

# TAXATIERAPPORT

Hudsondreef 1-5 Utrecht

7 juni 2015

In opdracht van:

Gemeente Utrecht  
Afdeling: Grondzaken  
T.a.v. de heer 5.1.2.e  
Ravellaan 1  
3503 RK Utrecht

Uitgevoerd door:

Van Welzenes Makelaardij  
Newtonlaan 115  
3584 BH Utrecht  
info@vanwelzenes.nl  
tel. : 030 - 210 62 00

Taxateur:

5.1.2.e

5.1.2.e

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 OPDRACHT / OPNAME	3
1.2 OBJECT	3
1.3 DOEL VAN DE TAXATIE	3
1.4 DEFINITIE WAARDE BEGRIP	3
1.5 METHODE	3
1.6 OPPERVLAKTEN	4
1.7 BELASTINGEN	4
1.8 OVERIGE UITGANGSPUNTEN	4
<b>2. JURIDISCHE BESCHRIJVING</b>	<b>4</b>
2.1 KADASTRALE GEGEVENS	5
2.2 ZAKELIJKE RECHTEN	5
2.3 BESTEMMING	5
<b>3. BESCHRIJVING VAN HET GETAXEERDE</b>	<b>5</b>
3.1 KERNGEGEVENS	6
3.2 TECHNISCHE INSTALLATIES EN VOORZIENINGEN	6
3.3 INDELING	6
3.4 ONDERHOUDSTOESTAND	6
3.5 SITUERING	7
3.6 GEBRUIK	8
3.7 UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN	8
3.8 MILIEUGEDEVENS	8
<b>4. MARKTSITUATIE</b>	<b>9</b>
4.1 BEREIKBAARHEID EN PARKEERGELEGENHEID	9
4.3 VERGELIJBARE TRANSACTIES	9
<b>5. KRITISCHE ANALYSE</b>	<b>9</b>
<b>6. GETAXEERDE WAARDEN</b>	<b>11</b>
<b>6. TOELICHTING GETAXEERDE WAARDEN</b>	<b>12</b>
<b>7. SLOTCLAUSULES</b>	<b>13</b>
<b>Bijlagen</b>	
1) Rekenmodellen	
2) Kadastrale gegevens	
3) Akte uitgifte erfpacht	
4) Uittreksel bestemmingsplan	
5) Omgevingsrapportage	
6) foto('s)	

## 1. Inleiding

Onderhavige waardering is uitgevoerd op basis van nader te noemen uitgangspunten. Niets uit deze rapportage mag worden gepubliceerd, gefotokopieerd of vermenigvuldigd, anders dan met toestemming van de taxateurs.

### 1.1 Opdracht / opname

Op 12 december 2014 heeft de **Gemeente Utrecht (afdeling gronddaken)**, gevestigd te Utrecht, ten deze vertegenwoordigd door **De heer** 5.1.2.e, opdracht tot taxatie verstrekt van de hierna gemelde onroerende zaak aan Van Welzenes Makelaardij, gevestigd Newtonlaan 115, 3584 BH Utrecht.

De taxatie werd uitgevoerd door de heer en 5.1.2.e, makelaar in en taxateur van onroerende goederen verbonden aan Van Welzenes Makelaardij. De heer 5.1.2.e is ingeschreven in het RMT-register van Stichting VastgoedCert, Kamer Wonen/MKB met certificaatnummer 5.1.2.e en Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed met certificaatnummer 5.1.2.e

Op 4 april 2015 is de onroerende zaak opgenomen en geïnspecteerd. Ten behoeve van de waardering is de waardepeildatum bepaald op 4 april 2015.

### 1.2 Object

Het getaxeerde object bestaat uit **bedrijfsruimte(s), bestaande uit respectievelijk opslag, kantoor, (garage)werkplaats en een bedrijfswoning op de 1<sup>e</sup> verdieping**, staande en gelegen te Utrecht, plaatselijk bekend **Hudsondreef 1-5 (3565 AV) Utrecht**, kadastraal bekend:

Gemeente	: Utrecht
Sectie	: E
Nummer(s)	: 456
Totaal groot	: 0 hectare(n) 24 are(n) en 88 centiare(n)

### 1.3 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is in het kader van het opstellen van een reële marktwaarde van de grond, waarbij de navolgende waarde wordt getaxeerd, te weten:

- 1) de **grondwaarde**

### 1.4 Definitie waarde begrip

De **grondwaarde** representeert het bedrag dat redelijkerwijs aan de (onder)grond dient te worden toegekend als aandeel in het totale bedrag dat de onroerende zaken, inclusief de (onder)grond, redelijkerwijs zullen opbrengen bij onderhandse verkoop nadat de verkoper de onroerende zaken na de beste voorbereiding en op de voor het soort onroerende zaken gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden.

### 1.5 Methode

Bij de waardering van de onderhavige onroerende zaak is gebruik gemaakt van de navolgende waarderingsmethoden:

- 1) de **residuele grondwaardemethode**

De residuele grondwaardemethode is een top down benadering, waarbij de gronduitgifteprijs het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de onroerende zaken (geraamd op basis van de verkoopprijs VON) de totale productiekosten (stichtings- en verkoopkosten) zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van bestaande onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten.

## 1.6 Oppervlakten

Op grond van door opdrachtgever ter beschikking gestelde plattegrondtekeningen is een berekening gemaakt van de verhuurbare vloeroppervlakte op basis van de Nederlandse Norm NEN-2580. Waar nodig is een inschatting van de oppervlakte gemaakt. Alhoewel hierbij de grootst mogelijke zorgvuldigheid in acht is genomen kan geen volledige nauwkeurigheid worden gegarandeerd en zijn kleine verschillen mogelijk. Voor zover door de opdrachtgever oppervlakten zijn opgegeven dan wel een meetstaat is verstrekt, is verondersteld dat deze correct zijn.

## 1.7 Belastingen

Alle in dit rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW. Met eventuele BTW-schade is geen rekening gehouden tenzij anders vermeld. In de waardering is onder andere rekening gehouden met de wettelijke verwervingskosten (6 % overdrachtsbelasting). Deze verwervingskosten zijn op de investeringswaarde 'vrij op naam' in mindering gebracht.

## 1.8 Overige uitgangspunten

Deze waardering is tot stand gekomen na de situatie te hebben opgenomen, rekening houdende met stand, ligging, bouwaard, constructie, staat van onderhoud (voor zover met het oog waarneembaar), bestemming, bebouwingsmogelijkheden alsmede andere niet genoemde op de waarde van invloed zijnde factoren.

