OVERWATER
sinds 1804
GRONDBELEID ADVIESBUREAU BV

Kerkstraat 54
3291 AM STRIJEN
Tel. 078-6749494
Fax 078-6749400
info@overwater.nl
www.overwater.nl

SCHADELOOSSTELLINGSRAPPORT

Inzake bedrijfsverplaatsing Dolderman Machinefabriek BV gevestigd aan de Binnen Kalkhaven en Buiten Kalkhaven in Dordrecht.

OPDRACHTGEVER:
Gemeente Dordrecht
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

UITGEBRACHT DOOR:
Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV
Kerkstraat 54
3291 AM STRIJEN

Kenmerk : 30431187/T03/eno
Datum : 7 juli 2020

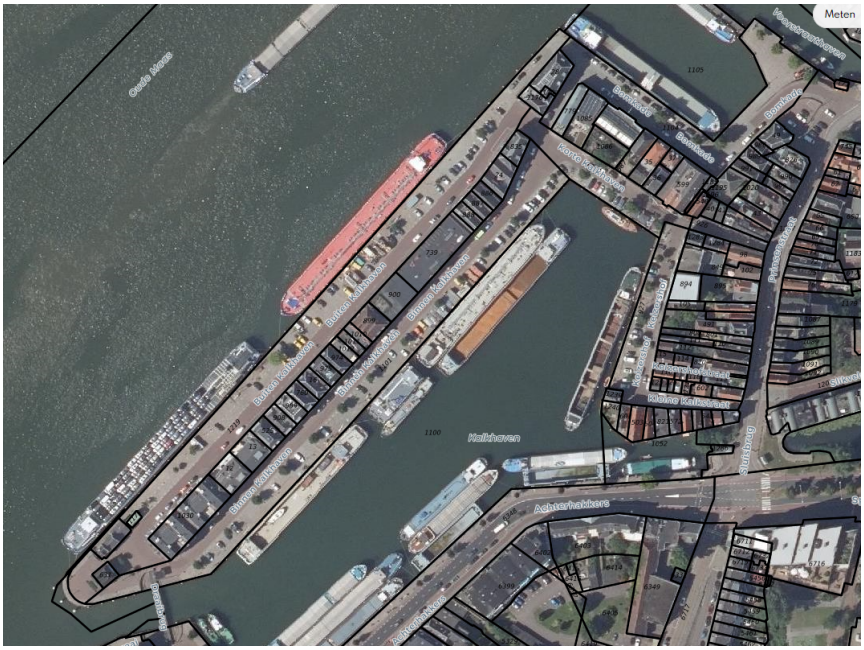
INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3
1.1 CASUS 3
1.2 OPDRACHT 4
1.3 ONAFHANKELIJKHEID 5
1.4 DOEL VAN DIT RAPPORT 5
1.5 WAARDERINGSGRONDSLAG (BASIS VAN WAARDE) 5
1.6 OBJECT 7
1.7 INSPECTIE EN PEILDATUM 7
1.8 SCHADELOOSSTELLING 8
2 KADASTRALE GEGEVENS EN BAG VIEWER 9
2.1 AANTEKENING KADASTRAAL OBJECT EN PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN 9
2.2 GERECHTIGDE: EIGENDOM 9
2.3 GERECHTIGDE: OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN GEDEELTE PERCEEL 9
2.4 GERECHTIGDE: ZAKELIJK RECHT 10
2.5 AKTE VAN LEVERING 10
2.6 HUUROVEREENKOMSTEN 10
2.7 RECHTEN BLIJKENS INSPECTIE 11
2.8 BAG VIEWER 12
3 PLANOLOGIE 13
3.1 BESTEMMINGSPLAN 'HISTORISCHE BINNENSTAD' 13
3.2 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN 15
4 LIGGING EN OMSCHRIJVING 16
4.1 STAND, LIGGING, BEREIKBAARHEID EN LOCATIE 16
4.2 OMSCHRIJVING 17
4.3 FABRIEKSHAL 20
4.4 BOUWKUNDIGE STAAT EN STAAT VAN ONDERHOUD 22
4.5 MILIEUASPECTEN 23
4.5.1 BODEM EN GRONDWATER 23
4.5.2 ASBEST EN NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN (NGE) 23
4.6 VERGUNNING WET MILIEUBEHEER 23
5 GEBRUIK 25
6 REFERENTIES 26
6.1 REFERENTIES BINNEN - EN BUITENKALKHAVEN 26
6.2 REFERENTIES BEDRIJFSMATIG VASTGOED 26
7 SCHADELOOSSTELLING 29
7.1 WERKELIJKE WAARDE 29
7.2 GEBRUIKSWAARDE 30
7.3 SWOT 31
7.4 WAARDEVERMINDERING OVERBLIJVENDE 32
7.5 BIJKOMENDE SCHADEN 32
7.5.1 ALGEMEEN 32
7.5.2 OPBOUW BIJKOMENDE SCHADEN 33
7.6 RECAPITULATIE SCHADELOOSSTELLING 38
7.7 CORRECTIE SCHADELOOSSTELLING 38
8 SLOTCLAUSULES 41
9 OVERZICHT BIJLAGEN 42

1 INLEIDING

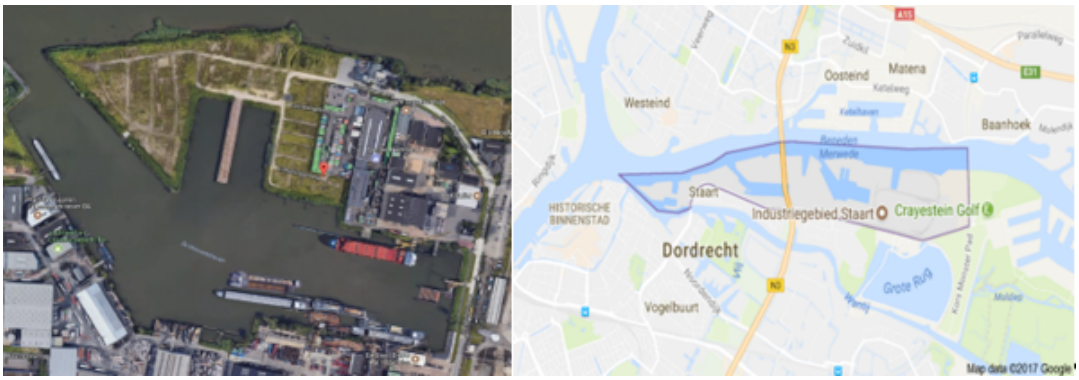
1.1 Casus

Dolderman is eigenaar van gronden en opstallen gelegen aan de Binnen Kalkhaven 17 en Buiten Kalkhaven te Dordrecht (hierna tezamen te noemen: het object). De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Dordrecht, sectie E, nummers 739, 888, 899, 900, 974, 975, 1010 en 1011, met een gezamenlijke oppervlakte van 1.387 m^2. Het bedrijf is ter plaatse gevestigd sinds 1956. De bedrijfsactiviteiten van de onderneming betreffen het installeren en onderhouden van voortstuwings-motoren, keerkoppelingen en de bijbehorende elektrische systemen alsmede de afbouw van casco binnenvaartschepen. De verkoop van generatoren onder de naam Dolpower vindt plaats vanuit een locatie in Zwijndrecht.



Afbeelding 1: Oude Maas, Binnen en Buiten Kalkhaven en Kalkhaven

De gemeente Dordrecht, ROM-D (Regionale OntwikkelingsMaatschappij Drecht-steden) en Dolderman (hierna te noemen partijen) hebben de gezamenlijke intentie het bedrijf te verplaatsen naar een locatie aan de Grevelingenweg in De Staart. Het bedrijf kan daar met veel minder belemmeringen functioneren.



Afbeelding 2: beoogde locatie aan de Grevelingenweg

Daarbij is uitgangspunt dat:

1. Dolderman eigenaar blijft van alle in eigendom zijnde percelen aan de Binnen Kalkhaven en Buiten Kalkhaven;
2. Dolderman het huidige gebruik onder het overgangsrecht staakt waardoor de huidige bedrijfsactiviteiten van Dolderman in de bedrijfsgebouwen en de gehuurde kades en water worden beëindigd;
3. De huurovereenkomsten ten aanzien van het water en de kades met de gemeente Dordrecht door Dolderman worden opgezegd na bedrijfsbeëindiging op de huidige locatie;
4. De gemeente het planologische regime voor zover noodzakelijk wijzigt waardoor het huidige bedrijfsmatige gebruik van Dolderman van de percelen 739, 888, 899, 900, 974 en 975 formeel wordt wegbestemd en het overgangsrecht niet meer toepasselijk is;
5. De fabriekshal op de percelen 739 en 900 door Dolderman wordt geamoveerd, en;
6. De herontwikkeling van de locatie van de fabriekshal al dan niet in combinatie met de andere eigendommen van Dolderman naar wonen, wil Dolderman zelf realiseren in samenwerking met een ontwikkelaar.

Partijen hadden de intentie om voor 1 april 2020 de totale deal, verband houdende met de verplaatsing, inclusief de ondertekening van de koop- danwel erfpachtovereenkomst van de vervangende kavel en de minnelijke schikking op basis van artikel 15.20 van de Wet Milieubeheer en bijbehorende Circulaire schadevergoedingen zoals gepubliceerd in de Staatscourant 1997, nummer 246 gestand te doen.

Vanwege de coronacrisis is de datum van 1 april 2020 losgelaten, partijen streven er wel naar om voortgang te houden in dit dossier en zo spoedig mogelijk tot overeenstemming te komen.

De gemeente heeft Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV verzocht de schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet, de bijbehorende jurisprudentie vast te stellen.

1.2 Opdracht

Op 19 maart 2020 heeft de heer N. de Wit namens de gemeente Dordrecht, gevestigd te Spuiboulevard 300 te Dordrecht, opdracht tot bepaling van de schadeloosstelling voor opdrachtgever gemeente Dordrecht met betrekking tot de hierna gemelde onroerende zaken verstrekt aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV, Kerkstraat 54, 3291 AM Strijen.

De taxatie van de schadeloosstelling is uitgevoerd door:

E. Noordam BBA BRE RMT ab
beëdigd makelaar NVR en Register-Taxateur.

Het schadeloosstellingsrapport (hierna: dit rapport) is op plausibiliteit getoetst door ir. C.A.C. Frikkee MRICS RT, RICS Registered Valuer, beëdigd rentmeester NVR en Register-Taxateur.

Beiden zijn verbonden aan Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV te Strijen.

De plausibiliteitsverklaring van ir. C.A.C. Frikkee MRICS RT, RICS Registered Valuer is als bijlage aan dit rapport gehecht.

Bijlage 1 : Plausibiliteitsverklaring

Van dit rapport is d.d. 25 mei 2020 eerst een conceptversie uitgebracht, die vervolgens definitief is gemaakt.

De van belang zijnde wijzigingen zijn vetgedrukt weergegeven of uitdrukkelijk vermeld, voorzien van een toelichting.

1.3 Onafhankelijkheid

De heer E. Noordam BBA BRE RMT ab, taxateur verklaart dat hij geheel onafhankelijk van de opdrachtgever is en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken. Verder verklaart taxateur de afgelopen drie jaar geen taxatie of advies te hebben uitgebracht met betrekking tot de onroerende zaken.

1.4 Doel van dit rapport

Het doel van dit rapport is het bepalen van een volledige schadeloosstelling analoog aan de Circulaire schadevergoedingen Wet milieubeheer van het ministerie van Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting en Milieu zoals gepubliceerd in de Staatscourant 1997, nummer 246 per peildatum, met betrekking tot de hierna te omschrijven onroerende zaak, in verband met de voorgenomen bedrijfsverplaatsing vooruitlopend op een besluit tot intrekking van de geldende milieuvergunning als bedoeld in artikel 15.20 van de Wet Milieubeheer.

1.5 Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

<u>Marktwaarde</u>
Onder de 'marktwaarde' wordt begrepen: het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Deze schadeloosstelling die op grond van de Circulaire schadevergoedingen Wet milieubeheer van het ministerie van Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting en Milieu is toegestaan, sluit aan bij de beginselen van de Onteigeningswet en de

jurisprudentie daaromtrent. Het toegestane schadebedrag (80% van de vermogensschade en incidentele bedrijfsschade) wordt derhalve getaxeerd op grond van de systematiek bij onteigeningen. Hierbij zijn de omvang en de rechten van de huidige locatie geprojecteerd op de nieuwe locatie en worden de voordelen van de verplaatsing in mindering gebracht.

De volgende waarderingsgrondslagen volgen uit de Onteigeningswet en prevaleren boven de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Het onderhavige rapport is opgesteld ten behoeve van de schade die het bedrijf Dolderman lijdt als gevolg van de intrekking van de milieuvergunning en is bepaald middels toepassing van de Circulaire schadevergoedingen (Stcrt. 1997, nr. 246)
Welke circulaire uitgaat van:

1. de beginselen en jurisprudentie van de Onteigeningswet;
2. een minimum van 20% ondernemersrisico.

