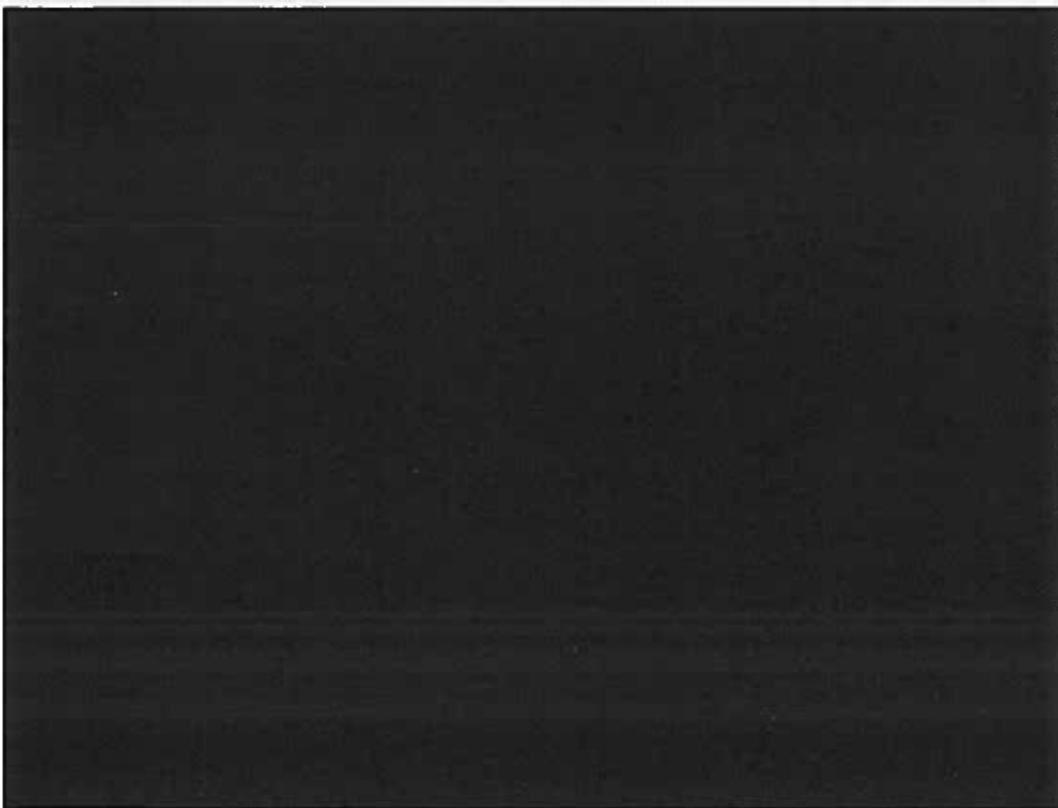


## TAXATIERAPPORT

Omvattende een begroting van de schadeloosstelling toekomend aan de eigenaar, conform artikel 40 van de Ontheingingswet betreffende een gedeelte van een perceel grasland gelegen aan [REDACTED] te Wapenveld

alsmede

een begroting van te vergoeden nadeelcompensatie als gevolg van [REDACTED]



Tot schadeloosstelling gerechtigde partij:

[REDACTED] 19 oktober 2011, definitief gemaakt 22 juli 2013

Versie: 1.0

Kenmerk: [REDACTED]

Paraaf taxateur: [REDACTED]

## Inhoud van het taxatierapport

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Inleidende informatie</b> .....                             | <b>4</b>  |
| 1.1 <i>Opdracht en opdrachtgever</i> .....                        | 4         |
| 1.2 <i>Deskundigen</i> .....                                      | 4         |
| 1.3 <i>Beknopte omschrijving van het object</i> .....             | 4         |
| 1.4 <i>Waarderingsgrondslag</i> .....                             | 6         |
| 1.5 <i>Doel van de taxatie</i> .....                              | 7         |
| 1.6 <i>Werk waarvoor onteigend wordt</i> .....                    | 7         |
| <b>2. Bijzondere aandachtspunten</b> .....                        | <b>9</b>  |
| <b>3. De ter onteigening aangewezen onroerende zaak</b> .....     | <b>10</b> |
| 3.1 <i>Eigenaar</i> .....   | 10        |
| 3.2 <i>Kadastrale gegevens</i> .....                              | 10        |
| <b>4. Gebruik</b> .....   | <b>11</b> |
| 4.1 <i>Gebruiker</i> .....  | 11        |
| 4.2 <i>Wijze van gebruik</i> .....                                | 11        |
| 4.3 <i>Jacht</i> .....  | 11        |
| 4.4 <i>Publiekrechtelijke situatie</i> .....                      | 11        |
| 4.5 <i>Zakelijke rechten</i> .....                                | 12        |
| 4.6 <i>Bijzonderheden/belemmeringen</i> .....                     | 12        |
| <b>5. Omschrijving van het object</b> .....                       | <b>13</b> |
| 5.1 <i>Plaatselijk bekend</i> .....                               | 13        |
| 5.2 <i>Omschrijving</i> .....                                     | 13        |
| <b>6. Omschrijving van het overblijvende onroerend goed</b> ..... | <b>15</b> |
| <b>7. Milieuaspecten</b> .....                                    | <b>16</b> |
| 7.1 <i>Geraadpleegde informatie</i> .....                         | 16        |
| 7.2 <i>Bijzonderheden</i> .....                                   | 16        |
| <b>8. Waarderingen</b> .....                                      | <b>17</b> |
| 8.1 <i>Waardebepalende factoren en courantheid</i> .....          | 17        |
| 8.2 <i>Uitgangspunten</i> .....                                   | 17        |
| 8.3 <i>Overwegingen</i> .....                                     | 17        |
| 8.3.1 <i>Waardedaling overblijvende</i> .....                     | 17        |
| 8.3.2 <i>Afbakening en benadering schadeloosstelling</i> .....    | 19        |
| 8.3.3 <i>Overige overwegingen</i> .....                           | 19        |

Kenmerk: 

Paraaf taxateur: 

|   |           |
|---|-----------|
| <b>9.0 Waardering schadeloosstelling uitgaande van variant 1 .....</b>  | <b>20</b> |
| 9.1 Vermogensschade.....  | 20        |
| 9.2 Inkomensschade.....   | 21        |
| 9.3 Bijkomende schade.....  | 22        |
| 9.4 Vergoeding tijdelijk gebruik.....                                   | 22        |
| 9.5 Recapitulatie.....  | 23        |
| <b>10.0 Waardering schadeloosstelling uitgaande van variant 2 .....</b> | <b>24</b> |
| 10.1 Vermogensschade.....   | 24        |
| 10.2 Inkomensschade.....  | 25        |
| 10.3 Bijkomende schade.....   | 26        |
| 10.4 Recapitulatie.....   | 26        |
| <b>11. Nadeelcompensatie [REDACTED] .....</b>                           | <b>27</b> |
| 11.1 Aanleiding.....  | 27        |
| 11.2 Voorwaarden/uitgangspunten omgevingsvergunning.....                | 28        |
| 11.3 Overige voorwaarden/uitgangspunten.....                            | 29        |
| 11.4 Schade.....  | 30        |
| 11.4.1 Gederfde inkomsten .....   | 30        |
| 11.4.2 Gederfd woongenot .....  | 31        |
| 11.4.3 Overige schade.....  | 32        |
| 11.4.4 Recapitulatie .....  | 35        |
| <b>12. [REDACTED] .....</b>   | <b>36</b> |
| <b>13. Verantwoording en aansprakelijkheid .....</b>                    | <b>36</b> |
| <b>Bijlagen.....</b>  | <b>37</b> |

## 1. Inleidende informatie

### 1.1 Opdracht en opdrachtgever

Datum opdracht: 5 april 2011  
Opname datum: 14 juli 2011  
Naam opdrachtgever: Dienst Landelijk Gebied  
Adres opdrachtgever: Rosendaalsestraat 64  
Postcode en plaats opdrachtgever: 6800 ED Arnhem  
Telefoon opdrachtgever: [REDACTED]  
Faxnummer opdrachtgever: [REDACTED]  
Email adres: [REDACTED]  
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door: [REDACTED]

### 1.2 Deskundigen



### 1.3 Beknopte omschrijving van het object



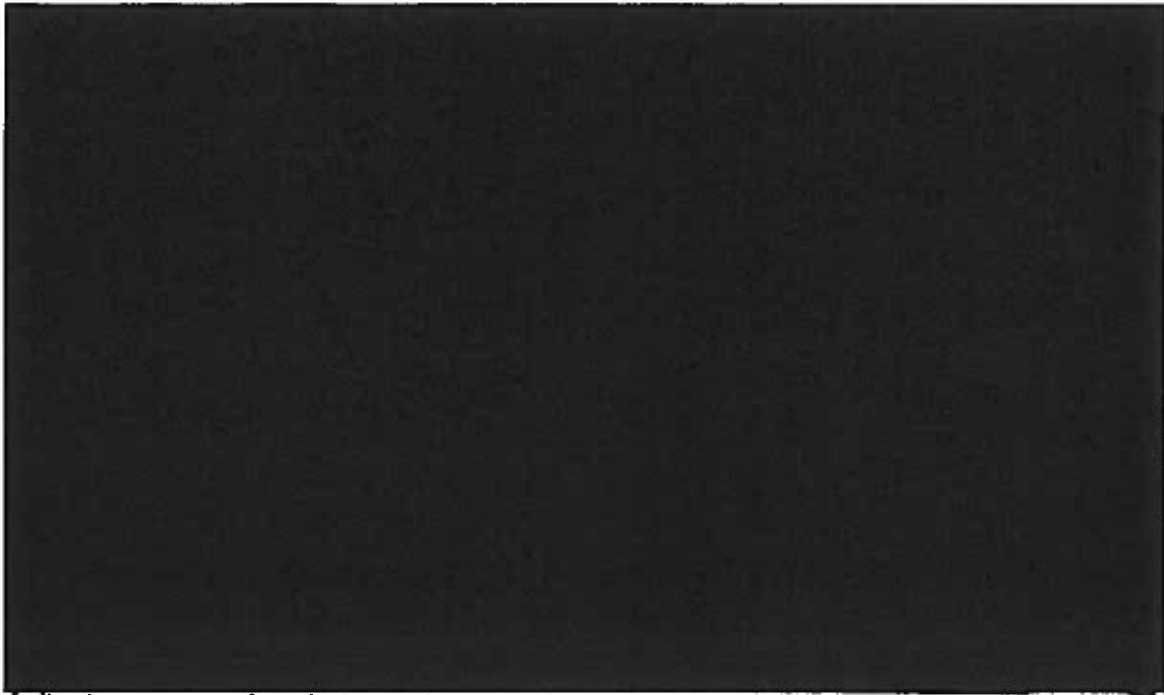
Van de bovengenoemde locatie, zijn in totaal 9 grondstukken – hierna gezamenlijk te noemen “het object”- benodigd met een gezamenlijke oppervlakte van [REDACTED] voor de realisatie van de hoogwatergeul Veessen-Wapenveld.

Met de hierboven genoemde grondstukken wordt bedoeld op de grondstukken zoals deze zijn aangegeven op de onderstaande situatieschets. Dit betreft een indicatieve weergave van de grondstukken aangezien er nog geen toereikende definitieve grondplanteekeningen voorhanden zijn. In dit rapport worden de grondplannummers aangehaald zoals deze zijn aangegeven op de onderstaande schets.

Kenmerk: [REDACTED]

Paraaf taxateur: [REDACTED]





*Indicatieve weergave benodigde grondstukken*

Het betreffen 3 grondstukken, rood gearceerd, met een gezamenlijke oppervlakte van [redacted] die permanent benodigd zijn en 6 grondstukken met een gezamenlijke [redacted] die tijdelijk benodigd zijn.

In de onderstaande tabel wordt schematisch de oppervlakte weergegeven van de bovengenoemde grondstukken alsmede een korte omschrijving van waarvoor de grondstukken benodigd zijn. In paragraaf 1.6 zal hier nader op worden ingegaan.

Kenmerk: [redacted]

Paraaf taxateur: [redacted]

| <i>Permanente bestand</i> |                    |                               |                    |
|---------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|
| Nr.                       | Kadastraal perceel | Oppervlakte (m <sup>2</sup> ) | Te gebruiken voor: |
| 1                         |                    |                               |                    |
| 2                         |                    |                               |                    |
| 3                         |                    |                               |                    |
| <b>Totale oppervlakte</b> |                    |                               |                    |
| <i>Temporeel bestand</i>  |                    |                               |                    |
| Nr.                       | Kadastraal perceel | Oppervlakte (m <sup>2</sup> ) | Te gebruiken voor: |
| 4                         |                    |                               |                    |
| 5                         |                    |                               |                    |
| 6                         |                    |                               |                    |
| 7                         |                    |                               |                    |
| 8                         |                    |                               |                    |
| 9                         |                    |                               |                    |
| <b>Totale oppervlakte</b> |                    |                               |                    |

\* [Redacted]

#### 1.4 Waarderingsgrondslag

- A. De vermogenswaarde conform artikel 40b Onteigeningswet. Dit artikel luidt als volgt:
1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.
  2. 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.
  3. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.
- B. Volledige schadeloosstelling conform de Onteigeningswet en relevante jurisprudentie. Artikel 40 van de Onteigeningswet bepaalt hierover het volgende: de schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt.

In dit rapport is tevens een schadeberekening opgenomen in het kader van nadeelcompensatie. Een veelgebruikte definitie voor nadeelcompensatie luidt als volgt:

“Vergoeding van schade, die een burger of bedrijf lijdt als gevolg van een besluit of activiteit van de overheid die in overeenstemming met de geldende wettelijke regelingen en in het algemeen belang wordt genomen, maar waardoor de betreffende burger of het bedrijf onevenredig grote schade lijdt die

Kenmerk: [Redacted]

Paraaf taxateur: [Redacted]

redelijkerwijs niet voor zijn rekening behoort te blijven en die niet reeds op andere wijze aan hem vergoed is of kan worden”.

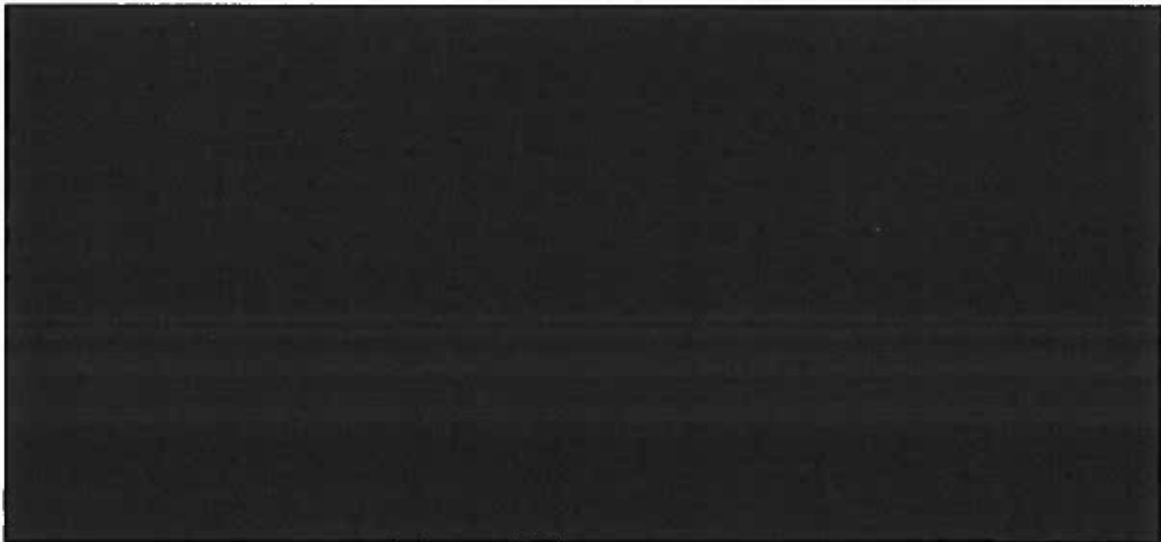
### **1.5 Doel van de taxatie**

Deze taxatie is opgesteld ten behoeve van het waarden van het onderhavige object met daarbij het vaststellen van de schadeloosstelling op onteigeningsbasis, in verband met aankoop in de minnelijke fase van onteigening in het kader van de PKB Ruimte voor de Rivier Hoogwatergeul Veessen-Wapenveld. Tevens is in dit rapport een schadevergoeding op basis van nadeelcompensatie opgenomen.

### **1.6 Werk waarvoor onteigend wordt**

De voorgenomen onteigening vindt plaats in het kader van het landelijke programma “Ruimte voor de Rivier” en als deelproject hiervan de aanleg van de Hoogwatergeul Veessen-Wapenveld. De planologische grondslag hiervoor wordt gevonden in een Rijksinpassingsplan.

