	27 april 2025	Bredeweg 39-C	2751 GH	Moerkapelle	Bedrijfsruimte	460,0	€ 40.800,00	€ 88,70	3 jaar	Niet bekend	Eenvoudig	1979	-

Toelichting op de individuele huurtransacties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	Toelichting op de transacties
1	1 december 2025	Eikenlaan 239	2404 BP	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op Hoorn-West. De ruimte omvat 100 m² kantoorruimte en 500 m² bedrijfsruimte (h=8 m). Met 4 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 p.p., kantoren: € 95,00,m bedrijfsruimte: € 90,00 per m².
2	21 juli 2025	Currieweg 10	2408 BZ	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Molenwetering. Het object omvat 612 m² bedrijfsruimte (h= 7,0) met 10 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 p.p., bedrijfsruimte: € 75,00 per m² VVO.
3	9 december 2024	Ondernemingsweg 3-A	2404 HM	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Rijnhaven. Object omvat 750 m² bedrijfsruimte, 200 m2 entresolvoloer en 590 m² verhard buitenterrein. Indicatie: buitenterrein: € 25,00 per m², entresolvloer: € 20,00, bedrijfsruimte: € 100,00 pe
4	1 januari 2024	Hertog van Beijerenstraat 25	2461 EM	Ter Aar	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Bovenland in Ter Aar. De ruimte omvat 400 m² bedrijfsruimte, 130 m² kantoorruimte en 130 m² entresolvloer, 4 parkeerplaatsen en 490 m² verhard buitenterrein. Indicatie: kantoren: € 80,00, ent
5	15 november 2024	Ambachtstraat 1-D	2751 GP	Moerkapelle	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Moerkapelle. De ruimte omvat 875 m² bedrijfsruimte (zadelkap, 1.500 kg/m²) en 245 m² kantoorruimte met hoogwaardig (recent gerenoveerde kantoorruimte). Met parkeerplaatsen in de directe
6	27 april 2025	Bredeweg 39-C	2751 GH	Moerkapelle	Bedrijfsruimte gelegen langs de Bredeweg in Moerkapelle (richting ontsluiting A12). De ruimte omvat 460 m² bedrijfsruimte, zonder kantoorruimte. Vloerbelasting 1.500 kg/m². Met 2 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 per plaa

Toelichting op de individuele huurtransacties

-

-

Koopreferenties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	IPD type	m² VVO	Transactieprijs k.k.	Koopsom per m² VVO	Bouwjaar	Energie-label	Afwerking	HO - Markthuur	BAR (k.k.)	Opmerking
1	17 januari 2025	Steekterweg 75-B	2407 BE	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	340,0	€ 375.000,00	€ 1.102,94	2025	A++	Casco	€ 31.350,00	8,36%	Cap-rate: 11,96.
2	1 oktober 2024	Noordsingel 129	2651 LT	Berkel en Rodenrijs	Bedrijfsruimte	759,0	€ 700.000,00	€ 922,27	1960	Niet bekend	Eenvoudig	€ 63.450,00	9,06%	Cap-rate: 11,03.
3	3 mei 2023	Bredeweg 47	2761 KC	Zevenhuizen	Bedrijfsruimte	385,0	€ 650.000,00	€ 1.688,31	1997	Niet bekend	Representatief	€ 64.970,00	10,00%	Cap-rate: 10,0.
4	27 maart 2025	Polanerzandweg 5	3446 CC	Woerden	Bedrijfsruimte	371,0	€ 575.000,00	€ 1.549,87	1989	A	Eenvoudig	€ 45.890,00	7,98%	Cap-rate: 12,53.
5	1 augustus 2023	Hollandbaan 14	3449 JG	Woerden	Bedrijfsruimte	640,0	€ 1.121.850,00	€ 1.752,89	1975	Niet bekend	Eenvoudig	€ 94.250,00	8,40%	Cap-rate: 11,90.
6	19 juli 2023	Akkervoordelaan 13	2161 DP	Lisse	Bedrijfsruimte	2.500,0	€ 2.825.000,00	€ 1.130,00	2022	Niet bekend	Representatief	€ 220.430,00	7,80%	Cap-rate: 12,82 (v.o.n.) BAR (k.k.): 8,65%.

Toelichting op de individuele kooptransacties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	Toelichting op de transacties
1	17 januari 2025	Steekterweg 75-B	2407 BE	Alphen aan den Rijn	Bedrijfswoning met bedrijfshal gelegen in het buitengebied van Alphen aan den Rijn. Het object omvat een nog nader af te bouwen bedrijfswoning uit 2022 met een GO van 140 m². Het object omvat tevens een nieuwe bedrijfshal van 175
2	1 oktober 2024	Noordsingel 129	2651 LT	Berkel en Rodenrijs	Kleinschalige bedrijfsruimten gelegen in het buitengebied van Berkel en Rodenrijs. De ruimte omvat een 10-tal gesplitste units die werden verhaard aan derden. Totaal 759 m² VVO. Het object is gelegen op een perceel grond van 1.605 m².
3	3 mei 2023	Bredeweg 47	2761 KC	Zevenhuizen	Bedrijfswoning met bedrijfsruimte en verhard buitenterrein gelegen in het buitengebied van Zevenhuizen. Het object omvat een riante bedrijfswoning van 300 m² GO met moderne en representatieve afwerking. 1.085 m² bedrijfsruimte me
4	27 maart 2025	Polanerzandweg 5	3446 CC	Woerden	Bedrijfswoning met bedrijfsruimte en buitenterrein gelegen in het buitengebied van Woerden. De ruimte omvat een bedrijfswoning met regulier afwerkingsniveau van 198 m². Een bedrijfsruimte van 126 m² en kantoorruimte van 46 m². Ge
5	1 augustus 2023	Hollandbaan 14	3449 JG	Woerden	Bedrijfsruimte gelegen in het buitengebied van Woerden aansluitend aan bedrijventerrein Barwoutswaard. Het object omvat 640 m² bedrijfsruimte en sleufsilo van 95 m². Object is gelegen op een perceel grond van 10.950 m². Buitenterrei
6	19 juli 2023	Akkervoordelaan 13	2161 DP	Lisse	Nieuwbouw bedrijfsruimte gelegen in het buitengebied van Lisse. De ruimte omvat een nieuwbouw bedrijfsruimte (2022) bestaande uit 2.500 m² bedrijfsruimte met 223 m² kantoor op de begane grond. Met 273 m² entresolvloer. Het objec

Toelichting op de individuele huurtransacties

-

-

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Alphen aan den Rijn
Zaagmolenweg 4 (nr. 33)

HOPMAN & SCHREUDER TAXATIES EN CONSULTANCY BV BASEVALUE

Indicatief waarde advies

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026 T.25.075

OPDRACHT / OPNAME

Datum opdracht	1 januari 2026	Type taxatie	Volledige taxatie
Naam opdrachtgever	Gemeente Alphen aan den Rijn	Type bezichtiging	Gevel taxatie
Contactpersoon	[redacted] Msc. MSRE	Datum opname en inspectie	29 januari 2026
Eerste taxateur	[redacted] MRE MRICS RT	Waardepeildatum	1 januari 2026
Tweede taxateur	[redacted] MRICS RT REV		

OBJECT

Korte object omschrijving	Bedrijfsruimte met kantoor	Kadastale gemeente	Oudshoorn
Adres	Zaagmolenweg 4 (nr. 33)	Sectie	A
Postcode	2401 LN	Nummer	1620
Plaats	Alphen aan den Rijn	Grootte (m^2)	2.120
		Cultuur	Bedrijvigheid (Industrie)

DOEL TAXATIE

Doel van de taxatie	Interne doeleidne

WAARDERING

Rekeninghoudend met de omstandigheden welke op de waarde van invloed zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde overwegingen en uitgangspunten, vergelijking van verkochte en/of verhuurde objecten, wordt de onderhavige onroerende zaak getaxeerd op:

Een marktwaarde, van:

€ 1.540.000,00

Zegge: --één miljoen vijfhonderd en veertig duizend euro --

Voor een nadere toelichting op de waardering en achtergrond informatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen wij naar de bijgevoegde informatie.

UITGANGSPUNTEN

a.) Ondergetekenden hebben zich bij de waardering uitsluitend gebaseerd op aangeleverde informatie van de opdrachtgever. Dit -verkorte- taxatieverslag is onlosmakelijk verbonden aan de ondergenoemde randvoorwaarden. Opdrachtgever heeft door akkoordbevinden van de opdrachtbrief verklaard alle voor de taxatie relevante informatie aan de taxateur te hebben medegedeeld c.q. overhandigd.

b.) In het kader van deze taxatie is er vanuit gegaan dat er geen negatieve milieuaspecten, zoals bodemverontreining, verwerkte materialen en/of ondergrondse tanks aanwezig zijn, die de waarde op korte of lange termijn beïnvloeden.

Voor alle overige uitgangspunten die ten grondslag liggen aan deze taxatie verwijzen wij naar "Voorwaarden Taxatie".

BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

- Bij het vaststellen van de waarde zijn taxaterus er vanuit gegaan dat de opstallen per peildatum vrij van huur en gebruik kunnen worden geleverd.

AANSPRAKELIJKHEID

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik door anderen dan opdrachtgever en/of (financiële) instellingen voor zover deze met name als opdrachtgever in dit rapport zijn benoemd. Indien onder het doel van de taxatie geen (financliële) instelling is vermeld, beperkt de aansprakelijkheid zich tot de opdrachtgever en de (financiële) instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancieerd.

Indicatief waarde advies

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026 T.25.075

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Bestemmingsplan	Buitengebied Alphen West
Datum vastgesteld	15 maart 2018
Bestemming	Bedrijfsdoeleinden (garage)
Voorschriften	Artikel 12

OBJECT

Bouwjaar	1979	Renovaties	-
Constructie	Staal	Afwerkingsniveau	Standaard
Fundering	Paalfundering	Onderhoud installaties	Redelijk
Dak	Plat dak	Verwarming	CV -installatie met radiatoren
Gevel	Staal/ aluminium	Koelingsinstallatie	Airconditioning
Vloeren	Betonnen vloeren	Luchtbehandeling	Mechanisch afzuiging
Kozijnen	Hout	Brandpreventiemiddelen	Haspels en poederblussers
Beglazing	Dubbel glas	Buitenterrein	Klinkerbestrating en groenvoorz.

LOCATIE BEREIKBAARHEID

Locatiebeoordeling	Redelijk	Bereikbaarheid	Redelijk
Ligging	bedrijfslocatie	Voorzieningen	Matig
		Parkeermogelijkheden	Redelijk tot goed

COURANTHEID

Als belegging	Redelijk	Voor verhuur	Redelijk tot goed
Voor eigen gebruik	Redelijk tot goed		

VERHUUR-/GEBERUIKSITUATIE

Gebruiksituatie	Single tenant	Aantal gebruikers	1

ONDERHOUDSTOESTAND

Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:

Algehele staat van onderhoud	Redelijk

Dakconstructie	Niet bekend	Schilderwerk (extern)	Niet bekend
Dakbedekking	Niet bekend	Vloeren	Niet bekend
Gevels	Niet bekend	Plafonds	Niet bekend
Kozijnen	Niet bekend	Afwerking	Niet bekend
Schilderwerk (interieur)	Niet bekend	Installaties	Niet bekend

VERONTREINIGING(EN)

De geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

Bodemverontreiniging	Voormalig autogaragebedrijf (laatst onderzocht in 1985)
Asbesthoudende materialen	Aanneme: niet aanwezig.
Ondergrondse tanks	Aanname: niet aanwezig.

SWOT-ANALYSE VAN HET OBJECT

Sterkte(n) en kansen	Binnen het actuele aanbod is nauwelijks sprake van alternatieven
	De bedrijfsruimte heeft een goede functionele vrije hoogte.
	Auto-gerelateerde bedrijvigjheid kan in de regio vrijwel nergens terecht.

Zwakte(n) en bedreigingen	De locatie kent een grote afstand ten opzichte van uitvalswegen.
	De algehele marktvraag naar showroomruimten is overwegend beperkt te noemen
	De algehele marktvraag naar showroomruimten is overwegend beperkt te noemen
	Het gebouwcasco heeft een sobere en gedateerde architectonische uitstraling.

BIJZONDERHEDEN EN AFWIJKINGEN

Onderhavig obejct is gewaardeerd op basis van een geveltaxatie. Taxateurs hebben ook geen beschikking gehad over gemaatvoerde tekeningen. De waardering is gebaseerd op een meting van de oppervlakten via satelliet.

Tussentijdse wijzigingen
Voor zover aan taxateur bekend hebben zich tussen waardepeildatum en uitgifte van deze rapportage geen (bijzondere) wijzigingen voorgedaan.

TOELICHTING OP DE WAARDERING

Taxateurs hebben onderhavig object gewaardeerd op basis van de in het rekenmodel opgenomen overzicht met referentietransacties. Ten aanzien van de martkhuur signaleeren taxateurs dat de martkhuur van bedrijfsruimten in het segment rond 600 m² vaak schommelen in een bandbreedte rondom € 75,00 tot € 100,00 per m². De martkhuur van kleinschalige bedrijfsruimten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Met name in het segment van 50 m² tot 100 m2 worden in de regel hoge huurprijzen waargenomen. Hier komt bij dat auto-gerelateerde bedrijvigheid vrijwel nergens heenkan. Op basis van deze referenties hebben wij, gelet op de omvang, de bedrijfsruimten gewaardeerd op een huurwaarde van € 75,00 per m

Taxateurs hebben enkele koopreferenties van soortgelijke bdrijfsruimten geanalyseerd, waarbij met name is gezocht naar een soortgelijk bouwjaar. Hierbij signaleren taxateurs aanvangsrendementen in een bandbreedte tussen 8,0% en 9,0% met een gemddelde rond 8,40%. Op basis van de koop-referenyies hebben taxateurs het marktconforme BAR gewaardeerrd in een bandbreedte rond 8,0%.

Highest and best use
Taxateurs hebben een voortgezet soortgelijk gebruik als bedrijfsruimte, showroomruimte met kantoor beoordeeld als meest waarschijnlijke en meest doeltreffende gebruik.

TAXATIEONZEKERHEID

Bij het taxeren van vastgoedobjecten is er altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Een taxatie blijft een zo zorgvuldige mogelijk theoretische berekening van de waarde van het object. Bij onderhavige taxatieopdracht is taxateur geconfronteerd met:
- Het ontbreken van een inpandige opname ter plaatse, waardoor geen exact oordeel kan worden gegeven van de indeling en staat van onderhoud;
- Het ontbreken van plattegronden welke zijn voorzien van een concrete maatvoering;
- Het ontbreken van een exacte opgave van eventuele huursituatie;

Per saldo is sprake van een verhoogde taxatieonzekerheid.

Wij adviseren u om periodiek een update van de waardering uit te laten voeren indien u het object wilt verkopen (of aankopen). Ook adviseren wij u om in een dergelijk geval deskundig marketingadvies te overwegen.

BACKTESTING

-

PROCEDURE CONCEPTRAPPORTAGE

De taxateur heeft voor uitgifte van de definitieve rapportage, met inachtname van RICS richtlijn VS 6.11, een concept-rapportage aangeleverd en besproken. Naar aanleiding van deze concept-rapportage zijn de navolgende aspecten in de rapportage gewijzigd:

a.) Behoudens tekstuele aanpassingen hebben zich geen wijzigen in de vastgestelde marktwaarde voorgedaan.

COLLEGIALE TOETSING (PEER REVIEWS)

Wij hanteren het zogenaamde "vier ogen principe". Dat houdt in dat ons rapport door een eveneens onafhankelijke gekwalificeerde taxateur is gecontroleerd.

Huurwaarde Kapitalisatie methode

Waardepeildatum: 1 januari 2026

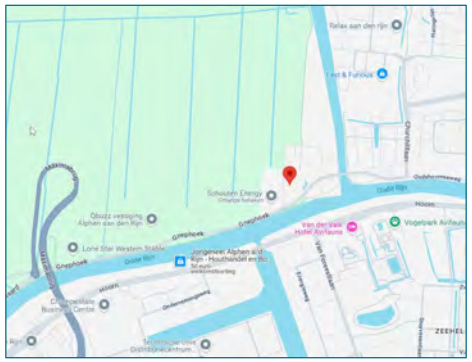
Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075





Kwaliteit van het getaxeerde object	*Beoordeling*				
Bedrijfsruimte (1= slecht - 5= zeer goed)	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*
Stand en ligging			3		
Ontsluiting - bereikbaarheid			3		
Manouvreerruimte buitenterrein			3		
Verhouding kantoor- bedrijfsruimte				4	
Vrije hoogte bedrijfsruimte				4	
Nuttige vloerbelasting				4	
Daglichttoetreding				4	
Zelfstandigheid (herkenbaarheid)				4	
Capaciteit parkeervoorzieningen				4	
Representativiteit van casco en interieur		2			
Flexibiliteit in aanpassingsvermogen				4	
Brand- en inbraakveiligheid				4	



Kadastrale aanduiding	
Gemeente	Oudshoorn
Sectie	A
Nummer(s)	1620
Grootte	2.120
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Rechthebbende	(vertrouwelijk)

Naam bestemmingsplan	**Buitengebied Alphen West**
Datum vastgesteld door de raad	15 maart 2018
Bestemming	Bedrijfsdoeleinden (garage)
Bestemmingsplanvoorschriften	Artikel 12

Algemeen	
Peildatum taxatie	1 januari 2026
Taxateur	[redacted] MRE MRICS RT REV
Plausibiliteitstoets	[redacted] MRICS RT REV
Datum opname	29 januari 2026
Opdrachtgever	Gemeente Alphen aan den Rijn
Contactpersoon	[redacted] Msc. MSRE
Type bezichtiging	Gevel taxatie
Bouwjaar	1979

Doel van de taxatie

Interne doeleidne

Bijzonderheden, veronderstellingen en overige uitgangspunten

Voor alle bijzonderheden, veronderstellingen en overige uitgangspunten die geleid hebben tot deze waardering wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bijbehorende taxatierapport

Omschrijving *Indeling*		*V.V.O.*	*Kwaliteit (ITZA)*	*Markt-huurwaarde*	*Markthuur totaal*	*Onderhouds-kosten*	*Onderhoud totaal*
1 Showroomruimte	Begane grond	350,0	100,0%	85,00	29.750	5,50	2.026
2 Kantoorruimte	Begane grond	40,0	100,0%	110,00	4.400	6,25	263
3 Kantoorruimte	Eerste verdieping	35,0	100,0%	110,00	3.850	6,25	243
4 Bedrijfsruimte	Begane grond	1.150,0	100,0%	75,00	86.250	3,75	4.539
		1.575,0			124.250		7.072
				Bruto Huurwaarde	**124.250,00**		
Exploitatiekosten							
1 OZB (eigenaarsdeel)		1.428.875	perc.	0,378%	5.404		
2 Watersysteemheffing		1.428.875	perc.	0,028%	400		
3 Rioolheffing (eigenaarsdeel)		1.428.875	perc.	0,000%	0		
4 Assurantiepremie opstalverzekering		1	post	1570,00	1.570		
5 Onderhoudskosten		124.250	perc.	5,69%	7.072		
6 Beheerkosten (vastgoedmanagement)		124.250	perc.	0,00%	0		
7 Erfpachtcanon		0	per jaar	0	0		
8 Overige kosten			post	0	0		
9 BTW niet verrekenbaar		1.485	sleutel	0,0%	0		
Totale lasten					14.446	11,6%	
Netto markthuur					**109.803,76**		
Netto Aanvangsrendement (NAR)				**6,45%**			
Waarde vrij op naam (v.o.n.)					1.702.384		
Kapitaalscorrecties							
1 CW verschil markthuur en contracthuur					0	*Zonder kapitaalcorrecties*	
2 Achterstallig onderhoud					0	BAR (v.o.n.):	7,30%
3 Upgrading (initiële kapitaalsinvesteringen)					0	BAR (k.k.):	8,07%
4 Leegstand					0	Cap-rate :	12,39
5 Servicekosten eigen rekening					0		
6 Verhuurkosten					0	*Met kapitaalscorrecties*	
7 Huurkorting					0	BAR (v.o.n.):	7,30%
8 Saneringskosten					0	BAR (k.k.):	8,07%
9 Erfpachteffect					0	Cap-rate :	12,39
10 Zonnepanelen					0		
11 Extra grond					0		
Gecorrigeerde waarde vrij op naam (v.o.n.)					1.702.384		
Correctie kosten koper							
1 Notariskosten / kadastraal recht				0,20%	-3.405		
2 Overdrachtsbelasting over waarde erfpachtcanon				10,40%	0		
3 Overdrachtsbelasting				10,40%	-160.049		
Waarde kosten koper					1.538.930		
Waarde bedrijfswoning					0		
Werkelijke waarde				*(afgerond):*	**1.540.000,00**		

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Alphen aan den Rijn
Zaagmolenweg 4 (nr. 33)

HOPMAN & SCHREUDER TAXATIES EN CONSULTANCY BV | BASEVALUE

Discounted Cashflow Model

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075

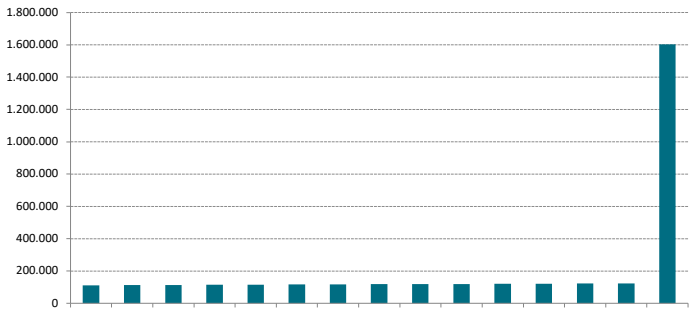
Cashflow	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15
Netto cashflow	**111.375**	**112.359**	**113.303**	**114.252**	**115.206**	**116.166**	**117.131**	**118.101**	**119.077**	**120.058**	**121.044**	**122.035**	**123.032**	**124.033**	**1.603.109**
CW herleide cashflows	**107.923**	**102.232**	**96.798**	**91.651**	**86.777**	**82.159**	**77.786**	**73.643**	**69.720**	**66.004**	**62.485**	**59.151**	**55.995**	**53.005**	**624.887**
Totaal bruto inkomsten per jaar	**126.052**	**127.375**	**128.649**	**129.935**	**131.235**	**132.547**	**133.873**	**135.211**	**136.563**	**137.929**	**139.308**	**140.701**	**142.108**	**143.530**	**1.623.035**
Theoretische huurinkomsten	126.052	127.375	128.649	129.935	131.235	132.547	133.873	135.211	136.563	137.929	139.308	140.701	142.108	143.530	144.965
Huurderving	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige inkomsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst (einde jaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.478.070
Totaal uitgaven per jaar	**-14.677**	**-15.016**	**-15.346**	**-15.684**	**-16.029**	**-16.381**	**-16.742**	**-17.110**	**-17.486**	**-17.871**	**-18.264**	**-18.666**	**-19.077**	**-19.496**	**-19.925**
Vaste exploitatie uitgaven	-7.492	-7.665	-7.834	-8.006	-8.182	-8.362	-8.546	-8.734	-8.926	-9.123	-9.323	-9.528	-9.738	-9.952	-10.171
Variabele exploitatie uitgaven	-7.185	-7.351	-7.512	-7.678	-7.847	-8.019	-8.196	-8.376	-8.560	-8.749	-8.941	-9.138	-9.339	-9.544	-9.754

Waarde v.o.n.				**1.710.214**
Kapitaalscorrecties (op T=0)				
1	Achterstallig onderhoud			0
2	Saneringskosten			0
3	Erfpachteffect			0
4	Zonnepanelen			0
5	Extra grond			0
Gecorrigeerde waarde vrij op naam (v.o.n.)				1.710.214
Correctie kosten koper				
1	Notariskosten / kadastraal recht	0,20%		-3.420
2	Overdrachtsbelasting over waarde erfpachtcanon	10,40%		0
3	Overdrachtsbelasting	10,40%		-160.785
Waarde kosten koper				1.546.009
Waarde bedrijfswoning				0
Werkelijke waarde		*(afgerond):*		**1.550.000,00**