De definitie van een onteigeningsschadeloosstelling is onderstaand weergegeven.

<u>Onteigeningsschadeloosstelling</u>
Onder de 'onteigeningsschadeloosstelling' wordt begrepen: de schadeloosstelling, die bij onteigening of gedwongen verkoop ter voorkoming van onteigening door de onteigenaar aan de onteigende dient te worden vergoed, teneinde de onteigende zowel voor als na onteigening in een gelijke inkomens- en vermogenspositie te laten verkeren. Voor vergoeding komt in aanmerking iedere schade, die een rechtstreeks en noodzakelijk gevolg is van de onteigening.

<u>Werkelijke waarde</u>
Onder werkelijke waarde wordt begrepen: conform artikel 40b Onteigeningswet (Ow) de werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed, waarbij wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald. Bij het bepalen van de schadeloosstelling wordt rekening gehouden met het bepaalde in artikel 40c tot en met 40e Ow.

Artikel 40c Ow
Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door

1. het werk waarvoor onteigend wordt;
2. overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;
3. de plannen voor de werken onder 1. en 2. bedoeld.

Artikel 40d Ow

1. Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden:
    a. met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen

voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;

b. met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

2. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

Artikel 40e Ow
Bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak wordt de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen ten gevolge van

1. bestemmingen die door het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen;
2. bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt, voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.

1.6 Object

De te waarderen onroerende zaak (hierna: het object) is volgens de eigendom-sinformatie van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in Nederland van 25 februari 2020 kadastraal bekend als volgt.

Kadastrale gegevens			
volledig bijgewerkt t/m	25-feb-20		
kadastrale gemeente	oppervlakte		
Dordrecht, sectie E,	kadastraal		
nummer 739	540 m²		
nummer 888	86 m²		
nummer 899	168 m²		
nummer 900	260 m²		
nummer 974	101 m²		
nummer 975	105 m²		
nummer 1010	63 m²		
nummer 1011	64 m²		
totaal	1.387 m²		
locatie te plaatsnaam	Binnen Kalkhaven 11-19		
postcode	3311 JC		

1.7 Inspectie en peildatum

Het object is d.d. 20 maart 2020 door taxateur in- en extern geïnspecteerd en beoordeeld. Hierbij waren namens de eigenaar/gebruiker aanwezig de heren A.M.H. Hartemink en R. Alblas.

1.8 Schadeloosstelling

Rekening houdend met de omstandigheden welke op de waarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informaties, genoemde overwegingen en hierna te noemen overwegingen, bijbehorende berekeningen, vergelijkingen van het verkochte en/of verhuurde objecten, wordt de onderhavige onroerende zaak op basis van het prijspeil 1 juni 2020 getaxeerd op:

een totaalbedrag der schadeloosstelling van (zegge: zevenmiljoenvijfenzestigduizend 00/100 euro)	€	7.065.000,-
een netto schadeloosstelling na correctie vastgoed van (zegge: driemiljoenzevenhonderdzestigduizend 00/100 euro)	€	3.760.000,-

Voor een nadere toelichting op de schadeloosstelling verwijst taxateur naar hoofdstuk 6 van dit rapport. Hoofdstuk 2 tot en met 5 bevatten achtergrond-informatie die heeft geleid tot dit rapport. Tot het verstrekken van nadere toelichting is ondergetekende steeds bereid.

Gedaan naar beste kunnen en weten te Strijen, 17 juni 2020,

E. Noordam BBA BRE RMT ab

Beëdigd makelaar/taxateur o.z.
Beëdigd door de Arrondissementsrechtbank te Groningen op 23 augustus 1999
Geregistreerd bij VastgoedCert en NRVT
certificaatnummer: RT588011992

- Kamer landelijk en agrarisch vastgoed
- Kamer wonen
- Kamer bedrijfsmatig vastgoed

expiratiedatum van de inschrijving 31 december 2020

2 KADASTRALE GEGEVENS EN BAG VIEWER

De in hoofdstuk 1 vermelde eigendomsinformatie en de leveringsakte(n) van het object vermelden de volgende gegevens.

De kadastrale gegevens zijn als bijlage aan dit rapport gehecht.

Bijlage 2 : Kadastrale gegevens

2.1 Aantekening kadastraal object en publiekrechtelijke beperkingen

De eigendomsinformatie van de percelen kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie E, nummer 739, 888 899, 900, 974, 975, 1010 en 1011 vermelden geen beperkingen in de Basisregistratie Kadaster en geen beperkingen in de Landelijke Voorziening WKPB.

De eigendomsinformatie van de percelen kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie E, nummers 899, 974 en 975 vermeldt een Besluit op basis van de Monumentenwet 1988. Er zijn geen beperkingen in de Landelijke Voorziening WKPB.

2.2 Gerechtigde: eigendom

Het eigendom van het object (de percelen sectie E nummers 739, 888, 899, 900, 974, 975, 1010 en 1011) staat op naam van Machinefabriek Dolderman B.V.

De percelen zijn op 1 april 1993 ingebracht door Machinefabriek Dolderman B.V., na statutenwijziging genaamd Rijndordt B.V. in de rechtspersoon Machinefabriek Dolderman B.V. De voorafgaande verkrijging van de percelen kadastraal bekend sectie E, nummers 739, 899 en 900 was ingeschreven bij akte gedateerd 24 november 1969 en perceel sectie E, nummer 888 was ingeschreven bij akte op 10 november 1989.

Op 21 november 2006 is een naamswijziging geregistreerd van Machinefabriek Dolderman B.V. naar DOG BV. Waar in dit schadeloosstellingsrapport wordt gesproken over Machinefabriek Dolderman BV (in verband met de tenaamstelling in het kadaster als zodanig) dient te worden gelezen ook DOG BV.

Bijlage 3 : KvK uittreksel historie DOG BV

2.3 Gerechtigde: opstalrecht nutsvoorzieningen gedeelte perceel

Op het object is geen opstalrecht nutsvoorzieningen gevestigd.

2.4 Gerechtigde: zakelijk recht

Op het object is geen zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht gevestigd.

2.5 Akte van levering

De leveringsakte/leveringsakten vermeldt/vermelden:

- met betrekking tot de registergoederen kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie E, nummers 899 en 900 draagt Machinefabriek Dolderman B.V. (na statutenwijziging Rijndordt B.V.) aan Machinefabriek Dolderman B.V. uitdrukkelijk het recht op subsidie jegens de gemeente Dordrecht ingevolge de aan de akte gehechte brief van 23 februari 1982 over, hetgeen door de vennootschap wordt aanvaard.

De leveringsakte vermeldt geen (beperkt) zakelijk recht ten behoeve van derden. Taxateur heeft verder geen uitgebreid titelonderzoek naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten gedaan.

2.6 Huurovereenkomsten

Machinefabriek Dolderman B.V. heeft twee huurovereenkomsten met de gemeente Dordrecht gesloten.

<u>Overeenkomst 1</u>
Op 18 mei 1995 heeft de gemeente Dordrecht met Machinefabriek Dolderman BV een huurovereenkomst gesloten inzake 5.400 m^2 water aan de Binnen Kalkhaven en de Buiten Kalkhaven. De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 10 jaar en de aanvangshuur bedraagt NLG 5,50 per m^2. In 2004 na ommekomst van de huurperiode is een nieuwe huurovereenkomst voor onbepaalde tijd aangegaan voor een oppervlakte van 4.830 m^2 water aan de Binnen Kalkhaven en 5.390 m^2 water aan de Buiten Kalkhaven m^2 tegen een huurprijs van € 2,67 per m^2 excl. BTW. De gehuurde oppervlakte is functioneel te gebruiken als ligplaats van 4 binnenvaartschepen in het water van de Binnen Kalkhaven en 3 binnenvaart-schepen in het water van de Buiten Kalkhaven.

Bijlage 4 : Huurovereenkomsten huur water

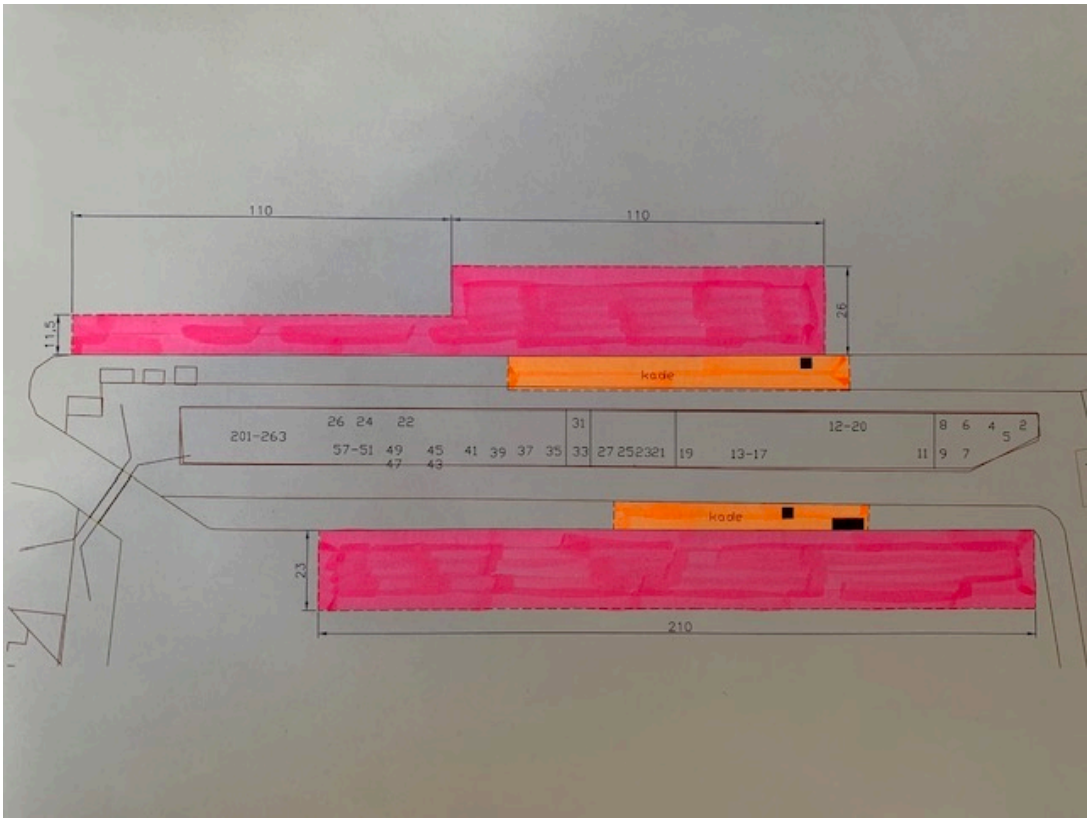
<u>Overeenkomst 2</u>
Er is op 1 januari 1998 een huurovereenkomst aangegaan inzake twee percelen kade aan de Binnen Kalkhaven en Buiten Kalkhaven. De gehuurde oppervlakte betreft 1.500 m^2 en is voor zover taxateur kan nagaan aangegaan voor onbepaalde tijd. In de huurovereenkomst is een indexering opgenomen middels toepassing van de CPI. De actuele jaarhuur over 2019 betrof € 18.575,90 (€ 12,38 per m^2).

Bijlage 5 : Brief indexatie huur 2000

Op de beide huurregimes zijn BW 7:230 of 7:290A niet van toepassing. Er is geen bescherming voor de huurder anders dan de overeenkomen huur gedurende de huurperiode voor bepaalde tijd. Dit is in casu niet het geval en betekent dat er sprake is van huur die relatief eenvoudig is te beëindigen. Gelet echter op het langdurige karakter van de twee huurovereenkomsten alsmede het feit dat de overeenkomsten -de verplaatsing weggedacht- normaal zouden zijn voortgezet gaat taxateur uit van een normale verhuurder - huurder relatie en hanteert hiertoe factor 5 ten behoeve van de financieringsschade.

Bijlage 6 : Huurovereenkomst water

Onderstaande tekening geeft een weergave van de gehuurde oppervlakten.



Oranje = gehuurde kade Rose = gehuurd water
Bron: tekening Dolderman

2.7 Rechten blijkens inspectie

Plaatselijk zijn geen bijzonderheden waargenomen waaruit blijkt dat sprake is of kan zijn van een recht van overpad, noch als heersend erf noch als dienend erf.

Behoudens het bovenstaande is verder geen uitgebreid titelonderzoek gedaan naar eventueel andere aanwezige zakelijke rechten, beperkingen en/of genotsrechten van derden.