De waardering is mede geschied op basis van verstrekte gegevens zoals:

- kadastrale informatie d.d. 25 april 2015;
- bestemmingsplaninformatie d.d. 25 april 2015;
- tekeningen d.d. 25 april 2015;
- eigendomsakte d.d. 25 april 2015;
- omgevingsrapportage d.d. 25 april 2015.

Waar mogelijk is deze informatie in de bijlagen opgenomen. Alsdan vormen deze gegevens een onverbreekelijk geheel met de rapportage. Ten aanzien van de juistheid en/of volledigheid van door opdrachtgever en/of derden verstrekte informatie kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Voor een nadere toelichting op de waardering en de achtergrond informatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen wij naar de bijlagen. Tot het verstrekken van nadere informatie zijn wij steeds bereid.

Volledigheidshalve wijzen wij u erop dat deze rapportage en de getaxeerde waarden onlosmakelijk zijn verbonden met het doel van de waardering. Voor een ander doel dan vermeld zijn deze waarden niet bruikbaar en derhalve kan ten aanzien van een ander doel of gebruik geen aansprakelijkheid worden aanvaard.

## 2. Juridische beschrijving

Onderstaand volgt een juridische beschrijving van de onderhavige onroerende zaak. Deze is in hoofdlijnen gebaseerd op onder meer informatie van de Directie van het Kadaster en openbare registers, de akte van levering en bestemmingsplangegevens. Er is door de taxateurs geen uitgebreid titelonderzoek naar eventueel aanwezige zakelijke rechten gedaan.



Tot slot wordt een beschrijving gegeven van de bestemming van het perceel en eventuele uitbreidingsmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden.

## 2.1 Kadastrale gegevens

Volgens het uittreksel, verstrekt vanwege de Dienst van het kadaster en openbare registers te Utrecht is het object als volgt kadastraal bekend.

Gemeente	Utrecht
Sectie	E
Nummer(s)	456
Oppervlakte	0 hectare(n) 24 are(n) en 88 centiare(n)
Eigendom	Erfpacht

## 2.2 Zakelijke rechten

Het onderhavig object staat geregistreerd bij de Dienst voor het kadaster en openbare registers te Utrecht op naam van de navolgende personen, onder vermelding van ieders aandeel:

1/1 5.1.2.e

### Wonende te Utrecht

In de akte van uitgifte in erfpacht d.d. 24 december 1971 staan diverse bepalingen vermeld, waarin o.a. zijn opgenomen:

- erfpachtvoorwaarden (Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1961);

Voor de volledigheid wordt verwezen naar de in de bijlagen opgenomen "Algemene Voorwaarden uitgifte in erfpacht (AV 1961).

## 2.3 Bestemming

Er is ten aanzien van de bestemming van de onderhavige onroerende zaak informatie ingewonnen bij de Dienst Stadsontwikkeling van de gemeente Utrecht. Via de website [www.utrecht.nl](http://www.utrecht.nl) is gebleken dat de onroerende zaak valt onder de bepalingen van het bestemmingsplan "Overvecht en omgeving". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de Raad in september 2011. Op grond van "artikel 3" van het bestemmingsplan is de bestemming van het perceel "bedrijventerrein".

Voor de volledigheid wordt ten aanzien van het bestemmingsplan verwezen naar de bijlagen waarin een uittreksel van het bestemmingsplan is opgenomen. Door de taxateurs is geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht.

## 3. Beschrijving van het getaxeerde

De beschrijving van de onderhoudstoestand is indicatief en gebaseerd op een visuele inspectie. Het is geen beschrijving van de bouwkundige staat dan wel een bouwkundig onderzoek. Met eventuele verborgen gebreken is geen rekening gehouden.

Er is van uitgegaan dat zowel het gebouw, de installaties als overige gebouwvoorzieningen naar behoren functioneren en aan de hedendaagse eisen en normen voldoen. Daar waar zichtbaar sprake is van achterstallig onderhoud en/of andere noodzakelijke investeringen op korte termijn is op de waarde een bedrag in mindering gebracht. Dit bedrag is indicatief en kan niet als zelfstandig gegeven worden beoordeeld.



### 3.1 Kerngegevens

Bouwjaar	1973
Functie	Bedrijfsruimte
Renovaties	diverse aanpassingen (moderniseren)
Constructie	Staalskeletbouw
Daken	Plat dak
Gevels	Panelen, blokken, glas
Vloerconstructie	Beton, bestraat met klinkers en deels tegels (garage)
thermische isolatie	Deels voorzien van isolatie
Buitenterrein	Bestraat met klinkers

### 3.2 Technische installaties en voorzieningen

In het onderhavige bedrijfsgebouw zijn de volgende installaties en voorzieningen aangetroffen:

- aansluitingen voor gas, water, elektra en riolering;
- CV voor woning en kantoorgedeelte;
- poederblussers en brandslanghaspels;
- rookmelders;
- sanitaire voorzieningen;
- plafonds (deels) met inbouwarmaturen op de begane grond (kantoorruimtes);
- pantry's;
- communicatie: telefonie, CAI, fax, netwerk

### 3.3 Indeling

Entree, hal, kantoorruimtes, sanitaire voorzieningen, opslag. 1<sup>e</sup> verdieping opslag (entresol) en bedrijfswoning. Achterzijde, entree 1<sup>e</sup> garage bedrijf, werkplaats, 1<sup>e</sup> verdieping opslag en kantoor, entree 2<sup>e</sup> garagebedrijf, werkplaats, 1<sup>e</sup> verdieping opslag.

Metrages

Omschrijving/indeling	VVO	BVO
Bedrijfsruimte begane grond	1.400,00	1.456,00
Kantoor begane grond	50,00	52,00
Overig begane grond	25,00	26,00
Entresol (bedrijfsruimte)	178,00	178,00
Bedrijfsruimte 1 <sup>e</sup> verdieping	275,00	286,00
Bedrijfswoning/kantoorruimte 1 <sup>e</sup> verdieping	120,00	124,80
<b>Totalen</b>	<b>2.048,00</b>	<b>2.122,80</b>

### 3.4 Onderhoudstoestand

De weergave van de onderhoudstoestand van het object berust op een visuele inspectie en op informatie van de opdrachtgever. De kwalificering moet gezien worden in relatie tot de ouderdom van het object. Het is geen indicatie van de bouwkundige staat. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waarde-onderdeel begrepen. Met de hierna gebruikte termen uitstekend, goed, redelijk, matig en slecht wordt het volgende bedoeld:

Onderdeel	Sub-onderdeel	Onderhoudstoestand
Ruwbouw	Buitenwanden	Goed
	Binnenwanden	Goed
	Vloeren	Goed
	Daken	Goed
	Hoofddraagconstructie	Goed
Afbouw	Buitenwandopeningen	Goed
	Binnenwandopeningen	Goed
	Plafonds	Goed
	Inbouwpakketten	Goed
Mechanische installaties	Warmte-opwekking	--
	Koelinstallaties	--
	Warmte-distributie	Goed
	Luchtbehandeling	--
	Klimaatregeling	--
	Mechanische ventilatie	--
Elektrische installaties	Centraal elektrotechnisch	Goed
	Verlichting	Goed
	Communicatie	Goed
	Beveiliging	Goed
Vaste inrichtingen	Vaste verkeersvoorzieningen	Goed
	Vaste keukenvoorzieningen	Goed
	Vaste sanitaire voorzieningen	Goed
	Grondvoorzieningen	Goed
Terrein	Opstallen	Goed
	Omheining	Goed
	terreinafwerking	Goed

uitstekend	=	zo goed als nieuw;
goed	=	op peil;
Redelijk	=	niet op peil, onderhoud zal op termijn noodzakelijk zijn;
Matig	=	onderhoud op korte termijn noodzakelijk;
Slecht	=	achterstallig onderhoud;
--	=	niet waargenomen.

### 3.5 Situering

De Hudsondreef 1-5 ligt in Bedrijventerrein Overvecht. De belendingen zijn soortgelijke bedrijfsgebouwen/ruimtes.





### 3.6 Gebruik

Mede gezien de bestemming en de inrichting van het gebouw is het gebruik als bedrijfsgebouw het meest geëigende gebruik. Het gebouw is gezien de afmetingen en de indeling het meest geschikt voor meerdere huurders.

### 3.7 Uitbreidingsmogelijkheden

Het perceel biedt geen ruimte voor toekomstige uitbreidingen. De maximale bebouwingmogelijkheden, zoals aangegeven in het bestemmingsplan zijn, geheel benut.

### 3.8 Milieugegevens

Door Van Welzenes makelaardij is geen technisch onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde nadelig beïnvloeden. Ten aanzien van de milieutoestand van het object zelf kan slechts een globale indicatie worden gegeven, gebaseerd op een visuele inspectie, de plaatselijke bekendheid en de door ons geraadpleegde informatiebronnen.

Bij de gemeente Utrecht is een omgevingsrapportage opgevraagd inzake de Hudsondreef 1-5 te Utrecht, hierin wordt een overzicht gegeven van geregistreerde bedrijven met meldingsplicht in het kader van de Wet milieubeheer (meldings- en/of vergunningsplicht). Taxateur heeft geen visuele waarnemingen gedaan die zouden kunnen duiden op bodemverontreiniging. Wel zijn er bedrijven met meldingsplicht op het getaxeerde perceel/complex.



## 4. Marktsituatie

In dit hoofdstuk wordt de markt ten aanzien van het onderhavige object besproken. Bereikbaarheid en courantheid spelen daarbij een belangrijke rol. Verder wordt in algemene bewoordingen de structuur van de bedrijfsruimtemarkt beschreven en mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Ten aanzien van de onderbouwing van de getaxeerde waarde worden vergelijkbare verhuur- en verkooptransacties vermeld.

### 4.1 Bereikbaarheid en parkeergelegenheid

Het object is gelegen op de Hudsondreef. De ontsluiting met de Zuilensering (A2 en A27). Verder is het object/perceel goed gelegen ten opzichte van voorzieningen (winkelcentrum Overvecht). Parkeermogelijkheid is redelijk op eigen terrein. Daarnaast is er mogelijkheid tot het parkeren op de openbare weg.

### 4.3 Vergelijkbare transacties

In de afgelopen jaren hebben zich onder ander de navolgende verhuurtransacties op de bedrijvenmarkt in Utrecht voorgedaan. Onderstaande gegevens vormen een selectie en beogen geen volledig overzicht te bieden. Met eventuele huurvrije perioden en BTW-opslagen is geen rekening gehouden.

#### Huurtransacties

Datum	Adres	Plaats	m2 VVO	€ / m2	pp
25-08-2014	Manitobadreef 9	Utrecht	1066	70	0
01-09-2014	Franciscusdreef 92	Utrecht	560	70	0
26-08-2014	Arkansasdreef 32 DJ	Utrecht	310	65	0
23-04-2014	Floridadreef 102	Utrecht	353	65	0

#### Commentaar taxateur huurtransacties

Manitobadreef 9	Vergelijkbare ruimte, kleiner oppervlak en nettere afwerking
Franciscusdreef 92	Vergelijkbare ruimte, kleiner oppervlak en recentere bouw/afwerking
Arkansasdreef 32 DJ	Vergelijkbare ruimte, kleiner oppervlak en nettere afwerking
Floridadreef 102	Vergelijkbare ruimte, kleiner oppervlak en recentere bouw/afwerking

## 5. Kritische analyse

### Functionaliteit

Hudsondreef is voorzien van alle nodige voorzieningen die nodig zijn voor een bedrijfsgebouw. Deels verharde vloer en deels bestraat, de hal heeft een hoogte van ca 6,5 m. De aparte verhuurde ruimtes zijn allemaal voorzien van verwarming en nutsvoorzieningen, overheaddeuren en een 2<sup>e</sup> verdieping (entresol/opslag/kantoor).

### Alternatieve aanwending

Volgens het bestemmingsplan is de bestemming bedrijfsterrein in de breedste zin van het woord. Alternatieve aanwendingen zijn in de onder de huidige omstandigheden niet mogelijk.

**Waarde-potentie**

Gezien de huidige economische ontwikkelingen en de hoge aanpassingskosten die nodig zijn om een wijziging van gebruik door te voeren. Zal dit niet direct tot een waardevermeerdering leiden. Daarnaast is het huidige gebruik in deze situatie het meest voor de hand liggend.

**Huursituatie**

Hudsondreef 1-5 is gebaseerd op een eigenaar-gebruiker situatie met 2 extra huurders (garage bedrijven).

**Relatie tot andere locaties**

Het object is gelegen in Bedrijventerrein Overvecht. De locatie is ten opzichte van andere locaties meer afgelegen van het centrum van Utrecht. De locatie ten opzichte van andere locaties is eveneens meer afgelegen.

**Onderbouwing huurwaarde**

De markthuurwaarde is vastgesteld op grond van het referentiestelstel gerelateerd aan de kwaliteit van de ruimte, het afwerkingsniveau en indelingsmogelijkheden in relatie tot vergelijkbare transacties in de markt. De huurwaarde is vastgesteld op ca € 55,- per vierkante meter per jaar exclusief BTW. Gezien er weinig tot geen verhuurgegevens van vergelijkbare objecten zijn heeft taxateur objecten gekozen die het meest in de buurt komen qua bouwstijl/periode, bestemming en ligging.