Het werk bestaat uit de aanleg van een tweetal nieuwe dijken met bijkomende werken. De dijken zullen in noord-zuid richting komen te lopen. Nabij de westdijk is natuurcompensatie voorzien en nabij de oostdijk is het noodzakelijk om een nieuwe watergang aan te leggen. Verder zijn als bijkomende werken voorzien de aanleg van tijdelijke werkwegen en werkterreinen, diverse kunstwerken alsmede kabels- en leidingenstroken. De dijken doorsnijden een bestaand binnendijks gebied dat voornamelijk agrarisch in gebruik is.



- Voor het onder A. genoemde dient grondstuk 1 met een oppervlakte van [redacted] blijvend te worden verworven;
- Voor het onder B. genoemde dient grondstuk 5 met een oppervlakte van [redacted] tijdelijk in gebruik genomen te worden;
- Voor het onder C. genoemde dient grondstuk 4 met een oppervlakte van [redacted] tijdelijk in gebruik genomen te worden;
- Voor het onder D. genoemde dienen de grondstukken 2 en 3 met een oppervlakte van respectievelijk [redacted] en [redacted] blijvend te worden verworven;
- Voor het onder E. genoemde dient grondstuk 6 met een oppervlakte van [redacted] tijdelijk in gebruik genomen te worden. Grondstuk 1 zal tevens tijdelijk gebruikt

Kenmerk: [redacted]

Paraaf taxateur: [redacted]



worden ten behoeve van het onder E. genoemde maar zal ten behoeve van [REDACTED]

- Voor het onder F. genoemde dienen de grondstukken 7 en 8 met een oppervlakte van elk [REDACTED] gezamenlijk [REDACTED] tijdelijk in gebruik genomen te worden;
- Voor het onder G. genoemde dient grondstuk 9. met een oppervlakte van [REDACTED] [REDACTED] tijdelijk in gebruik genomen te worden.

Het tijdelijk gebruik wordt bij voorkeur gerealiseerd op basis van een (werkstrook)overeenkomst. Indien hierover niet tot overeenstemming kan worden gekomen, kan ingevolge artikel 5.24 van de Waterwet een gedoogplicht worden opgelegd. Onteigening van de gronden die tijdelijk benodigd zijn, is ook mogelijk.

Kenmerk. [REDACTED]

Paraaf taxateur. [REDACTED]



## 2. Bijzondere aandachtspunten

- |  |        |
|--|--------|
| a. Bij de taxatie van de gebouwen zijn waardebeïnvloedende bijzondere lasten of beperkingen naar voren gekomen.  | N.v.t. |
| b. Bij de taxatie van de landerijen zijn waardebeïnvloedende bijzondere lasten of beperkingen naar voren gekomen.  | Nee    |
| c. De waarde van de gebouwen wijkt meer dan 25 % af van soortgelijke objecten in dezelfde regio.   | N.v.t. |
| d. De aard of kwaliteit van de gebouwen wijkt aanmerkelijk af van vergelijkbare objecten in dezelfde regio.  | N.v.t. |
| e. De onderhouds- of bouwkundige staat van de gebouwen is op enig punt beschreven als "matig" of "slecht".   | N.v.t. |
| f. De te verwachten kosten voor herstel van direct noodzakelijk achterstallig onderhoud bedragen meer dan 10% van de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van de gebouwen.        | N.v.t. |
| g. De aard, kwaliteit of onderhoudstoestand van de landerijen wijkt aanmerkelijk af van vergelijkbare landerijen in dezelfde regio.  | Nee    |
| h. Bij de taxatie is belastende informatie over verontreiniging naar voren gekomen.  | Nee    |
| i. Er is een indicatie dat een ander dan de eigenaar in het object gaat wonen.   | N.v.t. |
| j. Er is een indicatie dat een ander dan de eigenaar de landerijen in gebruik heeft genomen.   | Nee    |
| k. Het gebruik van het object is overeenkomstig de bestemming.   | Ja     |
| l. Zijn er bijzondere omstandigheden die van invloed kunnen zijn op de toekomstige waarde: uitbreiding van de gemeente, geluidshinder, verontreinigingen, verscherping van regelgeving en milieuwetgeving. | Nee    |

Kenmerk: [REDACTED]

Paraaf taxateur: [REDACTED]

### 3. De ter onteigening aangewezen onroerende zaak

#### 3.1 Eigenaar

[Redacted] (geboortedatum [Redacted])  
[Redacted]  
Telefoon: [Redacted]  
Aandeel [Redacted]

en

Maria Broere (geboortedatum [Redacted])  
[Redacted]  
Telefoon [Redacted]  
Aandeel [Redacted]

#### 3.2 Kadastrale gegevens

Permanent te verwerven grond:

| Gemeente                      | Sectie | Nummer | Totale oppervlakte |     |     | Permanent benodigd |     |     | Oppervlakte overblijvende |     |     | Omschrijving | Grondstuk |
|-------------------------------|--------|--------|--------------------|-----|-----|--------------------|-----|-----|---------------------------|-----|-----|--------------|-----------|
|                               |        |        | Ha.                | Are | Ca. | Ha.                | Are | Ca. | Ha.                       | Are | Ca. |              |           |
| Permanent te verwerven grond: |        |        |                    |     |     |                    |     |     |                           |     |     |              |           |
| [Redacted]                    |        |        |                    |     |     |                    |     |     |                           |     |     | 1 en 2<br>3  |           |
| Totaal                        |        |        | [Redacted]         |     |     |                    |     |     |                           |     |     |              |           |

Tijdelijk te gebruiken grond:

| Gemeente                      | Sectie | Nummer | Totale oppervlakte |     |     | Tijdelijk benodigd |     |     | Omschrijving | Grondstuk                           |
|-------------------------------|--------|--------|--------------------|-----|-----|--------------------|-----|-----|--------------|-------------------------------------|
|                               |        |        | Ha.                | Are | Ca. | Ha.                | Are | Ca. |              |                                     |
| Tijdelijk te gebruiken grond: |        |        |                    |     |     |                    |     |     |              |                                     |
| [Redacted]                    |        |        |                    |     |     |                    |     |     |              | 4 en 5<br>5 en 6<br><br>6,7, 8 en 9 |
| Totaal                        |        |        | [Redacted]         |     |     |                    |     |     |              |                                     |

Kenmerk: [Redacted]

Paraaf taxateur: [Redacted]

## 4. Gebruik

### 4.1 Gebruiker

Het object is in gebruik bij de eigenaar. 

### 4.2 Wijze van gebruik



### 4.3 Jacht

Niet bekend

### 4.4 Publiekrechtelijke situatie

Vigerend bestemmingsplan

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Uiterwaarden" van de gemeente Heerde. De bestemming is "Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde", en "Water" met de dubbelbestemming "Waterstaatsdoeleinden". Het bestemmingsplan werd vastgesteld door de gemeenteraad van Heerde op 7 februari 2005 en goedgekeurd door G.S. van de provincie Gelderland op 20 september 2005. De voorschriften van de bestemming(en) zijn als bijlage bij het taxatierapport gevoegd.

Natuurbeheerplan 2011

Het getaxeerde is binnen het plan (deels) begrensd als:

- Rivier
- Nieuwe natuur / Nog om te vormen naar natuur
- Rivier- en beekbegeleitend bos
- "Landschapszoekgebied"
- "Bijzonder gebied"

Natura 2000-gebied

Het getaxeerde en de landerijen liggen in het Natura 2000 gebied, namelijk "Uiterwaarden IJssel".

Cultuurhistorie

Het getaxeerde en de landerijen hebben een middelhoge archeologische trefkans. Het object is niet aangewezen als archeologisch monument. Op de Archeologische Monumentenkaart 2005 is wordt echter wel een

Kenmerk: 

Paraaf taxateur: 

vindplaats aangeduid nabij het object. (Op basis van IKAW en AMK-kaart).

#### 4.5 Zakelijke rechten

Uit de kadastrale gegevens en/of het eigendomsbewijs blijkt dat er de volgende belemmeringen op het te taxeren onroerend goed rusten:

#### 4.6 Bijzonderheden/belemmeringen

Beheersovereenkomst

N.v.t.

Erfdienstbaarheden

In de laatste akte van levering wordt het navolgende vermeld:

*“Met betrekking tot bestaande erfdiensbaarheden wordt speciaal verwezen naar:*



Herinrichtingsrente

-

Ontzandingscontract

In de laatste akte van levering wordt een akte van levering op [redacted] aangehaald waarin het navolgende wordt gemeld:



De eigenaar heeft aangegeven dat bovengenoemd [redacted]

Kenmerk: [redacted]

Paraaf taxateur: [redacted]



## 5. Omschrijving van het object

### 5.1 Plaatselijk bekend

[Redacted]

### 5.2 Omschrijving

**Grondplannummers:**

**Gebruiker:**

**Cultuurtoestand:**

**Grondsoort:**

**Ontsluiting:**

**Ontwatering:**

**Vlakligging:**

**Kavelpaden:**

**Drainage:**

**Waterhuishouding:**

**Droogtegevoeligheid:**

**Tragevoelig:**

**Draagkracht:**

**Perceelsgrootte:**

**Perceelsvorm:**

**Afrastering:**

**Ligging:**

**Belendingen:**

[Redacted]  
eigenaar

[Redacted]  
matig tot redelijk

redelijk

n.v.t.

n.v.t.

**Schaduwinvloeden:**

**Houtopstand:**

[Redacted]  
n.v.t.

**Onderhoudstoestand:**

**Voor uitspoeling gevoelige zandgrond:**

**Overig**

**Kenmerk:** [Redacted]

**Paraaf taxateur:** [Redacted]

**Grondplannummers:**

**Gebruiker:**

**Cultuurtoestand:**

**Grondsoort:**

**Ontsluiting:**

**Houtopstand:**

**Onderhoudstoestand:**

**Overig**

[Redacted]

**eigenaar**

[Redacted]

**n.v.t.**

**Kenmerk:** [Redacted]

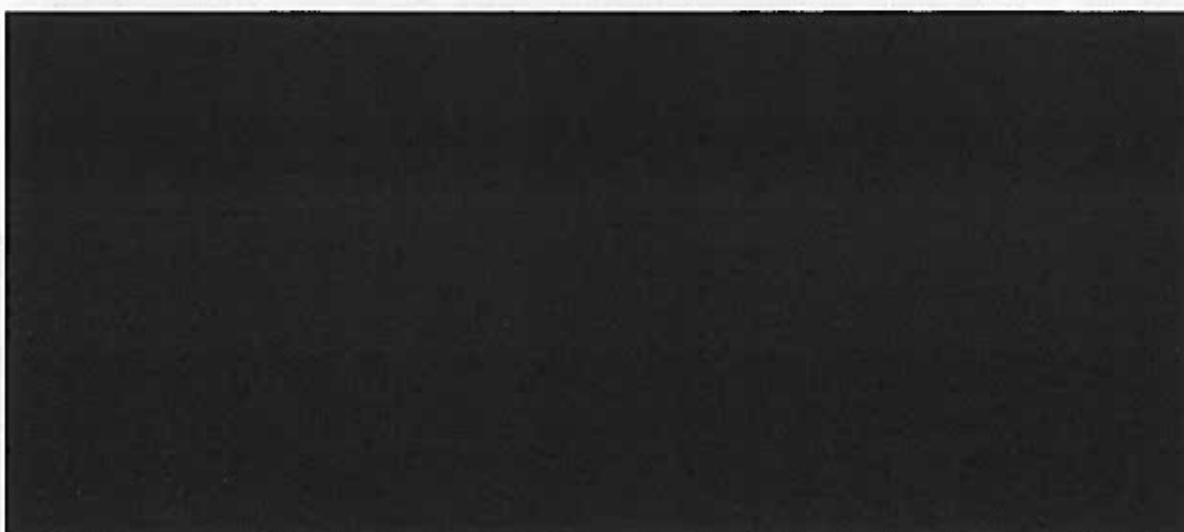
**Paraaf taxateur:** [Redacted]

[Redacted]

## 6. Omschrijving van het overblijvende onroerend goed

Kadastraal bekend:

| Gemeente                      | Sectie | Nummer | Totale oppervlakte |     |     | Permanent benodigd |     |     | Oppervlakte overblijvende |     |     | Omschrijving | Grondstuk |
|-------------------------------|--------|--------|--------------------|-----|-----|--------------------|-----|-----|---------------------------|-----|-----|--------------|-----------|
|                               |        |        | Ha.                | Are | Ca. | Ha.                | Are | Ca. | Ha.                       | Are | Ca. |              |           |
| Permanent te verwerven grond: |        |        |                    |     |     |                    |     |     |                           |     |     |              |           |
|                               |        |        |                    |     |     |                    |     |     |                           |     |     | 1 en 2       |           |
|                               |        |        |                    |     |     |                    |     |     |                           |     |     | 3            |           |
|                               |        |        | Totaal             |     |     |                    |     |     |                           |     |     |              |           |



Kenmerk: [Redacted]

Paraaf taxateur: [Redacted]

## 7. Milieuaspecten

### 7.1 Geraadpleegde informatie

Ten aanzien van eventuele bodemverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

Eigenaar/gebruiker:

ja

Gemeente/provincie:

ja, bodematlas provincie Gelderland.

### 7.2 Bijzonderheden

De onder 7.1 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:

Historische gegevens:

niets bekend.

Er is negatieve informatie over het object en/of de directe omgeving bekend:

volgens opgave eigenaar is dit niet van toepassing.

Op basis van de plaatselijke bekendheid ziet de taxateur bijzondere aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten:

Er is een waardeverminderende hoeveelheid asbesthoudend materiaal waargenomen in en/of op het object.

Er bestaat aanleiding om de aanwezigheid van een waardeverminderende hoeveelheid asbest in en/of op het object te veronderstellen:

Er bestaat aanleiding om te veronderstellen dat in en/of op het object een dergelijke archeologische verwachtingswaarde aanwezig is die mogelijke gevolgen kan hebben in het kader van het Verdrag van Malta

nee

Kenmerk: 

Paraaf taxateur: 



## 8. Waarderingen

### 8.1 Waardebepalende factoren en courantheid

De taxateur heeft rekening gehouden met alle waardebepalende factoren, doch in het bijzonder met:

- ligging;
- gebruiksmogelijkheden;
- markt.

### 8.2 Uitgangspunten

Uitgangspunt voor deze taxatie is de Onteigeningswet en de hierop ontstane jurisprudentie. Belangrijke basis hiervoor is artikel 40 van de Onteigeningswet die het volgende bepaalt: *De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt.*

### 8.3 Overwegingen

#### 8.3.1 Waardedaling overblijvende

Ten aanzien van de vraag of er sprake is van waardedaling van het overblijvende in de zin van artikel 41 van de Onteigeningswet, overwogen ondergetekenden het volgende.

De wettekst zegt over dit onderwerp het volgende in het aangehaalde artikel 41:

*“Bij het bepalen van de schadeloosstelling wordt rekening gehouden met de mindere waarde, welke voor de niet onteigende goederen van de onteigende het rechtstreeks en noodzakelijk gevolg van het verlies van zijn goed is”.*

Vrij vertaald gaat het om de waardedaling die een gevolg is van het kwijtraken van eigendom. Een rechtstreeks en noodzakelijk gevolg hiervan kan zijn dat er een werk op het onteigende aangelegd wordt. De waardedaling ten gevolge van de aanleg van dit werk kan in sommige gevallen eveneens begrepen worden als een onteigeningsgevolg. De Hoge Raad heeft in verschillende arresten de scheidslijn bepaald van waardedaling die als onteigeningsgevolg kan worden aangemerkt en waardedaling die anderszins vergoed dient te worden, bijvoorbeeld middels planschade of nadeelcompensatie. De voor deze taxatie van belang zijnde onderdelen zullen per mogelijke schadesoort behandeld worden aan de hand van deze arresten.

#### Verbreken van de eenheid

Waardedaling van het overblijvende kan onder meer ontstaan als gevolg van het verbreken van de eenheid die bestond voor de onteigening. Het overblijvende zal mogelijk zelfstandig minder waard blijken dan als deel van het (verbroken) geheel.

Niet alle eigendommen kunnen tot het “overblijvende” gerekend worden. Enkel de eigendommen welke met het onteigende één eenheid vormden. Om van zo'n eenheid te kunnen spreken is uit jurisprudentie af te leiden dat daarvoor de volgende criteria van belang zijn:

- er moet één eigenaar zijn van het onteigende en het overblijvende;
- de delen moeten met elkaar in zodanige betrekking staan en zijn gelegen in zodanige nabijheid van elkander, dat de veranderde toestand van het onteigende moet meebrengen een verandering in het niet onteigende;

Kenmerk: 

Paraaf taxateur: 

- deze delen moeten één bezit vormen, dat als eenheid naar objectieve maatstaf gewaardeerd een hogere waarde heeft dan de som van de waarden.

