Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert

Deel A Toelichting

Auteur(s) :	T.(Tom) Delforterie MSc, M. (Mark) 't Hardt, drs. J.A.H (Erik) Linssen

Opdrachtnummer :	2728
Status :	Definitief
Datum :	26 mei 2011

Inhoudsopgave

1 Algemeen 4

1.1 Aanleiding voor het exploitatieplan 4

1.2 Leeswijzer 5

2 Algemene kenmerken exploitatieplangebied 6

2.1 Het planologische besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld 6

2.2 Doel en functie van het exploitatieplan 6

2.3 Begrenzing van het exploitatieplan 7

2.4 Grondeigenaren en te verwerven gronden 8

3 Toelichting op de kaarten 10

3.1 Kaart bestemmingsplangebied 10

3.2 Kaart huidig grondgebruik 10

3.3 Exploitatieplankaart 11

3.4 Kaart toekomstig grondgebruik per eigenaar 12

3.5 Kaart faseringen en koppelingen 13

3.6 Omschrijving werken en werkzaamheden 14

4 Toelichting op de regels. 18

4.1 Algemeen en verbodsbepaling 18

4.2 Fasering en koppelingen 18

4.3 Eisen voor de werken en werkzaamheden (artikel 6.13 lid 2 b) 21

4.4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten 21

4.4.1 Regels omtrent aanbesteden van werken 21

4.4.2 Instemming met ontwerp en bestek 22

4.5 Verbodsbepaling 22

5 Exploitatieopzet 23

5.1 Rekentechnische uitgangspunten 23

5.2 Tijdvak en fasering 24

5.3 Ruimtegebruik en programma 25

5.4 Kosten van grondexploitatie 25
5.4.1 Inbrengwaarde 26
5.4.2 Overige kostensoorten 27
5.5 Opbrengsten van grondexploitatie 32
5.5.1 Gronduitgifteprijzen 32
5.5.2 Bijdragen en subsidies 32
5.6 Kostenverhaal 34
5.6.1 Systematiek kostenverhaal 34
5.6.2 Maximaal te verhalen kosten: kosten versus totale opbrengsten 34
5.6.3 Wijze van toerekenen 35
6 Exploitatiebijdrage, omgevingsvergunning, procedure en handhaving. 38
6.1 Exploitatiebijdrage 38
6.2 Verdere procedure en handhaving 38

1 Algemeen

1.1 Aanleiding voor het exploitatieplan

De gemeente Weert ontwikkelt in de oksel van de A2 en de N275 het bedrijventerrein Kampershoek-Noord. Het gebied zal ruimte bieden aan bedrijven uit diverse sectoren, op zowel regionaal als bovenregionaal niveau.

In 2003 is voor het plangebied een bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting vastgesteld. De gemeente Weert heeft tot op heden het bestemmingsplan niet uitgewerkt. De uitgangspunten ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2003 zijn gewijzigd, en het vigerende bestemmingsplan moet in 2012 sowieso geactualiseerd worden. Om aan de veranderde uitgangspunten te voldoen kiest de gemeente Weert ervoor om af te wijken van het huidige bestemmingsplan. In plaats van een uitwerkingsplan wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Het bestemmingsplan valt hiermee onder het regiem van de Wet ruimtelijke ordening.

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) verplicht in afdeling 6.4 gemeenten om tegelijkertijd met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is. Bij locatie-eisen gaat het om eisen omtrent de fasering, de kwaliteit van het bouwrijp maken en openbare ruimte, de uitvoeringsregels over de aanleg etc.
Binnen het plangebied van Kampershoek-Noord 2010 is nog niet met alle eigenaren een overeenkomst gesloten tot grondverwerving en /of een overeenkomst gesloten waarbij het kostenverhaal is verzekerd en afspraken zijn gemaakt over de uitvoering van de door de gemeente gewenste locatie-eisen. Om die reden is er de noodzaak tot het stellen van de omschreven locatie-eisen, nu er op dit moment geen zekerheid is of die particuliere eigenaren alsnog zullen verkopen aan de gemeente danwel zelf zullen realiseren. In dat laatste geval zal zekerheid moeten bestaan dat die eigenaren in dat geval de door de gemeente gewenste uitgangspunten over de locatie-eisen ook uitvoeren. Ter uitvoering en ter voldoening aan het gestelde in afdeling 6.4 van de Wro stelt de gemeenteraad voor deze nieuwe ontwikkeling derhalve dit exploitatieplan vast onder de naam “Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010”.

Type bestemmingsplan

De gemeente Weert kiest ervoor om een globaal eindplan vast te stellen. Door het bestemmingsplan globaal te bestemmen wordt een eindbeeld vastgelegd dat nog ruimte laat voor flexibele detaillering.

De term eindplan duidt er op dat bij vaststelling van het bestemmingsplan de eigenaren in het bestemmingsplangebied in beginsel een directe bouwtitel hebben op grond van dat bestemmingsplan. Voor het kostenverhaal wordt de verkaveling in het exploitatieplan nader gedetailleerd. Tevens zijn er in het exploitatieplan aanvullende regels opgenomen ten aanzien van fasering en koppelingen en zijn er locatie-eisen gesteld om voorwaarden te stellen aan de bouwmogelijkheden. De in dit exploitatieplan gestelde regels maken, dat bij aanvang desondanks geen sprake is van directe bouwmogelijkheden voor alle in het gebied gelegen bouwpercelen.

1.2 Leeswijzer

Het exploitatieplan is onderverdeeld in deel A en deel B. In deel A wordt het exploitatieplan toegelicht. Deel B bevat het (meer) juridische gedeelte van het exploitatieplan, vervat in de regels en het kaartmateriaal.

In Deel A komen de volgende zaken aan de orde:

- in hoofdstuk 2 worden de kenmerken van het exploitatieplangebied beschreven;
- in hoofdstuk 3 zal worden ingegaan op de kaarten ten behoeve van het exploitatiegebied;
- hoofdstuk 4 gaat in op de kenmerken van het exploitatiegebied, en de aanvullende kwaliteitseisen die voor Kampershoek-Noord 2010 van toepassing zijn;
- in hoofdstuk 5 wordt de exploitatieopzet nader toegelicht, die als basis dient voor de toerekening van de kosten. De verschillende kostensoorten en de opbrengsten worden nader toegelicht en ten slotte wordt de verschuldigde bijdrage toegedeeld naar de eigenaren;
- hoofdstuk 6 gaat in op de procedure van het exploitatieplan.

2 Algemene kenmerken exploitatieplangebied

2.1 Het planologische besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010”. Het grootste deel van het gebied betreft de bestemming bedrijventerrein conform artikel 3.1 lid 1 van de Wro. Ter hoogte van de Ringbaan-Noord is ruimte voor reguliere bedrijvigheid van een gemiddelde schaalgrootte, terwijl ter hoogte van de bestaande te handhaven bebouwingscluster kleinschalige bedrijven ten zuiden van het plangebied aan de Ringbaan-Noord inpasbaar zijn. Centraal op het bedrijventerrein kan grootschalige bedrijvigheid worden ingepast, eventueel in combinatie met grootschalige bedrijvigheid. Op de zichtlocaties kunnen kantoorvoorzieningen gekoppeld worden aan reguliere bedrijvigheid. Uitsluitend in de van het plangebied deel uitmakende toren is de vestiging van zelfstandige kantoren voorzien. Ten slotte worden in het bestemmingsplan de volgende elementen opgenomen: hoofdstructuur infrastructuur en hoofdstructuur water en groen.

Er zijn dubbelbestemmingen opgenomen voor de in het gebied gelegen hoogspanningslijnen, de aanwezige watergangen, voor aanwezige cultuurhistorische waarden en waarde archeologie. Verder zijn gebiedsaanduidingen opgenomen voor de deels over het gebied liggende molenbiotoop, de agrarische hindercirkels en is er ook een vrijwaringzone vanwege de A2.

Vigerend bestemmingsplan

Op 3 juli 2003 is het bestemmingsplan met uitwerkingsplicht “Bedrijventerrein Kampershoek-Noord 2010” vastgesteld door de Raad van Weert, en op 10 februari 2004 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg. Er heeft geen vaststelling van een uitwerkingsplan plaatsgevonden. Daarnaast geldt voor enkele kavels aan de noordzijde van het plangebied het vingerende bestemmingsplan buitengebied.

Realisatie bedrijventerrein

Binnen het exploitatieplangebied bevinden zich eigenaren waarmee de gemeente Weert nog geen afspraken heeft gemaakt in de vorm van een anterieure overeenkomst over kostenverhaal, de fasering, en overige locatie-eisen in het plangebied. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 heeft de gemeente volgens artikel 6.12 van de Wro de plicht om de kosten via het exploitatieplan te verhalen, tenzij op dat moment het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In het exploitatieplan worden daarnaast regels opgenomen met betrekking tot het tijdvak, fasering en koppelingen, en worden verdere locatie-eisen gesteld.

Het uitgangspunt van de gemeente Weert is om een overeenkomst te sluiten met alle eigenaren over de aankoop van de gronden, danwel, indien zij bereid en in staat zijn tot zelfrealisatie, een overeenkomst over het kostenverhaal in combinatie met de uitvoering van de regels van dit exploitatieplan. Indien eigenaren niet bereid en in staat zijn tot zelfrealisatie~~,~~ zal de gemeente het instrument onteigening inzetten. Om de realisatie van de bestemmingen mogelijk te maken zijn diverse ingrepen nodig zowel binnen als buiten het exploitatieplangebied.

2.2 Doel en functie van het exploitatieplan

Om het desbetreffende bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 door de Raad te kunnen laten vaststellen moet gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. De vaststelling van het exploitatieplan is de wettelijke legitimatie om langs publiekrechtelijke weg het kostenverhaal toe te passen, namelijk door financiële voorwaarden (tot kostenverhaal) te verbinden

aan het verlenen van een omgevingsvergunning, conform het bepaalde in artikel 6.17 lid 1 Wro. Het wettelijk afdwingbare aandeel kostenverhaal kan, na de vaststelling van een exploitatieplan, overigens ook verankerd worden in een zogenaamde posterieure overeenkomst, zoals bepaald in artikel 6.24 lid 2 Wro.

De overeenkomsten die de gemeente Weert heeft gesloten vóór het vaststellen van het exploitatieplan, de zogenaamde anterieure overeenkomsten (tot kostenverhaal), blijven voor wat betreft het kostenverhaal onverkort van kracht.

Het uitgangspunt is dat de gemeente het gehele gebied ontwikkelt, overeenkomstig de regels die opgenomen inzake de locatie-eisen. In het geval derden delen van het gebied zouden ontwikkelen, zijn die regels ook op hen van toepassing.

Flexibiliteit exploitatieplan

Het bestemmingsplan is globaal gehouden om enige mate van flexibiliteit mogelijk te maken. Door een eindbeeld vast te leggen dat nog ruimte biedt voor een flexibele detaillering wordt meer ruimte geboden om in te spelen op veranderende marktontwikkelingen. In het exploitatieplan zijn, op basis van het DO inrichtingsvoorstel (Kragten 2011) Kampershoek-Noord 2010, de locatie-eisen voor de functie bedrijventerrein verder uitgewerkt. Op basis van het DO inrichtingsvoorstel is de primaire en secundaire invulling van de infrastructuur uitgewerkt. Onder primaire infrastructuur wordt de hoofdas bedoeld in het zuidelijk deel van het exploitatieplangebied. De secundaire infrastructuur betreft de overige infrastructuur die door het exploitatieplangebied loopt. Voor de berekening worden de uitgangspunten gehanteerd die in het DO inrichtingsvoorstel zijn opgesteld. In hoofdstuk 5 van dit exploitatieplan worden de uitgangspunten in de berekening verder toegelicht.

Herziening exploitatieplan

Na onherroepelijke inwerkingtreding wordt het exploitatieplan minimaal één keer per jaar herzien en indien nodig gewijzigd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen structurele en niet structurele wijzigingen. Bij niet structurele wijzigingen, zoals het aanpassen van de ramingen, aanpassen of vervangen van ramingen voor werkelijke uitgaven e.d. spreekt men van wijzigingen van ondergeschikt belang. Daartegen staat geen beroep open.

In de andere gevallen is er sprake van een wijziging van een structureel onderdeel. Een voorbeeld is het aanpassen van het bouwprogramma of een wijziging in de fasering van het exploitatieplan. Bij een wijziging van een structureel onderdeel is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Dat betekent ter visie leggen van het ontwerp-herzieningsbesluit, zienswijzen inwinnen en het vaststellen van het besluit tot herziening van het exploitatieplan. Tegen de vaststelling van deze herziening staat beroep open bij de Raad van State.

Zie hoofdstuk 6 voor een uitgebreide toelichting op de procedure.

2.3 Begrenzing van het exploitatieplan

De begrenzing van het exploitatieplan komt niet overeen met de begrenzing van het bestemmingsplan, met dien verstande dat de bestaande te handhaven bebouwing en openbare ruimte buiten het exploitatieplangebied is gehouden. De te handhaven percelen zijn:

Eigenaar	Sectie	Perceelnummer	Oppervlakte (m^2)
Eigenaar 1 (gemeente)	w	235, 236, 238, 23	3.647
Eigenaar 10	w	174	208
Eigenaar 11	w	171	3.196
Totaal			**7.051**

Tabel 1 te handhaven percelen in Kampershoek-Noord 2010

In bijlage 3 van deel B van dit exploitatieplan is het exploitatieplangebied aangeduid.

2.4 Grondeigenaren en te verwerven gronden

Op het moment van het ontwerp exploitatieplan is sprake van de volgende eigendomssituatie:

Eigenaar	Sectie	Perceelsnummer	Oppervlakte m2
Eigenaar 1 (Gemeente)	w	8,169, 195, 213, 215, 216, 217, 218, 221, 222, 223, 224, 225, 227, 228, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239, 240, 247, 248, 275, 278, 280, 282, 301, 303, 364, 365, 370, 392, 393, 404, 414, 461, 470, 2048, 2049, 2054	355.689
Eigenaar 2	w	302, 377	66.919
Eigenaar 3	w	246	63.829
Eigenaar 4	w	164, 395	3.404
Eigenaar 5	w	166, 403	67.040
Eigenaar 6	w	165	7.137
Eigenaar 7	w	296, 376	9.542
Eigenaar 8	w	226	5.188
Eigenaar 9	w	385, 386	1.873
Eigenaar 10	w	173, 174, 175	16.868
Eigenaar 11	w	170, 214, 281	2.178
Eigenaar 12	w	171	15.426
Eigenaar 13	w	237, 243, 244, 245, 279	97.109
Eigenaar 14	w	241	50
Eigenaar 15	w	242, 299, 368, 369, 2038	3.089
Eigenaar 16	w	415	23
Eigenaar 17	d	2052	5.291
Totaal			**720.653**

Tabel 2 eigenaren in het exploitatieplangebied

Het uitgangspunt van de gemeente Weert blijft ook gedurende het van kracht zijn van het exploitatieplan om de gronden minnelijk te verwerven.

De gemeente streeft naar een efficiënte uitvoering en een integrale kwaliteit van werken. Dit houdt in, dat de (primaire) infrastructuur zoveel mogelijk in één keer wordt aanbesteed en uitgevoerd. De civieltechnische ingrepen in fase 1 tot en met 7 worden aan de hand van de uitgifte van de gronden

aanbesteed. Dit kan betekenen, dat de civieltechnische werken in deze fasen in deelwerken aanbesteed en uitgevoerd worden.

Indien de infrastructurele werken over gronden van de private eigenaren lopen, zullen deze gronden bij voorkeur minnelijk worden verworven door de gemeente. Indien minnelijke verwerving niet lukt zal er onteigend worden.

De eigenaren die beroep doen op zelfrealisatie dienen zich te houden aan de regels van dit exploitatieplan waaronder de maximale ontwikkeltermijn. Indien de zelfrealisatoren niet bereid of in staat zijn om op basis van de eisen in dit exploitatieplan (inclusief fasering) te ontwikkelen/bouwen, zal worden overgegaan tot onteigening.

3 Toelichting op de kaarten

In de bijlagen van deel B van het exploitatieplan zijn de kaarten opgenomen die van toepassing zijn voor het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010.

3.1 Kaart bestemmingsplangebied

Hieronder is de bestemmingsplankaart weergegeven waarop het exploitatiegebied betrekking heeft.

Figuur 1 bestemmingsplankaart Kampershoek-Noord 2010

De kaart is tevens in bijlage 1 van deel B van dit exploitatieplan opgenomen.

Het bestemmingsplangebied ligt ten noorden van de N275 en ten westen van de A2. Aan de Noordzijde volgt de begrenzing de perceelgrenzen, die de nieuwe overgang naar het buitengebied gaan vormen ter plaatse van de bebouwingscluster rond het kruispunt Sint Sebastiaanskapelstraat en Heerweg. Aan de westzijde vormt de Rakerstraat de plangrens.

3.2 Kaart huidig grondgebruik

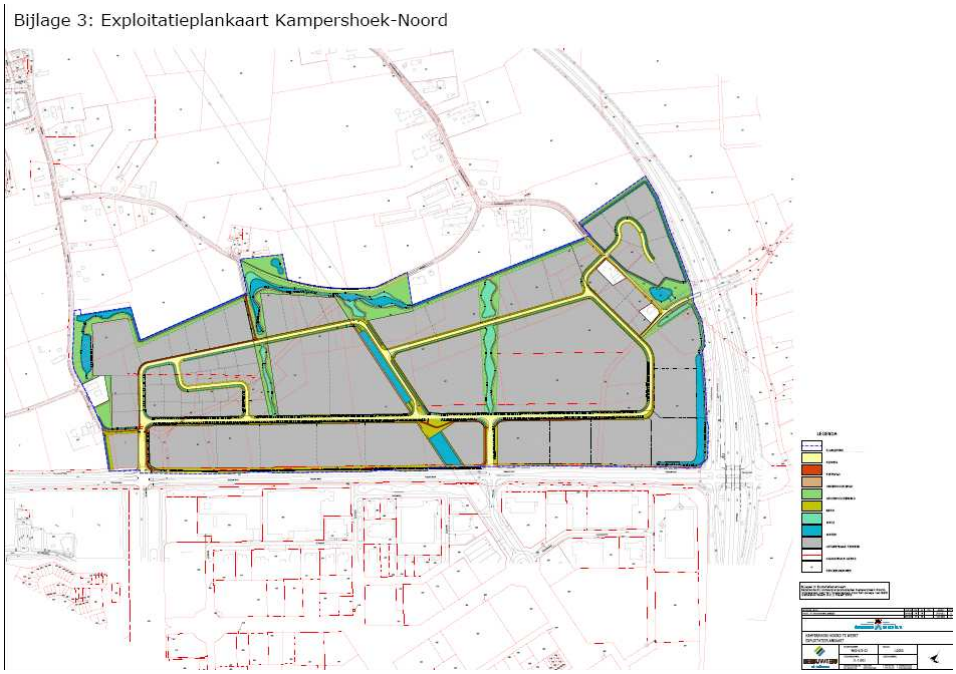
Kampershoek-Noord is een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in het buitengebied. De bestemming betreft ‘uit te werken bedrijfsdoeleinden’ en agrarisch gebied. Het huidige gebruik is voornamelijk agrarisch. Er liggen zowel landbouwgronden als bestaande (agrarische) bebouwing in het plangebied.

Het huidige ruimtegebruik is te zien op de luchtfoto in bijlage 2. Tevens is de begrenzing van het bestemmingsplan weergegeven.

Figuur 2 huidig ruimtegebruik Kampershoek-Noord

3.3 Exploitatieplankaart

Op onderstaande kaart is de plangrens van het exploitatieplan aangegeven en is aangegeven welke bebouwing gehandhaafd blijft (art. 6.13 lid 1a). De kaart is opgenomen in bijlage 3 van het exploitatieplan onder deel B.



Figuur 3 exploitatieplangebied Kampershoek-Noord 2010

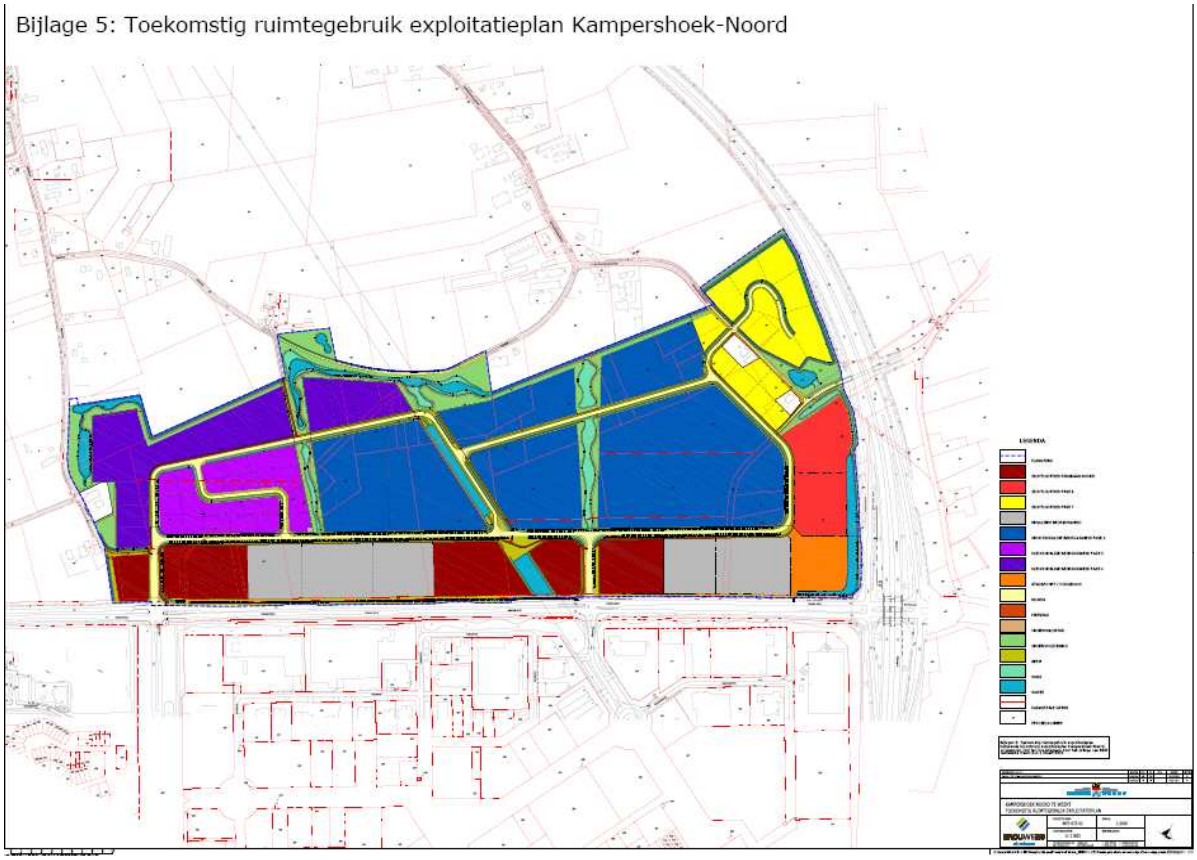
3.4 Kaart toekomstig grondgebruik per eigenaar

In onderstaande tabel is het toekomstige ruimtegebruik aangegeven van Kampershoek-Noord 2010. Het exploitatieplangebied is circa 72 ha groot.

Omschrijving	Oppervlakte (m^2)
Uitgeefbaar bedrijventerrein	**516.514**
Groen / water	80.337
Verharding	22.321
Structuren groen/ water	78.956
Structuren verharding	22.525
Totaal openbaar	**204.139**
Totaal	**720.653**

Tabel 3 toekomstig ruimtegebruik in Kampershoek-Noord 2010

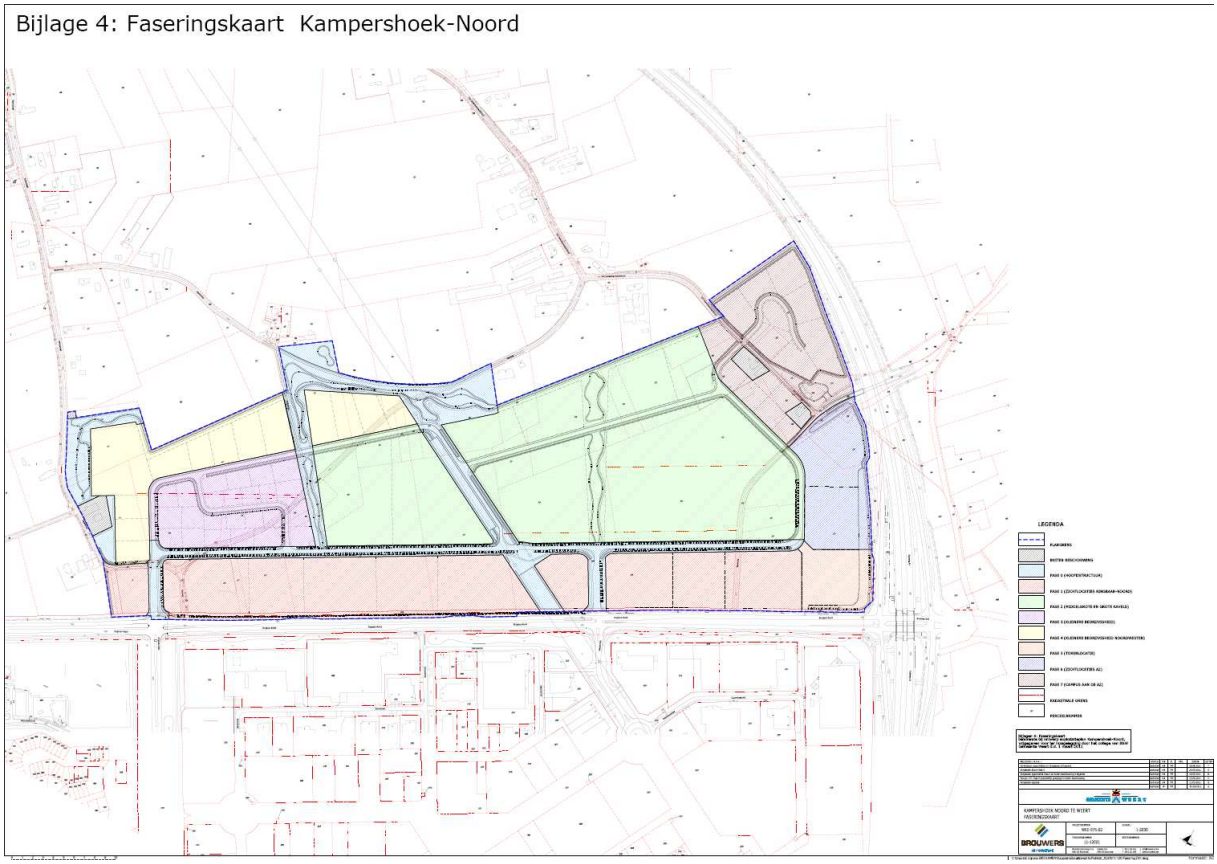
In bijlage 5 is de ruimtegebruikkaart opgenomen. De kaart laat zien met welke toekomstige functies (per uitgiftecategorie) de eigenaren te maken hebben. Deze gegevens zijn ook van belang voor de bepaling van de opbrengstpotentie per eigenaar. De berekening van de opbrengstpotentie is globaal opgenomen in hoofdstuk 4 en 5 en de opbrengstpotentie per eigenaar nader toegelicht in de bijlage 11.



Figuur 4 kaart met toekomstig ruimtegebruik per eigenaar

3.5 Kaart faseringen en koppelingen

In de toelichting op de regels van dit exploitatieplan (hoofdstuk 4) zijn de fasering van de uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en verlening van omgevingsvergunningen voor bouwplannen aangegeven. Onderstaand zijn de fasen weergegeven.



Figuur 5 faseringskaart

De kaart is tevens opgenomen in bijlage 4 in deel B van het exploitatieplan.

3.6 Omschrijving werken en werkzaamheden

In deze paragraaf worden de werken en werkzaamheden beschreven die van toepassing zijn voor de realisatie van het exploitatieplangebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en inrichting van het openbaar gebied. De werkzaamheden die hieronder zijn beschreven zijn onderverdeeld in de (verhaalbare) kostensoorten van artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 worden de kostensoorten verder toegelicht.

1. Bouwrijp maken exploitatieplangebied

Sloop (art. 6.2.3 d Bro)

Binnen het exploitatieplangebied bevindt zich een aantal panden aan de Heerweg en Molenweg die moeten worden gesloopt. Daarnaast wordt een deel van de Molenweg en de Heerweg verwijderd.

Onderzoek ten behoeve van archeologie (art. 6.2.4 a Bro)

Het gebied is een archeologisch belangrijke locatie en maakt onderdeel uit van het provinciaal aandachtsgebied Eiland van Weert. Het gehele bestemmingsplangebied kent op de archeologische beleidskaart van de gemeente Weert een hoge archeologische waarde (categorie 3 beleidskaart), dan wel een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4 beleidskaart). Er zijn verschillende archeologische vooronderzoeken uitgevoerd. Conform het archeologiebeleid dient voor ontwikkelingslocaties met een oppervlakte van meer dan 250 m^2 en een grondverstoringsdiepte van meer dan 40 cm archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd vóórafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen en vóórafgaand aan alle grondverstorende activiteiten.

Als vooronderzoek heeft in 2002 een eerste verkennend booronderzoek plaatsgevonden, gevolgd door een verkennend booronderzoek in 2004 op het oostelijk deel van het plangebied. Op het zuidwestelijk deel van het plangebied (fase 1) is in 2006 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Op het zuidoostelijk deel van het plangebied (fase 2) is in 2007 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Op één van de daarbij aangetroffen waardevolle locaties, in het zuidwestelijk deel van het bestemmingsplangebied, heeft een definitieve opgraving plaatsgehad in 2007. De aldaar aanwezige archeologische waarden zijn daarmee ex situ in kaart gebracht en veilig gesteld. In het proefsleuvenonderzoek fase 2 zijn twee Romeinse grafvelden, twee Romeinse nederzettingen en een nederzetting uit de Middeleeuwen getraceerd.

In de gebieden waar archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden zijn de locaties met behoudenswaardige archeologische resten bepaald. Deze archeologische resten dienen nog in vervolgonderzoek, door middel van archeologische opgraving, ex situ veilig gesteld te worden. In die gebieden waar nog geen archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden zal nog inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven dienen te worden uitgevoerd, ten einde te bepalen of en zo ja waar archeologisch behoudenswaardige resten aanwezig zijn.

Bodemsanering (6.2.4 b)

In het plangebied worden de gronden gesaneerd. Bijzonder voor het plangebied Kampershoek is de sanering van de zinkassen.

Ophoging gronden (art. 6.2.4 b Bro)

De gronden worden opgehoogd ten behoeve van de bodem- en hydrologische kenmerken, en de gronden worden geëgaliseerd.

Grondwerk (art. 6.2.4 b Bro)

De belangrijkste werkzaamheden ten aanzien van grondwerk is de waterberging binnen het gebied. Binnen het exploitatieplangebied wordt uitgegaan van een gesloten grondbalans. Er wordt een centrale waterpartij aangelegd en er worden wadi's aangelegd in het gebied. Rondom het gehele plan wordt een permanente waterberging aangelegd. Deze dient tevens als beveiligingsbarrière om het terrein.