**Onderbouwing exploitatielasten**

De volgende exploitatielasten ten behoeve van de eigenaar zijn opgenomen in de waardering: belastingen (onroerende zaakbelasting, waterschapslasten, rioolrecht), verzekeringen (opstalverzekering + assurantie belastingen), structurele leegstand, beheerkosten en onderhoud (instandhoudingskosten). De totale jaarlijkse exploitatiekosten worden ingeschat op ca 12,74% van de bruto economische huurwaarde. Deze kosten liggen in lijn met vergelijkbare objecten.

**Onderbouwing rendement**

Met inachtneming van voorgenoemde is een netto aanvangsrendement van 7,50% voor het onderhavige object in zijn huidige staat reëel. Dit geeft een bruto aanvangsrendement van 8,60% op de huurwaarde (exclusief correcties en overige waardebestanddelen) en een kapitalisatiefactor van 13,33.

Het netto aanvangsrendement van 7,50% is onderverdeeld in 0,310% kapitaalmarktrente, 3,19% categorie-opslag en 4% objecttoeslag. De categorie-opslag vertoont minder risico binnen de sector. De objecttoeslag geeft naar verhouding een groter risico, dit mede door de bouwperiode van het object, de intensiteit van het gebruik en de daarbij behorende kosten.

**Onderbouwing correctieposten**

Er zijn geen correctieposten opgenomen in het bepalen van de marktwaarde.

**Stichtingskosten**

de stichtingskostenopzet zijn o.a. gebaseerd op het taxatieboekje "(her)bouwkosten bedrijfspanden".

**Courantheid**

De courantheid van de Hudsondreef rekening houdend met bovenstaande is over het algemeen positief. De zeer centrale ligging t.o.v. diverse uitvalswegen maken het een courant object. Er is redelijk voldoende parkeergelegenheid op de openbare weg. Er staat behoorlijk wat te huur met een vergelijkbaar oppervlakte op het bedrijventerrein Overvecht.



## 6. Getaxeerde waarden

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie zijn op waardepeildatum 7 juni 2015 de navolgende waarden getaxeerd:

de residuele grondwaarde,

€ 210.000,00  
zegge: TWEEHONDERDTIENDUIZEND EURO

de residuele grondwaarde per m<sup>2</sup>

€ 98,00  
zegge: ACHTENNEGENTIG EURO

Deze taxatie is uitgevoerd te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap,  
te Utrecht 7 juni 2015,

5.1.2.e  
5.1.2.e  
Registermakelaar/taxateur RT

## 6. Toelichting getaxeerde waarden

De getaxeerde waarde is opgebouwd uit een drietal onderdelen, allereerst een opbrengstdeel, ten tweede een lastendeel en tot slot een rendementsdeel.

In het eerste onderdeel, het opbrengstgedeelte wordt voor de bedrijfsruimte gekoppeld aan een reëel geachte bruto markthuurwaarde. Daarbij wordt indien mogelijk aansluiting gezocht bij recent gerealiseerde markthuurprijzen voor vergelijkbare ruimten in de directe omgeving. Deze huurwaarde is inclusief de door de huurder getroffen voorzieningen als tapijt, systeemwanden en andere onroerende bestanddelen.

Vervolgens wordt in het tweede gedeelte rekening gehouden met diverse onroerende zaakgebonden lasten waarmee de meest geëigende koper rekening zal houden. Hieronder vallen onder meer de onroerende zaakbelastingen (eigenaargedeelte), assurantiepremie voor de opstalverzekering en onderhoudslasten (dagelijks onderhoud + reservering groot onderhoud). In de lasten kan een correctie opgenomen zijn voor de eventueel niet verrekenbare BTW over onderhoudslasten en beheerskosten.

In het laatste gedeelte wordt de netto berekende huurwaarde (bruto huurwaarde -/- onroerende zaakgebonden lasten) gekapitaliseerd met een reëel geacht netto aanvangsrendement ter verkrijging van de investeringswaarde 'vrij op naam'.

Correcties kunnen worden aangebracht door rekening te houden met bijvoorbeeld de contante waarde van op korte termijn te plegen investeringen die vereist is om de markthuurwaarde van de onroerende zaak te realiseren of op niveau te houden. Verder kunnen correcties opgenomen zijn voor mogelijke leegstand-, renovatie-, verhuur- en marketingkosten.

Op de alsdan verkregen gecorrigeerde 'vrij op naam'-prijs zijn vervolgens in mindering gebracht de wettelijke verwervingskosten als overdrachtsbelasting en notariskosten. Het bedrag dat resteert is de waarde 'kosten koper' welke weergeeft het bedrag dat de koper maximaal bereid is te investeren ter verwerving van de onderhavige onroerende zaak.

## 7. Slotclausules

Bij deze taxatie is rekening gehouden met de volgende veronderstellingen en omstandigheden:

- Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de voor ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.
- Er zijn geen rechten van derden uit enige overeenkomst anders dan vernoemd.
- De onroerende zaak is vrij van hypotheek en beslagen.
- Alle bedragen zijn (tenzij anders genoemd) exclusief omzetbelasting (B.T.W.) en er wordt van uitgegaan dat de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is.
- De vastgestelde waarden zijn "kosten koper", tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.
- Er is van uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- Dit rapport is bestemd voor het in de aanhef genoemde doel, uitsluitend t.b.v. de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekende.
- Op deze taxatie zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) van toepassing.
- De aanwezige apparatuur/installaties zijn niet gecontroleerd op de juiste werking daarvan.
- Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)en dat hij/zij in het afgelopen jaar niet betrokken is c.q. is geweest bij een transactie die eventueel ten grondslag ligt aan deze taxatie.
- De onderhoudstoestand van het dak is vanaf de grond beoordeeld.
- Bij de bepaling van de waarde van het onderhavige onroerend goed is het uitgangspunt gehanteerd dat de grond vrij is van verontreinigde stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor mens en milieu. Houtparasieten zijn niet waargenomen, deze taxatie geeft hiervoor echter geen vrijwaring.
- Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde-onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