Het is niet nodig dat het onteigende en het overblijvende op één en dezelfde wijze worden geëxploiteerd, evenmin dat het onteigende en het overblijvende aaneengesloten zijn.



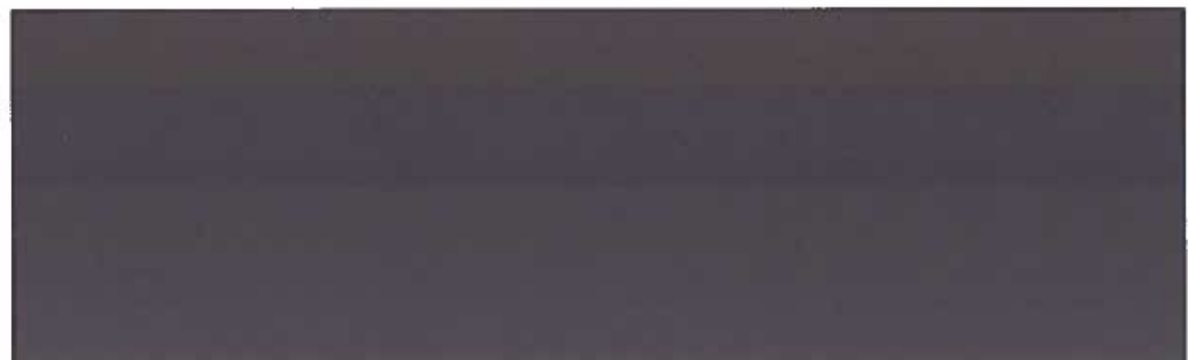
Nadelige gevolgen van het werk waarvoor onteigend wordt


De schade voor het overblijvende wegens nadelige invloed van het werk waarvoor onteigend wordt kan drie oorzaken hebben: de aanleg en uitvoering van het werk, de aanwezigheid van het werk en het gebruik van het werk. Die oorzaken zijn stap voor stap in de jurisprudentie tot erkenning gekomen. Ondergetekenden zien geen nadelige gevolgen voor het overblijvende als gevolg van de aanleg en uitvoering van het werk, anders dan de nadelen die ontstaan door de aanwezigheid van het voltooide werk.

Blijkens vaste jurisprudentie is enkel de schade als gevolg van de aanwezigheid van het werk óp het onteigende een onteigeningsgevolg. Aldus komt enkel de waardedaling ten gevolg van de aanwezigheid van dat deel van het werk dat wordt aangelegd op de onteigende grond zelf voor vergoeding in aanmerking en niet de aanwezigheid van het gehele werk ook buiten de onteigende grond.

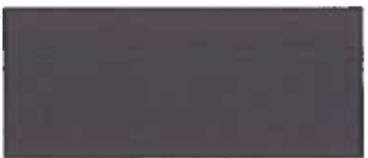
Ten aanzien van het gebruik van het werk waarvoor onteigend wordt, geldt deze beperking niet (meer). In het arrest van 20 februari 2004 in de zaak Railinfrabeheer/Sweeres heeft de Hoge Raad de lijn ingezet dat waardevermindering van het overblijvende als gevolg van het (toekomstig) gebruik van het gehele werk waarvoor onteigend wordt voor vergoeding in aanmerking komt.

Met inachtneming van deze jurisprudentie overwegen ondergetekenden ten aanzien van deze taxatie het volgende.



Kenmerk: 

Paraaf taxateur: 

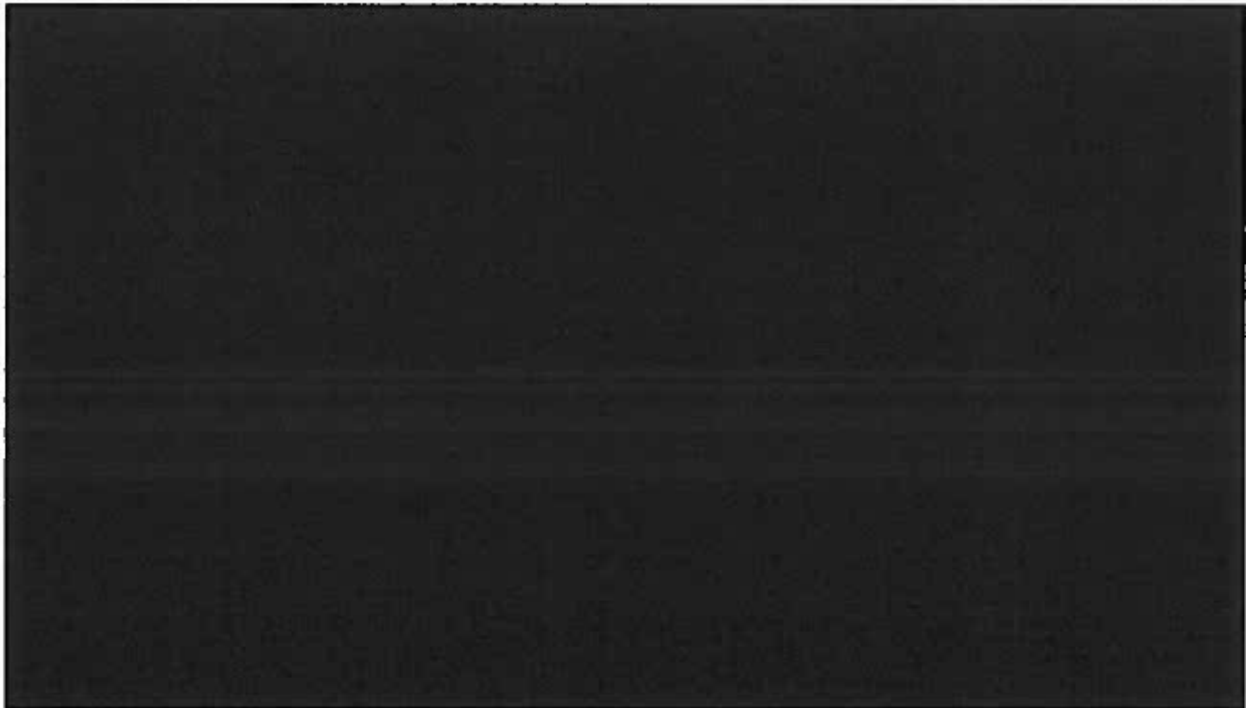


### 8.3.2 Afbakening en benadering schadeloosstelling

De opzet van de schadeloosstellingsberekening wordt beïnvloed door twee factoren die mede bepaald worden door de opstelling van de eigenaar.

1. Aan de noordzijde van de kade blijft na realisatie van het werk een perceelsgedeelte grasland over welke geïsoleerd ligt van de overige eigendommen. [REDACTED]
2. [REDACTED] (grondstuk 5) worden gerealiseerd. Voor de aanleg hiervan is het niet noodzakelijk om het eigendom te verkrijgen, hiervoor kan ook worden volstaan met een werkstrookovereenkomst, waarbij dient te worden benadrukt dat deze strook grond niet in dezelfde staat wordt teruggeleverd. [REDACTED] zal onderdeel uitmaken van [REDACTED]. In beginsel is er geen noodzaak tot aankoop van deze strook, maar de aanleg van [REDACTED] brengt dusdanige beperkingen met zich mee dat het in de rede ligt om deze mee te nemen in de volledige schadeloosstelling.

Afhankelijk van de invulling van deze factoren zijn er meerdere scenario's mogelijk. In het onderhavige rapport zijn deze middels de volgende twee varianten afgebakend:



### 8.3.3 Overige overwegingen



Kenmerk: [REDACTED]

Paraaf taxateur: [REDACTED]

## 9.0 Waardering schadeloosstelling uitgaande van variant 1

Met inachtneming van alle voorgaande vermelde feiten en omstandigheden en in het algemeen rekening houdende met alle aan hem bekende factoren die op de begrote schadeloosstelling van invloed kunnen zijn, heeft ondergetekende de schadeloosstelling, zoals in de opdracht beschreven per opnamedatum begroot op:

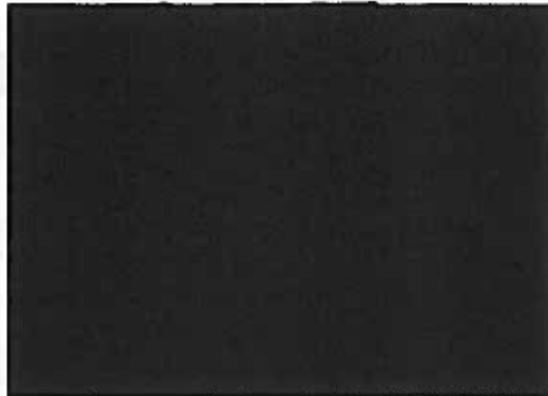
### 9.1 Vermogensschade

| Vermogensschade                         |                 |         |                    |
|---|-----------------|---------|--------------------|
|   | Aantal eenheden | Eenheid | Waarde per eenheid |
| <b>Gronden:</b>                         |                 |         |                    |
| <i>Permanent benodigd</i>               |                 |         |                    |
| -                                       |                 | m2      |                    |
| -                                       |                 | m2      |                    |
| -                                       |                 | m2      |                    |
| Totaal:                                 |                 |         |                    |
| <b>Waardevermindering overblijvende</b> |                 |         |                    |
| <b>A: Waarde voor onteigening</b>       |                 |         |                    |
| -                                       |                 | €       |                    |
|   |                 | €       |                    |
|   |                 | €       |                    |
|   |                 | €       |                    |
|   |                 | €       |                    |
|   |                 | €       |                    |
| Totaal                                  |                 |         |                    |

Kenmerk. [redacted]

Paraaf taxateur. [redacted]

**B: Waarde na onteigening**



Totaal

**C: Waarde te onteigenen gronden**

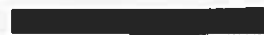


Totaal

A - B - C =



**Totale vermogensschade**



Bij de waardering van de gronden is rekening gehouden met de gebruikelijke waardebepalende factoren zoals gebruiksmogelijkheden, ligging en marktomstandigheden.

**9.2 Inkomensschade**

De eerste vraag die bij het begroten van de inkomensschade beantwoord moet worden is de vraag of de schadeloosstelling berekend dient te worden op basis van herinvestering of liquidatie. Voor deze keuze is niet beslissend welke oplossing het goedkoopste is maar welke oplossing "in de gegeven omstandigheden het meest in de rede ligt". Het gaat hierbij niet om de persoonlijke voorkeur – of de in feite gedane keuze – van de gerechtigde.<sup>1</sup>

Met inachtneming van het bovenstaande ligt het in het onderhavige geval het meest in de rede om de schadeloosstelling te berekenen op basis van 

<sup>1</sup> Bron: Telders, nieuw voor oud, nr. 543

Kenmerk: 

Paraaf taxateur: 

| Inkomensschade bij liquidatie  |                                      |         |                    |
|--|--------------------------------------|---------|--------------------|
|  | Aantal eenheden                      | Eenheid | Waarde per eenheid |
| <b>Schadeposten</b>  |                                      |         |                    |
| ■ Aankoop vervangend voer*   |                                      |         |                    |
|  | subtotaal: jaarlijkse inkomensschade |         |                    |
| Af: rente vrijkomend kapitaal  | 4%                                   |         |                    |
| <b>Jaarlijks netto inkomensnadeel</b>  |                                      |         |                    |
| Totale inkomensschade maal factor  | 10                                   |         |                    |
| * Het perceel wordt gebruikt voor [redacted] Voor het verlies van de grond dient eigenaar vervangend voer aan te kopen. De aankoop van gras op stam bedraagt [redacted] snede (Bron: KWIN-Veehouderij 2010-2011 blz. 147). Voor 4 misgelopen sneden wordt een bedrag van [redacted] aangehouden. |                                      |         |                    |

### 9.3 Bijkomende schade

Deze schade omvat de kosten die integraal dienen te worden vergoed.

| Bijkomende schade                           |            |
|---|------------|
| Deskundigenkosten (op basis van RWS-normen) |            |
| Accountantskosten /kosten fiscalist         |            |
| Belastingsschade                            |            |
| Aanpassen/Verplaatsen                       | [redacted] |
| <b>Totaal</b>                               |            |

### 9.4 Vergoeding tijdelijk gebruik

De vergoeding voor het tijdelijk gebruik is berekend uitgaande van de aanname dat de betreffende grond voor een periode van drie jaar wordt gebruikt en dat er één jaar nodig is voor herstel. De vergoeding is berekend op basis van de aankoop van vervangend voer.

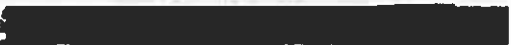
Kenmerk: [redacted]

Paraaf taxateur: [redacted]

| Vergoeding tijdelijk gebruik |                        |                |                            |                     |                      |
|------------------------------|------------------------|----------------|----------------------------|---------------------|----------------------|
|                              | <i>Aantal eenheden</i> | <i>Eenheid</i> | <i>Schade per per jaar</i> | <i>Aantal jaren</i> | <i>Schade per m2</i> |
| <b>Gronden:</b>              |                        |                |                            |                     |                      |
|                              |                        | m2             |                            | 4                   |                      |
|                              |                        | m2             |                            | 4                   |                      |
|                              |                        | m2             |                            | 4                   |                      |
|                              |                        | m2             |                            | 4                   |                      |
| <b>Totaal:</b>               |                        |                |                            |                     |                      |

### 9.5 Recapitulatie

| Recapitulatie                       |  |
|-------------------------------------|--|
| Schadeloosstelling                  |  |
| Vermogensschade                     |  |
| Inkomensschade bij herinvestering   |  |
| Bijkomende schade                   |  |
| <b>Vergoeding tijdelijk gebruik</b> |  |
| <b>Totaal</b>                       |  |
| <b>Totaal (afgerond)</b>            |  |

Zegge 

Kenmerk: 

Paraaf taxateur 

## 10.0 Waardering schadeloosstelling uitgaande van variant 2

Met inachtneming van alle voorgaande vermelde feiten en omstandigheden en in het algemeen rekening houdende met alle aan hem bekende factoren die op de begrote schadeloosstelling van invloed kunnen zijn, heeft ondergetekende de schadeloosstelling, zoals in de opdracht beschreven per opnamedatum begroot op:

### 10.1 Vermogensschade

| Vermogensschade  |                    |         |                    |
|--|--------------------|---------|--------------------|
|  | Aantal eenheden    | Eenheid | Waarde per eenheid |
| <b>Gronden:</b>  |                    |         |                    |
| <i>Permanent benodigd</i>                                  |                    |         |                    |
|  |                    | m2      |                    |
|  |                    | m2      |                    |
|  |                    | m2      |                    |
| <i>Te verwerven tijdelijk benodigde grond (nr. 4 en 5)</i> |                    |         |                    |
|  |                    | m2      |                    |
|  |                    | m2      |                    |
|  |                    | m2      |                    |
| <i>Overblijvende grond</i>                                 |                    |         |                    |
|  |                    | m2      |                    |
| <b>Totaal:</b>   |                    |         |                    |
| <b>Waardevermindering overblijvende</b>                    |                    |         |                    |
| <b>A: Waarde voor onteigening</b>                          |                    |         |                    |
| -  | Overblijvende deel |         |                    |
|  |                    | m2      |                    |
|  |                    | m2      |                    |
|  |                    | m2      |                    |
| -  | Te onteigenen deel |         |                    |
|  |                    | m2      |                    |
| <b>Totaal</b>  |                    |         |                    |
|  |                    |         | (A)                |

Kenmerk: [REDACTED]

Paraaf taxateur: [REDACTED]



|  |   |    |       |
|--|---|----|-------|
| <b>B: Waarde na onteigening</b>        |   |    |       |
| - Overblijvende deel                   |   |    |       |
|  | █ | m2 | █     |
|  |   | m2 | █     |
|  |   | m2 | █     |
| Totaal                                 | █ |    | ( B ) |
| <b>C: Waarde te onteigenen gronden</b> |   |    |       |
| - Te onteigenen deel                   |   |    |       |
|  | █ | m2 | █     |
| Totaal                                 |   |    | ( C ) |
| A - B - C =                            | █ |    | █     |
| <b>Totale vermogensschade</b>          |   |    | █     |

Bij de waardering van de gronden is rekening gehouden met de gebruikelijke waardebepalende factoren zoals gebruiksmogelijkheden, ligging en marktomstandigheden.

