

# Taxatierapport

## Landelijk en Agrarisch Vastgoed

### inzake

### Percelen landbouwgrond te Annen



Taxateur: 5.1.2e RT

Datum: 11 december 2025

Versie: definitief

# Inhoud

<b>1. OPDRACHT</b> .....	<b>4</b>
1.1 OPDRACHTGEVER .....	4
1.2 OPDRACHTNEMER .....	4
1.3 TAXATEUR(S) .....	4
1.4 OBJECT .....	4
1.5 OPDRACHT .....	5
1.6 DOEL VAN DE TAXATIE .....	5
1.7 TAXATIETYPE .....	5
1.8 TE TAXEREN BELANG .....	5
1.9 TAXATIEBASIS .....	5
1.10 TAXATIEMETHODIEK .....	5
1.11 OPNAME .....	5
1.12 WAARDEPEILDATUM .....	5
1.13 AANSPRAKELIJKHEID .....	5
1.14 CONFORMITEIT .....	6
1.15 CONCEPTEN .....	6
1.16 PUBLICATIE .....	6
<b>2. ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN</b> .....	<b>7</b>
2.1 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN .....	7
2.2 BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN .....	8
<b>3. OBJECTBESCHRIJVING</b> .....	<b>9</b>
3.1 LIGGING .....	9
3.2 PLAATSELIJKE EN KADASTRALE AANDUIDING .....	10
3.3 EIGENDOM EN ZAKELIJKE RECHTEN .....	11
3.4 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN EN GEBRUIK .....	11
3.5 OMSCHRIJVING OBJECT .....	11
3.6 PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN .....	12
3.7 RIJKS- EN PROVINCIALE PLANNEN .....	12
3.8 VIGERENDE BESTEMMING .....	13
3.9 BODEM- EN MILIEUASPECTEN .....	14
<b>4. MARKTSITUATIE</b> .....	<b>15</b>
4.1 MARKTOMSTANDIGHEDEN .....	15
4.2 MATE VAN VERKOOPBAARHEID .....	18
<b>5. KWALITATIEVE GEVOELIGHEIDSANALYSE</b> .....	<b>19</b>
5.1 SWOT-ANALYSE .....	19

5.2	OPTIMALE AANWENDING .....	20
5.3	SCHATTINGSONZEKERHEID .....	20
<b>6.</b>	<b>WAARDERING .....</b>	<b>21</b>
6.1	OVERWEGINGEN EN UITGANGSPUNTEN.....	21
6.2	BACKTESTING .....	21
6.3	REFERENTIES CULTUURGROND.....	21
6.4	WAARDE REFERENTIES CULTUURGROND.....	26
6.5	WAARDE REFERENTIES WARME GRONDEN.....	26
6.6	RESIDUELE METHODE .....	26
6.7	WAARDERING .....	30
<b>BIJLAGEN.....</b>	<b>.....</b>	<b>31</b>
	BIJLAGE 1 – KADASTRALE GEGEVENS .....	32
	BIJLAGE 2 – AANKOMSTITELS .....	33
	BIJLAGE 3 – FOTO’S .....	34
	BIJLAGE 4 – BESTEMMINGSPLAN.....	51
	BIJLAGE 5 – PLAUSIBILITEITSTOETS .....	52

# 1. Opdracht

## 1.1 Opdrachtgever

Gemeente Aa en Hunze Postbus 93 9460 AB te Gieten, namens deze vertegenwoordigd door <sup>5.1.2e</sup> [redacted]

## 1.2 Opdrachtnemer

Saltus Rentmeesters, Dokter van Deenweg 162, 8025 BM Zwolle.

## 1.3 Taxateur(s)

Deze taxatie is verricht door <sup>5.1.2e</sup> [redacted], beëdigd Rentmeester NVR (lidnummer <sup>5.1.2e</sup> [redacted]), Register-Taxateur NRVT, ingeschreven onder nummer <sup>5.1.2e</sup> [redacted] in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en lid van Register DOBS (Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen). De taxateur handelt als externe en onafhankelijke taxateur voor en namens Saltus Rentmeesters.

De taxateur verklaart te voldoen aan de door de branche opgestelde opleidingseisen en te beschikken over de vereiste specifieke deskundigheid ten aanzien van lokale, regionale en nationale (deel-) markt- en objectkennis en deze up-to-date te houden. De taxateur verklaart voorts de taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT, de taxatie te hebben uitgevoerd conform de op deze taxatie van toepassing zijnde reglementen van het NRVT en zich te onderwerpen aan het tuchtrecht van het NRVT.

Alvorens de taxatie is uitgebracht is deze onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid. Deze toets heeft plaatsgevonden door <sup>5.1.2e</sup> [redacted], beëdigd Rentmeester NVR (lidnummer <sup>5.1.2e</sup> [redacted]), Register-Taxateur NRVT, ingeschreven onder nummer <sup>5.1.2e</sup> [redacted] in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, en in die hoedanigheid verbonden aan Saltus Rentmeesters te Zwolle. Voor de plausibiliteitstoets wordt verwezen naar de bijlage.

## 1.4 Object

Het te taxeren object betreft enkele percelen landbouwgrond, gelegen tussen de provinciale weg N34 en Annen. De totale oppervlakte van het te taxeren object is 19.76.35 ha.

## **1.5 Opdracht**

Op 16 oktober 2025 heeft opdrachtgever opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

## **1.6 Doel van de taxatie**

Het doel van opdrachtgever is het inzicht verkrijgen in de marktwaarde van het object in verband met een aankoopbeslissing met het oog op eventuele toekomstige woningbouwontwikkeling.

## **1.7 Taxatietype**

De taxatie betreft een volledige taxatie.

## **1.8 Te taxeren belang**

Het te taxeren belang omvat de volle eigendom.

## **1.9 Taxatiebasis**

De taxatiebasis omvat de marktwaarde: marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

## **1.10 Taxatiemethodiek**

De taxatie is verricht op de voor het vastgoedobject meest geëigende waarderingmethode, in dit geval is dat naar het oordeel van de taxateur de comparatieve methode. Deze methode wordt getoetst middels de residuele methode.

## **1.11 Opname**

Het object is op 24 oktober 2025 opgenomen. Het is taxateur niet bekend of zich na inspectiedatum zaken hebben voorgedaan die invloed kunnen hebben op de waardering. Uitgangspunt is dat daarvan geen sprake is.

## **1.12 Waardepeildatum**

De taxatie is verricht naar prijspeil 24 oktober 2025.

## **1.13 Aansprakelijkheid**

De taxateur aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

#### **1.14 Conformiteit**

De taxatie is verricht in overeenstemming met de EVS-taxatiestandaarden en Reglement Kamers NRVT.

#### **1.15 Concepten**

Op 5 december 2025 is door taxateur een concepttaxatierapport aan opdrachtgever ter beschikking gesteld. Ten opzichte van dit concepttaxatierapport is geen sprake van min of meer substantiële afwijkingen (>5% van de marktwaarde).

#### **1.16 Publicatie**

Publicatie van (gedeelten van) dit rapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van taxateur.

## **2. Algemene en bijzondere uitgangspunten**

### **2.1 Algemene uitgangspunten**

#### *2.1.1 Titelonderzoek*

In het kader van dit taxatierapport is kennis genomen van het kadastrale uittreksel. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Ook naar erfdienstbaarheden, vorderingen en aanspraken van derden (bijvoorbeeld verjaring) is geen onderzoek gedaan. Als uitgangspunt voor dit taxatierapport geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering in het kader van deze opdracht.