2.8 BAG Viewer

De BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) Viewer bevat de officiële gegevens van alle adressen en gebouwen in Nederland. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het registreren en bijhouden van deze gegevens. Volgens de BAG Viewer is het object als volgt geregistreerd.

	BAG Viewer			
	geraadpleegd	23-mrt-2020		
1	Dordrecht	Binnen Kalkhaven 17		
	bouwjaar	1930		
	gebruiksdoel	industriefunctie		
	oppervlakte	143 m²go		
2	locatie te plaatsnaam	Binnen Kalkhaven 19A		
	bouwjaar	1700		
	gebruiksdoel	woonfunctie		
	oppervlakte	139 m²go		
3	locatie te plaatsnaam	Binnen Kalkhaven 19B		
	bouwjaar	1700		
	gebruiksdoel	woonfunctie		
	oppervlakte	69 m²go		

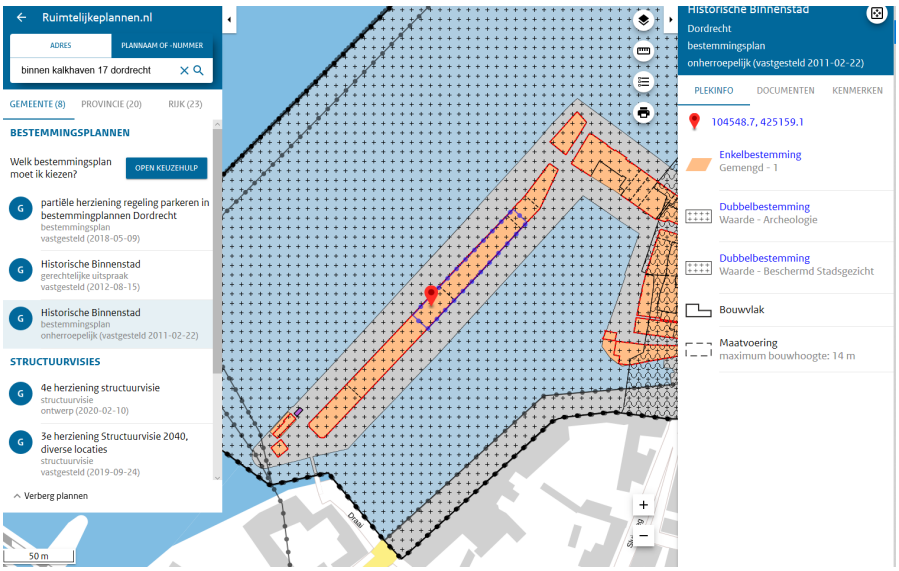
3 PLANOLOGIE

Ter plaatse van het object geldt het overgangsrecht. Dit wordt hierna toegelicht.

3.1 Bestemmingsplan 'Historische Binnenstad'

De gronden zijn in het bestemmingsplan "Historische Binnenstad", vastgesteld 22 februari 2011 door de gemeenteraad van Dordrecht, bestemd als "Gemengd-1" met de dubbelbestemmingen "Waarde-Beschermd Stadsgezicht" en "Waarde-Archeologie".

Hieronder is een uitsnede van de vigerende verbeelding zoals gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl opgenomen.



Afbeelding 3: verbeelding 'Historische Binnenstad', bron: ruimtelijkeplannen.nl

Met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 augustus 2012[1] is het besluit van de raad van de gemeente Dordrecht van 22 februari 2011, kenmerk 486481, voor zover het betreft de plandelen met de bestemming "Gemengd-1" en de aanduiding "bedrijf van categorie 3" voor de percelen Binnen Kalkhaven 11, 13, 15, 17, 19, 31 en 33 te Dordrecht vernietigd.

Op ruimtelijkeplannen.nl staat geen nieuw bestemmingsplan vermeld.

De volgende informatie is afgeleid uit de hiervoor vermelde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De voorafgaande bestemmingsplannen zijn niet op internet raadpleegbaar. Taxateur gaat uit van de hierna volgende gegevens.

Voorafgaande aan het bestemmingsplan 'Historische Binnenstad' gold voor de gronden, waarop het bedrijf van Dolderman is gevestigd, het bestemmingsplan

[1] ABRS 15 augustus 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX4690.

"Havengebied II" uit 1993 als opvolgend bestemmingsplan van het bestemmingsplan "Sanerings- en reconstructieplan voor de Binnenstad van Dordrecht" uit 1970. Vóór dit laatste bestemmingsplan gold ter plekke de verordening tot vaststelling van bijzondere rooilijnen en tot regeling van het gebruik van gronden, alsmede de aard en het gebruik van de bebouwing voor een gedeelte van de binnenstad van Dordrecht.

In het bestemmingsplan "Havengebied II" hadden de gronden de bestemming "Gemengd Woongebied" met aanduiding "categorie 3 bedrijven staat van inrichtingen toegestaan". Ingevolge artikel 5, eerste lid, van de voorschriften bij dat bestemmingsplan mocht, voor zover hier van belang, op de aldus bestemde gronden worden gebouwd en die gronden mochten worden gebruikt ten behoeve van bedrijven tot categorie 3 van de tot de voorschriften behorende staat van inrichtingen.

De verordening en het bestemmingsplan uit 1970 kenden aan de gronden een bedrijfsbestemming toe, als gevolg waarvan het vóór inwerkingtreding van de desbetreffende plannen en verordening aangevangen en daarmee eventueel strijdige gebruik mocht worden voortgezet. Het gebruik van de kaden en water rondom de Kalkhaven ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten (om met kraan en materialen vanuit de bedrijfspanden naar de schepen te komen en te gaan) werd al vele jaren toegestaan via afzonderlijke regelingen.

Het bedrijf viel onder de algemene bedrijfsbestemming die in het bestemmingsplan uit 1970 aan die gronden was toegekend. Ook in het bestemmingsplan "Havengebied II", waarin de gronden waren bestemd als "Gemengd Woongebied" met aanduiding "categorie 3 bedrijven staat van inrichtingen toegestaan" viel het gebruik van de gronden onder de werking van het in dat plan opgenomen overgangsrecht.

Op basis van artikel 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening mag bestaand legaal gebruik onder het overgangsrecht worden voortgezet.

Op basis van deze gegevens is de conclusie dat het huidige gebruik onder het overgangsrecht valt.

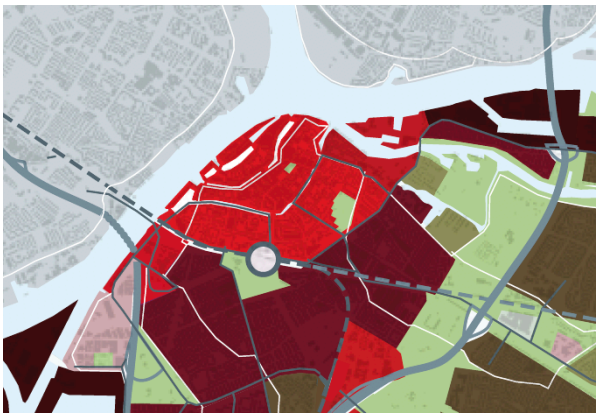
Bijlage 7 : Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak RvS 15-08-2012

3.2 Toekomstige ontwikkelingen

De gemeente beoogt met de bedrijfsverplaatsing de semi industriële activiteiten op de huidige bedrijfslocatie in het centrum van Dordrecht te saneren en daarmee de locatie geschikt te maken voor woningbouw. Onderdeel van de bedrijfsverplaatsing is het beëindigen van het huidige bedrijfsmatige gebruik en de transformatie van de opstallen in woondoeleinden.

In de structuurvisie Dordrecht 2040 die is vastgesteld in 2013 heeft de gemeente Dordrecht de wens benoemd om het centrum van de stad meer te verbinden met de grote rivieren. In de structuurvisie staat hierover het volgende genoemd:

Door de verschuiving en groei van de bedrijven op de waterflanken van de stad is de nabijheid van de rivieren in een groot deel van de stad gecamoufleerd en daardoor niet merkbaar. De beleefbaarheid van de oevers in het stedelijke gebied kan verbeterd worden, deels door maatregelen in de openbare ruimte, deels door woningbouw. Er zijn op verschillende plekken langs de oevers nog mogelijkheden om woningen te bouwen.

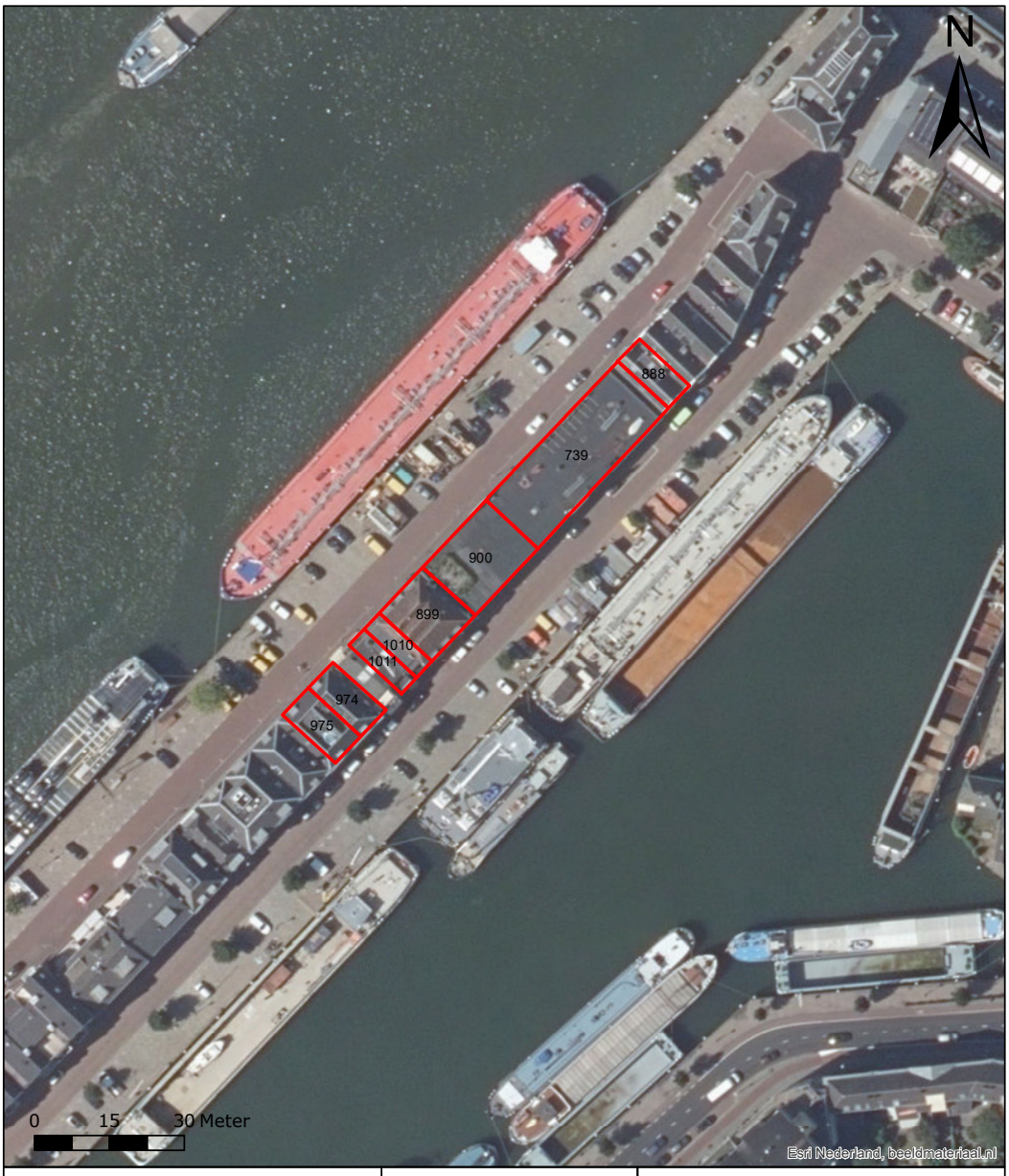


Bron: Structuurvisie Dordrecht 2040

4 LIGGING EN OMSCHRIJVING

4.1 Stand, ligging, bereikbaarheid en locatie

De exacte ligging van het object is weergegeven op onderstaande GIS-kaart.



Legenda

Percelen Machinefabriek Dolderman B.V.