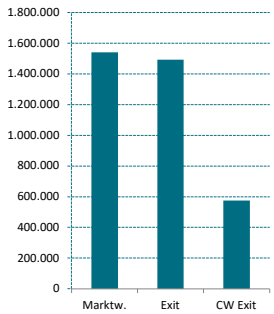
Kengetallen en parameters	
Percentage exploitatiekosten	11,6%
BAR (v.o.n.) op T=0	7,27%
Cap-rate	13,76
BAR (k.k.) op T = 0	8,04%
Cap-rate	12,44
Gemiddeld resterende looptijd contract(en)	n.v.t.
BAR (v.o.n.) op T=n	8,71%
Cap-rate	11,48
BAR (k.k.) op T = n	9,64%
Cap-rate	10,37

Uitgangspunten	
Discontonteringsvoet	6,50%
Exit Yield (NAR op T=n)	7,70%
Opslag op Exit Yield	1,25%
Beschouwingsperiode (in jaren)	15
Gemiddelde opslag op Exit Yield per jaar	0,08%
Waarde groei over beschouwde periode	-3,05%
Huurwaardestijging (% van de inflatie)	50,0%
Lastenstijging (t.o.v. inflatie)	110,0%
Bouwkostenstijging (t.o.v. inflatie)	110,0%

Cash flow
Netto cash flow EURO



Waarde
(k.k.) EURO







Versie Q1-2024 1.3 NL

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Kasstroomoverzicht

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075

Tijdreeksen	**Jaar 1**	**Jaar 2**	**Jaar 3**	**Jaar 4**	**Jaar 5**	**Jaar 6**	**Jaar 7**	**Jaar 8**	**Jaar 9**	**Jaar 10**	**Jaar 11**	**Jaar 12**	**Jaar 13**	**Jaar 14**	**Jaar 15**
Inflatieprognose	2,9%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Markthuurwaardestijging	1,5%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Indexatie contracthuur	2,9%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging	3,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
Bouwkostenstijging	3,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%

Cashflow	**Jaar 1**	**Jaar 2**	**Jaar 3**	**Jaar 4**	**Jaar 5**	**Jaar 6**	**Jaar 7**	**Jaar 8**	**Jaar 9**	**Jaar 10**	**Jaar 11**	**Jaar 12**	**Jaar 13**	**Jaar 14**	**Jaar 15**
Netto cashflow	**111.375**	**112.359**	**113.303**	**114.252**	**115.206**	**116.166**	**117.131**	**118.101**	**119.077**	**120.058**	**121.044**	**122.035**	**123.032**	**124.033**	**1.603.109**
CW herleide cashflows	**107.923**	**102.232**	**96.798**	**91.651**	**86.777**	**82.159**	**77.786**	**73.643**	**69.720**	**66.004**	**62.485**	**59.151**	**55.995**	**53.005**	**624.887**

Totaal bruto inkomsten per jaar	**126.052**	**127.375**	**128.649**	**129.935**	**131.235**	**132.547**	**133.873**	**135.211**	**136.563**	**137.929**	**139.308**	**140.701**	**142.108**	**143.530**	**1.623.035**
Theoretische huurinkomsten	126.052	127.375	128.649	129.935	131.235	132.547	133.873	135.211	136.563	137.929	139.308	140.701	142.108	143.530	144.965
Huurderving aanvangsleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurderving mutatieleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Derving servicekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurkorting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oninbare huren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
On-top huurbetaling(en)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incidentele baten (o.a. afkoopsommen)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopresultaat (einde jaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.478.070

Vaste exploitatie uitgaven per jaar	**-7.492**	**-7.665**	**-7.834**	**-8.006**	**-8.182**	**-8.362**	**-8.546**	**-8.734**	**-8.926**	**-9.123**	**-9.323**	**-9.528**	**-9.738**	**-9.952**	**-10.171**
OZB eigenaarsdeel	-5.490	-5.617	-5.741	-5.867	-5.996	-6.128	-6.263	-6.400	-6.541	-6.685	-6.832	-6.983	-7.136	-7.293	-7.454
Rioolheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Waterschapsheffing	-407	-416	-425	-435	-444	-454	-464	-474	-484	-495	-506	-517	-529	-540	-552
Assurantiepremie opstalverzekering	-1.595	-1.632	-1.668	-1.704	-1.742	-1.780	-1.819	-1.859	-1.900	-1.942	-1.985	-2.029	-2.073	-2.119	-2.165
Overige verzekeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erfpachtcanon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afkoop erfpacht	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beheerkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet verrekenbare BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet verrekenbare BTW aanvangsleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Variabele exploitatie uitgaven per jaar	**-7.185**	**-7.351**	**-7.512**	**-7.678**	**-7.847**	**-8.019**	**-8.196**	**-8.376**	**-8.560**	**-8.749**	**-8.941**	**-9.138**	**-9.339**	**-9.544**	**-9.754**
Planmatig onderhoud	-7.185	-7.351	-7.512	-7.678	-7.847	-8.019	-8.196	-8.376	-8.560	-8.749	-8.941	-9.138	-9.339	-9.544	-9.754
Mutatieonderhoud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuurcouratage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Promotiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicekosten eigen rekening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Upgrading	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saneringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Waarde v.o.n.															**1.710.214**

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Huuroverzicht

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075

Huurderlijst

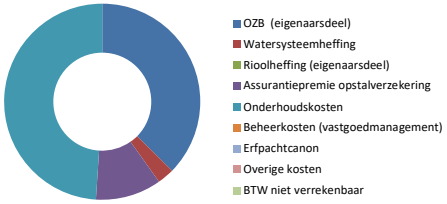
Nr.	Unit nr. Adres	Huurder	VVO	Ingangs-datum	Expiratie-datum	Optie-periode (jr.)	Opzeg-termijn (mnd.)	Rest. looptijd (jr.)	Markthuur	Actuele huurprijs	Huurvrije periode	Yield huurverschil	CW huurverschil	Optatie BTW	Bijzonderheden
1	Zaagmolenweg 4	Eigen gebruik	1.575,0						124.250,00						
Totaal			**1.575,0**						**124.250,00**	**0,00**			**0,00**		





Kengetallen

Leegstand o.b.v. vloeroppervlakte (VVO)	0,0
Leegstand als percentage VVO	0,0%
Financiële leegstand	0,00
Leegstand o.b.v. huurwaarde	0,0%
Gemiddeld resterende looptijd contracten	n.v.t.



Gehanteerde uitgangspunten huurdermutaties

Nr.	Unit nr. Adres	Huurder	Kans op opzegging	Mutatie leegstand (mnd.)	Huurincentive (mnd.)	Verhuur courtage
1	Zaagmolenweg 4	Eigen gebruik	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

HOPMAN & SCHREUDER
TAXATIES EN CONSULTANCY BV

Marktreferenties

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026

T.25.075

Huurreferenties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	IPD type	m² VVO	Transactieprijs per jaar ex. BTW	Markthuur per m² VVO	Looptijd overeenkomst	Energie-label	Afwerking	Bouwjaar	Bijzonderheden
1	1 december 2025	Eikenlaan 239	2404 BP	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	600,0	€ 55.000,00	€ 91,67	5 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1975	-
2	21 juli 2025	Currieweg 10	2408 BZ	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	612,0	€ 49.200,00	€ 80,39	5 jaar.	A+++	Eenvoudig	1998	-
3	9 december 2024	Ondernemingsweg 3-A	2404 HM	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	950,0	€ 96.300,00	€ 101,37	1 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1980	-
4	1 januari 2024	Hertog van Beijerenstraat 25	2461 EM	Ter Aar	Bedrijfsruimte	660,0	€ 47.400,00	€ 71,82	5 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1978	-
5	15 november 2024	Ambachtstraat 1-D	2751 GP	Moerkapelle	Bedrijfsruimte	1.120,0	€ 95.400,00	€ 85,18	5 jaar.	A++	Representatief	1990	-
6	27 april 2025	Bredeweg 39-C	2751 GH	Moerkapelle	Bedrijfsruimte	460,0	€ 40.800,00	€ 88,70	3 jaar	Niet bekend	Eenvoudig	1979	-

Toelichting op de individuele huurtransacties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	Toelichting op de transacties
1	1 december 2025	Eikenlaan 239	2404 BP	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op Hoorn-West. De ruimte omvat 100 m² kantoorruimte en 500 m² bedrijfsruimte (h=8 m). Met 4 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 p.p., kantoren: € 95,00,m bedrijfsruimte: € 90,00 per m².
2	21 juli 2025	Currieweg 10	2408 BZ	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Molenwetering. Het object omvat 612 m² bedrijfsruimte (h= 7,0) met 10 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 p.p., bedrijfsruimte: € 75,00 per m² VVO.
3	9 december 2024	Ondernemingsweg 3-A	2404 HM	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Rijnhaven. Object omvat 750 m² bedrijfsruimte, 200 m2 entresolvoloer en 590 m² verhard buitenterrein. Indicatie: buitenterrein: € 25,00 per m², entresolvloer: € 20,00, bedrijfsruimte: € 100,00 pe
4	1 januari 2024	Hertog van Beijerenstraat 25	2461 EM	Ter Aar	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Bovenland in Ter Aar. De ruimte omvat 400 m² bedrijfsruimte, 130 m² kantoorruimte en 130 m² entresolvloer, 4 parkeerplaatsen en 490 m² verhard buitenterrein. Indicatie: kantoren: € 80,00, ent
5	15 november 2024	Ambachtstraat 1-D	2751 GP	Moerkapelle	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Moerkapelle. De ruimte omvat 875 m² bedrijfsruimte (zadelkap, 1.500 kg/m²) en 245 m² kantoorruimte met hoogwaardig (recent gerenoveerde kantoorruimte). Met parkeerplaatsen in de directe
6	27 april 2025	Bredeweg 39-C	2751 GH	Moerkapelle	Bedrijfsruimte gelegen langs de Bredeweg in Moerkapelle (richting ontsluiting A12). De ruimte omvat 460 m² bedrijfsruimte, zonder kantoorruimte. Vloerbelasting 1.500 kg/m². Met 2 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 per plaa

Toelichting op de individuele huurtransacties

-

-

Koopreferenties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	IPD type	m² VVO	Transactieprijs k.k.	Koopsom per m² VVO	Bouwjaar	Energie-label	Afwerking	HO - Markthuur	BAR (k.k.)	Opmerking
1	17 januari 2025	Steekterweg 75-B	2407 BE	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	340,0	€ 375.000,00	€ 1.102,94	2025	A++	Casco	€ 31.350,00	8,36%	Cap-rate: 11,96.
2	1 oktober 2024	Noordsingel 129	2651 LT	Berkel en Rodenrijs	Bedrijfsruimte	759,0	€ 700.000,00	€ 922,27	1960	Niet bekend	Eenvoudig	€ 63.450,00	9,06%	Cap-rate: 11,03.
3	3 mei 2023	Bredeweg 47	2761 KC	Zevenhuizen	Bedrijfsruimte	385,0	€ 650.000,00	€ 1.688,31	1997	Niet bekend	Representatief	€ 64.970,00	10,00%	Cap-rate: 10,0.
4	27 maart 2025	Polanerzandweg 5	3446 CC	Woerden	Bedrijfsruimte	371,0	€ 575.000,00	€ 1.549,87	1989	A	Eenvoudig	€ 45.890,00	7,98%	Cap-rate: 12,53.
5	1 augustus 2023	Hollandbaan 14	3449 JG	Woerden	Bedrijfsruimte	640,0	€ 1.121.850,00	€ 1.752,89	1975	Niet bekend	Eenvoudig	€ 94.250,00	8,40%	Cap-rate: 11,90.
6	19 juli 2023	Akkervoordelaan 13	2161 DP	Lisse	Bedrijfsruimte	2.500,0	€ 2.825.000,00	€ 1.130,00	2022	Niet bekend	Representatief	€ 220.430,00	7,80%	Cap-rate: 12,82 (v.o.n.) BAR (k.k.): 8,65%.

Toelichting op de individuele kooptransacties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	Toelichting op de transacties
1	17 januari 2025	Steekterweg 75-B	2407 BE	Alphen aan den Rijn	Bedrijfswoning met bedrijfshal gelegen in het buitengebied van Alphen aan den Rijn. Het object omvat een nog nader af te bouwen bedrijfswoning uit 2022 met een GO van 140 m². Het object omvat tevens een nieuwe bedrijfshal van 175
2	1 oktober 2024	Noordsingel 129	2651 LT	Berkel en Rodenrijs	Kleinschalige bedrijfsruimten gelegen in het buitengebied van Berkel en Rodenrijs. De ruimte omvat een 10-tal gesplitste units die werden verhaard aan derden. Totaal 759 m² VVO. Het object is gelegen op een perceel grond van 1.605 m².
3	3 mei 2023	Bredeweg 47	2761 KC	Zevenhuizen	Bedrijfswoning met bedrijfsruimte en verhard buitenterrein gelegen in het buitengebied van Zevenhuizen. Het object omvat een riante bedrijfswoning van 300 m² GO met moderne en representatieve afwerking. 1.085 m² bedrijfsruimte me
4	27 maart 2025	Polanerzandweg 5	3446 CC	Woerden	Bedrijfswoning met bedrijfsruimte en buitenterrein gelegen in het buitengebied van Woerden. De ruimte omvat een bedrijfswoning met regulier afwerkingsniveau van 198 m². Een bedrijfsruimte van 126 m² en kantoorruimte van 46 m². Ge
5	1 augustus 2023	Hollandbaan 14	3449 JG	Woerden	Bedrijfsruimte gelegen in het buitengebied van Woerden aansluitend aan bedrijventerrein Barwoutswaard. Het object omvat 640 m² bedrijfsruimte en sleufsilo van 95 m². Object is gelegen op een perceel grond van 10.950 m². Buitenterrei
6	19 juli 2023	Akkervoordelaan 13	2161 DP	Lisse	Nieuwbouw bedrijfsruimte gelegen in het buitengebied van Lisse. De ruimte omvat een nieuwbouw bedrijfsruimte (2022) bestaande uit 2.500 m² bedrijfsruimte met 223 m² kantoor op de begane grond. Met 273 m² entresolvloer. Het objec

Toelichting op de individuele huurtransacties

-

-

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Alphen aan den Rijn
Zaagmolenweg 6 en 8A (nr. 32)

HOPMAN & SCHREUDER TAXATIES EN CONSULTANCY BV BASEVALUE

Indicatief waarde advies

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026 T.25.075

OPDRACHT / OPNAME

Datum opdracht	1 januari 2026	Type taxatie	Volledige taxatie
Naam opdrachtgever	Gemeente Alphen aan den Rijn	Type bezichtiging	Gevel taxatie
Contactpersoon	[redacted] Msc. MSRE	Datum opname en inspectie	29 januari 2026
Eerste taxateur	[redacted] MRE MRICS RT	Waardepeildatum	1 januari 2026
Tweede taxateur	[redacted] MRICS RT REV		

OBJECT

Korte object omschrijving	Bedrijfsruimte met kantoor	Kadastale gemeente	Oudshoorn
Adres	Zaagmolenweg 6 en 8A (nr. 32)	Sectie	A
Postcode	2401 LN	Nummer	1520, 1378 en 1496
Plaats	Alphen aan den Rijn	Grootte (m^2)	1.335
		Cultuur	Bedrijvigheid (Industrie)

DOEL TAXATIE

Doel van de taxatie	Interne doeleidne

WAARDERING

Rekeninghoudend met de omstandigheden welke op de waarde van invloed zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde overwegingen en uitgangspunten, vergelijking van verkochte en/of verhuurde objecten, wordt de onderhavige onroerende zaak getaxeerd op:

Een marktwaarde, van:

€ 980.000,00

Zegge: --negenhonderd en tachtig duizend euro --

Voor een nadere toelichting op de waardering en achtergrond informatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen wij naar de bijgevoegde informatie.

UITGANGSPUNTEN

a.) Ondergetekenden hebben zich bij de waardering uitsluitend gebaseerd op aangeleverde informatie van de opdrachtgever. Dit -verkorte- taxatieverslag is onlosmakelijk verbonden aan de ondergenoemde randvoorwaarden. Opdrachtgever heeft door akkoordbevinden van de opdrachtbrief verklaard alle voor de taxatie relevante informatie aan de taxateur te hebben medegedeeld c.q. overhandigd.

b.) In het kader van deze taxatie is er vanuit gegaan dat er geen negatieve milieuaspecten, zoals bodemverontreining, verwerkte materialen en/of ondergrondse tanks aanwezig zijn, die de waarde op korte of lange termijn beïnvloeden.

Voor alle overige uitgangspunten die ten grondslag liggen aan deze taxatie verwijzen wij naar "Voorwaarden Taxatie".

BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

- Bij het vaststellen van de waarde zijn taxaterus er vanuit gegaan dat de opstallen per peildatum vrij van huur en gebruik kunnen worden geleverd.

AANSPRAKELIJKHEID

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik door anderen dan opdrachtgever en/of (financiële) instellingen voor zover deze met name als opdrachtgever in dit rapport zijn benoemd. Indien onder het doel van de taxatie geen (financliële) instelling is vermeld, beperkt de aansprakelijkheid zich tot de opdrachtgever en de (financiële) instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancieerd.

Indicatief waarde advies

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026 T.25.075

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Bestemmingsplan	Buitengebied Alphen West
Datum vastgesteld	15 maart 2018
Bestemming	Bedrijfsdoeleinden (garage)
Voorschriften	Artikel 12

OBJECT

Bouwjaar	1979	Renovaties	-
Constructie	Staal	Afwerkingsniveau	Standaard
Fundering	Paalfundering	Onderhoud installaties	Redelijk
Dak	Plat dak	Verwarming	CV -installatie met radiatoren
Gevel	Staal/ aluminium	Koelingsinstallatie	Airconditioning
Vloeren	Betonnen vloeren	Luchtbehandeling	Mechanisch afzuiging
Kozijnen	Hout	Brandpreventiemiddelen	Haspels en poederblussers
Beglazing	Dubbel glas	Buitenterrein	Klinkerbestrating en groenvoorz.

LOCATIE BEREIKBAARHEID

Locatiebeoordeling	Redelijk	Bereikbaarheid	Redelijk
Ligging	bedrijfslocatie	Voorzieningen	Matig
		Parkeermogelijkheden	Redelijk tot goed

COURANTHEID

Als belegging	Redelijk	Voor verhuur	Redelijk tot goed
Voor eigen gebruik	Redelijk tot goed		

VERHUUR-/GEBERUIKSITUATIE

Gebruiksituatie	Single tenant	Aantal gebruikers	1

ONDERHOUDSTOESTAND

Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:

Algehele staat van onderhoud	Redelijk tot matig

Dakconstructie	Niet bekend	Schilderwerk (extern)	Niet bekend
Dakbedekking	Niet bekend	Vloeren	Niet bekend
Gevels	Niet bekend	Plafonds	Niet bekend
Kozijnen	Niet bekend	Afwerking	Niet bekend
Schilderwerk (interieur)	Niet bekend	Installaties	Niet bekend

VERONTREINIGING(EN)

De geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

Bodemverontreiniging	Voormalig autogaragebedrijf (laatst onderzocht in 1985)
Asbesthoudende materialen	Aanneme: niet aanwezig.
Ondergrondse tanks	Aanname: niet aanwezig.

SWOT-ANALYSE VAN HET OBJECT

Sterkte(n) en kansen	Binnen het actuele aanbod is nauwelijks sprake van alternatieven
	De bedrijfsruimte heeft een goede functionele vrije hoogte.
	Het object kent een geode verhouding tussen aanwezige kantoorruimte en bedrijfsruimte
	Het obejct beschikt over voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Zwakte(n) en bedreigingen	De locatie kent een grote afstand ten opzichte van uitvalswegen.
	Het gebouwcasco kent een wat gedateerde en sobere architectonische uitstraling.
	Objecten die slecht scoren op duurzaamheid zijn lastig te financieren.

BIJZONDERHEDEN EN AFWIJKINGEN

Onderhavig obejct is gewaardeerd op basis van een geveltaxatie. Taxateurs hebben ook geen beschikking gehad over gemaatvoerde tekeningen. De waardering is gebaseerd op een meting van de oppervlakten via satelliet.

Tussentijdse wijzigingen
Voor zover aan taxateur bekend hebben zich tussen waardepeildatum en uitgifte van deze rapportage geen (bijzondere) wijzigingen voorgedaan.

TOELICHTING OP DE WAARDERING

Taxateurs hebben onderhavig object gewaardeerd op basis van de in het rekenmodel opgenomen overzicht met referentietransacties. Ten aanzien van de martkhuur signaleeren taxateurs dat de martkhuur van bedrijfsruimten in het segment rond 600 m² vaak schommelen in een bandbreedte rondom € 75,00 tot € 100,00 per m². De martkhuur van kleinschalige bedrijfsruimten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Met name in het segment van 50 m² tot 100 m2 worden in de regel hoge huurprijzen waargenomen. Hier komt bij dat auto-gerelateerde bedrijvigheid vrijwel nergens heenkan. Op basis van deze referenties hebben wij de bedrijfsruimten gewaardeerd op een huurwaarde van € 85,00 per m²

Taxateurs hebben enkele koopreferenties van soortgelijke bdrijfsruimten geanalyseerd, waarbij met name is gezocht naar een soortgelijk bouwjaar. Hierbij signaleren taxateurs aanvangsrendementen in een bandbreedte tussen 8,0% en 9,0% met een gemddelde rond 8,40%. Op basis van de koop-referenyies hebben taxateurs het marktconforme BAR gewaardeerrd in een bandbreedte rond 8,0%.

Highest and best use
Taxateurs hebben een voortgezet soortgelijk gebruik als bedrijfsruimte, showroomruimte met kantoor beoordeeld als meest waarschijnlijke en meest doeltreffende gebruik.

TAXATIEONZEKERHEID

Bij het taxeren van vastgoedobjecten is er altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Een taxatie blijft een zo zorgvuldige mogelijk theoretische berekening van de waarde van het object. Bij onderhavige taxatieopdracht is taxateur geconfronteerd met:
- Het ontbreken van een inpandige opname ter plaatse, waardoor geen exact oordeel kan worden gegeven van de indeling en staat van onderhoud;
- Het ontbreken van plattegronden welke zijn voorzien van een concrete maatvoering;
- Het ontbreken van een exacte opgave van eventuele huursituatie;

Per saldo is sprake van een verhoogde taxatieonzekerheid.

Wij adviseren u om periodiek een update van de waardering uit te laten voeren indien u het object wilt verkopen (of aankopen). Ook adviseren wij u om in een dergelijk geval deskundig marketingadvies te overwegen.

BACKTESTING

-

PROCEDURE CONCEPTRAPPORTAGE

De taxateur heeft voor uitgifte van de definitieve rapportage, met inachtname van RICS richtlijn VS 6.11, een concept-rapportage aangeleverd en besproken. Naar aanleiding van deze concept-rapportage zijn de navolgende aspecten in de rapportage gewijzigd:

a.) Behoudens tekstuele aanpassingen hebben zich geen wijzigen in de vastgestelde marktwaarde voorgedaan.

COLLEGIALE TOETSING (PEER REVIEWS)

Wij hanteren het zogenaamde "vier ogen principe". Dat houdt in dat ons rapport door een eveneens onafhankelijke gekwalificeerde taxateur is gecontroleerd.