Riolering (art. 6.2.5 b Bro)

Binnen het exploitatieplangebied wordt een gescheiden systeem aangelegd, inclusief een rioolafvoergemaal. Daarnaast worden er bedrijfsaansluitingen (van riool tot erfgrens) gerealiseerd.

Verharding (art. 6.2.5 c Bro)

De verharding bij het bouwrijp maken betreft de aanleg van de bouwstraat voor de primaire en secundaire infrastructuur, met uitzondering van de definitieve afwerking van de wegen (zie onderdeel 3).

2. Aanleg nutsvoorzieningen (art. 6.2.5 a Bro)

De nutsvoorzieningen betreffen de aanleg van kabels en leidingen in het exploitatieplangebied. Dit zijn onder meer het aanleggen van glasvezelnetwerk en brandwaterlusleiding.

3. Inrichting openbare ruimte

Verharding (art. 6.2.5 c Bro)

De hoofdontsluitingsas en de aanvullende wegen worden binnen het exploitatieplangebied aangelegd, inclusief fietspaden. De verharding zal bestaan uit asfalt voor de rijbaan en betontegels voor de fiets en wandelpaden. Tevens wordt het gebied door middel van twee ontsluitingen aangesloten op de ringbaan. Zie onderdeel "overige kosten infrastructuur" hieronder voor een uitgebreidere toelichting.

Water/waterpartijen (art. 6.2.5 c en e Bro)

Ten aanzien van water worden er werkzaamheden gedaan en er worden wadi's aangelegd (zie grondwerk). De werkzaamheden voor water zijn ten behoeve van de waterberging en transport.

Micromilieu (art. 6.2.5 c Bro)

De werkzaamheden voor micromilieu betreffen de inrichting van het (openbaar) gebied. Onder deze werkzaamheden wordt verstaan het plaatsen van borden en bankjes in de openbare ruimte.

Kunstwerken (art. 6.2.5 c Bro)

In het gebied worden fietsbruggen en duikers aangelegd.

Groenvoorzieningen (6.2.5 e Bro)

Er worden groenvoorzieningen en bermen aangelegd, en worden er bomen geplant.

Openbare verlichting/brandkranen (art. 6.2.5 f Bro)

Binnen het exploitatieplangebied wordt verlichting geplaatst aan de rijbaan en de fietspaden. Daarnaast worden er brandkranen geplaatst.

Tijdelijke voorzieningen en onderhoud groen tijdens exploitatie (art. 6.2.4 k Bro)

Ondanks de efficiënte manier van uitvoering van dit plan moeten er tijdelijke voorzieningen worden getroffen die in de uiteindelijke situatie komen te vervallen zoals tijdelijke infrastructuur, bouwwegen, grasvelden en gronddepot.

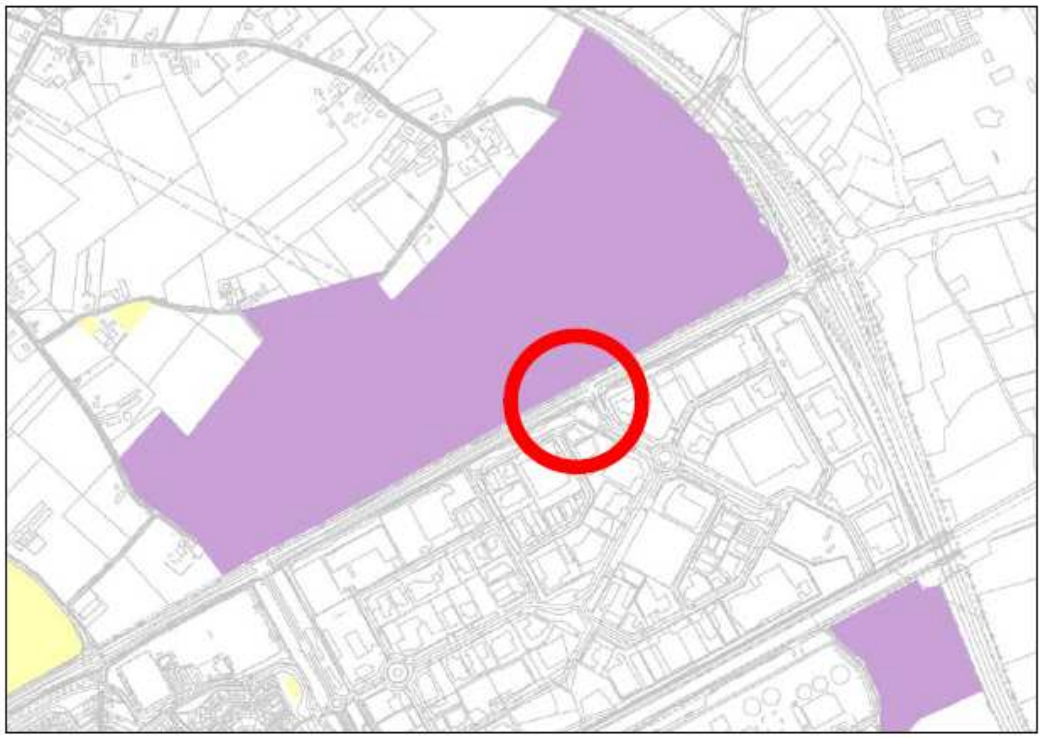
Gedurende de looptijd van het plan worden tijdelijke werkzaamheden voor het onderhoud van de openbare ruimte zoals, wadi's, het groen, de wegen en bebording verricht. Voor deze werkzaamheden is een post opgenomen.

Overige kosten infrastructuur (art. 6.2.4 e Bro)

De volgende werkzaamheden worden uitgevoerd ten behoeve van de ontsluiting naar het plangebied:

- Aanleg hoofdontsluiting Kampershoek-Noord

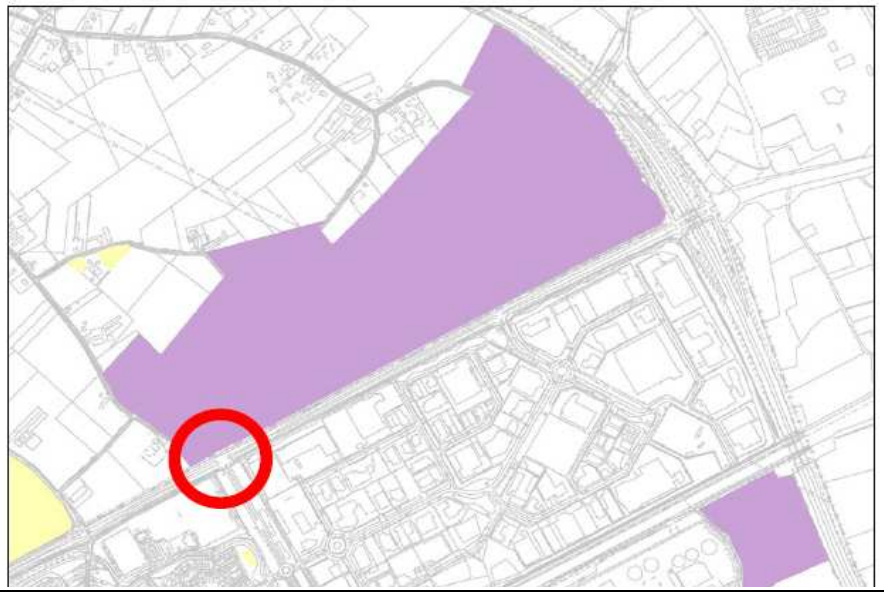
Het nieuwe bedrijventerrein wordt door middel van twee ontsluitingen ontsloten. Onderstaand is de hoofdontsluiting op kaart aangeduid, gelegen aan de Ringbaan-Noord, ten zuiden van het exploitatieplangebied.



Figuur 6 kaart situering hoofdontsluiting Kampershoek-Noord

- Aanleg tweede ontsluiting Kampershoek-Noord

Aan de Ringbaan-Noord in het westelijk deel van het exploitatieplangebied wordt een tweede ontsluiting aangelegd.



Figuur 7 kaart situering tweede ontsluiting Kampershoek-Noord

4 Toelichting op de regels.

4.1 Algemeen en verbodsbepaling

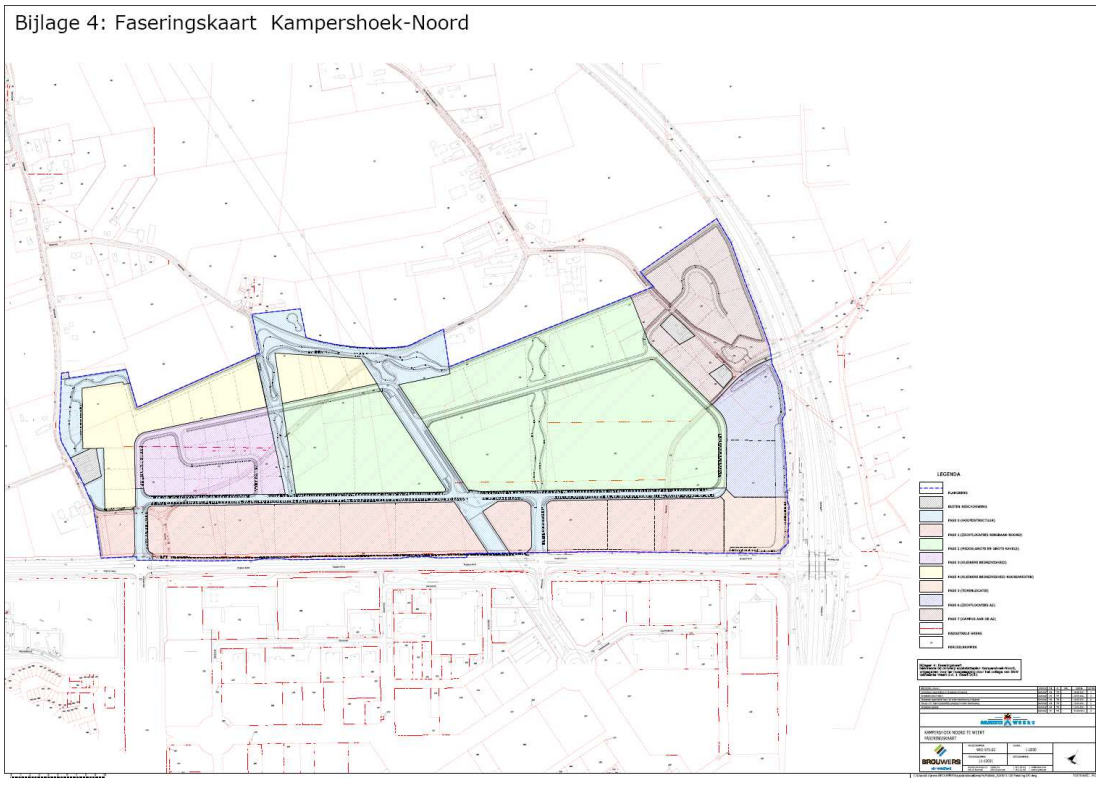
In artikel 5 van deel B van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 zijn de strafbepalingen opgenomen. In algemene zin is hier bepaald dat overtreding van de regels van dit exploitatieplan wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van de Wet economische delicten. Artikel 6 betreft de slotbepaling van het exploitatieplan.

4.2 Fasering en koppelingen

Het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 is een globaal eindplan. Dit betekent dat voor alle daarvoor in aanmerking komende bestemmingen sprake is van een directe bouwtitel. Het gelijktijdig bebouwen van alle bouwkavels is voor de ontwikkeling van Kampershoek-Noord echter niet wenselijk. Door middel van een faseringsregeling met een daaraan verbonden bouwverbodkoppeling voor de verschillende fasen in dit exploitatieplan, wordt het bestemmingsplan uitgevoerd zoals beoogd. Enkele fasen beginnen tegelijkertijd. Het onderscheid in fasen is gemaakt vanwege de verschillende bedrijvigheid wat wordt gefaciliteerd vanuit de deelgebied gewijze indelingen de daarbij behorende locatie-eisen. Daarnaast verschillen de fasen in eindjaar. Het eindjaar is bij elke fase absoluut. Dat wil zeggen, dat elke fase uiterlijk op het eindjaar van de fasering moet zijn gerealiseerd.

Het college van B&W kan op basis van een afwijkingsregel op de bouwverbodsbepaling in het exploitatieplan instemmen met een afwijking voor het aanvragen van een omgevingsvergunning of bijvoorbeeld aanleg van infrastructuur. De afwijkingsregels zijn opgenomen in artikel 5 van deel B van dit exploitatieplan.

In onderstaande kaart is de fasering aangegeven (zie ook bijlage 4, deel B van het Exploitatieplan):



Figuur 8 fasering exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010

In het exploitatieplan zijn 8 fasen te onderscheiden. De verdeling in fasen geschiedt op basis van verschillende afwegingen. Om verschillende type bedrijven te kunnen faciliteren zijn er fasen aangewezen met hun eigen profiel. Het profiel wordt opgesteld aan de hand van verschillende ruimtelijke kenmerken zoals grote van de kavel, milieueisen, bebouwingsmogelijkheid en uitstraling. Deze gebieden zijn gefaseerd tussen 2011 en 2021. De fasering is gebaseerd op basis van een inschatting van de marktopname-potentie en verdeling van de gebieden, zodat ontwikkelingen van verschillende fasen binnen het plan elkaar onderling niet gaan beconcurreren.

Fase 0: Hoofdstructuur (2011-2012)
De hoofdstructuur betreft de aanleg van de gehele hoofdontsluitingsas (tot de locatie kantoortoren) inclusief de twee aansluitingen op de Ringbaan-Noord. De hoofdinfrastructuur wordt in één keer aangelegd vanwege het integrale karakter van de uit te voeren werken. Ook worden in deze fase de centrale as (onder hoogspanningsleidingen), de nieuwe weg tussen de Heerweg en de Neelenweg, de westelijke wig en een deel van de noordelijke groenzone aangelegd. Zolang deze hoofdstructuur niet is gerealiseerd geldt er een algemeen bouwverbod voor de hierna te noemen fases 1 tot en met 7. De bouwkavels mogen uitsluitend worden ontsloten op de binnen het exploitatieplangebied aan te leggen (hoofd)infrastructuur.

Fase 1: Zichtlocaties Ringbaan- Noord (2012-2021)
Na het bouwrijp maken van fase 0 kan gestart worden met fase 1. Deze fase betreft de uitgifte van de kavels tussen de Ringbaan Noord en de hoofdontsluitingsas. Aangezien deze kavels ontsluiten op de hoofdontsluiting is in deze fase geen aanleg van verdere infrastructuur nodig. Ook wordt de groenzone aan de Ringbaan-Noord aangelegd. De kavels worden in ieder geval aan de noordzijde begrensd door de hoofdontsluitingas en aan de zuidzijde door de Ringbaan-Noord. De zijdelingse grenzen zijn in principe flexibel met dien verstande dat de minimale kavelgrootte 0,5 hectare en de maximale kavelgrootte 2,0 hectare bedraagt. De zichtlocatiekavels zijn bedoeld voor bedrijfshuisvesting van ondernemingen die extra uitstraling wensen en bereid zijn stedenbouwkundig in te spelen op de potentie van de locatie.

Fase 2: Middelgrote en grote kavels (2011-2015)
Uitgifte van middelgrote kavels ten westen van hoogspanningsleidingen variërend van 1,5 tot 5 hectare en grotere kavels aan de oostzijde van de hoogspanningleidingen variërend van 3 tot 15 hectare. De kavellijnen aangebracht in het DO inrichtingsvoorstel (Kragten 2011) Kampershoek-2010 (zie bijlage 6 van deel B) geven voor dit gebied de gewenste verkaveling aan. De kavels moeten dan ook minimaal aan deze kavelgrootte voldoen. Daar waar het niet mogelijk is om aan de minimale kavelgrootte te voldoen, wordt verwezen naar de verkaveling zoals opgenomen in het inrichtingsplan.

Fase 3: Kleinere bedrijvigheid (2012-2015)
In verband met de dan op dat moment reeds aangelegde infrastructuur van de hoofdas wordt dit gebied voor kleinschalige bedrijven vrijgegeven. De kavelgrootte in deze fase varieert van 1.000 m2 tot 5.000 m2.

Fase 4: Kleinere bedrijvigheid noordwesten (2016-2021)
Daarna komt de zone ten noordwesten van het exploitatieplangebied, waarvoor de aanleg van infrastructuur nodig is aan bod. De kavelgrootte in deze fase varieert van 2.000 m2 tot 15.000 m2.

Fase 5: Torenlocatie (2011-2021)
Fase 5 is het gebied waarin de torenontwikkeling is voorzien. In dit gebied wordt de realisatietermijn gelijkgesteld met de looptijd van het bestemmingsplan (tussen 2011-2021) opgenomen. De bedoeling is dat de bestemmingen binnen deze periode worden gerealiseerd. Gelet op de stadspoortambitie van de gemeente Weert en de gemeente Nederweert betreft dit een zeer

unieke zichtlocatie die maximale stedenbouwkundige en architectonische aandacht verdient. De toren dient als landmark langs de snelweg A2 te verrijzen. De minimale bouwhoogte bedraagt 60 meter. Parkeren en andere faciliteiten ter ondersteuning van de toren dienen eveneens op deze locatie gerealiseerd te worden.
Op de locatie is eveneens een waterpartij gesitueerd ter ondersteuning van de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Eventuele bijgebouwen / bouwwerken dienen het landmarkconcept en de functie ter plekke te ondersteunen. Solitaire bedrijfsontwikkelingen zijn om deze reden niet mogelijk.

Fase 6: Zichtlocaties A2 (2011-2021)
In dit gebied kan hoogwaardige bedrijvigheid aan de A2 worden ontwikkeld. Gedacht wordt aan kantoren complementair aan de torenlocatie. Omwille van een zorgvuldige uitgifte van deze bijzondere plek aan de snelweg A2 is separate goedkeuring van het college van B & W nodig om tot uitgifte over te kunnen gaan.

Fase 7: campus aan de A2 (2014-2021)
In dit gebied kan hoogwaardige bedrijvigheid aan de A2 worden ontwikkeld. Gedacht wordt aan de ontwikkeling van een campusconcept ter versterking van de economische samenwerking in de regio (Hoge Dunk). Omwille van een zorgvuldige uitgifte van deze bijzondere plek aan de snelweg A2 is separate goedkeuring van het college van B & W nodig om tot uitgifte over te kunnen gaan.

De volgende fasering is opgenomen in de regels van dit exploitatieplan:

Fase	Planning
Fase 0 Hoofdstructuur	2011-2012
Fase 1 Zichtlocaties Ringbaan-Noord	2012-2021
Fase 2 Middelgrote en grote kavels	2011-2015
Fase 3 Kleinere bedrijvigheid	2012-2015
Fase 4 Kleinere bedrijvigheid Noordwesten	2016-2021
Fase 5 Torenlocatie	2011-2021
Fase 6 Zichtlocaties A2	2011-2021
Fase 7 Campus aan de A2	2014-2021

Tabel 4 fasering Kampershoek-Noord 2010

In onderstaande tabel is de fasering gekoppeld aan de verschillende uitgeefbare gebieden. Deze uitgeefbare gebieden hebben elk hun eigen prijsregime. Deze staan opgesomd in de tabel. De onderverdeling in categorieën is verder opgesplitst in de bijlage 11 per kadastraal eigenaar.

Beprijzing en uitgifte					
		Prijzen		Start uitgifte	Eind uitgifte
ZICHTLOCATIE RINGBAAN NOORD	A Fase 1	€	147	1-jan-12	31-dec-21
REGULIERE RINGBAAN NOORD	B Fase 1	€	147	1-jan-12	31-dec-21
STADSPOORT / HOOGBOUW	C Fase 5	€ BVO	150	1-jul-11	31-dec-21
ZICHTLOCATIE A2	D Fase 6	€	147	1-jul-11	31-dec-21
KLEINSCHALIGE ZICHTLOCATIES	E Fase 7	€	147	1-jan-14	31-dec-21
ACHTERLIGGENDE ZONES	F Fase 2	€	117	1-jul-11	31-dec-15
ACHTERLIGGENDE ZONES	G Fase 3	€	117	1-jan-12	31-dec-15
ACHTERLIGGENDE ZONES	H Fase 4	€	117	1-jan-16	31-dec-21

Tabel 5 fasering uitgiftelocaties Kampershoek-Noord 2010

Koppelingen
Naast bovenstaande planning is fase 1 tot en met fase 7 gekoppeld aan fase 0 in deel B van de regels van het exploitatieplan. Deze koppeling is leidend ten opzichte van de planning. De koppeling is:

- Zolang fase 0 niet geheel is gerealiseerd geldt er voor het gehele plan (fase 1 tot en met 7) een verbod tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Onder gerealiseerd wordt verstaan het moment wanneer fase 0 in elk geval bouwrijp is.

4.3 Eisen voor de werken en werkzaamheden (artikel 6.13 lid 2 b)

In het DO inrichtingsvoorstel (Kragten 2011) Kampershoek-Noord 2010 is aangegeven op welke manier en volgens welke kwaliteits- en functionele eisen de openbare ruimte wordt ingericht, hoe bouwrijp wordt gemaakt, en welke nutsvoorzieningen moeten worden aangelegd. Deze inrichtingseisen zijn in dit exploitatieplan als locatie-eis opgenomen in de regels van dit exploitatieplan.

4.4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden en daarop betrekking hebbende diensten

4.4.1 Regels omtrent aanbesteden van werken

Alle werken, diensten en leveringen (definitie overeenkomstig artikel 1 sub 2 richtlijn 2004/18.EG) in verband met de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het openbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, zoals bedoeld in dit exploitatieplan, dienen te worden aanbesteed overeenkomstig artikel 4.3 “Deel B Regels van dit exploitatieplan”.

4.4.2 Instemming met ontwerp en bestek

De volgende regels zijn opgenomen omtrent instemming met ontwerp en bestek:

1 Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat daartoe instemming is verleend door burgemeester en wethouders.

2 Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na het indienen van de plannen omtrent de instemming, op basis van het DO inrichtingsvoorstel (Kragten 2011) Kampershoek-Noord 2010.

3 Aan het besluit tot instemming kunnen voorwaarden gebaseerd op de gemeentelijke voorschriften voor de aanleg van openbaar gebied worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van in het eerste lid van dit artikel genoemde activiteiten.

4 De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van het openbaar gebied, vindt plaats onder toezicht van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen toezichthouder.

5 Na start van de aanleg van werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot het bouwterrein.

6 De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.

4.5 Verbodsbepaling

In artikel 5 is de verbodsbepaling opgenomen in het exploitatieplan. Met de invoering van de Wabo is de strafbaarstelling verruimd. Op grond van artikel 2.1 lid 1c Wabo is het verboden gronden te gebruiken in samenwerking met het exploitatieplan. Via de Wet op de economische delicten is dit strafbaar gesteld.

Afwijkingsregels

De Wro bepaalt dat het exploitatieplan regels kan bevatten met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van bij het exploitatieplan aan te geven regels (art. 6.13 lid 2, sub e Wro). In artikel 5 is opgenomen dat burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning kunnen afwijken mits dit naar hun oordeel geen afbreuk doet aan de kwaliteit en de functie van de velden of openbare ruimte, of indien naar hun oordeel een gelijkwaardige andere oplossing is gekozen voor werken en werkzaamheden die zijn voorgeschreven. De afwijkingsregels gelden niet voor de aanleg van fase 0 en de koppeling met fase 1 in dit exploitatieplan, zoals in de regels over fasering is opgenomen.

5 Exploitatieopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Conform art. 6.13 Wro lid 1c bestaat een exploitatieopzet uit:

- een raming van de inbrengwaarden (inclusief peildatum);
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum);
- een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum);
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Voor het exploitatieplangebied is een grondexploitatieberekening opgezet. Deze vormt de basis voor de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Onderstaand zullen de belangrijkste uitgangspunten, kosten en te realiseren opbrengsten worden toegelicht, zodanig dat duidelijk wordt op welke wijze de exploitatiebijdrage per exploitant is berekend.

In de volgende paragrafen zal worden ingegaan op:

5.1 rekentechnische uitgangspunten;

5.2 tijdvak en fasering;

5.3 ruimtegebruik en programma;

5.4 kosten van grondexploitatie;

5.5 opbrengsten van grondexploitatie;

5.6 kostenverhaal.

5.1 Rekentechnische uitgangspunten

De looptijd van het exploitatieplan is 11 jaar, van 2011 tot en met 2021. Vóór het 10^{e} jaar wordt gestart met de uitvoering van de laatste fase. De volgende uitgangspunten zijn gebruikt voor de exploitatieplanberekening:

Uitgangspunten	
Prijspeildatum kosten	1-jan-11
Prijspeildatum opbrengsten	1-jan-11
Contante waarde datum	1-jan-11
Rentepercentage bij negatief saldo op jaarbasis	4,5%
Rentepercentage bij positief saldo op jaarbasis	4,5%
Kostenstijging op jaarbasis	2,00%
Opbrengstenstijging op jaarbasis	2,00%

Tabel 6 uitgangspunten parameters exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010

Uitgangspunten m.b.t. tijd	
Fasering op basis kwartaal / halfjaar/ jaar	jaar
Boekwaarde datum	31 december 2010
startdatum exploitatie	1 januari 2011
einddatum exploitatie	31 december 2021

Tabel 7 uitgangspunten in tijd

5.2 Tijdvak en fasering

De fase-indeling geeft de hoofdlijn – in tijd gezien – van de ontwikkeling weer. De exploitatie-opzet vereist een hoger detailniveau. In onderstaande schema's zijn de looptijden van de verschillende kosten- en opbrengstensoorten, en de uitgifte van het bedrijventerrein aangeduid. De fasering van de kosten geeft hier een globale fasering aan van activiteiten. Elke activiteit bestaat uit verschillende civieltechnische werken. Per civieltechnisch werk kunnen verschillen zitten ten opzichte van de hoofdactiviteiten. Een gedetailleerde fasering is opgenomen in de bijlage 9.

Activiteit	Startjaar	Eindjaar
Verwerving	1-1-2011	1-1-2011
Sloop	1-1-2011	1-1-2013
Sanering	1-1-2013	31-12-2015
Bouwrijp maken	1-7-2011	31-12-2017
Woonrijp maken	1-1-2014	31-12-2018
Tijdelijk onderhoud	1-1-2011	31-12-2021
Totaal	**1-1-2011**	**31-12-2021**

Tabel 8 fasering Kampershoek-Noord 2010

Fase	Planning
Fase 0 Hoofdstructuur	2011-2012
Fase 1 Zichtlocaties Ringbaan-Noord	2012-2021
Fase 2 Middelgrote en grote kavels	2011-2015
Fase 3 Kleinere bedrijvigheid	2012-2015
Fase 4 Kleinere bedrijvigheid Noordwesten	2016-2021
Fase 5 Torenlocatie	2011-2021
Fase 6 Zichtlocaties A2	2011-2021
Fase 7 Campus aan de A2	2014-2021

Tabel 9 fasering uitgifte bedrijventerrein

5.3 Ruimtegebruik en programma

Kampershoek-Noord is onder te verdelen in het volgende ruimtegebruik:

Omschrijving	Oppervlakte (m²)	Oppervlakte (%)
Uitgeefbaar bedrijventerrein	**516.514**	**71,7%**
Groen / water	80.337	11,1%
Verharding	22.321	3,1%
Structuren groen/ water	78.956	11,0%
Structuren verharding	22.525	3,1%
Totaal openbaar	**204.139**	**28,3%**
Totaal	**720.653**	**100%**

Tabel 10 ruimtegebruik in het exploitatieplangebied Kampershoek-Noord

De structuren groen/water en verharding zijn apart opgenomen in het ruimtegebruik. Dit is de hoofdstructuur die dwars door het bedrijventerrein loopt.

5.4 Kosten van grondexploitatie

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro. Deze kosten (met uitzondering van de in artikel 6.2.3 genoemde kosten) dienen getoetst te worden aan de criteria, toerekenbaarheid[1], profijt[2] en proportionaliteit[3].

[1] Toerekenbaarheid: Er bestaat een causaal verband, of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Ook de kosten die op een andere grondslag gefinancierd worden zijn niet toerekenbaar. Dergelijke kosten doen zich onder andere voor bij nutsvoorzieningen voor gas, water en elektra en bij gebouwde parkeervoorzieningen.

[2] Profijt: De grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysieke nut voor het exploitatiegebied. Bij maatregelen zoals het opheffen van stankcirkels en bij compensatie buiten het gebied schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied ontwikkeld kan worden.

[3] Proportionaliteit: Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten evenredig verdeeld; naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

5.4.1 Inbrengwaarde

Onder inbrengwaarde wordt verstaan:

a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;

b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;

c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;

d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied

(zie art. 6.2.3 Bro a t/m d)

De inbrengwaarden per eigenaar zijn vastgesteld door twee beëdigde en onafhankelijke taxatiebureaus t.w. Meander grondverwerving en advies en ing. P Strijbos adviesbureau. Het taxatierapport is gedateerd op 25 mei 2011 en kent de waardebepaling per peildatum 1 februari 2011. Het begrip inbrengwaarde vindt haar grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) alsmede het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De wetgever gebruikt verschillende waardebegrippen om de inbrengwaarde nader aan te duiden, maar geeft geen eenduidige definitie. In artikel 6.13 lid 1 Wro wordt de inbrengwaarde aangeduid als kosten in verband met de verwerving van de onroerende zaken binnen een exploitatiegebied. In de toelichting op de Wro wordt de inbrengwaarde door de wetgever aangeduid met 'verkeerswaarde'. In artikel 6.13 staat een verwijzing naar de Onteigeningswet waar het begrip 'werkelijke waarde' is opgenomen. Onder deze waarden wordt de marktwaarde c.q. economische waarde van de onroerende zaken verstaan. Dit is het bedrag dat bij aanbieding in vrij opleverbare staat en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Van belang is het onderscheid tussen de situatie waarin er wel of geen sprake is van onteigening (art. 6.13 lid 5 Wro). Indien er geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van onroerende zaken vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Hierbij is het uitgangspunt de werkelijke waarde. Onderdeel van deze benadering is de in artikel 40d opgenomen complexwaarde.