## REKENMODEL

# Uitgangspunten

**Opdrachtgever:** Gemeente Utrecht - Grondzaken  
**Adres en plaats:** Hudsondreef 1-5 (3565 AV) Utrecht

**Object:** Bedrijfsruimte  
**Peildatum:** 8 april 2015

Dossiergegevens		Objectgegevens	
Opdrachtgever:	Gemeente Utrecht - Grondzaken	Kadastrale aanduiding:	Utrecht E 456
Dossiernummer:	T15136	Perceelgrootte (totaal):	2.488
Soort object:	Bedrijfsruimte	Juridische status grond:	Recht van erfpacht 24-december
Adres en plaats:	Hudsondreef 1-5	Erfpachtsduur / expiratedatum:	2011
Naam object:	-	Erfpachtcanon per jaar:	
Plaats:	Utrecht	Overige kadastr. aantekeningen:	nee
Provincie:	Utrecht	Bouwjaar:	1973
Ligging / wijk:	Overvecht	Bouwlagen (excl. souterrain en dak):	2
Taxateurs:	1 5.1.2.e	Aantal parkeerplaatsen buiten	0
		Aantal parkeerplaatsen binnen	0
Waardepeildatum:	8 april 2015	<b>Vaste lasten volgens opgave opdrachtgever</b>	
Inflatie:	0,70%		0,2994
Inflatiedatum:	8 april 2015	Onroerende zaakbelasting	% 3.413
Huurwaardestijging	1,00%	Kapitalisatiefactor t.b.v. de Wet	1.140.0
Rentevoet	5,75%	WOZ	10 00
Termijn tot start bouw	0,00	BTW schade over beheer en onderhoud J/N	N
Bouwtijd	2,00		0,0000
Rentevoet:	5,75%	Assurantiepremie:	05 4
Aantal kadastrale percelen:	1	Assurantiebelasting:	1.086
VVO : BVO:	96,48%	Beheerskosten:	2,5
Versie	1	Onderhoud:	6.138
Datum	-	Waterschap	888
		Rioolrecht:	693
		Structurele leegstand:	1,00%
		Diversen:	-



# Marktwaaarde

Opdrachtgever:

Gemeente Utrecht - Grondzaken

Adres en plaats:

Hudsondreef 1-5

Omschrijving/indeling	Aantal m² vvo/pp	Markthuur m² vvo/pp	Totale huurwaarde
<b>Kantoren</b>			
Bedrijfsruimte BG	1.400,0	60	84.000
Kantoor BG	50,0	60	3.000
Overig BG	25,0	60	1.500
Entresol (bedrijfsruimte)	178,0	35	6.230
Bedrijfsruimte 1e verdieping	275,0	35	9.625
Bedrijfswoning/kantoorruimte 1e verdieping	120,0	80	9.600
			-
<b>Totalen</b>	<b>2.048</b>	<b>55,64</b>	<b>113.955</b>
<b>Bruto markthuurwaarde (afgerond)</b>			<b>114.000</b>
<b>Exploitatiekosten</b>			in% van hw
onroerendezaakbelasting		3.413	2,99%
assurantiepremie per 1000	1,80	1.567	1,37%
assurantiebelasting	7,0%	110	0,10%
beheerskosten	1,50%	1.710	1,50%
onderhoudskosten		6.138	5,38%
waterschapslasten coform opgave HDSR		888	0,78%
rioolrecht		693	0,61%
structurele leegstand	0,00%	0	0,00%
diversen (aannee)		0	0,00%
<b>Totale lasten (% van de huurwaarde)</b>		<b>14.519</b>	<b>12,74%</b>
<b>Netto markthuurwaarde</b>			<b>99.436</b>
<b>Netto aanvangsrendement</b>		<b>7,50%</b>	
<b>Waarde vrij op naam</b>			<b>1.325.812</b>
<b>Correcties</b>			
Aannee t.a.v. de verhuur	periode	rente	bedrag
-	0% 0,00	0,00% -	0
-	0% 0,00	0,00% -	0
<b>Gecorrigeerde waarde v.o.n.</b>			<b>1.325.812</b>
<b>Correcties</b>			
not.kosten/kad.recht in %		0,80%	950
overdrachtsbelasting		6,00%	74.992
<b>Waarde kosten koper</b>			<b>1.249.870</b>
<b>Correcties k.k.</b>			
ongebonden grond k.k.	0	0	0
-	0	0	0
<b>Waarde kosten koper</b>			<b>1.249.870</b>
<b>Afgerond op prijspeil</b>			<b>1.250.000</b>



# Stichtingskosten

Object: Bedrijfsruimte  
Peildatum: 8 april 2015

Onderhoud m <sup>2</sup> bvo/pp	Totaal onderhoud	% vvo/bvo	Aantal m <sup>2</sup> bvo/pp	Verv.wrd m <sup>2</sup> bvo/pp	Verv.wrd totaal
3,10	4.513,60	96,15%	1.456,0	400	582.400
3,10	161,20	96,15%	52,0	400	20.800
3,10	80,60	96,15%	26,0	400	10.400
2,00	356,00	100,00%	178,0	200	35.600
2,50	715,00	96,15%	286,0	400	114.400
2,50	312,00	96,15%	124,8	400	49.920
<b>2,89</b>	<b>6.138</b>	<b>96,5%</b>	<b>2.123</b>	<b>383</b>	<b>813.520</b>
<b>Bijkomende adviseurs en overige kosten</b>					
architect en constructeur			3,00%	813.520	24.406
leges			1,85%	813.520	15.050
directie en bouwplaatskosten			1,00%	813.520	8.135
onvoorzien			1,00%	813.520	8.135
verkoopkosten			0,00%	813.520	0
aansluiting nuts					5.000
winst & risico			6,00%	813.520	48.811
<b>Subtotaal</b>				<b>52</b>	<b>109.537</b>
<b>Buitenterrein</b>			metrage	prijs	
bestrating			1.000	60	60.000
parkeerplaatsen			0	0	0
hekwerken			0	0	0
fietsenberging			0	0	0
straatmeubilair			0	0	0
tuinaanleg			0	0	0
-					
<b>Subtotaal</b>				<b>28</b>	<b>60.000</b>
<b>Totale stichtingskosten</b>					<b>983.057</b>
<b>Afgerond</b>					<b>983.000</b>
<b>Bruto rendementen en -factoren</b>			<b>Bruto rendement</b>	<b>Factoren</b>	
Gecorrigeerde waarde vrij op naam			8,60%	11,63	
Waarde kosten koper			9,12%	10,96	
Waarde kosten koper			9,12%	10,96	
			<b>Huurwaarde</b>	<b>Lasten</b>	
prijspeil			114.000	14.519	
stijging			1,00%	0,70%	
looptijd			2,00	2,00	
oplevering			116.291	14.723	

# Grondwaarde

Opdrachtgever: Gemeente Utrecht - Grondzaken      Object: Bedrijfsruimte  
 Peildatum:      m:      8 april 2015  
 Adres en plaats:      Hudsondreef 1-5