Huurwaarde Kapitalisatie methode

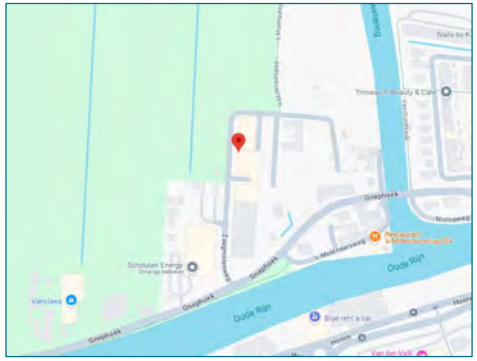
Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075







Kwaliteit van het getaxeerde object	Beoordeling				
Bedrijfsruimte (1= slecht - 5= zeer goed)	1	2	3	4	5
Stand en ligging			3		
Ontsluiting - bereikbaarheid			3		
Manouvreerruimte buitenterrein			3		
Verhouding kantoor- bedrijfsruimte				4	
Vrije hoogte bedrijfsruimte				4	
Nuttige vloerbelasting				4	
Daglichttoetreding				4	
Zelfstandigheid (herkenbaarheid)				4	
Capaciteit parkeervoorzieningen				4	
Representativiteit van casco en interieur		2			
Flexibiliteit in aanpassingsvermogen				4	
Brand- en inbraakveiligheid				4	

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Oudshoorn
Sectie	A
Nummer(s)	1520, 1378 en 1496
Grootte	1.335
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Rechthebbende	(vertrouwelijk)

Naam bestemmingsplan	**Buitengebied Alphen West**
Datum vastgesteld door de raad	15 maart 2018
Bestemming	Bedrijfsdoeleinden (garage)
Bestemmingsplanvoorschriften	Artikel 12

Algemeen

Peildatum taxatie	1 januari 2026
Taxateur	[redacted] MRE MRICS RT REV
Plausibiliteitstoets	[redacted] MRICS RT REV
Datum opname	29 januari 2026
Opdrachtgever	Gemeente Alphen aan den Rijn
Contactpersoon	[redacted] Msc. MSRE
Type bezichtiging	Gevel taxatie
Bouwjaar	1979

Doel van de taxatie

Interne doeleidne

Bijzonderheden, veronderstellingen en overige uitgangspunten

Voor alle bijzonderheden, veronderstellingen en overige uitgangspunten die geleid hebben tot deze waardering wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bijbehorende taxatierapport

Omschrijving			*V.V.O.*	*Kwaliteit*	*Markt-*	*Markthuur*	*Onderhouds-*	*Onderhoud*
Indeling				*(ITZA)*	*huurwaarde*	*totaal*	*kosten*	*totaal*
1	Kantoorruimte	Begane grond	75,0	100,0%	90,00	6.750	6,25	493
2	Kantoorruimte	Eerste verdieping	73,0	100,0%	85,00	6.205	6,25	480
3	Bedrijfsruimte	Begane grond	725,0	100,0%	85,00	61.625	3,75	2.862
4	Parkeerplaatsen	Maaiveld	12,0	100,0%	350,00	4.200	40,00	480
			873,0			78.780		4.316
					Bruto Huurwaarde	**78.780,00**		
Exploitatiekosten								
1	OZB (eigenaarsdeel)		905.970	perc.	0,378%	3.426		
2	Watersysteemheffing		905.970	perc.	0,028%	254		
3	Rioolheffing (eigenaarsdeel)		905.970	perc.	0,000%	0		
4	Assurantiepremie opstalverzekering		1	post	930,00	930		
5	Onderhoudskosten		78.780	perc.	5,48%	4.316		
6	Beheerkosten (vastgoedmanagement)		78.780	perc.	0,00%	0		
7	Erfpachtcanon		0	per jaar	0	0		
8	Overige kosten			post	0	0		
9	BTW niet verrekenbaar		906	sleutel	0,0%	0		
Totale lasten						8.926	11,3%	
Netto markthuur						**69.854,33**		
Netto Aanvangsrendement (NAR)					**6,45%**			
Waarde vrij op naam (v.o.n.)						1.083.013		
Kapitaalscorrecties								
1	CW verschil markthuur en contracthuur					0	*Zonder kapitaalcorrecties*	
2	Achterstallig onderhoud					0	BAR (v.o.n.):	7,27%
3	Upgrading (initiële kapitaalsinvesteringen)					0	BAR (k.k.):	8,05%
4	Leegstand					0	Cap-rate :	12,41
5	Servicekosten eigen rekening					0		
6	Verhuurkosten					0	*Met kapitaalscorrecties*	
7	Huurkorting					0	BAR (v.o.n.):	7,27%
8	Saneringskosten					0	BAR (k.k.):	8,05%
9	Erfpachteffect					0	Cap-rate :	12,41
10	Zonnepanelen					0		
11	Extra grond					0		
Gecorrigeerde waarde vrij op naam (v.o.n.)						1.083.013		
Correctie kosten koper								
1	Notariskosten / kadastraal recht				0,30%	-3.249		
2	Overdrachtsbelasting over waarde erfpachtcanon				10,40%	0		
3	Overdrachtsbelasting				10,40%	-101.717		
Waarde kosten koper						978.047		
Waarde bedrijfswoning						0		
Werkelijke waarde					*(afgerond):*	**980.000,00**		

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Alphen aan den Rijn
Zaagmolenweg 6 en 8A (nr. 32)

Discounted Cashflow Model

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075

Cashflow	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15
Netto cashflow	**70.854**	**71.484**	**72.088**	**72.695**	**73.305**	**73.919**	**74.537**	**75.158**	**75.783**	**76.411**	**77.043**	**77.678**	**78.316**	**78.958**	**1.019.113**
CW herleide cashflows	**68.658**	**65.041**	**61.587**	**58.315**	**55.216**	**52.280**	**49.499**	**46.866**	**44.371**	**42.008**	**39.771**	**37.651**	**35.644**	**33.742**	**397.248**
Totaal bruto inkomsten per jaar	**79.922**	**80.761**	**81.569**	**82.385**	**83.209**	**84.041**	**84.881**	**85.730**	**86.587**	**87.453**	**88.328**	**89.211**	**90.103**	**91.004**	**1.031.424**
Theoretische huurinkomsten	79.922	80.761	81.569	82.385	83.209	84.041	84.881	85.730	86.587	87.453	88.328	89.211	90.103	91.004	91.914
Huurderving	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige inkomsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst (einde jaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	939.510
Totaal uitgaven per jaar	**-9.068**	**-9.278**	**-9.482**	**-9.690**	**-9.903**	**-10.121**	**-10.344**	**-10.571**	**-10.804**	**-11.042**	**-11.285**	**-11.533**	**-11.787**	**-12.046**	**-12.311**
Vaste exploitatie uitgaven	-4.684	-4.792	-4.897	-5.005	-5.115	-5.228	-5.343	-5.460	-5.580	-5.703	-5.829	-5.957	-6.088	-6.222	-6.359
Variabele exploitatie uitgaven	-4.384	-4.486	-4.584	-4.685	-4.788	-4.894	-5.001	-5.111	-5.224	-5.339	-5.456	-5.576	-5.699	-5.824	-5.952

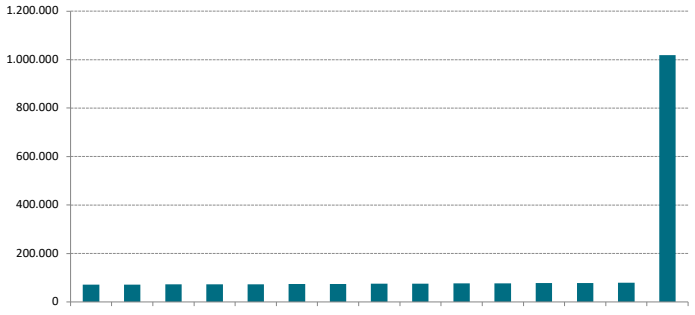
Waarde v.o.n.													**1.087.897**		

Kengetallen en parameters	
Percentage exploitatiekosten	11,3%
BAR (v.o.n.) op T=0	7,24%
Cap-rate	13,81
BAR (k.k.) op T = 0	8,02%
Cap-rate	12,47
Gemiddeld resterende looptijd contract(en)	n.v.t.
BAR (v.o.n.) op T=n	8,68%
Cap-rate	11,52
BAR (k.k.) op T = n	9,62%
Cap-rate	10,40

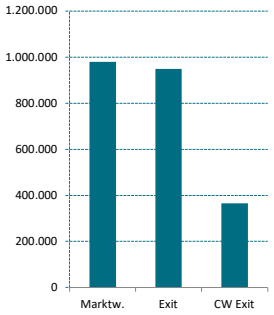
Uitgangspunten	
Discontonteringsvoet	6,50%
Exit Yield (NAR op T=n)	7,70%
Opslag op Exit Yield	1,25%
Beschouwingsperiode (in jaren)	15
Gemiddelde opslag op Exit Yield per jaar	0,08%
Waarde groei over beschouwde periode	-3,16%
Huurwaardestijging (% van de inflatie)	50,0%
Lastenstijging (t.o.v. inflatie)	110,0%
Bouwkostenstijging (t.o.v. inflatie)	110,0%

Kapitaalscorrecties (op T=0)				
1	Achterstallig onderhoud		0	
2	Saneringskosten		0	
3	Erfpachteffect		0	
4	Zonnepanelen		0	
5	Extra grond		0	
Gecorrigeerde waarde vrij op naam (v.o.n.)			1.087.897	
Correctie kosten koper				
1	Notariskosten / kadastraal recht	0,30%	-3.264	
2	Overdrachtsbelasting over waarde erfpachtcanon	10,40%	0	
3	Overdrachtsbelasting	10,40%	-102.176	
Waarde kosten koper			982.457	
Waarde bedrijfswoning			0	
Werkelijke waarde		*(afgerond):*	**980.000,00**	

Cash flow
Netto cash flow EURO



Waarde
(k.k.) EURO







© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Kasstroomoverzicht

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075

Tijdreeksen	**Jaar 1**	**Jaar 2**	**Jaar 3**	**Jaar 4**	**Jaar 5**	**Jaar 6**	**Jaar 7**	**Jaar 8**	**Jaar 9**	**Jaar 10**	**Jaar 11**	**Jaar 12**	**Jaar 13**	**Jaar 14**	**Jaar 15**
Inflatieprognose	2,9%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Markthuurwaardestijging	1,5%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Indexatie contracthuur	2,9%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging	3,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
Bouwkostenstijging	3,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%

Cashflow	**Jaar 1**	**Jaar 2**	**Jaar 3**	**Jaar 4**	**Jaar 5**	**Jaar 6**	**Jaar 7**	**Jaar 8**	**Jaar 9**	**Jaar 10**	**Jaar 11**	**Jaar 12**	**Jaar 13**	**Jaar 14**	**Jaar 15**
Netto cashflow	**70.854**	**71.484**	**72.088**	**72.695**	**73.305**	**73.919**	**74.537**	**75.158**	**75.783**	**76.411**	**77.043**	**77.678**	**78.316**	**78.958**	**1.019.113**
CW herleide cashflows	**68.658**	**65.041**	**61.587**	**58.315**	**55.216**	**52.280**	**49.499**	**46.866**	**44.371**	**42.008**	**39.771**	**37.651**	**35.644**	**33.742**	**397.248**

Totaal bruto inkomsten per jaar	**79.922**	**80.761**	**81.569**	**82.385**	**83.209**	**84.041**	**84.881**	**85.730**	**86.587**	**87.453**	**88.328**	**89.211**	**90.103**	**91.004**	**1.031.424**
Theoretische huurinkomsten	79.922	80.761	81.569	82.385	83.209	84.041	84.881	85.730	86.587	87.453	88.328	89.211	90.103	91.004	91.914
Huurderving aanvangsleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurderving mutatieleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Derving servicekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurkorting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oninbare huren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
On-top huurbetaling(en)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incidentele baten (o.a. afkoopsommen)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopresultaat (einde jaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	939.510

Vaste exploitatie uitgaven per jaar	**-4.684**	**-4.792**	**-4.897**	**-5.005**	**-5.115**	**-5.228**	**-5.343**	**-5.460**	**-5.580**	**-5.703**	**-5.829**	**-5.957**	**-6.088**	**-6.222**	**-6.359**
OZB eigenaarsdeel	-3.481	-3.561	-3.640	-3.720	-3.802	-3.885	-3.971	-4.058	-4.147	-4.239	-4.332	-4.427	-4.525	-4.624	-4.726
Rioolheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Waterschapsheffing	-258	-264	-270	-275	-282	-288	-294	-301	-307	-314	-321	-328	-335	-342	-350
Assurantiepremie opstalverzekering	-945	-967	-988	-1.010	-1.032	-1.055	-1.078	-1.101	-1.126	-1.150	-1.176	-1.202	-1.228	-1.255	-1.283
Overige verzekeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erfpachtcanon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afkoop erfpacht	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beheerkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet verrekenbare BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet verrekenbare BTW aanvangsleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Variabele exploitatie uitgaven per jaar	**-4.384**	**-4.486**	**-4.584**	**-4.685**	**-4.788**	**-4.894**	**-5.001**	**-5.111**	**-5.224**	**-5.339**	**-5.456**	**-5.576**	**-5.699**	**-5.824**	**-5.952**
Planmatig onderhoud	-4.384	-4.486	-4.584	-4.685	-4.788	-4.894	-5.001	-5.111	-5.224	-5.339	-5.456	-5.576	-5.699	-5.824	-5.952
Mutatieonderhoud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuurcouratage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Promotiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicekosten eigen rekening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Upgrading	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saneringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Waarde v.o.n.															**1.087.897**

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Huuroverzicht

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn
T.25.075

Huurderlijst

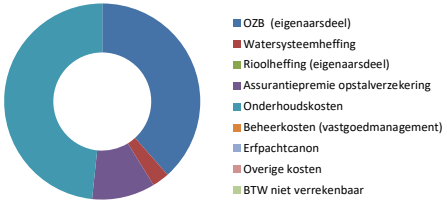
Nr.	Unit nr. Adres	Huurder	VVO	Ingangs-datum	Expiratie-datum	Optie-periode (jr.)	Opzeg-termijn (mnd.)	Rest. looptijd (jr.)	Markthuur	Actuele huurprijs	Huurvrije periode	Yield huurverschil	CW huurverschil	Optatie BTW	Bijzonderheden
1	Zaagmolenweg 8A - 6	Eigen gebruik	873,0						78.780,00						
Totaal			**873,0**						**78.780,00**	**0,00**			**0,00**		





Kengetallen

Leegstand o.b.v. vloeroppervlakte (VVO)	0,0
Leegstand als percentage VVO	0,0%
Financiële leegstand	0,00
Leegstand o.b.v. huurwaarde	0,0%
Gemiddeld resterende looptijd contracten	n.v.t.



Gehanteerde uitgangspunten huurdermutaties

Nr.	Unit nr. Adres	Huurder	Kans op opzegging	Mutatie leegstand (mnd.)	Huurincentive (mnd.)	Verhuur courtage
1	Zaagmolenweg 8A - 6	Eigen gebruik	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.
BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Marktreferenties

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075

Huurreferenties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	IPD type	m² VVO	Transactieprijs per jaar ex. BTW	Markthuur per m² VVO	Looptijd overeenkomst	Energie-label	Afwerking	Bouwjaar	Bijzonderheden
1	1 december 2025	Eikenlaan 239	2404 BP	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	600,0	€ 55.000,00	€ 91,67	5 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1975	-
2	21 juli 2025	Currieweg 10	2408 BZ	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	612,0	€ 49.200,00	€ 80,39	5 jaar.	A+++	Eenvoudig	1998	-
3	9 december 2024	Ondernemingsweg 3-A	2404 HM	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	950,0	€ 96.300,00	€ 101,37	1 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1980	-
4	1 januari 2024	Hertog van Beijerenstraat 25	2461 EM	Ter Aar	Bedrijfsruimte	660,0	€ 47.400,00	€ 71,82	5 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1978	-
5	15 november 2024	Ambachtstraat 1-D	2751 GP	Moerkapelle	Bedrijfsruimte	1.120,0	€ 95.400,00	€ 85,18	5 jaar.	A++	Representatief	1990	-
6	27 april 2025	Bredeweg 39-C	2751 GH	Moerkapelle	Bedrijfsruimte	460,0	€ 40.800,00	€ 88,70	3 jaar	Niet bekend	Eenvoudig	1979	-

Toelichting op de individuele huurtransacties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	Toelichting op de transacties
1	1 december 2025	Eikenlaan 239	2404 BP	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op Hoorn-West. De ruimte omvat 100 m² kantoorruimte en 500 m² bedrijfsruimte (h=8 m). Met 4 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 p.p., kantoren: € 95,00,m bedrijfsruimte: € 90,00 per m².
2	21 juli 2025	Currieweg 10	2408 BZ	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Molenwetering. Het object omvat 612 m² bedrijfsruimte (h= 7,0) met 10 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 p.p., bedrijfsruimte: € 75,00 per m² VVO.
3	9 december 2024	Ondernemingsweg 3-A	2404 HM	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Rijnhaven. Object omvat 750 m² bedrijfsruimte, 200 m2 entresolvoloer en 590 m² verhard buitenterrein. Indicatie: buitenterrein: € 25,00 per m², entresolvloer: € 20,00, bedrijfsruimte: € 100,00 pe
4	1 januari 2024	Hertog van Beijerenstraat 25	2461 EM	Ter Aar	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Bovenland in Ter Aar. De ruimte omvat 400 m² bedrijfsruimte, 130 m² kantoorruimte en 130 m² entresolvloer, 4 parkeerplaatsen en 490 m² verhard buitenterrein. Indicatie: kantoren: € 80,00, ent
5	15 november 2024	Ambachtstraat 1-D	2751 GP	Moerkapelle	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Moerkapelle. De ruimte omvat 875 m² bedrijfsruimte (zadelkap, 1.500 kg/m²) en 245 m² kantoorruimte met hoogwaardig (recent gerenoveerde kantoorruimte). Met parkeerplaatsen in de directe
6	27 april 2025	Bredeweg 39-C	2751 GH	Moerkapelle	Bedrijfsruimte gelegen langs de Bredeweg in Moerkapelle (richting ontsluiting A12). De ruimte omvat 460 m² bedrijfsruimte, zonder kantoorruimte. Vloerbelasting 1.500 kg/m². Met 2 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 per plaa

Toelichting op de individuele huurtransacties

-

-

Koopreferenties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	IPD type	m² VVO	Transactieprijs k.k.	Koopsom per m² VVO	Bouwjaar	Energie-label	Afwerking	HO - Markthuur	BAR (k.k.)	Opmerking
1	17 januari 2025	Steekterweg 75-B	2407 BE	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	340,0	€ 375.000,00	€ 1.102,94	2025	A++	Casco	€ 31.350,00	8,36%	Cap-rate: 11,96.
2	1 oktober 2024	Noordsingel 129	2651 LT	Berkel en Rodenrijs	Bedrijfsruimte	759,0	€ 700.000,00	€ 922,27	1960	Niet bekend	Eenvoudig	€ 63.450,00	9,06%	Cap-rate: 11,03.
3	3 mei 2023	Bredeweg 47	2761 KC	Zevenhuizen	Bedrijfsruimte	385,0	€ 650.000,00	€ 1.688,31	1997	Niet bekend	Representatief	€ 64.970,00	10,00%	Cap-rate: 10,0.
4	27 maart 2025	Polanerzandweg 5	3446 CC	Woerden	Bedrijfsruimte	371,0	€ 575.000,00	€ 1.549,87	1989	A	Eenvoudig	€ 45.890,00	7,98%	Cap-rate: 12,53.
5	1 augustus 2023	Hollandbaan 14	3449 JG	Woerden	Bedrijfsruimte	640,0	€ 1.121.850,00	€ 1.752,89	1975	Niet bekend	Eenvoudig	€ 94.250,00	8,40%	Cap-rate: 11,90.
6	19 juli 2023	Akkervoordelaan 13	2161 DP	Lisse	Bedrijfsruimte	2.500,0	€ 2.825.000,00	€ 1.130,00	2022	Niet bekend	Representatief	€ 220.430,00	7,80%	Cap-rate: 12,82 (v.o.n.) BAR (k.k.): 8,65%.

Toelichting op de individuele kooptransacties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	Toelichting op de transacties
1	17 januari 2025	Steekterweg 75-B	2407 BE	Alphen aan den Rijn	Bedrijfswoning met bedrijfshal gelegen in het buitengebied van Alphen aan den Rijn. Het object omvat een nog nader af te bouwen bedrijfswoning uit 2022 met een GO van 140 m². Het object omvat tevens een nieuwe bedrijfshal van 175
2	1 oktober 2024	Noordsingel 129	2651 LT	Berkel en Rodenrijs	Kleinschalige bedrijfsruimten gelegen in het buitengebied van Berkel en Rodenrijs. De ruimte omvat een 10-tal gesplitste units die werden verhaard aan derden. Totaal 759 m² VVO. Het object is gelegen op een perceel grond van 1.605 m².
3	3 mei 2023	Bredeweg 47	2761 KC	Zevenhuizen	Bedrijfswoning met bedrijfsruimte en verhard buitenterrein gelegen in het buitengebied van Zevenhuizen. Het object omvat een riante bedrijfswoning van 300 m² GO met moderne en representatieve afwerking. 1.085 m² bedrijfsruimte me
4	27 maart 2025	Polanerzandweg 5	3446 CC	Woerden	Bedrijfswoning met bedrijfsruimte en buitenterrein gelegen in het buitengebied van Woerden. De ruimte omvat een bedrijfswoning met regulier afwerkingsniveau van 198 m². Een bedrijfsruimte van 126 m² en kantoorruimte van 46 m². Ge
5	1 augustus 2023	Hollandbaan 14	3449 JG	Woerden	Bedrijfsruimte gelegen in het buitengebied van Woerden aansluitend aan bedrijventerrein Barwoutswaard. Het object omvat 640 m² bedrijfsruimte en sleufsilo van 95 m². Object is gelegen op een perceel grond van 10.950 m². Buitenterrei
6	19 juli 2023	Akkervoordelaan 13	2161 DP	Lisse	Nieuwbouw bedrijfsruimte gelegen in het buitengebied van Lisse. De ruimte omvat een nieuwbouw bedrijfsruimte (2022) bestaande uit 2.500 m² bedrijfsruimte met 223 m² kantoor op de begane grond. Met 273 m² entresolvloer. Het obje

Toelichting op de individuele huurtransacties

-

-

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Alphen aan den Rijn
Zaagmolenweg 8 (nr. 31)

HOPMAN & SCHREUDER TAXATIES EN CONSULTANCY BV BASEVALUE

Indicatief waarde advies

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026 T.25.075

OPDRACHT / OPNAME

Datum opdracht	1 januari 2026	Type taxatie	Volledige taxatie
Naam opdrachtgever	Gemeente Alphen aan den Rijn	Type bezichtiging	Gevel taxatie
Contactpersoon	[redacted] Msc. MSRE	Datum opname en inspectie	29 januari 2026
Eerste taxateur	[redacted] MRE MRICS RT	Waardepeildatum	1 januari 2026
Tweede taxateur	[redacted] MRICS RT REV		

OBJECT

Korte object omschrijving	Bedrijfsruimte met kantoor	Kadastale gemeente	Oudshoorn
Adres	Zaagmolenweg 8 (nr. 31)	Sectie	A
Postcode	2401 LN	Nummer	1519
Plaats	Alphen aan den Rijn	Grootte (m^2)	1.685
		Cultuur	Bedrijvigheid (Industrie)

DOEL TAXATIE

Doel van de taxatie	Interne doeleidne

WAARDERING

Rekeninghoudend met de omstandigheden welke op de waarde van invloed zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde overwegingen en uitgangspunten, vergelijking van verkochte en/of verhuurde objecten, wordt de onderhavige onroerende zaak getaxeerd op:

Een marktwaarde, van:

€ 1.600.000,00

Zegge: --één miljoen zeshonderd duizend euro --

Voor een nadere toelichting op de waardering en achtergrond informatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen wij naar de bijgevoegde informatie.

UITGANGSPUNTEN

a.) Ondergetekenden hebben zich bij de waardering uitsluitend gebaseerd op aangeleverde informatie van de opdrachtgever. Dit -verkorte- taxatieverslag is onlosmakelijk verbonden aan de ondergenoemde randvoorwaarden. Opdrachtgever heeft door akkoordbevinden van de opdrachtbrief verklaard alle voor de taxatie relevante informatie aan de taxateur te hebben medegedeeld c.q. overhandigd.

b.) In het kader van deze taxatie is er vanuit gegaan dat er geen negatieve milieuaspecten, zoals bodemverontreining, verwerkte materialen en/of ondergrondse tanks aanwezig zijn, die de waarde op korte of lange termijn beïnvloeden.

Voor alle overige uitgangspunten die ten grondslag liggen aan deze taxatie verwijzen wij naar "Voorwaarden Taxatie".

BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

- Bij het vaststellen van de waarde zijn taxaterus er vanuit gegaan dat de opstallen per peildatum vrij van huur en gebruik kunnen worden geleverd.

AANSPRAKELIJKHEID

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik door anderen dan opdrachtgever en/of (financiële) instellingen voor zover deze met name als opdrachtgever in dit rapport zijn benoemd. Indien onder het doel van de taxatie geen (financliële) instelling is vermeld, beperkt de aansprakelijkheid zich tot de opdrachtgever en de (financiële) instelling die op basis van dit rapport het object heeft gefinancieerd.

Indicatief waarde advies

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026 T.25.075

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Bestemmingsplan	Buitengebied Alphen West
Datum vastgesteld	15 maart 2018
Bestemming	Bedrijfsdoeleinden (garage)
Voorschriften	Artikel 12

OBJECT

Bouwjaar	1979	Renovaties	-
Constructie	Staal	Afwerkingsniveau	Standaard
Fundering	Paalfundering	Onderhoud installaties	Redelijk
Dak	Plat dak	Verwarming	CV -installatie met radiatoren
Gevel	Staal/ aluminium	Koelingsinstallatie	Airconditioning
Vloeren	Betonnen vloeren	Luchtbehandeling	Mechanisch afzuiging
Kozijnen	Hout	Brandpreventiemiddelen	Haspels en poederblussers
Beglazing	Dubbel glas	Buitenterrein	Klinkerbestrating en groenvoorz.