De inbrengwaarden per eigenaar zijn als volgt:

Eigenaar	Sectie	Perceelsnummer	Oppervlakte m2	Waarde grond (art. 6.2.3 a Bro)	Waarde opstallen (6.2.3 b Bro)	Vrijmaken rechten en lasten(6.2.3.c Bro	Waarde sloop (6.2.3 d Bro)	Totaal taxatatie inbrengwaarde
Eigenaar 1 (Gemeente)	w	8,169, 195, 213, 215, 216, 217, 218, 221, 222, 223, 224, 225, 227, 228, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239, 240, 247, 248, 275, 278, 280, 282, 301, 303, 364, 365, 370, 392, 393, 404, 414, 461, 470, 2048, 2049, 2054	355.689	€ 10.583.574	€ 3.006.600	€ 1.985.000	€ 647.160	€ 15.575.174
Eigenaar 2	w	302, 377	66.919	€ 1.606.176	€ -	€ -	€ -	€ 1.606.176
Eigenaar 3	w	246	63.829	€ 1.531.896	€ -	€ -	€ -	€ 1.531.896
Eigenaar 4	w	164, 395	3.404	€ 81.696	€ -	€ -	€ -	€ 81.696
Eigenaar 5	w	166, 403	67.040	€ 1.608.768	€ -	€ -	€ -	€ 1.608.768
Eigenaar 6	w	165	7.137	€ 171.288	€ -	€ -	€ -	€ 171.288
Eigenaar 7	w	296, 376	9.542	€ 279.796	€ 274.725	€ 140.625	€ 88.625	€ 695.146
Eigenaar 8	w	226	5.188	€ 124.512	€ -	€ -	€ -	€ 124.512
Eigenaar 9	w	385, 386	1.873	€ 44.928	€ -	€ -	€ -	€ 44.928
Eigenaar 10	w	173, 174, 175	16.868	€ 409.752	€ -	€ -	€ -	€ 409.752
Eigenaar 11	w	170, 214, 281	2.178	€ 25.753	€ -	€ -	€ -	€ 25.753
Eigenaar 12	w	171	15.426	€ 749.048	€ 265.000	€ 77.150	€ -	€ 1.091.198
Eigenaar 13	w	237, 243, 244, 245, 279	97.109	€ 2.391.144	€ 166.250	€ 53.500	€ 53.500	€ 2.610.894
Eigenaar 14	w	241	50	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Eigenaar 15	w	242, 299, 368, 369, 2038	3.089	€ 24.842	€ -	€ -	€ -	€ 24.842
Eigenaar 16	w	415	23	€ 552	€ -	€ -	€ -	€ 552
Eigenaar 17	d	2052	5.291	€ 1	€ -	€ -	€ -	€ 1
Totaal			**720.653**	**€ 19.633.726**	**€ 3.712.575**	**€ 2.256.275**	**€ 789.285**	**€ 25.602.576**

Tabel 11 inbrengwaarde per eigenaar

In het schema is aangegeven bij welke eigendommen rekening is gehouden met de opstallen, vrijmaken van rechten en lasten en kosten voor sloop.

De inbrengwaarde is een kostenpost in de grondexploitatieberekening. Indien een omgevingsvergunning wordt verleend met financiële voorwaarde, wordt de inbrengwaarde van het uitgeefbare deel van het eigendom op de bruto-exploitatiebijdrage in mindering gebracht. Voor zover de gemeente grond moet verwerven voor de inrichting van de openbare ruimte, vindt de transactie langs de gebruikelijke privaatrechtelijke weg van aankoop/verkoop plaats, danwel in het uiterste geval via onteigening.

Sloopkosten (6.2.3 d Bro)

De sloopkosten zijn apart opgenomen in de inbrengwaarde per eigenaar wat betreft de opstallen. Deze sloopkosten zijn ook terug te vinden in het taxatierapport. Op enkele percelen worden sloopkosten gemaakt die niet zijn opgenomen in de inbrengwaarde. Dit zijn sloopkosten voor bijvoorbeeld bomen en bestaande wegen. Daarnaast heeft de gemeente Weert reeds enkele kosten gemaakt. De nog te maken sloopkosten zijn gefaseerd van 2011 tot 2013.

De totale kosten voor sloop buiten de sloopkosten in de inbrengwaarde zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Bedrag	Raming
Boekwaarden	€ 9.132
Amoveren Sint Sebastiaanskapelstraat	€ 25.170
Amoveren Heerweg (asfalt en aarde opbouw)	€ 275.100
Amoveren Molenweg	€ 135.240
Totaal	**€ 444.642**

Tabel 12 sloopkosten Kampershoek-Noord 2010

5.4.2 Overige kostensoorten

De volgende kostensoorten zijn op startwaarde opgenomen in de exploitatiplanberekening:

Kostensoort	Kostensoort in Bro		Bedrag (startwaarde)
Sloop, verwijdering, verplaatsing excl. inbrengwaarde	**6.2.3 d Bro**	€	444.642
Onderzoekskosten	6.2.5 a Bro	€	3.846.327
Bodemsanering	6.2.4 b Bro	€	2.776.410
Ophoging	6.2.4 b Bro	€	2.363.064
Grondwerk	6.2.4 b Bro	€	724.937
Riolering	6.2.5 b Brp	€	2.612.230
Verharding	6.2.5 c Bro	€	4.972.925
Nutsvoorzieningen	6.2.5 a Bro	€	711.820
Waterpartijen/-gangen	6.2.5 c Bro	€	748.771
Micromilieu	6.2.5 c Bro	€	360.419
Kunstwerken	6.2.5 c Bro	€	637.094
Groenvoorzieningen	6.2.5 e Bro	€	834.884
Openbare verlichting	6.2.5 f Bro	€	514.283
Huisaansluitingen	6.2.5 f Bro	€	607.802
Brandkranen	6.2.5 f Bro	€	121.582
Tijdelijke voorzieningen en tijdelijk beheer groen	6.2.4 k Bro	€	1.533.028
Hoofdontsluiting Kampershoek Noord, Tweede Ontsluiting Kampershoek Noord	6.2.4 e Bro	€	1.449.570
Plankosten en VTU	6.2.4 f t/m j Bro	€	6.794.047
Planschade	6.2.4 l Bro	€	210.520
Boekwaarde rente	6.2.4 n Bro	€	109.649
Totaal		**€**	**32.374.003**

Tabel 13 kosten exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010

De kostensoorten worden hieronder toegelicht. De meeste kosten worden gemaakt voor het exploitatieplangebied zelf, en zijn op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit 100% toe te rekenen aan het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010. De kosten die maar ten dele zijn toe te rekenen aan het exploitatieplangebied, dienen op basis van de genoemde criteria verder onderbouwd te worden. Hiervoor is gebruik gemaakt van de “Meerjaren investeringsplan bovenwijkse voorzieningen van de gemeente Weert.

Bouwrijp maken

Onderzoekskosten (art. 6.2.4 a Bro)

In deze post zijn de kosten voor archeologisch onderzoek opgenomen. De archeologische onderzoeken worden gefaseerd tussen 2013 tot en met 2015.

Bodemsanering (art. 6.2.4 b Bro)

Onder bodemsanering vallen de kosten voor bodemsanering in het exploitatieplangebied Kampershoek-Noord 2010, en de sanering van de zinkassen. De bodemsanering wordt gefaseerd tussen 2013 tot en met 2015.

Ophoging (art. 6.2.4 b Bro)

De post ophoging betreft de kosten voor ophoging ten behoeve van de bodem, hydrologische kenmerken en het egaliseren van de grond in het exploitatieplangebied. Dit is zowel het openbare als het uitgeefbare gedeelte. Deze werken zijn gefaseerd tussen 2014 en 2018.

Grondwerk (Art. 6.2.4 b Bro)

De kosten voor grondwerk betreft de waterberging in het exploitatieplangebied, waarbij uitgegaan wordt van een gesloten grondbalans en de aanleg van de centrale waterpartij en wadi's. Om te zorgen, dat de waterberging is gegarandeerd worden de werkzaamheden tijdens of achtereenvolgens fase 0 uitgevoerd. De kosten zijn gefaseerd in 2011 tot en met 2012.

Riolering (Art. 6.2.5 b Bro)

De kosten binnen de post riolering zijn onder meer de aanleg van een gescheiden stelsel, inclusief een rioolafvoergemaal. De rioleringskosten wordt tussen 2014 en 2018 gefaseerd.

Verharding (art. 6.2.5 c Bro)

De totale kosten voor de aanleg van bouwstraatverharding zijn in deze post opgenomen. Dit is de aanleg van de bouwstraat voor de hoofdstructuur en de aanvullende wegen. De verharding voor fase 0 is gefaseerd in 2011 en 2012. De overige verharding is gefaseerd in 2014 tot 2018.

Nutsvoorzieningen (art. 6.2.5 a Bro)

Nutsvoorzieningen zijn de kosten voor de aanleg van kabels en leidingen die voor rekening van de gemeente komen en het verhogen van de hoogspanningleidingen. Deze kosten zijn gefaseerd in fase 0 vin de jaren 2011 en 2012

Inrichting openbare ruimte

Verharding (art. 6.2.5 c Bro)

De kosten voor verharding betreffen het maken van de hoofdontsluitingsas en aanvullende wegen, inclusief de fietspaden nadat de bouwstraten zijn aangelegd. De 2 aansluitingen op de Ringbaan en de aansluiting op de Molenweg zijn niet inbegrepen in deze post (zie overige kosten infrastructuur). De verharding voor fase 0 is gefaseerd in 2011 en 2012. De overige verharding is gefaseerd in 2014 tot 2018.

Water/ waterpartijen (art. 6.2.5 c Bro)

De post waterpartijen betreft aanleg en inrichting van waterpartij en aanleg wadi's. Deze kosten zijn in 2011 en 2012 gefaseerd.

Micromilieu (art. 6.2.5 c Bro)

De kosten voor Micromilieu bestaan uit inrichting openbaar gebied, plandetaillering wegen en onderhoud van groen en water in het plangebied. De kosten zijn gefaseerd van 215 tot en met 2021.

Kunstwerken (art. 6.2.5 c Bro)

Onder kunstwerken wordt de aanleg van de fietsbruggen, duikers en slaan van damwanden aan de noordzone verstaan. Deze kosten worden gemaakt tussen 2014 en 2018.

Groenvoorzieningen (6.2.5 e Bro)

Binnen de post groen / water zijn de totale kosten voor groenvoorzieningen, aanleg bermen en plaatsing bomen in het openbare gebied van het exploitatieplan opgenomen. Dit valt onder finale inrichting van het plangebied en zijn vanaf 2015 tot en met 2021 gefaseerd.

Openbare verlichting (art. 6.2.5 f Bro)

De kosten voor verlichting van de wegen en fietspaden zijn in de post openbare verlichting opgenomen. Dit valt onder het bouwrijp maken van het plangebied en zijn vanaf 2014 tot 2018 gefaseerd.

Huisaansluitingen (Art. 6.2.5 b Bro)

Dit betreft de aanleg van perceelsaansluitingen voor riolering (van riool tot erfgrens). Dit valt onder het bouwrijp maken van het plangebied en zijn vanaf 2014 tot 2018 gefaseerd.

Brandkranen (art. 6.2.5 f Bro)

Dit zijn de kosten voor het plaatsen van brandkranen op de hoofdwaterleiding. Dit valt onder het bouwrijp maken van het plangebied en zijn vanaf 2014 tot 2018 gefaseerd.Tijdelijke voorzieningen en tijdelijk beheer groen tijdens exploitatie (Art, 6.2.4 k Bro)

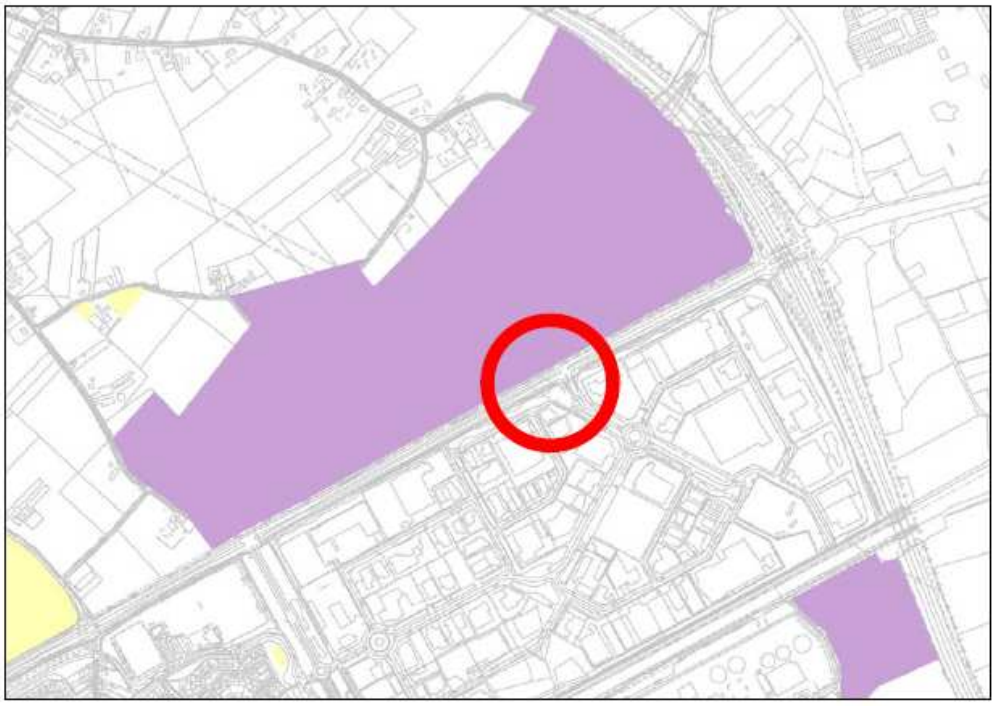
De kosten bestaan uit de tijdelijke voorzieningen en tijdelijke werkzaamheden tijdens het plan. Dit zijn onder meer aanleg tijdelijke infrastructuur, wegen, grasvelden, gronddepot en onderhoud van de openbare ruimte gedurende de realisatie van het plan. De kosten zijn gelijkmatig verdeeld over de looptijd van het plan dus vanaf 2011 tot en met 2021.

Overige kosten infrastructuur (art. 6.2.4 e)

Onderstaande kosten zijn kosten buiten het plangebied die op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit deels zijn toe te rekenen aan het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010. De kosten zijn opgenomen en verantwoord in het “meerjaren investeringsplan bovenwijkse voorzieningen” behorende bij de structuurvisie fase 1, zoals vastgesteld door de raad op 18 maart 2009.” De twee hoofdontsluitingen voor Kamperhoek noord op de ringbaan worden in 2011 en 2012 aangelegd.

- Hoofdontsluiting Kampershoek-Noord 2010

Het nieuwe bedrijventerrein wordt door middel van twee ontsluitingen ontsloten. Onderstaand is de hoofdontsluiting op kaart aangeduid, gelegen aan de Ringbaan-Noord, ten zuiden van het exploitatieplangebied.

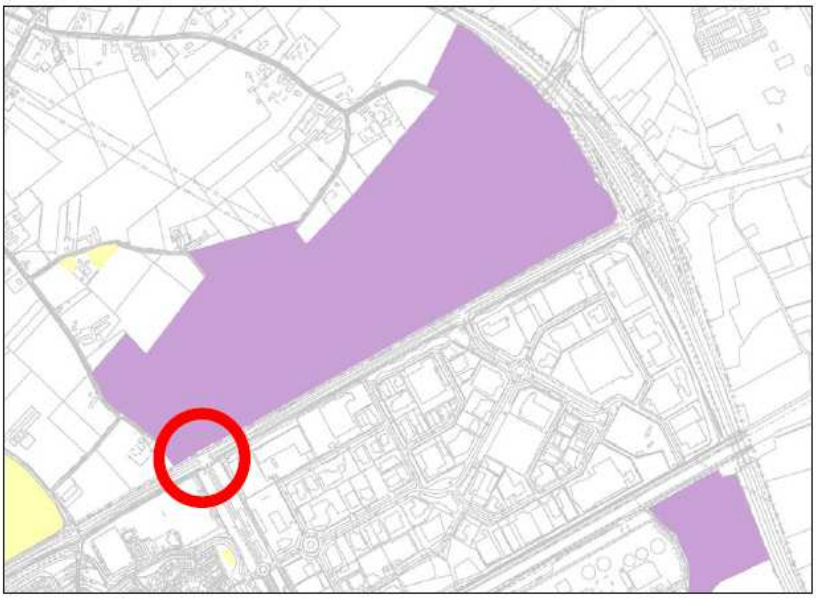


Figuur 9 kaart situering hoofdontsluiting Kampershoek-Noord

In totaal wordt 75 % toegerekend aan de exploitatie Kampershoek-Noord 2010. 25% wordt gedekt uit de algemene middelen.

- Tweede ontsluiting Kampershoek-Noord

Aan de Ringbaan-Noord in het westelijk deel van het exploitatieplangebied wordt een tweede ontsluiting aangelegd. Deze ontsluiting kan voor 100% worden toegerekend aan Kampershoek-Noord 2010.



Figuur 10 kaart situering tweede ontsluiting Kampershoek-Noord

Plankosten (art. 6.2.4 f t/m j Bro)

Op 10 januari 2010 is de ontwerp regeling plankosten, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro, door het ministerie van VROM vastgesteld voor internetconsultatie. Voor het exploitatieplan is gewerkt met deze versie. Indien in de definitieve versie wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van deze versie, dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen zonodig aangepast. Invoer van gegevens van het plan in de ontwerp regeling plankosten leidt tot de volgende resultaten.

Product/activiteit		Euro's
Verwerving	€	158.400
Stedenbouw	€	925.309
Ruimtelijke Ordening	€	124.500
Civiele en cultuur techniek	€	2.665.434
Landmeten/vastgoedinformatie	€	95.914
Communicatie	€	216.119
Gronduitgifte	€	346.480
Management	€	1.747.537
Planeconomie	€	514.354
Totaal	€	6.794.047

Tabel 14 resultaten Ontwerp Regeling Plankosten Exploitatieplan

Planschade (art. 6.2.4 l Bro)

Op basis van een planschaderisicoanalyse is een bedrag in het exploitatieplan opgenomen voor planschade. De fasering van kosten is ingeschat tussen 2011 tot en met 2015.

Rente (art. 6.2.4 n Bro)
Onderdeel van de exploitatieplanberekening voor Kamperhoek Noord zijn de rentekosten over het reeds geïnvesteerde vermogen (de boekwaarden) over de reeds gedane saneringen en archeologische onderzoeken. Daarnaast wordt de nog te maken rente is berekend in de jaarschijven zoals opgenomen in de bijlage 13.

5.5 Opbrengsten van grondexploitatie

In artikel 6.2.7 Bro wordt tot de grondopbrengsten van de grondexploitatie verstaan:

- Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied. Op grond van artikel 6.13 vierde lid Wro geldt de fictie dat er sprake is van gemeentelijke uitgifte van alle uitgeefbare gronden (ook de gronden die van derden zijn). In de grondexploitatieopzet van het exploitatieplan wordt van alle uitgeefbare m² grond de totale opbrengstpotentie berekend. Deze dient als basis om het aandeel kostenverhaal te berekenen per grondeigenaar.

- Bijdragen en subsidies van derden die worden verkregen of worden toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

5.5.1 Gronduitgifteprijzen

De opbrengsten door uitgifte van gronden zijn bepaald op basis van de door de gemeente Weert gehanteerde categorie-indeling in haar grondprijsbeleid in 2011. Het grondprijsbeleid is getoetst aan de markt en is marktconform. De gebieden die zijn gelegen aan de rand van de Ringbaan-Noord ten zuiden van het exploitatieplangebied en aan de A2 ten oosten van het exploitatieplangebied hebben vanwege de zichtlocatie een hogere grondprijs van € 147,- per m2. De fasen grootschalige bedrijvigheid fase 2 en kleinschalige bedrijvigheid fase 3 en 4 hebben een grondprijs van € 117,- per m2. De toren in de fase Stadspoort/Hoogbouw is opgenomen als categorie in het algemene gemeentelijk grondprijsbeleid. Hierbij is de prijs als marktconform nader vast te stellen.

Conform het gemeentelijk grondprijsbeleid is gekozen een marktconforme prijscategorie op te nemen. Hierbij is uitgegaan van een opbrengst van € 150,- per m2 BVO (Bruto Vloeroppervlak). De categorieën zijn weergegeven op de kaart met het toekomstig ruimtegebruik. De kaart is in bijlage 5 van deel B in het exploitatieplan opgenomen.

Fase	Fase	Grondprijs		oppervlakte uitgeefbaar (m2)	Totale opbrengsten
Zichtlocatie Ringbaan-Noord	Zichtbaan locatie Ringbaan-Noord	€ 147	/m2	61.104	€ 8.982.333
Reguliere ringbaan Noord	Reguliere bedrijvigheid (Ringbaan Noord)	€ 147	/m2	66.613	€ 9.792.167
Stadspoort / Hoogbouw	Stadspoort/ Hoogbouw (900 m2 kavel)	€ 150	/m2 BVO	14.400	€ 2.160.000
		€ 147	/m2	11.313	€ 1.663.083
Zichtlocatie A2	Zichtlocatie fase 6 (A2)	€ 147	/m2	26.502	€ 3.895.792
Kleinschalige zichtlocaties	Zichtlocatie fase 7 (kleinschalig)	€ 147	/m2	42.223	€ 6.206.740
Achterliggende zones	Grootschalige bedrijvigheid fase 2	€ 117	/m2	213.263	€ 24.951.746
Achterliggende zones	Kleinschalige bedrijvigheid fase 3	€ 117	/m2	48.699	€ 5.697.819
Achterliggende zones	Kleinschalige bedrijvigheid fase 4	€ 117	/m2	45.896	€ 5.369.841
Totaal	**Totaal**			**516.514**	**€ 68.719.521**

Tabel 15 opbrengsten per uitgiftecategorie

5.5.2 Bijdragen en subsidies

De volgende bijdragen en subsidies zijn van toepassing voor Kampershoek-Noord:

Bijdrage en subsidie		Bedrag
Rijksbijdrage	€	194.814
Overige opbrengsten	€	8.305
Totaal	**€**	**203.120**

Tabel 16 bijdragen en subsidies voor Kampershoek-Noord

De rijksbijdrage betreft een subsidie voor het deels verwijderen van zinkassen onder de Heerweg. De overige opbrengsten bestaan uit ontvangen huren over panden en gronden die tijdelijk zijn verhuurd.

5.6 Kostenverhaal

5.6.1 Systematiek kostenverhaal

De Wro (art. 6.18) duidt aan dat kostenverhaal dient plaats te vinden naar het opbrengend vermogen van het grondeigendom. Met andere woorden; de marktconform bepaalde grondopbrengsten van de uitgeefbare m2 grond per eigenaar bepalen het aandeel in de bijdrage in de te verhalen kosten. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de factor tijd in de zin dat, voor een berekening van de bijdrage per 1 januari 2011, kosten worden teruggerekend naar netto contante waarde per 1-1-2011 en dat het aandeel in opbrengsten per eigenaar eveneens naar netto contante waarde per 1-1-2011 wordt uitgedrukt.

Conform deze systematiek zijn onderstaand de bedragen op netto contante waarde (NCW) en op startwaarde gepresenteerd.

Investeringen				
Omschrijving	Bedrag (startwaarde)		Bedrag (Netto contant per 1-1-2011)	
Kosten inbrengwaarde	€	25.602.576	€	25.602.576
Kosten bouw- en woonrijp maken	€	24.759.788	€	22.680.265
Plankosten / V&T	€	6.794.047	€	6.794.047
Overige investeringen	€	710.520	€	645.338
Rente boekwaarde	€	109.649	€	109.649
Totaal	**€**	**57.976.579**	**€**	**55.831.875**

Opbrengsten				
Omschrijving	Bedrag (startwaarde)		Bedrag (Netto contant per 1-1-2011)	
Opbrengsten gronduitgifte	€	68.719.518	€	61.217.818
Bijdragen / subsidies derden	€	203.120	€	203.120
Totaal	**€**	**68.922.638**	**€**	**61.420.938**

Tabel 17 samenvatting investeringen en opbrengsten voor Kampershoek-Noord 2010

5.6.2 Maximaal te verhalen kosten: kosten versus totale opbrengsten

De maximaal te verhalen kosten zijn begrensd (art. 6.16 Wro). Als de totale kosten, na aftrek van bijdragen van derden (provincie of Rijk) en subsidies hoger zijn dan de geraamde opbrengstpotentie van alle uitgeefbare m2 grond, kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van die opbrengstpotentie. Daarbij worden de kosten en opbrengsten berekend naar de waarde op 1 januari 2011 (Netto-contante waarde). Dit wordt macro aftopping genoemd.

Macro-aftopping		
Totaal investeringen per 1-1-2011	€	55.831.875
Bijdragen derden per 1-1-2011	€	203.120
Maximaal te verhalen kosten	***€***	***55.628.756***
Netto contante opbrengsten	€	61.360.460
Te verhalen kosten per 1-1-2011	**€**	**55.628.756**

Tabel 18 macro-aftopping in Kampershoek-Noord 2010

De conclusie voor het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 luidt dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten. Dit betekent dat de kosten volledig verhaald kunnen en moeten worden op de eigenaren in het exploitatieplangebied.

5.6.3 Wijze van toerekenen

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van te verhalen kosten wordt berekend. De toedeling dient plaats te vinden aan de hand van per uitgiftecategorie basiseenheden, vermenigvuldigd met de aan die categorieën verbonden gewogen eenheden.

Per uitgiftecategorie, waarvan de indeling is opgenomen in tabel 14 en uitgewerkt in de kaart bijlage 5 en 11, is de basiseenheid vastgesteld op het aantal m2 uitgeefbare grondoppervlakte. Als wegingsfactoren gelden de verschillen in uitgifteprijs per m2 uitgeefbare grond. Dit impliceert dat naarmate het uitgifte-opbrengstpotentieel van een bepaald eigendom hoger is, de eigenaar ook een naar verhouding hogere bruto-exploitatiebijdrage betaalt. De te verhalen kosten worden verdeeld naar rato van de te verwachten opbrengsten, gebaseerd op (marktconforme) uitgifteprijzen.

Per uitgiftecategorie kan op deze wijze het totale aantal gewogen eenheden voor het gehele plangebied worden bepaald. Dit totale aantal gewogen eenheden wordt gedeeld op de totale verhaalbare kosten, waardoor een tarief per gewogen eenheid ontstaat. Vervolgens wordt per eigendom nagegaan wat het aantal wegingseenheden is op zijn eigendom, welk aantal dan met het tarief wordt vermenigvuldigd. Op deze wijze ontstaat de bruto-exploitatiebijdrage. De bruto-bijdrage per eigenaar wordt conform de fasering per uitgiftecategorie gefaseerd en netto contant terug gerekend.

Met bovenstaande methodiek wordt voldaan aan de in artikel 6.18 Wro vastgelegde methode voor berekenen van het aandeel kostenverhaal per eigenaar (zie Memorie van Toelichting blz. 27 TK 30312).

In onderstaande tabellen is de toerekening van de kosten en de bepaling van de bruto-exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven. Onderstaande tabel laat zien op welke wijze de bruto exploitatiebijdrage wordt bepaald. De bruto exploitatiebijdrage zijn de per eigenaar toegerekende totaal te verhalen kosten, zonder correctie voor door de eigenaren zelf te verrichten werkzaamheden en zonder correctie voor de inbrengwaarde van zijn of haar uitgeefbare m2 grond. De toerekening per eigenaar vindt plaats op basis van de opbrengstwaarde (uitgifte-opbrengstpotentieel in termen van grondwaarde) bij realisatie van het plan. Het aandeel

(percentage) van iedere eigenaar in deze opbrengstwaarde is het aandeel (bijdrage) in de totaal verhaalbare kosten uit de macro-aftopping (zie bovenstaande tabel).

Eigenaar	Sectie	Perceelsnummer	Oppervlakte m2 uitgeefbaar		Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar 1 (Gemeente)	w	8,169, 195, 213, 215, 216, 217, 218, 221, 222, 223, 224, 225, 227, 228, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239, 240, 247, 248, 275, 278, 280, 282, 301, 303, 364, 365, 370, 392, 393, 404, 414, 461, 470, 2048, 2049, 2054	252.150	€	26.683.410
Eigenaar 2	w	302, 377	53.668	€	7.684.116
Eigenaar 3	w	246	44.174	€	4.979.504
Eigenaar 4	w	164, 395	869	€	76.048
Eigenaar 5	w	166, 403	41.731	€	3.789.276
Eigenaar 6	w	165	4.793	€	472.917
Eigenaar 7	w	296, 376	7.249	€	843.060
Eigenaar 8	w	226	4.085	€	405.887
Eigenaar 9	w	385, 386	849	€	98.070
Eigenaar 10	w	173, 174, 175	7.574	€	747.348
Eigenaar 11	w	170, 214, 281	303	€	35.040
Eigenaar 12	w	171	11.109	€	971.710
Eigenaar 13	w	237, 243, 244, 245, 279	87.903	€	8.836.276
Eigenaar 14	w	241	34	€	3.863
Eigenaar 15	w	242, 299, 368, 369, 2038	-	€	-
Eigenaar 16	w	415	23	€	2.231
Eigenaar 17	d	2052	-	€	-
Totaal			**516.514**	€	55.628.756

Tabel 19 resultaat bruto exploitatiebijdrage per eigenaar

De bruto exploitatiebijdrage is niet het bedrag dat als financiële voorwaarde, gekoppeld aan een omgevingsvergunning, in rekening wordt gebracht. Dit bedrag moet worden verminderd met de inbrengwaarde van de gronden voor het uitgeefbare[4] deel, en indien van toepassing de door betreffende grondeigenaar zelf verrichte werkzaamheden. Het resultaat (Netto contante waarde per 1-1-2011) zijnde de netto-exploitatiebijdrage per eigenaar is in onderstaande tabel af te lezen (kolom: te betalen per omgevingsvergunning). De gemeente dient vervolgens nog de ondergrond van het op het eigendom van een eigenaar geplande openbaar gebied te verwerven, welke verwerving niet wordt verrekend in de als financiële voorwaarde opgelegde exploitatiebijdrage. Dit betreft een separate transactie. Voor de volledigheid van het beeld is ook de kolom 'Inbrengwaarde openbaar deel' gepresenteerd.

[4] Uitgeefbaar in de nieuwe situatie, dus conform de regels (waartoe de kaarten ook behoren) in dit exploitatieplan

Eigenaar	Sectie	Perceelsnummer	Oppervlakte m2 uitgeefbaar	Bruto exploitatiebijdrage	Inbrengwaarde uitgeefbare deel	Te betalen per omgevingsvergunning	Inbrengwaarde openbaar deel
Eigenaar 1 (Gemeente)	w	8,169, 195, 213, 215, 216, 217, 218, 221, 222, 223, 224, 225, 227, 228, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 239, 240, 247, 248, 275, 278, 280, 282, 301, 303, 364, 365, 370, 392, 393, 404, 414, 461, 470, 2048, 2049, 2054	252.150	€ 26.683.410	€ 11.041.333,97	15.642.076	€ 4.533.840
Eigenaar 2	w	302, 377	53.668	€ 7.684.116	€ 1.288.132,64	6.395.983	€ 318.043
Eigenaar 3	w	246	44.174	€ 4.979.504	€ 1.060.180,68	3.919.324	€ 471.715
Eigenaar 4	w	164, 395	869	€ 76.048	€ 20.864,62	55.183	€ 60.831
Eigenaar 5	w	166, 403	41.731	€ 3.789.276	€ 1.001.425,01	2.787.851	€ 607.343
Eigenaar 6	w	165	4.793	€ 472.917	€ 115.018,71	357.899	€ 56.269
Eigenaar 7	w	296, 376	7.249	€ 843.060	€ 528.101,73	314.958	€ 167.044
Eigenaar 8	w	226	4.085	€ 405.887	€ 98.038,89	307.848	€ 26.473
Eigenaar 9	w	385, 386	849	€ 98.070	€ 20.365,97	77.704	€ 24.562
Eigenaar 10	w	173, 174, 175	7.574	€ 747.348	€ 183.974,63	563.373	€ 225.777
Eigenaar 11	w	170, 214, 281	303	€ 35.040	€ 3.586,96	31.453	€ 22.166
Eigenaar 12	w	171	11.109	€ 971.710	€ 785.866,93	185.843	€ 305.331
Eigenaar 13	w	237, 243, 244, 245, 279	87.903	€ 8.836.276	€ 2.363.386,57	6.472.889	€ 247.507
Eigenaar 14	w	241	34	€ 3.863	€ -	3.863	€ -
Eigenaar 15	w	242, 299, 368, 369, 2038	-	€ -	€ -	-	€ 24.842
Eigenaar 16	w	415	23	€ 2.231	€ 552,00	1.679	€ -
Eigenaar 17	d	2052	-	€ -	€ -	-	€ -
Totaal			**516.514**	€ 55.628.756	€ 18.510.829	€ 37.117.926	€ 7.091.746

Tabel 20 resultaat per eigenaar

6 Exploitatiebijdrage, omgevingsvergunning, procedure en handhaving.

6.1 Exploitatiebijdrage

De exploitatiebijdrage is de op wettelijk voorgeschreven wijze berekende omvang van de te verhalen kosten van een eigenaar van gronden gelegen binnen het exploitatieplangebied.