Overzicht			
VVO			2.048
BVO			2.123
Parkeerplaatsen			0
Bruto huurwaarde			114.000
Gemiddelde huurwaarde per VVO			56
Netto aanvangsrendement			7,5%
Stichtingskosten gebouwen en infrastructuur per m² BVO			463
Stichtingskosten per parkeerplaats buiten			0
Stichtingskosten per parkeerplaats binnen			0
Parkeernorm p/m² BVO			0
BAR op investering op prijspeil			9,12%
Residuele grondwaardebenadering			
Onderhandse verkoopwaarde,			1.249.870
Stichtingskosten			983.000
Bouwrente	2,00	5,75%	56.523
Waarde grond			210.350
winst / risico (in % verkoopwaarde)	0	5,75%	0
rente over de grond	2,00	5,75%	0
Bruto grondwaarde			210.000
Bouwrijpe grondwaarde uitgedrukt in			Netto grondwaarde
Bruto vloeroppervlakte	per m² BVO		98,93
Terreinoppervlakte	per m² terrein		84,41
Totale stichtingskosten			21,36%

In deze weergave vermelde bedragen vormen geen zelfstandig gegeven

**KADASTRALE GEGEVENS  
&  
KADASTRALE KAART**

# EIGENDOMSAKTE

# **BESTEMMINGSPLAN**

## Bedrijventerrein Overvecht, 1e Herziening



## Plan informatie

Plan naam	Bedrijventerrein Overvecht, 1e Herziening
Plan idn	NL.IMRO.0344.HZBEDOVER1HERZ-0601
Plan type	bestemmingsplan
Status	geheel onherroepelijk in werking
Datum	01 december 2011
Geldend	ja

## Op deze locatie geldt

## Bestemmingen

[enkelbestemming: Bedrijventerrein](#)

## Aanduidingen

maximum bouwhoogte (m): 13

maximum bebouwingspercentage terrein (%): 90

[gebiedsaanduiding: wro-zone - wijzigingsgebied 2](#)

3.6.1 functiesontwikkelingskader

bouwwlak: bouwwlak

functieaanduiding: bedrijf tot en met categorie 3.2

## Legenda



Bestemmingsplangebied

## Enkelbestemming



bedrijventerrein



gemengd



horeca



verkeer

## Gebiedsaanduiding



wro-zone



Functieaanduiding



Bouwwlak



Bouwaanduiding



Maatvoering

## Figuur



gevellijn



# OMGEVINGSRAPPORTAGE

**Omgevingsrapportage**

**Hudsondreef 1 te UTRECHT**

<b>Gegevens aanvraag</b>	
Datum aanvraag	26 apr 2015
Datum rapportage	26 apr 2015

# Inleiding

Voor u ligt een rapportage van de Gemeente Utrecht van de historisch bodeminformatie van het door u opgevraagde perceel. Dit rapport is een samenvatting van gegevens afkomstig uit het gemeentelijk bodem- en milieuinformatiesysteem. Het systeem bevat gegevens met betrekking tot uitgevoerde bodemonderzoek, brandstoftanks, gedempte sloten en andere historische gegevens.

Dit rapport bestaat uit 3 hoofdstukken en 2 bijlagen:

## Hoofdstuk 1: Algemene informatie over de locatie

Dit hoofdstuk bevat een algemene beschrijving van de locatiekenmerken (adres, kadastraal nummer) en een overzichtskaart van het perceel. De kaart geeft de ligging van eventuele bodemonderzoek en andere historische bodeminformatie weer.

## Hoofdstuk 2: Informatie over de bodemkwaliteit op de locatie

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van bodemgerelateerde activiteiten op de onderzoekslocatie, bestaande uit uitgevoerde bodemonderzoeken, gegevens van bedrijven en andere historische bodemgegevens.

## Hoofdstuk 3: Informatie over de bodemkwaliteit in de directe omgeving van de locatie

Geeft een beschrijving van alle bodemgerelateerde activiteiten in een straal van 25 meter rondom de onderzoekslocatie (gerekend vanuit het middelpunt van de locatie).

Deze worden meegenomen omdat bodemverontreiniging een perceel-grensoverschrijdend probleem is. Een verontreiniging op het ene perceel kan van invloed zijn op de kwaliteit van de bodem van een direct aangrenzend perceel.

## Bijlage 1: Algemene uitleg bij deze rapportage

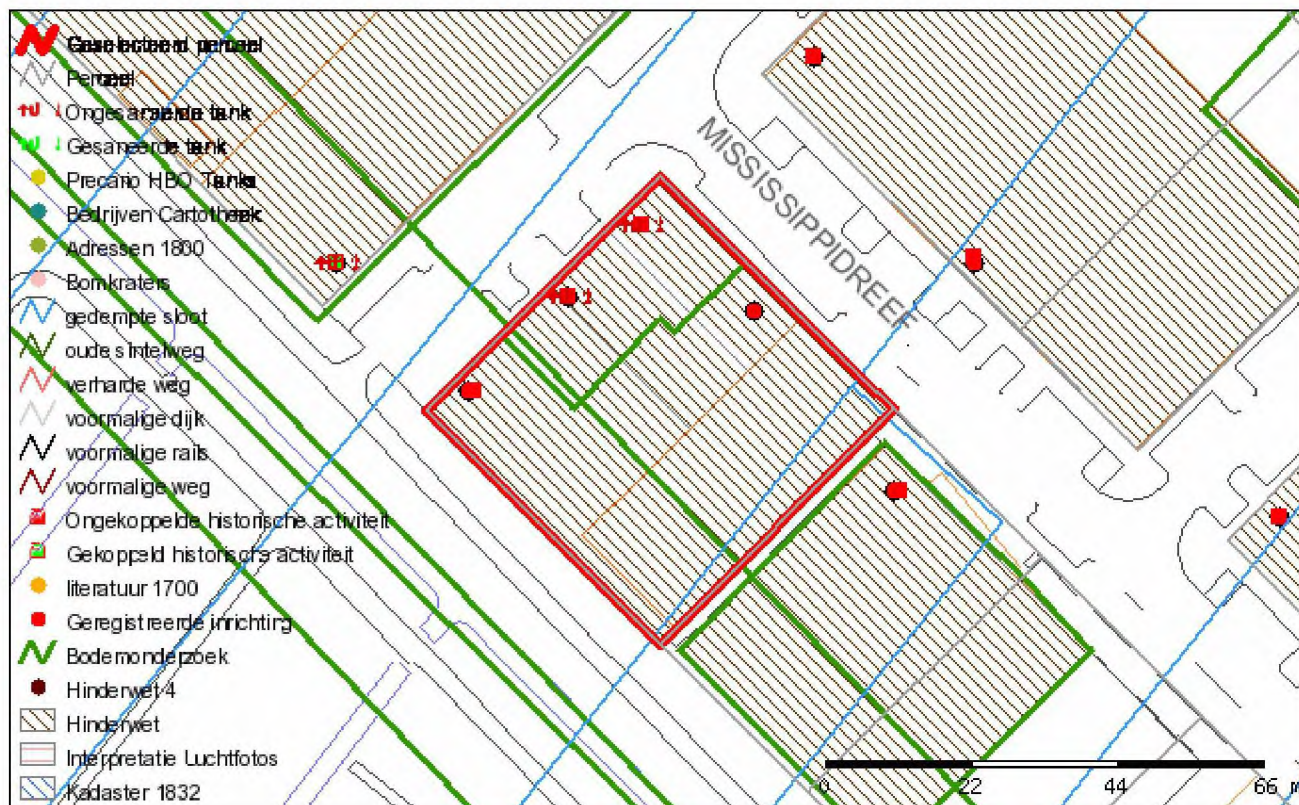
Dit hoofdstuk geeft inzicht in de gebruikte terminologie en geeft uitleg bij de informatie uit de hoofdstukken 2 en 3.