OVERWATER
sinds 1804

Kenmerk: 30431187-GIS02/dma

30 maart 2020 | Schaal: 1:1.000

Taxatie schadeloosstelling bedrijfsverplaatsing Dolderman te Dordrecht

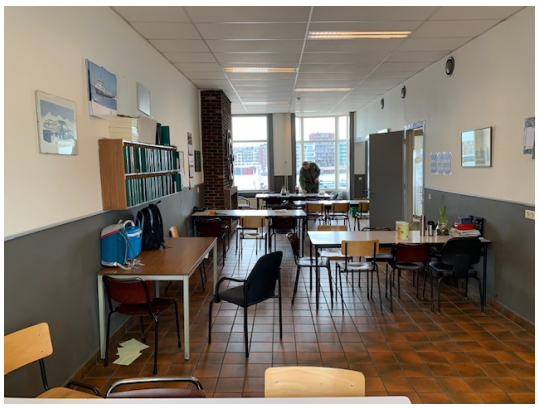
Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.

4.2 Omschrijving

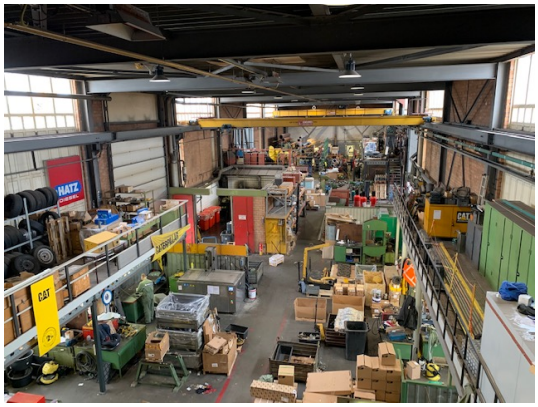
De onderneming Dolderman is al meer dan 95 jaar actief als dienstverlenend bedrijf in de binnenscheepvaart. Het bedrijf is 1956 gevestigd aan de Binnen- en Buitenkalk-haven in het centrum van Dordrecht.

In de loop der jaren zijn de activiteiten steeds verder uitgebreid en zijn ook verschillende historische panden door Dolderman aangekocht. In 1985 zijn meerdere historische panden afgebroken en vervangen door een hoge fabriekshal voor scheepsbouw en - reparatie. Op dit moment heeft Dolderman verschillende panden in gebruik voor verschillende activiteiten. Onderstaand is een globale omschrijving gemaakt van de verschillende gebouwen die in eigendom zijn bij Dolderman Machinefabriek BV.

Gebouw 1	
Onderwerp	Omschrijving
Ligging	Buiten Kalkhaven 10, Binnen Kalkhaven 11
Kadastrale aanduiding	Dordrecht E888
Oppervlakte	86 m^2
Bestemming	Gemengd-1
In gebruik als	Sanitaire ruimtes met op de verdieping kantine
Bouwjaar	1930
Oppervlakte BAG-viewer	143 m^2
BVO / VVO	172 m^2 BVO / 164 m^2 VVO
Te slopen	Nee
Beoogd plan	Transformatie naar woningbouw



Gebouw 2	
Onderwerp	Omschrijving
Ligging	Buiten Kalkhaven 16-18, Binnen Kalkhaven 17
Kadastrale aanduiding	Dordrecht E739 E900
Oppervlakte	800 m^2
Bestemming	Gemengd-1
In gebruik als	Industriehal
Bouwjaar	1985
Oppervlakte BAG-viewer	onbekend
BVO / VVO	1.362 m^2 BVO / 1.302 m^2 VVO
Te slopen	Ja
Beoogd plan	Transformatie naar woningbouw



Gebouw 3	
Onderwerp	Omschrijving
Ligging	Buiten Kalkhaven 20, Binnen Kalkhaven 19A en 19B
Kadastrale aanduiding	Dordrecht E899
Oppervlakte	168 m^2
Bestemming	Gemengd-1
In gebruik als	Magazijn en kantoren
Bouwjaar	1700
Oppervlakte BAG-viewer	208 m^2
BVO / VVO	640 m^2 BVO / 544 m^2 VVO
Te slopen	Nee
Beoogd plan	Transformatie naar woningbouw

Gebouw 4	
Onderwerp	Omschrijving
Ligging	Binnen Kalkhaven 21 en 23
Kadastrale aanduiding	Dordrecht E1010 en E1011
Oppervlakte	127 m^2
Bestemming	Gemengd-1
In gebruik als	Woning
Bouwjaar	1933
Oppervlakte BAG-viewer	186 m^2
BVO / VVO	381 m^2 BVO / 323 m^2 VVO
Te slopen	Nee
Beoogd plan	Transformatie naar woningbouw

Gebouw 5	
Onderwerp	Omschrijving
Ligging	Binnen Kalkhaven 27 29, 31A en 33
Kadastrale aanduiding	Dordrecht E9740 en E975
Oppervlakte	206 m^2
Bestemming	Gemengd-1
In gebruik als	Werkplaat en magazijn
Bouwjaar	1800
Oppervlakte BAG-viewer	150 m^2
BVO / VVO	760 m^2 BVO / 646 m^2 VVO
Te slopen	Nee
Beoogd plan	Transformatie naar woningbouw

Hieronder is het ruimtegebruik van het gehele object schematisch weergegeven

Omschrijving			
Oppervlakte totaal	1.387 m^2	Gebouwen 1, 2, 3, 4 en 5	
Oppervlakte buiten schadeloosstelling	127 m^2	Gebouw 4	
Overblijvende te waarderen gebouwen	1.260 m^2	Gebouw 1, 2, 3 en 5	
Opstallen		bvo/vvo	
1. Buiten Kalkhaven 10/Binnen Kalkhaven 11			
a. sanitaire ruimtes - BG	86 m^2 BVO	85%	73,1 m^2 VVO
b. kantine - 1e verd.	86 m^2 BVO	85%	73,1 m^2 VVO
2. Buiten Kalkhaven 16-18/Binnen Kalkhaven 17			
c. fabriekshal	800 m^2 BVO	95%	760 m^2 VVO
d. kelder	400 m^2 BVO	95%	380 m^2 VVO
e. entresol	162 m^2 BVO	100%	162 m^2 VVO
3. Buiten Kalkhaven 20/Binnen Kalkhaven 19A/B			
f. magazijn - BG	160 m^2 BVO	85%	136 m^2 VVO
g. kantoren - 1e verd.	160 m^2 BVO	85%	136 m^2 VVO
h. kantoren - 2e verd.	160 m^2 BVO	85%	136 m^2 VVO
i. kantoren - 3e verd.	160 m^2 BVO	85%	136 m^2 VVO
4. Buiten Kalkhaven 27, 29, 31A en 33			
j. magazijn - BG	190 m^2 BVO	85%	161 m^2 VVO
k. magazijn - 1e verd.	95 m^2 BVO	85%	81 m^2 VVO
l. kantoren - 1e verd.	95 m^2 BVO	85%	81 m^2 VVO
m. bedrijfswoning 1 - 2e/3e verd.	190 m^2 BVO	85%	162 m^2 VVO
n. bedrijfswoning 2 - 2e/3e verd.	190 m^2 BVO	85%	162 m^2 VVO
Totaal	2.934 m^2 BVO		2.478 m^2 VVO

Het bovengenoemde overzicht vormt een weergave van alle eigendommen van Machinefabriek Dolderman BV in aan de Binnen - en Buitenkalkhaven. De gebouwen 1, 3, 4 en 5 blijven na het aangaan van de overeenkomst inzake bedrijfsbeëindiging en verplaatsing van de onderneming naar de Tweede Merwedehaven eigendom van Machinefabriek Dolderman BV en aan het uiterlijk van deze objecten wordt verder niets gedaan. Conform het vigerende bestemmingsplan kunnen de panden van Dolderman al gebruikt worden voor wonen, kantoren, horeca of dienstverlening. Object 4 is een woning en dit gebruik zal ook gecontinueerd worden. Om die reden blijft het object verder volledig buiten de schadeloosstelling.

Gelet op het feit dat uitwendig niets aan de objecten 1, 3, 4 en 5 wordt gewijzigd en deze panden reeds de bestemming hebben die past bij een binnenstedelijke ligging blijven deze objecten verder buiten de meer gedetailleerde omschrijving onder 4.3. Alleen van object 2 de fabriekshal zal een uitgebreide omschrijving worden gegeven.

4.3 Fabriekshal

De bedrijfshal is gebouwd in 1985 als onderdeel van de Dolderman Machinefabriek BV voor de reparatie en vervanging van scheepsmotoren en bijbehorende activiteiten alsmede de afbouw van nieuwe binnenvaartschepen.

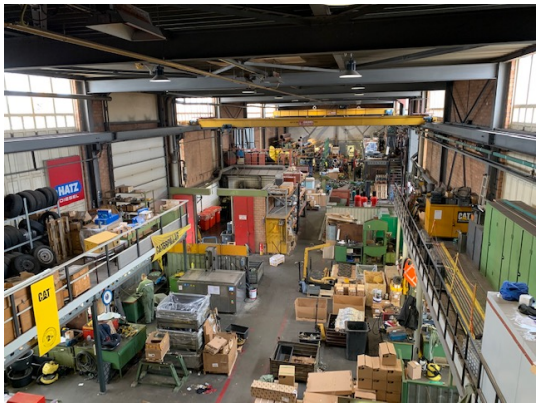
De hal heeft de volgende kenmerken:

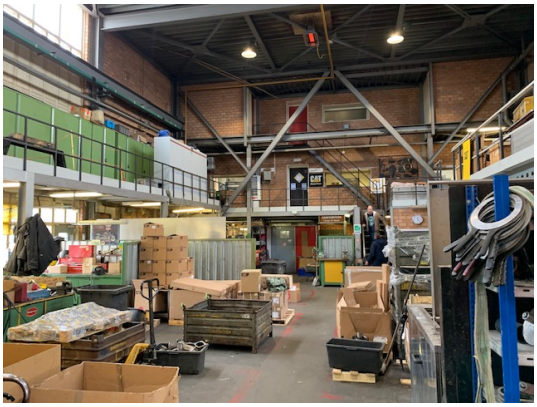
Functie	:	fabriekshal
Functionaliteit	:	redelijk tot goed
Footprint	:	ca. 800 m^2
Afmetingen	:	ca. 13,5 m^1 x 59,2 m^1
Ruimtegebruik	:	- kelder ca. 380 m^2 VVO - fabriekshal begane grond ca. 760 m^2 VVO - entresol ca. 113 - en 49 m^2 VVO
Totaal VVO	:	ca. 1.302 m^2
Goothoogte	:	circa 9,0 m^1
Bouwjaar	:	1985
Renovaties	:	geen
Fundering	:	geheid
Constructie	:	stalen spanten en leggers
Gevels	:	gemetselde gevels met uitwendig pleisterwerk aan de
Vloeren	:	20 cm betonvloer
Kap	:	stalen dak van damwand platen, dakbedekking middels isolatie en bitumineuze dakbedekking
Deuren	:	twee overheaddeuren met een hoogte van ca. 5,5 meter en een breedte van respectievelijk 4,5 meter.

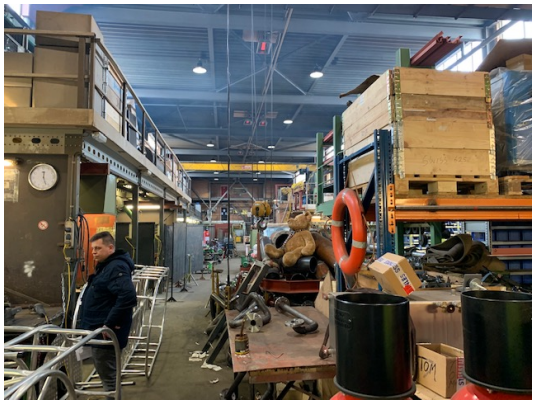
Voorzieningen en installaties

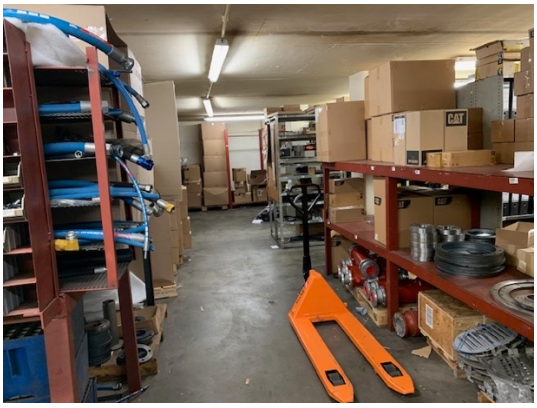
- stroom	:	licht - en krachtstroom aanwezig
- water	:	wel aanwezig
- rolbaan	:	2 kraanbanen, 1 van 1,6 ton en 1 van 10 ton hefvermogen

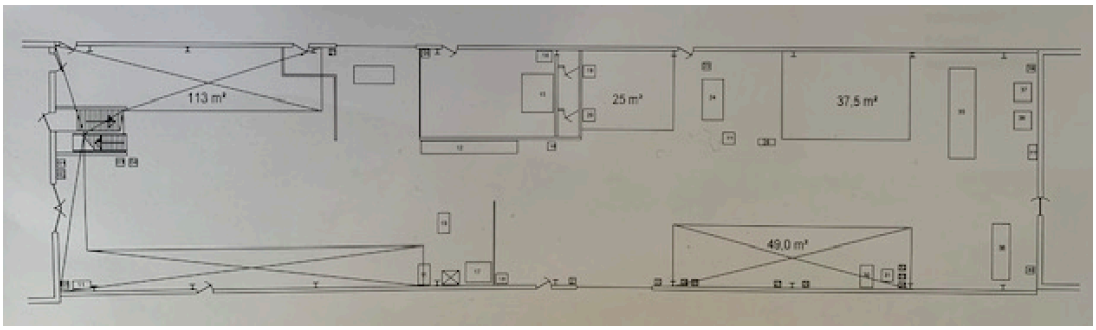
Hieronder zijn enkele foto's van het object en de omgeving opgenomen:











Bron: Eigen tekening Dolderman

4.4 Bouwkundige staat en staat van onderhoud

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie en in relatie tot de ouderdom van het object. Het is geen indicatie van de bouwkundige staat van het object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen zijn in zijn algemeenheid in het waardeonderdeel begrepen.