De te verhalen kosten worden aan alle eigenaren in het exploitatieplangebied toegerekend naar rato van de raming van de opbrengsten op hun eigendommen. Dit resulteert in een exploitatiebijdrage per grondeigenaar.

6.2 Verdere procedure en handhaving

Proces omgevingsvergunning

Mochten er geen anterieure en/of posterieure overeenkomsten zijn gesloten, dan wel posterieure overeenkomsten zijn gesloten waarin geen afspraken zijn vervat over de betaling van de exploitatiebijdrage, dan houdt dit in dat bij de verlening van de omgevingsvergunning een financiële voorwaarde wordt opgelegd waarin de exploitatiebijdrage is vervat. Aan de omgevingsvergunning dient dan ook een voorwaarde te worden verbonden die strekt tot betaling van de exploitatiebijdrage door de vergunninghouder.

Er zijn ten aanzien van de betaling van de verschuldigde kosten meerdere mogelijkheden.

- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente voorafgaand aan het vaststellen van het exploitatieplan **een anterieure overeenkomst**.
- De eigenaar van de gronden sluit met de gemeente na het vaststellen van het exploitatieplan **een posterieure overeenkomst**.
- De eigenaar sluit geen overeenkomst met de gemeente en betaalt bij de verlening van de omgevingsvergunning **een exploitatiebijdrage** (zie hiervoor).

Procedure exploitatieplan

De verdere procedure van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 is als volgt:

<u>Vaststelling</u>
Op de totstandkoming en vaststelling van het exploitatieplan is afdeling 3.4 Awb (Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Na vaststelling van het exploitatieplan is er voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en voor overige belanghebbenden, waar het gaat om wijzigingen die ten opzichte van het ontwerp zijn doorgevoerd, gedurende 6 weken na de ter visie legging van het vaststellingsbesluit een beroepsmogelijkheid bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

<u>Herziening</u>
In afwijking van de wettelijke herzieningstermijn van 10 jaar voor het bestemmingsplan (waarmee het exploitatieplan is verbonden), geldt voor het exploitatieplan de verplichting tot jaarlijkse actualisatie (ingaande 1 jaar na het onherroepelijk worden van het exploitatieplan). Bij wijzigingen van niet-structurele onderdelen, zoals een aanpassing van deze ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering, een vervanging van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten, of andere niet-structurele onderdelen (conform artikel 6.15 Wro) bestaat er geen beroepsmogelijkheid en eindigt de procedure met een besluit van de raad tot

herziening van het exploitatieplan. Als er sprake is van wijzigingen van structurele onderdelen, dan is daarop de uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing (dus start met ter visie leggen en zienswijzen inwinnen) en staat tegen de vaststelling van de wijziging wederom beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Herziening kan dus leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage of aanpassing van de regels.

Eindafrekening
De eindafrekening dient binnen 3 maanden te geschieden nadat alle werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd. Burgemeester en wethouders stellen dan een eindafrekening vast van het exploitatieplan en doet de eindafrekening plaatsvinden zoals is bedoeld in art 6.20 Wro. Bijbetaling is niet mogelijk wanneer achteraf de kosten hoger uitvallen dan via omgevingsvergunningen op de eigenaren zijn verhaald. Een terugbetaling is echter wel verplicht indien blijkt dat de exploitatiebijdrage na herberekening meer dan 5 % lager is dande betaalde exploitatiebijdrage bij de omgevingsvergunning.

Handhaving eisen en voorwaarden:

- De toetsing aan de eisen en voorwaarden in het exploitatieplan vindt plaats in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning. Burgemeester en wethouders kunnen binnen 4 weken na het overschrijden van de betalingstermijn besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt totdat aan de betalingsverplichting is voldaan(art. 6.21 lid 1).

- Burgemeester en wethouders kunnen na verloop van een maand na het verstrijken van het betalingstermijn het bedrag invorderen. Dit is inclusief de op de invordering vallende kosten (art. 6.21 lid 2).

- Indien niet binnen drie maanden na het verstrijken van het besluit dat de bouw niet kan aanvangen of moet worden gestaakt, de exploitatiebijdrage door de gemeente is ontvangen, kunnen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken (art. 6.21 lid 3).

METRUM
GEBIEDSONTWIKKELING \ VASTGOEDECONOMIE

Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert

Deel B Regels

Auteurs : T. Delforterie, M. 't Hardt, E. Linssen

Opdrachtnummer : 2728
Status : Definitief
Datum : 26 mei 2011

Inhoudsopgave

1. Regels 3
Bijlagen 9
Bijlage 1: Bestemmingsplankaart 9
Bijlage 2: Huidige situatie (luchtfoto) 10
Bijlage 3: Exploitatieplankaart 11
Bijlage 4: Faseringskaart 12
Bijlage 5: Toekomstig ruimtegebruik exploitatieplan 13
Bijlage 6: inrichtingsplan Kampershoek-Noord 14
Bijlage 7: Ruimtegebruik 15
Bijlage 8: Inbrengwaarde 16
Bijlage 9: Begroting kostensoorten 17
Bijlage 10 a t/m e: Plankosten en plankostenscan 18
Bijlage 11: Opbrengsten per eigenaar 19
Bijlage 12: Exploitatiebijdrage 20
Bijlage 13: Kasstromenoverzicht 21
Bijlage 14: Renteberekening 22

1. Regels

Artikel 1 Begrippen

Algemene inkoopvoorwaarden: Inkoop- aanbesteding gemeente Weert, vastgesteld op januari 2010, indien de Europese aanbestedingsregels niet van toepassing zijn, zoals dat luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-exploitatieplan.

Aanbestedingsregels: Inkoop- en aanbestedingsprocedure gemeente Weert. zoals dat luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-exploitatieplan.

Anterieure overeenkomst: overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel.

Bestemmingsplan: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0988.BPXXXX-VO01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

Bestemmingsgrens: de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

Bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwterrein: terrein waarop wordt of zal worden gebouwd.

Bouwweg: Een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein, die voldoet aan de eisen zoals in de toelichting is beschreven.

Bouwwerk: Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Bouwgrens: de grens van een bouwvlak.

Bouwperceel: een aaneengesloten stuk uitgeefbaar gebied waarvan de omvang en indeling bindend is, aangegeven op de kaart aangevende het grondgebruik, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten ten behoeve van woning /bedrijf/ kantoor.

Bouwvlak: een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolgde de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

Bouwweg: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van het bouwterrein.

Bouwrijp maken: het terrein vrij maken, slopen, egaliseren en ophogen waar nodig, de aanleg van bouwwegen, de aanleg van groen en water, de aanleg van riolering inclusief wadi's, de aanleg van

voorlopige straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden bij ondergrond en aanleg openbare ruimte.

Bovenwijkse (meerwijkse) voorziening: voorziening die van nut is voor het exploitatiegebied en voor één of meer andere gebieden.

BVO c.q. bruto vloeroppervlak: De som van de bruto vloeroppervlakte van binnenruimten van gebouwen welke als een geheel complex moeten worden beschouwd.

DO inrichtingsvoorstel (Kragten 2011) Kampershoek-Noord 2010: grafische beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het gebied Kampershoek-Noord.

Eigenaar: De zakelijk gerechtigde krachtens eigendom van een binnen de exploitatieplangrens gelegen onroerende zaak.

Exploitatiebijdrage: de door een particuliere eigenaar op grond van een anterieure of posterieure overeenkomst, dan wel via de omgevingsvergunning aan de gemeenteverschuldigde vergoeding in de kosten van de grondexploitatie.

Exploitatieplangebied: als zodanig aangewezen gebied in het exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vervat in de kaart zoals opgenomen in bijlage 3 van dit exploitatieplan.

Exploitatieplangrens: De begrenzing van het exploitatieplangebied zoals aangegeven op de kaart in bijlage 3 van dit exploitatieplan.

Functie: Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

Gebouw: Elke bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Netto contante waarde (NCW): het terugrekenen van het resultaat op eindwaarde naar een nader bepaalde datum van de exploitatie.

Nutsvoorzieningen: Het aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van het exploitatieplangebied.

Macro-aftopping: de toepassing van de in artikel 6.16 Wro opgenomen regels omtrent de maximering van de totale verhaalbare kosten.

Omgevingsvergunning: omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1.of 2.2. Wabo.

Inrichten van de openbare ruimte: het aanleggen van de definitieve inrichting van het openbaar gebied zoals de aanleg van wegen, straten en pleinen, en de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden, groenvoorzieningen en aanleg waterpartijen.

Posterieure overeenkomst: overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten na de vaststelling van een exploitatieplan.

Verbeelding: de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, voor wat betreft de analoge verbeelding met nummer NL.IMRO.0988.BPKampershoekNrd-VO01.

Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Werk: Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

Wet ruimtelijke ordening: wet van 1 Juli 2008, Stb. 566, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de ter inzagelegging van het ontwerp van dit plan.

Artikel 2: Fasering en koppelingen (art. 6.13 lid 1 onder 4 en 5 Wro)

Artikel 2.1 Faseringen en tijdvakken

Voor de uitvoering van de bouw-, aanleg- en inrichtingsactiviteiten gelden faseringen met bijbehorende tijdvakken volgens onderstaande tabel:

Activiteit	Startjaar	Eindjaar
Verwerving	1-1-2011	1-1-2011
Sloop	1-1-2011	1-1-2013
Sanering	1-1-2013	31-12-2015
Bouwrijp maken	1-7-2011	31-12-2017
Woonrijp maken	1-1-2014	31-12-2018
Tijdelijk onderhoud	1-1-2011	31-12-2021
Totaal	**1-1-2011**	**31-12-2021**

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord geldt de volgende fasering :

Fase	Planning
Fase 0 Hoofdstructuur	2011-2012
Fase 1 Zichtlocaties Ringbaan-Noord	2012-2021
Fase 2 Middelgrote en grote kavels	2011-2015
Fase 3 Kleinere bedrijvigheid	2012-2015
Fase 4 Kleinere bedrijvigheid Noordwesten	2016-2021
Fase 5 Torenlocatie	2011-2021
Fase 6 Zichtlocaties A2	2011-2021
Fase 7 Campus aan de A2	2014-2021

Een en ander overeenkomstig de bij deze regels behorende kaart fasering tekening nummer 11-017 (bijlage 4).

Artikel 2.2 Koppelingen

1. Zolang fase 0 niet is gerealiseerd geldt er voor het gehele plan een verbod tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

2. Tijdens de uitvoering van fase 0 en later ook bij de uitvoering van de volgende fases is het toegestaan werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren die van tijdelijke aard zijn zoals de tijdelijke opslag van grond, mits de nodige voorzorgsmaatregelen worden genomen om te voorkomen dat de gronden die daarvoor worden gebruikt minder geschikt worden voor de realisering van de desbetreffende bestemming.

3. Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met de fasering en koppelingen in het exploitatieplan.

Artikel 3: Eisen voor de werken en werkzaamheden (art. 6.13 Wro lid 2b)

Artikel 3.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals vervat in het DO inrichtingsvoorstel (Kragten 2011) Kampershoek-Noord 2010.

Artikel 3.2 Aanleg nutsvoorzieningen

Het aanleggen van nutsvoorzieningen het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals vervat in het DO inrichtingsvoorstel (Kragten 2011) Kampershoek-Noord 2010.

Artikel 3.3 Inrichting openbare ruimte

Het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals vervat in het DO inrichtingsvoorstel (Kragten 2011) Kampershoek-Noord 2010.

Artikel 4: Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (Art 6.13 Wro lid 2c)

Artikel 4.1 Instemmen bouwproces

1. Het proces van bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente dient te worden beschreven in een plan voor het bouwproces. Dit plan dient te voldoen aan het DO inrichtingsvoorstel (Kragten 2011) Kampershoek-Noord 2010.

2. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat het plan, als bedoeld in lid 1, is voorgelegd aan en met dit plan is ingestemd door Burgemeester en Wethouders.

3. Aan het besluit om toestemming te verlenen voor de uitvoering van de in lid 2 genoemde werken en werkzaamheden kunnen, voorzover deze niet reeds voortvloeien uit het DO inrichtingsvoorstel (Kragten 2011) Kampershoek-Noord 2010, voorwaarden worden verbonden met betrekking tot het bouwproces.

4. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichting van de openbare ruimte, vindt plaats onder toezicht van een door Burgemeester en wethouders aan te wijzen toezichthouder.

5. Na start van de aanleg van werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot het bouwterrein.

6. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.

Artikel 4.2 Instemming met ontwerp en bestek

1. Burgemeester en wethouders beslissen binnen zes weken na het indienen van de plannen omtrent de instemming van ontwerp en bestek.

2. Aan het besluit tot instemming kunnen voorwaarden gebaseerd op de gemeentelijke voorschriften voor de aanleg van openbaar gebied worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van in het eerste lid van dit artikel genoemde activiteiten.

Artikel 4.3 Aanbesteding

1. Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden zijn de aanbestedingsregels van toepassing.

2. Werken en werkzaamheden, voortvloeiend uit de uitvoering van deze regels worden Europees openbaar aanbesteed volgens de richtlijn 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad van 31 maart 2004 betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten, zoals gepubliceerd in PbEG 2004, L 134/114, d.d. 30 april 2004, voorzover de geraamde prijzen van deze werken en werkzaamheden boven de drempel uitkomen, zoals deze drempel geldt op het moment van de uitvoering.

3. Een voorgenomen besluit tot gunning van de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden dient aan Burgemeester en wethouders ter toetsing worden voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1.

4. Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat Burgemeester en Wethouders kenbaar hebben gemaakt dat de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1.

5. Burgemeester en wethouders beslissen binnen drie weken na het indienen van een voorgenomen besluit over de gunning van de uitvoering, als bedoeld in lid 2.

Artikel 4.4 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

Met het oog op de overdracht van openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente vinden direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats conform het document DO inrichtingsvoorstel (Kragten 2011) Kampershoek-Noord 2010.

Artikel 5 Verbodsbepaling

1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren dan wel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 2 genoemde faserings- en koppelingsvoorschriften en de bouwpercelen anders te ontsluiten dan via de in het plan aan te leggen infrastructuur, riolering en groen etc.

2. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de in artikel 3 en 4 genoemde eisen en regels.

3. Op grond van artikel Wabo 2.1 lid 1c is het verboden om gronden te gebruiken in strijd met het exploitatieplan.

4. Overtreding wordt aangemerkt als strafbaar feit.

Afwijkingsregels

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij de omgevingsvergunning afwijken van de verbodsbepaling in het exploitatieplan:

    a. mits dit naar hun oordeel geen afbreuk doet aan de kwaliteit en de functie van de velden of openbare ruimte;

    b. indien naar hun oordeel een gelijkwaardige andere oplossing is gekozen voor werken en werkzaamheden die zijn voorgeschreven.

2. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de verbodsbepaling zoals opgenomen in lid 1 van dit artikel, en de afwijkingsregel onder lid 1b, indien de gemeente zelf geldt als opdrachtgever.

Artikel 6 Slotbepaling

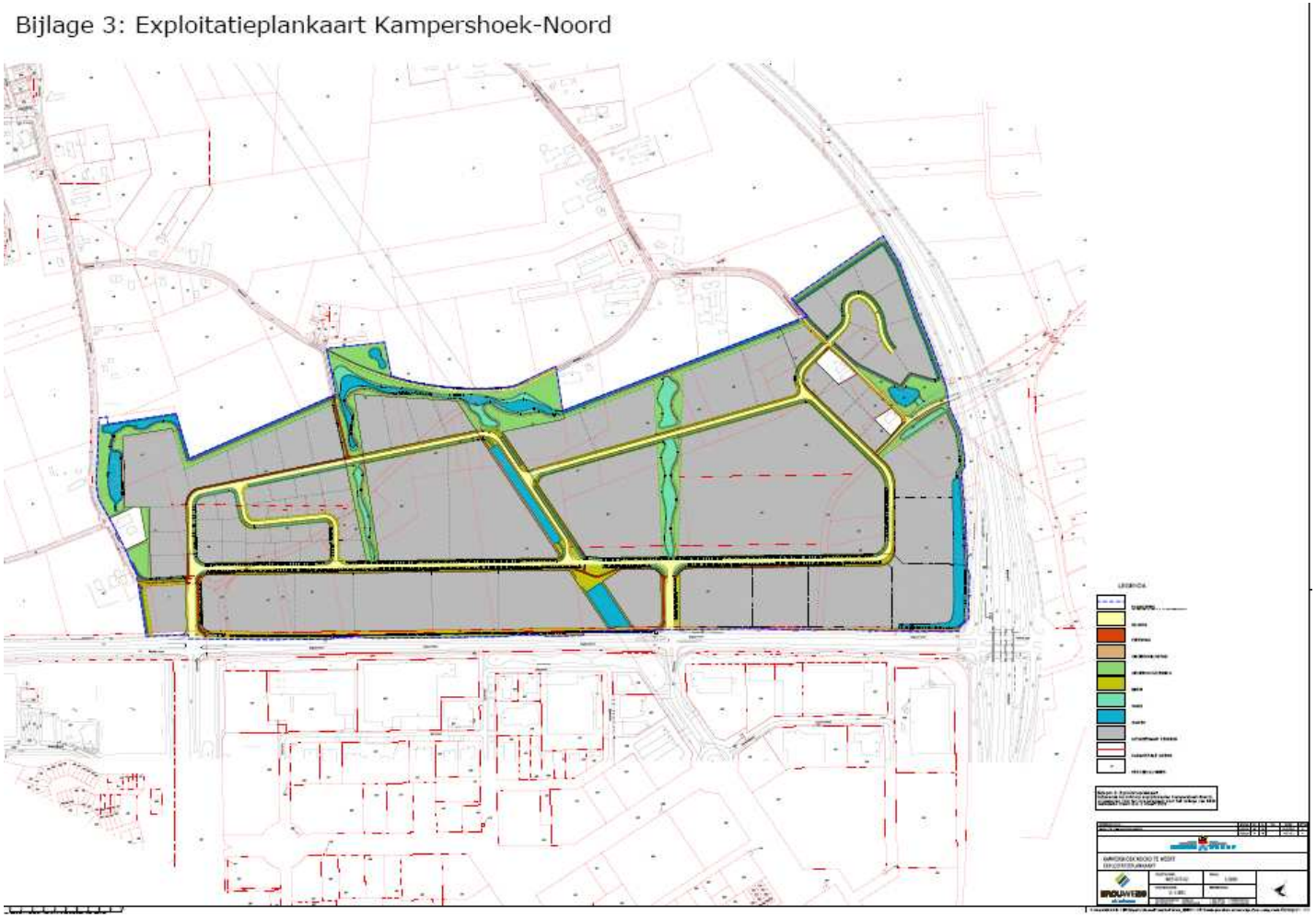
Deze regels kunnen worden aangehaald als “regels exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 Weert”.

Bijlagen

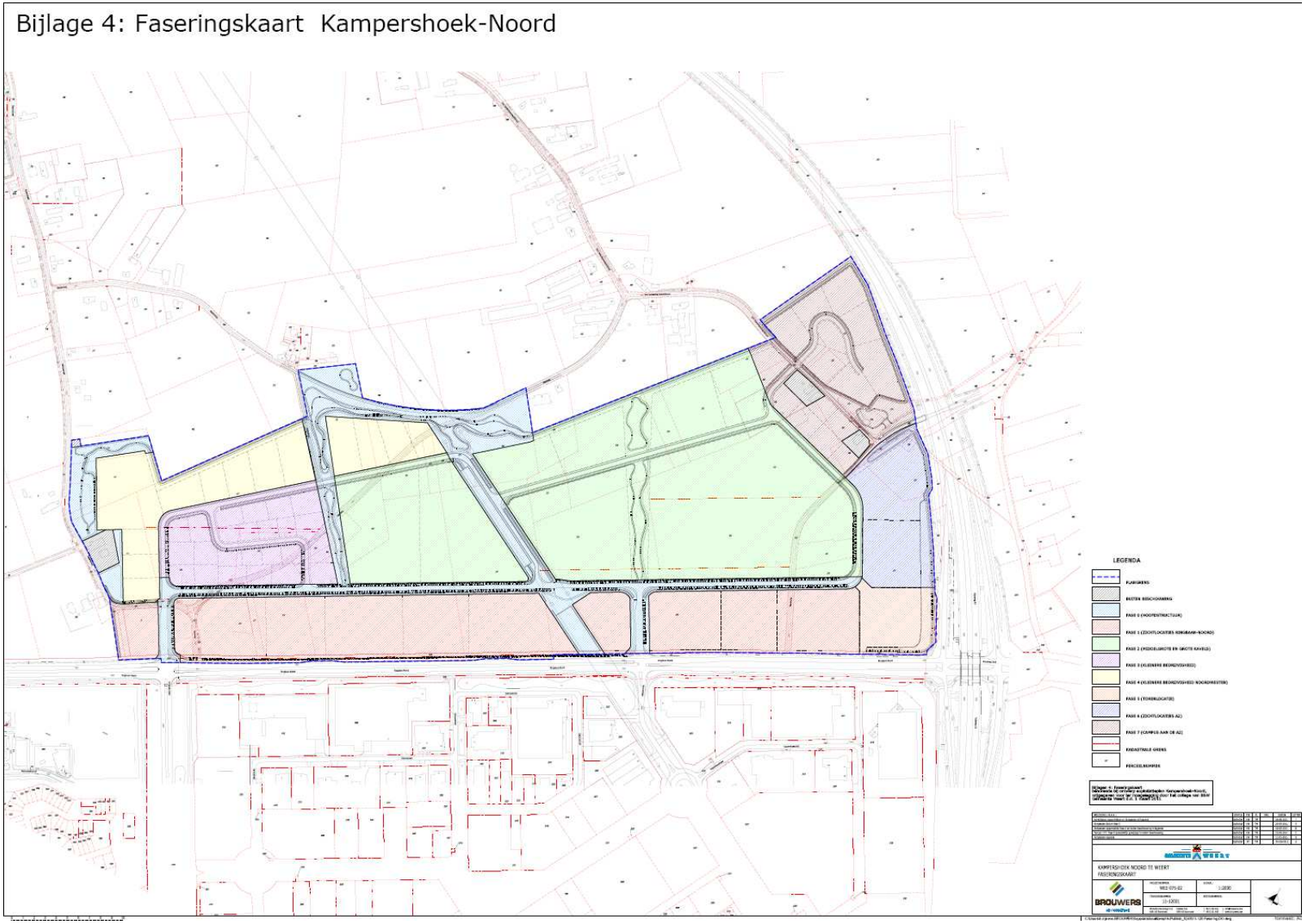
Bijlage 1: Bestemmingsplankaart

Bijlage 2: Huidige situatie (luchtfoto)

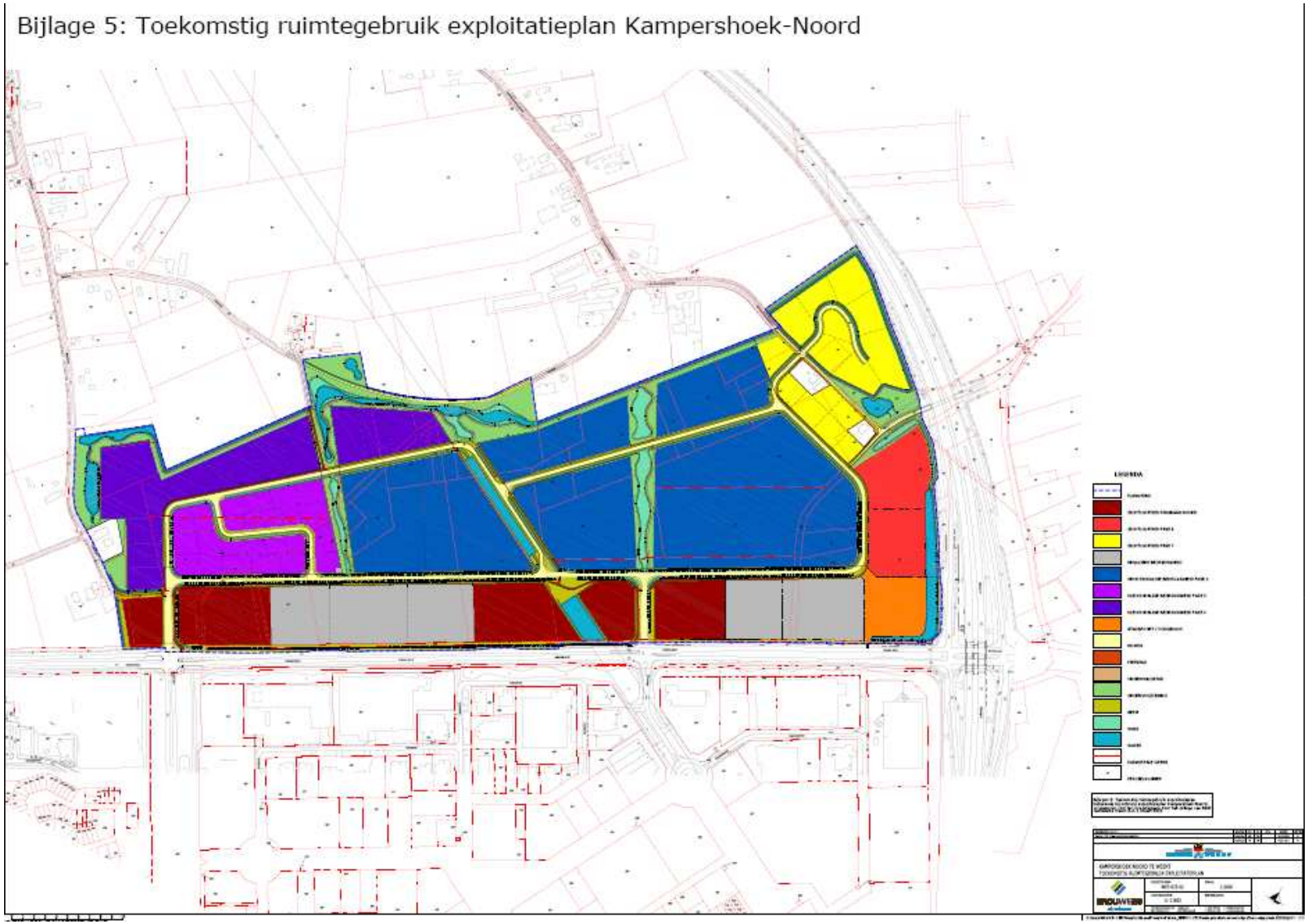
Bijlage 3: Exploitatieplankaart



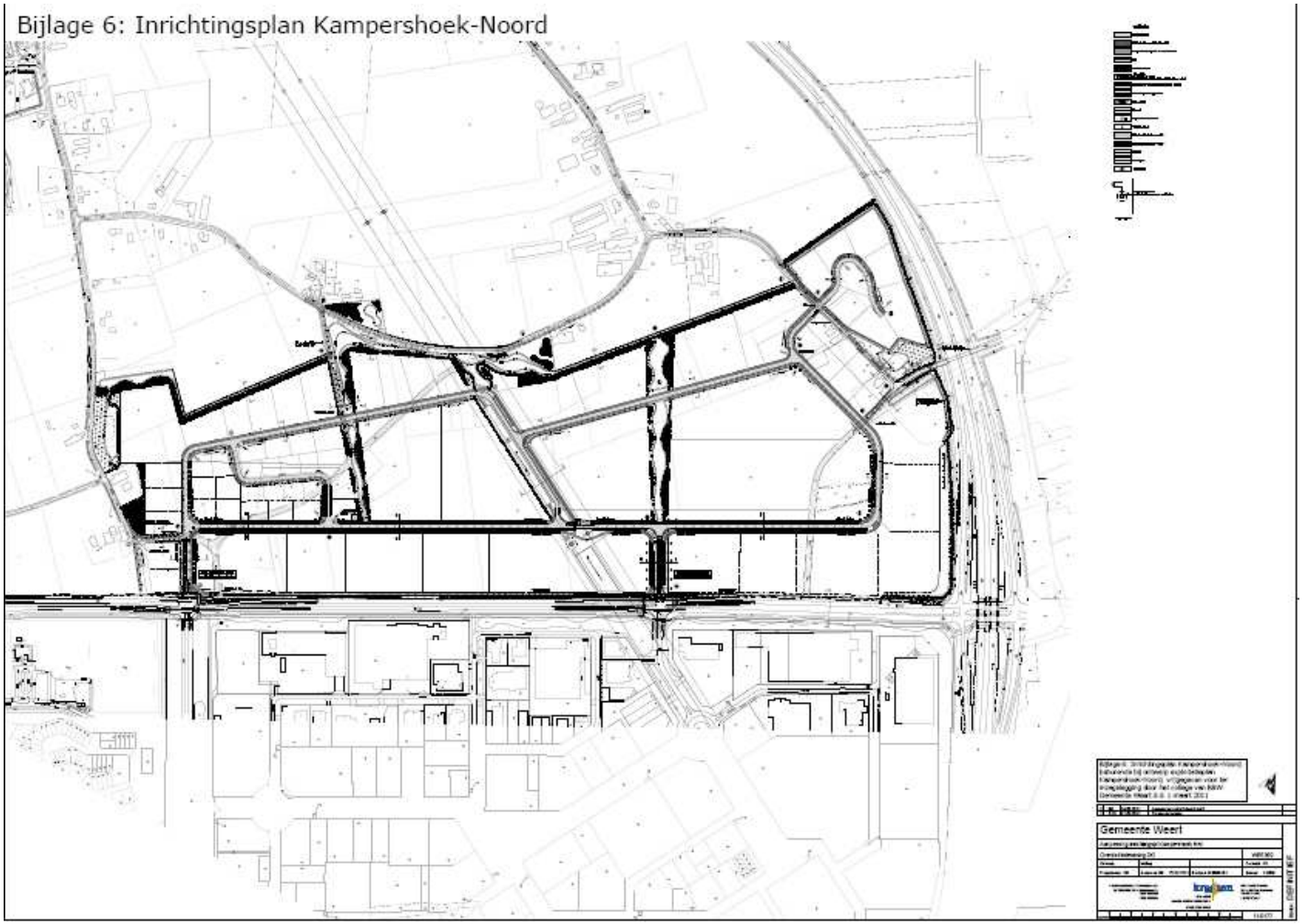
Bijlage 4: Faseringskaart



Bijlage 5: Toekomstig ruimtegebruik exploitatieplan



Bijlage 6: inrichtingsplan Kampershoek-Noord



Bijlage 7: Ruimtegebruik

Bijlage 8: Inbrengwaarde

Bijlage 9: Begroting kostensoorten

Bijlage 10 a t/m e: Plankosten en plankostenscan

Bijlage 11: Opbrengsten per eigenaar

Bijlage 12: Exploitatiebijdrage

Bijlage 13: Kasstromenoverzicht

Bijlage 14: Renteberekening

Bijlage 3: Exploitatieplankaart Kampershoek-Noord

LEGENDA

- PLANGRENS
- RIJWEG
- FIETSPAD
- ONDERHOUDSPAD
- GROENVOOZIENING
- BERM
- WADI
- WATER
- UITGEEFBAAR TERREIN
- KADASTRALE GRENS
- 127 PERCEELNUMMER