LOCATIE BEREIKBAARHEID

Locatiebeoordeling	Redelijk	Bereikbaarheid	Redelijk
Ligging	bedrijfslocatie	Voorzieningen	Matig
		Parkeermogelijkheden	Redelijk tot goed

COURANTHEID

Als belegging	Redelijk	Voor verhuur	Redelijk tot goed
Voor eigen gebruik	Redelijk tot goed		

VERHUUR-/GEBERUIKSITUATIE

Gebruiksituatie	Single tenant	Aantal gebruikers	1

ONDERHOUDSTOESTAND

Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven:

Algehele staat van onderhoud	Redelijk tot matig

Dakconstructie	Niet bekend	Schilderwerk (extern)	Niet bekend
Dakbedekking	Niet bekend	Vloeren	Niet bekend
Gevels	Niet bekend	Plafonds	Niet bekend
Kozijnen	Niet bekend	Afwerking	Niet bekend
Schilderwerk (interieur)	Niet bekend	Installaties	Niet bekend

VERONTREINIGING(EN)

De geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

Bodemverontreiniging	Voormalig autogaragebedrijf (laatst onderzocht in 1985)
Asbesthoudende materialen	Aanneme: niet aanwezig.
Ondergrondse tanks	Aanname: niet aanwezig.

SWOT-ANALYSE VAN HET OBJECT

Sterkte(n) en kansen	Binnen het actuele aanbod is nauwelijks sprake van alternatieven
	De bedrijfsruimte heeft een goede functionele vrije hoogte.
Zwakte(n) en bedreigingen	De marktvraag naar showroomruimten is overwegend beperkt.
	De locatie kent een grote afstand ten opzichte van uitvalswegen.
	Het object beschikt -voor een showroomruimte- over een beperkt aantal parkeerplaatsen.
	Het object heeft een gedateerde en architectonisch sobere uitstraling.

BIJZONDERHEDEN EN AFWIJKINGEN

Onderhavig obejct is gewaardeerd op basis van een geveltaxatie. Taxateurs hebben ook geen beschikking gehad over gemaatvoerde tekeningen. De waardering is gebaseerd op een meting van de oppervlakten via satelliet. Er is vanuit gegaan dat de showroomruimte op de verdieping het volledige oppervlkate bestrijkt.

Tussentijdse wijzigingen
Voor zover aan taxateur bekend hebben zich tussen waardepeildatum en uitgifte van deze rapportage geen (bijzondere) wijzigingen voorgedaan.

TOELICHTING OP DE WAARDERING

Taxateurs hebben onderhavig object gewaardeerd op basis van de in het rekenmodel opgenomen overzicht met referentietransacties. Ten aanzien van de martkhuur signaleeren taxateurs dat de martkhuur van showroomruimten vaak schommelen in een bandbreedte rondom € 80,00 tot € 100,00 per m². Voor showroomruimten op de verdieping zien wij in de regel een markthuur die ligt op circa 50% van de huurwaarde van de ruimten gelegen op de begane grond aangezien de omzet c.q. vloerproductiviteit van deze ruimten veel lagfer ligt. De martkhuur van kleinschalige bedrijfsruimten zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Met name in het segment van 50 m² tot 100 m2 worden in de regel hoge huurprijzen waargenomen. Op basis van deze referenties hebben taxateurs deze ruimten gewaardeerd op € 110,00 per m² VVO.

Taxateurs hebben enkele koopreferenties van soortgelijke bdrijfsruimten geanalyseerd, waarbij met name is gezocht naar een soortgelijk bouwjaar. Hierbij signaleren taxateurs aanvangsrendementen in een bandbreedte tussen 8,0% en 9,0% met een gemddelde rond 8,40%. Op basis van de koop-referenyies hebben taxateurs het marktconforme BAR gewaardeerrd in een bandbreedte rond 8,40%.

Highest and best use
Taxateurs hebben een voortgezet soortgelijk gebruik als bedrijfsruimte, showroomruimte met kantoor beoordeeld als meest waarschijnlijke en meest doeltreffende gebruik.

TAXATIEONZEKERHEID

Bij het taxeren van vastgoedobjecten is er altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Een taxatie blijft een zo zorgvuldige mogelijk theoretische berekening van de waarde van het object. Bij onderhavige taxatieopdracht is taxateur geconfronteerd met:
- Het ontbreken van een inpandige opname ter plaatse, waardoor geen exact oordeel kan worden gegeven van de indeling en staat van onderhoud;
- Het ontbreken van plattegronden welke zijn voorzien van een concrete maatvoering;
- Het ontbreken van een exacte opgave van eventuele huursituatie;

Per saldo is sprake van een verhoogde taxatieonzekerheid.

Wij adviseren u om periodiek een update van de waardering uit te laten voeren indien u het object wilt verkopen (of aankopen). Ook adviseren wij u om in een dergelijk geval deskundig marketingadvies te overwegen.

BACKTESTING

-

PROCEDURE CONCEPTRAPPORTAGE

De taxateur heeft voor uitgifte van de definitieve rapportage, met inachtname van RICS richtlijn VS 6.11, een concept-rapportage aangeleverd en besproken. Naar aanleiding van deze concept-rapportage zijn de navolgende aspecten in de rapportage gewijzigd:

a.) Behoudens tekstuele aanpassingen hebben zich geen wijzigen in de vastgestelde marktwaarde voorgedaan.

COLLEGIALE TOETSING (PEER REVIEWS)

Wij hanteren het zogenaamde "vier ogen principe". Dat houdt in dat ons rapport door een eveneens onafhankelijke gekwalificeerde taxateur is gecontroleerd.

Huurwaarde Kapitalisatie methode

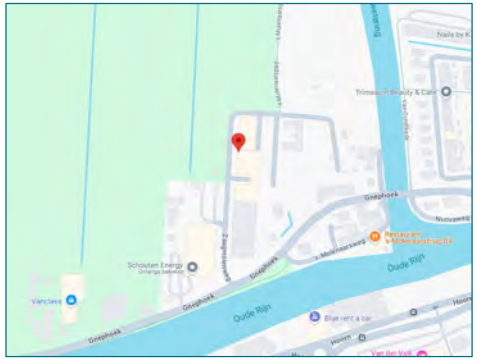
Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075







Kwaliteit van het getaxeerde object	Beoordeling				
Bedrijfsruimte (1= slecht - 5= zeer goed)	1	2	3	4	5
Stand en ligging				4	
Ontsluiting - bereikbaarheid			3		
Manouvreerruimte buitenterrein				4	
Verhouding kantoor- bedrijfsruimte				4	
Vrije hoogte bedrijfsruimte			3		
Nuttige vloerbelasting				4	
Daglichttoetreding				4	
Zelfstandigheid (herkenbaarheid)			3		
Capaciteit parkeervoorzieningen				4	
Representativiteit van casco en interieur				4	
Flexibiliteit in aanpassingsvermogen				4	
Brand- en inbraakveiligheid				4	

Kadastrale aanduiding	
Gemeente	Oudshoorn
Sectie	A
Nummer(s)	1519
Grootte	1.685
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Rechthebbende	(vertrouwelijk)

Naam bestemmingsplan	**Buitengebied Alphen West**
Datum vastgesteld door de raad	15 maart 2018
Bestemming	Bedrijfsdoeleinden (garage)
Bestemmingsplanvoorschriften	Artikel 12

Algemeen	
Peildatum taxatie	1 januari 2026
Taxateur	[redacted] MRE MRICS RT REV
Plausibiliteitstoets	[redacted] MRICS RT REV
Datum opname	29 januari 2026
Opdrachtgever	Gemeente Alphen aan den Rijn
Contactpersoon	[redacted] Msc. MSRE
Type bezichtiging	Gevel taxatie
Bouwjaar	1979

Doel van de taxatie

Interne doeleinde

Bijzonderheden, veronderstellingen en overige uitgangspunten

Voor alle bijzonderheden, veronderstellingen en overige uitgangspunten die geleid hebben tot deze waardering wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bijbehorende taxatierapport

Omschrijving			*V.V.O.*	*Kwaliteit*	*Markt-*	*Markthuur*	*Onderhouds-*	*Onderhoud*
Indeling				*(ITZA)*	*huurwaarde*	*totaal*	*kosten*	*totaal*
1	Showroomruimte	Begane grond	925,0	100,0%	85,00	78.625	5,50	5.355
2	Showroomruimte	Eerste verdieping	900,0	100,0%	50,00	45.000	5,50	5.211
3	Bedrijfsruimte	Begane grond	55,0	100,0%	110,00	6.050	3,75	217
4	Parkeerplaatsen	Maaiveld	12,0	100,0%	350,00	4.200	40,00	480
			1.880,0			133.875		11.263
					Bruto Huurwaarde	**133.875,00**		
Exploitatiekosten								
1	OZB (eigenaarsdeel)		1.539.563	perc.	0,378%	5.823		
2	Watersysteemheffing		1.539.563	perc.	0,028%	431		
3	Rioolheffing (eigenaarsdeel)		1.539.563	perc.	0,000%	0		
4	Assurantiepremie opstalverzekering		1	post	2580,00	2.580		
5	Onderhoudskosten		133.875	perc.	8,41%	11.263		
6	Beheerkosten (vastgoedmanagement)		133.875	perc.	0,00%	0		
7	Erfpachtcanon		0	per jaar	0	0		
8	Overige kosten			post	0	0		
9	BTW niet verrekenbaar		2.365	sleutel	0,0%	0		
Totale lasten						20.097	15,0%	
Netto markthuur						**113.778,25**		
Netto Aanvangsrendement (NAR)					**6,45%**			
Waarde vrij op naam (v.o.n.)						1.764.004		
Kapitaalscorrecties								
1	CW verschil markthuur en contracthuur					0	*Zonder kapitaalcorrecties*	
2	Achterstallig onderhoud					0	BAR (v.o.n.):	7,59%
3	Upgrading (initiële kapitaalsinvesteringen)					0	BAR (k.k.):	8,40%
4	Leegstand					0	Cap-rate :	11,91
5	Servicekosten eigen rekening					0		
6	Verhuurkosten					0	*Met kapitaalscorrecties*	
7	Huurkorting					0	BAR (v.o.n.):	7,59%
8	Saneringskosten					0	BAR (k.k.):	8,40%
9	Erfpachteffect					0	Cap-rate :	11,91
10	Zonnepanelen					0		
11	Extra grond					0		
Gecorrigeerde waarde vrij op naam (v.o.n.)						1.764.004		
Correctie kosten koper								
1	Notariskosten / kadastraal recht				0,20%	-3.528		
2	Overdrachtsbelasting over waarde erfpachtcanon				10,40%	0		
3	Overdrachtsbelasting				10,40%	-165.842		
Waarde kosten koper						1.594.634		
Waarde bedrijfswoning						0		
Werkelijke waarde					*(afgerond):*	**1.600.000,00**		

Versie Q1-2024 1.3 NL

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Alphen aan den Rijn
Zaagmolenweg 8 (nr. 31)

HOPMAN & SCHREUDER TAXATIES EN CONSULTANCY BV | BASEVALUE

Discounted Cashflow Model

Gemeente Alphen aan den Rijn

Waardepeildatum: 1 januari 2026

T.25.075

Cashflow	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10	Jaar 11	Jaar 12	Jaar 13	Jaar 14	Jaar 15
Netto cashflow	**115.399**	**116.353**	**117.266**	**118.183**	**119.103**	**120.026**	**120.953**	**121.883**	**122.816**	**123.752**	**124.692**	**125.634**	**126.578**	**127.526**	**1.660.005**
CW herleide cashflows	**111.822**	**105.865**	**100.184**	**94.805**	**89.712**	**84.889**	**80.324**	**76.001**	**71.909**	**68.035**	**64.367**	**60.896**	**57.609**	**54.498**	**647.052**
Totaal bruto inkomsten per jaar	**135.816**	**137.242**	**138.615**	**140.001**	**141.401**	**142.815**	**144.243**	**145.685**	**147.142**	**148.614**	**150.100**	**151.601**	**153.117**	**154.648**	**1.687.724**
Theoretische huurinkomsten	135.816	137.242	138.615	140.001	141.401	142.815	144.243	145.685	147.142	148.614	150.100	151.601	153.117	154.648	156.194
Huurderving	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige inkomsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst (einde jaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.531.530
Totaal uitgaven per jaar	**-20.417**	**-20.889**	**-21.348**	**-21.818**	**-22.298**	**-22.789**	**-23.290**	**-23.802**	**-24.326**	**-24.861**	**-25.408**	**-25.967**	**-26.538**	**-27.122**	**-27.719**
Vaste exploitatie uitgaven	-8.975	-9.182	-9.384	-9.591	-9.802	-10.017	-10.238	-10.463	-10.693	-10.928	-11.169	-11.414	-11.665	-11.922	-12.184
Variabele exploitatie uitgaven	-11.443	-11.707	-11.964	-12.228	-12.497	-12.772	-13.053	-13.340	-13.633	-13.933	-14.240	-14.553	-14.873	-15.200	-15.535

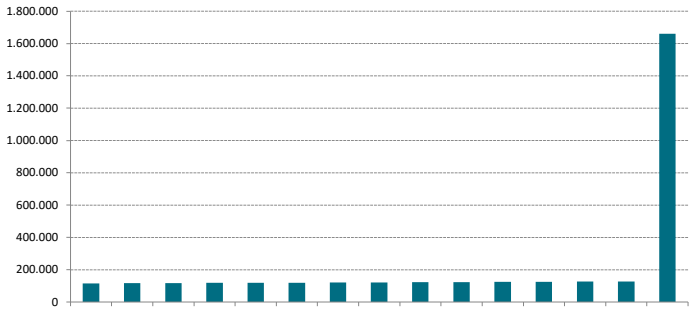
Waarde v.o.n.	**1.767.968**

Kengetallen en parameters	
Percentage exploitatiekosten	15,0%
BAR (v.o.n.) op T=0	7,57%
Cap-rate	13,21
BAR (k.k.) op T = 0	8,38%
Cap-rate	11,94
Gemiddeld resterende looptijd contract(en)	n.v.t.
BAR (v.o.n.) op T=n	9,06%
Cap-rate	11,04
BAR (k.k.) op T = n	10,02%
Cap-rate	9,98

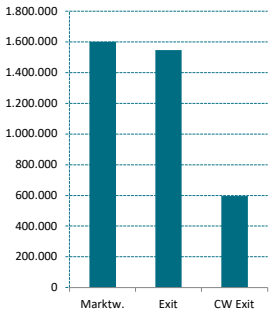
Uitgangspunten	
Discontonteringsvoet	6,50%
Exit Yield (NAR op T=n)	7,70%
Opslag op Exit Yield	1,25%
Beschouwingsperiode (in jaren)	15
Gemiddelde opslag op Exit Yield per jaar	0,08%
Waarde groei over beschouwde periode	-3,31%
Huurwaardestijging (% van de inflatie)	50,0%
Lastenstijging (t.o.v. inflatie)	110,0%
Bouwkostenstijging (t.o.v. inflatie)	110,0%

Kapitaalscorrecties (op T=0)			
1	Achterstallig onderhoud		0
2	Saneringskosten		0
3	Erfpachteffect		0
4	Zonnepanelen		0
5	Extra grond		0
Gecorrigeerde waarde vrij op naam (v.o.n.)			1.767.968
Correctie kosten koper			
1	Notariskosten / kadastraal recht	0,20%	-3.536
2	Overdrachtsbelasting over waarde erfpachtcanon	10,40%	0
3	Overdrachtsbelasting	10,40%	-166.215
Waarde kosten koper			1.598.217
Waarde bedrijfswoning			0
Werkelijke waarde		*(afgerond):*	**1.600.000,00**

Cash flow
Netto cash flow EURO



Waarde
(k.k.) EURO







Versie Q1-2024 1.3 NL

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Alphen aan den Rijn
Zaagmolenweg 8 (nr. 31)

Kasstroomoverzicht

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn

T.25.075

Tijdreeksen	**Jaar 1**	**Jaar 2**	**Jaar 3**	**Jaar 4**	**Jaar 5**	**Jaar 6**	**Jaar 7**	**Jaar 8**	**Jaar 9**	**Jaar 10**	**Jaar 11**	**Jaar 12**	**Jaar 13**	**Jaar 14**	**Jaar 15**
Inflatieprognose	2,9%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Markthuurwaardestijging	1,5%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Indexatie contracthuur	2,9%	2,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Kostenstijging	3,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
Bouwkostenstijging	3,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%

Cashflow	**Jaar 1**	**Jaar 2**	**Jaar 3**	**Jaar 4**	**Jaar 5**	**Jaar 6**	**Jaar 7**	**Jaar 8**	**Jaar 9**	**Jaar 10**	**Jaar 11**	**Jaar 12**	**Jaar 13**	**Jaar 14**	**Jaar 15**
Netto cashflow	**115.399**	**116.353**	**117.266**	**118.183**	**119.103**	**120.026**	**120.953**	**121.883**	**122.816**	**123.752**	**124.692**	**125.634**	**126.578**	**127.526**	**1.660.005**
CW herleide cashflows	**111.822**	**105.865**	**100.184**	**94.805**	**89.712**	**84.889**	**80.324**	**76.001**	**71.909**	**68.035**	**64.367**	**60.896**	**57.609**	**54.498**	**647.052**

Totaal bruto inkomsten per jaar	**135.816**	**137.242**	**138.615**	**140.001**	**141.401**	**142.815**	**144.243**	**145.685**	**147.142**	**148.614**	**150.100**	**151.601**	**153.117**	**154.648**	**1.687.724**
Theoretische huurinkomsten	135.816	137.242	138.615	140.001	141.401	142.815	144.243	145.685	147.142	148.614	150.100	151.601	153.117	154.648	156.194
Huurderving aanvangsleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurderving mutatieleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Derving servicekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Huurkorting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oninbare huren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
On-top huurbetaling(en)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incidentele baten (o.a. afkoopsommen)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopresultaat (einde jaar)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.531.530

Vaste exploitatie uitgaven per jaar	**-8.975**	**-9.182**	**-9.384**	**-9.591**	**-9.802**	**-10.017**	**-10.238**	**-10.463**	**-10.693**	**-10.928**	**-11.169**	**-11.414**	**-11.665**	**-11.922**	**-12.184**
OZB eigenaarsdeel	-5.915	-6.052	-6.185	-6.321	-6.460	-6.603	-6.748	-6.896	-7.048	-7.203	-7.362	-7.523	-7.689	-7.858	-8.031
Rioolheffing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Waterschapsheffing	-438	-448	-458	-468	-478	-489	-500	-511	-522	-533	-545	-557	-569	-582	-595
Assurantiepremie opstalverzekering	-2.621	-2.682	-2.741	-2.801	-2.863	-2.926	-2.990	-3.056	-3.123	-3.192	-3.262	-3.334	-3.407	-3.482	-3.559
Overige verzekeringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erfpachtcanon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afkoop erfpacht	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Beheerkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet verrekenbare BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Niet verrekenbare BTW aanvangsleegstand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Variabele exploitatie uitgaven per jaar	**-11.443**	**-11.707**	**-11.964**	**-12.228**	**-12.497**	**-12.772**	**-13.053**	**-13.340**	**-13.633**	**-13.933**	**-14.240**	**-14.553**	**-14.873**	**-15.200**	**-15.535**
Planmatig onderhoud	-11.443	-11.707	-11.964	-12.228	-12.497	-12.772	-13.053	-13.340	-13.633	-13.933	-14.240	-14.553	-14.873	-15.200	-15.535
Mutatieonderhoud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verhuurcouratage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Promotiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicekosten eigen rekening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Upgrading	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saneringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Waarde v.o.n.															**1.767.968**

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.

BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Huuroverzicht

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn
T.25.075

Huurderlijst

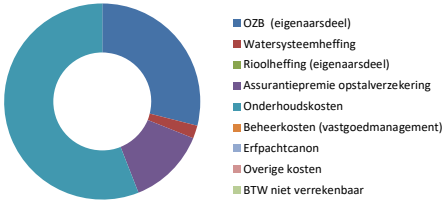
Nr.	Unit nr. Adres	Huurder	VVO	Ingangs-datum	Expiratie-datum	Optie-periode (jr.)	Opzeg-termijn (mnd.)	Rest. looptijd (jr.)	Markthuur	Actuele huurprijs	Huurvrije periode	Yield huurverschil	CW huurverschil	Optatie BTW	Bijzonderheden
1	Zaagmolenweg 8	Eigen gebruik	1.880,0						133.875,00						
Totaal			**1.880,0**						**133.875,00**	**0,00**			**0,00**		





Kengetallen

Leegstand o.b.v. vloeroppervlakte (VVO)	0,0
Leegstand als percentage VVO	0,0%
Financiële leegstand	0,00
Leegstand o.b.v. huurwaarde	0,0%
Gemiddeld resterende looptijd contracten	n.v.t.



Gehanteerde uitgangspunten huurdermutaties

Nr.	Unit nr. Adres	Huurder	Kans op opzegging	Mutatie leegstand (mnd.)	Huurincentive (mnd.)	Verhuur courtage
1	Zaagmolenweg 8	Eigen gebruik	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.
BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Marktreferenties

Waardepeildatum: 1 januari 2026

Gemeente Alphen aan den Rijn
T.25.075

Huurreferenties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	IPD type	m² VVO	Transactieprijs per jaar ex. BTW	Markthuur per m² VVO	Looptijd overeenkomst	Energie-label	Afwerking	Bouwjaar	Bijzonderheden
1	1 december 2025	Eikenlaan 239	2404 BP	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	600,0	€ 55.000,00	€ 91,67	5 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1975	-
2	21 juli 2025	Currieweg 10	2408 BZ	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	612,0	€ 49.200,00	€ 80,39	5 jaar.	A+++	Eenvoudig	1998	-
3	9 december 2024	Ondernemingsweg 3-A	2404 HM	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	950,0	€ 96.300,00	€ 101,37	1 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1980	-
4	1 januari 2024	Hertog van Beijerenstraat 25	2461 EM	Ter Aar	Bedrijfsruimte	660,0	€ 47.400,00	€ 71,82	5 jaar.	Niet bekend	Eenvoudig	1978	-
5	15 november 2024	Ambachtstraat 1-D	2751 GP	Moerkapelle	Bedrijfsruimte	1.120,0	€ 95.400,00	€ 85,18	5 jaar.	A++	Representatief	1990	-
6	27 april 2025	Bredeweg 39-C	2751 GH	Moerkapelle	Bedrijfsruimte	460,0	€ 40.800,00	€ 88,70	3 jaar	Niet bekend	Eenvoudig	1979	-

Toelichting op de individuele huurtransacties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	Toelichting op de transacties
1	1 december 2025	Eikenlaan 239	2404 BP	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op Hoorn-West. De ruimte omvat 100 m² kantoorruimte en 500 m² bedrijfsruimte (h=8 m). Met 4 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 p.p., kantoren: € 95,00,m bedrijfsruimte: € 90,00 per m².
2	21 juli 2025	Currieweg 10	2408 BZ	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Molenwetering. Het object omvat 612 m² bedrijfsruimte (h= 7,0) met 10 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 p.p., bedrijfsruimte: € 75,00 per m² VVO.
3	9 december 2024	Ondernemingsweg 3-A	2404 HM	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Rijnhaven. Object omvat 750 m² bedrijfsruimte, 200 m2 entresolvloer en 590 m² verhard buitenterrein. Indicatie: buitenterrein: € 25,00 per m², entresolvloer: € 20,00, bedrijfsruimte: € 100,00 pe
4	1 januari 2024	Hertog van Beijerenstraat 25	2461 EM	Ter Aar	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Bovenland in Ter Aar. De ruimte omvat 400 m² bedrijfsruimte, 130 m² kantoorruimte en 130 m² entresolvloer, 4 parkeerplaatsen en 490 m² verhard buitenterrein. Indicatie: kantoren: € 80,00, ent
5	15 november 2024	Ambachtstraat 1-D	2751 GP	Moerkapelle	Bedrijfsruimte gelegen op bedrijventerrein Moerkapelle. De ruimte omvat 875 m² bedrijfsruimte (zadelkap, 1.500 kg/m²) en 245 m² kantoorruimte met hoogwaardig (recent gerenoveerde kantoorruimte). Met parkeerplaatsen in de directe
6	27 april 2025	Bredeweg 39-C	2751 GH	Moerkapelle	Bedrijfsruimte gelegen langs de Bredeweg in Moerkapelle (richting ontsluiting A12). De ruimte omvat 460 m² bedrijfsruimte, zonder kantoorruimte. Vloerbelasting 1.500 kg/m². Met 2 parkeerplaatsen. Indicatie: parkeren: € 350,00 per plaa

Toelichting op de individuele huurtransacties

-

-

Koopreferenties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	IPD type	m² VVO	Transactieprijs k.k.	Koopsom per m² VVO	Bouwjaar	Energie-label	Afwerking	HO - Markthuur	BAR (k.k.)	Opmerking
1	17 januari 2025	Steekterweg 75-B	2407 BE	Alphen aan den Rijn	Bedrijfsruimte	340,0	€ 375.000,00	€ 1.102,94	2025	A++	Casco	€ 31.350,00	8,36%	Cap-rate: 11,96.
2	1 oktober 2024	Noordsingel 129	2651 LT	Berkel en Rodenrijs	Bedrijfsruimte	759,0	€ 700.000,00	€ 922,27	1960	Niet bekend	Eenvoudig	€ 63.450,00	9,06%	Cap-rate: 11,03.
3	3 mei 2023	Bredeweg 47	2761 KC	Zevenhuizen	Bedrijfsruimte	385,0	€ 650.000,00	€ 1.688,31	1997	Niet bekend	Representatief	€ 64.970,00	10,00%	Cap-rate: 10,0.
4	27 maart 2025	Polanerzandweg 5	3446 CC	Woerden	Bedrijfsruimte	371,0	€ 575.000,00	€ 1.549,87	1989	A	Eenvoudig	€ 45.890,00	7,98%	Cap-rate: 12,53.
5	1 augustus 2023	Hollandbaan 14	3449 JG	Woerden	Bedrijfsruimte	640,0	€ 1.121.850,00	€ 1.752,89	1975	Niet bekend	Eenvoudig	€ 94.250,00	8,40%	Cap-rate: 11,90.
6	19 juli 2023	Akkervoordelaan 13	2161 DP	Lisse	Bedrijfsruimte	2.500,0	€ 2.825.000,00	€ 1.130,00	2022	Niet bekend	Representatief	€ 220.430,00	7,80%	Cap-rate: 12,82 (v.o.n.) BAR (k.k.): 8,65%.