#### *2.1.2 Toestand van de opstallen*

Voor zover van toepassing is de onderhoudstoestand van opstallen globaal voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van het doel van dit taxatierapport beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen uitgebreid technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en de gezondheid.

#### *2.1.3 Toestand van installaties en voorzieningen*

Voor zover van toepassing is van opstalgebonden installaties en voorzieningen de onderhoudstoestand globaal beoordeeld. De beoordeling is geen technisch onderzoek. Uitgangspunt van het taxatierapport is dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de waardering zijn niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

#### *2.1.4 Toestand van bodem en grondwater*

In het kader van dit taxatierapport is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar de huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en de volksgezondheid. Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld is het uitgangspunt voor het taxatierapport dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

### *2.1.5 Bestemmingsplaninformatie*

In het kader van dit taxatierapport is de vigerende bestemming via het Omgevingsloket geraadpleegd. Uitgangspunt is dat de daarop geraadpleegde informatie juist, actueel en volledig is.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De gebruikelijke termen als 'bestemmingsplan' en 'bestemming' zijn daarmee vervallen. Per 1 januari heeft iedere gemeente direct een omgevingsplan van rechtswege.

Het Omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel:

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit:

- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen;
- rijksregels over activiteiten (aangeduid als de bruidsschat).

Het nieuwe deel van het omgevingsplan is eerst nog leeg, met uitzondering van eventuele voorbereidingsbesluiten op basis van het overgangsrecht. De regels in het nieuwe deel komen deels tot stand door bestaande regels uit het tijdelijk deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid. Het wijzigingen/vaststellen van het nieuwe deel van het omgevingsplan kan ook thematisch gebeuren. Deze overgangsfase duurt tot eind 2031.

### *2.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen*

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

### *2.1.7 Valuta en omzetbelasting*

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

## **2.2 Bijzondere uitgangspunten**

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

### 3. Objectbeschrijving

#### 3.1 Ligging

Het object betreft een tweetal percelen bouwland nabij de dorpskern van Annen. Annen is een dorp gelegen in de Hondsrug in de gemeente Aa en Hunze (provincie Drenthe). Het dorp telt circa 3.600 inwoners.

De percelen liggen aan de zuidwestzijde van het dorp en ten noordoosten van de N34. De directe omgeving wordt verder gekenmerkt door dorpsbebauwing en houtwallen.

De ligging van het object is aangegeven op de hieronder opgenomen kaart.



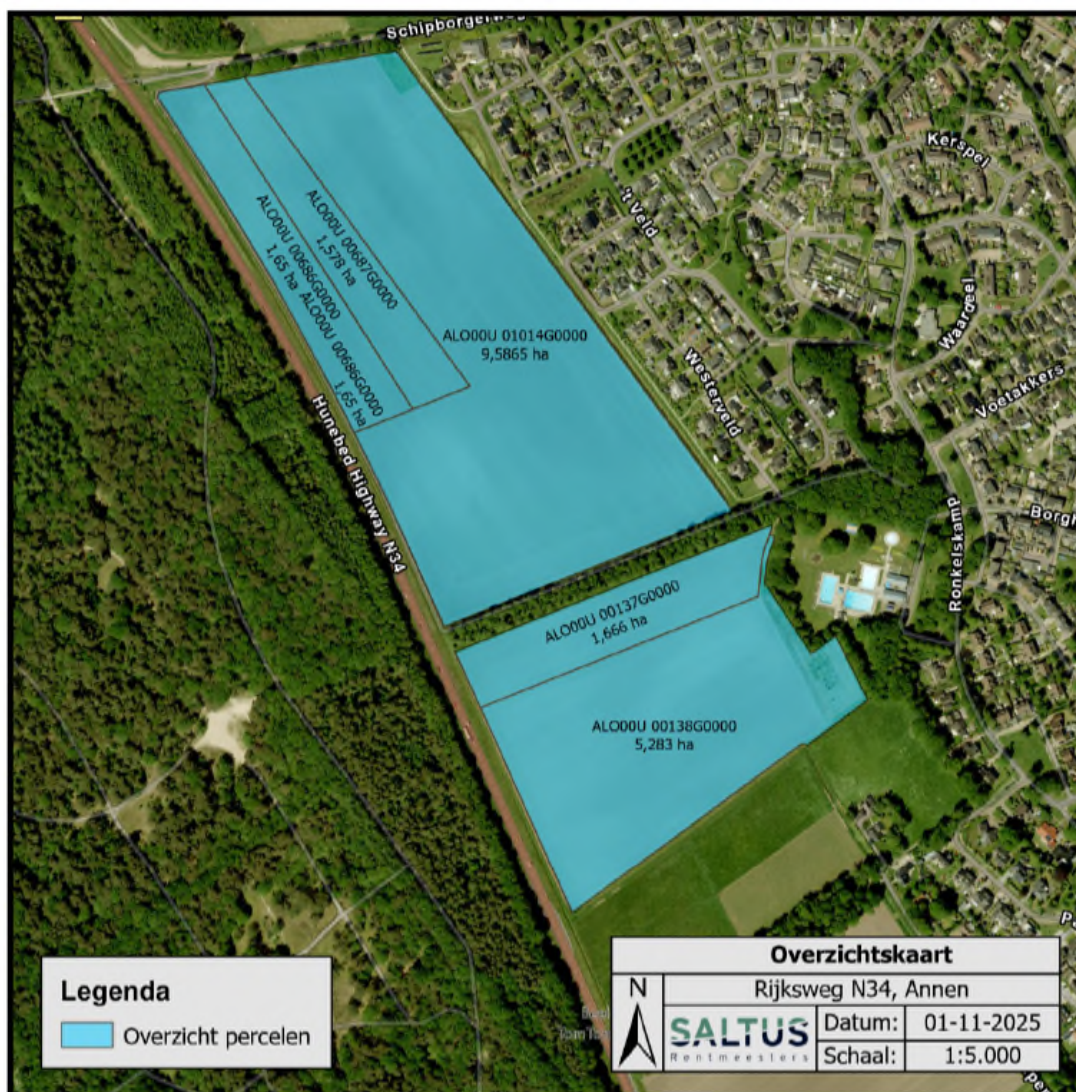
### 3.2 Plaatselijke en kadastrale aanduiding

De aanduiding van de percelen is plaatselijk bekend als Rijksweg N34 Annen.

Kadastraal zijn de percelen bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Kadastrale grootte (ha)	Te taxeren belang (ha)
Anloo	U	1014	09.58.65	09.58.65
Anloo	U	687	01.57.80	01.57.80
Anloo	U	686	01.65.00	01.65.00
Anloo	U	137	01.66.60	01.66.60
Anloo	U	138	05.28.30	05.28.30
<b>Totaal</b>			<b>19.76.35</b>	<b>19.76.35</b>

De kadastrale percelen zijn op de onderstaande kaart weergegeven.



### 3.3 Eigendom en zakelijke rechten

Volgens het Kadaster berust het eigendom van voormelde percelen:

- Gemeente Anloo, sectie U, nummers 1014, 687, 137 en 138, groot 18.11.35 ha, volledig eigendom van 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e
- Gemeente Anloo, sectie U, nummer 686, groot 1.65.00 ha, in onverdeeld eigendom van 5.1.2e en 5.1.2e

Op de percelen rusten geen zakelijke rechten en/of andere beperkingen.