### 10.2 Inkomensschade

De eerste vraag die bij het begroten van de inkomensschade beantwoord moet worden is de vraag of de schadeloosstelling berekend dient te worden op basis van herinvestering of liquidatie. Voor deze keuze is niet beslissend welke oplossing het goedkoopste is maar welke oplossing "in de gegeven omstandigheden het meest in de rede ligt". Het gaat hierbij niet om de persoonlijke voorkeur – of de in feite gedane keuze – van de gerechtigde.<sup>2</sup>

Met inachtneming van het bovenstaande ligt het in het onderhavige geval het meest in de rede om de schadeloosstelling te berekenen op basis van █

<sup>2</sup> Bron: Telders, nieuw voor oud, nr. 543

Kenmerk: █

Paraaf taxateur: █

| Inkomensschade bij liquidatie  |                                      |         |                    |
|--|--------------------------------------|---------|--------------------|
|  | Aantal eenheden                      | Eenheid | Waarde per eenheid |
| Schadeposten   |                                      |         |                    |
| ■ Aankoop vervangend voer*   |                                      |         |                    |
|  | subtotaal: jaarlijkse inkomensschade |         |                    |
| Af: rente vrijkomend kapitaal  | 4%                                   |         |                    |
| Jaarlijks netto inkomensnadeel   |                                      |         |                    |
| Totale inkomensschade maal factor  | 10                                   |         |                    |
| * Het perceel wordt gebruikt voor [redacted] Voor het verlies van de grond dient eigenaar vervangend voer aan te kopen. De aankoop van gras op stam bedraagt [redacted] riede (Bron: KWIN-Veehouderij 2010-2011 blz. 147). Voor 4 misgelopen sneden wordt een bedrag van [redacted] aangehouden. |                                      |         |                    |

### 10.3 Bijkomende schade

Deze schade omvat de kosten die integraal dienen te worden vergoed.

| Bijkomende schade                           |  |
|---|--|
| Deskundigenkosten (op basis van RWS-normen) |  |
| Accountantskosten /kosten fiscalist         |  |
| Belastingsschade                            |  |
| Aanpassen c.q. verplaatsen                  |  |
| Totaal                                      |  |

### 10.4 Recapitulatie

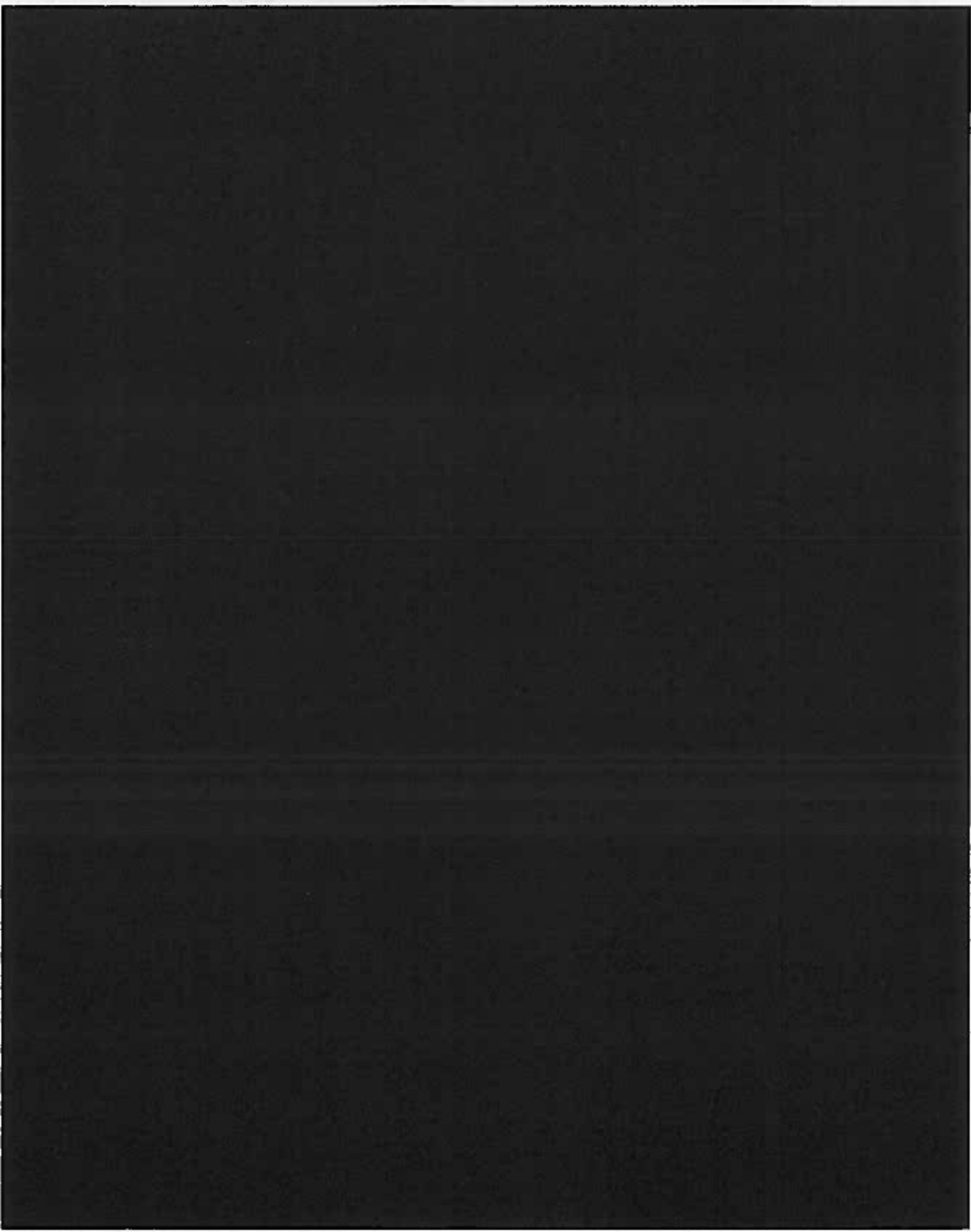
| Recapitulatie                 |  |
|-------------------------------|--|
| Schadeloosstelling            |  |
| Vermogensschade               |  |
| Inkomensschade bij liquidatie |  |
| Bijkomende schade             |  |
| Totaal                        |  |
| Totaal (afgerond)             |  |

Zegge: [redacted]

Kenmerk: [redacted]

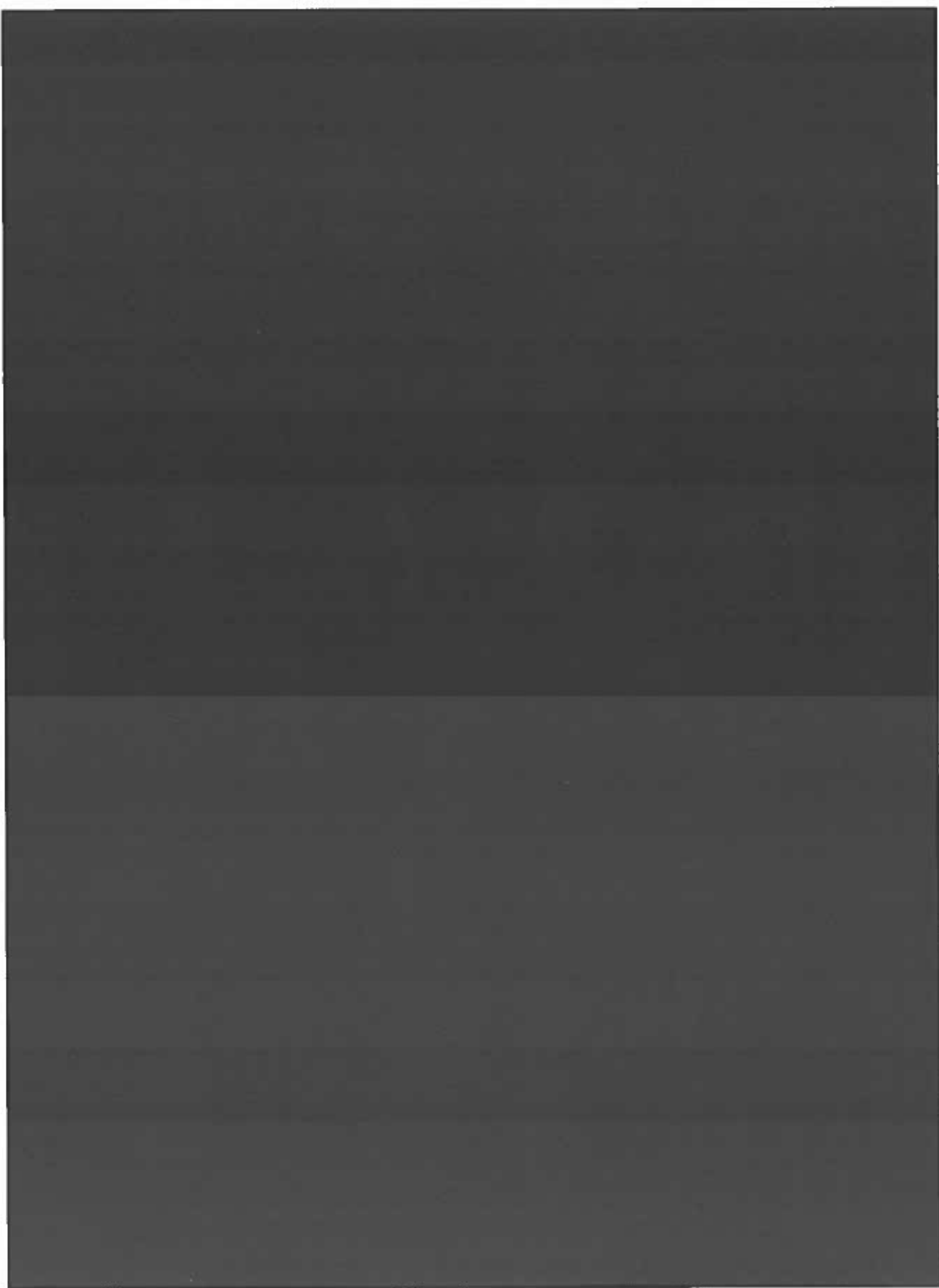
Paraaf taxateur: [redacted]

**11. Nadeelcompensatie**



*Kenmerk:*

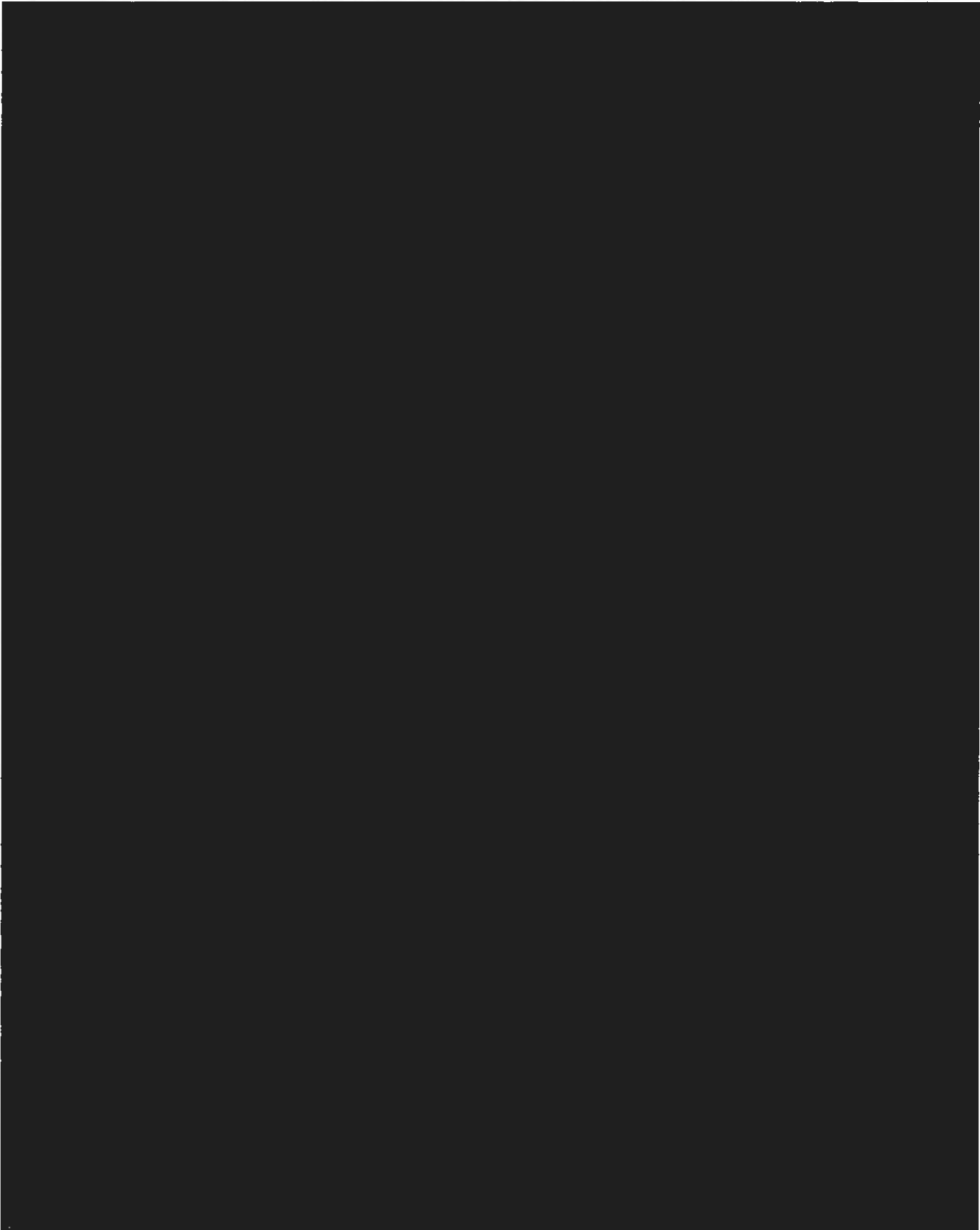
*Paraaf taxateur*



*Kenmerk:* [Redacted]

*Paraaf taxateur:* [Redacted]

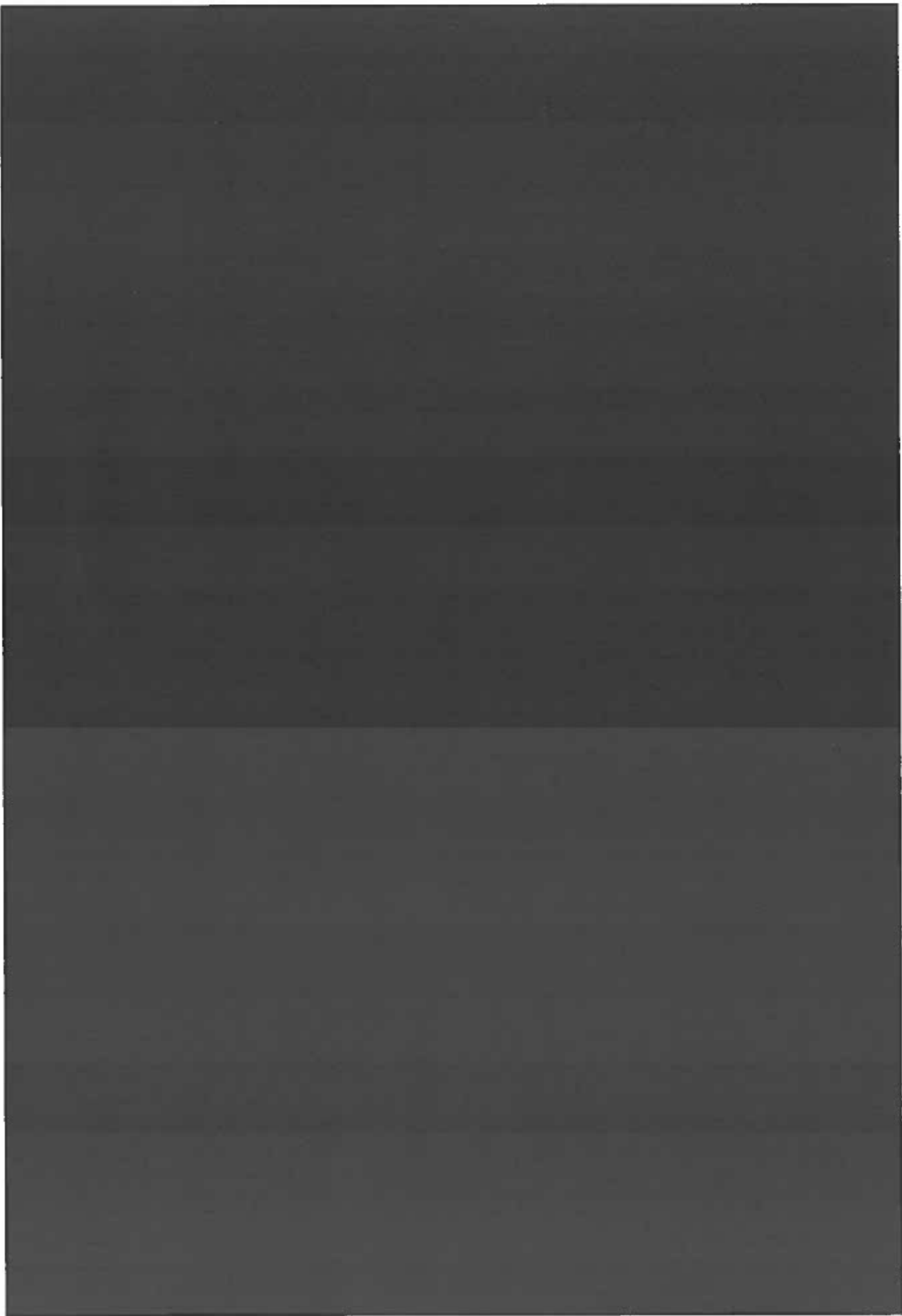




*Kenmerk:* [Redacted]