Met de hierna gebruikte termen, uitstekend, goed, redelijk, matig, slecht, wordt het volgende bedoeld:

uitstekend	= zo goed als nieuw;
goed	= op peil;
redelijk	= niet op peil, maar onderhoud is niet op korte termijn noodzakelijk
matig	= onderhoud op korte termijn noodzakelijk;
slecht	= achterstallig onderhoud;
niet waargenomen	= bij oppervlakkige waarneming niet gezien, maar mogelijk wel aanwezig

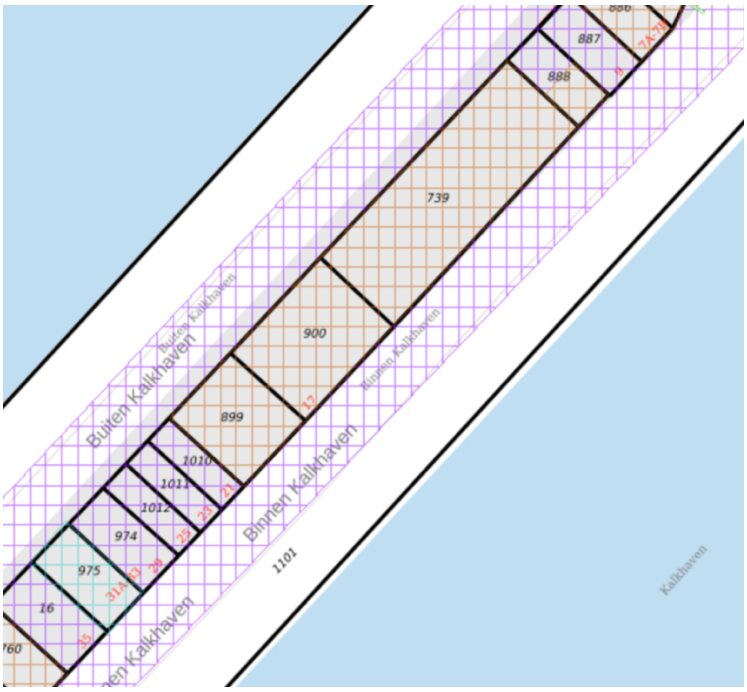
Fabriekshal

Daksysteem	: goed
Dakbedekking	: niet waargenomen
Gevels	: redelijk
Kozijnen	: redelijk tot goed
Vloeren	: goed
Afwerking	: redelijk tot goed
Elektra-installatie	: niet waargenomen

4.5 Milieuaspecten

4.5.1 Bodem en grondwater

Hieronder is een uitsnede van de kaart opgenomen zoals weergegeven via het Bodemloket (www.bodemloket.nl).



Volgens deze kaart is ter plaatse van de percelen 739 en 900 de status de ‘onderzoek uitvoeren’. Uit de opvolgende informatie blijkt dat de Milieudienst Zuid-Holland op 17 mei 1991 een verkennend bodemonderzoek heeft uitgevoerd met kenmerk 91.7096. De statusinformatie geeft aan: ‘voldoende onderzocht’.

4.5.2 Asbest en Niet Gesprongen Explosieven (NGE)

Het is de eigenaar Dolderman Machinefabriek BV niet bekend dat in de fabriekshal asbest is verwerkt alsmede dat onder de gebouwen Niet Gesprong Explosieven aanwezig zijn.

4.6 Vergunning Wet milieubeheer

Machinefabriek Dolderman BV beschikt over een vergunning ingevolge de Hinderwet 24 juni 1986 voor een het in werking hebben van een machinefabriek op de percelen Binnen Kalkhaven 11, 13, 15 en 17.

In de vergunning zijn voorschriften opgenomen ter bescherming van het milieu alsmede geluidsnormen die eveneens betrekking hebben op de werkzaamheden op de kades en de ligplaatsen van binnenvaartschepen.

Bijlage 8 : Hinderwetvergunning d.d. 24 juni 1986

Op 6 juni 1997 is de vergunning aangepast in verband met het voorkomen van werkzaamheden waarvoor in 1986 geen voorschriften noodzakelijk waren maar op basis van de Wet milieubeheer vergunningplichtig zijn. Het betreft activiteiten als metaalbewerking, las -, slijp- en straalwerkzaamheden, het gebruik van spoelbakken, opslag van vloeistoffen in vaatwerk, het proefdraaien van motoren en het verwijderen van gevaarlijke afvalstoffen.

Bij besluit van 6 juni 1997 zijn aan de bestaande vergunning additionele voorschriften toegevoegd.

Bijlage 9 : Aanvulling d.d. 6 juni 1997

In de periode 2009 tot en met 2015 is gewerkt aan een nieuwe Milieuvergunning, omdat de eerder verleende vergunning niet aansluit bij de vergunningsplicht van de actuele wetgeving. Het aanvragen van deze vergunning is in 2015 in overleg tussen Dolderman en de gemeente Dordrecht 'on hold' gezet in verband met het beschikbaar komen met de vervangende locatie aan de Tweede Merwedehaven en het voornemen van Dolderman om de onderneming te verplaatsen. Na acquisitie van de vervangende locatie aan de Tweede Merwedehaven door de ontwikkelingsmaatschappij ROM-D zijn de onderhandelingen inzake de bedrijfsverplaatsing opgestart.

Strikt formeel voldoet Dolderman op dit moment niet aan de geldende milieuwetgeving maar de gemeente Dordrecht en Dolderman hebben, gelet op de handen zijnde bedrijfsverplaatsing, de kwestie in goed overleg en anticiperende op een bedrijfsverplaatsing, in een gedoogsituatie aangehouden. Op basis van de stand van de huidige milieuwetgeving zijn de bedrijfsactiviteiten van Dolderman:

1. in de bedrijfsgebouwen nog steeds volledig vergunbaar, en;
2. voor wat betreft de afbouwactiviteiten in het water eveneens vergunbaar met een beperking van de maximaal toelaatbare geluidsproductie in combinatie met het treffen van geluidwerende maatregelen bij omliggende woningen.

Taxateur kent geen negatieve invloed aan deze gedoogsituatie toe omdat hetgeen op basis van de oude Hinderwet is verleend voldoende exploitatiemogelijkheden geeft om een opvolgend gebruiker de te waarderen bedrijfsobjecten te gebruiken voor bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1, 2 en 3.2.

5 GEBRUIK

Het object was ten tijde van inspectie in gebruik bij de dochteronderneming Dolderman B.V. voor bedrijfsactiviteiten. Alle panden zijn intern verhuurd voor € 183.300,- excl. BTW, welk bedrag jaarlijks wordt geïndexeerd. Onder het voornoemde bedrag vallen de huur van alle panden zoals omschreven onder 4.2 onder de objecten 1, 2, 3 en 5.

Dolderman B.V. houdt zich primair bezig met het uitoefenen van een groothandel in overige machines, apparaten en toebehoren voor industrie en handel en het vervaardigen, verhandelen, im- en exporteren van machines en machineonderdelen.

Daarnaast heeft het bedrijf een tweede activiteit zijnde de afbouw van binnenvaartschepen die vaak als casco uit China komen en in Nederland worden afgebouwd. De onderneming werkt vanuit de Binnen – en Buitenkalkhaven in Dordrecht en daarnaast is er een filiaal Dolpower in Zwijndrecht waar generatorensets worden samengesteld en verhandeld. Dolderman is voornemens beide bedrijfsactiviteiten op de nieuwe locatie samen te voegen.

De integratie van Dolpower op de nieuwe locatie aan de Tweede Merwedehaven is buiten de schadeloosstelling gelaten. De oppervlakte van de te verwerven kavel is gecorrigeerd met het ruimtegebruik voor Dolpower.

De onderneming Dolderman en Dolpower faciliteren werk aan circa 65 vaste medewerkers die grotendeels afkomstig zijn uit Dordrecht en/of directe omgeving. Naast de vaste werknemers zijn er jaarlijks circa 70 extra medewerkers bij de onderneming betrokken zoals ZZP-ers en/of onderaannemers die doorlopend ingehuurd worden.

Bijlage 10 : Uittreksels uit het handelsregister

Van Dolderman BV heeft taxateur vertrouwelijk de definitieve en deels voorlopige resultaten ingezien over de jaren 2015 tot en met 2017. De boekhouding van 2018 is niet klaar. De onderneming heeft een achterstand met het deponeren van jaarcijfers in verband de interne bedrijfssplitsing van Dolderman BV met Dolpower BV die in 2016 heeft plaatsgevonden.

Op basis van de vertrouwelijk overlegde resultaten heeft taxateur vastgesteld dat de onderneming winstgevend is en financieel gezond en dat de resultaten van de winst- en verliesrekening alsmede de solvabiliteit dermate is dan een bedrijfsverplaatsing in de rede ligt alsmede de onderneming ook daadwerkelijk in staat is de investering van een bedrijfsverplaatsing te dragen.

6 REFERENTIES

6.1 Referenties Binnen - en Buitenkalkhaven

Allereerst is ingegaan op de transacties van objecten in de Binnen Kalkhaven en Buiten Kalkhaven. In deze straten is via het Kadaster gezocht naar transacties in de in de periode vanaf 2018 tot en met maart 2020. In de genoemde periode is alleen de woning Buiten Kalkhaven 36-38 verkocht. Het betreft een drietal panden uit ca. 1870 met een woonoppervlakte van 122 m^2 op een perceel van 158 m^2 eigendom. De woning is verkocht voor € 457.500,- zijnde € 3.750,- per m^2 woonoppervlakte.

6.2 Referenties bedrijfsmatig vastgoed

<u>Referentie 1</u>
Aan de Malachiet 910-950 te Dordrecht wordt een nieuwe bedrijfshal te koop of huur aangeboden die is gebouwd in 2019. De unit is 700 m^2 groot waarvan 564 m^2 bedrijfsruimte met een hoogte van 9 meter en 136 m^2 kantoorruimte. De jaarlijkse Voorgestelde jaar is € 90,- per m^2. Afgezet tegen het object Dolderman is taxateur van mening dat de jaarhuur bij Dolderman rekening houdende met de ouderdom van het object op een lager niveau dient te liggen.

<u>Referentie 2</u>
Aan de Merwedestraat 48-1b te Dordrecht is een bedrijfshal verhuurd die is gebouwd rond 2011. De unit is 1.648 m^2 groot waarvan 1.585 m^2 bedrijfsruimte met een hoogte van 8 meter en 136 m^2 kantoorruimte. De jaarlijkse huur bedraagt € 65,- per m^2. De bedrijfshal is geen volledige overspanning. De hal is aanzienlijk jonger dan de hal bij Dolderman maar daarentegen is de hal van Dolderman beter geschikt voor industrieel gebruik.

Referentie 3

Aan de Bomkade 18 te Dordrecht worden kantoorunits te huur aangeboden, die zijn gebouwd in het historische gebouwen Vredenburg. De units zijn te huur vanaf 70 m^2 kantoorruimte. De jaarlijkse huurprijs is € 62,- per m^2. De kwaliteit van het object is minder dan de kantoorruimtes bij Dolderman doordat het object Bomkade 18 een laag plafond heeft alsmede er geen koeling en luchtinstallaties in het object aanwezig zijn.

Referentie 4

Aan de Maarten Harmertsz. Trompweg 225 te Dordrecht zijn een aantal kleinere kantoorunits in grootte variërend tussen de 88 - en 264 m^2 te huur voor € 95,- per m^2/jaar. De units zijn te huur vanaf 70 m^2 kantoorruimte. De jaarlijkse huurprijs is € 62,- per m^2. De units dateren uit de jaren ’60 van de vorige eeuw maar zijn gerenoveerd. De units staan inmiddels wat langer te huur. Er is geen koeling, alleen verwarming.