### 3.4 Privaatrechtelijke aspecten en gebruik

Het object is in gebruik als bouwland. De percelen zijn de afgelopen 5 jaar met diverse akkerbouwgewassen beteeld, zoals bieten, vezelhennepe en aardappelen. Op het meest oostelijke gedeelte van kadastraal perceel gemeente Anloo, sectie U, nummer 138 vindt sinds 2015 de teelt van kerstbomen plaats. Dit gebruik omvat circa 0,25 ha (bron: Boer&Bunder).

Het object is in gebruik bij de eigenaar.

### 3.5 Omschrijving object

Belendingen	De belendingen bestaan uit cultuurgronden, provinciale weg, watergangen, dorpskern, houtwal en bos. De houtwal maakt geen onderdeel uit van het getaxeerde.
Ontsluiting	De percelen zijn ontsloten aan de noordzijde via de Schipborgerweg en vanaf de dorpskern aan de oostzijde. De zuidelijke percelen worden deels ontsloten vanaf de noordelijke percelen, ten westen van de houtwal en ten oosten van de provinciale weg.
Perceelsvorm	De noordelijke percelen hebben een langgerekte rechthoekige vorm. De zuidelijke percelen hebben overwegend een vierkante vorm met aan de oostzijde enkele schuine grenzen.
Ontwatering	De ontwatering van de percelen vindt plaats via aanliggende watergangen en is goed.
Drainage	Tijdens de opname niet waargenomen.
Droogtegevoelig	Licht droogtegevoelig in het midden van het perceel.
Grondsoort / bodemopbouw	Haarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand, Veldpodzolgronden, lemig fijn zand, zeer ondiepe keileem, potklei, enz, (bron: BRO bodemkaart).

Gebruiksmogelijkheden en onderhoudstoestand	De percelen zijn uitermate geschikt voor agrarisch gebruik. De percelen zijn zeer geschikt voor akkerbouwmatige teelten, zoals granen, aardappelen, suikerbieten en maïs. De onderhoudstoestand is goed.
Bijzonderheden	Geen.

### **3.6 Publiekrechtelijke beperkingen**

Op de percelen rust volgens de geraadpleegde kadastrale berichten geen beperkingen.

### **3.7 Rijks- en provinciale plannen**

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het object ligt niet binnen het NNN.

Natuurbeheerplan

Het object ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurbeheerplan.

Natura 2000-gebied

Het object ligt hemelsbreed op circa 700 meter afstand van het Natura 2000 gebied 'de Drentsche Aa.'

Waterwinnings- en grondwaterbeschermingsgebied

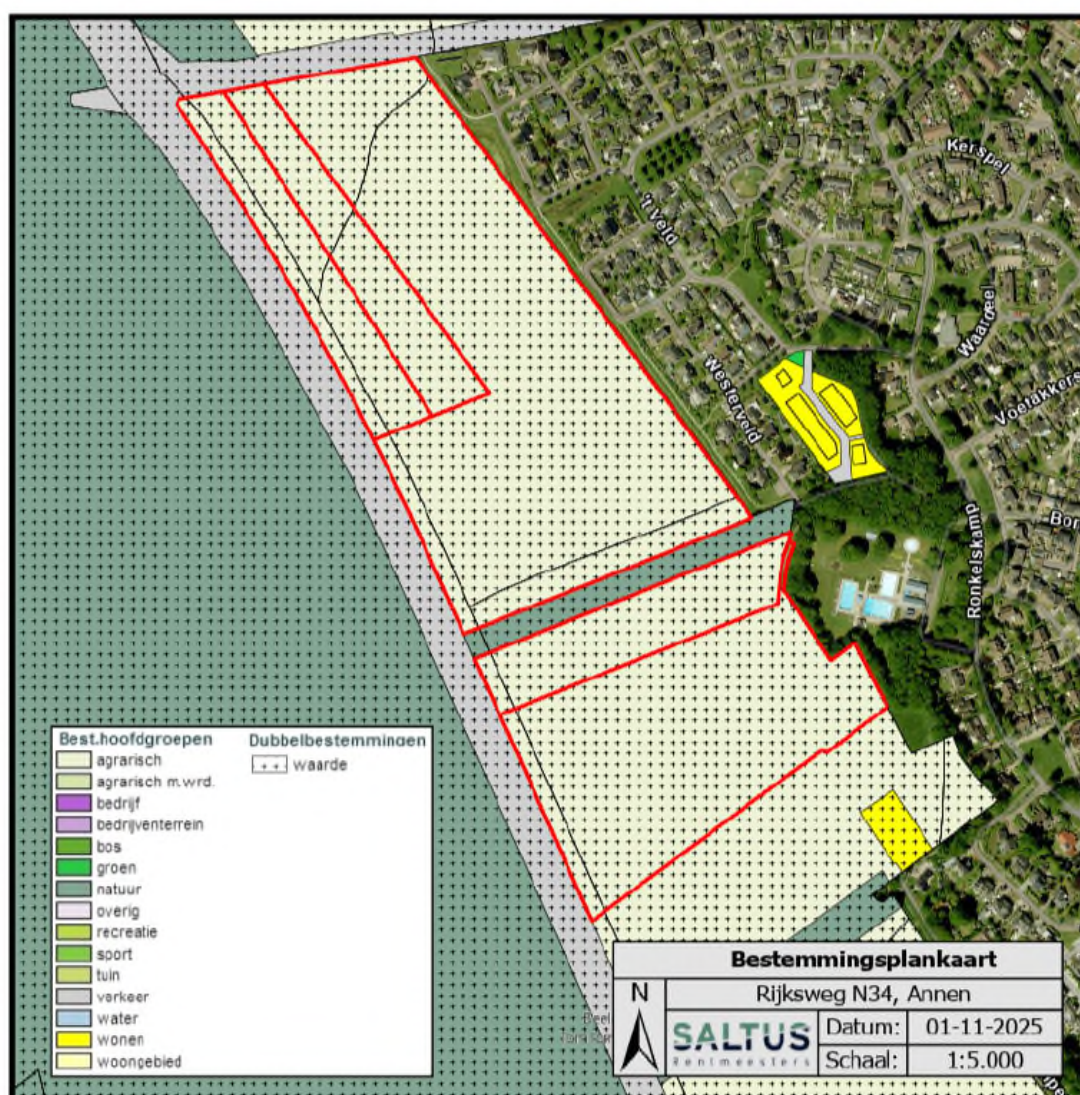
Het object ligt niet in een waterwinnings- of grondwaterbeschermingsgebied.

### 3.8 Vigerende bestemming

Op het object vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 2016 van de gemeente Aa en Hunze, vastgesteld op 29 september 2016, alsmede het bestemmingsplan Buitengebied 2016 – 2<sup>e</sup> herziening 2018 gemeente Aa en Hunze, onherroepelijk vastgesteld op 9 mei 2018.

Alle percelen hebben hierin de Enkelbestemming – Agrarisch – Esdorpenland- schap en deels de dubbelbestemmingen Waarde Archeologie 2, 5 en 6.

Zie onderstaand kaartbeeld voor de vigerende bestemmingen.



(bron: [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)).

De Regels inzake de bestemmingen zijn opgenomen als bijlage 4.

### **3.9 Bodem- en milieuaspecten**

#### Bodem en asbest

Bij het Bodemloket is ten aanzien van perceel 1014 de navolgende informatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.

In 1995 heeft milieuadviesbureau Milfac een verkennend onderzoek uitgevoerd (rapport DR168000451, Schipborgerweg ten zuiden van 9). De resultaten van dit (historische) bodemonderzoek zijn echter niet bekend. Voor informatie over de uitkomsten kan nadere contactopname plaatsvinden met de gemeente Aa en Hunze.