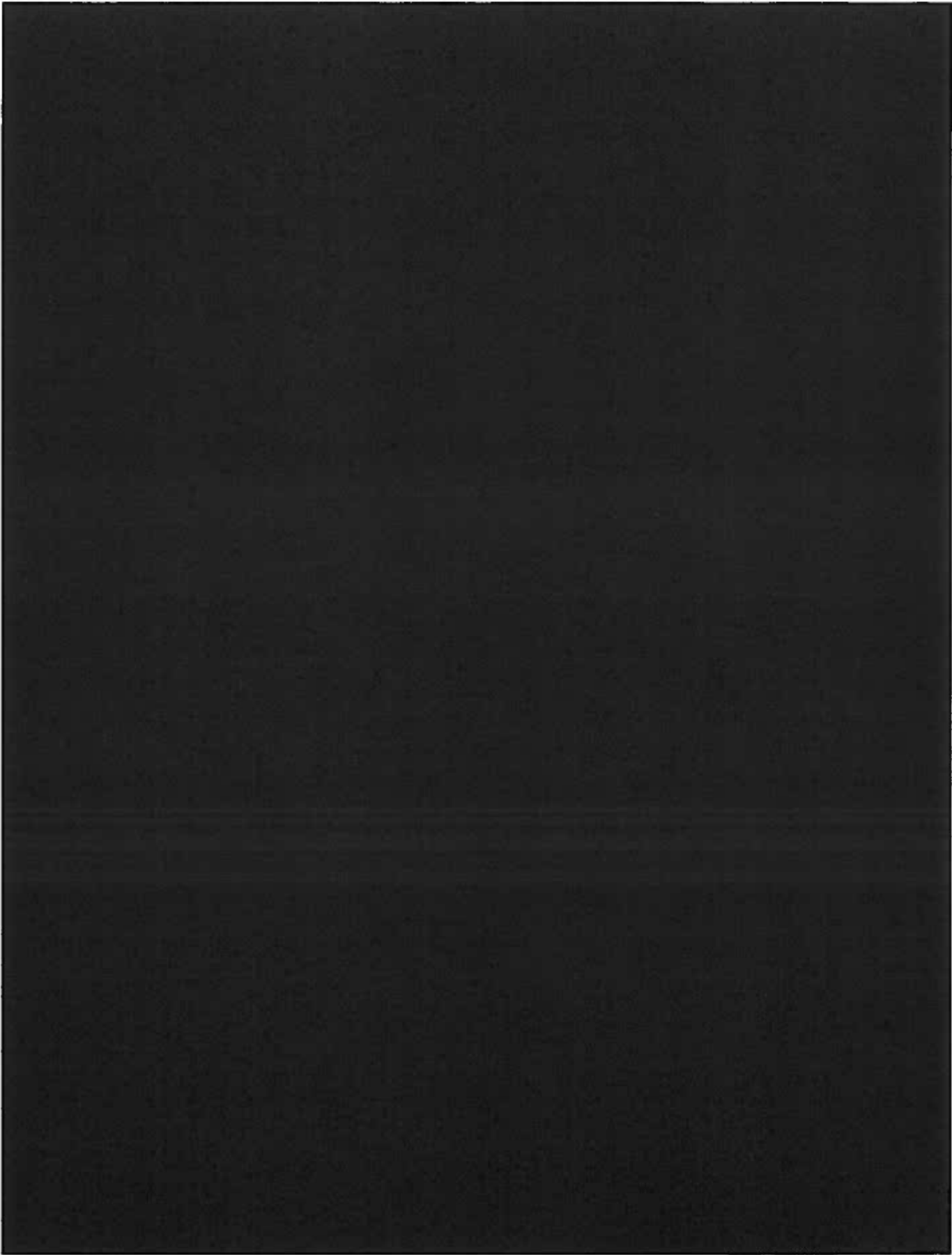
*Paraf taxateur:* [Redacted]





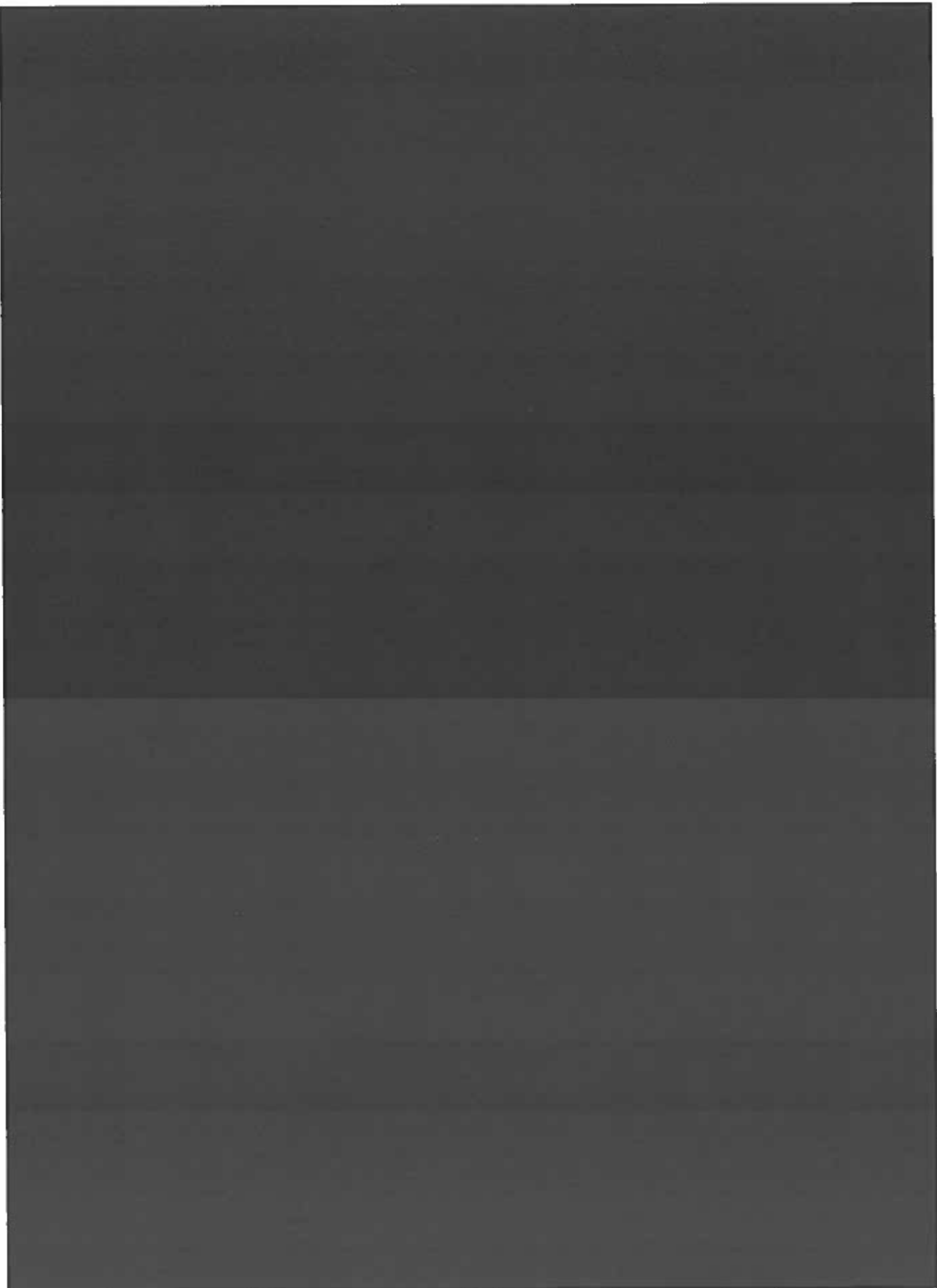
*Kenmerk:* [Redacted]

*Paraaf taxateur:* [Redacted]



*Kenmerk:* [Redacted]

*Paraaf taxateur:* [Redacted]

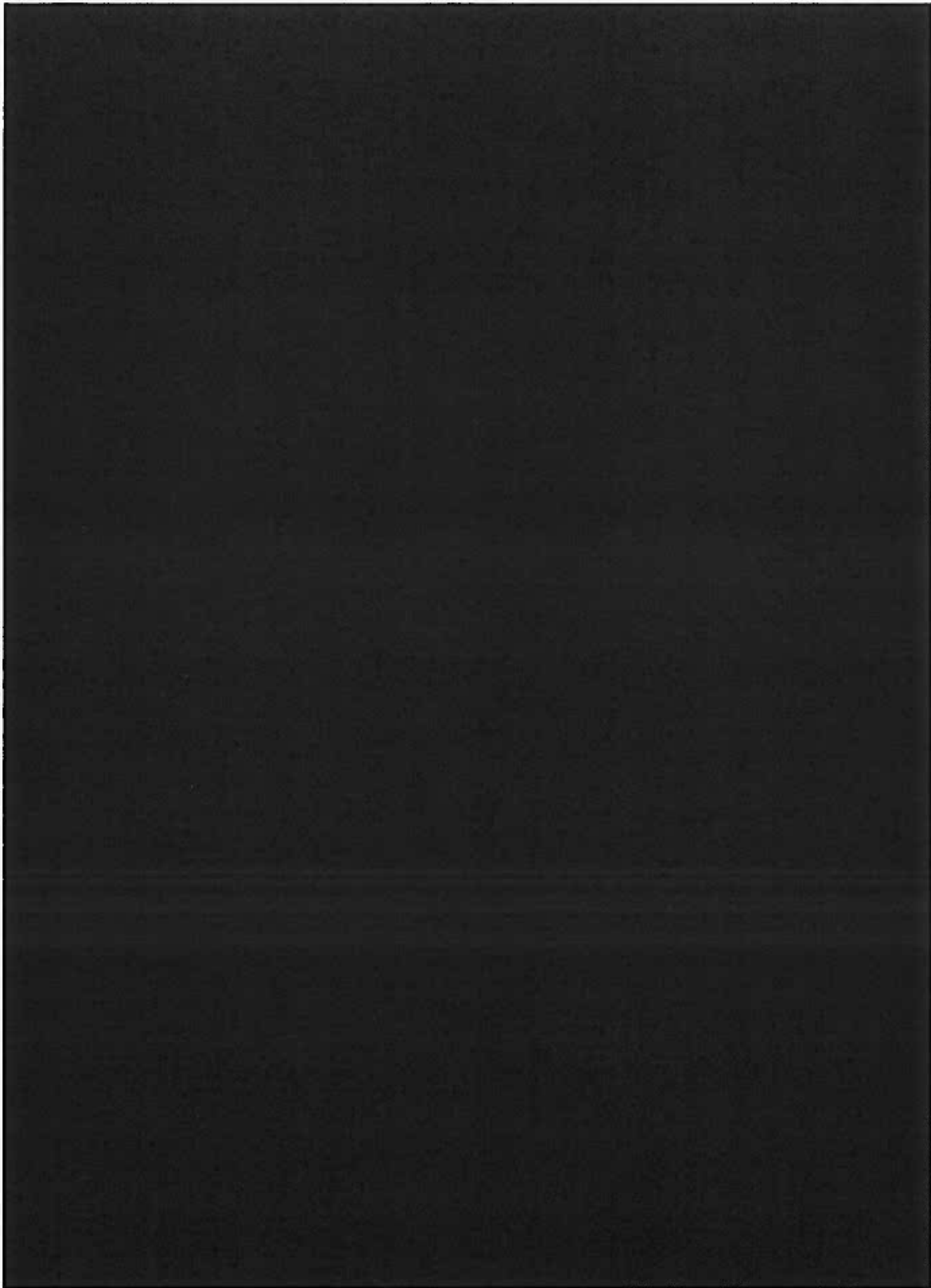


*Kenmerk:* [Redacted]

*Paraaf taxateur:* [Redacted]

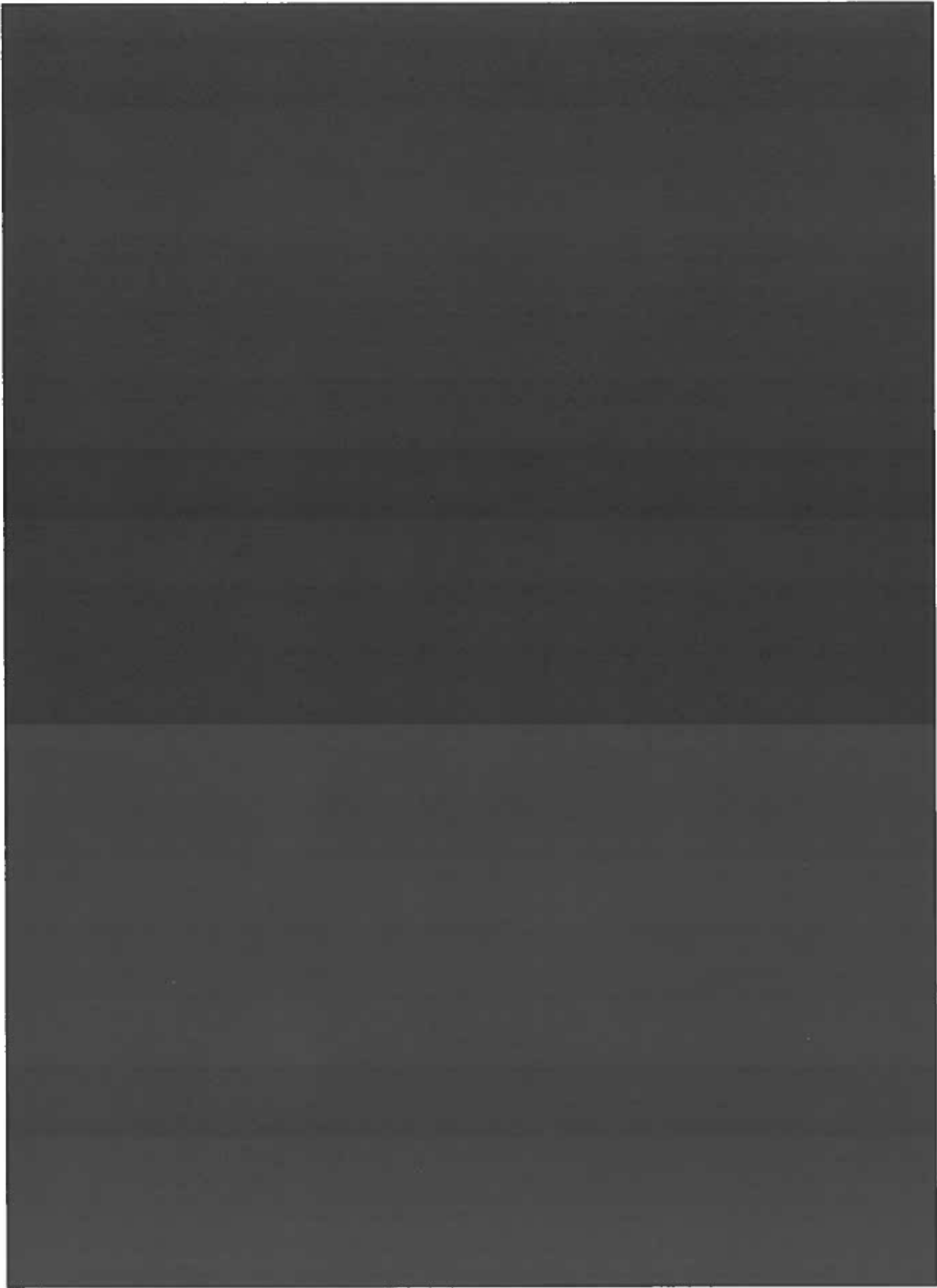
[Redacted]





*Kenmerk:* [Redacted]