Referentie 5

Aan de Jan Valstarweg 75 is een kantoorruimte van 302 m^2 te huur voor € 100,- per m^2/jaar. Het gebouw is gebouwd in 1998 en de te huren ruimte is op de eerste verdieping gelegen. De kantoorruimte is voorzien van verwarming en koeling. Het afwerkingsniveau is hoger dan de kantoorruimte van Dolderman.

Op basis van de bovengenoemde referenties waardeert taxateur de te amoveren fabriekshal van de Dolderman op € 65,- per m^2 en € 40,- per m^2 voor de kelder. De kantoren waardeert taxateur op € 80,- per m^2 en de magazijnen, die wat kleinere minder courante vertrekken zijn, op € 55,- per m^2.

7 SCHADELOOSSTELLING

De schadeloosstelling is opgebouwd uit de werkelijke waarde, eventuele waardevermindering overblijvende en de bijkomende schaden.

Onder 1.4 doel van het rapport en 1.5 waarderingsgrondslag zijn de uitgangspunten van de waardering benoemd. De beoogde schadeloosstelling vanwege het intrekken van de milieuvergunning zoals bedoeld in artikel 15.20 van de Wet Milieubeheer en bijbehorende Circulaire schadevergoedingen gaat uit van dezelfde beginselen als ten grondslag liggen aan een schadeloosstelling op grond van de Onteigeningswet, zij het dat ten aanzien van de schadeloosstelling vanwege het intrekken van de milieuvergunning een korting van 20% wegens normaal ondernemersrisico dient te worden toegepast. In dit hoofdstuk wordt de schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet verder uitgewerkt.

7.1 Werkelijke waarde

In beginsel voorziet de systematiek van de Onteigeningswet in het bepalen van de werkelijke waarde zonder rekening te houden met voor of nadelen teweeggebracht door het werk waarvoor onteigend wordt, overheidswerken die hiermee in verband staan en de plannen voor deze werken. Dit kan zijn de waarde gebaseerd op:

- de gebruikswaarde, gebaseerd op het huidige gebruik dat op grond van de overgangsbepalingen in het vigerende bestemmingsplan kan worden voortgezet (hierna: gebruikswaarde); en
- het te verwachten toekomstige gebruik c.q. de gebruiksmogelijkheden op basis van de (nieuwe) vigerende bestemming (hierna: complexwaarde).

De werkelijke waarde zoals bedoeld in de Onteigeningswet is de hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. De schadeloosstelling zoals bedoeld in de Onteigeningswet betreft eveneens de hoogste uitkomst gebaseerd op de gebruikswaarde en de complexwaarde.

De eerste inschatting van taxateur is dat voor partijen duidelijk is dat de gebruikswaarde duidelijk hoger is dan de complexwaarde, reden waarom een taxatie van de complexwaarde niet verder is uitgewerkt.

Daarnaast wordt de bedrijfsverplaatsing zo vormgegeven dat er geen vastgoed aan de gemeente wordt overgedragen maar dat Dolderman voor alle objecten het bedrijfsmatige gebruik ten behoeve van Dolderman staakt en de objecten 1, 3, 4 en 5 transformeert binnen de huidige bestemmingsplanregels en het respecteren van het aanwijzingsbesluit zoals bedoeld in de Monumentenwet.

Object 2 (de fabriekshal) zal worden geamoveerd en waarschijnlijk worden vervangen door appartementen in het hogere segment. Taxateur heeft van deze ontwikkeling een residuele berekening gemaakt om de hogere waarde van deze gedeeltelijke herontwikkeling van het te waarderen object te corrigeren op de kosten van bedrijfsverplaatsing.

7.2 Gebruikswaarde

Gezien de huidige marktsituatie is de getaxeerde fabriekshal op basis van het huidige gebruik weinig courant.

- het object is thans gelegen in een binnenstedelijke locatie waar in de directe omgeving transformatie naar wonen in uitvoering is. Exploitatie van een scheepsafbouw - en reparatiebedrijf op de locatie zal in de toekomst in toenemende mate een conflicterende situatie opleveren;
- het vastgoedobject is deels verouderd en op termijn is groot onderhoud voorzien;
- het bedrijf heeft geen buitenruimte in eigendom en is afhankelijk van de historische grond- en waterhuurovereenkomsten voor het aanmeren van binnenvaartschepen en het gebruiken werkterrein(en) en standplaatsen van kranen;
- de alternatieve aanwendbaarheid de fabriekshal is beperkt. De meest gerede bestemming is voortzetting van het huidige gebruik dan wel transformatie naar wonen waarmee het gehele huidige object (grotendeels) wordt geamoveerd.

De bijbehorende overige objecten -anders dan de fabriekshal- zijn courant en maken onderdeel uit van de historische bebouwing. De objecten zijn nu ingericht ten behoeve van de bedrijfsexploitatie van Dolderman maar zijn aan te passen aan binnenstedelijke functies als wonen, detailhandel, horeca of kantoren. Op basis van referentietransacties genoemd in hoofdstuk 6 is de gebruikswaarde als volgt tot stand gekomen. Eerst is puntsgewijs de berekeningswijze uitgeschreven, gevolgd door de rekenkundige uitwerking, waarbij voor de leesbaarheid dezelfde nummering is aangehouden.

1. De economische huurwaarde van het object is in beeld gebracht.
2. De economische jaarhuur is gekapitaliseerd tegen een bruto aanvangsrendement (BAR) om te komen tot de maximale investering voor het object vrij op naam (VON).
   In het jaarbericht van 2018 heeft de Rabobank vastgesteld dat de bruto aanvangsrendementen voor bedrijfsruimtes verder zijn gedaald. Voor bedrijfsruimtes tot 5.000 m^2 bedraagt de BAR 6,5 tot 8,5%. Ondanks de beperkingen van het specifieke object, wordt gezien de positieve marktontwikkelingen en de uitstekende locatie als potentiële transformatie-locatie uitgegaan van een BAR van 7,5%.
3. Op de maximale investering voor het object zijn de kapitaalcorrecties in mindering gebracht om te komen tot de waarde van het object kosten koper.
4. Voor het berekenen van de kosten koper is het subtotaal van de investering in beeld gebracht.
5. Als kapitaalcorrectie is achterstallig onderhoud in mindering gebracht.

De huurwaarde van de twee bedrijfswoningen op de 3^e en 4^e verdieping van het object 4 zijn berekend op basis van referentieaanbod op Funda van huurwoningen in het centrum van Dordrecht. Hierbij zijn woningen gevonden op in de band-breedte van € 120,- tot € 160,- per m^2. Gelet het feit dat de twee woningen worden gebruikt voor de tijdelijke huisvesting van klanten van de onderneming alsmede

het feit dat de woningen op de bovenetages van het bedrijfspand zijn gelegen houdt taxateur met een huurwaarde van € 120,- per m^2 de onderkant bandbreedte van de huurwaarde aan.

De berekening is als volgt:

SCHADELOOSSTELLINGSBEREKENING DOLDERMAN											
I. Werkelijke waarde											
1.	Buiten Kalkhaven 10 / Binnen Kalkhaven 11										
	a.	sanitaire ruimtes	BG	73,1	m2	€	75,00	per m2		€	5.482,50
	b.	kantine	1e VERD.	73,1	m2	€	75,00	per m2		€	5.482,50
2.	Buiten Kalkhaven 16-18 / Binnen Kalkhaven 17										
	c.	fabriekshal		760	m2	€	65,00	per m2		€	49.400,00
	d.	kelder		380	m2	€	40,00	per m2		€	15.200,00
	e.	entresol		162	m2	€	45,00	per m2		€	7.290,00
3.	Buiten Kalkhaven 20 / Binnen Kalkhaven 19A/B										
	f.	magazijn	BG	136	m2	€	65,00	per m2		€	8.840,00
	g.	kantoren	1e VERD.	136	m2	€	80,00	per m2		€	10.880,00
	h.	kantoren	2e VERD.	136	m2	€	80,00	per m2		€	10.880,00
	i.	kantoren	3e VERD	136	m2	€	80,00	per m2		€	10.880,00
4.	Binnen Kalkhaven 27, 29, 31A en 33										
	j.	magazijn	BG	162	m2	€	55,00	per m2		€	8.910,00
	k.	magazijn	1e VERD.	81	m2	€	55,00	per m2		€	4.455,00
	l.	kantoren	1e VERD.	81	m2	€	80,00	per m2		€	6.480,00
	m.	bedrijfswoning	2e VERD.	162	m2	€	120,00	per m2		€	19.440,00
	n.	bedrijfswoning	3e VERD	162	m2	€	120,00	per m2		€	19.440,00
				2640,2	m2					€	183.060,00
Totale huurwaarde										€	183.060,00
Bruto aanvangsrendement				7,5	%					€	2.440.800,00
Af: kosten koper				7	%					€	159.678,50
Af: achterstallig onderhoud										€	75.000,00
Werkelijke waarde gebouw										€	2.206.121,50

7.3 SWOT

Ten aanzien van de Strenghts, Weaknesses, Opportunities, Threats (SWOT) analyse overweegt taxateur dat de meest belangrijke en meest gevoelige aanname ten aanzien van het getaxeerde vastgoedobject de volgende is. In de onderhavige situatie is sprake van een zeer specifiek gebouw voor wat betreft de samenstelling van de verschillende onderdelen, de omvang en algehele opzet, alsmede het ontbreken van buitenruimte anders dan de bedrijfsexploitatie door Dolderman niet eenvoudig is. Na het vertrek van Dolderman is transformatie naar wonen op deze toplocatie aan de Oude Maas het meest in de rede. Een redelijk handelend koper zal uitgaan van een herontwikkeling. Voor de onderhavige locatie is de navolgende SWOT-analyse van toepassing.

Sterkten	**Zwakten**
- Centrum op loopafstand - Ligging nabij het water - Beleving van bedrijvigheid op water	- Bedrijfsspecifiek gebouw - Slechte bereikbaarheid met zwaar verkeer - Gedeeltelijk verouderde opstallen - Geen buitenruimte

Kansen	Bedreigingen
- Integrale herontwikkeling van de locatie - Toplocatie aan het water	- Risico beëindiging huurovereen-komsten - Schattingsonzekerheid (zie hieronder)

Bij een waardering is altijd sprake van enige schattingsonzekerheid die van invloed is op de waardering. Als gevolg van deze onzekerheid kan de uiteindelijke werkelijke waarde hoger of lager uitvallen.

7.4 Waardevermindering overblijvende

In onderhavige situatie is geen sprake van overblijvende perceelsgedeelten en derhalve ook niet van een waardevermindering van dergelijke gronden.

7.5 Bijkomende schaden

Eerst wordt ingegaan op de van belang zijnde jurisprudentie en vervolgens is ingegaan op de taxatie van de bijkomende schaden.

7.5.1 Algemeen

<u>Eigenaar-gebruiker versus huur bij onteigening</u>
Dolderman is zowel eigenaar als exploitant van onderhavig object.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende wordt voor het berekenen van de onteigeningsschadeloosstelling in de onderhavige situatie uitgegaan van een eigenaars-/gebruikerssituatie.

<u>Afweging reconstructie of liquidatie</u>
In de Onteigeningswet is niet bepaald op welke wijze de schadeloosstelling anders dan de werkelijke waarde dient te worden berekend. Dit leerstuk wordt grotendeels beheerst door jurisprudentie. In beginsel dient de schadeloosstelling de onteigende in een positie te brengen die financieel gelijkwaardig is aan die waarin hij zich zonder onteigening zou hebben bevonden. Hierbij kan de schadeloosstelling worden gebaseerd op verplaatsing of liquidatie van het bedrijf. Soms blijkt het mogelijk om de schadeloosstelling te baseren op gedeeltelijke verplaatsing én gedeeltelijke liquidatie van het bedrijf. Wel dienen reële uitgangspunten genomen te worden. Voor de beslissing om de schadeloosstelling te baseren op verplaatsing of liquidatie is niet beslissend welke oplossing het goedkoopst is, maar welke oplossing 'in de gegeven omstandigheden het meest in de rede ligt'. Alleen als meer oplossingen even redelijk zijn mag door de onteigenaar voor de goedkoopste variant worden gekozen.

Ten aanzien van het resultaat voor belastingen laat de onderneming een behoorlijk bedrijfsresultaat zien, waarbij taxateur opmerkt dat het resultaat meer dan

voldoende is om de bedrijfsverplaatsing te financieren voor zover dit niet in de berekende schadeloosstelling is voorzien.

Voorts geldt in zijn algemeenheid dat men bij een gezond en levensvatbaar bedrijf (de onteigening weggedacht), niet te snel tot de conclusie komt dat verplaatsing niet mogelijk of onredelijk is.