Er is geen relevante informatie over asbest bekend. Uitgangspunt is dat er geen asbest(verontreiniging) aanwezig is binnen het getaxeerde welke beperkend is voor het huidige gebruik en bestemming.

#### Duurzame energie

Niet van toepassing.

## 4. Marktsituatie

Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke plaatselijke omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van de percelen, de gebruiksmogelijkheden, het aanbod, de grondsoort en bereikbaarheid.

### 4.1 Marktomstandigheden

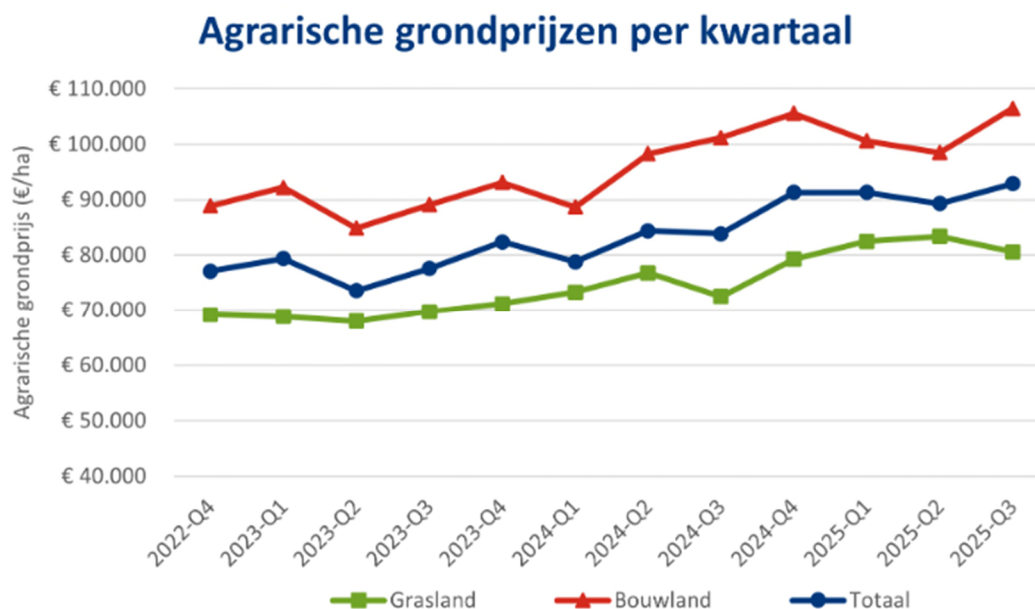
De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 3e kwartaal van 2025 uitgekomen op € 92.900 per ha. Dat is 4,0% hoger dan de grondprijs in het 2e kwartaal van 2025, en 4,6% boven de gemiddelde grondprijs over heel 2024 van € 88.800 per ha. De gemiddelde prijs van bouwland steeg in het 3e kwartaal van 2025 met 8,1% naar € 106.500 per ha. Dat is 4,4% boven de gemiddelde prijs van bouwland over heel 2024. Die was toen € 102.000 per ha. De gemiddelde prijs van grasland is in het 3e kwartaal van 2025 met 3,4% gedaald tot € 80.600 per ha. Dat is 2,3% boven de gemiddelde prijs van grasland in 2024. Die was toen € 78.800 per ha. Op onderstaande afbeelding wordt de voortschrijdende grondprijs per provincie weergegeven.

Voortschrijdende grondprijs per provincie (€/ha)



(Bron: Kadaster en Wageningen Social & Economic Research)

In onderstaand figuur wordt de agrarische grondprijs naar grondgebruik vanaf het 4<sup>e</sup> kwartaal 2022 tot en met het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2025 weergegeven.

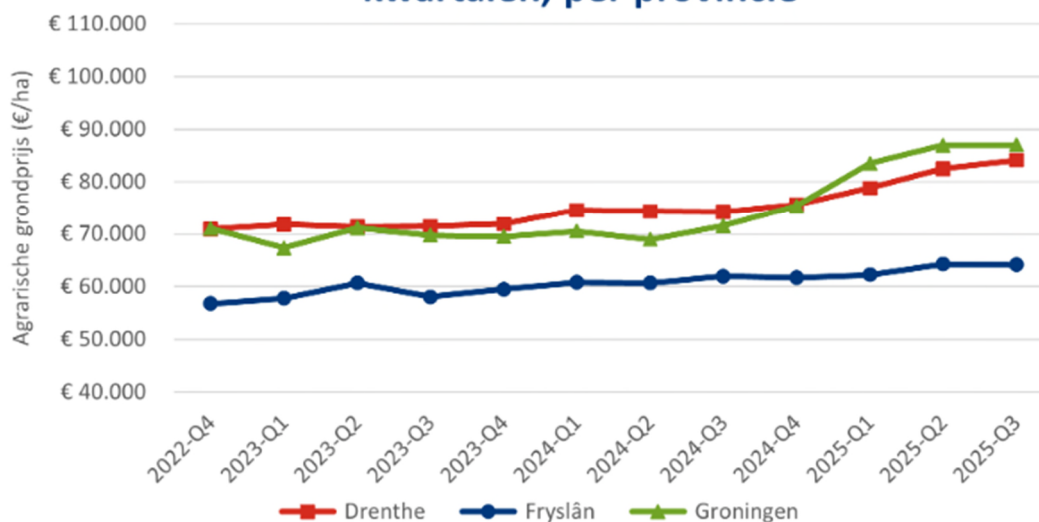


(Bron: Kadaster en Wageningen Social & Economic Research)

#### Agrarische grondmarkt Drenthe

In de provincie Drenthe is de gemiddelde agrarische grondprijs in het derde kwartaal van 2025 met 2% gestegen. De gemiddelde waarde van landbouwgrond in de provincie bedraagt momenteel € 84.100 per hectare. De relatieve grondmobiliteit is in de provincie Drenthe met 0,6 procentpunt toegenomen van 1,58% (q4 2023 - q3 2024) naar 2,16% (q4 2024 - q3 2025), wat wijst op een lichte toename in het aantal transacties. Deze ontwikkeling ondersteunt een gezonde doorstroming van landbouwgrond in de provincie en biedt een actueel inzicht in de marktliquiditeit. In onderstaande grafiek worden de agrarische grondprijzen van voornoemde provincies vanaf het 4<sup>e</sup> kwartaal 2024 tot en met het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2025 weergegeven.

## Agrarische grondprijs (€/ha), gemiddelde 4 kwartalen, per provincie



(Bron: Kadaster en Wageningen Social & Economic Research)

### Woningmarkt

De nieuwbouwmarkt laat in het 3e kwartaal van 2025 een stabiel beeld zien. Het aantal verkochte woningen blijft gelijk aan eerdere kwartalen, terwijl de vraag groot blijft. De verschuiving naar appartementen blijft duidelijk: dit segment wint terrein in zowel verkopen als aanbod. De instroom van nieuwe projecten neemt af, maar projecten bevatten gemiddeld meer woningen. Vooral grootschalige appartementencomplexen zijn in opmars. Extra aanwas blijft beperkt door lange procedures, stikstofbeperkingen, netcongestie en trage besluitvorming bij gemeenten. Hierdoor lopen veel projecten vertraging op. De gemiddelde verkoopprijzen zijn stabiel, maar door de afname van woonoppervlakten stijgt de prijs per vierkante meter fors. Samen met oplopende bouw- en grondkosten zorgt dit voor druk op de betaalbaarheid. Daarbij komen lange bouwperiodes en hoge overbruggingskosten, die zowel starters als doorstromers benadelen. Ondanks deze uitdagingen blijft de belangstelling voor nieuwbouw groot. Versnelling van procedures en realisatie is noodzakelijk om beter te voorzien in de woningbehoefte en het marktevenwicht te herstellen.