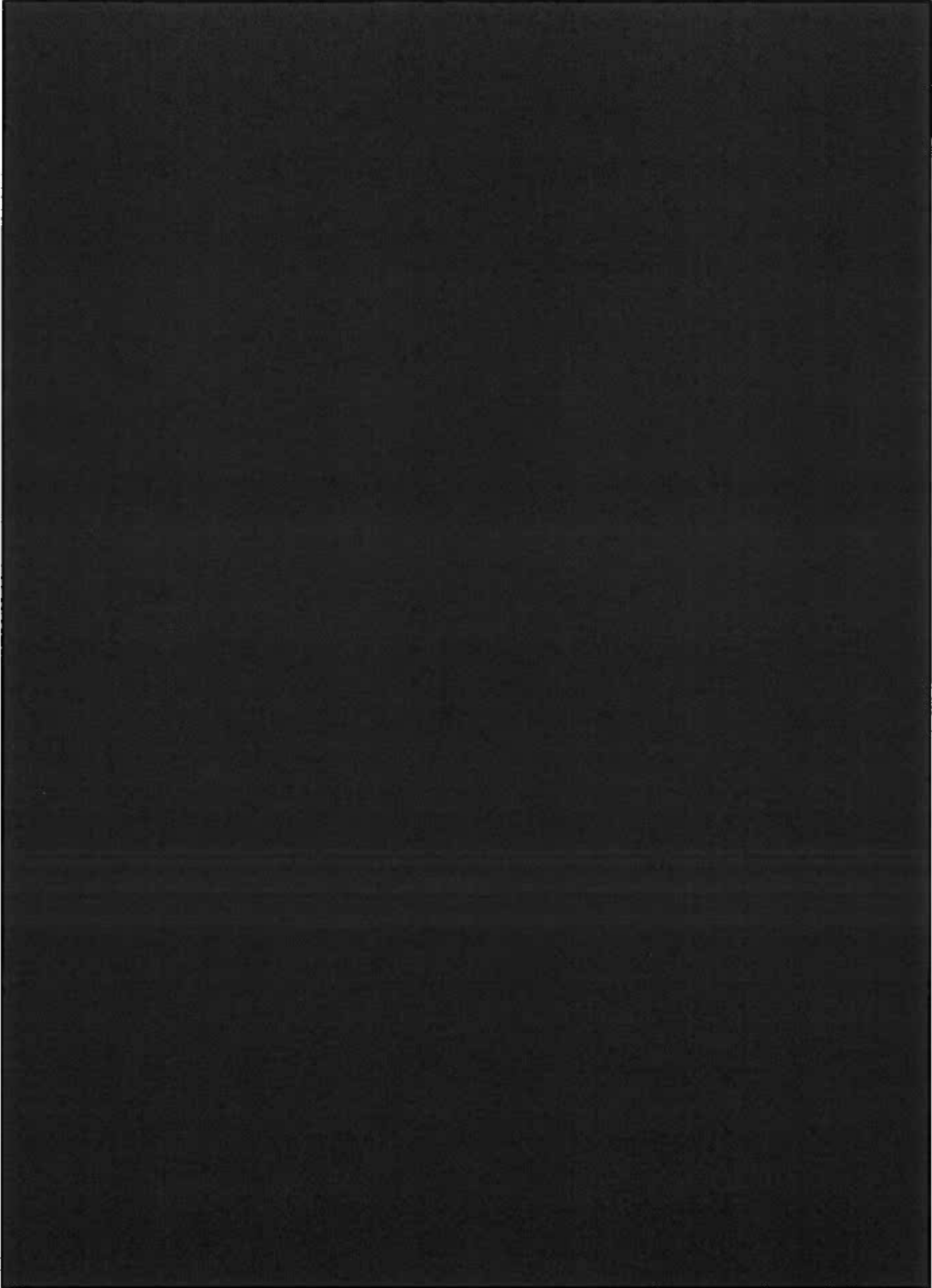
*Paroof taxateur:* [Redacted]



*Kenmerk:* [Redacted]

*Paraaf taxateur:* [Redacted]





*Kenmerk:* [Redacted]

*Paroaf taxateur:* [Redacted]

### 13. Verantwoording en aansprakelijkheid

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebronnen.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn. In met name oudere gebouwen kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die niet in alle gevallen bij een taxatie kunnen worden opgemerkt.

Bij de taxatie is er, tenzij anders vermeld, van uitgegaan dat het perceel niet verontreinigd is. Mocht de bodem eventueel toch zijn verontreinigd, dan dienen de kosten hiervan in mindering gebracht te worden op het taxatiebedrag en aanvaarden ondergetekenden hiervoor geen enkele aansprakelijkheid. Voor zover deze taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag verklaren ondergetekenden dat noch zij, noch hun kantoor betrokken zijn bij die aanvraag en ook niet bij de daaraan ten grondslag liggende (ver)kooptransactie.

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. In de regel gebeurt dit door middel van objectvergelijking. Mocht de objectvergelijkingsmethode buiten beschouwing zijn gebleven, dan zal de taxateur dit in het rapport motiveren.

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. In geval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

Dit rapport is uitsluitend gemaakt ten behoeve van voormelde opdrachtgever. Ondergetekenden aanvaarden dan ook geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de inhoud van dit rapport jegens anderen dan de opdrachtgever.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen e.d. Slechts een deel van de bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.



### **Bijlagen**

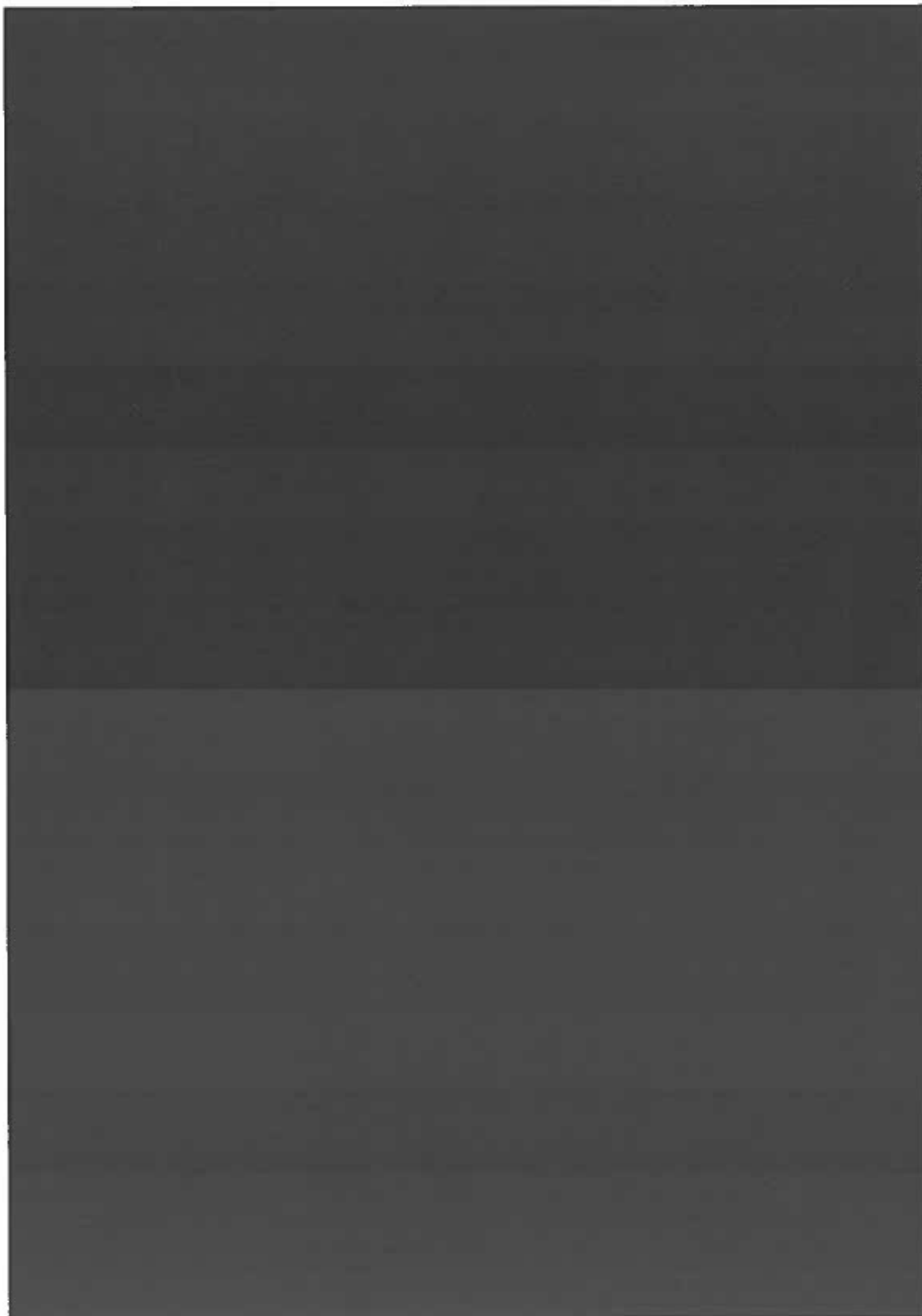
- I Fotopresentatie object
- II Overzichtskaart / Grondplantekening
- III Bestemmingsplan
- IV Kadastrale uittreksels
- V Bodemkaart