Toelichting op de individuele kooptransacties

Nr.	Transactiedatum	Adres	Postcode	Woonplaats	Toelichting op de transacties
1	17 januari 2025	Steekterweg 75-B	2407 BE	Alphen aan den Rijn	Bedrijfswoning met bedrijfshal gelegen in het buitengebied van Alphen aan den Rijn. Het object omvat een nog nader af te bouwen bedrijfswoning uit 2022 met een GO van 140 m². Het object omvat tevens een nieuwe bedrijfshal van 175
2	1 oktober 2024	Noordsingel 129	2651 LT	Berkel en Rodenrijs	Kleinschalige bedrijfsruimten gelegen in het buitengebied van Berkel en Rodenrijs. De ruimte omvat een 10-tal gesplitste units die werden verhaard aan derden. Totaal 759 m² VVO. Het object is gelegen op een perceel grond van 1.605 m².
3	3 mei 2023	Bredeweg 47	2761 KC	Zevenhuizen	Bedrijfswoning met bedrijfsruimte en verhard buitenterrein gelegen in het buitengebied van Zevenhuizen. Het object omvat een riante bedrijfswoning van 300 m² GO met moderne en representatieve afwerking. 1.085 m² bedrijfsruimte me
4	27 maart 2025	Polanerzandweg 5	3446 CC	Woerden	Bedrijfswoning met bedrijfsruimte en buitenterrein gelegen in het buitengebied van Woerden. De ruimte omvat een bedrijfswoning met regulier afwerkingsniveau van 198 m². Een bedrijfsruimte van 126 m² en kantoorruimte van 46 m². Ge
5	1 augustus 2023	Hollandbaan 14	3449 JG	Woerden	Bedrijfsruimte gelegen in het buitengebied van Woerden aansluitend aan bedrijventerrein Barwoutswaard. Het object omvat 640 m² bedrijfsruimte en sleufsilo van 95 m². Object is gelegen op een perceel grond van 10.950 m². Buitenterrei
6	19 juli 2023	Akkervoordelaan 13	2161 DP	Lisse	Nieuwbouw bedrijfsruimte gelegen in het buitengebied van Lisse. De ruimte omvat een nieuwbouw bedrijfsruimte (2022) bestaande uit 2.500 m² bedrijfsruimte met 223 m² kantoor op de begane grond. Met 273 m² entresolvloer. Het obje

Toelichting op de individuele huurtransacties

-

-

© BaseValue B.V. - Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V.
BaseValue B.V. en Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy zijn een Besloten Vennootschapen met beperkte aansprakelijkheid. Alle opdrachten, hetzij rechtstreeks aan BaseValue B.V. of Hopman & Schreuder Taxaties en Consultancy B.V., hetzij aan individuele medewerkers, worden uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door of namens de besloten vennootschap.

Waarderingsoverzicht inbrengwaarde kostenverhaalsregeling met tijdvak voor het kostenverhaalsgebied Gnephoek in de wijziging voor het omgevingsplan Alphen aan den Rijn, locatie Gnephoek.

Waardepeildatum: 01-01-2026

2

Complexwaarde	=INVOERCEL		
	€ 49,05	per m² grondoppervlak	49,31317352

Waardering gronden binnen het kostenverhaalsgebied

Algemene gegevens

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Geheel perc in kostenverhaalsgebied? (keuze)	Totale Oppervlakte digitale inmeting	Som te gebruiken oppv voor waardering	Totaal te gebruiken oppv voor waardering in kostenverhaals-gebied	Tbv complexwaarde	
1.1	Gemeente Alphen aan den Rijn	OHN00A 01584G0000	5.025,00	Ja	4.955,75	**5.025,00**		**5.025,00**	
1.1		OHN00A 01637G0000	19.140,00	Ja	19.586,71	**19.140,00**		**19.140,00**	
1.1		OHN00A 01656G0000	4.170,00	Ja	4.395,70	**4.170,00**		**4.170,00**	
1.1		OHN00A 01657G0000	10.890,00	Ja	10.838,39	**10.890,00**		**10.890,00**	
1.1		OHN00A 01745G0000	1.688,00	Ja	1.398,53	**1.688,00**		**1.688,00**	
1.1		OHN00A 01750G0000	3.025,00	Ja	3.202,56	**3.025,00**	**43.938,00**	**3.025,00**	**43.938,00**
1.2	Gemeente Alphen aan den Rijn	OHN00A 01548G0000	340,00	Nee	9,59	**9,59**	**10,00**	**9,59**	**10,00**
1.3	Gemeente Alphen aan den Rijn	OHN00A 01548G0000	340,00	Nee	9,58	**9,58**	**10,00**	**9,58**	**10,00**
1.4	Gemeente Alphen aan den Rijn	OHN00A 00342G0000	8.750,00	Nee	8.580,98	**8.580,98**		**8.580,98**	
1.4		OHN00A 00350G0000	340,00	Nee	214,10	**214,10**		**214,10**	
1.4		OHN00A 00351G0000	13.000,00	Nee	12.888,04	**12.888,04**		**12.888,04**	
1.4		OHN00A 00719G0000	6.120,00	Nee	6.043,87	**6.043,87**		**6.043,87**	
1.4		OHN00A 00842G0000	90,00	Nee	85,24	**85,24**		-	
1.4		OHN00A 01271G0000	732,20	Nee	732,20	**732,20**		-	
1.4		OHN00A 01271G0000	2.550,00	Nee	22,25	**22,25**		**22,25**	
1.4		OHN00A 01376G0000	486,00	Nee	428,33	**428,33**		**428,33**	
1.4		OHN00A 01446G0000	8.165,00	Nee	8.258,09	**8.258,09**		**8.258,09**	
1.4		OHN00A 01447G0000	1.035,00	Nee	9,23	**9,23**		**9,23**	
1.4		OHN00A 01449G0000	4.915,00	Nee	4.818,93	**4.818,93**		**4.818,93**	
1.4		OHN00A 01611G0000	3.065,00	Nee	571,29	**571,29**		-	
1.4		OHN00A 01714G0000	35.704,00	Nee	35.423,31	**35.423,31**		**35.423,31**	
1.4		OHN00A 01721G0000	10.058,00	Nee	95,32	**95,32**		**95,32**	
1.4		OHN00A 01725G0000	4.678,00	Ja	4.676,40	**4.678,00**		**4.678,00**	
1.4		OHN00A 01727G0000	18.298,00	Ja	18.295,68	**18.298,00**		**18.298,00**	
1.4		OHN00A 01752G0000	16.389,00	Nee	2.889,00	**2.889,00**		**2.889,00**	
1.4		OHN00A 01782G0000	6.530,00	Nee	591,57	**591,57**	**104.627,75**	**591,57**	**103.239,02**
1.5	Gemeente Alphen aan den Rijn	OHN00C 09779G0000	9.705,00	Nee	8.420,64	**8.420,64**		**8.420,64**	
1.5		OHN00C 09791G0000	7.335,00	Nee	8,16	**8,16**		**8,16**	
1.5		OHN00C 09792G0000	513,00	Nee	33,49	**33,49**		**33,49**	
1.5		OHN00C 11434G0000	20.893,00	Nee	791,55	**791,55**	**9.253,84**	**791,55**	**9.253,84**
1.6	Gemeente Alphen aan den Rijn	APN01A 04566G0000	3.942,00	Nee	18,96	**18,96**		-	
1.6		APN01A 04567G0000	105.880,00	Nee	73,30	**73,30**		-	
1.6		APN01A 05493G0000	15.470,00	Nee	375,56	**375,56**		-	
1.6		APN01A 08408G0000	16.030,00	Nee	6.416,36	**6.416,36**		-	
1.6		APN01A 08773G0000	14.570,00	Nee	1.933,89	**1.933,89**	**8.818,07**	-	-
2.1	BPD Ontwikkeling B.V.	KDK02B 04526G0000	7.700,00	Nee	6.631,55	**6.631,55**		**6.631,55**	
2.1		OHN00A 00203G0000	18.860,00	Nee	6.079,93	**6.079,93**		**6.079,93**	
2.1		OHN00A 00633G0000	27.670,00	Ja	27.917,90	**27.670,00**		**27.670,00**	
2.1		OHN00A 00634G0000	6.490,00	Ja	6.691,18	**6.490,00**		**6.490,00**	
2.1		OHN00A 00635G0000	5.200,00	Ja	5.278,24	**5.200,00**		**5.200,00**	
2.1		OHN00A 00636G0000	6.660,00	Ja	6.775,50	**6.660,00**		**6.660,00**	
2.1		OHN00A 00637G0000	5.930,00	Ja	5.643,24	**5.930,00**		**5.930,00**	
2.1		OHN00A 00638G0000	19.580,00	Ja	19.059,84	**19.580,00**		**19.580,00**	
2.1		OHN00A 00639G0000	21.250,00	Ja	21.437,91	**21.250,00**		**21.250,00**	
2.1		OHN00A 00640G0000	25.490,00	Ja	25.793,71	**25.490,00**		**25.490,00**	
2.1		OHN00A 00641G0000	1.100,00	Ja	1.282,31	**1.100,00**		**1.100,00**	
2.1		OHN00A 01644G0000	38.607,00	Ja	39.006,20	**38.607,00**		**38.607,00**	
2.1		OHN00A 01645G0000	9.895,00	Ja	9.995,95	**9.895,00**	**180.583,48**	**9.895,00**	**180.583,48**
2.2	BPD Ontwikkeling B.V.	OHN00A 00569G0000	10.720,00	Ja	10.564,54	**10.720,00**		**10.720,00**	
2.2		OHN00A 00570G0000	29.550,00	Ja	30.660,19	**29.550,00**		**29.550,00**	
2.2		OHN00A 00582G0000	7.930,00	Ja	7.955,25	**7.930,00**		**7.930,00**	
2.2		OHN00A 00583G0000	20.510,00	Ja	20.302,08	**20.510,00**		**20.510,00**	
2.2		OHN00A 00584G0000	520,00	Ja	401,25	**520,00**		**520,00**	
2.2		OHN00A 00585G0000	10.970,00	Ja	11.595,08	**10.970,00**	**80.200,00**	**10.970,00**	**80.200,00**
2.3	BPD Ontwikkeling B.V.	OHN00A 00217G0000	1.030,00	Ja	1.027,63	**1.030,00**		**1.030,00**	
2.3		OHN00A 00218G0000	910,00	Ja	951,00	**910,00**		**910,00**	
2.3		OHN00A 00219G0000	2.260,00	Ja	2.343,24	**2.260,00**		**2.260,00**	
2.3		OHN00A 00223G0000	760,00	Ja	800,50	**760,00**		**760,00**	
2.3		OHN00A 00224G0000	700,00	Ja	690,79	**700,00**		**700,00**	
2.3		OHN00A 00228G0000	1.620,00	Ja	1.667,36	**1.620,00**		**1.620,00**	
2.3		OHN00A 00229G0000	1.230,00	Ja	1.189,60	**1.230,00**		**1.230,00**	
2.3		OHN00A 00232G0000	1.190,00	Ja	1.236,45	**1.190,00**		**1.190,00**	
2.3		OHN00A 00233G0000	1.490,00	Ja	1.516,15	**1.490,00**		**1.490,00**	
2.3		OHN00A 00236G0000	1.440,00	Ja	1.416,48	**1.440,00**		**1.440,00**	
2.3		OHN00A 00237G0000	1.880,00	Ja	1.848,34	**1.880,00**		**1.880,00**	
2.3		OHN00A 00240G0000	1.690,00	Ja	1.679,20	**1.690,00**		**1.690,00**	
2.3		OHN00A 00423G0000	17.640,00	Ja	17.978,82	**17.640,00**		**17.640,00**	
2.3		OHN00A 00442G0000	14.860,00	Ja	15.261,98	**14.860,00**		**14.860,00**	
2.3		OHN00A 00443G0000	15.460,00	Ja	15.407,37	**15.460,00**		**15.460,00**	
2.3		OHN00A 00444G0000	15.180,00	Ja	15.210,55	**15.180,00**		**15.180,00**	
2.3		OHN00A 00445G0000	15.620,00	Ja	15.684,46	**15.620,00**		**15.620,00**	
2.3		OHN00A 00446G0000	287,00	Ja	291,47	**287,00**		**287,00**	
2.3		OHN00A 00447G0000	14.190,00	Ja	14.249,77	**14.190,00**		**14.190,00**	
2.3		OHN00A 00448G0000	14.810,00	Ja	14.866,46	**14.810,00**		**14.810,00**	
2.3		OHN00A 00463G0000	15.100,00	Ja	15.044,40	**15.100,00**		**15.100,00**	
2.3		OHN00A 00464G0000	8.610,00	Ja	8.437,65	**8.610,00**		**8.610,00**	
2.3		OHN00A 00465G0000	10.820,00	Ja	10.835,76	**10.820,00**		**10.820,00**	
2.3		OHN00A 00466G0000	1.790,00	Ja	1.814,79	**1.790,00**		**1.790,00**	
2.3		OHN00A 00467G0000	12.280,00	Ja	12.098,64	**12.280,00**		**12.280,00**	
2.3		OHN00A 01562G0000	50.974,00	Ja	52.057,31	**50.974,00**		**50.974,00**	
2.3		OHN00A 01563G0000	47.310,00	Ja	47.675,83	**47.310,00**		**47.310,00**	
2.3		OHN00A 01636G0000	134.652,00	Ja	137.795,49	**134.652,00**		**134.652,00**	
2.3		OHN00A 01692G0000	3.340,00	Ja	3.426,22	**3.340,00**	**409.123,00**	**3.340,00**	**409.123,00**
2.4	BPD Ontwikkeling B.V.	OHN00A 01443G0000	13.964,00	Nee	5.733,35	**5.733,35**	**5.733,00**	**5.733,35**	**5.733,00**
3.1	Overes, dhr. J.A.A.	OHN00A 01288G0000	665,00	Ja	734,51	**665,00**	**665,00**	**665,00**	**665,00**
3.2	Overes, dhr. J.A.A.	OHN00A 00601G0000	350,00	Ja	234,14	**350,00**	**350,00**	**350,00**	**350,00**
4.1	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.	OHN00A 00204G0000	4.380,00	Ja	4.291,23	**4.380,00**		**4.380,00**	
4.1		OHN00A 00205G0000	1.270,00	Ja	1.281,33	**1.270,00**		**1.270,00**	
4.1		OHN00A 00586G0000	470,00	Ja	545,07	**470,00**		**470,00**	
4.1		OHN00A 00602G0000	18.180,00	Ja	18.343,47	**18.180,00**		**18.180,00**	
4.1		OHN00A 00630G0000	21.150,00	Ja	21.603,39	**21.150,00**		**21.150,00**	
4.1		OHN00A 00631G0000	300,00	Ja	295,31	**300,00**		**300,00**	
4.1		OHN00A 00632G0000	4.620,00	Ja	4.666,40	**4.620,00**		**4.620,00**	
4.1		OHN00A 01664G0000	1.416,00	Ja	1.387,36	**1.416,00**		**1.416,00**	
4.1		OHN00A 01785G0000	5.423,00	Ja	5.516,07	**5.423,00**		**5.423,00**	
4.1		OHN00A 01786G0000	27.837,00	Ja	28.317,75	**27.837,00**		**27.837,00**	
4.1		OHN00A 01787G0000	2.027,00	Ja	2.062,23	**2.027,00**		**2.027,00**	
4.1		OHN00A 01788G0000	37.271,00	Ja	37.914,46	**37.271,00**		**37.271,00**	
4.1		OHN00A 01789G0000	39.452,00	Ja	40.132,12	**39.452,00**	**163.796,00**	**39.452,00**	**163.796,00**
4.2	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.	OHN00A 01790G0000	6.501,00	Ja	6.404,23	**6.501,00**		**6.501,00**	
4.2		OHN00A 01791G0000	711,00	Ja	700,54	**711,00**		**711,00**	
4.2		OHN00A 01792G0000	13.908,00	Ja	13.700,61	**13.908,00**		**13.908,00**	
4.2		OHN00A 01819G0000	1.164,00	Ja	1.152,90	**1.164,00**		**1.164,00**	

Inbrengwaarde totaal

Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2+ B1 bijlage IV Ob)	Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten, beperkte rechten etc (Kostensoortenlijst A3 + B2 bijlage IV Ob)	bijkomende schaden ingeval van onteigeningsschadeloos-stelling (Art 8.17 Ob)	Kosten van sloop etc (Kostensoortenlijst A5 + B3 bijlage IV Ob)	Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppvwater (Kostensoortenlijst B4 bijlage IV Ob)	Kosten voorbereiding en toezicht over kosten B2 tot en met B4 (Kostensoortenlijst B5 bijlage IV Ob)	Inbrengwaarde totaal gronden
€ -	€ 2.154.980	€ -	€ -	€ -	€ 1.188.604	€ -	**€ 3.343.583**
€ -	€ 470	€ -	€ -	€ -	€ 435	€ -	**€ 905**
€ -	€ 470	€ -	€ -	€ -	€ 435	€ -	**€ 905**