De nieuwbouw komt maar langzaam opgang. Veel van de projecten die wel al in de voorbereiding zitten lopen om verschillende redenen ook nog eens vertraging op. Uit de enquête onder NVM-nieuwbouwmakelaars blijkt dat dit bij de meerderheid van de projecten het geval is. Veel vertraging ontstaat doordat er een gebrek aan capaciteit is bij gemeenten. Dit komt voornamelijk door een stortvloed aan bezwaren. Positief beeld is dat de Raad van State inmiddels

prioriteit geeft aan bezwaarprocedures bij woningbouwprojecten. Hierdoor kunnen ongegronde bezwaren snellen worden afgehandeld en krijgen projecten eerder groen licht. Dit is een stap vooruit in het versnellen van processen, maar neemt de vertragingen niet volledig weg. De Raad van State is immers pas de laatste stap in het bezwaartraject. Tegen die tijd heeft het project vaak al maanden of zelfs jaren stilgelegen, waardoor de daadwerkelijke realisatie alsnog aanzienlijk is vertraagd.

*(Bron: NVM analyse nieuwbouw 3<sup>e</sup> kwartaal 2025;*

*<https://www.nvm.nl/media/xiknb5n5/nvm-analyse-nieuwbouw-3e-kwartaal-2025.pdf>)*

*Woningbouw gemeente Aa en Hunze*

De website <https://woningbouwkaart.aaenhunze.nl> vermeldt: *“de gemeente Aa en Hunze staat voor de uitdaging om de krapte op de woningmarkt te verminderen en te zorgen voor voldoende en geschikte woonruimte voor haar inwoners. We streven naar een breed en evenwichtig woningaanbod, met aandacht voor verschillende doelgroepen zoals jongeren en senioren. We focussen op betaalbaarheid en kwaliteit.*

*Om de woningbouw te versnellen hanteren we een proactieve aanpak. Dit betekent dat we inspelen op kansen en initiatieven ondersteunen. We zoeken naar wat er wél kan. Samenwerking met inwoners en overige belanghebbenden is essentieel. Ons doel is om in 2032 minimaal 835 extra woningen te hebben gerealiseerd.”*

#### **4.2 Mate van verkoopbaarheid**

Ondergetekende beoordeelt de mate van verkoopbaarheid van het geheel als goed.

## 5. Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse

De beschrijving van gegevens in dit rapport is gebaseerd op een momentopname. De verwachtingen omtrent de toekomstige waardeontwikkelingen spelen bij een redelijk handelend koper echter ook een rol bij de waardebepaling. Van belang zijn daarbij enerzijds de locatie waar het vastgoedobject gelegen is. Daarnaast spelen kwaliteiten en mate van geschiktheid van het vastgoedobject ten aanzien van (toekomstig) gebruik een rol.

De eigenschappen van het object en ligging van het object zijn door de deskundige beoordeeld. Bij die beoordeling wordt met name gekeken naar toekomstbestendigheid. De mix van sterkten en zwakten van vastgoedobject en locatie bepalen in belangrijke mate de toekomstige waardeontwikkeling en de aantrekkelijkheid voor kopers. Een vastgoedobject dat beoordeeld wordt als 'zwak' op een locatie die beoordeeld wordt als 'sterk' kan door investeringen weer aantrekkelijk worden. Andersom kan het vastgoedobject goede eigenschappen bevatten maar door ongunstige ligging in mindere mate aantrekkelijk zijn voor een koper. De sterkten en zwakten zeggen iets over de eigenschappen van het vastgoedobject, de kansen en bedreigingen zeggen iets over de externe factoren die van invloed (kunnen) zijn op de waarde(ontwikkeling).

### 5.1 SWOT-analyse

De SWOT analyse bestaat uit een interne- en externe analyse. Bij de interne worden de sterke en zwakke eigenschappen van het vastgoedobject en de locatie beoordeeld. Bij de externe analyse wordt ingezoomd op de kansen en bedreigingen voor het vastgoedobject.

Bij de externe analyse wordt ingezoomd op de kansen en bedreigingen voor het vastgoedobject vanuit nationaal en internationale economische en politieke ontwikkelingen. Ook hierbij kijkt de Register-Taxateur naar de toekomstbestendigheid van het vastgoedobject en de daarmee samenhangende toekomstige waardeontwikkeling.

#### Interne analyse – sterke eigenschappen van het object en locatie

- Goede ontsluiting
- Strategische ligging nabij Annen

#### Interne analyse – zwakke eigenschappen van het object en locatie

- Enigszins grillige kavelvorm oostzijde zuidelijke percelen

### Externe analyse – kansen

- Ontwikkeling tot woningbouwlocatie

### Externe analyse – bedreigingen

- Verslechtering markt door oplopende rente en stikstofdiscussie.

## **5.2 Optimale aanwending**

Bij elke taxatie zal de taxateur moeten uitgaan van de optimale aanwending (highest and best use). Deze HaBU is de meest aannemelijke bestemming van een object binnen de geldende gebruiksmogelijkheden (fysiek, economisch, juridisch) waarvan de resultante een zo hoog mogelijke waarde is.

Gelet op de gebruiksmogelijkheden en de ligging van het object, is het meest doelmatige (huidige) het gebruik als cultuurgrond met de potentie tot ontwikkeling naar woningbouw.

Oprachtgever heeft informatie verstrekt die inzicht geeft in gemeentelijke plannen voor de westrand van Annen. Hieruit wordt een plan gedestilleerd voor woningen mogelijk in combinatie met (verplaatsing van) andere functies. Taxateur meent, gelet op de door opdrachtgever aangereikte informatie en de ligging tegen de bestaande kern, dat hier sprake is van een verwachtingswaarde. Van een verwachtingswaarde is sprake als er op de peildatum al zodanige concrete verwachtingen bestonden ten aanzien van een toekomstige (“lucratieve”) ontwikkeling van het gebied waarin een zaak is gelegen, dat redelijk handelende partijen in het vrije economisch verkeer in geval van verkoop hiermee bij hun prijsonderhandelingen rekening zouden houden.

Het is vaste rechtspraak dat een redelijk handelende koper ook rekening zal houden met bij hem bestaande, voldoende reële, verwachtingen over een wijziging van de ter plaatse geldende bestemming. Dat over een bestemmingswijziging geen zekerheid bestaat staat daaraan niet in de weg: ook een min of meer speculatief aangelegde gegadigde kan worden aangemerkt als redelijk handelend koper. Wel moeten er op de peildatum enige aanknopingspunten voor een dergelijke verwachting voorhanden zijn; tot pure speculatie zal een redelijk handelend koper niet overgaan.

Gelet hierop heeft ondergetekende marktonderzoek gedaan naar deze markt.

## **5.3 Schattingsonzekerheid**

Naar het oordeel van taxateur is sprake van normale waarderingsonzekerheid.

## **6. Waardering**

### **6.1 Overwegingen en uitgangspunten**

- a) Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n).
- b) Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle (eventuele) vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn;
- c) De taxatie is mede samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens.
- d) Taxateur heeft zelf de vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om tot een waardering te komen.
- e) Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op de inspectiedatum.
- f) Uitgangspunt is dat een ander gebruik dan de vigerende bestemming door het bevoegd gezag niet zal worden toegestaan en hier handhavend tegen zal worden opgetreden.
- g) Uitgangspunt voor de waardering is dat het object geen onderdeel vormt van Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland.