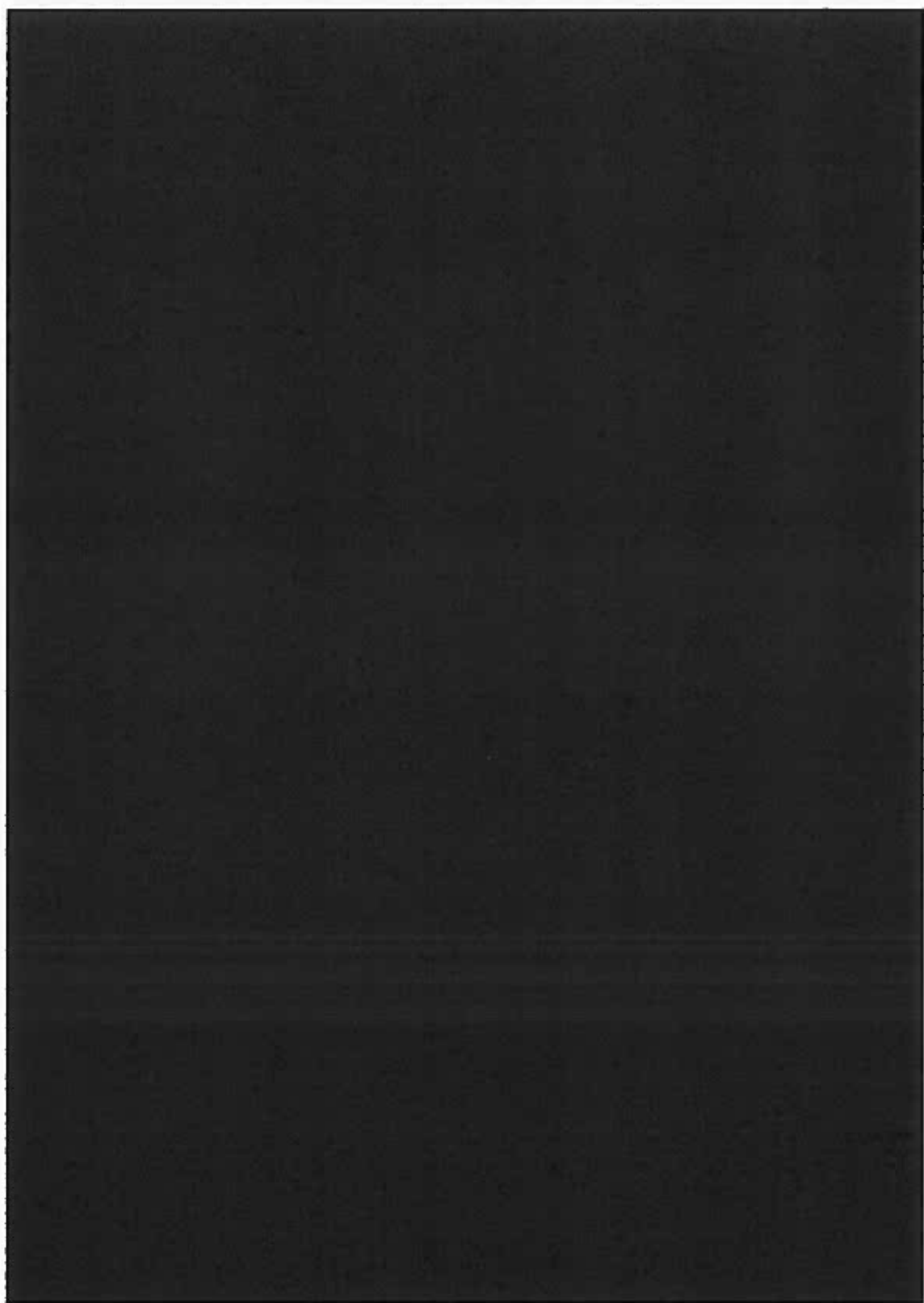
Kenmerk

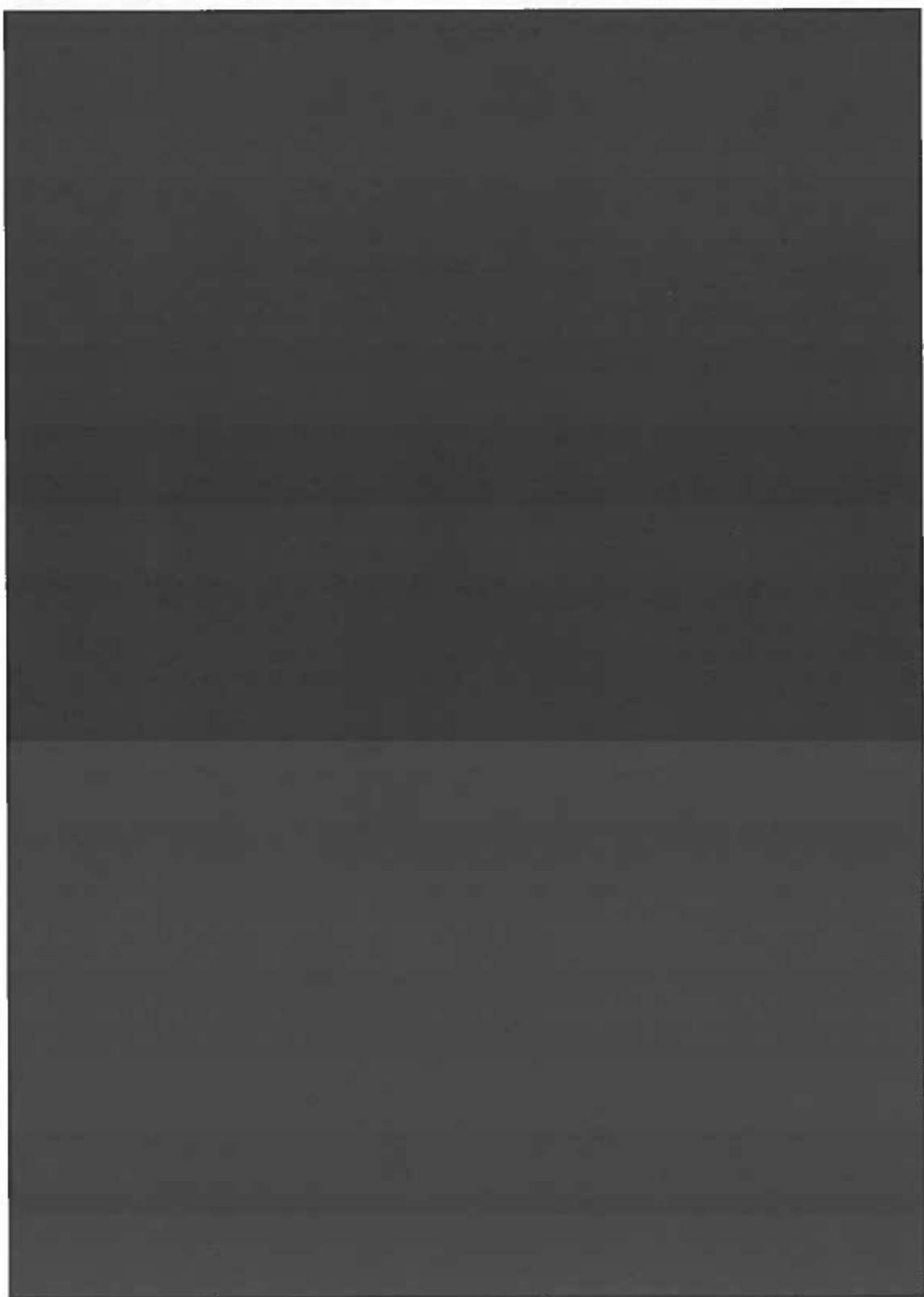


Paroof taxateur

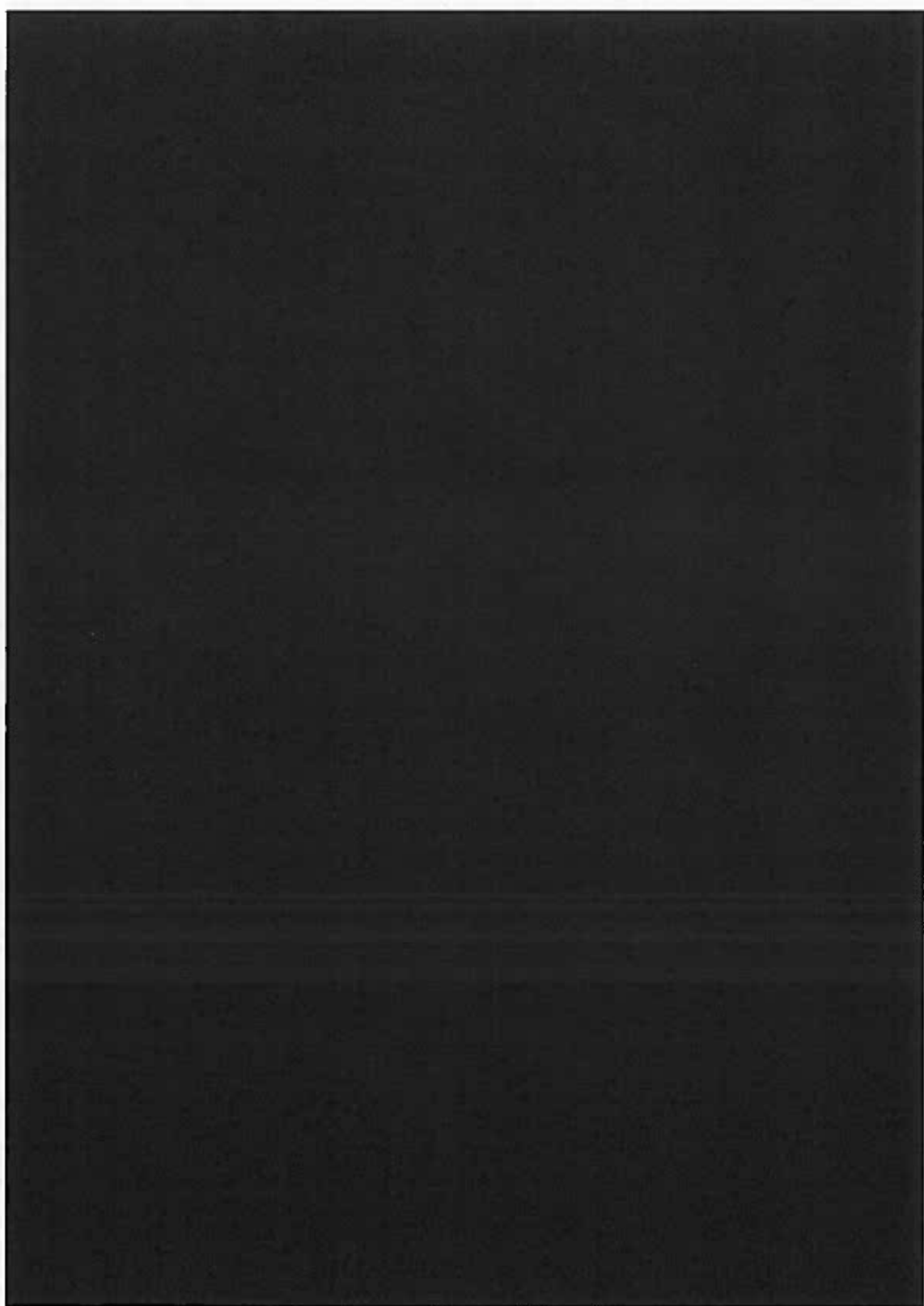






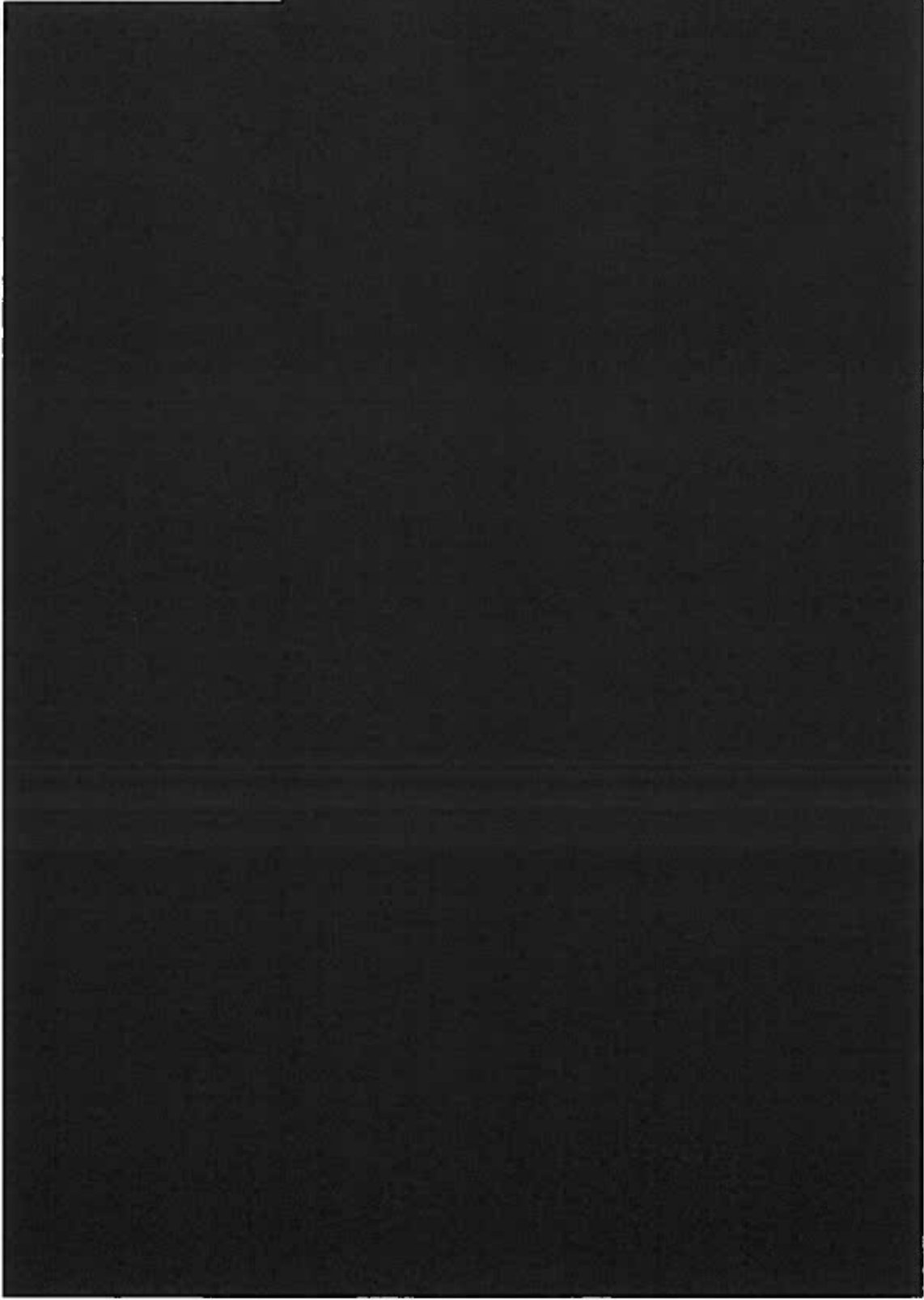




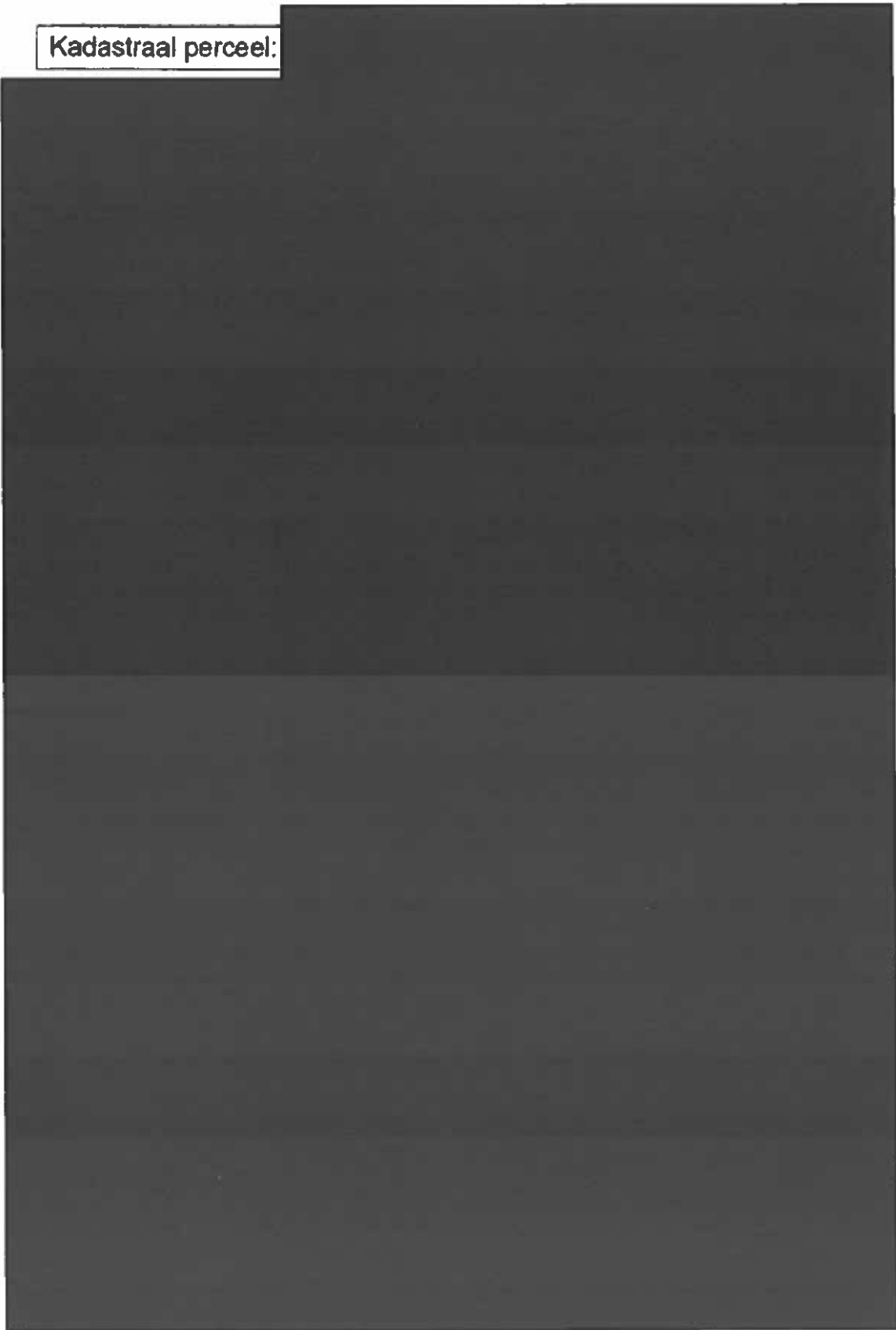




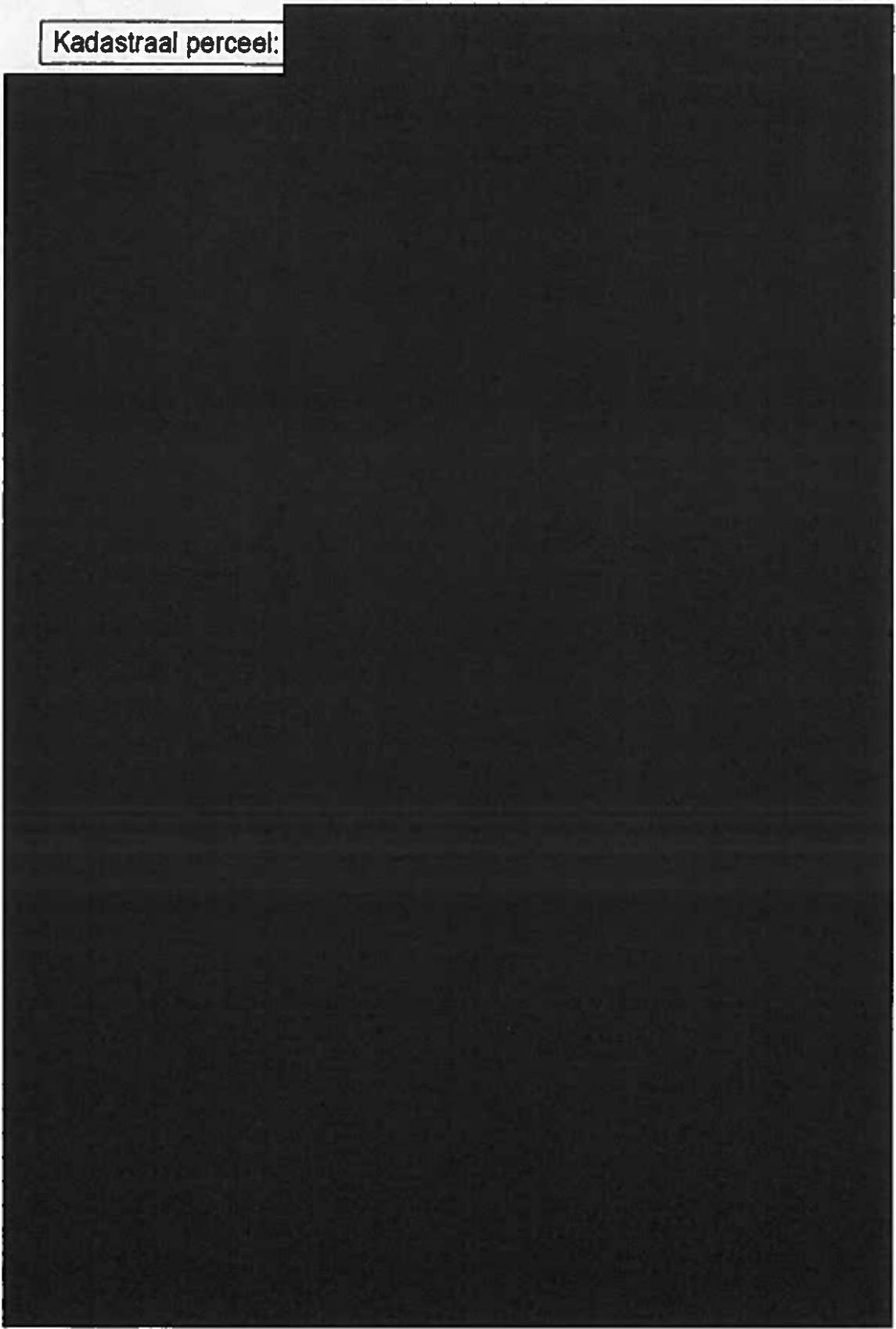
Kadastraal perceel:



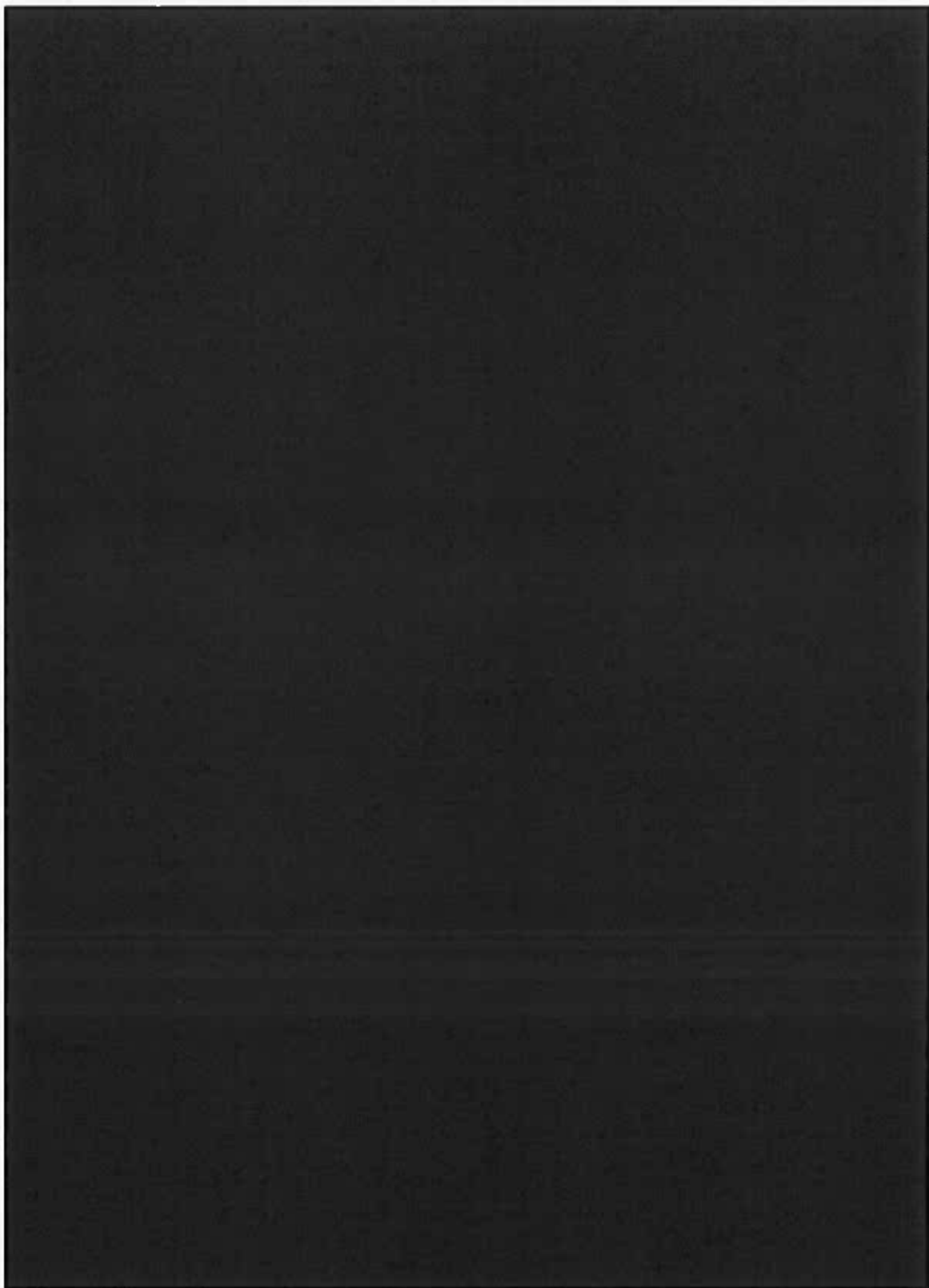
Kadastraal perceel:

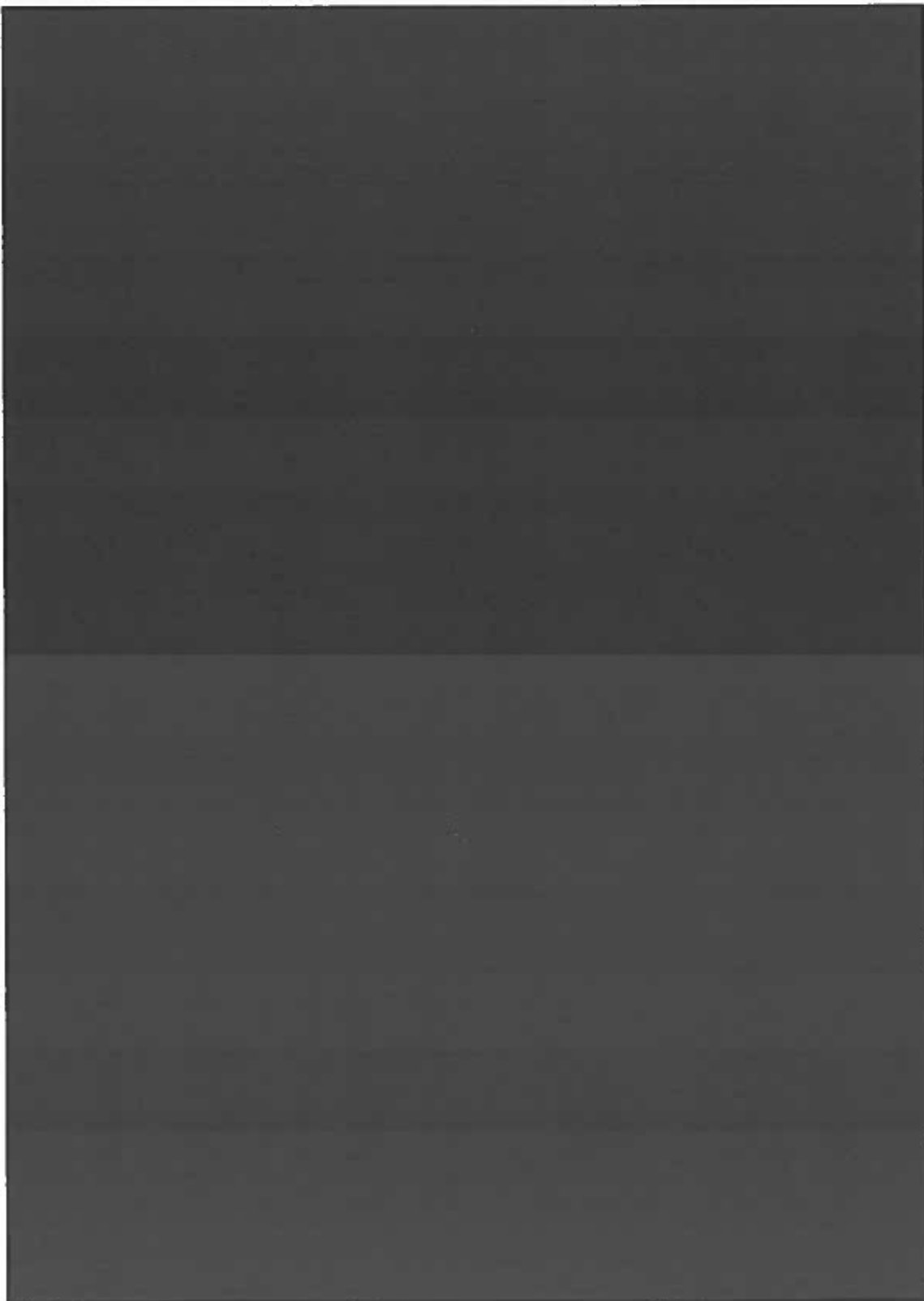


Kadastraal perceel:

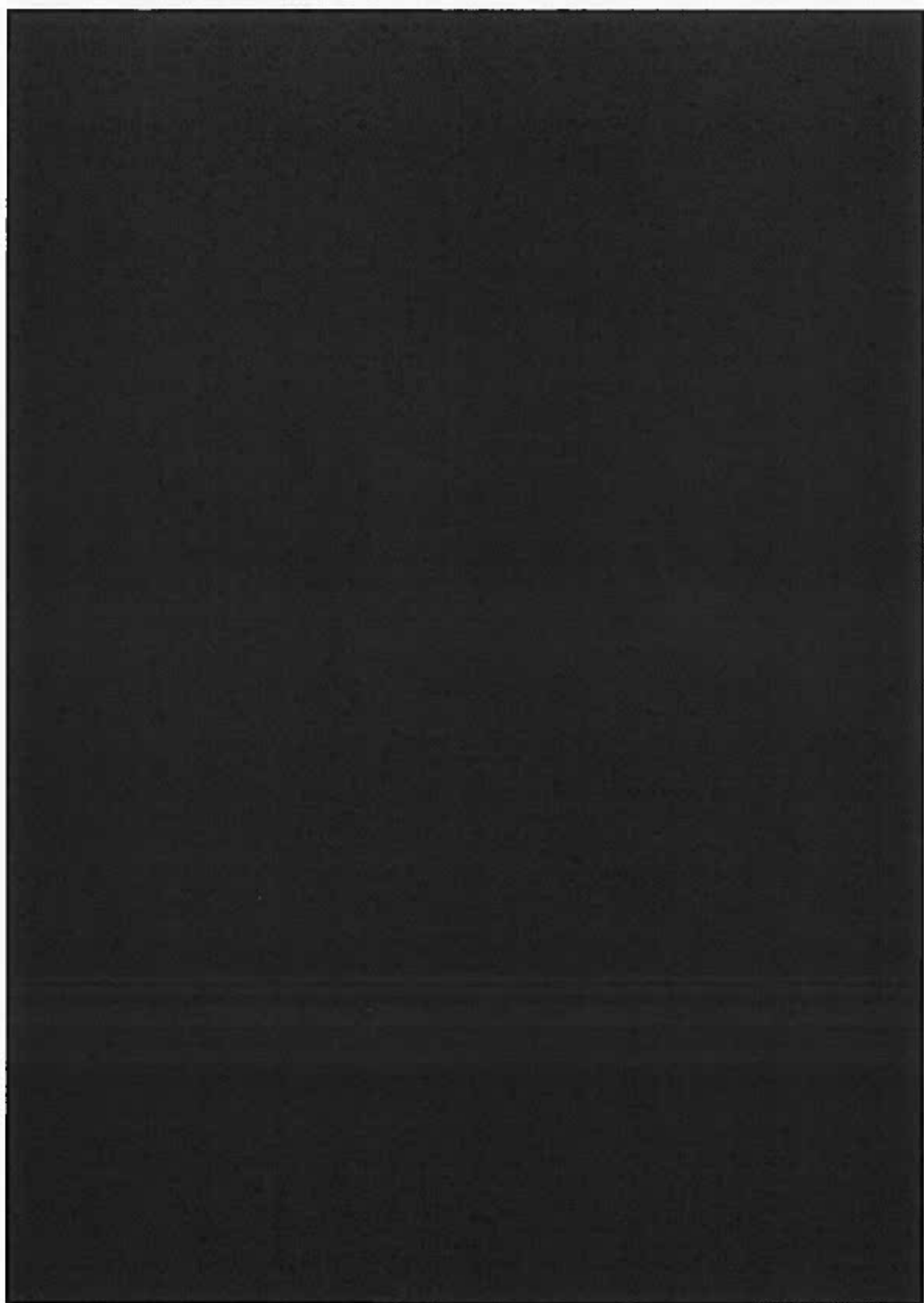




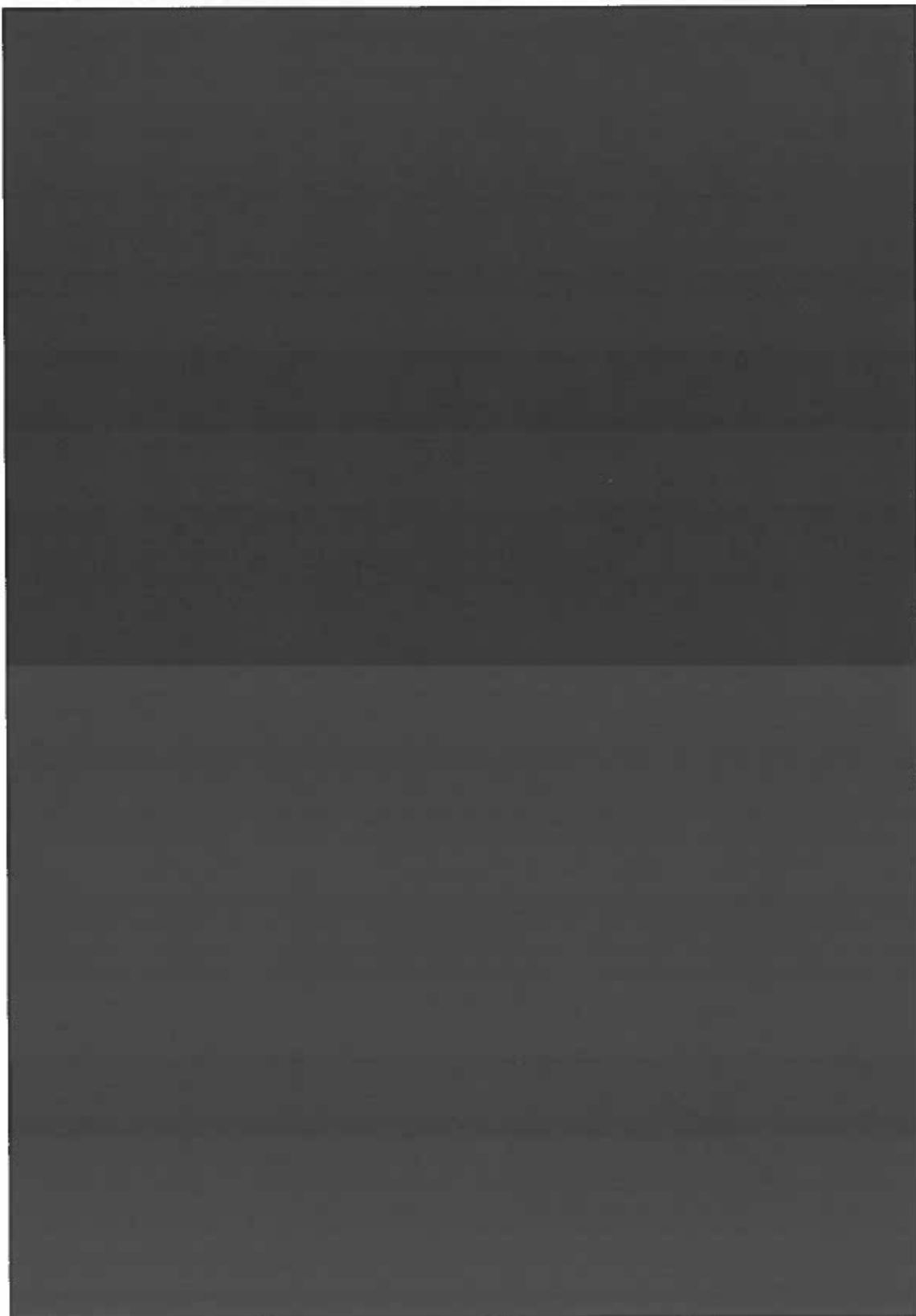


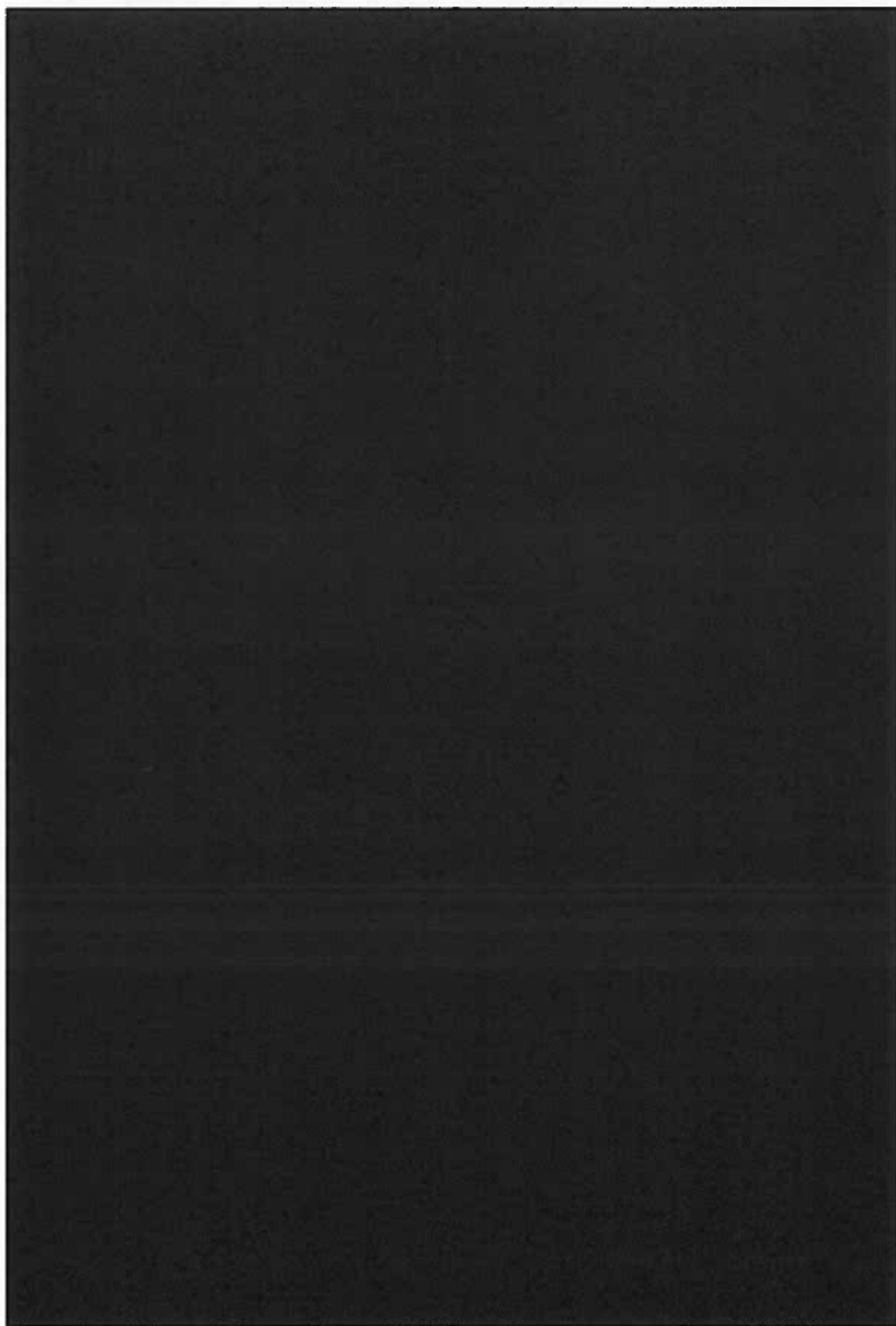






Bijlage IV Kadastrale uittreksels





Bijlage V

Bodemkaart