De volgende overwegingen hebben geleid tot de conclusie dat een redelijk handelend ondernemer alsnog uit zal gaan van verplaatsing van de ondernemingen in hun huidige omvang.

- De omvang van de onderneming.
- De omvang van het personeelsbestand.
- De bestaansduur van de onderneming.
- Het feit dat de jaarcijfers zijn opgesteld ten behoeve van belastingheffing;
- De overweging dat men zonder gedwongen verkoop van onderhavig object de bedrijfsvoering zou zijn voortgezet en men in de regel niet te snel tot de conclusie mag komen dat de overplaatsing economisch niet verantwoord is.

Bij het beoordelen van een vervangende locatie mag het niet gaan om fictieve locaties waarvan het niet in de rede ligt dat deze beschikbaar komen. In de onderhavige kwestie heeft de regionale ontwikkelaar ROM-D een vervangende locatie kunnen verwerven die voldoet aan de uitgangspunten van Dolderman. Enerzijds dient het om een havenlocatie te gaan met directe toegang tot de Merwede alsmede de mogelijkheid om de binnenvaartschepen die worden afgebouwd op de nieuwe locatie te laten liggen. Dergelijke terreinen zijn in de regio Drechtsteden schaars. Het terrein aan de Tweede Merwedehaven heeft bovengenoemde kenmerken en de juiste planologische bestemming voor de activiteiten van Dolderman.

Verplaatsing is denkbaar naar een nieuwe locatie aan de Tweede Merwedehaven te Dordrecht waarvan de bereikbaarheid vergelijkbaar is met de huidige locatie en de mogelijkheid aanwezig is om binnenvaartschepen in eigen water te repareren of af te bouwen. Gezien de specifieke bedrijfsexploitatie en de afhankelijkheid van zeer specifiek opgeleid personeel is uitgegaan van de situatie dat een redelijke handelend ondernemer kiest voor verplaatsen van de onderneming naar de nieuwbouwlocatie in de Tweede Merwedehaven van Dordrecht.

De kavel die verworven kan worden heeft een totale grootte van 43.670 m^2 onverdeeld in 19.237 m^2 land 24.433 m^2 water en talud. Bijgaand is een tekening van de kavel aangehecht.

Bijlage 11 : Tekening kavel

7.5.2 Opbouw bijkomende schaden

Voor het berekenen van de schadeloosstelling is een splitsing gemaakt van de grond in de Kalkhaven die Dolderman in eigendom heeft en de grond die Dolderman nu huurt. Beide onderdelen worden gereconstrueerd maar kennen een afzonderlijke kapitalisatiefactor voor eigendom (factor 10) en huurders (factor 5). Het is nog onduidelijk of Dolderman de nieuwe locatie aan de Tweede Merwedehaven in eigendom of erfpacht zal verkrijgen. De erfpacht zal op markt-

conforme voorwaarden zijn zodat er geen onderscheid zal bestaan in een situatie bij reconstructie in eigendom of erfpacht.

Dolderman heeft nu 1.387 m^2 in eigendom. Deze gehele oppervlakte is nu bebouwd als ondergrond van de bestaande opstallen. Taxateur gaat ervan uit dat ten behoeve van de reconstructie van de opstallen op de nieuwe locatie 2.500 m^2 in eigendom wordt gekocht. Dit is bijna 2 x de huidige oppervlakte in eigendom. Op deze oppervlakte wordt factor 10 ten behoeve van de financieringsschade toegepast. Aangezien de grond en het water die Dolderman nu huurt van de gemeente alleen op basis van eigendom of erfpacht kan worden verkregen gaat taxateur uit van de reconstructie van de hiervoor benodigde oppervlakte in eigendom.

Voor het berekenen van de financieringsschade van dit deel van de herinvestering is met factor 5 gerekend en er is een correctie toegepast in verband met de huur die wegvalt. Ook is gerekend met een voordeel nieuw-voor-oud in verband met de nieuwe verharding die op eigen terrein ligt. In het geval van Dolderman is daarnaast de nieuw te verwerven kavel aanzienlijk groter dan de oppervlakte die nu in eigendom is bij Dolderman c.q. wordt gehuurd maar hierbij merkt taxateur het volgende op:

1. De kavel is niet in een kleinere eenheid te koop;
2. Dolderman huurt nu water waar de binnenvaartschepen liggen maar kan manoeuvreren in openbaar water. Op de nieuwe locatie is dat niet mogelijk;
3. Dolderman huurt 1.500 m^2 kade van de gemeente maar maakt daarnaast gebruik van openbaar gebied om te manoeuvreren met kranen etc. De oppervlakte buitenterrein kan nu 100% benut worden. In de nieuwe situatie is dit niet meer het geval waardoor meer grond aangekocht moet worden.
4. Van de nieuwe kavel grond is 2.000 m^2 in mindering gebracht in verband met de wens van Dolderman om Dolpower Zwijndrecht ook op de nieuwe locatie te huisvesten. Dolpower is nu een locatie van circa 1.409 m^2 gevestigd.

Voor de aankoop van de bedrijfskavel wordt uitgegaan van aankoopprijs van € 225,- per m² voor de grond en € 30,- per m² voor het water. De kavel wordt geleverd in de huidige toestand waarbij voor rekening en risico van Dolderman de volgende civiele kosten gemaakt dienen te worden:

1. Ophogen bestaande terrein naar + 4 m NAP. Kosten worden begroot op € 4,50 per m^2;
2. Het slaan van 508 m^1 damwand wordt begroot op € 6.769,- per m^1;
3. Het herstellen van de bestaande steiger wordt begroot op € 250.000,-;
4. Het verharden van het nieuwe terrein wordt begroot op € 35,- per m^2;
5. Het baggeren van het water om op voldoende diepte te komen wordt begroot op € 235.000,-;
6. Het afgraven van 19.812 m^3 taluds wordt begroot op 32,- per m^3, zijnde € 633.984,-.

De bovengenoemde werkzaamheden zijn gebaseerd op de onderstaande raming van GEO Constructies BV. Taxateur heeft de gehanteerde eenheidsprijzen getoetst en marktconform bevonden. De gehanteerde eenheidsprijzen zijn vervolgens toegepast op de gehanteerde oppervlaktes en eenheden in dit taxatierapport.

2	**Maritiem infra (incl. ophogen terrein)**						**€**	**4.614.995**
2.1	Damwand constructie		€/m	€ 6.769	508	m	€	3.438.451
2.2	Kraanfundaties			excl.				
2.3	Ophogen terrein naar +4,00mtr NAP	€/m²	m³/m²	€ /m³	13.976	m²		
		€ 4,50	0,3	€ 15,00	4.193	m³	€	62.890
2.4	Afgraven taluds (vervuild)		€ / m	€ /m³	508	m		
			€ 1.239	€ 32	19.812	m³	€	629.354
2.5	Baggeren havenbodem (vervuild)						€	234.300
2.6	Steiger herstellen (glad beton)						€	250.000

Alle onder 1, 5 en 6 genoemde civieltechnische werkzaamheden zijn bij de uitgifte van een bedrijfskavel normaliter voor rekening van de ontwikkelaar c.q. uitgevende gemeente. Indien de onder 1 en 6 genoemde werkzaamheden aan de 17.237 m^2 kavel worden toegerekend alsmede de onder 5 genoemde werkzaamheden aan de 24.433 m^2 water dan wordt effectief voor de kavel betaald een koopprijs van € 266,28 en € 39,62 per m^2 voor de kavel water. Deze koopprijzen zijn markt-conform.

De waardering van de bijkomende schaden is als volgt tot stand gekomen. Ook hier is eerst de berekeningswijze uitgeschreven, gevolgd door de rekenkundige uitwerking.

1. Voor het berekenen van de financieringsschade voor de opstallen op de vervangende locatie is uitgegaan van de oppervlakte van de bestaande opstallen vermeerderd met 25%. Deze grotere terugbouw heeft te maken met het feit dat de huidige onderneming dermate compact is opgezet dat dit op grond van de huidige regelgeving niet in de rede ligt dit terug te bouwen;
2. De bouwkosten zijn berekend op € 675,- per m^2 BVO voor de fabriekshal en de magazijnen. De bouwkosten van de kantoren en sanitaire ruimtes zijn begroot op € 1.580 per m^2 BVO. Voornoemde prijzen zijn gebaseerd op het 'Kostenoverzicht Heembouw' versie 3.0 van 25 maart 2020 die als bijlage is aangehecht. Dolderman is voornemens een bedrijfshal van 3.484 m^2 met 1.224 m^2 kantoorruimte te realiseren. Taxateur heeft echter gerekend met de oppervlakte van de bestaande gebouwen vermeerderd met 25%. Feitelijk bouwt Dolderman 47% meer dan de bestaande bebouwing aan de Kalkhaven. Al het meerdere boven de 22% vergroting is een vrijwillige uitbreiding en behoort voor rekening van Dolderman te blijven;
3. De kosten voor het realiseren van technische installaties en leidingen is opgenomen conform begroting van Heembouw ter grootte van € 753.046,- voor algemene installaties en € 1.001.450,- voor bedrijfsspecifieke installaties en waarbij aansluitend 22% is gecorrigeerd in verband met de vrijwillige bedrijfsvergroting wat voor rekening van Dolderman dient te blijven. De toegerekende kosten van installaties voor de schadeloosstelling zijn € 1.280.750,-.
4. Voor de kosten van het inhuren van een architect en constructeur is een percentage van 5% over de nieuwbouwkosten opgenomen.
5. De investering is verminderd met het vrijkomend kapitaal uit het bestaand object met uitzondering van de twee bedrijfswoningen die niet worden herbouwd op de nieuwe locatie aan de Tweede Merwedehaven. Het bestemmingsplan voor de locatie aan de Tweede Merwedehaven staat de bouw van twee nieuwe bedrijfswoningen niet toe en om die reden kan het

vrijkomende kapitaal van de woningen niet in de berekening van de financieringsschade betrokken worden.

6. De meer investering is gefinancierd tegen een rentepercentage van 5% en als voordeel wegens nieuw voor oud is een percentage van 20% in mindering gebracht. Dit is op basis van ervaringscijfers van taxateur bij onteigening op basis van reconstructie nieuwbouw.
7. Het verkregen jaarlijks nadeel is gekapitaliseerd met de in onteigening voor eigenaar-gebruikers gebruikelijke factor 10 en factuur 5 voor de grondhuur.
8. Voor de notariskosten is een percentage van 0,25% over de aankoopkosten van de grond opgenomen.
9. Voor de financieringskosten is gerekend met 0,3% van het te financieren bedrag;
10. Aanloop- en stagnatieschade: op basis van de vertrouwelijk overlegde jaarcijfers alsmede het feit dat het gebruik op de oude locatie pas wordt beeindigd als de nieuwe locatie in gebruik wordt genomen gaat taxateur uit van een aanloop- en stagnatieschade van € 30.000,-;
11. Voor het inefficiënt werken op twee locaties gedurende de overgang zijn 500 manuren à € 45,- berekend.
12. Voor het verhuizen van de voorraad en overige verhuiskosten zijn bedragen in de schadeloosstelling opgenomen op basis van eigen inschattingen taxateur.
13. Voor het begeleiden van het bouwproces is een kostenpost opgenomen in de schadeloosstelling.
14. Voor de bouwleges te voldoen aan de gemeente Dordrecht is een kostenpost opgenomen in de schadeloosstelling.
15. Voor de aan-/oversluitkosten van water, elektriciteit, telefoon, riolering, gas en Internet is een kostenpost in de schadeloosstelling opgenomen.
16. Als vergoeding voor bijstand door bijvoorbeeld de accountant of andere adviseurs is een bedrag in de schadeloosstelling opgenomen (te vermeerderen met BTW).
17. Mede ter voorkoming van omzet gerelateerde schade als gevolg van de verhuizing zijn kostenposten voor promotie en opening in de schadeloosstelling opgenomen.
18. Voor het keuren van de vervangende locatie is een bedrag opgenomen.
19. De kostenposten zijn bij elkaar opgeteld om te komen tot het totaal van de bijkomende schaden.