### **6.2 Backtesting**

De taxateur is niet bekend met dan wel eerder betrokken geweest bij een eerdere taxatie van hetzelfde object (voor dezelfde opdrachtgever) waardoor een vergelijking met de uitkomsten van eerdere taxaties niet mogelijk is.

### **6.3 Referenties cultuurgrond**

Door middel van Kadata van het Kadaster en eigen database is allereerst gezocht op zuivere agrarische transacties vanaf 1 januari 2024. In het kader van het doel van deze taxatie is vervolgens gezocht op transacties van gronden met een verwachtingswaarde (warme gronden) en van referenties van ruwe bouwgrond.

De navolgende transacties van gronden worden als relevant beschouwd.

I. zuivere agrarische transacties

Nr.	Datum	Deelnummer	Perceelnummer	Opp. m2	Koopsom	Koopsom per ha	Grondgebruik
1	20240112						AKKERLAND
	20240112						AKKERLAND
2	20240902						AKKERLAND
	20240902						AKKERLAND
	20240902						AKKERLAND
3	20241104						AKKERLAND
4	20241104						AKKERLAND
	20241104						AKKERLAND
	20241104						AKKERLAND
	20241104						AKKERLAND
5	20241112						AKKERLAND
	20241112						AKKERLAND
6	20241230						AKKERLAND
	20241230						AKKERLAND
	20241230						AKKERLAND
	20241230						AKKERLAND
	20241230						AKKERLAND
7	20250211						AKKERLAND
8	20250211						AKKERLAND
	20250211						AKKERLAND
9	20250214	AKKERLAND					
	20250214	AKKERLAND					
	20250214	AKKERLAND					
10	20250217	AKKERLAND					
	20250217	AKKERLAND					
11	20250219	AKKERLAND					
12	20250313	AKKERLAND					
	20250313	AKKERLAND					
	20250313	AKKERLAND					
13	20250314	AKKERLAND					
	20250314	AKKERLAND					
14	20250317	AKKERLAND					
	20250317	AKKERLAND					
15	20250325	AKKERLAND					
	20250325	AKKERLAND					
16	20250416	AKKERLAND					
	20250416	AKKERLAND					
17	20250806	AKKERLAND					
	20250806	AKKERLAND					

5.1.2f

## II. gronden met verwachtingswaarde

Nr.	Datum	Deelnummer	Perceelnummer	Opp. m2	Koopsom	Koopsom per ha	Grondgebruik
1	20240116	5.1.2f					GRASLAND
2	20240304						AKKERLAND
	20240304						AKKERLAND
	20240304						AKKERLAND
3	20240924						AKKERLAND
4	20250303						AKKERLAND
5	20250911						SNIJMAIS

- 1) Levering tussen particulier en particulier met een koopsom <sup>5.1.2f</sup> [redacted]  
[redacted] <sup>5.1.2f</sup>
- 2) Levering tussen particulier en holding met een koopsom va <sup>5.1.2f</sup> [redacted]  
[redacted] <sup>5.1.2f</sup>
- 3) Levering tussen projectontwikkelaars en gemeente met een koopsom van <sup>5.1.2f</sup> [redacted] t.b.v. een openbaar recreatief voet- en fietspad.
- 4) Levering tussen vastgoed B.V. en gemeente met een koopsom van <sup>5.1.2f</sup> [redacted]  
[redacted] <sup>5.1.2f</sup>
- 5) Levering tussen vastgoed B.V. en gemeente met een koopsom va <sup>5.1.2f</sup> [redacted]  
[redacted] <sup>5.1.2f</sup>

## III. ruwe bouwgrond

### *Complexwaarde*

Taxateur gaat hierbij uit van de fictie dat het object geheel onderdeel uitmaakt van een complex en een afzonderlijke exploitatie kent of zal kennen. Artikel 15.24 Ow heeft inhoudelijk dezelfde strekking als artikel 40d Ontheffingswet en beschrijft het bepalen van de prijs bij een complex. Bij het bepalen van de prijs van de onteigende zaak wordt rekening gehouden met:

- a. ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken over baten en lasten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex van als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte zaken waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien, en over de omslag van deze baten en lasten, voor zover een redelijk handelende verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden, en

- b. alle functies die in het omgevingsplan zijn toegedeeld aan locaties van zaken die deel uitmaken van het complex, waarbij elke functie de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

Uit jurisprudentie blijkt dat de bepaling van een complex afhankelijk is van drie criteria, namelijk:

- 1) Functionele samenhang;
- 2) Geografische samenhang;
- 3) Financiële samenhang.

Of in de onderhavige situatie sprake zal zijn van een complex, is een zuiver feitelijke beoordeling. Taxateur neemt dit als uitgangspunt.

#### *Vergelijkingsmethode*

De vergelijkingsmethode, mits verantwoord toegepast en mits vergelijkingsmaterieel voorhanden is, biedt de beste waarborg voor het bepalen van een marktconforme waarde en heeft om die reden veelal de voorkeur. Soms biedt deze methode echter onvoldoende houvast, bijvoorbeeld als een object of het toepasselijke bouw/ontwikkelprogramma dusdanig specifiek of uniek is dat de waarde niet aan de hand van vergelijking kan worden bepaald. Een goede vergelijking tussen planlocaties is bovendien moeilijk als planvorming nog niet concreet is of in verschillende stadia verkeren. Ook doorlooptijden, hoogte van toe te rekenen plankosten (vaak een als percentage van de bouw- en woonrijpmaak kosten), bovenwijkse voorzieningen en woningprogramma, bouwdichtheid en aandeel groen kunnen per plan verschillen en tot wezenlijk andere uitkomsten en residuen leiden.

Taxateur is bekend met een aantal transacties die in de comparatieve methode zullen worden betrokken.

- i) **Annen:** op 17 december 2020 werd door

5.1.2f

5.1.2f

- ii) **Zuidhorn:** op 9 september 2022 werden door

5.1.2f

5.1.2f

- iii) **Bathmen:** op 2 mei 2023 werd door

5.1.2f

5.1.2f

- iv) **Meppel:** op 13 juni 2023 werd door [redacted] [redacted]
- v) **Olst:** op 19 juli 2023 werd door [redacted] [redacted]
- vi) **Emmeloord:** op 16 oktober 2023 werd door [redacted] [redacted]
- vii) **Roden:** op 22 december 2023 werd door [redacted] [redacted]

*Overige transacties ruwe bouwgrond:*

Nr.	Datum	Deelnummer	Perceelnummer	Opp. m2	Koopsom	Koopsom per ha	Grondgebruik
a	20241001	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	GRASLAND
b	20240716	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	GRASLAND
c	20250204	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	AKKERLAND
	20250204	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	AKKERLAND
d	20250314	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	GRASLAND

- a) Levering tussen particulier en [redacted] [redacted]
- b) Levering tussen particulier en [redacted] [redacted]
- c) Levering tussen particulier [redacted] [redacted]

d) Levering tussen particulier <sup>5.1.2f</sup>

5.1.2f

#### **6.4 Waarde referenties cultuurgrond**

De waarde van voornoemde referenties cultuurgrond ligt tussen € 7,75 en € 10,96 per m<sup>2</sup>. Gelet op de marktontwikkelingen acht taxateur een zuivere agrarische grondprijs van € 10,00 per m<sup>2</sup> marktconform.