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Geheel perc in kostenverhaalsgebied? (keuze)	Totale Oppervlakte digitale inmeting	Som te gebruiken oppv voor waardering	Totaal te gebruiken oppv voor waardering in kostenverhaals-gebied	Tbv complexwaarde		Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2+ B1 bijlage IV Ob)	Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten, beperkte rechten etc (Kostensoortenlijst A3 + B2 bijlage IV Ob)	bijkomende schaden ingeval van onteigeningsschadeloos-stelling (Art 8.17 Ob)	Kosten van sloop etc (Kostensoortenlijst A5 + B3 bijlage IV Ob)	Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppvwater (Kostensoortenlijst B4 bijlage IV Ob)	Kosten voorbereiding en toezicht over kosten B2 tot en met B4 (Kostensoortenlijst B5 bijlage IV Ob)	Inbrengwaarde totaal gronden
4.2		OHN00A 01820G0000	7.306,00	Ja	7.237,19	**7.306,00**	**29.590,00**	**7.306,00**	**29.590,00**								
5	Weststeijn, mevr. J.	OHN00A 00603G0000	17.020,00	Ja	17.162,91	**17.020,00**		**17.020,00**									
5		OHN00A 00604G0000	242,00	Ja	184,85	**242,00**		**242,00**									
5		OHN00A 01765G0000	22.720,00	Nee	23.123,22	**23.123,22**	**40.385,22**	**23.123,22**	**40.385,22**								
										€ -	€ 1.980.730	€ -	€ -	€ -	€ 916.981	€ -	**€ 2.897.712**
6	AM B.V.	OHN00A 00207G0000	9.890,00	Ja	10.112,05	**9.890,00**		**9.890,00**									
6		OHN00A 00545G0000	11.970,00	Ja	11.997,20	**11.970,00**		**11.970,00**									
6		OHN00A 00553G0000	17.230,00	Ja	17.579,05	**17.230,00**		**17.230,00**									
6		OHN00A 00554G0000	570,00	Ja	586,14	**570,00**		**570,00**									
6		OHN00A 00587G0000	7.130,00	Ja	7.336,29	**7.130,00**		**7.130,00**									
6		OHN00A 00588G0000	12.830,00	Ja	12.912,34	**12.830,00**		**12.830,00**									
6		OHN00A 00589G0000	400,00	Ja	284,01	**400,00**		**400,00**									
6		OHN00A 01665G0000	1.264,00	Ja	1.237,83	**1.264,00**		**1.264,00**									
6		OHN00A 01793G0000	2.243,00	Ja	2.277,17	**2.243,00**		**2.243,00**									
6		OHN00A 01794G0000	707,00	Ja	718,29	**707,00**		**707,00**									
6		OHN00A 01795G0000	13.960,00	Ja	14.174,47	**13.960,00**		**13.960,00**									
6		OHN00A 01796G0000	12.583,00	Ja	13.046,50	**12.583,00**		**12.583,00**									
6		OHN00A 01797G0000	76,00	Ja	78,53	**76,00**		**76,00**									
6		OHN00A 01798G0000	2.112,00	Ja	2.189,50	**2.112,00**		**2.112,00**									
6		OHN00A 01799G0000	8.589,00	Ja	8.904,62	**8.589,00**		**8.589,00**									
6		OHN00A 01800G0000	12.566,00	Ja	13.022,73	**12.566,00**		**12.566,00**									
6		OHN00A 01801G0000	2.025,00	Ja	2.099,00	**2.025,00**		**2.025,00**									
6		OHN00A 01802G0000	8.029,00	Ja	8.320,39	**8.029,00**		**8.029,00**									
6		OHN00A 01803G0000	943,00	Ja	967,52	**943,00**		**943,00**									
6		OHN00A 01804G0000	3.185,00	Ja	3.266,36	**3.185,00**		**3.185,00**									
6		OHN00A 01805G0000	14.042,00	Ja	14.401,99	**14.042,00**		**14.042,00**									
6		OHN00A 01806G0000	273,00	Ja	272,09	**273,00**		**273,00**									
6		OHN00A 01807G0000	327,00	Ja	325,26	**327,00**		**327,00**									
6		OHN00A 01808G0000	2.096,00	Ja	2.110,99	**2.096,00**		**2.096,00**									
6		OHN00A 01809G0000	784,00	Ja	789,16	**784,00**		**784,00**									
6		OHN00A 01810G0000	1.213,00	Ja	1.188,66	**1.213,00**		**1.213,00**									
6		OHN00A 01811G0000	3.777,00	Ja	3.701,49	**3.777,00**		**3.777,00**									
6		OHN00A 01812G0000	20.466,00	Ja	20.519,00	**20.466,00**		**20.466,00**									
6		OHN00A 01813G0000	1.184,00	Ja	1.187,54	**1.184,00**		**1.184,00**									
6		OHN00A 01816G0000	1.129,00	Ja	1.124,24	**1.129,00**		**1.129,00**									
6		OHN00A 01817G0000	12.133,00	Ja	12.082,24	**12.133,00**	**185.726,00**	**12.133,00**	**185.726,00**								
										€ -	€ 9.109.103	€ -	€ -	€ -	€ 5.216.623	€ -	**€ 14.325.726**
7	Salm, dhr. H.P.J. van der; Salm, dhr. P.J.J. van der	OHN00A 00565G0000	15.160,00	Ja	14.770,26	**15.160,00**		**15.160,00**									
7		OHN00A 00566G0000	16.700,00	Ja	16.444,27	**16.700,00**		**16.700,00**									
7		OHN00A 00567G0000	400,00	Ja	321,43	**400,00**		**400,00**									
7		OHN00A 00568G0000	16.330,00	Ja	16.729,37	**16.330,00**		**16.330,00**									
7		OHN00A 01639G0000	18.295,00	Nee	17.299,99	**17.299,99**	**65.889,99**	**17.299,99**	**65.889,99**								
										€ -	€ 3.231.635	€ -	€ -	€ -	€ 1.750.783	€ -	**€ 4.982.418**
8	Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed Lvi B.V.	OHN00A 00513G0000	15.310,00	Ja	15.522,38	**15.310,00**		**15.310,00**									
8		OHN00A 01582G0000	3.980,00	Ja	3.953,10	**3.980,00**		**3.980,00**									
8		OHN00A 01586G0000	188.250,00	Ja	189.501,46	**188.250,00**		**188.250,00**									
8		OHN00A 01655G0000	5.540,00	Ja	5.839,46	**5.540,00**		**5.540,00**									
8		OHN00A 01658G0000	6.930,00	Ja	6.894,21	**6.930,00**	**220.010,00**	**6.930,00**	**220.010,00**								
										€ -	€ 10.790.593	€ -	€ -	€ -	€ 5.735.407	€ -	**€ 16.526.000**
9	Remundt, mevr. M.P.M. van	OHN00A 01668G0000	5.019,00	Nee	2.560,87	**2.560,87**		**2.560,87**									
9		OHN00A 01744G0000	106,00	Nee	86,06	**86,06**		**86,06**									
9		OHN00A 01746G0000	39,00	Ja	31,98	**39,00**		**39,00**									
9		OHN00A 01751G0000	205,00	Nee	27,21	**27,21**	**2.713,14**	**27,21**	**2.713,14**								
										€ -	€ 133.068	€ -	€ -	€ -	€ 122.787	€ -	**€ 255.855**
10.1	Piluha B.V.	OHN00A 01561G0000	41.140,00	Nee	39.127,00	**39.127,00**		**39.127,00**									
10.1		OHN00A 01761G0000	8.840,00	Ja	9.048,07	**8.840,00**	**47.967,00**	**8.840,00**	**47.967,00**								
										€ -	€ 2.352.586	€ -	€ -	€ 54.578	€ 1.869.728	€ -	**€ 4.276.891**
10.2	Piluha B.V.	OHN00A 01564G0000	14.440,00	Nee	14.543,26	**14.543,26**	**14.543,00**	**14.543,26**	**14.543,00**								
										€ -	€ 713.288	€ -	€ -	€ -	€ 582.892	€ -	**€ 1.296.179**
11	Verhoef, mevr. M.G.C.	OHN00A 01461G0000	4.390,00	Nee	4.013,67	**4.013,67**	**4.014,00**	**4.013,67**	**4.014,00**								
										€ -	€ 196.854	€ -	€ -	€ -	€ 13.071	€ -	**€ 209.925**
12	Onroerend Goed Maatschappij Stormpolder I B.V.	OHN00A 01373G0000	21.403,00	Nee	19.878,13	**19.878,13**		**19.878,13**									
12		OHN00A 01467G0000	11.190,00	Ja	11.165,22	**11.190,00**	**31.068,13**	**11.190,00**	**31.068,13**								
										€ -	€ 1.523.765	€ -	€ -	€ 225.564	€ 837.792	€ -	**€ 2.587.120**
13	Volker Wessels Grondparticipaties West B.V.	OHN00A 00394G0000	360,00	Ja	361,85	**360,00**		**360,00**									
13		OHN00A 00395G0000	209,00	Ja	236,58	**209,00**		**209,00**									
13		OHN00A 00397G0000	13.420,00	Ja	13.505,82	**13.420,00**		**13.420,00**									
13		OHN00A 00398G0000	149,00	Ja	152,09	**149,00**		**149,00**									
13		OHN00A 00400G0000	1.090,00	Ja	1.100,78	**1.090,00**		**1.090,00**									
13		OHN00A 00410G0000	16.280,00	Ja	16.118,05	**16.280,00**		**16.280,00**									
13		OHN00A 00411G0000	14.800,00	Ja	14.765,94	**14.800,00**		**14.800,00**									
13		OHN00A 00412G0000	156,00	Ja	165,97	**156,00**		**156,00**									
13		OHN00A 00413G0000	1.190,00	Ja	1.201,78	**1.190,00**		**1.190,00**									
13		OHN00A 01523G0000	114.224,00	Ja	114.402,78	**114.224,00**	**161.878,00**	**114.224,00**	**161.878,00**								
										€ -	€ 7.939.455	€ -	€ -	€ -	€ 6.044.202	€ -	**€ 13.983.657**
14	Kroes, dhr. N.C.	OHN00A 01524G0000	1.000,00	Ja	990,85	**1.000,00**		**1.000,00**									
14		OHN00A 01525G0000	3.630,00	Nee	2.241,48	**2.241,48**	**3.241,48**	**2.241,48**	**3.241,48**								
										€ 950.000	€ 109.935	€ -	€ -	€ 53.166	€ 146.664	€ -	**€ 1.259.765**
15.1	Bewest Vastgoed B.V.	OHN00A 00402G0000	690,00	Nee	132,30	**132,30**		**132,30**									
15.1		OHN00A 00408G0000	2.690,00	Nee	2.426,78	**2.426,78**	**2.559,08**	**2.426,78**	**2.559,08**								
										€ -	€ 125.512	€ -	€ -	€ 7.192	€ 116.115	€ -	**€ 248.820**
15.2	Bewest Vastgoed B.V.	OHN00A 00393G0000	2.110,00	Nee	2.107,78	**2.107,78**		**2.107,78**									
15.2		OHN00A 00401G0000	2.230,00	Nee	2.074,04	**2.074,04**	**4.181,82**	**2.074,04**	**4.181,82**								
										€ -	€ 205.101	€ -	€ -	€ -	€ 189.746	€ -	**€ 394.847**
16	van Stralen BV	OHN00A 00971G0000	200,00	Ja	218,72	**200,00**		**200,00**									
16		OHN00A 01032G0000	3.010,00	Ja	3.161,38	**3.010,00**		**3.010,00**									
16		OHN00A 01033G0000	650,00	Ja	613,73	**650,00**		**650,00**									
16		OHN00A 01259G0000	96,00	Ja	95,69	**96,00**		**96,00**									
16		OHN00A 01260G0000	284,00	Ja	292,97	**284,00**		**284,00**									
16		OHN00A 01687G0000	8.250,00	Nee	2.372,75	**2.372,75**		**2.372,75**									
16		OHN00A 01690G0000	4.730,00	Ja	4.772,22	**4.730,00**		**4.730,00**									
16		OHN00A 01691G0000	3.990,00	Ja	4.098,17	**3.990,00**	**15.332,75**	**3.990,00**	**15.332,75**								
										€ 990.000	€ -	€ -	€ -	€ 232.386	€ 162.162	€ -	**€ 1.384.548**
17	Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV	OHN00A 00362G0000	13.300,00	Ja	13.509,73	**13.300,00**		**13.300,00**									
17		OHN00A 00363G0000	16.830,00	Ja	17.090,58	**16.830,00**		**16.830,00**									
17		OHN00A 00383G0000	16.200,00	Ja	16.149,30	**16.200,00**		**16.200,00**									
17		OHN00A 00384G0000	149,00	Ja	152,53	**149,00**		**149,00**									
17		OHN00A 00385G0000	9.340,00	Ja	9.419,15	**9.340,00**		**9.340,00**									
17		OHN00A 00386G0000	9.110,00	Ja	8.890,91	**9.110,00**		**9.110,00**									
17		OHN00A 00387G0000	16.350,00	Ja	16.364,58	**16.350,00**		**16.350,00**									
17		OHN00A 00388G0000	26.110,00	Ja	26.087,85	**26.110,00**		**26.110,00**									
17		OHN00A 00390G0000	8.210,00	Ja	8.305,19	**8.210,00**		**8.210,00**									
17		OHN00A 00391G0000	980,00	Ja	1.152,96	**980,00**		**980,00**									
17		OHN00A 00746G0000	10.870,00	Ja	11.062,04	**10.870,00**		**10.870,00**									
17		OHN00A 00980G0000	370,00	Ja	429,56	**370,00**		**370,00**									
17		OHN00A 01606G0000	66.518,00	Nee	66.823,30	**66.823,30**	**194.642,30**	**66.823,30**	**194.642,30**								
										€ -	€ 9.546.411	€ -	€ -	€ -	€ 6.885.079	€ -	**€ 16.431.490**
18	Zeerust-Onroerend Goed B.V.	OHN00A 01515G0000	12,00	Ja	11,78	**12,00**	**12,00**	**12,00**	**12,00**								
										€ -	€ 589	€ -	€ -	€ -	€ 535	€ -	**€ 1.123**
19	Duijvelaar, dhr. C.H.C.M.; Duijvelaar, dhr. C.P.	OHN00A 01781G0000	8.459,00	Nee	7.511,78	**7.511,78**	**7.512,00**	**7.511,78**	**7.512,00**								
										€ 3.075.000	€ -	€ -	€ -	€ 143.452	€ 340.839	€ -	**€ 3.559.292**
20	Weteringoever Beheer B.V.	OHN00A 00359G0000	12.490,00	Ja	12.669,13	**12.490,00**		**12.490,00**									
20		OHN00A 00361G0000	9.790,00	Ja	9.618,24	**9.790,00**		**9.790,00**									
20		OHN00A 00981G0000	270,00	Ja	296,47	**270,00**		**270,00**									
20		OHN00A 01380G0000	11.040,00	Ja	11.301,01	**11.040,00**		**11.040,00**									
20		OHN00A 01430G0000	12.615,00	Ja	12.579,97	**12.615,00**	**46.205,00**	**12.615,00**	**46.205,00**								
										€ 6.320.000	€ 1.647.452	€ -	€ -	€ 274.836	€ 1.922.272	€ -	**€ 10.164.561**
21.1	Stichting Woonforte	OHN00A 01445G0000	5.710,00	Ja	6.021,40	**5.710,00**	**5.710,00**	**5.710,00**	**5.710,00**								
										€ -	€ 280.052	€ -	€ -	€ -	€ 249.062	€ -	**€ 529.114**
21.2	Stichting Woonforte	OHN00A 01377G0000	3.205,00	Nee	3.391,73	**3.391,73**	**3.392,00**	**3.391,73**	**3.392,00**								
										€ 980.000	€ -	€ -	€ -	€ 10.142	€ 149.522	€ -	**€ 1.139.664**
22	Hoogheemraadschap van Rijnland	OHN00A 01699G0000	30,00	Ja	29,66	**30,00**		-									
22		OHN00A 01726G0000	755,00	Nee	625,93	**625,93**		-									
22		OHN00A 01728G0000	42,00	Ja	42,12	**42,00**	**697,93**	-	-								
										€ 3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.368	€ -	**€ 4.371**
23	Jaarsma, dhr. K.	OHN00A 01418G0000	865,00	Ja	859,39	**865,00**		**865,00**									
23		OHN00A 01696G0000	2.578,00	Ja	2.868,98	**2.578,00**		**2.578,00**									
23		OHN00A 01753G0000	132,00	Ja	132,37	**132,00**	**3.575,00**	**132,00**	**3.575,00**								
										€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 126.984	€ -	**€ 126.984**
24	Teeuwisse, dhr. C.J.	OHN00A 01410G0000	305,00	Ja	314,64	**305,00**	**305,00**	**305,00**	**305,00**								
										€ -	€ -	€ -	€ -	€ 388	€ 14.276	€ -	**€ 14.664**
25.1	Redegeld, dhr. H.J.	OHN00A 01411G0000	235,00	Ja	233,55	**235,00**		**235,00**									

Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Geheel perc in kostenverhaalsgebied? (keuze)	Totale Oppervlakte digitale inmeting	Som te gebruiken oppv voor waardering	Totaal te gebruiken oppv voor waardering in kostenverhaals-gebied	Tbv complexwaarde		Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2+ B1 bijlage IV Ob)	Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten, beperkte rechten etc (Kostensoortenlijst A3 + B2 bijlage IV Ob)	bijkomende schaden ingeval van onteigeningsschadeloos-stelling (Art 8.17 Ob)	Kosten van sloop etc (Kostensoortenlijst A5 + B3 bijlage IV Ob)	Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppvwater (Kostensoortenlijst B4 bijlage IV Ob)	Kosten voorbereiding en toezicht over kosten B2 tot en met B4 (Kostensoortenlijst B5 bijlage IV Ob)	Inbrengwaarde totaal gronden
25.1		OHN00A 01412G0000	435,00	Ja	428,94	**435,00**	**670,00**	**435,00**	**670,00**	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 445	€ 30.060	€ -	€ **30.505**
25.2	Redegeld, dhr. H.J.	OHN00A 01414G0000	665,00	Ja	644,87	**665,00**	**665,00**	**665,00**	**665,00**	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 76	€ 29.260	€ -	€ **29.336**
26	Jaarsma, mevr. N.	OHN00A 01695G0000	652,00	Nee	646,86	**646,86**	**647,00**	**646,86**	**647,00**	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 19.138	€ -	€ **19.138**
27	Broer, mevr. G.; Redegeld, dhr. H.J.	OHN00A 01413G0000	435,00	Ja	431,44	**435,00**	**435,00**	**435,00**	**435,00**	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 836	€ 19.576	€ -	€ **20.412**
28	Laan*, dhr. J.C.P. van der	OHN00A 01415G0000	605,00	Ja	592,71	**605,00**	**605,00**	**605,00**	**605,00**	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 260	€ 26.894	€ -	€ **27.154**
29	Bak*, dhr. P.N.	OHN00A 01416G0000	830,00	Ja	821,30	**830,00**	**830,00**	**830,00**	**830,00**	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.073	€ 37.266	€ -	€ **38.338**
30	Vernes*, dhr. J.P.J.	OHN00A 01417G0000	475,00	Ja	470,78	**475,00**	**475,00**	**475,00**	**475,00**	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 85	€ 21.361	€ -	€ **21.446**
31	Gerjo De Jong Beheer B.V.	OHN00A 01519G0000	1.685,00	Ja	1.696,34	**1.685,00**	**1.685,00**	**1.685,00**	**1.685,00**	€ 1.600.000	€ -	€ -	€ -	€ 70.387	€ 76.970	€ -	€ **1.747.357**
32	Auto Make-Up B.V.	OHN00A 01378G0000	590,00	Ja	598,70	**590,00**		**590,00**									
32		OHN00A 01496G0000	430,00	Ja	429,26	**430,00**		**430,00**									
32		OHN00A 01520G0000	315,00	Ja	320,25	**315,00**	**1.335,00**	**315,00**	**1.335,00**	€ 980.000	€ 36.539	€ -	€ -	€ 58.102	€ 61.174	€ -	€ **1.135.816**
33	Dorrepaal, mevr. W.A.; Reijneveld, dhr. J.D.	OHN00A 01620G0000	2.120,00	Ja	2.120,86	**2.120,00**	**2.120,00**	**2.120,00**	**2.120,00**	€ 1.540.000	€ -	€ -	€ -	€ 81.099	€ 67.538	€ -	€ **1.688.638**
34	Eldik, dhr. D.M. van; Eldik, dhr. P.A. van; Eldik, dhr. R.L	OHN00A 01732G0000	1.693,00	Ja	1.691,09	**1.693,00**	**1.693,00**	**1.693,00**	**1.693,00**	€ 1.290.000	€ -	€ -	€ -	€ 43.447	€ 51.775	€ -	€ **1.385.222**
35.1	Provincie Zuid-Holland	APN01A 07265G0000	13.554,00	Nee	1.576,72	**1.576,72**		**-**									
35.1		OHN00A 01613G0000	12.343,00	Nee	1.563,33	**1.563,33**	**3.140,05**	**-**	**-**	€ 2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ **2**
35.2	Provincie Zuid-Holland	OHN00A 01613G0000	2.367,00	Nee	92,11	**92,11**	**92,00**	**92,11**	**92,00**	€ -	€ 4.518	€ -	€ -	€ -	€ 4.179	€ -	€ **8.697**
35.3	Provincie Zuid-Holland	OHN00A 01697G0000	28.790,00	Nee	1.839,79	**1.839,79**	**1.840,00**	**-**	**-**	€ 1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ **1**
35.4	Provincie Zuid-Holland	OHN00A 01697G0000	28.790,00	Nee	39,41	**39,41**		**39,41**									
35.4		OHN00A 01711G0000	15.700,00	Nee	195,40	**195,40**		**195,40**									
35.4		OHN00A 01758G0000	66.951,00	Nee	6,50	**6,50**	**241,31**	**6,50**	**241,31**	€ -	€ 11.835	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ **11.835**
36	Bv Garage De Gouden Leeuw	APN01A 06975G0000	3.248,00	Nee	1.270,76	**1.270,76**		**1.270,76**									
36		APN01A 07264G0000	126,00	Nee	94,57	**94,57**	**1.365,33**	**94,57**	**1.365,33**	€ 423.252	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ **423.252**
TOTAAL			2.532.463,20		2.133.091	2.116.096,38	2.116.097,67	2.100.211,82	2.100.212,89	€ 22.545.119	€ 99.666.555	€ -	€ -	€ 1.287.994	€ 54.050.742	€ -	€ 177.550.411

Bijlage 6 Waarderingsoverzicht inbrengwaarden kostenverhaal Gnephoek

Waarderingsoverzicht inbrengwaarde kostenverhaalsregeling met tijdvak voor het kostenverhaalsgebied Gnephoek in de wijziging voor het omgevingsplan Alphen aan den Rijn, locatie Gnephoek.