De berekening is als volgt:

II. Financieringsschade					
Deel eigendom					
Aankoop kavel grond	2500	m2	€ 225,00	per m2	€ 562.500,00
Aankoop kavel water	0	m2	€ 30,00	per m2	€ -
Bouwkosten bedrijfshal BVO	2533	m2	€ 675,00	per m2	€ 1.709.690,63
Bouwkosten kantoren en sanitaire ruimtes BVO	913	m2	€ 1.580,00	per m2	€ 1.442.698,00
Technische installaties en leidingen					€ 1.280.750,00
Architect en constructeur	5	%			€ 221.656,93
Ophogen terrein	2500	m2	€ 4,50	per m2	€ 11.250,00
Investering					€ 5.228.545,56
Af: marktwaarde bestaand vastgoed minus bedrijfswoning					€ 1.721.635,51
Meer te investeren					€ 3.506.910,04
Tegen een rentepercentage van	5,5	%			€ 192.880,05
Af: voordeel nieuw-voor-oud	20	%			€ 38.576,01
Jaarlijks nadeel					€ 154.304,04
Te kapitaliseren tegen factor	10				€ 1.543.040,42
Deel grondhuur					
Aankoop kavel grond	14737	m2	€ 225,00	per m2	€ 3.315.825,00
Aankoop kavel water en talud	24433	m2	€ 30,00	per m2	€ 732.990,00
Kosten damwand	508	m1	€ 6.769,00	per m2	€ 3.438.652,00
Ophogen terrein	14737	m2	€ 4,50	per m2	€ 66.316,50
Aanbrengen verharding	14737	m2	€ 50,00	per m2	€ 736.850,00
Steiger herstellen					€ 250.000,00
Investering	17237				€ 8.540.633,50
Af: marktwaarde bestaand vastgoed					€ -
Meer te investeren					€ 8.540.633,50
Tegen een rentepercentage van	5,5	%			€ 469.734,84
Af: geen huur water en kade					€ 42.919,57
Af: voordeel nieuw-voor-oud	5	%			€ 23.486,74
Jaarlijks nadeel					€ 403.328,53
Te kapitaliseren tegen factor	5				€ 2.016.642,65
III. Bijkomende schade					
Notariskosten kavel	0,25	%			€ 11.528,29
Financieringskosten	0,3	%			€ 36.142,63
Aanloop- en stagnatieschade	3	weken			€ 30.000,00
Verplaatsen machines					€ 30.000,00
Verhuiskosten voorraad					€ 15.000,00
Verhuiskosten overig					€ 25.000,00
Eigen uren personeel	500	uren	€ 45,00		€ 22.500,00
Bouwbegeleiding	0,75	%			€ 33.248,54
Bouwleges Dordrecht					€ 114.915,85
Baggeren havenbodem					€ 235.000,00
Afgraven taluds	19812	m3	€ 32,00	per m3	€ 633.984,00
Overig advies en vergunningen					€ 60.000,00
Aansluitkosten nuts					€ 27.500,00
Keuringskosten					€ 7.500,00
Promotie/opening					€ 15.000,00
					€ 1.297.319,31
TOTALE SCHADELOOSSTELLING					**€ 7.063.123,88**
Af: waarde grond bedrijfshal	**800**	**m2**	**€ 2.397,83**		**€ 1.918.260,07**
Af: marktwaarde objecten 1, 2, 3, 5					**€ 1.385.295,95**
NETTO SCHADELOOSTELLING					**€ 3.759.567,85**

7.6 Recapitulatie schadeloosstelling

Hieronder is een recapitulatie van de schadeloosstellingsberekening opgenomen.

Recapitulatie		
Werkelijke waarde	€	2.206.121,50
Waardevermindering overblijvende	€	-
Bijkomende schaden		
Financieringsschade eigendom gedeelte	€	1.543.040,42
Financieringsschade huur gedeelte	€	2.016.642,65
Overige bijkomende schade	€	1.297.319,31
Totaal schadeloosstelling	€	7.063.123,88

7.7 Correctie schadeloosstelling

De schadeloosstelling zoals onder 7.6 weergegeven gaat uit van de situatie dat de gemeente Dordrecht na betaling van de schadeloosstelling van grosso modo € 7.063.123,88 aan Dolderman eigenaar van de gewaarde objecten wordt.

In het onderhavige geval is afgesproken dat al het vastgoed in eigendom bij Dolderman Machinefabriek blijft onder de verplichting om het bedrijfsmatige gebruik te beëindigen en de fabriekshal te amoveren. Dolderman is voornemens ter plaatse appartementen te ontwikkelen.

Om tot een zuivere schadeloosstelling te komen dient te voornoemde bedrag gecorrigeerd te worden met de marktwaarde van de objecten die niet geamoveerd worden en grotendeels monumenten zijn. Deze marktwaarde is berekend onder hoofdstuk 7.2 en onderstaand opnieuw weergegeven.

I. Werkelijke waarde											
1.	Buiten Kalkhaven 10 / Binnen Kalkhaven 11										
	a.	sanitaire ruimtes	BG	73,1	m2	€	75,00	per m2		€	5.482,50
	b.	kantine	1e VERD.	73,1	m2	€	75,00	per m2		€	5.482,50
3.	Buiten Kalkhaven 20 / Binnen Kalkhaven 19A/B										
	f.	magazijn	BG	136	m2	€	65,00	per m2		€	8.840,00
	g.	kantoren	1e VERD.	136	m2	€	80,00	per m2		€	10.880,00
	h.	kantoren	2e VERD.	136	m2	€	80,00	per m2		€	10.880,00
	i.	kantoren	3e VERD	136	m2	€	80,00	per m2		€	10.880,00
4.	Binnen Kalkhaven 27, 29, 31A en 33										
	j.	magazijn	BG	162	m2	€	55,00	per m2		€	8.910,00
	k.	magazijn	1e VERD.	81	m2	€	55,00	per m2		€	4.455,00
	l.	kantoren	1e VERD.	81	m2	€	80,00	per m2		€	6.480,00
	m.	bedrijfswoning	2e VERD.	162	m2	€	120,00	per m2		€	19.440,00
	n.	bedrijfswoning	3e VERD	162	m2	€	120,00	per m2		€	19.440,00
				1338,2	m2					€	111.170,00
Totale huurwaarde										€	111.170,00
Bruto aanvangsrendement				7,5	%					€	1.482.266,67
Af: kosten koper				7,0	%					€	96.970,72
Af: achterstallig onderhoud										€	50.000,00
Werkelijke waarde gebouw										€	1.335.295,95

Voor wat betreft de fabriekshal heeft taxateur een residuele berekening gemaakt gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. De footprint van 800 m^2 wordt bebouwd met een appartementengebouw met 6 bouwlagen.
2. Gerekend is met 36 woningen van 133 m^2 BVO en 113 m^2 GBO;
3. De opbrengsten zijn begroot op € 4.000,- per m^2 GBO. Op basis van referenties in kadata en funda te Dordrecht komt dit overeen met het bovenkant segment op een toplocatie aan open vaarwater. Als referenties kunnen worden genoemd de appartementen in het gebouw 'Licht Huis' waar de Oude Maas, de Noord en Beneden Merwede bij elkaar komen. Dit gebouw dateert uit 2003 en de appartementen met het beste uitzicht worden verkocht voor ca. € 3.700,- per m^2 GBO. Het historische appartement Wolwevershaven 42 B wat eveneens op een vergelijkbare locatie is gelegen wordt aangeboden voor eveneens ca. € 3.750,- per m^2 GBO.
4. Taxateur gaat er vanuit dat onder het gebouw een parkeerkelder wordt gerealiseerd waarbij per parkeerplaats een opbrengsten van ca. € 30.000,- v.o.n. kan worden gerealiseerd. Taxateur gaat ervan uit dat de parkeerkelder budgetneutraal kan worden gebouwd;
5. De bouwkosten zijn begroot op € 1.450,- per m^2 BVO te vermeerderen met de indirecte bouwkosten zoals:
   - Bouwplaatskosten;
   - Algemene kosten;
   - Winst en risico aannemer;
   - CAR verzekering.
6. Er is rekening gehouden met heffingen en diversen, verkoopkosten en algemene kosten voor de ontwikkelaar. Er is gerekend met een bouw - en voorbereidingsperiode van beide 12 maanden. De rentekosten over deze periode bedragen 4,5%;
7. Tenslotte is gerekend met de sloopkosten van de fabriekshal en het bijbehorende grondwerk. Er is geen rekening gehouden met de eventuele sanering van bodem en grondwater om de locatie geschikt te maken voor woningbouw. Op basis van de informatie van taxateur zijn er geen negatieve feiten of omstandigheden die wijzen op een sanering.

Het bovengenoemde geeft een residuele grondwaarde voor de fabriekshal van € 1.918.260,07:

RESULTATEN PER FUNCTIE				
Opbrengsten				€12.892.800,00
Kosten vastgoedontwikkeling				€10.478.832,62
Kosten financiering en BTW				€283.322,14
Grondexploitatie				€68.000,00
Projectresultaat				**€2.062.645,24**
Af: kosten koper	**7%**			**€ 144.385,17**
Koopprijs koper				**€ 1.918.260,07**
Grondprijs per m2				**€ 2.397,83**

De correctie geeft de navolgende netto schadeloosstelling en daarvan gerelateerde netto toegestane schadeloosstelling van 80% van de berekende schadeloosstelling:

Recapitulatie					
Totale schadeloosstelling				€	7.063.123,88
Af: Marktwaarde objecten 1, 3, 4 en 5				€	1.385.295,95
Af: residuele waarde fabriekshal				€	1.918.260,07
Schadeloostelling				€	3.759.567,85
Netto toegestane schadeloostelling 80%				€	3.007.654,28
Bijdrage gemeente Dordrecht		79,8%		€	1.500.000,00
Bijdrage provincie Zuid-Holland				€	1.500.000,00

Bij het toekennen van een schadevergoeding op basis van een beschikking zoals bedoeld in artikel 15.20 van de Wet Milieubeheer en bijbehorende Circulaire schadevergoedingen zoals gepubliceerd in de Staatscourant 1997, nummer 246 stelt de wetgever dat de maximale vergoeding van 80% van de totale in aanmerking komende kosten (ingeval van een intrekking van de milieuvergunning vermogensschade en incidentele bedrijfsschade) mag zijn. De vermogensschade en de incidentele bedrijfsschade zien in dit geval op de investeringskosten die Dolderman moet maken als gevolg van de intrekking van de milieuvergunning. Taxateur heeft in bovenstaande berekening de omvang van de verwachte bijdrage van de provincie Zuid-Holland en de gemeente Dordrecht aan de vergoeding van de schade gerelateerd aan de omvang van de totale investering van Dolderman waarbij de vrijwillige bedrijfsvergroting in de opstallen met 22% reeds buiten beschouwing is gelaten. De omvang van de bijdrage van de Provincie Zuid-Holland en gemeente Dordrecht betreft 79,8% van de totale investering. Hiermee wordt de grens van 80% van de maximale netto schadeloosstelling niet overschreden.

8 SLOTCLAUSULES

Bij deze taxatie is rekening gehouden met de volgende veronderstellingen en omstandigheden, tenzij anders vermeld:

- er zijn geen rechten van derden uit enige overeenkomst anders dan eerder vernoemd;
- de onroerende zaak is, in geval van een levering, vrij van hypotheek en beslagen;
- alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting (BTW);
- de vastgestelde waarden zijn 'kosten koper';
- er wordt geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe dan ook genaamd;
- ervan uitgaande dat de gronden en/of de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten;
- dit rapport is bestemd voor het in het aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid door ondergetekende(n) aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ondergetekende(n);
- de aansprakelijkheid van opdrachtnemer is beperkt tot het bedrag van ons honorarium met een maximum van het bedrag dat in het betreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd;
- niets uit deze taxatie mag worden gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur(s);
- op deze taxatie zijn de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Rentmeester (NVR) van toepassing;
- ingeval sprake is van opstallen, is de onderhoudstoestand van het dak vanaf de begane grond beoordeeld;
- de eventueel aanwezige apparatuur/installaties zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan;
- ondergetekende(n) verklaart/verklaren dat zij in het afgelopen jaar niet betrokken is/zijn c.q. is/zijn geweest bij een transactie die ten grondslag ligt aan deze taxatie;
- de taxateur(s) heeft/hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de opgegeven zouden blijken;
- voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende(n) vanuit gegaan dat deze oppervlakten correct zijn;
- huurwaardevaststelling op basis van de wettelijke bepalingen voor de vaststelling van de huurprijs van (on)zelfstandige woonruimte heeft uitdrukkelijk niet plaats gevonden;
- ofschoon de waarden van delen van het getaxeerde object of complex ten behoeve van een juiste waardeonderbouwing afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waardevaststelling in hoofdstuk 1.5 uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

9 OVERZICHT BIJLAGEN

Bijlage 1 : Plausibiliteitsverklaring
Bijlage 2 : Kadastrale gegevens
Bijlage 3 : Uittreksel bestemmingsplan (voorheen vigerend)
Bijlage 4 : Fotoreportage
Bijlage 5 : Uittreksel uit het handelsregister
Bijlage 6 : Berekening schadeloosstelling
Bijlage 7 : Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak RvS 15-08-2012
Bijlage 8 : Hinderwetvergunning d.d. 24 juni 1986
Bijlage 9 : Aanvulling d.d. 6 juni 1997
Bijlage 10: Kostenraming Heembouw d.d. 25-03-2020