#### **6.5 Waarde referenties warme gronden**

Taxateur zoekt aansluiting bij transactie 4 en 5 en acht op basis daarvan een waarde van € 20,00 per m<sup>2</sup> per peildatum marktconform. Dit mede gelet op de ligging van het getaxeerde, de grootte en de concrete verwachtingen ten aanzien van ontwikkelpotentie. De waarde komt overeen met een prijs van factor 2x de agrarische waarde.

Een belangrijke kanttekening hierbij is dat voornoemde grondwaarde uitgaat van een nabetaling bij bestemmingswijziging. Ook voor het getaxeerde gaat de gemeente als koper uit van een dergelijke splitsing van de koopsom in een aan- en nabetaling.

#### **6.6 Residuele methode**

Opdrachtgever heeft verzocht een door haar aangereikte concept berekening op basis van een residuele methode te betrekken in de beoordeling van de waardering. Bij de taxatie gaat taxateur uit van waardering op basis van ruwe bouwgrond. Bij ruwe bouwgrond moeten veelal de kosten voor het realiseren van de planontwikkeling worden verdisconteerd. Dit betreft bijvoorbeeld aanlegkosten voor infrastructuur en bovenwijkse voorzieningen, plankosten, bouw- en woonrijp maken etc.

Volgens het egalisatiebeginsel van artikel 40d onteigeningswet moeten alle gronden binnen een "complex" (met uitzondering van bijkomende factoren) gelijk worden gewaardeerd. De hoofdregel betekent dus: egaliseren van alle binnen een complex aan de gronden toegekende afzonderlijke bestemmingen.

Taxateur heeft kennis genomen van diverse door opdrachtgever aangeleverde samenvatting van de door Bureau Ruimtewerk opgestelde residuele grondwaardeberekening.

GREX

5.1.2b

5.1.2b



## 6.7 Waardering

Rekening houdende met de omstandigheden die op de waarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde overwegingen, de referenties en de gebruiksmogelijkheden wordt het object op het prijspeil van de genoemde waardepeildatum gewaardeerd op:

Met inachtnaeme van een nabetaling conform afspraken gemeente:

19.76.35 ha            à            € 20,00 per m<sup>2</sup>

Totaal (afgerond) **€ 3.952.700**  
(zegge: drie miljoen negenhonderddrieënvijftigduizend euro)

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

te Zwolle op 11 december 2025

5.1.2e

5.1.2e

Rentmeester NVR / Register-Taxateur

## **Bijlagen**

- 1: Kadastrale gegevens
- 2: Aankomstitels
- 3: Foto's
- 4: Bestemmingsplan
- 5: Plausibiliteitstoets

### Bijlage 3 - Foto's



































## **Bijlage 4 - Bestemmingsplan**

Plan: Bestemmingsplan buitengebied 2016  
Gemeente Aa en Hunze

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.1680.BUITENGEBIED-OH01

## **Artikel 3 Agrarisch - Esdorpenlandschap**

### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor '[Agrarisch - Esdorpenlandschap](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het (bedrijfsmatig) agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf';
- c. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf' in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor:
  1. de verkoop van productiegebonden en niet-productiegebonden producten in vorm van bij andere kwekerijen en bedrijven aangekochte tuinplanten, bomen, struiken, producten voor grondverbetering en verkoop van strooizout, in combinatie met loonwerk en af en toe loonwerkactiviteiten voor ander agrarisch bedrijven en gladheidsbestrijding, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
  2. een paardenhouderij, ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
  3. een dierenartspraktijk, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenartspraktijk';
- d. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden en een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de

aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel gemengd agrarisch bedrijf';

- e. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering op de wijze van een kwekerijbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel kwekerijbedrijf' in combinatie met:
  - 1. de verkoop van productiegebonden en aan de fruitteelt aanverwante producten in combinatie met het nuttigen van niet-alcoholische dranken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel 1';
- f. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse van een agrarische bedrijfskavel;
- g. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
- h. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
- i. extensief dagrecreatief medegebruik van bestaande infrastructuur en voorzieningen;
- j. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen;
- k. bosgebieden tot een aaneengesloten omvang van 1 hectare;
- l. bestaande schuilstallen;
- m. fruitteelt, ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt';
- n. een ijsbaan met een daarbijbehorend gebouw binnen het ter plaatse aangegeven bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
- o. een paardenrenbaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenrenbaan';
- p. opslag, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- q. kuilplaten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilplaten';

- r. verkoop van motorvoertuigen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - verkoop motorvoertuigen';

met daaraan ondergeschikt:

- s. nutsvoorzieningen;
- t. kleinschalige duurzame energiewinning;
- u. wegen, paden en overige oppervlakteverhardingen;
- v. beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen al dan niet mede bestemd voor waterberging;
- w. kaden met een waterkerende functie;
- x. een kleinschalig kampeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
- y. volledig bedrijfseigen mestbewerking en mestverwerking;

met de daarbijbehorende:

- z. bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- aa. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en logies en ontbijt en/of mantelzorg;
- bb. tuinen, erven en terreinen ter plaatse van een bedrijfskavel;
- cc. gebouwen en/of overkappingen ten behoeve van sanitaire voorzieningen voor de eigen gasten van een kleinschalig kampeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
- dd. andere bouwwerken;

waarbij, indien de gronden op de verbeelding zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke waarden wordt nagestreefd.

### **3.2 Bouwregels**

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegevoegd.

## **Artikel 76 Waarde - Archeologie 2**

### **76.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor '[Waarde - Archeologie 2](#)' aangewezen gronden, AMK-terreinen, overige terreinen: celtic fields en offervennen, met uitzondering van de AMK-terreinen die vallen onder de benaming 'historische kernen' en de daarbijbehorende bufferzones, zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden.

### **76.2 Bouwregels**

#### **76.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen**

Voor bouwwerken, met uitzondering van bouwwerken waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd ter plaatse van een bouwvoor, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijktens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Bij aanvraag voor een vergunning in een terrein dat op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart als provinciaal archeologisch belang is aangemerkt, voeren burgemeester en wethouders in een zo vroeg mogelijk stadium overleg met de provinciaal archeoloog.

#### **76.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning**

Indien uit het in lid [76.2.1](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;

- c. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

### **76.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:
  1. het uitvoeren van grondbewerkingen, behalve:
    - indien deze werkzaamheden in het kader van onderzoek naar mogelijke (pre)historische vindplaatsen wordt uitgevoerd;
    - voor werkzaamheden waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd ter plaatse van een bestaande bouwvoor;
    - voor werkzaamheden waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd op gronden gelegen binnen de artikelen [3](#) en [9](#);
    - voor niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
  2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
  3. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen;
  4. het aanbrengen van drainage;
  5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  6. het aanplanten dan wel verwijderen van bomen of een houtig gewas.

- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
1. het normale onderhoud betreffen;
  2. het normale agrarische gebruik betreffen;
  3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  4. waardoor de bodem niet wordt geroerd;
  5. ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van waarde - grondbewerkingen' worden uitgevoerd tot een diepte van ten hoogste 60 cm.
- c. De in sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in sub d moet overleggen, met dien verstande dat het overleggen van een rapport niet nodig is als naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.
- d. Bij aanvraag voor een vergunning in terrein dat op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart als provinciaal archeologisch belang is aangemerkt, voeren burgemeester en wethouders in een zo vroeg mogelijk stadium overleg met de provinciaal archeoloog.
- e. De in sub a genoemde vergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:
1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
  2. in voldoende mate is aangegeven op welke zijde de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- f. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, moet het bevoegd gezag ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies inwinnen bij een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

- g. Indien uit het in sub c genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:
1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
  3. een verplichting het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

## **Artikel 79 Waarde - Archeologie 5**

### **79.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor '[Waarde - Archeologie 5](#)' aangewezen gronden, verwachtingszones met hoge verwachting: beekdal, hoge verwachting algemeen, waardevolle essen, zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden en de bescherming van waardevolle essen.