Bijlagen 3: Exploitatieplankaart
behorende bij ontwerp exploitatieplan Kampershoek-Noord,
vrijgegeven voor ter inzagelegging door het college van B&W
Gemeente Weert d.d. 1 maart 2011

WIJZIGING / N.A.V.	STATUS	TEK	PL	PAR.	DATUM	LETTER
Perceel 175: Groenvoorziening gewijzigd	Definitief	HN	TM		13-05-2011	B
	Definitief	FP	TM		4-03-2011	A

GEMEENTE WEERT

KAMPERSHOEK NOORD TE WEERT
EXPLOITATIEPLANKAART

BROUWERS adviesbureau

PROJECTNUMMER:	SCHAAL:
WEE-075-02	1:2000
TEKENINGNUMMER:	BESTEKNUMMER:
11-11801	

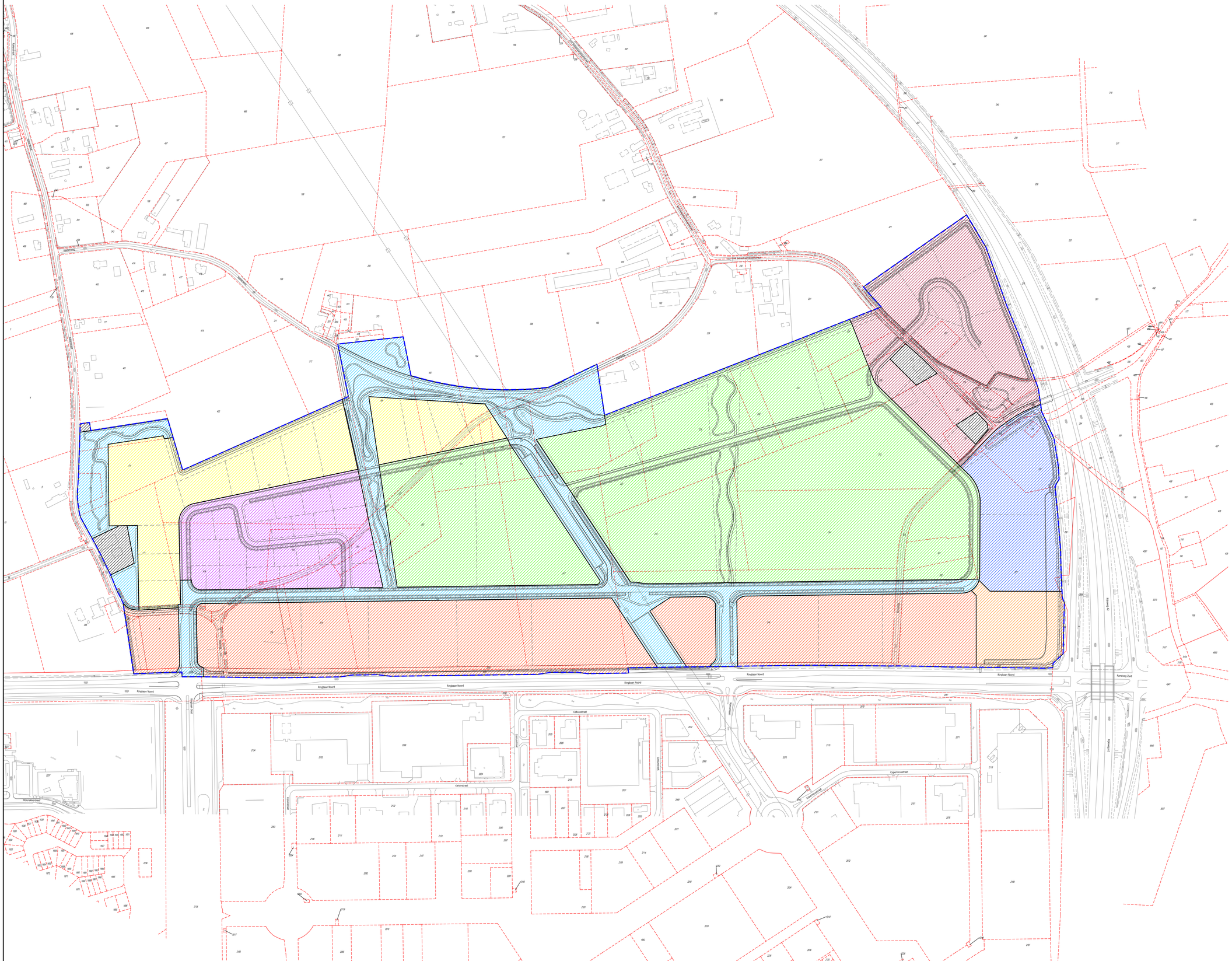
Rhijnvis Feithstraat 150 6041 KG Roermond
Postbus 245 6040 AE Roermond
T (0475) 334 651 F (0475) 311 400
E info@brouwers.com I www.brouwers.com

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

C:\Users\HNIJNE~1.BRO\AppData\Local\Temp\AcPublish_3360\11-118 Ruimtegebruikskaart met uitgeefbare categorieën BO.dwg

at: A0

Bijlage 4: Faseringskaart Kampershoek-Noord



LEGENDA

- PLANGRENS
- BUITEN BESCHOUWING
- FASE 0 (HOOFDSTRUCTUUR)
- FASE 1 (ZICHTLOCATIES RINGBAAN-NOORD)
- FASE 2 (MIDDELGROTE EN GROTE KAVELS)
- FASE 3 (KLEINERE BEDRIJVIGHEID)
- FASE 4 (KLEINERE BEDRIJVIGHEID NOORDWESTEN)
- FASE 5 (TORENLOCATIE)
- FASE 6 (ZICHTLOCATIES A2)
- FASE 7 (CAMPUS AAN DE A2)
- KADASTRALE GRENS
- 127 PERCEELNUMMER

Bijlagen 4: Faseringskaart
behorende bij ontwerp exploitatieplan Kampershoek-Noord,
vrijgegeven voor ter inzagelegging door het college van B&W
Gemeente Weert d.d. 1 maart 2011

WIJZIGING / N.A.V. :	STATUS	TEK	PL	PAR.	DATUM	LETTER
Verwijderen opvanklocks en bijbpanne uit legenda	Definitief	HN	TM		18-05-2011	F
Aanpassen datum fase 5	Definitief	HN	TM		25-05-2011	E
Aanpassen opzetdatie Fase 0 en buiten beschouwing in legenda	Definitief	HN	TM		19-05-2011	D
Perceel 175: Fase 0 gedeeltelijk gewijzigd in buiten beschouwing	Definitief	HN	TM		13-05-2011	C
Aanpassen legenda	Definitief	HN	TM		11-03-2011	B
	Definitief	FP	TM		04-03-2011	A

GEMEENTE WEERT

KAMPERSHOEK NOORD TE WEERT
FASERINGSKAART

BROUWERS adviesbureau

PROJECTNUMMER:	SCHAAL:
WEE-075-02	1:2000
TEKENINGNUMMER:	BESTEKNUMMER:
11-12001	

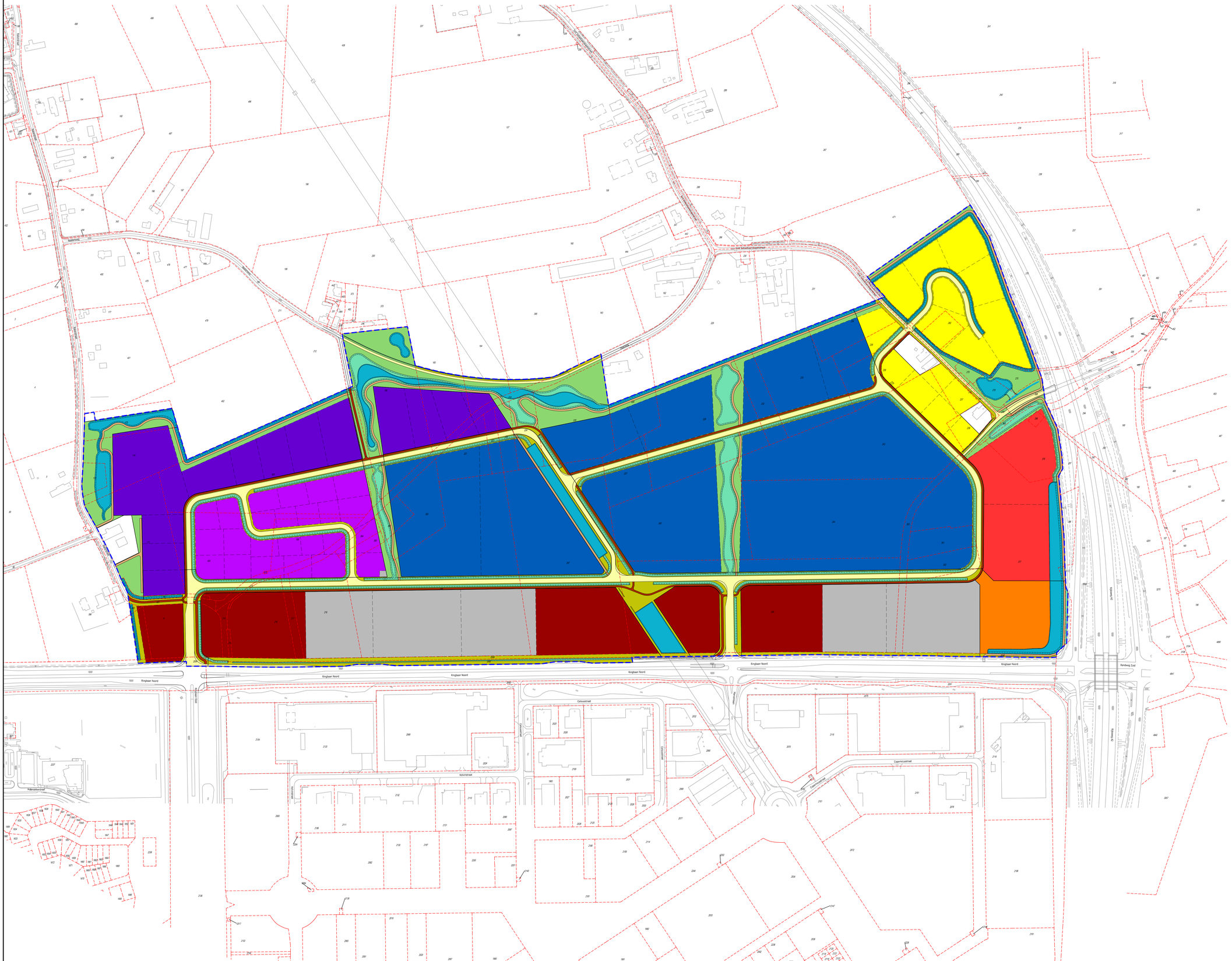
Minderbroedersgrel 15D, 6041 AZ Roermond | Postbus 305, 6040 AB Roermond | T 0475 334 651, F 0475 311 405 | E info@brouwers.com, I www.brouwers.com

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

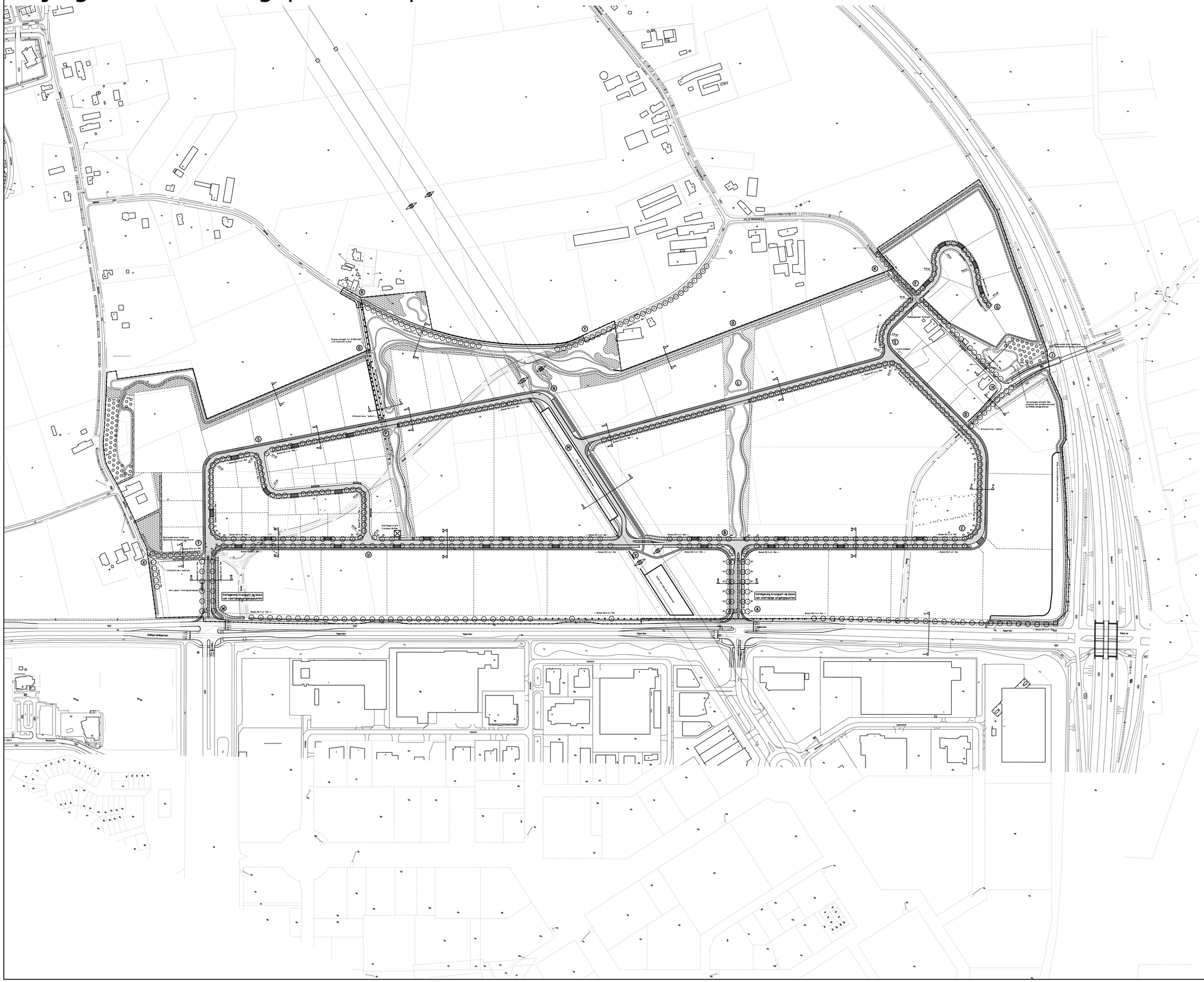
C:\Users\h.nijnens.BROUWERS\appdata\local\temp\AcPublish_6248\11-120 Fasering DO.dwg

formaat: A0

Bijlage 5: Toekomstig ruimtegebruik exploitatieplan Kampershoek-Noord


Ringbaan Noord
Ringbaan Noord
Ringbaan Noord
Ringbaan Noord
Ringbaan Noord
Randweg Zuid
Randweg Zuid
Randweg Zuid
Gilzestraat
Kelvinstraat
Coppernicusstraat
Coppernicusstraat
Hulsenbeekstraat
Hulsenbeekstraat
Hulsenbeek

Bijlage 6: Inrichtingsplan Kampershoek-Noord



Bijlage 6: Inrichtingsplan Kampershoek-Noord, behorende bij ontwerp exploitatieplan Kampershoek-Noord, vrijgegeven voor ter inzagelegging door het college van B&W Gemeente Weert d.d. 1 maart 2011

2	BS	24-05-2011	Aanpassing nabij Rakerstraat 8
1	RJO	01-03-2011	Ter inzagelegging

Gemeente Weert

Aanpassing inrichtingspl Kampershoek Nrd

Overzichtstekening DO — WEE052

Ontwerp | Meting | | Formaat A0

Projectleider OS | Getekend BS 22-02-2011 | Bestand WEE052S1 | Schaal 1:2000

Hambakenweitering 1 's Hertogenbosch
Pb 2309 5202 CH 's Hertogenbosch
T 088-3366333
F 088-3366099

kragten
GEODESIE
LANDSCHAPSARCHITECTUUR
CIVIELE TECHNIEK

Schoolstraat 8 Herten
Pb 14 6040 AA Roermond
T 0475-359979
F 0475-317545

11-0177

Status DEFINITIEF

GEW RUIMTEGEBRUIK

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF14!	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw (Ontwerp)	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	Opbrengstpotentie (NCW per 1-1-2011)	Aandeel van totale opbrengst	Oppervlaktes ten behoeve van programma				Structuren			Totaal
			Uitgeefbaar	Groen/water	Verharding	Overig	Groen/water	Verharding	Overig	Per eigenaar
Gemeente	29.249.477	47,78%	252.150	42.094	13.878	0	34.183	13.384	0	355.689
Eigenaar 2	8.594.556	14,04%	53.668	8.936	1.834	0	1.338	1.143	0	66.919
Eigenaar 3	5.492.567	8,97%	44.174	588	0	0	12.624	6.443	0	63.829
Eigenaar 4	84.931	0,14%	869	0	0	0	2.103	432	0	3.404
Eigenaar 5	4.134.407	6,75%	41.731	7.334	3.919	0	13.396	659	0	67.040
Eigenaar 6	486.083	0,79%	4.793	23	86	0	1.965	271	0	7.137
Eigenaar 7	974.619	1,59%	7.249	2.293	0	0	0	0	0	9.542
Eigenaar 8	447.707	0,73%	4.085	1.103	0	0	0	0	0	5.188
Eigenaar 9	108.175	0,18%	849	1.024	0	0	0	0	0	1.873
Eigenaar 10	768.154	1,25%	7.574	778	0	0	8.517	0	0	16.868
Eigenaar 11	38.650	0,06%	303	1.413	34	0	331	96	0	2.178
Eigenaar 12	1.085.217	1,77%	11.109	0	0	0	4.316	0	0	15.426
Eigenaar 13	9.746.721	15,92%	87.903	7.559	1.394	0	173	79	0	97.109
Eigenaar 14	4.261	0,01%	34	16	0	0	0	0	0	50
Eigenaar 15	-	0,00%	0	2.470	619	0	0	0	0	3.089
Eigenaar 16	2.293	0,00%	23	0	0	0	0	0	0	23
Eigenaar 17	-	0,00%	0	4.707	555	0	11	17	0	5.291
-	-	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0
…	-	0,00%	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	**61.217.818**	**100,00%**	**516.514**	**80.337**	**22.321**	**0**	**78.956**	**22.525**	**0**	**720.653**

RUIMTEGEBRUIK IN HET PLANGEBIED		
Exploitatiegebied	**720.838**	
Functies ten behoeve van programma		
Uitgeefbaar	516.514	**71,65%**
Groen/water	80.337	**11,15%**
Verharding	22.321	**3,10%**
Overig	-	
Structuren		
Groen/water	78.956	**10,95%**
Verharding	22.525	**3,12%**
Overig	-	
Totaal verantwoord	**720.653**	**99,97%**
Restgebied	184	

GEW RUIMTEGEBRUIK

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF14!	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	....	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw (Ontwerp)	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

Exploitatiegebied is niet volledig gevuld met functies!

RUIMTEGEBRUIK PER EIGENAAR

1 **Gemeente**

	Oppervlaktes obv ontwerp	
Uitgeefbaar	**252.150**	71%
Groen/water	**42.094**	12%
Verharding	**13.878**	4%
Overig	-	
Structuren	**47.566**	13%
Totaal verantwoord	**355.689**	**100%**

	Woningbouw	omschrijving	aantal	uitgeefbaar per woning	uitgeefbaar per type	Groen per woning	Verharding per woning	opbrengst per woning	opbrengst per type	boekwaarde	nog te realiseren
	Totaal Woningbouw		**-**		**-**	**-**	**-**			**-**	**-**

	Niet-Woningbouw	omschrijving	bvo	fsi	uitgeefbaar	groen	verharding	opbrengst/m2	opbrengst totaal	boekwaarde	nog te realiseren
20	Bedrijven	Locatie A	37.017	1	37.017	-	-	147	5.441.476	-	5.441.476
21	Bedrijven	Locatie B	39.778	1	39.778	-	-	147	5.847.329	-	5.847.329
22	Bedrijven	Locatie E	34.511	1	34.511	-	-	147	5.073.157	-	5.073.157
23	Bedrijven	Locatie F	110.897	1	110.897	-	-	117	12.974.971	-	12.974.971
24	Bedrijven	Locatie G	25.431	1	25.431	-	-	117	2.975.410	-	2.975.410
25	Bedrijven	Locatie H	4.516	1	4.516	-	-	117	528.409	-	528.409
	Totaal Niet-Woningbouw		**252.150**		**252150**	**-**	**-**			**-**	**32.840.752**
	Totale opbrengst eigenaar				**252.150**					**-**	**32.840.752**

GEW RUIMTEGEBRUIK

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF14!	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw (Ontwerp)	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

2 Eigenaar 2

	Oppervlaktes obv ontwerp	
Uitgeefbaar	**53.668**	80%
Groen/water	**8.936**	13%
Verharding	**1.834**	3%
Overig	**-**	
Structuren	**2.481**	4%
Totaal verantwoord	**66.919**	**100%**

	Woningbouw	omschrijving	aantal	uitgeefbaar per woning	uitgeefbaar per type	Groen per woning	Verharding per woning	opbrengst per woning	opbrengst per type	boekwaarde	nog te realiseren
	Totaal Woningbouw		**-**		**-**	**-**	**-**			**-**	**-**

	Niet-Woningbouw	omschrijving	bvo	fsi	uitgeefbaar	groen	verharding	opbrengst/m2	opbrengst totaal	boekwaarde	nog te realiseren
26	Bedrijven	Locatie B	13.256	1	13.256	-	-	147	1.948.685	-	1.948.685
27	Bedrijven	Locatie C	14.400	16	900	-	-	150	2.160.000	-	2.160.000
28	Bedrijven	Locatie C	11.313	1	11.313	-	-	147	1.663.083	-	1.663.083
29	Bedrijven	Locatie D	19.253	1	19.253	-	-	147	2.830.199	-	2.830.199
30	Bedrijven	Locatie F	8.945	1	8.945	-	-	117	1.046.573	-	1.046.573
	Totaal Niet-Woningbouw		**67.168**		**53.668**	**-**	**-**			**-**	**9.648.539**
	Totale opbrengst eigenaar				**53.668**	**-**	**-**			**-**	**9.648.539**

GEW RUIMTEGEBRUIK

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF14!	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw (Ontwerp)	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

3 Eigenaar 3

	Oppervlaktes obv ontwerp	
Uitgeefbaar	**44.174**	69%
Groen/water	**588**	1%
Verharding	**-**	
Overig	**-**	
Structuren	**19.067**	30%
Totaal verantwoord	**63.829**	**100%**

Woningbouw	omschrijving	aantal	uitgeefbaar per woning	uitgeefbaar per type	Groen per woning	Verharding per woning	opbrengst per woning	opbrengst per type	boekwaarde	nog te realiseren
Totaal Woningbouw		**-**		**-**	**-**	**-**			**-**	**-**

	Niet-Woningbouw	omschrijving	bvo	fsi	uitgeefbaar	groen	verharding	opbrengst/m2	opbrengst totaal	boekwaarde	nog te realiseren
31	Bedrijven	Locatie A	23.784	1	23.784	-	-	147	3.496.271	-	3.496.271
32	Bedrijven	Locatie B	12.730	1	12.730	-	-	147	1.871.366	-	1.871.366
33	Bedrijven	Locatie F	7.660	1	7.660	-	-	117	896.171	-	896.171
	Totaal Niet-Woningbouw		**44.174**		**44.174**	**-**	**-**			**-**	**6.263.808**
	Totale opbrengst eigenaar				**44.174**	**-**	**-**			**-**	**6.263.808**

GEW RUIMTEGEBRUIK

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF14!	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw (Ontwerp)	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

4 Eigenaar 4

	Oppervlaktes obv ontwerp	
Uitgeefbaar	**869**	26%
Groen/water	**-**	
Verharding	**-**	
Overig	**-**	
Structuren	**2.535**	74%
Totaal verantwoord	**3.404**	**100%**

	Woningbouw	omschrijving	aantal	uitgeefbaar per woning	uitgeefbaar per type	Groen per woning	Verharding per woning	opbrengst per woning	opbrengst per type	boekwaarde	nog te realiseren
	Totaal Woningbouw		**-**		**-**	**-**	**-**			**-**	**-**

	Niet-Woningbouw	omschrijving	bvo	fsi	uitgeefbaar	groen	verharding	opbrengst/m2	opbrengst totaal	boekwaarde	nog te realiseren
34	Bedrijven	Locatie H	869	1	869	-	-	117	101.725	-	101.725
	Totaal Niet-Woningbouw		**869**		**869**	**-**	**-**			**-**	**101.725**
	Totale opbrengst eigenaar				**869**	**-**	**-**			**-**	**101.725**

GEW RUIMTEGEBRUIK

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF14	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw (Ontwerp)	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

5 Eigenaar 5

	Oppervlaktes obv ontwerp	
Uitgeefbaar	**41.731**	62%
Groen/water	**7.334**	11%
Verharding	**3.919**	6%
Overig	**-**	
Structuren	**14.056**	21%
Totaal verantwoord	**67.040**	**100%**

	Woningbouw	omschrijving	aantal	uitgeefbaar per woning	uitgeefbaar per type	Groen per woning	Verharding per woning	opbrengst per woning	opbrengst per type	boekwaarde	nog te realiseren
	Totaal Woningbouw		**-**		**-**	**-**	**-**			**-**	**-**

	Niet-Woningbouw	omschrijving	bvo	fsi	uitgeefbaar	groen	verharding	opbrengst/m2	opbrengst totaal	boekwaarde	nog te realiseren
35	Bedrijven	Locatie F	1.450	1	1.450	-	-	117	169.676	-	169.676
36	Bedrijven	Locatie G	10.880	1	10.880	-	-	117	1.272.919	-	1.272.919
37	Bedrijven	Locatie H	29.401	1	29.401	-	-	117	3.439.901	-	3.439.901
	Totaal Niet-Woningbouw		**41.731**		**41.731**	**-**	**-**			**-**	**4.882.496**
	Totale opbrengst eigenaar				**41.731**	**-**	**-**			**-**	**4.882.496**

GEW RUIMTEGEBRUIK

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF14!	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw (Ontwerp)	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

6 Eigenaar 6

	Oppervlaktes obv ontwerp	
Uitgeefbaar	**4.793**	67%
Groen/water	**23**	0%
Verharding	**86**	1%
Overig	**-**	
Structuren	**2.236**	31%
Totaal verantwoord	**7.137**	**100%**

Woningbouw	omschrijving	aantal	uitgeefbaar per woning	uitgeefbaar per type	Groen per woning	Verharding per woning	opbrengst per woning	opbrengst per type	boekwaarde	nog te realiseren
Totaal Woningbouw		**-**		**-**	**-**	**-**			**-**	**-**

	Niet-Woningbouw	omschrijving	bvo	fsi	uitgeefbaar	groen	verharding	opbrengst/m2	opbrengst totaal	boekwaarde	nog te realiseren
38	Bedrijven	Locatie G	4.793	1	4.793	-	-	117	560.729	-	560.729
	Totaal Niet-Woningbouw		**4.793**		**4.793**	**-**	**-**			**-**	**560.729**
	Totale opbrengst eigenaar				**4.793**	**-**	**-**			**-**	**560.729**

GEW RUIMTEGEBRUIK

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF14!	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw (Ontwerp)	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

7 Eigenaar 7

	Oppervlaktes obv ontwerp	
Uitgeefbaar	**7.249**	76%
Groen/water	**2.293**	24%
Verharding	**-**	
Overig	**-**	
Structuren	**-**	
Totaal verantwoord	**9.542**	**100%**

	Woningbouw	omschrijving	aantal	uitgeefbaar per woning	uitgeefbaar per type	Groen per woning	Verharding per woning	opbrengst per woning	opbrengst per type	boekwaarde	nog te realiseren
	Totaal Woningbouw		**-**		**-**	**-**	**-**			**-**	**-**

	Niet-Woningbouw	omschrijving	bvo	fsi	uitgeefbaar	groen	verharding	opbrengst/m2	opbrengst totaal	boekwaarde	nog te realiseren
39	Bedrijven	Locatie D	7.249	1	7.249	-	-	147	1.065.593	-	1.065.593
	Totaal Niet-Woningbouw		**7.249**		**7.249**	**-**	**-**			**-**	**1.065.593**
	Totale opbrengst eigenaar				**7.249**	**-**	**-**			**-**	**1.065.593**

GEW RUIMTEGEBRUIK

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF14!	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw (Ontwerp)	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

8 Eigenaar 8

	Oppervlaktes obv ontwerp	
Uitgeefbaar	**4.085**	79%
Groen/water	**1.103**	21%
Verharding	**-**	
Overig	**-**	
Structuren	**-**	
Totaal verantwoord	**5.188**	**100%**

	Woningbouw	omschrijving	aantal	uitgeefbaar per woning	uitgeefbaar per type	Groen per woning	Verharding per woning	opbrengst per woning	opbrengst per type	boekwaarde	nog te realiseren
	Totaal Woningbouw		**-**		**-**	**-**	**-**			**-**	**-**

	Niet-Woningbouw	omschrijving	bvo	fsi	uitgeefbaar	groen	verharding	opbrengst/m2	opbrengst totaal	boekwaarde	nog te realiseren
40	Bedrijven	Locatie F	4.085	1	4.085	-	-	117	477.940	-	477.940
	Totaal Niet-Woningbouw		**4.085**		**4.085**	**-**	**-**			**-**	**477.940**
	Totale opbrengst eigenaar				**4.085**	**-**	**-**			**-**	**477.940**

GEW RUIMTEGEBRUIK

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF14!	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	....	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw (Ontwerp)	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

9 Eigenaar 9

	Oppervlaktes obv ontwerp	
Uitgeefbaar	**849**	45%
Groen/water	**1.024**	55%
Verharding	**-**	
Overig	**-**	
Structuren	**-**	
Totaal verantwoord	**1.873**	**100%**

	Woningbouw	omschrijving	aantal	uitgeefbaar per woning	uitgeefbaar per type	Groen per woning	Verharding per woning	opbrengst per woning	opbrengst per type	boekwaarde	nog te realiseren
	Totaal Woningbouw		**-**		**-**	**-**	**-**			**-**	**-**