Waardepeildatum: 01-01-2026

=INVOERCEL

Complexwaarde € 49,05 per m² grondoppervlak

Waardering gronden binnen het kostenverhaalsgebied

Algemene gegevens										Inbrengwaarde totaal							
Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Geheel perc in kostenverhaalsgebied? (keuze)	Oppervlakte digitale inmeting openbare ruimte	Oppervlakte digitale inmeting uitgeefbaar gebied	Totale Oppervlakte digitale inmeting	Som te gebruiken oppv voor waardering	Totaal te gebruiken oppv voor waardering in kostenverhaals-gebied	Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2+ B1 bijlage IV Ob)	Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten, beperkte rechten etc (Kostensoortenlijst A3 + B2 bijlage IV Ob)	bijkomende schaden ingeval van onteigeningsschadeloos-stelling (Art 8.17 Ob)	Kosten van sloop etc (Kostensoortenlijst A5 + B3 bijlage IV Ob)	Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppvwater (Kostensoortenlijst B4 bijlage IV Ob)	Kosten voorbereiding en toezicht over kosten B2 tot en met B4 (Kostensoortenlijst B5 bijlage IV Ob)	Inbrengwaarde totaal gronden
1.1	Gemeente Alphen aan den Rijn	OHN00A 01584G0000	5.025	Ja	4.829,47	126,28	4.955,75	**5.025**									
1.1		OHN00A 01637G0000	19.140	Ja	10.075,39	9.511,32	19.586,71	**19.140**									
1.1		OHN00A 01656G0000	4.170	Ja	3.146,95	1.248,75	4.395,70	**4.170**									
1.1		OHN00A 01657G0000	10.890	Ja	8.055,90	2.782,49	10.838,39	**10.890**									
1.1		OHN00A 01745G0000	1.688	Ja	565,28	833,25	1.398,53	**1.688**									
1.1		OHN00A 01750G0000	3.025	Ja	2.097,20	1.105,36	3.202,56	**3.025**	**43.938**								
1.2	Gemeente Alphen aan den Rijn	OHN00A 01548G0000	340	Nee	3,88	5,71	9,59	**10**	**10**	€ -	€ 2.154.980	€ -	€ -	€ -	€ 1.188.604	€ -	€ **3.343.583**
1.3	Gemeente Alphen aan den Rijn	OHN00A 01548G0000	340	Nee	3,87	5,71	9,58	**10**	**10**	€ -	€ 470	€ -	€ -	€ -	€ 435	€ -	€ **905**
1.4	Gemeente Alphen aan den Rijn	OHN00A 00342G0000	8.750	Nee	3.468,42	5.112,56	8.580,98	**8.581**		€ -	€ 470	€ -	€ -	€ -	€ 435	€ -	€ **905**
1.4		OHN00A 00350G0000	340	Nee	214,10	0,00	214,10	**214**									
1.4		OHN00A 00351G0000	13.000	Nee	5.894,34	6.993,70	12.888,04	**12.888**									
1.4		OHN00A 00719G0000	6.120	Nee	2.731,02	3.312,85	6.043,87	**6.044**									
1.4		OHN00A 00842G0000	90	Nee	85,24	0,00	85,24	**85**									
1.4		OHN00A 01271G0000	2.550	Nee	742,85	11,60	754,45	**754**									
1.4		OHN00A 01376G0000	486	Nee	189,83	238,50	428,33	**428**									
1.4		OHN00A 01446G0000	8.165	Nee	3.794,21	4.463,88	8.258,09	**8.258**									
1.4		OHN00A 01447G0000	1.035	Nee	9,23	0,00	9,23	**9**									
1.4		OHN00A 01449G0000	4.915	Nee	1.947,80	2.871,13	4.818,93	**4.819**									
1.4		OHN00A 01611G0000	3.065	Nee	571,29	0,00	571,29	**571**									
1.4		OHN00A 01714G0000	35.704	Nee	15.927,22	19.496,09	35.423,31	**35.423**									
1.4		OHN00A 01721G0000	10.058	Nee	95,32	0,00	95,32	**95**									
1.4		OHN00A 01725G0000	4.678	Ja	3.311,48	1.364,92	4.676,40	**4.678**									
1.4		OHN00A 01727G0000	18.298	Ja	8.519,54	9.776,14	18.295,68	**18.298**									
1.4		OHN00A 01752G0000	16.389	Nee	2.797,02	91,98	2.889,00	**2.889**									
1.4		OHN00A 01782G0000	6.530	Nee	239,11	352,46	591,57	**592**	**104.626**	€ 1.620.704	€ 4.899.660	€ -	€ -	€ 30.477	€ 4.118.968	€ -	€ **10.669.809**
1.5	Gemeente Alphen aan den Rijn	OHN00C 09779G0000	9.705	Nee	8.420,64	0,00	8.420,64	**8.421**									
1.5		OHN00C 09791G0000	7.335	Nee	8,16	0,00	8,16	**8**									
1.5		OHN00C 09792G0000	513	Nee	33,49	0,00	33,49	**33**									
1.5		OHN00C 11434G0000	20.893	Nee	791,55	0,00	791,55	**792**	**9.254**	€ 2.776.152	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ **2.776.152**
1.6	Gemeente Alphen aan den Rijn	APN01A 04566G0000	3.942	Nee	18,96	0,00	18,96	**19**									
1.6		APN01A 04567G0000	105.880	Nee	73,30	0,00	73,30	**73**									
1.6		APN01A 05493G0000	15.470	Nee	375,56	0,00	375,56	**376**									
1.6		APN01A 08408G0000	16.030	Nee	6.416,36	0,00	6.416,36	**6.416**									
1.6		APN01A 08773G0000	14.570	Nee	1.933,89	0,00	1.933,89	**1.934**	**8.818**	€ 5	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ **5**
2.1	BPD Ontwikkeling B.V.	KDK02B 04526G0000	7.700	Nee	6.443,97	187,58	6.631,55	**6.632**									
2.1		OHN00A 00203G0000	18.860	Nee	6.079,93	0,00	6.079,93	**6.080**									
2.1		OHN00A 00633G0000	27.670	Ja	27.917,90	0,00	27.917,90	**27.670**									
2.1		OHN00A 00634G0000	6.490	Ja	6.691,18	0,00	6.691,18	**6.490**									
2.1		OHN00A 00635G0000	5.200	Ja	5.278,24	0,00	5.278,24	**5.200**									
2.1		OHN00A 00636G0000	6.660	Ja	6.775,50	0,00	6.775,50	**6.660**									
2.1		OHN00A 00637G0000	5.930	Ja	5.643,24	0,00	5.643,24	**5.930**									
2.1		OHN00A 00638G0000	19.580	Ja	19.059,84	0,00	19.059,84	**19.580**									
2.1		OHN00A 00639G0000	21.250	Ja	21.437,91	0,00	21.437,91	**21.250**									
2.1		OHN00A 00640G0000	25.490	Ja	25.793,71	0,00	25.793,71	**25.490**									
2.1		OHN00A 00641G0000	1.100	Ja	1.266,20	16,11	1.282,31	**1.100**									
2.1		OHN00A 01644G0000	38.607	Ja	17.227,51	21.778,69	39.006,20	**38.607**									
2.1		OHN00A 01645G0000	9.895	Ja	5.128,89	4.867,06	9.995,95	**9.895**	**180.584**	€ -	€ 8.856.883	€ -	€ -	€ -	€ 2.044.751	€ -	€ **10.901.634**
2.2	BPD Ontwikkeling B.V.	OHN00A 00569G0000	10.720	Ja	10.564,54	0,00	10.564,54	**10.720**									
2.2		OHN00A 00570G0000	29.550	Ja	30.660,19	0,00	30.660,19	**29.550**									
2.2		OHN00A 00582G0000	7.930	Ja	4.470,21	3.485,04	7.955,25	**7.930**									
2.2		OHN00A 00583G0000	20.510	Ja	11.158,63	9.143,45	20.302,08	**20.510**									
2.2		OHN00A 00584G0000	520	Ja	401,25	0,00	401,25	**520**									
2.2		OHN00A 00585G0000	10.970	Ja	11.595,08	0,00	11.595,08	**10.970**	**80.200**	€ -	€ 3.933.483	€ -	€ -	€ -	€ 961.737	€ -	€ **4.895.220**
2.3	BPD Ontwikkeling B.V.	OHN00A 00217G0000	1.030	Ja	1.027,63	0,00	1.027,63	**1.030**									
2.3		OHN00A 00218G0000	910	Ja	951,00	0,00	951,00	**910**									
2.3		OHN00A 00219G0000	2.260	Ja	2.343,24	0,00	2.343,24	**2.260**									
2.3		OHN00A 00223G0000	760	Ja	800,50	0,00	800,50	**760**									
2.3		OHN00A 00224G0000	700	Ja	690,79	0,00	690,79	**700**									
2.3		OHN00A 00228G0000	1.620	Ja	1.667,36	0,00	1.667,36	**1.620**									
2.3		OHN00A 00229G0000	1.230	Ja	1.189,60	0,00	1.189,60	**1.230**									
2.3		OHN00A 00232G0000	1.190	Ja	1.236,45	0,00	1.236,45	**1.190**									
2.3		OHN00A 00233G0000	1.490	Ja	1.516,15	0,00	1.516,15	**1.490**									
2.3		OHN00A 00236G0000	1.440	Ja	1.416,48	0,00	1.416,48	**1.440**									
2.3		OHN00A 00237G0000	1.880	Ja	1.848,34	0,00	1.848,34	**1.880**									
2.3		OHN00A 00240G0000	1.690	Ja	1.679,20	0,00	1.679,20	**1.690**									
2.3		OHN00A 00423G0000	17.640	Ja	8.995,20	8.983,62	17.978,82	**17.640**									
2.3		OHN00A 00442G0000	14.860	Ja	15.261,98	0,00	15.261,98	**14.860**									
2.3		OHN00A 00443G0000	15.460	Ja	15.407,37	0,00	15.407,37	**15.460**									
2.3		OHN00A 00444G0000	15.180	Ja	15.210,55	0,00	15.210,55	**15.180**									
2.3		OHN00A 00445G0000	15.620	Ja	15.684,46	0,00	15.684,46	**15.620**									
2.3		OHN00A 00446G0000	287	Ja	291,47	0,00	291,47	**287**									
2.3		OHN00A 00447G0000	14.190	Ja	14.249,77	0,00	14.249,77	**14.190**									
2.3		OHN00A 00448G0000	14.810	Ja	9.571,69	5.294,77	14.866,46	**14.810**									
2.3		OHN00A 00463G0000	15.100	Ja	7.223,77	7.820,63	15.044,40	**15.100**									
2.3		OHN00A 00464G0000	8.610	Ja	5.029,98	3.407,67	8.437,65	**8.610**									
2.3		OHN00A 00465G0000	10.820	Ja	10.835,76	0,00	10.835,76	**10.820**									
2.3		OHN00A 00466G0000	1.790	Ja	1.814,79	0,00	1.814,79	**1.790**									
2.3		OHN00A 00467G0000	12.280	Ja	12.098,64	0,00	12.098,64	**12.280**									
2.3		OHN00A 01562G0000	50.974	Ja	39.226,13	12.831,18	52.057,31	**50.974**									
2.3		OHN00A 01563G0000	47.310	Ja	26.173,50	21.502,33	47.675,83	**47.310**									
2.3		OHN00A 01636G0000	134.652	Ja	97.035,64	40.759,85	137.795,49	**134.652**									
2.3		OHN00A 01692G0000	3.340	Ja	3.426,22	0,00	3.426,22	**3.340**	**409.123**	€ -	€ 20.065.814	€ -	€ -	€ -	€ 7.661.315	€ -	€ **27.727.129**
2.4	BPD Ontwikkeling B.V.	OHN00A 01443G0000	13.964	Nee	5.733,35	0,00	5.733,35	**5.733**	**5.733**	€ -	€ 281.197	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ **281.197**
3.1	Overes, dhr. J.A.A.	OHN00A 01288G0000	665	Ja	733,12	1,39	734,51	**665**	**665**	€ -	€ 32.616	€ -	€ -	€ -	€ 106	€ -	€ **32.721**
3.2	Overes, dhr. J.A.A.	OHN00A 00601G0000	350	Ja	234,14	0,00	234,14	**350**	**350**	€ -	€ 17.166	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ **17.166**
4.1	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.	OHN00A 00204G0000	4.380	Ja	4.291,23	0,00	4.291,23	**4.380**									
4.1		OHN00A 00205G0000	1.270	Ja	1.281,33	0,00	1.281,33	**1.270**									
4.1		OHN00A 00586G0000	470	Ja	545,07	0,00	545,07	**470**									
4.1		OHN00A 00602G0000	18.180	Ja	18.343,47	0,00	18.343,47	**18.180**									
4.1		OHN00A 00630G0000	21.150	Ja	21.603,39	0,00	21.603,39	**21.150**									
4.1		OHN00A 00631G0000	300	Ja	295,31	0,00	295,31	**300**									
4.1		OHN00A 00632G0000	4.620	Ja	4.666,40	0,00	4.666,40	**4.620**									
4.1		OHN00A 01664G0000	1.416	Ja	1.387,36	0,00	1.387,36	**1.416**									
4.1		OHN00A 01785G0000	5.423	Ja	5.306,34	209,73	5.516,07	**5.423**									
4.1		OHN00A 01786G0000	27.837	Ja	11.656,79	16.660,96	28.317,75	**27.837**									
4.1		OHN00A 01787G0000	2.027	Ja	2.062,23	0,00	2.062,23	**2.027**									
4.1		OHN00A 01788G0000	37.271	Ja	15.892,49	22.021,97	37.914,46	**37.271**									
4.1		OHN00A 01789G0000	39.452	Ja	39.416,81	715,31	40.132,12	**39.452**	**163.796**	€ -	€ 8.033.526	€ -	€ -	€ -	€ 3.016.391	€ -	€ **11.049.917**
4.2	ASR Dutch Farmland Custodian B.V.	OHN00A 01790G0000	6.501	Ja	2.666,88	3.737,35	6.404,23	**6.501**									
4.2		OHN00A 01791G0000	711	Ja	700,54	0,00	700,54	**711**									
4.2		OHN00A 01792G0000	13.908	Ja	5.808,22	7.892,39	13.700,61	**13.908**									
4.2		OHN00A 01819G0000	1.164	Ja	1.141,54	11,36	1.152,90	**1.164**									
4.2		OHN00A 01820G0000	7.306	Ja	2.925,26	4.311,93	7.237,19	**7.306**	**29.590**	€ -	€ 1.451.269	€ -	€ -	€ -	€ 1.214.922	€ -	€ **2.666.190**
€ 5	Weststeijn, mevr. J.	OHN00A 00603G0000	17.020	Ja	17.162,91	0,00	17.162,91	**17.020**									
€ 5		OHN00A 00604G0000	242	Ja	184,85	0,00	184,85	**242**									
€ 5		OHN00A 01765G0000	22.720	Nee	11.082,42	12.040,80	23.123,22	**23.123**	**40.385**	€ -	€ 1.980.730	€ -	€ -	€ -	€ 916.981	€ -	€ **2.897.712**
€ 6	AM B.V.	OHN00A 00207G0000	9.890	Ja	10.112,05	0,00	10.112,05	**9.890**									
€ 6		OHN00A 00545G0000	11.970	Ja	11.997,20	0,00	11.997,20	**11.970**									
€ 6		OHN00A 00553G0000	17.230	Ja	17.579,05	0,00	17.579,05	**17.230**									
€ 6		OHN00A 00554G0000	570	Ja	586,14	0,00	586,14	**570**									
€ 6		OHN00A 00587G0000	7.130	Ja	7.336,29	0,00	7.336,29	**7.130**									
€ 6		OHN00A 00588G0000	12.830	Ja	12.912,34	0,00	12.912,34	**12.830**									
€ 6		OHN00A 00589G0000	400	Ja	284,01	0,00	284,01	**400**									
€ 6		OHN00A 01665G0000	1.264	Ja	1.237,83	0,00	1.237,83	**1.264**									
€ 6		OHN00A 01793G0000	2.243	Ja	1.003,11	1.274,06	2.277,17	**2.243**									
€ 6		OHN00A 01794G0000	707	Ja	718,29	0,00	718,29	**707**									
€ 6		OHN00A 01795G0000	13.960	Ja	5.985,29	8.189,18	14.174,47	**13.960**									
€ 6		OHN00A 01796G0000	12.583	Ja	5.433,06	7.613,44	13.046,50	**12.583**									
€ 6		OHN00A 01797G0000	76	Ja	43,44	35,09	78,53	**76**									
€ 6		OHN00A 01798G0000	2.112	Ja	1.389,28	800,22	2.189,50	**2.112**									
€ 6		OHN00A 01799G0000	8.589	Ja	3.717,21	5.187,41	8.904,62	**8.589**									
€ 6		OHN00A 01800G0000	12.566	Ja	5.443,98	7.578,75	13.022,73	**12.566**									
€ 6		OHN00A 01801G0000	2.025	Ja	1.328,68	770,32	2.099,00	**2.025**									
€ 6		OHN00A 01802G0000	8.029	Ja	3.486,18	4.834,21	8.320,39	**8.029**									
€ 6		OHN00A 01803G0000	943	Ja	410,51	557,01	967,52	**943**									
€ 6		OHN00A 01804G0000	3.185	Ja	2.092,66	1.173,70	3.266,36	**3.185**									
€ 6		OHN00A 01805G0000	14.042	Ja	6.005,44	8.396,55	14.401,99	**14.042**									
€ 6		OHN00A 01806G0000	273	Ja	257,70	14,39	272,09	**273**									
€ 6		OHN00A 01807G0000	327	Ja	131,47	193,79	325,26	**327**									
€ 6		OHN00A 01808G0000	2.096	Ja	2.107,47	3,52	2.110,99	**2.096**									
€ 6		OHN00A 01809G0000	784	Ja	320,04	469,12	789,16	**784**									
€ 6		OHN00A 01810G0000	1.213	Ja	1.188,11	0,55	1.188,66	**1.213**									
€ 6		OHN00A 01811G0000	3.777	Ja	1.496,14	2.205,35	3.701,49	**3.777**									
€ 6		OHN00A 01812G0000	20.466	Ja	8.533,73	11.985,27	20.519,00	**20.466**									
€ 6		OHN00A 01813G0000	1.184	Ja	1.174,59	12,95	1.187,54	**1.184**									
€ 6		OHN00A 01816G0000	1.129	Ja	1.118,72	5,52	1.124,24	**1.129**									
€ 6		OHN00A 01817G0000	12.133	Ja	4.883,62	7.198,62	12.082,24	**12.133**	**185.726**	€ -	€ 9.109.103	€ -	€ -	€ -	€ 5.216.623	€ -	€ **14.325.726**
€ 7	Salm, dhr. H.P.J. van der; Salm, dhr. P.J.J. van der	OHN00A 00565G0000	15.160	Ja	7.670,35	7.099,91	14.770,26	**15.160**									
€ 7		OHN00A 00566G0000	16.700	Ja	7.978,47	8.465,80	16.444,27	**16.700**									
€ 7		OHN00A 00567G0000	400	Ja	321,43	0,00	321,43	**400**									
€ 7		OHN00A 00568G0000	16.330	Ja	16.729,37	0,00	16.729,37	**16.330**									
€ 7		OHN00A 01639G0000	18.295	Nee	9.876,32	7.423,67	17.299,99	**17.300**	**65.890**	€ -	€ 3.231.635	€ -	€ -	€ -	€ 1.750.783	€ -	€ **4.982.418**
€ 8	Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed Lvi B.V.	OHN00A 00513G0000	15.310	Ja	11.275,57	4.246,81	15.522,38	**15.310**									
€ 8		OHN00A 01582G0000	3.980	Ja	2.261,69	1.691,41	3.953,10	**3.980**									
€ 8		OHN00A 01586G0000	188.250	Ja	123.820,44	65.681,02	189.501,46	**188.250**									
€ 8		OHN00A 01655G0000	5.540	Ja	4.201,96	1.637,50	5.839,46	**5.540**									
€ 8		OHN00A 01658G0000	6.930	Ja	4.839,82	2.054,39	6.894,21	**6.930**	**220.010**	€ -	€ 10.790.593	€ -	€ -	€ -	€ 5.735.407	€ -	€ **16.526.000**
€ 9	Remundt, mevr. M.P.M. van	OHN00A 01668G0000	5.019	Nee	1.035,10	1.525,77	2.560,87	**2.561**									
€ 9		OHN00A 01744G0000	106	Nee	34,79	51,27	86,06	**86**									
€ 9		OHN00A 01746G0000	39	Ja	12,93	19,05	31,98	**39**									
€ 9		OHN00A 01751G0000	205	Nee	11,00	16,21	27,21	**27**	**2.713**	€ -	€ 133.068	€ -	€ -	€ -	€ 122.787	€ -	€ **255.855**
10.1	Piluha B.V.	OHN00A 01561G0000	41.140	Nee	19.966,62	19.160,38	39.127,00	**39.127**									
10.1		OHN00A 01761G0000	8.840	Ja	3.657,22	5.390,85	9.048,07	**8.840**	**47.967**	€ -	€ 2.352.586	€ -	€ -	€ 54.578	€ 1.869.728	€ -	€ **4.276.891**
10.2	Piluha B.V.	OHN00A 01564G0000	14.440	Nee	6.889,36	7.653,90	14.543,26	**14.543**	**14.543**	€ -	€ 713.288	€ -	€ -	€ -	€ 582.892	€ -	€ **1.296.179**
€ 11	Verhoef, mevr. M.G.C.	OHN00A 01461G0000	4.390	Nee	3.842,04	171,63	4.013,67	**4.014**	**4.014**	€ -	€ 196.854	€ -	€ -	€ -	€ 13.071	€ -	€ **209.925**
€ 12	Onroerend Goed Maatschappij Stormpolder I B.V.	OHN00A 01373G0000	21.403	Nee	11.996,92	7.881,21	19.878,13	**19.878**									
€ 12		OHN00A 01467G0000	11.190	Ja	8.045,46	3.119,76	11.165,22	**11.190**	**31.068**	€ -	€ 1.523.765	€ -	€ -	€ 225.564	€ 837.792	€ -	€ **2.587.120**
€ 13	Volker Wessels Grondparticipaties West B.V.	OHN00A 00394G0000	360	Ja	146,26	215,59	361,85	**360**									
€ 13		OHN00A 00395G0000	209	Ja	95,63	140,95	236,58	**209**									
€ 13		OHN00A 00397G0000	13.420	Ja	5.552,14	7.953,68	13.505,82	**13.420**									
€ 13		OHN00A 00398G0000	149	Ja	135,49	16,60	152,09	**149**									
€ 13		OHN00A 00400G0000	1.090	Ja	444,93	655,85	1.100,78	**1.090**									
€ 13		OHN00A 00410G0000	16.280	Ja	6.730,95	9.387,10	16.118,05	**16.280**									
€ 13		OHN00A 00411G0000	14.800	Ja	6.156,03	8.609,91	14.765,94	**14.800**									
€ 13		OHN00A 00412G0000	156	Ja	165,97	0,00	165,97	**156**									
€ 13		OHN00A 00413G0000	1.190	Ja	1.197,00	4,78	1.201,78	**1.190**									
€ 13		OHN00A 01523G0000	114.224	Ja	62.021,36	52.381,42	114.402,78	**114.224**	**161.878**	€ -	€ 7.939.455	€ -	€ -	€ -	€ 6.044.202	€ -	€ **13.983.657**
€ 14	Kroes, dhr. N.C.	OHN00A 01524G0000	1.000	Ja	400,50	590,35	990,85	**1.000**									
€ 14		OHN00A 01525G0000	3.630	Nee	906,00	1.335,48	2.241,48	**2.241**	**3.241**	€ 950.000	€ 109.935	€ -	€ -	€ 53.166	€ 146.664	€ -	€ **1.259.765**
15.1	Bewest Vastgoed B.V.	OHN00A 00402G0000	690	Nee	53,48	78,82	132,30	**132**									
15.1		OHN00A 00408G0000	2.690	Nee	980,90	1.445,88	2.426,78	**2.427**	**2.559**	€ -	€ 125.512	€ -	€ -	€ 7.192	€ 116.115	€ -	€ **248.820**
15.2	Bewest Vastgoed B.V.	OHN00A 00393G0000	2.110	Nee	851,96	1.255,82	2.107,78	**2.108**									
15.2		OHN00A 00401G0000	2.230	Nee	838,32	1.235,72	2.074,04	**2.074**	**4.182**	€ -	€ 205.101	€ -	€ -	€ -	€ 189.746	€ -	€ **394.847**
€ 16	van stralen bv	OHN00A 00971G0000	200	Ja	218,72	0,00	218,72	**200**									
€ 16		OHN00A 01032G0000	3.010	Ja	1.398,02	1.763,36	3.161,38	**3.010**									
€ 16		OHN00A 01033G0000	650	Ja	247,76	365,97	613,73	**650**									

| | | |

Bijlage 7 Eigendommenkaart met te slopen panden kostenverhaal Gnephoek

Gemeente Alphen aan den Rijn

Wijziging Omgevingsplan Alphen aan den Rijn
locatie Gnephoek
Eigendommenkaart
Datum 26-02-2026 Schaal 1:8.000 op A3

N
W O
Z

Legenda

①	Pandnummer
1.1	Nummer gerechtigde en eigendom
1234	Kadastraal nummer
	Grens kostenverhaalsgebied
	Grens wijziging omgevingsplan
	Kadastrale lijn
	Ruimtelijk ontwerp
	BGT
	Pand (BAG)
	Ligplaats (BAG)

ROGEO
ruimte voor ontwikkeling
www.rogeo.nl - info@rogeo.nl - 088 700 60 00

Bijlage 8 Raming sloopkosten opstallen kostenverhaal Gnephoek

Raming sloopkosten opstallen tbv kostenverhaalsberekening Gnephoek

Obv Bouwkostenkompas

Eenheidsprijzen per m3		Opslag asbestr	25%
		Indien bouwjaar <	1980
Woonhuis	€ 30,00		
Bedrijf	€ 7,00		
Mestsilo	€ 10,00		
Schuur bij bedrijf	€ 5,00		
Kantoor	€ 13,00		
Schuur en woning	€ 30,00		
Loods en kantoor	€ 13,00		
Kas	€ 3,00		
Tuinhuis	€ 5,00		
Schuur en kas	€ 3,00		
Schuur	€ 5,00		

Pandnr	Eigenaarnr	Eigendomnr	pandidentificatie	bouwjaar	M3 openbaar	M3 uitgeefbaar	Omschrijving	€ / m3	A	B
2	1	1.4	0484100000021835	1920	323	476	Woonhuis	€ 37,50	€ 12.120,30	€ 17.865,71
6	10	10.1	0484100000021024	1996	2075	3059	Bedrijf	€ 7,00	€ 14.526,43	€ 21.412,42
7	10	10.1	0484100000021275	1990	230	338	Mestsilo	€ 10,00	€ 2.295,43	€ 3.383,53
8	12	12	0484100000021002	1984	56	0	Schuur bij bedrijf	€ 5,00	€ 279,78	€ 0,00
9	12	12	0484100000021125	1950	430	634	Kantoor	€ 16,25	€ 6.986,33	€ 10.298,08
10	12	12	0484100000021316	1987	7627	11243	Schuur bij bedrijf	€ 5,00	€ 38.137,44	€ 56.215,80
11	12	12	0484100000021549	1990	12769	1075	Bedrijf	€ 7,00	€ 89.380,84	€ 7.524,15
12	12	12	0484100000046515	2019	513	756	Kantoor	€ 13,00	€ 6.663,44	€ 9.822,12
13	12	12	0484100002029048	2023	51	0	Schuur bij bedrijf	€ 5,00	€ 255,60	€ 0,00
14	14	14	0484100000021314	2007	803	1184	Bedrijf	€ 7,00	€ 5.622,56	€ 8.287,84
	14	14	0484100000021481	1988	2	2	Mestsilo	€ 10,00	€ 15,06	€ 22,20
14	14	14	0484100000021314	2007	1471	2169	Bedrijf	€ 7,00	€ 10.299,96	€ 15.182,47
43	14	14	0484100000021352	2007	92	135	Schuur bij bedrijf	€ 5,00	€ 458,47	€ 675,80
15	14	14	0484100000021481	1988	203	300	Mestsilo	€ 10,00	€ 2.034,83	€ 2.999,41
	15	15.1	0484100000021276	1977	89	131	Schuur bij bedrijf	€ 6,25	€ 553,52	€ 815,90
17	16	16	0484100000030196	1910	1759	2593	Schuur en woning	€ 37,50	€ 65.969,03	€ 97.240,45
18	16	16	0484100000030375	1988	41	60	Schuur bij bedrijf	€ 5,00	€ 204,05	€ 300,78
19	16	16	0484100000030544	1910	389	377	Schuur bij bedrijf	€ 6,25	€ 2.430,54	€ 2.354,89
18	16	16	0484100000030375	1988	48	71	Schuur bij bedrijf	€ 5,00	€ 240,76	€ 354,89
22	19	19	0484100000021413	1988	3527	5200	Bedrijf	€ 7,00	€ 24.692,25	€ 36.397,16
23	19	19	0484100000021416	1975	2049	3020	Loods en kantoor	€ 16,25	€ 33.291,01	€ 49.072,01
24	20	20	0484100000021627	1965	7126	9675	Loods en kantoor	€ 16,25	€ 115.803,14	€ 157.211,89
25	20	20	0484100000022219	1965	196	2	Schuur bij bedrijf	€ 6,25	€ 1.222,33	€ 15,07
26	20	20	0484100000042425	2014	47	70	Schuur bij bedrijf	€ 5,00	€ 236,03	€ 347,91
27	21	21.2	0484100000022037	1965	252	372	Kantoor	€ 16,25	€ 4.099,32	€ 6.042,53
30	24	24	0484100000047219	1994	52	77	Kas	€ 3,00	€ 156,84	€ 231,19
32	25	25.1	0484100000051459	2020	30	44	Kas	€ 3,00	€ 89,92	€ 132,54
33	25	25.1	0484100002026825	2003	30	44	Kas	€ 3,00	€ 90,07	€ 132,77
34	25	25.2	0484100000047343	1995	10	15	Kas	€ 3,00	€ 30,77	€ 45,36
35	29	29	0484100002026454	2002	20	29	Tuinhuis	€ 5,00	€ 97,50	€ 143,73
31	27	27	0484100002026826	2003	68	100	Tuinhuis	€ 5,00	€ 338,02	€ 498,25
36	28	28	0484100000047806	2002	35	52	Schuur en kas	€ 3,00	€ 105,24	€ 155,13
37	29	29	0484100000047390	1996	6	8	Tuinhuis	€ 5,00	€ 28,61	€ 42,18
38	29	29	0484100002028554	2003	103	151	Kas	€ 3,00	€ 307,56	€ 453,35
39	30	30	0484100000047391	1996	11	17	Kas	€ 3,00	€ 34,31	€ 50,57
41	31	31	0484100000021776	1979	188	278	Bedrijf	€ 8,75	€ 1.649,31	€ 2.431,13
40	31	31	0484100000021777	1987	3829	5644	Bedrijf	€ 7,00	€ 26.801,14	€ 39.505,74
41	32	32	0484100000021776	1979	1364	2011	Bedrijf	€ 8,75	€ 11.936,92	€ 17.595,41
41	32	32	0484100000021776	1979	1085	1600	Bedrijf	€ 8,75	€ 9.497,27	€ 13.999,27
41	32	32	0484100000021776	1979	234	345	Bedrijf	€ 8,75	€ 2.050,75	€ 3.022,87
42	33	33	0484100000021775	1979	5524	3744	Bedrijf	€ 8,75	€ 48.338,50	€ 32.760,88
42	34	34	0484100000021775	1979	3443	1523	Bedrijf	€ 8,75	€ 30.124,73	€ 13.322,70
53	16	16	0484100000031010	1920	207	0	Woonhuis	€ 37,50	€ 7.749,00	€ 0,00
54	16	16	0484100000031011	1920	53	0	Woonhuis	€ 37,50	€ 1.999,35	€ 0,00
54	16	16	0484100000031011	1920	124	0	Woonhuis	€ 37,50	€ 4.649,40	€ 0,00
56	16	16	0484100000030987	1988	1186	0	Schuur	€ 5,00	€ 5.928,97	€ 0,00
57	16	16	0484100000031274	1994	1453	0	Schuur	€ 5,00	€ 7.264,60	€ 0,00
55	16	16	0484100000051575	2020	87	0	Schuur	€ 5,00	€ 436,14	€ 0,00
57	16	16	0484100000031274	1994	7053	0	Schuur	€ 5,00	€ 35.263,20	€ 0,00
Buiten kostenverhaalsgebied										
6	10	10.1	0484100000021024	1996	748	1103	Bedrijf	€ 7,00	€ 5.238,52	€ 7.721,74
43	14	14	0484100000021352	2007	31	46	Schuur bij bedrijf	€ 5,00	€ 155,53	€ 229,26
14	14	14	0484100000021314	2007	415	611	Bedrijf	€ 7,00	€ 2.903,17	€ 4.279,36
	15	15.1	0484100000021276	1977	377	555	Schuur bij bedrijf	€ 6,25	€ 2.353,56	€ 3.469,23
2	1	1.4	0484100000021835	1920	5	8	Woonhuis	€ 37,50	€ 198,53	€ 292,64
					69.940	60.945			**€ 643.635,90**	**€ 644.358,30**

waalpartners.nl

waalpartners civil engineering

Projectgegevens

Opdrachtgever	Gemeente Alpen aan den Rijn
Projectnaam	Gnephoek
Projectnummer	40666
Memonummer	Me02AvdB40666
Onderwerp	Onderbouwing bouw- en woonrijp maken Gnephoek
Auteur	[redacted]
Status	Definitief
Datum	20-03-2026
Wijzigingsnummer	03

Onderbouwing bouw- en woonrijp maken Gnephoek

In de gemeente Alphen aan de Rijn wordt de Gnephoek ontwikkeld. Deze memo beschrijft de uitgangspunten van de civiele kosten bouw- en woonrijp maken. Hierin werkt Waalpartners samen met Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Het aquaduct en fietsbrug kennen een eigen kostenraming opgesteld door Sweco.