## Bijlage 2: Disclaimer

Dit hoofdstuk bevat informatie over hoe de gegevens moeten worden geïnterpreteerd en waarvoor de rapportage wel en niet kan worden gebruikt.

# 1 Algemene informatie Hudsondreef 1 te UTRECHT

Een overzicht van het gevraagde perceel met 25 meter daaromheen is hieronder weergegeven.



Over het adres zijn de volgende algemene gegevens bekend:

Adres	Hudsondreef 1 te UTRECHT
Kadastrale gegevens	
Gemeente	UTT00
Sectie	E
Nummer	456

## 2 Gegevens op Hudsondreef 1 te UTRECHT

### Overzicht geregistreeerde bedrijven met meldingsplicht in het kader van de Wet milieubeheer. (meldings- en/of vergunningsplicht)

#### Tabel Inrichtingen op de locatie

<b>v.o.f. drankenhandel Nectar</b>	
De inrichting is bekend onder de naam:	v.o.f. drankenhandel Nectar (04342-L)
De inrichting staat geregistreerd op het volgende adres:	Mississippidreef 5 Utrecht
Status:	Actief

<b>Autobedrijf Roelofs BV (zie Mississippidreef)</b>	
De inrichting is bekend onder de naam:	Autobedrijf Roelofs BV (zie Mississippidreef) (03969-L)
De inrichting staat geregistreerd op het volgende adres:	Hudsondreef 3 Utrecht
Status:	Actief

<b>S.A.S. Uitlaatcentrale</b>	
De inrichting is bekend onder de naam:	S.A.S. Uitlaatcentrale (00431-L)
De inrichting staat geregistreerd op het volgende adres:	Hudsondreef 1 Utrecht
Status:	Actief

N.B. De gegevens omtrent de locatiedossiers van bedrijven worden 2 maandelijks ververs.

### Overzicht bodemonderzoeklocaties

<b>Onderzoekslocatie 'Bedrijventerrein Overvecht'</b>	
De onderzoekslocatie is bekend onder de naam:	Bedrijventerrein Overvecht
De locatie staat geregistreerd op het volgende adres:	HUDSONDREEF 0
Type onderzoek	Datum onderzoek
Indicatief onderzoek	26-10-1999

<b>Onderzoekslocatie 'Watergang 522 Vechtdijk'</b>	
De onderzoekslocatie is bekend onder de naam:	Watergang 522 Vechtdijk
De locatie staat geregistreerd op het volgende adres:	Vechtdijk
Type onderzoek	Datum onderzoek
Verkennd onderzoek NEN 5740	20-09-2007

<b>Onderzoekslocatie 'Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer Biowasmachine'</b>	
De onderzoekslocatie is bekend onder de naam:	Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer Biowasmachine
De locatie staat geregistreerd op het volgende adres:	CROESELAAAN 0
Type onderzoek	Datum onderzoek

Saneringsplan	12-06-2014
---------------	------------

Onderzoekslocatie 'Hudsondreef 3-5'	
De onderzoekslocatie is bekend onder de naam:	Hudsondreef 3-5
De locatie staat geregistreerd op het volgende adres:	Hudsondreef 3
Type onderzoek	Datum onderzoek
Verkennd onderzoek NEN 5740	07-06-2013

## Overzicht historische bronnen

Adressen1800
geen informatie gevonden

Bedrijven Carthotheek
geen informatie gevonden

Bomkraters
geen informatie gevonden

Brandstoftanks	
Straatnaam	HUDSONDREEF
Huisnummer	3
Huisnummer toevoeging	
Status van tank	onbekend
Soort tank	afgewerkte olie
Saneringswijze	
Straatnaam	HUDSONDREEF
Huisnummer	3
Huisnummer toevoeging	
Status van tank	onbekend
Soort tank	afgewerkte olie
Saneringswijze	
Straatnaam	HUDSONDREEF
Huisnummer	5
Huisnummer toevoeging	
Status van tank	onbekend
Soort tank	afgewerkte olie
Saneringswijze	onbekend
Straatnaam	HUDSONDREEF
Huisnummer	5
Huisnummer toevoeging	
Status van tank	onbekend
Soort tank	afgewerkte olie
Saneringswijze	onbekend



5.1.2.e	<b>verhardingen, e.d.</b>
Activiteit	gedempte sloot
Activiteit	gedempte sloot

<b>Historische Activiteiten</b>	
Bedrijfsnaam	limonadefabriek nectar
Straat	HUDSONDREEF
Huisnummer	1
Extentie	
Bedrijfsomschrijving	limonadefabriek
Periode van	
Periode tot	
Bedrijfsnaam	AUTOMOBIELBEDRIJF HEREMAN OVER
Straat	HUDSONDREEF
Huisnummer	5
Extentie	
Bedrijfsomschrijving	autoreparatiebedrijf
Periode van	
Periode tot	
Bedrijfsnaam	AUTOMOBIELBEDRIJF HEREMAN OVER
Straat	HUDSONDREEF
Huisnummer	3
Extentie	
Bedrijfsomschrijving	autoreparatiebedrijf
Periode van	
Periode tot	
Bedrijfsnaam	AUTOMOBIELBEDRIJF HEREMAN OVER
Straat	HUDSONDREEF
Huisnummer	5
Extentie	
Bedrijfsomschrijving	autodetailhandel (geen reparatie)
Periode van	
Periode tot	
Bedrijfsnaam	AUTOMOBIELBEDRIJF HEREMAN OVER
Straat	HUDSONDREEF
Huisnummer	3
Extentie	
Bedrijfsomschrijving	autodetailhandel (geen reparatie)
Periode van	
Periode tot	
Bedrijfsnaam	RAMSELAAR SNELLE AUTOSERVICE
Straat	HUDSONDREEF
Huisnummer	1
Extentie	
Bedrijfsomschrijving	autoreparatiebedrijf
Periode van	
Periode tot	
Bedrijfsnaam	de vos