	Niet-Woningbouw	omschrijving	bvo	fsi	uitgeefbaar	groen	verharding	opbrengst/m2	opbrengst totaal	boekwaarde	nog te realiseren
41	Bedrijven	Locatie B	849	1	849	-	-	147	124.787	-	124.787
	Totaal Niet-Woningbouw		**849**		**849**	**-**	**-**			**-**	**124.787**
	Totale opbrengst eigenaar				**849**	**-**	**-**			**-**	**124.787**

GEW RUIMTEGEBRUIK

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF14!	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw (Ontwerp)	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

10 Eigenaar 10

	Oppervlaktes obv ontwerp	
Uitgeefbaar	**7.574**	45%
Groen/water	**778**	5%
Verharding	**-**	
Overig	**-**	
Structuren	**8.517**	50%
Totaal verantwoord	**16.868**	**100%**

Woningbouw	omschrijving	aantal	uitgeefbaar per woning	uitgeefbaar per type	Groen per woning	Verharding per woning	opbrengst per woning	opbrengst per type	boekwaarde	nog te realiseren
Totaal Woningbouw		**-**		**-**	**-**	**-**			**-**	**-**

	Niet-Woningbouw	omschrijving	bvo	fsi	uitgeefbaar	groen	verharding	opbrengst/m2	opbrengst totaal	boekwaarde	nog te realiseren
42	Bedrijven	Locatie G	7.574	1	7.574	-	-	117	886.116	-	886.116
	Totaal Niet-Woningbouw		**7.574**		**7.574**	**-**	**-**			**-**	**886.116**
	Totale opbrengst eigenaar				**7.574**	**-**	**-**			**-**	**886.116**

GEW RUIMTEGEBRUIK

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF14!	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw (Ontwerp)	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

11 Eigenaar 11

	Oppervlaktes obv ontwerp	
Uitgeefbaar	**303**	14%
Groen/water	**1.413**	65%
Verharding	**34**	2%
Overig	**-**	
Structuren	**427**	20%
Totaal verantwoord	**2.178**	**100%**

	Woningbouw	omschrijving	aantal	uitgeefbaar per woning	uitgeefbaar per type	Groen per woning	Verharding per woning	opbrengst per woning	opbrengst per type	boekwaarde	nog te realiseren
	Totaal Woningbouw		**-**		**-**	**-**	**-**			**-**	**-**

	Niet-Woningbouw	omschrijving	bvo	fsi	uitgeefbaar	groen	verharding	opbrengst/m2	opbrengst totaal	boekwaarde	nog te realiseren
43	Bedrijven	Locatie A	303	1	303	-	-	147	44.586	-	44.586
44	Bedrijven	Locatie H	-	1	-	-	-	117	-	-	-
	Totaal Niet-Woningbouw		**303**		**303**	**-**	**-**			**-**	**44.586**
	Totale opbrengst eigenaar				**303**	**-**	**-**			**-**	**44.586**

GEW RUIMTEGEBRUIK

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF14!	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw (Ontwerp)	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

12 Eigenaar 12

	Oppervlaktes obv ontwerp	
Uitgeefbaar	**11.109**	72%
Groen/water	**-**	
Verharding	**-**	
Overig	**-**	
Structuren	**4.316**	28%
Totaal verantwoord	**15.426**	**100%**

Woningbouw	omschrijving	aantal	uitgeefbaar per woning	uitgeefbaar per type	Groen per woning	Verharding per woning	opbrengst per woning	opbrengst per type	boekwaarde	nog te realiseren
Totaal Woningbouw		**-**		**-**	**-**	**-**			**-**	**-**

	Niet-Woningbouw	omschrijving	bvo	fsi	uitgeefbaar	groen	verharding	opbrengst/m2	opbrengst totaal	boekwaarde	nog te realiseren
45	Bedrijven	Locatie H	11.109	1	11.109	-	-	117	1.299.806	-	1.299.806
	Totaal Niet-Woningbouw		**11.109**		**11.109**	**-**	**-**			**-**	**1.299.806**
	Totale opbrengst eigenaar				**11.109**	**-**	**-**			**-**	**1.299.806**

GEW RUIMTEGEBRUIK

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF14!	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw (Ontwerp)	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

13 Eigenaar 13

	Oppervlaktes obv ontwerp	
Uitgeefbaar	**87.903**	91%
Groen/water	**7.559**	8%
Verharding	**1.394**	1%
Overig	**-**	
Structuren	**252**	0%
Totaal verantwoord	**97.109**	**100%**

	Woningbouw	omschrijving	aantal	uitgeefbaar per woning	uitgeefbaar per type	Groen per woning	Verharding per woning	opbrengst per woning	opbrengst per type	boekwaarde	nog te realiseren
	Totaal Woningbouw		**-**		**-**	**-**	**-**			**-**	**-**

	Niet-Woningbouw	omschrijving	bvo	fsi	uitgeefbaar	groen	verharding	opbrengst/m2	opbrengst totaal	boekwaarde	nog te realiseren
46	Bedrijven	Locatie E	7.677	1	7.677	-	-	147	1.128.543	-	1.128.543
47	Bedrijven	Locatie F	80.226	1	80.226	-	-	117	9.386.415	-	9.386.415
	Totaal Niet-Woningbouw		**87.903**		**87.903**	**-**	**-**			**-**	**10.514.958**
	Totale opbrengst eigenaar				**87.903**	**-**	**-**			**-**	**10.514.958**

GEW RUIMTEGEBRUIK

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF14!	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw (Ontwerp)	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

14 Eigenaar 14

	Oppervlaktes obv ontwerp	
Uitgeefbaar	**34**	69%
Groen/water	**16**	31%
Verharding	**-**	
Overig	**-**	
Structuren	**-**	
Totaal verantwoord	**50**	**100%**

Woningbouw	omschrijving	aantal	uitgeefbaar per woning	uitgeefbaar per type	Groen per woning	Verharding per woning	opbrengst per woning	opbrengst per type	boekwaarde	nog te realiseren
Totaal Woningbouw		**-**		**-**	**-**	**-**			**-**	**-**

	Niet-Woningbouw	omschrijving	bvo	fsi	uitgeefbaar	groen	verharding	opbrengst/m2	opbrengst totaal	boekwaarde	nog te realiseren
48	Bedrijven	Locatie E	34	1	34	-	-	147	5.040	-	5.040
	Totaal Niet-Woningbouw		**34**		**34**	**-**	**-**			**-**	**5.040**
	Totale opbrengst eigenaar				**34**	**-**	**-**			**-**	**5.040**

GEW RUIMTEGEBRUIK

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF14!	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw (Ontwerp)	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

15 Eigenaar 15

	Oppervlaktes obv ontwerp	
Uitgeefbaar	-	
Groen/water	**2.470**	80%
Verharding	**619**	20%
Overig	-	
Structuren	-	
Totaal verantwoord	**3.089**	**100%**

Woningbouw	omschrijving	aantal	uitgeefbaar per woning	uitgeefbaar per type	Groen per woning	Verharding per woning	opbrengst per woning	opbrengst per type	boekwaarde	nog te realiseren
Totaal Woningbouw		-		-	-	-			-	-

Niet-Woningbouw	omschrijving	bvo	fsi	uitgeefbaar	groen	verharding	opbrengst/m2	opbrengst totaal	boekwaarde	nog te realiseren
Totaal Niet-Woningbouw		-		-	-	-			-	-
Totale opbrengst eigenaar				-	-	-			-	-

GEW RUIMTEGEBRUIK

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF14!	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw (Ontwerp)	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

16 Eigenaar 16

	Oppervlaktes obv ontwerp	
Uitgeefbaar	**23**	100%
Groen/water	**-**	
Verharding	**-**	
Overig	**-**	
Structuren	**-**	
Totaal verantwoord	**23**	**100%**

	Woningbouw	omschrijving	aantal	uitgeefbaar per woning	uitgeefbaar per type	Groen per woning	Verharding per woning	opbrengst per woning	opbrengst per type	boekwaarde	nog te realiseren
	Totaal Woningbouw		**-**		**-**	**-**	**-**			**-**	**-**

	Niet-Woningbouw	omschrijving	bvo	fsi	uitgeefbaar	groen	verharding	opbrengst/m2	opbrengst totaal	boekwaarde	nog te realiseren
49	Bedrijven	Locatie G	23	1	23	-	-	117	2.645	-	2.645
	Totaal Niet-Woningbouw		**23**		**23**	**-**	**-**			**-**	**2.645**
	Totale opbrengst eigenaar				**23**	**-**	**-**			**-**	**2.645**

GEW RUIMTEGEBRUIK

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF14!	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw (Ontwerp)	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

17 Eigenaar 17

	Oppervlaktes obv ontwerp	
Uitgeefbaar	-	
Groen/water	**4.707**	89%
Verharding	**555**	10%
Overig	-	
Structuren	**28**	1%
Totaal verantwoord	**5.291**	**100%**

	Woningbouw	omschrijving	aantal	uitgeefbaar per woning	uitgeefbaar per type	Groen per woning	Verharding per woning	opbrengst per woning	opbrengst per type	boekwaarde	nog te realiseren
	Totaal Woningbouw		**-**		**-**	**-**	**-**			**-**	**-**

	Niet-Woningbouw	omschrijving	bvo	fsi	uitgeefbaar	groen	verharding	opbrengst/m2	opbrengst totaal	boekwaarde	nog te realiseren
50	Bedrijven	Locatie A	-	1	-	-	-	147	-	-	-
	Totaal Niet-Woningbouw		**-**		**-**	**-**	**-**			**-**	**-**
	Totale opbrengst eigenaar				**-**	**-**	**-**			**-**	**-**

GEW RUIMTEGEBRUIK

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF14!	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	....	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw (Ontwerp)	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

18 **-**

	Oppervlaktes obv ontwerp	
Uitgeefbaar	-	
Groen/water	-	
Verharding	-	
Overig	-	
Structuren	-	
Totaal verantwoord	**0**	**0%**

Woningbouw	omschrijving	aantal	uitgeefbaar per woning	uitgeefbaar per type	Groen per woning	Verharding per woning	opbrengst per woning	opbrengst per type	boekwaarde	nog te realiseren
Totaal Woningbouw		-		-	-	-			-	-

Niet-Woningbouw	omschrijving	bvo	fsi	uitgeefbaar	groen	verharding	opbrengst/m2	opbrengst totaal	boekwaarde	nog te realiseren
Totaal Niet-Woningbouw		-		-	-	-			-	-
Totale opbrengst eigenaar				-	-	-			-	-

GEW RUIMTEGEBRUIK

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF14!	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw (Ontwerp)	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

19 **…**

	Oppervlaktes obv ontwerp	
Uitgeefbaar	-	
Groen/water	-	
Verharding	-	
Overig	-	
Structuren	-	
Totaal verantwoord	**0**	**0%**

	Woningbouw	omschrijving	aantal	uitgeefbaar per woning	uitgeefbaar per type	Groen per woning	Verharding per woning	opbrengst per woning	opbrengst per type	boekwaarde	nog te realiseren
1	eg 1 gk 0.000-0.000 …	…	-	150	-	-	-	15.000	-	-	-
2	eg 1 gk 0.000-0.000 …	…	-	150	-	-	-	15.000	-	-	-
3	eg 1 gk 0.000-0.000 …	…	-	150	-	-	-	15.000	-	-	-
4	eg 1 gk 0.000-0.000 …	…	-	150	-	-	-	15.000	-	-	-
5	eg 1 gk 0.000-0.000 …	…	-	150	-	-	-	15.000	-	-	-
6	eg 1 gk 0.000-0.000 …	…	-	150	-	-	-	15.000	-	-	-
7	eg 1 gk 0.000-0.000 …	…	-	150	-	-	-	15.000	-	-	-
8	eg 1 gk 0.000-0.000 …	…	-	150	-	-	-	15.000	-	-	-
9	eg 1 gk 0.000-0.000 …	…	-	150	-	-	-	15.000	-	-	-
10	eg 1 gk 0.000-0.000 …	…	-	150	-	-	-	15.000	-	-	-
	Totaal Woningbouw		**-**		**-**	**-**	**-**			**-**	**-**

	Niet-Woningbouw	omschrijving	bvo	fsi	uitgeefbaar	groen	verharding	opbrengst/m2	opbrengst totaal	boekwaarde	nog te realiseren
58	Kantoren	…	-	1	-	-	-	100	-	-	-
66	Winkels/horeca	…	-	1	-	-	-	100	-	-	-
74	Bijzondere bebouwing	…	-	1	-	-	-	100	-	-	-
	Totaal Niet-Woningbouw		**-**		**-**	**-**	**-**			**-**	**-**
	Totale opbrengst eigenaar				**-**	**-**	**-**			**-**	**-**

GEW VERWERVING

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	27-05-11 11:20
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

PERCEEL					Bruto oppervlak	Te handhaven	Netto oppervlak	Diverse inbrengwaarden tbv de GEW				Totaal	Controle	In exploitatie
Gemeente	Sectie	Nummer	Eigenaar	Adres				m2-prijs Grond	Totaal grond	Opstallen	Overig	Inbrengwaarde GEW		
			Nog te verantwoorden				1 84 ca						accoord	0
weert	w	…	Gemeente	…	35 56 89 ca	0 ca	35 56 89 ca	24,00	10.583.574	3.006.600	1.985.000	15.575.174	accoord	15.575.174
weert	w	…	Eigenaar 2	…	6 69 19 ca	0 ca	6 69 19 ca	24,00	1.606.176	0	0	1.606.176	accoord	1.606.176
weert	w	…	Eigenaar 3	…	6 38 29 ca	0 ca	6 38 29 ca	24,00	1.531.896	0	0	1.531.896	accoord	1.531.896
weert	w	…	Eigenaar 4	…	34 04 ca	0 ca	34 04 ca	24,00	81.696	0	0	81.696	accoord	81.696
weert	w	…	Eigenaar 5	…	6 70 40 ca	0 ca	6 70 40 ca	24,00	1.608.768	0	0	1.608.768	accoord	1.608.768
weert	w	…	Eigenaar 6	…	71 37 ca	0 ca	71 37 ca	24,00	171.288	0	0	171.288	accoord	171.288
weert	w	…	Eigenaar 7	…	95 42 ca	0 ca	95 42 ca	24,00	279.796	274.725	140.625	695.146	accoord	695.146
weert	w	…	Eigenaar 8	…	51 88 ca	0 ca	51 88 ca	24,00	124.512	0	0	124.512	accoord	124.512
weert	w	…	Eigenaar 9	…	18 73 ca	0 ca	18 73 ca	24,00	44.928	0	0	44.928	accoord	44.928
weert	w	…	Eigenaar 10	…	1 68 68 ca	0 ca	1 68 68 ca	24,00	409.752	0	0	409.752	accoord	409.752
weert	w	…	Eigenaar 11	…	21 78 ca	0 ca	21 78 ca	24,00	25.753	0	0	25.753	accoord	25.753
weert	w	…	Eigenaar 12	…	1 54 26 ca	0 ca	1 54 26 ca	24,00	749.048	265.000	77.150	1.091.198	accoord	1.091.198
weert	w	…	Eigenaar 13	…	9 71 09 ca	0 ca	9 71 09 ca	24,00	2.391.144	166.250	53.500	2.610.894	accoord	2.610.894
weert	w	…	Eigenaar 14	…	50 ca	0 ca	50 ca	24,00	0	0	0	0	accoord	0
weert	w	…	Eigenaar 15	…	30 89 ca	0 ca	30 89 ca	24,00	24.842	0	0	24.842	accoord	24.842
weert	w	…	Eigenaar 16	…	23 ca	0 ca	23 ca	24,00	552	0	0	552	accoord	552
…	…	…	Eigenaar 17	…	52 91 ca	0 ca	52 91 ca	0,00	1	0	0	1	accoord	1
…	…	…		0 …	0 ca	0 ca	0 ca	0,00	0	0	0	0	accoord	0
…	…	…	…	…	0 ca	0 ca	0 ca	0,00	0	0	0	0	accoord	0
TOTAAL					72 06 53 ca	0 ca	72 08 38 ca		19.633.726	3.712.575	2.256.275	25.602.576	accoord	25.602.576

BEGROTING

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	....	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

OMSCHRIJVING	BEGROTING Eenheid	Fase	Hoeveelheid	Eenheidsprijs	Prijspeildatum per 1 januari	Prijs	Bedrag	Begin	Eind
Sloopkosten	M2		720.838			0,62	444.642	31-12-2010	31-12-2021
Milieukosten	M2		720.838			9,23	6.654.789	31-12-2010	31-12-2021
Ophoging	M2		720.838			3,28	2.363.064	1-7-2011	31-12-2021
Grondwerk	M2		720.838			1,01	724.937	31-12-2010	31-12-2021
Verharding	M2		44.846			143,21	6.422.495	1-7-2011	31-12-2021
Riolering	M1		4.785			672,92	3.220.032	1-7-2011	31-12-2021
Groen / Water	M2		159.478			9,93	1.583.655	1-7-2011	31-12-2021
Openbare verlichting/brandkranen	M2		720.838			1,87	1.347.685	1-1-2011	31-12-2021
Kunstwerken	M2		720.838			0,88	637.094	1-7-2011	31-12-2021
Diversen	M2		720.838			2,63	1.893.447	1-1-2011	31-12-2021
Voorbereiding en toezicht op uitvoering							0		
BTW							4.805.450		
TOTAAL							25.291.840	31-12-2010	31-12-2021
Sloop, verwijdering en verplaatsing	GEW - sloop						444.642	1-1-2011	31-12-2021
Bodemsanering	GEW - san						6.654.789	1-1-2011	31-12-2021
Ophoging	GEW - oph						2.363.064	1-1-2011	31-12-2021
Grondwerk	GEW - grondw						724.937	1-1-2011	31-12-2021
Verharding	GEW - verh						6.422.495	1-1-2011	31-12-2021
Riolering	GEW - rio						2.612.230	1-1-2011	31-12-2021
Huisaansluitingen	GEW - huisaansl						607.802	1-1-2011	31-12-2021
Waterpartijen/-gangen	GEW - wtr						748.771	1-1-2011	31-12-2021
Groenvoorzieningen	GEW - groen						834.884	1-1-2011	31-12-2021
Nutsvoorzieningen	GEW - nuts						711.820	1-1-2011	31-12-2021
Openbare verlichting	GEW - ov						514.283	1-1-2011	31-12-2021
Brandkranen	GEW - brandkr						121.582	1-1-2011	31-12-2021
Kunstwerken	GEW - kunstw						637.094	1-1-2011	31-12-2021
Micromilieu	GEW - microm						360.419	1-1-2011	31-12-2021
Infrastructuur voor O.V.-voorzieningen	GEW - infr ov						0	1-1-2011	31-12-2021
Gebouwde parkeervoorzieningen	GEW - parkvz						0	1-1-2011	31-12-2021
Kosten schadevergoedingen	GEW - schverg						0	1-1-2011	31-12-2021
Voorzieningen hogere overheden	GEW -vz overh						0	1-1-2011	31-12-2021
Voorz. milieuhygienisch/volksgez./arch.	GEW - vz mil						1.033.028	1-1-2011	31-12-2021
Onvoorziene kosten	GEW - onv						500.000	1-1-2011	31-12-2021
Voorbereiding en toezicht op uitvoering									
BTW									
TOTAAL GEW							25.291.840	1-1-2011	31-12-2021

Sloopkosten

Sloop, verwijdering en verplaatsing	GEW - sloop	slo					444.642	1-7-2011	2-1-2013
Boekwaarden	st	boekw	1	9.131,77	2011	9.131,77	9.132	31-12-2010	31-12-2010
amoveren ST sebastiaanskapelweg	m2	slo	1.917	13,13	2011	13,13	25.170	1-7-2011	2-1-2013
Amoveren heerweg (asfalt en aarde opbouw)	m2	slo	10.480	26,25	2011	26,25	275.100	1-7-2011	2-1-2013
Amoveren molenweg	m2	slo	3.680	36,75	2011	36,75	135.240	1-7-2011	2-1-2013
...	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
Totaal Sloopkosten							444.642	31-12-2010	31-12-2021

Milieukosten

Bodemsanering	GEW - san	san 1-7					6.654.789	4-7-2013	29-12-2015
Bodemsanering	stelpost	san	720.838	1,00	2011	1,00	720.838	1-1-2011	1-1-2011
Archeologie boekwaarde fase 1	post	boekw	391.355	1,00	2011	1,00	391.355	31-12-2010	31-12-2010
Archeologie proefsleuven	m2	san 1-7	22.000	6,30	2010	6,34	139.480	4-7-2013	29-12-2015
Archeologie opgraven	m2	san 1-7	60.000	10,50	2010	10,56	633.600	4-7-2013	29-12-2015
Archeologie behoudenswaardige	m2	san 1-7	125.000	10,50	2010	10,56	1.320.000	4-7-2013	29-12-2015
VTU Archeologie	%	san 1-7	3.205.273	0,10	2011	0,10	320.527	4-7-2013	29-12-2015
PK archeologie	%	san 1-7	3.525.800	0,10	2011	0,10	352.580	4-7-2013	29-12-2015
...	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
Boekwaarde sanering Zinkassen	post	boekw	1	441.000,00	2011	441.000,00	441.000	31-12-2010	31-12-2010
Aanvullend onderzoek	raming	san 1-7	1	73.500,00	2010	73.941,19	73.941	4-7-2013	29-12-2015
Sanering Heerweg (weg) en heerweg 10	raming	san 1-7	1	367.082,10	2010	369.285,55	369.286	4-7-2013	29-12-2015
Sanering Heerweg 17	raming	san 1-7	1	93.418,50	2010	93.979,25	93.979	4-7-2013	29-12-2015
Heerweg 19	raming	san 1-7	1	111.188,70	2010	111.856,12	111.856	4-7-2013	29-12-2015
Molenweg 99	raming	san 1-7	1	93.843,75	2010	94.407,06	94.407	4-7-2013	29-12-2015
Neelenweg	raming	san 1-7	1	311.474,10	2010	313.343,76	313.344	4-7-2013	29-12-2015
Rakerstraat 4	raming	san 1-7	1	26.824,35	2010	26.985,37	26.985	4-7-2013	29-12-2015
st sebastiaankapelstraat 36	raming	san 1-7	1	13.744,50	2010	13.827,00	13.827	4-7-2013	29-12-2015
st sebastiaankapelstraat weg	raming	san 1-7	1	182.328,30	2010	183.422,75	183.423	4-7-2013	29-12-2015
Molenweg weg	raming	san 1-7	1	588.096,60	2010	591.626,71	591.627	4-7-2013	29-12-2015
VTU sanering 10%	%	san 1-7	2.313.675	0,10	2011	0,10	231.367	4-7-2013	29-12-2015
PK sanering 10%	%	san 1-7	2.313.675	0,10	2011	0,10	231.367	4-7-2013	29-12-2015
...	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
Totaal Milieukosten							6.654.789	31-12-2010	31-12-2021

Ophoging

Ophoging	GEW - oph	brm 1-7					2.363.064	4-7-2014	1-1-2018
Ophogen en voorbelasten tbv bodem en hydrologische kenmerken	m3	brm 1-7	85.635	14,18	2007	15,56	1.332.481	4-7-2014	1-1-2018
VTU Voorbelasten 10%	%	brm 1-7	1.332.481	0,10	2011	0,10	133.248	4-7-2014	1-1-2018
PK Voorbelasten 10%	%	brm 1-7	1.332.481	0,10	2011	0,10	133.248	4-7-2014	1-1-2018
Egaliseren grond	post	brm 1-7	720.838	1,05	2010	1,06	764.088	4-7-2014	1-1-2018
...	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
Totaal Ophoging							2.363.064	1-7-2011	31-12-2021

Grondwerk

Grondwerk	GEW - grondw	fase 0					724.937	1-7-2011	4-7-2012
Grondwerk gesloten grondbalans	post	brm 1-7	2	75.000,00	2011	75.000,00	150.000	4-7-2014	1-1-2018
Boekwaarden	post	boekw	1	18.296,12	2011	18.296,12	18.296	31-12-2010	31-12-2010
FASE 0	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
Centrale waterpartij	m3	fase 0	24.741	6,30	2010	6,34	156.860	1-1-2012	31-12-2014
Wadi's	m3	fase 0	15.951	6,30	2010	6,34	101.130	1-1-2012	31-12-2014
Water in groen	m3	fase 0	3.720	6,30	2010	6,34	23.584	1-7-2011	4-7-2012
...	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
FASE 1-7	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
waterpartij	m3	brm 1-7	20.506	6,30	2010	6,34	130.008	4-7-2014	1-1-2018
Wadi's	m3	brm 1-7	14.290	6,30	2010	6,34	90.600	4-7-2014	1-1-2018
Water in groen	m3	brm 1-7	8.590	6,30	2010	6,34	54.458	4-7-2014	1-1-2018
...	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
Totaal Grondwerk							724.937	31-12-2010	31-12-2021

Verharding

Verharding bouwrijpfase	GEW - verh	fase 0					3.889.661	1-7-2011	4-7-2012
Verharding woonrijpfase	GEW - verh	brm 1-7					2.532.834	4-7-2014	1-1-2018
Fase 0	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
Bouwstraat mengranulaat	m2	fase 0	17.262	69,30	2010	69,72	1.203.540	1-7-2011	4-7-2012
Definitief verharden asfalt	m2	fase 0	17.262	50,40	2010	50,70	875.208	1-7-2011	4-7-2012
Fietspaden betontegels	m2	fase 0	5.263	68,25	2010	68,66	361.343	1-7-2011	4-7-2012
...	...	...	11	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
Fase 1-7	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
Bouwstraat mengranulaat	m2	brm 1-7	18.062	69,30	2010	69,72	1.259.305	4-7-2014	1-1-2018
Definitief verharden asfalt	m2	wrm 1-7	18.062	50,40	2010	50,70	915.759	4-7-2015	31-12-2021
Fietspaden betontegels	m2	wrm 1-7	4.258	68,25	2010	68,66	292.379	4-7-2015	31-12-2021
Aansluiting molenweg	stuks	brm 1-7	1	65.000,00	2010	65.390,17	65.390	4-7-2014	1-1-2018
...	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
VRI ringbaan noord-oost	stuks	fase 0	1	661.755,00	2011	661.755,00	661.755	1-7-2011	4-7-2012
VRI's ringbaan noord-marconilaan (75%)	stuks	fase 0	1	425.420,00	2011	425.420,00	425.420	1-7-2011	4-7-2012
PK en VTU vri noord-oost	post	fase 0	1	220.588,00	2011	220.588,00	220.588	1-7-2011	4-7-2012
PK VRI's 10%	post	fase 0	1	141.807,00	2011	141.807,00	141.807	1-7-2011	4-7-2012
...	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
Totaal Verharding							6.422.495	1-7-2011	31-12-2021

BEGROTING

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	....	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

Riolering

Riolering	GEW - rio	brm 1-7					2.612.230	4-7-2014	1-1-2018
Huisaansluitingen	GEW - huisaansl	brm 1-7					607.802	4-7-2014	1-1-2018
FASE 0	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
Riolering DWA	m1	fase 0	1.520	420,00	2010	422,52	642.230	1-7-2011	4-7-2012
Bluswater riool Aanleg bij dwa	m1	fase 0	1.520	105,00	2010	105,63	160.558	1-7-2011	4-7-2012
Aansluiting bluswater Kampershoek zuid (boring onder ringbaan)	stuk	fase 0	2	45.000,00	2010	45.270,12	90.540	1-7-2011	4-7-2012
...	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
FASE 1-7	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
Riolering DWA	m1	brm 1-7	2.148	420,00	2010	422,52	907.573	4-7-2014	1-1-2018
Bluswater riool Aanleg bij DWA	m1	brm 1-7	2.148	105,00	2010	105,63	226.893	4-7-2014	1-1-2018
...	...	...	0	0,00	2010	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
Huisaansluitingen	st	brm 1-7	275	2.197,00	2010	2.210,19	607.802	4-7-2014	1-1-2018
Rioolafvoergemaal	st	fase 0	3	177.450,00	2007	194.811,89	584.436	1-7-2011	4-7-2012
...	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
Totaal Riolering							3.220.032	1-7-2011	31-12-2021

Groen / Water

Waterpartijen/-gangen bouwrijpfase	GEW - wtr	fase 0					748.771	1-7-2011	4-7-2012
Groenvoorzieningen	GEW - groen	wrm 1-7					834.884	4-7-2015	31-12-2021
FASE 0	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
Inrichting Water (zie grondwerk)	m2	fase 0	16.494	16,80	2010	16,90	278.752	1-7-2011	4-7-2012
Schanskorven randen	m1	fase 0	740	120,75	2010	121,47	89.888	1-7-2011	4-7-2012
InrichtingWadi (zie grondwerk)	m2	fase 0	21.268	2,10	2010	2,11	44.876	1-7-2011	4-7-2012
Inrichting Wadi's in groen (zie grondwerk)	m2	fase 0	2.480	5,25	2010	5,28	13.094	1-7-2011	4-7-2012
Groenvoorzieningen	m2	fase 0	25.365	5,25	2010	5,28	133.928	1-7-2011	4-7-2012
Bomen	stuks	fase 0	200	935,55	2010	941,17	188.234	1-7-2011	4-7-2012
...	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
FASE 1-7	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
Inrichting Water (zie grondwerk)	m2	wrm 1-7	17.088	16,80	2010	16,90	288.793	4-7-2015	31-12-2021
Schanskorven randen	m1	wrm 1-7	0	120,75	2010	121,47	0	4-7-2015	31-12-2021
InrichtingWadi (zie grondwerk)	m2	wrm 1-7	19.054	2,10	2010	2,11	40.203	4-7-2015	31-12-2021
Inrichting Wadi's in groen (zie grondwerk)	m2	wrm 1-7	7.158	5,25	2010	5,28	37.794	4-7-2015	31-12-2021
Groenvoorzieningen	m2	wrm 1-7	9.344	5,25	2010	5,28	49.337	4-7-2015	31-12-2021
Bermen	m2	wrm 1-7	4.005	10,50	2010	10,56	42.289	4-7-2015	31-12-2021
Bomen infrastructuur	stuks	wrm 1-7	200	935,55	2010	941,17	188.234	4-7-2015	31-12-2021
Bomen noordelijke rand	stuks	wrm 1-7	200	935,55	2010	941,17	188.234	4-7-2015	31-12-2021
...	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
...	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
Totaal Groen / Water							1.583.655	1-7-2011	31-12-2021

Openbare verlichting/brandkranen

Nutsvoorzieningen	GEW - nuts	fase 0					711.820	1-7-2011	1-1-2018
Openbare verlichting	GEW - ov	brm 1-7					514.283	4-7-2014	1-1-2018
Brandkranen	GEW - brandkr	brm 1-7					121.582	4-7-2014	1-1-2018
Lantaarnpalen Fase 0 (8m)	st	wrm	76	2.797,20	2010	2.813,99	213.863	1-1-2011	1-1-2011
Lantaarnpalen Fase 1-7 (8m)	st	wrm	107	2.797,20	2011	2.797,20	300.419	1-1-2011	1-1-2011
Fietspaden verlichting	st	wrm	0	1.569,00	2010	1.578,42	0	1-1-2011	1-1-2011
Brandkranen	st	wrm	73	1.647,45	2010	1.657,34	121.582	1-1-2011	1-1-2011
Glasvezelnetwerk	m1	brm 1-7	3.668	115,00	2011	115,00	421.820	4-7-2014	1-1-2018
Aansluiting op glasvezelnetwerk	post	fase 0	1	50.000,00	2011	50.000,00	50.000	1-7-2011	4-7-2012
Ophogen hoogspanningsmasten	stuk	fase 0	2	120.000,00	2011	120.000,00	240.000	1-7-2011	4-7-2012
...	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
Totaal Openbare verlichting/brandkranen							1.347.685	1-1-2011	31-12-2021

Kunstwerken

Kunstwerken	GEW - kunstw	brm 1-7					637.094	4-7-2014	1-1-2018
Duikers	m1	brm	420	315,00	2010	316,89	133.094	1-1-2012	31-12-2014
Damwanden achterzone	m2	brm 1-7	3.600	140,00	2011	140,00	504.000	4-7-2014	1-1-2018
...	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
Totaal Kunstwerken							637.094	1-7-2011	31-12-2021

Diversen

Micromilieu	GEW - microm	wrm 1-7					360.419	4-7-2015	31-12-2021
Infrastructuur voor O.V.-voorzieningen	GEW - infr ov	...					0	1-7-2011	31-12-2021
Gebouwde paarkeervoorzieningen	GEW - parkvz	...					0	1-7-2011	31-12-2021
Kosten schadevergoedingen	GEW - schverg	...					0	1-7-2011	31-12-2021
Voorzieningen hogere overheden	GEW -vz overh	...					0	1-7-2011	31-12-2021
Voorz. Onderhoud	GEW - vz mil	fa 3					1.033.028	1-7-2011	31-12-2021
Tijdelijke voorzieningen	GEW - onv	handm					500.000	1-1-2011	31-12-2019
Micromilieu	m2	wrm 1-7	720.838	0,50	2011	0,50	360.419	4-7-2015	31-12-2021
Jaarlijks onderhoud groen en water	m2	fa 3	516.514	2,00	2011	2,00	1.033.028	1-7-2011	31-12-2021
Tijdelijke voorzieningen	post	handm	1	500.000,00	2011	500.000,00	500.000	1-1-2011	31-12-2019
...	...	...	0	0,00	2011	0,00	0	1-7-2011	31-12-2021
Totaal Diversen							1.893.447	1-1-2011	31-12-2021

Ruimte en Milieu
Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Verkorte * toelichting excel model behorend bij het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan

Het model invullen wanneer het exploitatieplan voorziet in 1 of meer van de volgende bouwplannen

a. een bouwplan voor meer dan 1 (bedrijfs)woning
b. een bouwplan voor een hoofdgebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden (muv horeca, kantoor, detailhandel) met een oppervlakte van meer dan 1.500 m2 bvo
c. een bouwplan voor een ander hoofdgebouw
d. een bouwplan voor een uitbreiding van een gebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeldeinden (muv horeca, kantoor, detailhandel) met meer dan 2.000 m2 bvo of met een woning of meer dan 1 bedrijfswoning
e. een bouwplan voor een uitbreiding van een ander gebouw met meer dan 2.000 m2 bvo of met meer dan 1 woning
f. een bouwplan voor kassen met een oppervlakte van meer dan 30.000 m2 bvo

tabblad vragenlijst:

1. Vul de gegevens in cel E10, E11 en E12 in .
2. Geef een antwoord op de vragen 1 t/m 18, uitgangspunt is een actieve gemeentelijke grondexploitatie.
3. Klik op de grijze ? buttons voor meer informatie over de vraag.

tabblad produktenlijst

Geef in kolom B per produkt/activiteit aan of het bij dit project van toepassing is: vul ja of nee in.

tabblad resultaat

In cel G51 staat het forfaittair bedrag dat in het exploitatieplan op het moment van vaststelling ruimtelijk besluit wordt opgenomen. Dus niet nader faseren.

printen

Print het blad vragenlijst, produktenlijst en resultaat met behulp van de printbuttons
Deze uitdraaien moeten bij het exploitatieplan gevoegd worden.

berekening kosten voorbelasten/ophogen en bestemmingsplannen

In een hulpblad worden de kosten voor voorbelasten/ophogen separaat berekend.
Tevens zijn hierin de uren voor het maken van ruimtelijke ordening produkten aangegeven.
Met deze button wordt het hulpblad zichtbaar danwel verborgen.

hulpblad tonen

hulpblad verbergen

technische informatie

Om de scan goed te laten functioneren dient het beveiligingsniveau in Excel op "laag" gezet te worden.
Extra, Macro, beveiliging, laag

* een uitgebreide toelichting is te vinden in de bijlagen bij de ontwerp regeling.