A. <u>Voorbelasting:</u>
De vormgeving van de voorbelasting is gebaseerd op de het bouwrijp advies van Sweco [51025202, versie D1 d.d. 11-09-2025, NL25-648800269-145624]. Daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- Ontwerppeil -1,18m NAP;
- Restzettingseis 10 cm in 30 jaar;
- Zettingsperiode van 1 jaar;
- Verticale drainage

De bypass, ontwikkelvelden en hoofdstructuur worden integraal voorbelast met zand (m.u.v. het groen in de hoofdstructuur, daar wordt voorbelast met gebiedseigen grond). Daar waar riolering komt wordt er voorgesleufd en t.p.v. de te dempen watergangen wordt een extra overhoogte aangebracht. Het natuurgebied en toekomstig water wordt niet voorbelast. De voorbelasting zal gefaseerd worden uitgevoerd uitgaande van 9 fases, zodat een deel van de voorbelasting steeds uit een vorige fase kan worden hergebruikt. Uitgangspunt is dat de aanvoer van het zand via een nog in te richten loswal plaats zal gaan vinden. Een deel van de gebiedseigengrond zal moeten worden afgevoerd.



Figuur 1: globale fasering voorbelasting

B. <u>Ophogen Polderkade:</u>
De polderkade tussen de Gnephoek en Vrouwgeest polder wordt opgehoogd met gebiedseigengrond vanuit de Gnephoek. Op de polderkade komt een fietspad van zwart asfalt 4,0 m breed, op een puinfundering. Riolering, bomen en verlichting zijn niet voorzien.

C. Bypass:

De Bypass heeft een totale breedte van 30m, bestaande uit:

- 2x rijbaan breed 4,5m;
- 2x fietspad van roodasfalt, breed 3,5m;
- 5x tussenliggende bermen met een gezamenlijke breedte van 14m;
- 3 rijen bomen met een h.o.h. afstand van 10m;
- 4 rijen lichtmasten met een h.o.h. afstand van 20m;
- 2 x gescheiden rioolstelsel inclusief huisaansluitingen;

Tevens zijn hier drie kruisingen opgenomen voorzien van een verkeerslichtinstallatie.

D. Ontwikkelgebied:

De opbouw van de verhardingen is per deelgebied berekend en onder te verdelen in “Hoogstedelijk”, “Stedelijk” en “Dorps/Landelijk”, ieder met zijn eigen kwaliteitsniveau. De vermelde eenheidsprijs per m2 in de begroting is een gewogen gemiddelde van de drie verschillende kwaliteitsniveaus. Zie ook bijgaande eenheidsprijzen in onderstaand tabel.

Uitgangspunt is een gemiddeld normatief profiel van 10,0m, bestaande uit 5m rijbaan, 2,5m trottoir en 2,5m groen. Cunet en rioolsleuven zijn reeds aanwezig vanuit de voorbelastingfase. Onder de rijbaan is een gescheiden rioolstelsel van pvc 315/400mm opgenomen met huisaansluitingen. De bomen staan h.o.h. 10m en de lichtmasten 15m h.o.h. Met betrekking tot plaatsen van bomen is rekening gehouden met de zgn. 3/30/300 regel. Tijdens de bouwperiode worden tijdelijke bouwwegen aangelegd, zoveel mogelijk op de toekomstige rijbaan.

De parkeerhubs maken geen onderdeel uit van de civiele raming.

Aanbrengen rijbaan Hoogstedelijk	m2	€ 105,00	lev+aanbr straatbakstenen DF op zand met natuurstenen opsluiting
Aanbrengen rijbaan Stedelijk	m2	€ 93,00	lev+aanbr straatbakstenen DF op zand met uitgewassen betonband
Aanbrengen rijbaan Dorps/landelijk	m2	€ 86,00	lev+aanbr straatbakstenen KF op zand met grijze betonband
Aanbrengen parkeren Hoogstedelijk	m2	€ 95,00	lev+aanbr straatbakstenen DF op zand met natuurstenen opsluiting
Aanbrengen parkeren Stedelijk	m2	€ 83,00	lev+aanbr straatbakstenen DF op zand met uitgewassen betonband
Aanbrengen parkeren Dorps/landelijk	m2	€ 76,00	lev+aanbr straatbakstenen KF op zand met grijze betonband
Aanbrengen trottoir Hoogstedelijk	m2	€ 75,00	lev.+aanbr straatbakstenen WF op zand
Aanbrengen trottoir Stedelijk	m2	€ 55,00	lev.+aanbr betontegels uitgewassen op zand
Aanbrengen trottoir Dorps/landelijk	m2	€ 50,00	lev.+aanbr betontegels grijs op zand
Aanbrengen fietspad	m2	€ 83,00	lev.+aanbr rode verharding
Groen Hoogstedelijk	m2	€ 25,00	100% beplaning
Groen Stedelijk	m2	€ 20,00	50% beplanting / 50% grasmengsel
Groen Dorps/landelijk	m2	€ 15,00	10% beplanting / 90% grasmengsel
Lichtmasten Hoogstedelijk	st	€ 3.000,00	design
Lichtmasten Stedelijk	st	€ 2.875,00	standaard
Lichtmasten Dorps/landelijk	st	€ 2.500,00	paaltoppers
Bomen Hoogstedelijk	st	€ 2.000,00	25-30 - incl. grondverbetering
Bomen Stedelijk	st	€ 1.725,00	20-25 - incl. grondverbetering
Bomen Dorps/landelijk	st	€ 1.500,00	18-25 - incl. grondverbetering
Riolering	m1	€ 570,00	lev+aanbr. 2 strengen, kolken en bemaling en huisaansluitingen
Bouwweg	m2	€ 47,50	
Water	m2	€ 50,00	
Groen/wadi	m2	€ 30,00	
Spelen	won	€ 500,00	

Tabel 1: eenheidsprijzen per kwaliteitsniveau

E. Natuur:
Het natuurgebied wordt niet voorbelast. De toplaag van het huidige maaiveld, circa 0,20m dik wordt afgeplagd en afgevoerd. Dan wordt het gebied ingezaaid en 15% van het areaal voorzien van bosschage. Daarnaast worden er diverse aanpassingen gedaan in het watersysteem.

F. Hoofdstructuur Groen en Water:
Dit betreft de groen/blauwe structuur tussen de ontwikkelvelden. Deze delen worden voorbelast met gebiedseigen grond. Hierin is opgenomen:

- Groenstructuur, kosten voor openbaar groen;
- Waterstructuur, kosten voor profileren water en inrichten oevers;
- Langzaam verkeersroute, 8,4m brede verharding incl. verlichting, geen riolering;
- Fietsroutes 5,0m asfalt gefundeerd op lichte ophoogmaterialen;
- 2x toeslag voor een rotonde;
- 4x speelplaats voor 12-18 jaar oud.

G. Kunstwerken:
Uitgangspunt voor de verbinding in de brede groenzone tussen de waterplas en de zuidzijde is een tweetal ecologische duikers. Dit zijn betonnen duikers met een ecologische voorziening. Er is gerekend met 2 stuks met een doorsnede van 6 x 3m en een lengte van 30 m. De duikers dienen tevens als waterverbinding.

De volgende bruggen zijn voorzien:

- 5x Verkeersbrug wijkontsluiting 6 meter breed 14 meter lang;
- 6x Verkeersbrug buurtontsluiting 6 meter breed 10 meter lang,
- 31x Verkeersbrug locatie n.t.b.;
- 14x voetgangersbrug locatie n.t.b.

Gezien de stedenbouwkundige verbeelding zijn er een aantal harde oevers voorzien. Hierin is de aanname gedaan dat ca. 20% van de oevers binnen het woongebied worden uitgevoerd met een houten damwand.

H. Diversen:
De volgende overige posten zijn opgenomen:

- Centraal rioolgemaal, voor de inzameling van het afvalwater van de Gnephoek;
- Voorzieningen t.b.v. inpassing t.p.v. bestaande kavels zowel tijdens de uitvoeringsfase als in de eindsituatie;
- Millieustraat, micromilieu en brandweerplaatsen
- Inlaatconstructie vanuit de Oude Rijn
- Ontsluiting t.b.v. bedrijventerrein Gnephoek t.p.v. de rotonde. Rijbaan asfalt 9m, fietspad rood asfalt 3,5m, voetpad betontegels 2,5m. Incl. bomen en lichtmasten.

Bijlage 10 SSK-ramingen aquaduct en fietsbrug Gnephoek

Versie raming: A3 Concept — *Sweco Nederland BV - Afdeling Infrastructure Mobility*

Kostenoverzicht SSK-2018 — *Rekenmodel SSK-2018 versie 2.4.002*

	Directe kosten - benoemd	Directe kosten - nader te detailleren	Directe kosten	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal Prijspeil Q1-2025
Investeringskosten:							
Bouwkosten Deelraming Aquaduct 2x1	€ 25.885.022	€ 5.177.004	€ 31.062.026	€ 12.762.144	€ 43.824.170	€ 4.382.417	€ 48.206.587
Bouwkosten	**€ 25.885.022**	**€ 5.177.004**	**€ 31.062.026**	**€ 12.762.144**	**€ 43.824.170**	**€ 4.382.417**	**€ 48.206.587**
Engineeringskosten Deelraming Aquaduct 2x1	€ 7.450.109	€ -	€ 7.450.109	€ -	€ 7.450.109	€ -	€ 7.450.109
Engineeringskosten	**€ 7.450.109**	**€ -**	**€ 7.450.109**	**€ -**	**€ 7.450.109**	**€ -**	**€ 7.450.109**
Vastgoedkosten Deelraming Aquaduct 2x1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Vastgoedkosten	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Overige bijkomende kosten Deelraming Aquaduct 2x1	€ 2.191.209	€ -	€ 2.191.209	€ -	€ 2.191.209	€ 219.121	€ 2.410.329
Overige bijkomende kosten	**€ 2.191.209**	**€ -**	**€ 2.191.209**	**€ -**	**€ 2.191.209**	**€ 219.121**	**€ 2.410.329**
Objectoverstijgende risicoreservering						€ 5.456.266	€ 5.456.266
Verschuiving						€ -	€ -
Investeringskosten excl. BTW	**€ 35.526.339**	**€ 5.177.004**	**€ 40.703.344**	**€ 12.762.144**	**€ 53.465.488**	**€ 10.057.804**	**€ 63.523.292**
BTW	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Investeringskosten excl. BTW (reële kosten)	**€ 35.526.339**	**€ 5.177.004**	**€ 40.703.344**	**€ 12.762.144**	**€ 53.465.488**	**€ 10.057.804**	**€ 63.523.292**

Bandbreedte 70% (+/-35%) : met een 70%-betrouwbaarheidsinterval liggen de investeringskosten excl. BTW (reële kosten) tussen € 41.290.140 en € 85.756.444

Geraamde investeringskosten excl. BTW (reële kosten)	€ 63.523.292
Onzekerheidsreserve investeringen (opgave financier)	€ -
Reservering scopewijzigingen investeringen (opgave financier)	€ -
Gerealiseerde investeringskosten (opgave financier)	€ -
Aan te houden budget investeringskosten excl. BTW	**€ 63.523.292**

Kostenoverzicht SSK-2018 *Rekenmodel SSK-2018 versie 2.4.002*

	Directe kosten - benoemd	*Directe kosten - nader te detailleren*	*Directe kosten*	*Indirecte kosten*	*Voorziene kosten*	*Risicoreservering*	*Totaal Prijspeil Q1-2025*
Investeringskosten:							
Bouwkosten Deelraming Aanbrug zuid	€ 3.983.025	€ 796.605	€ 4.779.630	€ 1.963.759	€ 6.743.389	€ 674.339	€ 7.417.728
Bouwkosten Deelraming Waterkruisende deel	€ 5.488.675	€ 1.097.735	€ 6.586.410	€ 2.706.092	€ 9.292.502	€ 929.250	€ 10.221.753
Bouwkosten Deelraming Aanbrug noord	€ 1.002.200	€ 200.440	€ 1.202.640	€ 494.117	€ 1.696.757	€ 169.676	€ 1.866.432
Bouwkosten Deelraming Kleine brug noord	€ 1.021.150	€ 204.230	€ 1.225.380	€ 503.460	€ 1.728.840	€ 172.884	€ 1.901.724
Bouwkosten	**€ 11.495.050**	**€ 2.299.010**	**€ 13.794.060**	**€ 5.667.427**	**€ 19.461.487**	**€ 1.946.149**	**€ 21.407.636**
Engineeringskosten Deelraming Aanbrug zuid	€ 1.146.376	€ -	€ 1.146.376	€ -	€ 1.146.376	€ -	€ 1.146.376
Engineeringskosten Deelraming Waterkruisende deel	€ 1.579.725	€ -	€ 1.579.725	€ -	€ 1.579.725	€ -	€ 1.579.725
Engineeringskosten Deelraming Aanbrug noord	€ 288.449	€ -	€ 288.449	€ -	€ 288.449	€ -	€ 288.449
Engineeringskosten Deelraming Kleine brug noord	€ 293.903	€ -	€ 293.903	€ -	€ 293.903	€ -	€ 293.903
Engineeringskosten	**€ 3.308.453**	**€ -**	**€ 3.308.453**	**€ -**	**€ 3.308.453**	**€ -**	**€ 3.308.453**
Vastgoedkosten Deelraming Aanbrug zuid	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Vastgoedkosten Deelraming Waterkruisende deel	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Vastgoedkosten Deelraming Aanbrug noord	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Vastgoedkosten Deelraming Kleine brug noord	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Vastgoedkosten	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Overige bijkomende kosten Deelraming Aanbrug zuid	€ 337.169	€ -	€ 337.169	€ -	€ 337.169	€ 33.717	€ 370.886
Overige bijkomende kosten Deelraming Waterkruisende deel	€ 464.625	€ -	€ 464.625	€ -	€ 464.625	€ 46.463	€ 511.088
Overige bijkomende kosten Deelraming Aanbrug noord	€ 84.838	€ -	€ 84.838	€ -	€ 84.838	€ 8.484	€ 93.322
Overige bijkomende kosten Deelraming Kleine brug noord	€ 86.442	€ -	€ 86.442	€ -	€ 86.442	€ 8.644	€ 95.086
Overige bijkomende kosten	**€ 973.074**	**€ -**	**€ 973.074**	**€ -**	**€ 973.074**	**€ 97.307**	**€ 1.070.382**
Objectoverstijgende risicoreservering						€ 5.161.897	€ 5.161.897
Verschuiving						€ -	€ -
Investeringskosten excl. BTW	**€ 15.776.577**	**€ 2.299.010**	**€ 18.075.587**	**€ 5.667.427**	**€ 23.743.015**	**€ 7.205.353**	**€ 30.948.368**
BTW	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Investeringskosten excl. BTW (reële kosten)	**€ 15.776.577**	**€ 2.299.010**	**€ 18.075.587**	**€ 5.667.427**	**€ 23.743.015**	**€ 7.205.353**	**€ 30.948.368**

Bandbreedte 100%(+/-50%) : met een 70%-betrouwbaarheidsinterval liggen de investeringskosten excl. BTW (reële kosten) tussen € 15.474.184 en € 46.422.552

Geraamde investeringskosten excl. BTW (reële kosten)	€ 30.948.368
Onzekerheidsreserve investeringen (opgave financier)	€ -
Reservering scopewijzigingen investeringen (opgave financier)	€ -
Gerealiseerde investeringskosten (opgave financier)	€ -
Aan te houden budget investeringskosten excl. BTW	**€ 30.948.368**

Bijlage 11 Invulling plankostenscan kostenverhaal Gnephoek

Plankostenregels bij kostenverhaal Met tijdvak

Vragenlijst

Datum	19-3-2026	
Gemeente:	Alphen aan den Rijn	
Projectnaam:	Gnephoek	
Kostenverhaalsgebied:	Gnephoek	

Kostenverhaalmethode

0	Wat is de toegepaste kostenverhaalmethode?	Met tijdvak	Bij integrale gebiedsontwikkeling liggen tijdvak en eindbeeld in het omgevingsplan vast

Algemeen

Projectkenmerken

1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit? De voorbereidingstijd wordt door het systeem zelf berekend	17	jaar	De totale looptijd van het project is dan 19 jaar
2	Wat is de omvang van het kostenverhaalsgebied? Exclusief te handhaven percelen	2.133.091	m2	213,3091 ha.
3	Wat voor een kostenverhaalsgebied is het?	Uitleglocatie		Kostenverhaalsgebied, niet zijnde historisch gebied, buiten de bebouwde kom waarin > 70% van de gronden onbebouwd is waarbij kassen als onbebouwd beschouwd worden.
4	Betreft het een herstructurerings/transformatie opgave?	Nee, het betreft geen herstructurerings/transformatie opgave		
5	Wat zijn de (maximaal) beoogde kostenverhaalsplichtige bouwactiviteiten?			
	Woonfunctie	5.600		Aantal
	Bedrijven		m2	Uitgeefbaar
	Overige commerciële voorzieningen	14.531	m2	bvo
	Niet commerciële voorzieningen	27.925	m2	bvo
	De dichtheid is:	28,2		Woonequivalent per ha.: Suburbaan woon-werkmilieu
6	Hoeveel m2 openbaar gebied wordt in het kostenverhaalsgebied aangelegd?	1.420.155	m2	66,6% Openbaar gebied (groen, verharding en water)
a	Hoeveel hiervan is m2 verharding?	434.001	m2	30,6% Verharding
b	Dus is hiervan m2 groen/water	986.154	m2	69,4% Groen/Water

Planontwikkeling

7	Zijn de volgende onderzoeken nodig voor het kostenverhaalsgebied?	Ja	Beoordelingsplicht Milieu Effect Rapportage (MER)
		Ja	Nader onderzoek luchtkwaliteit
		Ja	Aanvullend archeologisch onderzoek
8	Worden de volgende stedenbouwkundige producten opgesteld?	Ja	Stedenbouwkundig plan
		Ja	Beeldkwaliteitsplan
		Ja	Inrichtingsplan openbare ruimte

Omgevingsrecht

9	Welk type plan wordt opgesteld?	Omgevingsplan	Gemeente past het omgevingsplan aan om bouwactiviteiten mogelijk te maken
10	Is het te wijzigen Omgevingsplan of nieuwe Omgevingsplan groter dan het kostenverhaalsgebied?	Ja	
	Zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit Omgevingsplan?	93,38161419 %	Van het totale Omgevingsplan

Inbreng en verwerving van onroerende zaken

		Waardering via Wet WOZ		Via onafhankelijke taxatie	
11	Hoeveel waardebepalingen moeten er worden verricht?		totaal	53	totaal
a	Waarvan aantal onbebouwde percelen		stuks	31	stuks
b	Waarvan aantal bebouwde percelen	0	stuks	22	stuks
12	Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven?	33	totaal		
a	Waarvan onbebouwde percelen	24	stuks		
b	Waarvan gebouwen met een woonfunctie	3	stuks		
c	Waarvan gebouwen met een industriefunctie, winkelfunctie of kantoorfunctie	6	stuks		
d	Waarvan bijzondere objecten	0	stuks		
13	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake?	27	stuks		
14	Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt				
a	Voor hoeveel onroerende zaken wordt een onteigeningsbeschikking voorbereid?		stuks		
b	In hoeveel van die gevallen komt het tot een bekrachtingsprocedure onteigeningsbeschikking?		stuks		
15	Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd?	Ja			

Civiele en cultuurtechniek

Slopen

16	Is sprake van sloop van onroerende zaken?	Ja		
a	Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden?	130885,00	m3	
b	Hoeveel procent van de te slopen onroerende zaken bevat agrarische bedrijven/kassen?	6,825839477	%	
	Hoeveel procent van de te slopen onroerende zaken bevat overige onroerende zaken?	93,17416052	%	
c	In hoeveel bestekken worden deze m3 gesloopt?	10,00		13.089 m3 gemiddeld per bestek
d	Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?	Ja		
e	Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest?	40,16	%	
f	Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed?	Procentuele verdeling		
	Onderhands	100	%	
	Openbaar		%	
	Europees		%	

Ophogen / voorbelasten

17	Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?	Ja		
a	Wordt er integraal of partieel opgehoogd?	Integraal		
b	In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?	9,00	deelplan/fase	
c	Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?	1,00	jaar	
d	Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?	2,25	m1	

Bouw en woonrijpmaken

18	Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken?	Ja		
a	Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed?	Procentuele verdeling		
	Onderhands	50	%	
	Openbaar	50	%	
	Europees		%	
b	Is er sprake van bodemsanering?	Ja		
c	Zo ja, in hoeveel procent van het kostenverhaalsgebied is hier sprake van?	5	%	

AANTEKENINGEN

1 *aantekeningen*

2 *aantekeningen*

3 *aantekeningen*

4 *aantekeningen*

5 *aantekeningen*

aantekeningen

7 *aantekeningen*

8 *aantekeningen*

9 *aantekeningen*

10 *aantekeningen*

11 *aantekeningen*

22 objectnummers in sloopoverzicht met te slopen opstallen, dus 31 onbebouwd

12 *aantekeningen*
Er zijn 33 objectnummers die niet uitsluitend bruto woonvelden bevatten

13 *aantekeningen*
Op basis van gemeentelijke kennis en afstemming met samenwerkingspartners

14 *aantekeningen*

15 *aantekeningen*

16 *aantekeningen*

Op basis van sloopoverzicht
Op basis van sloopoverzicht

Betreft aandeel gebouwen met bouwjaar voor 1980

17 *aantekeningen*

18 *aantekeningen*

Inschatting op basis van aanname dat kostenverhaalsgebied grotendeels niet vervuild is