Straat	HUDSONDREEF
Huisnummer	5
Extentie	
Bedrijfsomschrijving	autoreparatiebedrijf
Periode van	
Periode tot	
Bedrijfsnaam	de vos
Straat	HUDSONDREEF
Huisnummer	3
Extentie	
Bedrijfsomschrijving	autoreparatiebedrijf
Periode van	
Periode tot	
Bedrijfsnaam	gar.hereman bv.
Straat	HUDSONDREEF
Huisnummer	5
Extentie	
Bedrijfsomschrijving	autoreparatiebedrijf
Periode van	
Periode tot	
Bedrijfsnaam	gar.hereman bv.
Straat	HUDSONDREEF
Huisnummer	3
Extentie	
Bedrijfsomschrijving	autoreparatiebedrijf
Periode van	
Periode tot	
Bedrijfsnaam	s.a.s
Straat	HUDSONDREEF
Huisnummer	1
Extentie	
Bedrijfsomschrijving	autoreparatiebedrijf
Periode van	
Periode tot	
Bedrijfsnaam	
Straat	HUDSONDREEF
Huisnummer	5
Extentie	
Bedrijfsomschrijving	afgewerkte olietank (bovengronds)
Periode van	
Periode tot	
Bedrijfsnaam	
Straat	HUDSONDREEF
Huisnummer	3
Extentie	
Bedrijfsomschrijving	afgewerkte olietank (bovengronds)
Periode van	
Periode tot	

Bedrijfsnaam	
Straat	HUDSONDREEF
Huisnummer	5
Extentie	
Bedrijfsomschrijving	afgewerkte olietank (bovengronds)
Periode van	
Periode tot	
Bedrijfsnaam	
Straat	HUDSONDREEF
Huisnummer	3
Extentie	
Bedrijfsomschrijving	afgewerkte olietank (bovengronds)
Periode van	
Periode tot	

<b>Kadaster1832</b>
geen informatie gevonden

<b>Literatuur1700</b>
geen informatie gevonden

<b>Interpretatie Luchtfotos</b>
geen informatie gevonden

<b>Hinderwet</b>	
Naam	de vos
Activiteit	autoreparatie en spuiterij
Naam	gar.hereman bv.
Activiteit	autoherstelplaats
Naam	limonadefabriek nectar
Activiteit	limonadefabriek

<b>Hinderwet4</b>
geen informatie gevonden

<b>Precario HBO Tanks</b>
geen informatie gevonden

### 3 Gegevens in een straal van 25 meter rond Hudsondreef 1 te UTRECHT

Overzicht geregistreerde bedrijven met meldingsplicht in het kader van de Wet milieubeheer.  
(meldings- en/of vergunningsplicht)

### *Tabel Inrichtingen op de locatie*

<b>Autoberdrijf Nouwens</b>	
De inrichting is bekend onder de naam:	Autoberdrijf Nouwens (06688-L)
De inrichting staat geregistreerd op het volgende adres:	Mississippidreef 2 Utrecht
Status:	Actief

Citraën Van Oord				
De inrichting is bekend onder de naam:			Citraën Van Oord (04760-L)	
De inrichting staat geregistreerd op het volgende adres:			Mississippidreef 2 Utrecht	
Status:			Actief	
Wettelijk kader:				
	Soort wet	Soort vergunning	Afgifte datum	Status
	Vergunnen		20-02-2012	Toegekend

<b>Veilinghuis Peerdeman</b>	
De inrichting is bekend onder de naam:	Veilinghuis Peerdeman (04939-L)
De inrichting staat geregistreerd op het volgende adres:	Mississippidreef 17 Utrecht
Status:	Actief

N.B. De gegevens omtrent de locatiedossiers van bedrijven worden 2 maandelijks ververs.

### **Overzicht bodemonderzoeklocaties**

<b>Onderzoekslocatie 'Missippidreef 17'</b>	
De onderzoekslocatie is bekend onder de naam:	Missippidreef 17
De locatie staat geregistreerd op het volgende adres:	MISSISSIPPIDREEF 17
Type onderzoek	Datum onderzoek
Orienterend bodemonderzoek	10-10-1990

<b>Onderzoekslocatie 'BCU Hudsondreef 6'</b>	
De onderzoekslocatie is bekend onder de naam:	BCU Hudsondreef 6
De locatie staat geregistreerd op het volgende adres:	HUDSONDREEF 6
Type onderzoek	Datum onderzoek
Sanerings evaluatie	15-11-1993

<b>Onderzoekslocatie 'Volkstuinen Ons Genot'</b>	
De onderzoekslocatie is bekend onder de naam:	Volkstuinen Ons Genot
De locatie staat geregistreerd op het volgende adres:	2E POLDERWEG 5
Type onderzoek	Datum onderzoek
Verkennd onderzoek NEN 5740	20-03-2013

### **Overzicht historische bronnen**

<b>Adressen1800</b>
geen informatie gevonden

<b>Bedrijven Carthotheek</b>
geen informatie gevonden

<b>Bomkraters</b>
geen informatie gevonden

<b>Brandsoftanks</b>
geen informatie gevonden

<b>Gedempte Sloten, verhardingen, e.d.</b>	
Activiteit	gedempte sloot
Activiteit	gedempte sloot

<b>Historische Activiteiten</b>	
Bedrijfsnaam	VAN DER WANT ZENITH
Straat	Mississippidreef
Huisnummer	17
Extentie	
Bedrijfsomschrijving	fijnaardewerk- en porseleinfabriek
Periode van	
Periode tot	
Bedrijfsnaam	VAN DER WANT ZENITH
Straat	Mississippidreef
Huisnummer	17
Extentie	
Bedrijfsomschrijving	pottenbakkerij
Periode van	
Periode tot	
Bedrijfsnaam	Brooklyn Internet
Straat	Mississippidreef
Huisnummer	2
Extentie	
Bedrijfsomschrijving	non-ferrometalengroothandel
Periode van	
Periode tot	
Bedrijfsnaam	Automobielbedrijf Van Oord Utr
Straat	Mississippidreef
Huisnummer	2
Extentie	
Bedrijfsomschrijving	non-ferrometalengroothandel
Periode van	
Periode tot	

<b>Kadaster1832</b>
geen informatie gevonden

<b>Literatuur1700</b>
geen informatie gevonden

<b>Interpretatie Luchtfotos</b>
geen informatie gevonden

<b>Hinderwet</b>	
Naam	b.c.u. bv.
Activiteit	autoherstel + og olie en diesel
Naam	hamburger bv
Activiteit	sanitairbedrijf, vh brandstofverkoop
Naam	linschoten bv
Activiteit	natuursteenbewerking

<b>Hinderwet4</b>
geen informatie gevonden

<b>Precario HBO Tanks</b>
geen informatie gevonden

## FOTO'S