Dit excel model is in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op basis van de Plankostenscan ontwikkeld en opgesteld door :

BIELEVELD VAN HOEK
ECONOMIE EN PLANOLOGIE

Mevr drs B.A.M.P. van Hoek
b.van.hoek@bieleveldvanhoek.nl
073- 615 60 77

Twynstra Gudde
ADVISEURS EN MANAGERS

mevr mr ing. M.E Krul-Seen
MKN@tg.nl
de heer ir M.J. D. Stout
MJS@tg.nl
033 467 7777

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	20-5-2011
Gemeente	Weert
Projectnaam	Kampershoek-noord
Projectnummer	...
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	13
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? 11 jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ? 72 ha

3 Waar ligt het exploitatiegebied ?

historisch gebied	☐ ja	☒ nee
binnenstedelijke locatie	☐ ja	☒ nee
inbreidingslocatie	☐ ja	☒ nee
uitleglocatie	☒ ja	☐ nee

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

B Eigendomsituatie

5	Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?	28	totaal
a	waarvan percelen (onbebouwd)	18	stuks
b	waarvan woningen	7	stuks
c	waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren	3	stuks
d	waarvan bijzondere objecten	0	stuks
6	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?	0	stuks
7	Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?		
a	zo ja voor hoeveel onroerende zaken ?	3	stuks
b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	2	stuks

8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ? ☒ ja ☐ nee

C Beoogde programma

9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen	0	aantal
bedrijvigheid	516.514	m2 uitgeefbaar
commercieel/retail	0	m2 bvo
maatschappelijk	0	m2 bvo
recreatie	0	m2

D Onderzoeken

10 a	Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ?	☐ ja	☒ nee
b	Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ?	☒ ja	☐ nee
c	Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ?	☒ ja	☐ nee
d	Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ?	☒ ja	☐ nee

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:

a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingsbesluit ? ☐ ja ☒ nee

? Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? Aantal 0

b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☒ ja ☐ nee

12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee

? 13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ? 0,00

F Civiele en cultuurtechniek

14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?

Slecht	☐ ja	☒ nee
Normaal	☒ ja	☐ nee
Goed	☐ ja	☒ nee

15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten? € 1.233.927

16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ☒ ja ☐ nee

Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?

integraal	☐ ja	☒ nee
partieel	☒ ja	☐ nee

b	In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?	1	deelplan/fase
c	Wat is de te verwachten zettingstijd?	0,5	jaar
d	Wat is de hoogte van de voorbelasting?	1	m1

17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ? € 14.904.795

G Gronduitgifte

18 a	hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ?	0	stuks
b	hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ?	0	stuks
c	hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ?	71	stuks
d	hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ?	0	stuks
e	hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ?	0	stuks
f	hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiften verwacht u ?	0	stuks

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	20-5-2011	Complexiteit	117%
Gemeente	Weert		
Projectnaam	Kampershoek-noord		
Projectnummer	...		
Datum prijspeil	1-1-2010		print
Looptijd project in jaren	13		

	Produkt/activiteit	*uren*		*euro's*	euro's in %
	Verwerving	***1.320***	***€***	***158.400***	***2%***
1.1	Taxatie en aankoop onroerende zaak	1.260	€	151.200	2%
1.2	Onteigenen van onroerende zaken	-	€	-	0%
1.3	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€	7.200	0%
	Stedenbouw	***7.711***	***€***	***925.309***	***14%***
2.1	Programma van Eisen	70	€	8.400	0%
2.2	Prijsvraag	-	€	-	0%
2.3	Masterplan	1.507	€	180.877	3%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	1.291	€	154.954	2%
2.5	Stedenbouwkundig plan	2.260	€	271.170	4%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	2.583	€	309.908	5%
	Ruimtelijke Ordening	***1.038***	***€***	***124.500***	***2%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	726	€	87.150	1%
3.2	Opstellen en procedure wijziging	-	€	-	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	311	€	37.350	1%
	Civiele en cultuur techniek	***1.593***	***€***	***2.665.434***	***39%***
4.1	Planontwikkeling	1.593	€	160.929	2%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering		€	2.504.505	37%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***1.054***	***€***	***95.914***	***1%***
5.1	Kaartmateriaal	1.054	€	95.914	1%
	Communicatie	***637***	***€***	***216.119***	***3%***
6.1	Omgevingsmanagement	637	€	216.119	3%
	Gronduitgifte	***2.840***	***€***	***346.480***	***5%***
7.1	Gronduitgiftecontracten	2.840	€	346.480	5%
	Management	***14.756***	***€***	***1.747.537***	***26%***
8.1	Projectmanagement	8.432	€	1.172.051	17%
8.2	Projectmanagementassistentie	6.324	€	575.486	8%
	Planeconomie	***4.216***	***€***	***514.354***	***8%***
9.1	Planeconomie	4.216	€	514.354	8%
	totaal	***35.165***	***€***	***6.794.047***	***100%***

Produkten/activiteitenlijst
ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

Datum	20-5-2011
Gemeente	Weert
Projectnaam	Kampershoek-noord
Projectnummer	...
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	13

invullen!

Tarieven 2010 exclusief btw	€/uur
Verwerving/juridisch	€ 120
Stedenbouw	€ 120
Ruimtelijke Ordening	€ 120
Civiele en Cultuurtechniek	€ 101
Landmeten	€ 91
Communicatie	€ 101
Gronduitgifte	€ 122
Projectmanagement	€ 139
Projectmanagementassistent	€ 91
Planeconomie	€ 122

Complexiteitsfactor	117%
Complexiteitsfactor Ruimtelijke ordening	104%
Invloedsfactoren	
Omvang exploitatiegebied	65%
Ligging	0%
Herstructurering	0%
Verwervingsituatie	20%
Programma	-25%
Onderzoeken	40%
Bodemgesteldheid	25%

		Produkt/activiteit		Aantal	Uren of bedrag		Tarief	Invloeds factor en/ of	Invloeds factor of	Complexiteitsfactor	Complexiteitsfactor	Totaal in euro's		Totaal in uren	
		Verwerving											€ 158.400		1.320
ja nee	1.1	Taxatie en aankoop onroerende zaak										€ 151.200		1.260	
			uur per onbebouwde perceel	18	30	€	120	nee	100%	nee	100%	€ 64.800		540	
			uur per woning (ook huur/pachtontbinding)	7	60	€	120	nee	100%	nee	100%	€ 50.400		420	
			uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor	3	100	€	120	nee	100%	nee	100%	€ 36.000		300	
			uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering	0	125	€	120	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
			uur per byzonder object	0	100	€	120	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
			uur per byzonder object in herstructurering	0	125	€	120	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
ja nee	1.2	Onteigenen van onroerende zaken										€ -		-	
			uur per administratieve procedure	3	110	€	120	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
			uur per gerechtelijke procedure	2	50	€	120	nee	100%	nee	100%	€ -			
			vast bedrag advocaatkosten per onteigening	2	€ 30.000			nee	100%	nee	100%	€ -			
ja nee	1.3	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente										€ 7.200		60	
			uur voor vestiging voorkeursrecht	1	60	€	120	nee	100%	nee	100%	€ 7.200		60	
		Stedenbouw											€ 925.309		7.711
ja nee	2.1	Programma van Eisen										€ 8.400		70	
			uur voor opstellen pve	1	80	€	120	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ 8.400		70	
			uur bij maatschappelijk programa	0	40	€	120	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ -		-	
ja nee	2.2	Prijsvraag	uur voor organiseren	1	200	€	120	herstruct+programma	88%	nee	100%			-	
ja nee	2.3	Masterplan										€ 180.877		1.507	
			uur per woning	0	1,50	€	120	nee	100%	ja	117%	€ -		-	
			uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	5165,140314	0,25	€	120	nee	100%	ja	117%	€ 180.877		1.507	
ja nee	2.4	Beeldkwaliteitsplan										€ 154.954		1.291	
			uur per woning	0	1,00	€	120	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
			uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	5165,140314	0,25	€	120	nee	100%	nee	100%	€ 154.954		1.291	
ja nee	2.5	Stedenbouwkundig plan										€ 271.170		2.260	
			uur per woning	0	2,50	€	120	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ -		-	
			uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	5165,140314	0,50	€	120	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ 271.170		2.260	
			uur bij maatschappelijk programa	0	40	€	120	herstruct+programma	88%	nee	100%	€ -		-	
ja nee	2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte										€ 309.908		2.583	
			uur per woning	0	1,5	€	120	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
			uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	5165,140314	0,5	€	120	nee	100%	nee	100%	€ 309.908		2.583	
		Ruimtelijke ordening											€ 124.500		1037,5
ja nee	3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit										€ 87.150		726,25	
			uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit	0,00	550	€	120	ja	104%	nee	100%	€ -		-	
			uur per uitwerkingsplan	0	90	€	120	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
			uur per gedetailleerd bestemmingsplan	1,00	700	€	120	ja	104%	nee	100%	€ 87.150		726	
ja nee	3.2	Opstellen en procedure wijziging	uur per wijziging	0	90	€	120	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
ja nee	3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per plan	1	300	€	120	ja	104%	nee	100%	€ 37.350		311	
		Civiele en cultuur techniek										€ 160.929	€ 2.665.434		1.593
ja nee	4.1	Planontwikkeling	uur per week	546	2	€	101	bodemgesteldheid	125%	ja	117%	€ 160.929		1.593	
ja nee	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering										€ 2.504.505			
			% over sloopkosten	€ 1.233.927	6%		1,00	nee	100%	nee	100%	€ 74.036			
			uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten	1,00	€ 194.750,00		1,00	nee	100%	nee	100%	€ 194.750			
			% over bouw en woonrijpmaken	€ 14.904.795	15%		1,00	nee	100%	nee	100%	€ 2.235.719			
		Landmeten/vastgoedinformatie											€ 95.914,28		1.054
ja nee	5.1	Kaartmateriaal	uur per week	546	1	€	91	omvang	165%	ja	117%	€ 95.914		1.054	
		Communicatie											€ 216.119		637
ja nee	6.1	Omgevingsmanagement										€ 216.119			
			Uur per week	546	1	€	101	nee	100%	ja	117%	€ 64.371		637	
			kosten gemid per jaar woningbouw	13	€ 5.000		-	nee	100%	ja	117%	€ -			
			kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel	13	€ 10.000		1	nee	100%	ja	117%	€ 151.748			

Produkten/activiteitenlijst
ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

Datum	20-5-2011
Gemeente	Weert
Projectnaam	Kampershoek-noord
Projectnummer	...
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	13

invullen!

Tarieven 2010 exclusief btw	€/uur
Verwerving/juridisch	€ 120
Stedenbouw	€ 120
Ruimtelijke Ordening	€ 120
Civiele en Cultuurtechniek	€ 101
Landmeten	€ 91
Communicatie	€ 101
Gronduitgifte	€ 122
Projectmanagement	€ 139
Projectmanagementassistent	€ 91
Planeconomie	€ 122

Complexiteitsfactor	117%
Complexiteitsfactor Ruimtelijke ordening	104%
Invloedsfactoren	
Omvang exploitatiegebied	65%
Ligging	0%
Herstructurering	0%
Verwervingsituatie	20%
Programma	-25%
Onderzoeken	40%
Bodemgesteldheid	25%

		Produkt/activiteit		Aantal	Uren of bedrag	Tarief	Invloeds factor en/ of	Invloeds factor of	Complexiteitsfactor	Complexiteitsfactor	Totaal in euro's		Totaal in uren	
		Gronduitgifte										**€ 346.480**		**2.840**
ja nee	7.1	Gronduitgiftecontracten										€ 346.480		
			uur per contract vrije kavel	0	60	€ 122	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
			uur per contract overige woningbouw	0	60	€ 122	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
			uur per contract bedrijvigheid	71	40	€ 122	nee	100%	nee	100%	€ 346.480		2.840	
			uur per contract commercieel vastgoed	0	60	€ 122	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
			uur per contract maatschappelijke voorzieningen	0	40	€ 122	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
			uur per contract gemengde uitgiften	0	100	€ 122	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		Management										**€ 1.747.537**		**14.756**
ja nee	8.1	Projectmanagement	uur per week	546	8	€ 139	omvang	165%	ja	117%		€ 1.172.051	8.432	
ja nee	8.2	Projectmanagementassistentie	uur per week	546	6	€ 91	omvang	165%	ja	117%		€ 575.486	6.324	
		Planeconomie										**€ 514.354**		**4.216**
ja nee	9.1	Planeconomie	uur per week	546	4	€ 122	omvang	165%	ja	117%		€ 514.354	4.216	
												€ 6.794.047	€ 6.794.047	35.165	35.165

PLANKOSTEN EN VTU

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	26-05-11 10:58
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

PLANKOSTEN	percentage	taakstellend budget	taakstellend budget (%)	fasering tov kostenperiode	Totaal	Naar boekw	Boekwaarde	Nog te realiseren
Planontwikkelingskosten								
Planontwikkeling GEW	20,00%	4.128.613	15,97%	-10	4.128.613	4.053.900	4.128.613	0
…	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0	0
	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0	0
Subtotaal PLANKOSTEN (ex. GEW)	0,00%	0	0,00%		0	0	0	0
Voorbereiding en toezicht op uitvoering								
VTU GEW	12,00%	2.665.434	10,31%	-10	2.665.434	2.617.199	2.665.434	0
…	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0	0
Subtotaal Voorbereiding en toezicht op uitvoering (ex. GEW)	0,00%	0	0,00%		0	0	0	0
TOTAAL PLANKOSTEN EN VTU GEW	32,00%	6.794.047	26,27%	-20	6.794.047	6.671.099	6.794.047	0
TOTAAL PLANKOSTEN EN VTU	0,00%	0	0,00%		0	0	0	0

NIET-WONINGBOUW

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	16-06-11 13:49
Projectnummer	...	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

CATEGORIE	Eigenaar grond	Totaal m2 beschikbaar	Floor Space Index	Totaal m2 bvo	Aanvang	Gereed	Prijs per m2 uitgeefbaar	Prijs per m2 bvo	Woonstraat	Parkeren	Voetpad	VERHARDING Totaal	GROEN	UITGEEFBAAR	TOTAAL GEBIED hoeveelheid	UITGIFTE: totaal gepland hoeveelheid	UITGIFTE: totaal gepland bedrag
BEDRIJVEN																	
Nog te verantwoorden		0	1,00	0	1-jan-2012	1-jan-2012	100,00	100,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Locatie A	Gemeente	37.017	1,00	37.017	1-jan-2012	31-dec-2021	100,00	147,00	0	0	0	0	0	37.017	37.017	37.017	5.441.476
Locatie B	Gemeente	39.778	1,00	39.778	1-jan-2012	31-dec-2021	100,00	147,00	0	0	0	0	0	39.778	39.778	39.778	5.847.329
Locatie E	Gemeente	34.511	1,00	34.511	1-jan-2014	31-dec-2021	100,00	147,00	0	0	0	0	0	34.511	34.511	34.511	5.073.157
Locatie F	Gemeente	110.897	1,00	110.897	1-jul-2011	31-dec-2015	100,00	117,00	0	0	0	0	0	110.897	110.897	110.897	12.974.971
Locatie G	Gemeente	25.431	1,00	25.431	1-jan-2012	31-dec-2015	100,00	117,00	0	0	0	0	0	25.431	25.431	25.431	2.975.410
Locatie H	Gemeente	4.516	1,00	4.516	1-jan-2016	31-dec-2021	100,00	117,00	0	0	0	0	0	4.516	4.516	4.516	528.409
Locatie B	Eigenaar 2	13.256	1,00	13.256	1-jan-2012	31-dec-2021	100,00	147,00	0	0	0	0	0	13.256	13.256	13.256	1.948.685
Locatie C	Eigenaar 2	900	16,00	14.400	1-jul-2011	31-dec-2021	100,00	150,00	0	0	0	0	0	900	900	14.400	2.160.000
Locatie C	Eigenaar 2	11.313	1,00	11.313	1-jul-2011	31-dec-2021	100,00	147,00	0	0	0	0	0	11.313	11.313	11.313	1.663.083
Locatie D	Eigenaar 2	19.253	1,00	19.253	1-jul-2011	31-dec-2021	100,00	147,00	0	0	0	0	0	19.253	19.253	19.253	2.830.199
Locatie F	Eigenaar 2	8.945	1,00	8.945	1-jul-2011	31-dec-2015	100,00	117,00	0	0	0	0	0	8.945	8.945	8.945	1.046.573
Locatie A	Eigenaar 3	23.784	1,00	23.784	1-jan-2012	31-dec-2021	100,00	147,00	0	0	0	0	0	23.784	23.784	23.784	3.496.271
Locatie B	Eigenaar 3	12.730	1,00	12.730	1-jan-2012	31-dec-2021	100,00	147,00	0	0	0	0	0	12.730	12.730	12.730	1.871.366
Locatie F	Eigenaar 3	7.660	1,00	7.660	1-jul-2011	31-dec-2015	100,00	117,00	0	0	0	0	0	7.660	7.660	7.660	896.171
Locatie H	Eigenaar 4	869	1,00	869	1-jan-2016	31-dec-2021	100,00	117,00	0	0	0	0	0	869	869	869	101.725
Locatie F	Eigenaar 5	1.450	1,00	1.450	1-jul-2011	31-dec-2015	100,00	117,00	0	0	0	0	0	1.450	1.450	1.450	169.676
Locatie G	Eigenaar 5	10.880	1,00	10.880	1-jan-2012	31-dec-2015	100,00	117,00	0	0	0	0	0	10.880	10.880	10.880	1.272.919
Locatie H	Eigenaar 5	29.401	1,00	29.401	1-jan-2016	31-dec-2021	100,00	117,00	0	0	0	0	0	29.401	29.401	29.401	3.439.901
Locatie G	Eigenaar 6	4.793	1,00	4.793	1-jan-2012	31-dec-2015	100,00	117,00	0	0	0	0	0	4.793	4.793	4.793	560.729
Locatie D	Eigenaar 7	7.249	1,00	7.249	1-jul-2011	31-dec-2021	100,00	147,00	0	0	0	0	0	7.249	7.249	7.249	1.065.593
Locatie F	Eigenaar 8	4.085	1,00	4.085	1-jul-2011	31-dec-2015	100,00	117,00	0	0	0	0	0	4.085	4.085	4.085	477.940
Locatie B	Eigenaar 9	849	1,00	849	1-jan-2012	31-dec-2021	100,00	147,00	0	0	0	0	0	849	849	849	124.787
Locatie G	Eigenaar 10	7.574	1,00	7.574	1-jan-2012	31-dec-2015	100,00	117,00	0	0	0	0	0	7.574	7.574	7.574	886.116
Locatie A	Eigenaar 11	303	1,00	303	1-jan-2012	31-dec-2021	100,00	147,00	0	0	0	0	0	303	303	303	44.586
Locatie H	Eigenaar 11	0	1,00	0	1-jan-2016	31-dec-2021	100,00	117,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Locatie H	Eigenaar 12	11.109	1,00	11.109	1-jan-2016	31-dec-2021	100,00	117,00	0	0	0	0	0	11.109	11.109	11.109	1.299.806
Locatie E	Eigenaar 13	7.677	1,00	7.677	1-jan-2014	31-dec-2021	100,00	147,00	0	0	0	0	0	7.677	7.677	7.677	1.128.543
Locatie F	Eigenaar 13	80.226	1,00	80.226	1-jul-2011	31-dec-2015	100,00	117,00	0	0	0	0	0	80.226	80.226	80.226	9.386.415
Locatie E	Eigenaar 14	34	1,00	34	1-jan-2014	31-dec-2021	100,00	147,00	0	0	0	0	0	34	34	34	5.040
Locatie G	Eigenaar 16	23	1,00	23	1-jan-2012	31-dec-2015	100,00	117,00	0	0	0	0	0	23	23	23	2.645
Locatie A	Eigenaar 17	0	1,00	0	1-jan-2012	31-dec-2021	100,00	147,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dubbel grondgebruik		0							0	0	0	0	0	0	0		
TOTAAL		516.514		530.014	1-jul-2011	31-dec-2021			0	0	0	0	0	516.514	516.514	530.014	68.719.518
KANTOREN																	
Nog te verantwoorden		0	1,00	0	1-jan-2012	1-jan-2012	100,00	100,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...	...	0	1,00	0	1-jan-2012	1-jan-2012	100,00	100,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dubbel grondgebruik		0							0	0	0	0	0	0	0		
TOTAAL KANTOREN		0		0	1-jan-2012	1-jan-2012			0	0	0	0	0	0	0	0	0
WINKELS/HORECA																	
Nog te verantwoorden		0	1,00	0	1-jan-2012	1-jan-2012	100,00	100,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...	...	0	1,00	0	1-jan-2012	1-jan-2012	100,00	100,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dubbel grondgebruik		0							0	0	0	0	0	0	0		
TOTAAL WINKELS/HORECA		0		0	1-jan-2012	1-jan-2012			0	0	0	0	0	0	0	0	0
BIJZONDERE BEBOUWING																	
Nog te verantwoorden		0	1,00	0	1-jan-2012	1-jan-2012	100,00	100,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
...	...	0	1,00	0	1-jan-2012	1-jan-2012	100,00	100,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dubbel grondgebruik		0							0	0	0	0	0	0	0		
TOTAAL BIJZONDERE BEBOUWING		0		0	1-jan-2012	1-jan-2012			0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL NIET WONINGBOUW		516.514		530.014	1-jul-2011	31-dec-2021			0	0	0	0	0	516.514	516.514	530.014	68.719.518

GEW MACRO AFTOPPING EN EXPLOITATIEBIJDRAGEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

1. VERHAALBARE KOSTEN MINUS BIJDRAGEN	**CONTANTE WAARDE per 01-01-2011**
Totaal investeringen	€ 55.831.875
Bijdragen gemeente en derden	**€ 203.120**
Maximaal te verhalen kosten	**€ 55.628.756**
2. MACRO AFTOPPING: KOSTEN VS. OPBRENGSTEN	
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen)	€ 61.360.460
Maximaal te verhalen kosten	€ 55.628.756
Macro aftopping: te verhalen kosten in exploitatieplan	**€ 55.628.756**

GEW EXPLOITATIEBIJDRAGE

EIGENAREN IN HET PLANGEBIED	**Opbrengstpotentie (NCW per 1-1-2011)**	**Aandeel van totale opbrengst**	**Correctie door eigenaar aangelegde voorzieningen**	**Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwvergunning**
Gemeente	29.432.733	47,97%		
Eigenaar 2	8.475.848	13,81%	€ 0	€ 6.395.983
Eigenaar 3	5.492.567	8,95%	€ 0	€ 3.919.324
Eigenaar 4	83.884	0,14%	€ 0	€ 55.183
Eigenaar 5	4.179.704	6,81%	€ 0	€ 2.787.851
Eigenaar 6	521.644	0,85%	€ 0	€ 357.899
Eigenaar 7	929.924	1,52%	€ 0	€ 314.958
Eigenaar 8	447.707	0,73%	€ 0	€ 307.848
Eigenaar 9	108.175	0,18%	€ 0	€ 77.704
Eigenaar 10	824.351	1,34%	€ 0	€ 563.373
Eigenaar 11	38.650	0,06%	€ 0	€ 31.453
Eigenaar 12	1.071.830	1,75%	€ 0	€ 185.843
Eigenaar 13	9.746.721	15,88%	€ 0	€ 6.472.889
Eigenaar 14	4.261	0,01%	€ 0	€ 3.863
Eigenaar 15	-	0,00%	€ 0	€ 0
Eigenaar 16	2.460	0,00%	€ 0	€ 1.679
Eigenaar 17	-	0,00%	€ 0	€ 0
0	-	0,00%	€ 0	€ 0
…	-	0,00%	€ 0	€ 0
TOTAAL	**61.360.460**	**100,00%**		(bij afrekening bedrag invullen)

GEW MACRO AFTOPPING EN EXPLOITATIEBIJDRAGEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

GEW MACRO AFTOPPING EN EXPLOITATIEBIJDRAGEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

Eigenaar 2			
	Aandeel van de totale opbrengst	**Totaal te verhalen kosten**	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	13,81%	€ 55.628.756	**€ 7.684.116**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	80,20%	€ 1.606.176	€ 1.288.133
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwvergunning (bij afrekening bedrag hard overschrijv			**€ 6.395.983**
Aankoop openbare ruimte	19,80%		€ 318.043
Saldo eigenaar	CONTANTE WAARDE per 01-01-2011		**€ 6.077.940**

GEW MACRO AFTOPPING EN EXPLOITATIEBIJDRAGEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

Eigenaar 3			
	Aandeel van de totale opbrengst	**Totaal te verhalen kosten**	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	8,95%	€ 55.628.756	**€ 4.979.504**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	69,21%	€ 1.531.896	€ 1.060.181
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwvergunning (bij afrekening bedrag hard overschrijv			**€ 3.919.324**
Aankoop openbare ruimte	30,79%		€ 471.715
Saldo eigenaar	CONTANTE WAARDE per 01-01-2011		**€ 3.447.608**

GEW MACRO AFTOPPING EN EXPLOITATIEBIJDRAGEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

Eigenaar 4			
	Aandeel van de totale opbrengst	**Totaal te verhalen kosten**	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	0,14%	€ 55.628.756	**€ 76.048**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	25,54%	€ 81.696	€ 20.865
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwvergunning (bij afrekening bedrag hard overschrijv			**€ 55.183**
Aankoop openbare ruimte	74,46%		€ 60.831
Saldo eigenaar	CONTANTE WAARDE per 01-01-2011		**-€ 5.648**

GEW MACRO AFTOPPING EN EXPLOITATIEBIJDRAGEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

Eigenaar 5			
	Aandeel van de totale opbrengst	**Totaal te verhalen kosten**	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	6,81%	€ 55.628.756	**€ 3.789.276**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	62,25%	€ 1.608.768	€ 1.001.425
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwvergunning (bij afrekening bedrag hard overschrijv			**€ 2.787.851**
Aankoop openbare ruimte	37,75%		€ 607.343
Saldo eigenaar	CONTANTE WAARDE per 01-01-2011		**€ 2.180.508**

GEW MACRO AFTOPPING EN EXPLOITATIEBIJDRAGEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

Eigenaar 6			
	Aandeel van de totale opbrengst	**Totaal te verhalen kosten**	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	0,85%	€ 55.628.756	**€ 472.917**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	67,15%	€ 171.288	€ 115.019
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwvergunning (bij afrekening bedrag hard overschrijv			**€ 357.899**
Aankoop openbare ruimte	32,85%		€ 56.269
Saldo eigenaar	CONTANTE WAARDE per 01-01-2011		**€ 301.629**

GEW MACRO AFTOPPING EN EXPLOITATIEBIJDRAGEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

Eigenaar 7			
	Aandeel van de totale opbrengst	**Totaal te verhalen kosten**	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	1,52%	€ 55.628.756	**€ 843.060**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	75,97%	€ 695.146	€ 528.102
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwvergunning (bij afrekening bedrag hard overschrijv			**€ 314.958**
Aankoop openbare ruimte	24,03%		€ 167.044
Saldo eigenaar	CONTANTE WAARDE per 01-01-2011		**€ 147.914**