### **79.2 Algemene regel**

Indien er sprake is van de activiteit bouwen waarbij de bodem wordt geroerd over een oppervlakte kleiner dan de in lid [79.3.1](#) genoemde uitzondering en er tevens sprake is van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarbij de bodem wordt geroerd over een oppervlakte kleiner dan de in lid [79.4](#) sub c genoemde uitzondering, maar waarbij de bodem voor de activiteiten gezamenlijk wordt geroerd over een oppervlakte groter dan de genoemde uitzondering, dan geldt alsnog dat alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport dient te worden overgelegd, zoals genoemd in lid [79.3.1](#) en [79.4](#) sub d.

### **79.3 Bouwregels**

### **79.3.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen**

Voor bouwwerken, met uitzondering van:

- a. bouwwerken waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd ter plaatse van een bouwvoor; en/of:
- b. bouwwerken waarbij ten behoeve van de activiteit bouwen de bodem over een oppervlakte van minder dan 500 m<sup>2</sup> wordt geroerd;

moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Bij aanvraag voor een vergunning in een terrein dat op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart als provinciaal archeologisch belang is aangemerkt, voeren burgemeester en wethouders in een zo vroeg mogelijk stadium overleg met de provinciaal archeoloog.

### **79.3.2 Voorschriften omgevingsvergunning**

Indien uit het in lid [79.3.1](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

### **79.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:
1. het uitvoeren van grondbewerkingen, behalve:
    - indien deze werkzaamheden in het kader van onderzoek naar mogelijke (pre)historische vindplaatsen wordt uitgevoerd;
    - voor werkzaamheden waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd ter plaatse van een bestaande bouwvoor;
    - voor werkzaamheden waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd op gronden gelegen binnen de artikel [3](#) en [9](#);
    - voor niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
    - het aanbrengen van drainage, waarbij deze uitzondering niet geldt voor essen, zoals aangegeven op de in bijlage [Bijlage 11](#) opgenomen beleidsadvieskaart;
  2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
  3. het aanbrengen van drainage op essen;
  4. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen;
  5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  6. het aanplanten dan wel verwijderen van bomen of een houtig gewas.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
1. waarbij de bodem over een oppervlakte van minder dan 500 m<sup>2</sup> wordt geroerd, waarbij in geval van aanleggen van drainage het niet

gaat om de direct te verstoren m<sup>2</sup> maar om de oppervlakte van het te draineren gebied;

2. die het normale onderhoud betreffen;
  3. die het normale agrarische gebruik betreffen;
  4. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De in sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in sub d moet overleggen, met dien verstande dat het overleggen van een rapport niet nodig is als naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.
- d. Bij aanvraag voor een vergunning in terrein dat op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart als provinciaal archeologisch belang is aangemerkt, voeren burgemeester en wethouders in een zo vroeg mogelijk stadium overleg met de provinciaal archeoloog.
- e. De in sub a genoemde vergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:
1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
  2. in voldoende mate is aangegeven op welke zijde de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- f. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, moet het bevoegd gezag ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies inwinnen bij een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- g. Indien uit het in sub d genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden verstoord, kunnen één of meerdere van de

volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
3. een verplichting het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

## **Artikel 80 Waarde - Archeologie 6**

### **80.1 Omschrijving**

De voor '[Waarde - Archeologie 6](#)' aangewezen gronden, verwachtingszones met hoge verwachting op aanwezigheid celtic fields, en voor verwachtingszones met middelhoge verwachting: beekdal, middelhoge verwachting algemeen, zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden.

#### *61.8.2 Algemene regel*

### **80.2 Algemene regel**

Indien er sprake is van de activiteit bouwen waarbij de bodem wordt geroerd over een oppervlakte kleiner dan de in lid [80.3.1](#) genoemde uitzondering en er tevens sprake is van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarbij de bodem wordt geroerd over een oppervlakte kleiner dan de in lid [80.4](#) sub c genoemde uitzondering, maar waarbij de bodem voor de activiteiten gezamenlijk wordt geroerd over een oppervlakte groter dan de genoemde uitzondering, dan geldt alsnog dat alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport dient te worden overgelegd, zoals genoemd in lid [80.3.1](#) en [80.4](#) sub d.

### **80.3 Bouwregels**

#### **80.3.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen**

Voor bouwwerken, met uitzondering van:

- a. bouwwerken waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd ter plaatse van een bouwvoor; en/of:
- b. bouwwerken waarbij ten behoeve van de activiteit bouwen de bodem over een oppervlakte van minder dan 1.000 m<sup>2</sup> wordt geroerd;

moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Bij aanvraag voor een vergunning in een terrein dat op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart als provinciaal archeologisch belang is aangemerkt, voeren burgemeester en wethouders in een zo vroeg mogelijk stadium overleg met de provinciaal archeoloog.

### **80.3.2 Voorschriften omgevingsvergunning**

Indien uit het in lid [80.3.1](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

### **80.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:
1. het uitvoeren van grondbewerkingen, behalve:
    - indien deze werkzaamheden in het kader van onderzoek naar mogelijke (pre)historische vindplaatsen wordt uitgevoerd;
    - voor werkzaamheden waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd ter plaatse van een bestaande bouwvoor;
    - voor werkzaamheden waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd op gronden gelegen binnen de artikel [3](#) en [9](#);
    - voor niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
    - het aanbrengen van drainage;
  2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
  3. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen;
  4. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  5. het aanplanten dan wel verwijderen van bomen of een houtig gewas.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
1. waarbij de bodem over een oppervlakte van minder dan 1000 m<sup>2</sup> wordt geroerd;
  2. die het normale onderhoud betreffen;
  3. die het normale agrarische gebruik betreffen;

4. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De in sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in sub d moet overleggen, met dien verstande dat het overleggen van een rapport niet nodig is als naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.
  - d. Bij aanvraag voor een vergunning in terrein dat op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart als provinciaal archeologisch belang is aangemerkt, voeren burgemeester en wethouders in een zo vroeg mogelijk stadium overleg met de provinciaal archeoloog.
  - e. De in sub a genoemde vergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:
    1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
    2. in voldoende mate is aangegeven op welke zijde de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
  - f. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, moet het bevoegd gezag ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies inwinnen bij een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
  - g. Indien uit het in sub d genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
3. een verplichting het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

## **Bijlage 5 - Plausibiliteitstoets**

## Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam: Saltus Beheer B.V.  
Naam: 5.1.2e  
Adres: Dokter van Deenweg 162, 8025 BM  
Woonplaats: Zwolle

Lid van/ingeschreven in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, onder vermelding van (registratie)nummer 5.1.2e

verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport van het object "percelen grond nabij de Rijksweg N34 te Annen", kadastraal bekend onder: zie bijlage 1 van het taxatierapport, getaxeerd door 5.1.2e, beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- Taxateur heeft het taxatierapport op 11 december 2025 beoordeeld;
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Zwolle, 11 december 2025

5.1.2e



(handtekening taxateur)

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	27, 28, 29, 30
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 4, 11, 30, 66
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1, 22, 23, 24, 25, 26, 66