GEW MACRO AFTOPPING EN EXPLOITATIEBIJDRAGEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

Eigenaar 8			
	Aandeel van de totale opbrengst	**Totaal te verhalen kosten**	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	0,73%	€ 55.628.756	**€ 405.887**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	78,74%	€ 124.512	€ 98.039
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwvergunning (bij afrekening bedrag hard overschrijv			**€ 307.848**
Aankoop openbare ruimte	21,26%		€ 26.473
Saldo eigenaar	CONTANTE WAARDE per 01-01-2011		**€ 281.375**

GEW MACRO AFTOPPING EN EXPLOITATIEBIJDRAGEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

Eigenaar 9			
	Aandeel van de totale opbrengst	**Totaal te verhalen kosten**	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	0,18%	€ 55.628.756	**€ 98.070**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	45,33%	€ 44.928	€ 20.366
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwvergunning (bij afrekening bedrag hard overschrijv			**€ 77.704**
Aankoop openbare ruimte	54,67%		€ 24.562
Saldo eigenaar	CONTANTE WAARDE per 01-01-2011		**€ 53.142**

GEW MACRO AFTOPPING EN EXPLOITATIEBIJDRAGEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

Eigenaar 10			
	Aandeel van de totale opbrengst	**Totaal te verhalen kosten**	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	1,34%	€ 55.628.756	**€ 747.348**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	44,90%	€ 409.752	€ 183.975
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwvergunning (bij afrekening bedrag hard overschrijv			**€ 563.373**
Aankoop openbare ruimte	55,10%		€ 225.777
Saldo eigenaar	CONTANTE WAARDE per 01-01-2011		**€ 337.596**

GEW MACRO AFTOPPING EN EXPLOITATIEBIJDRAGEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

Eigenaar 11			
	Aandeel van de totale opbrengst	**Totaal te verhalen kosten**	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	0,06%	€ 55.628.756	**€ 35.040**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	13,93%	€ 25.753	€ 3.587
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwvergunning (bij afrekening bedrag hard overschrijv			**€ 31.453**
Aankoop openbare ruimte	86,07%		€ 22.166
Saldo eigenaar	CONTANTE WAARDE per 01-01-2011		**€ 9.287**

GEW MACRO AFTOPPING EN EXPLOITATIEBIJDRAGEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

Eigenaar 12			
	Aandeel van de totale opbrengst	**Totaal te verhalen kosten**	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	1,75%	€ 55.628.756	**€ 971.710**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	72,02%	€ 1.091.198	€ 785.867
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwvergunning (bij afrekening bedrag hard overschrijv			**€ 185.843**
Aankoop openbare ruimte	27,98%		€ 305.331
Saldo eigenaar	CONTANTE WAARDE per 01-01-2011		**-€ 119.488**

GEW MACRO AFTOPPING EN EXPLOITATIEBIJDRAGEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

Eigenaar 13			
	Aandeel van de totale opbrengst	**Totaal te verhalen kosten**	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	15,88%	€ 55.628.756	**€ 8.836.276**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	90,52%	€ 2.610.894	€ 2.363.387
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwvergunning (bij afrekening bedrag hard overschrijv			**€ 6.472.889**
Aankoop openbare ruimte	9,48%		€ 247.507
Saldo eigenaar	CONTANTE WAARDE per 01-01-2011		**€ 6.225.382**

GEW MACRO AFTOPPING EN EXPLOITATIEBIJDRAGEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

Eigenaar 14			
	Aandeel van de totale opbrengst	**Totaal te verhalen kosten**	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	0,01%	€ 55.628.756	**€ 3.863**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	68,78%	€ 0	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwvergunning (bij afrekening bedrag hard overschrijv			**€ 3.863**
Aankoop openbare ruimte	31,22%		€ 0
Saldo eigenaar	CONTANTE WAARDE per 01-01-2011		**€ 3.863**

GEW MACRO AFTOPPING EN EXPLOITATIEBIJDRAGEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

Eigenaar 15			
	Aandeel van de totale opbrengst	**Totaal te verhalen kosten**	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	0,00%	€ 55.628.756	**€ 0**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 24.842	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwvergunning (bij afrekening bedrag hard overschrijv			**€ 0**
Aankoop openbare ruimte	100,00%		€ 24.842
Saldo eigenaar	CONTANTE WAARDE per 01-01-2011		**-€ 24.842**

GEW MACRO AFTOPPING EN EXPLOITATIEBIJDRAGEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

Eigenaar 16			
	Aandeel van de totale opbrengst	**Totaal te verhalen kosten**	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	0,00%	€ 55.628.756	**€ 2.231**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	100,00%	€ 552	€ 552
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwvergunning (bij afrekening bedrag hard overschrijv			**€ 1.679**
Aankoop openbare ruimte	0,00%		€ 0
Saldo eigenaar	CONTANTE WAARDE per 01-01-2011		**€ 1.679**

GEW MACRO AFTOPPING EN EXPLOITATIEBIJDRAGEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

Eigenaar 17			
	Aandeel van de totale opbrengst	**Totaal te verhalen kosten**	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	0,00%	€ 55.628.756	**€ 0**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 1	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwvergunning (bij afrekening bedrag hard overschrijv			**€ 0**
Aankoop openbare ruimte	100,00%		€ 1
Saldo eigenaar	CONTANTE WAARDE per 01-01-2011		**-€ 1**

GEW MACRO AFTOPPING EN EXPLOITATIEBIJDRAGEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

0			
	Aandeel van de totale opbrengst	**Totaal te verhalen kosten**	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	0,00%	€ 55.628.756	**€ 0**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 0	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwvergunning (bij afrekening bedrag hard overschrijv			**€ 0**
Aankoop openbare ruimte	100,00%		€ 0
Saldo eigenaar	CONTANTE WAARDE per 01-01-2011		**€ 0**

GEW MACRO AFTOPPING EN EXPLOITATIEBIJDRAGEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF1454R31	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21		
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[RM2002.xrm]		

…			
	Aandeel van de totale opbrengst	**Totaal te verhalen kosten**	**Bruto exploitatiebijdrage**
Eigenaar betaalt:	0,00%	€ 55.628.756	**€ 0**
	Aandeel ruimtegebruik	**Inbrengwaarde eigenaar**	**Aandeel inbrengwaarde**
Correctie: aandeel uitgeefbaar	0,00%	€ 0	€ 0
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			**€ 0**
Te betalen als financiële voorwaarde bij bouwvergunning (bij afrekening bedrag hard overschrijv			**€ 0**
Aankoop openbare ruimte	100,00%		€ 0
Saldo eigenaar	CONTANTE WAARDE per 01-01-2011		**€ 0**

GEW JAARSCHIJVEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF145	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55	Rente bij negatief saldo	4,50%	op jaarbasis
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt	Rente bij positief saldo	4,50%	op jaarbasis
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid	Rente Contante Waarde	4,50%	op jaarbasis
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21			Kostenstijging	2,00%	op jaarbasis
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[I			Opbrengstenstijging	2,00%	op jaarbasis

INVESTERINGEN	Totaal	Boekwaarde 31-dec-10	Nog te realiseren	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rente bij negatief saldo (op jaarbasis)				4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Kostenstijging (op jaarbasis)				2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
INBRENGWAARDE												
Gemeente	15.575.174	15.575.174										
Eigenaar 2	1.606.176	1.606.176										
Eigenaar 3	1.531.896	1.531.896										
Eigenaar 4	81.696	81.696										
Eigenaar 5	1.608.768	1.608.768										
Eigenaar 6	171.288	171.288										
Eigenaar 7	695.146	695.146										
Eigenaar 8	124.512	124.512										
Eigenaar 9	44.928	44.928										
Eigenaar 10	409.752	409.752										
Eigenaar 11	25.753	25.753										
Eigenaar 12	1.091.198	1.091.198										
Eigenaar 13	2.610.894	2.610.894										
Eigenaar 14	0	0										
Eigenaar 15	24.842	24.842										
Eigenaar 16	552	552										
Eigenaar 17	1	1										
0	0	0										
…	0	0										
KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET												
Sloop, verwijdering en verplaatsing	444.642	36.990	407.652	111.224	294.817	1.611	0	0	0	0	0	0
Bodemsanering	6.622.737	842.037	5.780.700	0	0	1.926.900	1.926.900	1.926.900	0	0	0	0
Ophoging	2.363.064	0	2.363.064	0	0	0	334.675	674.897	676.746	674.897	1.849	0
Grondwerk	724.937	14.000	710.937	16.024	98.009	85.918	146.119	121.400	121.733	121.400	333	0
Verharding	6.422.495	0	6.422.495	1.934.318	1.955.343	0	187.613	470.487	565.710	564.164	186.865	185.828
Riolering	2.612.230	0	2.612.230	734.888	742.876	0	160.672	324.006	324.894	324.006	888	0
Huisaansluitingen	607.802	0	607.802	0	0	0	86.082	173.590	174.065	173.590	476	0
Waterpartijen/-gangen	748.771	0	748.771	372.362	376.409	0	0	0	0	0	0	0
Groenvoorzieningen	834.884	0	834.884	0	0	0	0	63.681	128.768	128.417	128.417	128.417
Nutsvoorzieningen	711.820	0	711.820	55.101	109.603	109.303	109.303	109.303	109.603	109.303	299	0
Openbare verlichting	514.283	0	514.283	0	0	0	72.837	146.880	147.283	146.880	402	0
Brandkranen	121.582	0	121.582	0	0	0	17.219	34.724	34.819	34.724	95	0
Kunstwerken	637.094	0	637.094	0	44.446	44.324	115.704	143.944	144.338	143.944	394	0
Micromilieu	360.419	0	360.419	0	0	0	0	27.491	55.589	55.437	55.437	55.437
Infrastructuur voor O.V.-voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gebouwde parkeervoorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten schadevergoedingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorzieningen hogere overheden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorz. milieuhygienisch/volksgez./arch.	1.033.028	0	1.033.028	49.538	98.537	98.268	98.268	98.268	98.537	98.268	98.268	98.268
Onvoorziene kosten	500.000	18.296	481.704	37.226	55.674	55.522	55.522	55.522	55.674	55.522	55.522	55.522
Planschade	210.520	0	210.520	144	52.702	52.558	52.558	52.558	0	0	0	0
Plankosten en VTU	6.794.047	6.794.047	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bovenwijkse voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rente	109.649	109.649	0									
Niet-verrekenbare BTW	0	0	0									
INVESTERINGEN	57.976.579	33.417.595	24.558.984	3.310.824	3.828.416	2.374.405	3.363.473	4.423.651	2.637.761	2.630.554	529.245	523.472

OPBRENGSTEN	Totaal	Boekwaarde 31-dec-10	Nog te realiseren	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rente bij positief saldo (op jaarbasis)				4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Opbrengstenstijging (op jaarbasis)				2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
EIGENAREN												
Gemeente	32.840.752	0	32.840.752	1.451.304	4.763.256	4.750.241	5.383.952	5.383.952	1.854.719	1.849.652	1.849.652	1.849.652
Eigenaar 2	9.648.539	0	9.648.539	436.116	1.062.733	1.059.829	1.059.829	1.059.829	829.879	827.611	827.611	827.611
Eigenaar 3	6.263.808	0	6.263.808	100.240	737.183	735.169	735.169	735.169	537.792	536.323	536.323	536.323
Eigenaar 4	101.725	0	101.725	0	0	0	0	0	16.985	16.939	16.939	16.939
Eigenaar 5	4.882.496	0	4.882.496	18.979	356.635	355.660	355.660	355.660	574.363	572.794	572.794	572.794

GEW JAARSCHIJVEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	BMSP2ABMWF145	Uitdraaidatum	16-06-11 13:55	Rente bij negatief saldo	4,50%	op jaarbasis
Projectnummer	….	Planfase	Initiatief	Gewijzigd door	Mark 't Hardt	Rente bij positief saldo	4,50%	op jaarbasis
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	1-jan-11	Versie	Haalbaarheid	Rente Contante Waarde	4,50%	op jaarbasis
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	31-dec-21			Kostenstijging	2,00%	op jaarbasis
Plantypering	Woningbouw	Pad	d:\Data\rm\2011\Weert\Kampershoek - Noord\explan pres\[I			Opbrengstenstijging	2,00%	op jaarbasis

Eigenaar 6	560.729	0	560.729	0	140.470	140.086	140.086	140.086	0	0	0	0
Eigenaar 7	1.065.593	0	1.065.593	51.100	101.644	101.366	101.366	101.366	101.644	101.366	101.366	101.366
Eigenaar 8	477.940	0	477.940	53.460	106.338	106.047	106.047	106.047	0	0	0	0
Eigenaar 9	124.787	0	124.787	0	12.503	12.468	12.468	12.468	12.503	12.468	12.468	12.468
Eigenaar 10	886.116	0	886.116	0	221.984	221.377	221.377	221.377	0	0	0	0
Eigenaar 11	44.586	0	44.586	0	4.467	4.455	4.455	4.455	4.467	4.455	4.455	4.455
Eigenaar 12	1.299.806	0	1.299.806	0	0	0	0	0	217.030	216.437	216.437	216.437
Eigenaar 13	10.514.958	0	10.514.958	1.049.909	2.088.406	2.082.700	2.223.671	2.223.671	141.358	140.971	140.971	140.971
Eigenaar 14	5.040	0	5.040	0	0	0	630	630	631	630	630	630
Eigenaar 15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Eigenaar 16	2.645	0	2.645	0	663	661	661	661	0	0	0	0
Eigenaar 17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
…	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NOG TE ONTVANGEN BIJDRAGEN												
Bijdragen met BTW (excl. BTW)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bijdragen zonder BTW	203.120	203.120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OPBRENGSTEN	68.922.638	203.120	68.719.518	3.161.107	9.596.281	9.570.062	10.345.373	10.345.373	4.291.370	4.279.645	4.279.645	4.279.645
INFLATIECORRECTIE EN BEPALING KASSTROOM												
Kostenstijging	1.973.325		1.973.325	32.854	115.425	120.507	241.388	412.297	303.519	361.355	84.740	95.962
Opbrengstenstijging	6.941.908		6.941.908	31.368	289.323	485.704	742.462	964.219	493.795	587.888	685.238	784.536
KASSTROOM				151.203	-5.941.763	-7.560.854	-7.482.974	-6.473.643	-1.843.886	-1.875.625	-4.350.898	-4.444.747
RENTE	6.612.928		6.612.928	1.498.016	1.436.648	1.197.889	913.288	640.113	480.627	418.574	297.926	113.454
SALDO ULTIMO INVESTERING	-9.301.714	33.214.476		34.863.694	30.358.579	23.995.614	17.425.928	11.592.397	10.229.138	8.772.088	4.719.116	387.822

CONTANTE WAARDE per 01-01-11	-5.731.704	voordelig	Netto Contante Waarde berekend o.b.v. 4,50% op jaarbasis

GEW JAARSCHIJVEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer
Projectnummer	….	Planfase
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum
Plantypering	Woningbouw	Pad

INVESTERINGEN	Totaal	Boekwaarde 31-dec-10	Nog te realiseren	2020	2021
Rente bij negatief saldo (op jaarbasis)				4,50%	4,50%
Kostenstijging (op jaarbasis)				2,00%	2,00%
INBRENGWAARDE					
Gemeente	15.575.174	15.575.174			
Eigenaar 2	1.606.176	1.606.176			
Eigenaar 3	1.531.896	1.531.896			
Eigenaar 4	81.696	81.696			
Eigenaar 5	1.608.768	1.608.768			
Eigenaar 6	171.288	171.288			
Eigenaar 7	695.146	695.146			
Eigenaar 8	124.512	124.512			
Eigenaar 9	44.928	44.928			
Eigenaar 10	409.752	409.752			
Eigenaar 11	25.753	25.753			
Eigenaar 12	1.091.198	1.091.198			
Eigenaar 13	2.610.894	2.610.894			
Eigenaar 14	0	0			
Eigenaar 15	24.842	24.842			
Eigenaar 16	552	552			
Eigenaar 17	1	1			
0	0	0			
…	0	0			
KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET					
Sloop, verwijdering en verplaatsing	444.642	36.990	407.652	0	0
Bodemsanering	6.622.737	842.037	5.780.700	0	0
Ophoging	2.363.064	0	2.363.064	0	0
Grondwerk	724.937	14.000	710.937	0	0
Verharding	6.422.495	0	6.422.495	186.337	185.828
Riolering	2.612.230	0	2.612.230	0	0
Huisaansluitingen	607.802	0	607.802	0	0
Waterpartijen/-gangen	748.771	0	748.771	0	0
Groenvoorzieningen	834.884	0	834.884	128.768	128.417
Nutsvoorzieningen	711.820	0	711.820	0	0
Openbare verlichting	514.283	0	514.283	0	0
Brandkranen	121.582	0	121.582	0	0
Kunstwerken	637.094	0	637.094	0	0
Micromilieu	360.419	0	360.419	55.589	55.437
Infrastructuur voor O.V.-voorzieningen	0	0	0	0	0
Gebouwde parkeervoorzieningen	0	0	0	0	0
Kosten schadevergoedingen	0	0	0	0	0
Voorzieningen hogere overheden	0	0	0	0	0
Voorz. milieuhygienisch/volksgez./arch.	1.033.028	0	1.033.028	98.537	98.268
Onvoorziene kosten	500.000	18.296	481.704	0	0
Planschade	210.520	0	210.520	0	0
Plankosten en VTU	6.794.047	6.794.047	0	0	0
Bovenwijkse voorzieningen	0	0	0	0	0
Rente	109.649	109.649	0		
Niet-verrekenbare BTW	0	0	0		
INVESTERINGEN	57.976.579	33.417.595	24.558.984	469.233	467.951

OPBRENGSTEN	Totaal	Boekwaarde 31-dec-10	Nog te realiseren	2020	2021
Rente bij positief saldo (op jaarbasis)				4,50%	4,50%
Opbrengstenstijging (op jaarbasis)				2,00%	2,00%
EIGENAREN					
Gemeente	32.840.752	0	32.840.752	1.854.719	1.849.652
Eigenaar 2	9.648.539	0	9.648.539	829.879	827.611
Eigenaar 3	6.263.808	0	6.263.808	537.792	536.323
Eigenaar 4	101.725	0	101.725	16.985	16.939
Eigenaar 5	4.882.496	0	4.882.496	574.363	572.794

GEW JAARSCHIJVEN

Opdrachtgever	Weert	Serienummer	
Projectnummer	….	Planfase	
Project	Kampershoek - Noord	Startdatum	
Deelproject	Explan na zienswijze	Einddatum	
Plantypering	Woningbouw	Pad	

Eigenaar 6	560.729	0	560.729	0	0
Eigenaar 7	1.065.593	0	1.065.593	101.644	101.366
Eigenaar 8	477.940	0	477.940	0	0
Eigenaar 9	124.787	0	124.787	12.503	12.468
Eigenaar 10	886.116	0	886.116	0	0
Eigenaar 11	44.586	0	44.586	4.467	4.455
Eigenaar 12	1.299.806	0	1.299.806	217.030	216.437
Eigenaar 13	10.514.958	0	10.514.958	141.358	140.971
Eigenaar 14	5.040	0	5.040	631	630
Eigenaar 15	0	0	0	0	0
Eigenaar 16	2.645	0	2.645	0	0
Eigenaar 17	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
…	0	0	0	0	0
NOG TE ONTVANGEN BIJDRAGEN					
Bijdragen met BTW (excl. BTW)	0	0	0	0	0
Bijdragen zonder BTW	203.120	203.120	0	0	0
OPBRENGSTEN	68.922.638	203.120	68.719.518	4.291.370	4.279.645
INFLATIECORRECTIE EN BEPALING KASSTROOM					
Kostenstijging	1.973.325		1.973.325	97.124	108.155
Opbrengstenstijging	6.941.908		6.941.908	888.246	989.129
KASSTROOM				-4.613.261	-4.692.669
RENTE	6.612.928		6.612.928	-85.204	-298.402
SALDO ULTIMO INVESTERING	-9.301.714	33.214.476		-4.310.642	-9.301.714
CONTANTE WAARDE per 01-01-11	-5.731.704	voordelig	Netto Contante Waa		

	5%				
	2006	2007	2008	2009
Sanering gronden			€ 6.658	€ 441.000
Archeologische onderzoek		€ 186.325	€ 88.105	€ 66.840
Rente per jaar	€ -	€ 9.316	€ 14.520	€ 40.638
Saldo per jaar	€ -	€ 195.641	€ 304.924	€ 853.402

	2010	totaal	
€	-	€ 447.658	
€	50.085	€ 391.355	€ 839.013
€	45.174	€ 109.649	
€	948.662		

Versie ter grondslag aan vast te stellen EP
(zopp. ontwerpen per 30-6-2011)

Plangebied "Kampershoek-Noord 2010"

Gemeente Weert

Inbrengwaarde van gronden en opstallen

Inhoud

1 Algemene gegevens 2
1.1 Opdrachtgever 2
1.2 Contactpersoon namens opdrachtgever 2
1.3 Opdracht 2
1.4 Datum opdracht 2
1.5 Peildatum 2
1.6 Taxateurs 2
2 Algemene informatie 3
2.1 Inleiding 3
2.2 Kadastrale aanduiding 3
2.3 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen 3
2.4 Globale beschrijving plangebied Kampershoek-Noord 2010 4
2.5 Vigerend bestemmingsplan 4
2.6 Toekomstig bestemmingsplan 5
2.7 Informatievoorziening en gegevens 6
3 Factoren en overwegingen voor de waardebepaling 7
3.1 Algemeen 7
3.2 Juridisch Kader 8
3.3 Uitgangspunten en overwegingen 9
3.3.1 Kredietcrisis 9
3.3.2 De markt uit een ander perspectief bekeken 10
3.3.3 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) 10
3.3.4 Waarde bepalende uitgangspunten en overwegingen 11
3.3.5 Molenbiotoop 12
3.3.6 Fasering 12
3.3.7 Uitgifteprijzen van de gemeente 12
3.3.8 Bebouwingsvrije zone RWS 12
3.3.9 Kabels en Leidingen 12
3.3.10 Uitspraak Rechtbank inzake Wvg procedure 13
3.4 Bodemverontreiniging 13
3.5 Wettelijke bepalingen 13
3.5.1 Waarderingsgrondslag 14
3.6 Complexwaarde versus zichtlocaties 15
3.7 Gebruikswaarde versus complexwaarde 17
3.8 Waarde begrip 18
3.9 Vergelijkende grondtransacties en prijsgegevens 18
3.10 Residuele grondwaarde 20
3.11 Gevolgtrekking 20
3.12 De taxatie van de complexwaarde 22
4 Waardebepaling 23
5 Berekening residuele grondwaarde 24
6 Verklaring van onafhankelijkheid Taxateurs 26

Bijlagen:

1. Overzichtstekening en de lijst percelen
2. Tabel met de inbrengwaarde uitgesplitst per eigenaar in het plangebied
3. Lijst van ter beschikking gestelde informatie door de gemeente Weert

1 Algemene gegevens

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Weert, Postbus 950, 6000 AZ Weert

1.2 Contactpersoon namens opdrachtgever

De heer mr. M.P.J. Dolders, projectleider en de heer ing. T.T.H. Nooijen MSc, assistent projectleider.

1.3 Opdracht

Het openbaar Lichaam, de gemeente Weert heeft ondergetekenden verzocht een taxatie te maken van de inbrengwaarde van gronden en opstallen ten behoeve van een grondexploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan van het bestemmingsplan "Kampershoek-Noord 2010"

1.4 Datum opdracht

November 2010

1.5 Peildatum

25 mei 2011

1.6 Taxateurs

Ing. R.T.J. (Rob) Hulshoff, werkzaam bij
Meander grondverwerving en advies
Dorpsstraat 18, 5441 AC Oeffelt
Telefoonnummer: 0485 – 33 65 43 en 06-518-158-90
e-mail: oeffelt@meanderbv.nl

Ing P.G.M. (Paul) Strijbos, werkzaam bij
Ing P Strijbos Adviespraktijk
Grobbendonckpark 16, 5051 KP Goirle
Telefoonnummer: 013-53 000 61 en 0653 – 893 872
e-mail: info@strijbos-adviespraktijk.nl

2 Algemene informatie

2.1 Inleiding

De gemeente Weert wenst het bestemmingsplan "Kampershoek-Noord 2010" evenals de grondexploitatie van het plangebied openbaar te maken. De gemeente heeft taxateurs verzocht een taxatie te maken van de inbrengwaarde van de onroerende zaken in het plangebied Kampershoek-Noord 2010.

In het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en de Grondexploitatiewet (Grex-wet) is het noodzakelijk bij de ter visie legging van een nieuw bestemmingsplan het exploitatieplan bij te voegen wanneer niet alle gronden in handen van de gemeente is en/of wanneer de gemeente niet met alle overige grondeigenaren een anterieure overeenkomst heeft gesloten met betrekking tot de ontwikkeling van het gebied.

De totale oppervlakte van het bestemmingsplan "Kampershoek-Noord 2010" bedraagt 72.85.00 ha. De uitgeefbare oppervlakte bedraagt 51.70.94 ha. en dat is 71% van het exploitatiegebied Kampershoek-Noord.

Informatievoorziening door de gemeente
Taxateurs hebben kennis genomen van diverse rapporten, onderzoeken en studies over het exploitatiegebied Kampershoek-Noord. De door de gemeente Weert ter beschikking gestelde stukken zijn bijgevoegd in bijlage 3.

2.2 Kadastrale aanduiding

De basis van de taxatie zijn de kadastrale gegevens, die door de gemeente Weert zijn verstrekt. In de bijlage bij dit rapport zijn de te waarderen percelen opgenomen.

Bijlage 1 bestaat uit de kaart van het plangebied met kadastrale ondergrond en de lijst van alle kadastrale percelen met oppervlakte zoals deze zijn opgenomen in het plangebied.

Op gronden, die geen eigendom zijn van de gemeente, is binnen het plangebied het voorkeursrecht gevestigd volgens de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

2.3 Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen

Er is geen kennis genomen van eventuele met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoelt in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd.
Voor zover bekend zijn er in de openbare registers of andere akten geen bepalingen opgenomen die een wezenlijke zware belasting betekenen, met uitzondering van de gronden onder de hoogspanningsleidingen. Deze gronden zijn belast met

privaatrechtelijke beperkingen.

2.4 Globale beschrijving plangebied Kampershoek-Noord 2010

Het plangebied ligt in de gemeente Weert en is omringd door de volgende wegen: Ringbaan Noord, Rakerstraat, Heerweg, Sint Sebastiaanskapelstraat en de Rijksweg A2. Door het gebied lopen een viertal wegen de Sint Sebastiaanskapelstraat, de Molenweg, Rakerstraat en de Heerweg. Het gehele te ontwikkelen gebied zal voor gemotoriseerd verkeer worden ontsloten op de Ringbaan Noord.

De gronden in het gebied zijn agrarisch in gebruik ten dienste van akkerbouw en tuinbouw, ontsloten door deels verharde en half verharde landbouwwegen. In het gebied waren een aantal intensieve veehouderijbedrijven gelegen welke zijn gestopt, verkocht en gesloopt. In het plangebied zijn de agrarische functies van deze bedrijven niet meer aanwezig. Eén agrarisch bedrijf aan de Molenweg 95 dient nog aangekocht te worden. Ook een aantal particuliere woningen, die niet in het plan ingepast kunnen worden, dienen nog aangekocht en gesloopt te worden.

Uit de plangegevens blijkt dat in het gebied geen hoofdtransportleidingen liggen met uitzondering van twee naast elkaar gelegen hoogspanningsleidingen.

Voor de visualisering van het gebied en de ligging van de te verwerven opstallen wordt verwezen naar bijlage 2 bij dit rapport.

Het bedrijventerrein Kampershoek-Noord heeft een gunstige ligging in de 'oksel' van de kruising Rijksweg A2 en de Ringbaan Noord (N275). De Ringbaan heeft een directe aansluiting op de A2 richting Maastricht en richting Eindhoven.

2.5 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied Kampershoek-Noord ligt in de vigerende bestemmingsplannen:

- "Bedrijventerrein Kampershoek-Noord". Vastgesteld door de raad van de gemeente Weert op 3 juli 2003 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 10 februari 2004;
- Het bestemmingsplan Art. 30 WRO herziening buitengebied 1998, vastgesteld door de raad van Weert d.d. 13 september 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 16 april 2002.

De gronden in het plangebied vallen onder het regime van een drietal bestemmingen te weten:

- Uit te werken bedrijfsdoeleinden (Bu)
- Beschermingszone hoogspanningsleiding (Dh)
- Beschermingszone watergang (Dw)

Voor het gebied zijn tot op heden geen uitwerkingsplannen vastgesteld.

Het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-Noord" is niet tot ontwikkeling gekomen.

In dit bestemmingsplan heeft het bedrijventerrein de bestemming 'uit te werken bedrijfsdoeleinden'. Daarnaast zijn dubbelbestemmingen opgenomen voor de door het gebied lopende hoogspanningsleidingen, de aanwezige watergangen en de deels over het gebied liggende molenbiotoop, alsmede aanduidingen voor aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden en agrarische hindercirkels.

In 2010 zijn bij de Rakerstraat, Neelenweg en Heerweg een drietal percelen aan het plangebied toegevoegd. De vigerende bestemming van deze uitbreidingslocaties wordt geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied 1998 en "artikel 30 WRO herziening Buitengebied 1998".

2.6 Toekomstig bestemmingsplan

Bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010[1]

Aanleiding en doel
De gemeenten Weert en Nederweert hebben in 2006 een gebiedsgerichte visie opgesteld voor de locatie rondom de kruising A2-N275. Deze zogenaamde Stadspoort bestaat uit 4 kwadranten met een totale omvang van ruim 100 hectare. Kampershoek-Noord is één van deze kwadranten en ook de grootste. De visie gaat met name in op de zichtlocaties langs de A2 en deels ook langs de N275. Voor Kampershoek-Noord betreft het circa 18 hectare aan zichtlocaties. Dit bedrijventerrein biedt ruimte aan bedrijven uit diverse sectoren, op zowel regionaal als bovenregionaal niveau. In de meest oostelijke punt van Kampershoek-Noord moet de Stadspoort Weert/Nederweert gerealiseerd worden, die zowel ruimtelijk als functioneel de entree van de regio aan de A2 zal gaan vormen.

Juridische planvorming
Voor het gehele gebied Kampershoek-Noord wordt een globaal bestemmingsplan (zonder uitwerkingsverplichting) opgesteld. Door globaal te bestemmen wordt een eindbeeld vastgelegd, dat nog ruimte laat voor een flexibele detaillering. Het plan biedt de mogelijkheid om nog verschillende uitvoeringsvormen toe te staan.

Het toekomstige bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 heeft als doel het realiseren van een bedrijventerrein voor meerdere sectoren.
De bestemmingen zijn als volgt:

- Op de bestemmingsplankaart staan de bouwhoogtes aangegeven. Met name in het zogenaamde binnengebied variëren de bouwhoogtes van 12 tot 15 m en 12 tot 20 m en met een maximale bebouwingspercentage van 70%;
- Langs de Ringbaan Noord variëren de toegestane bouwhoogtes van bedrijfsgebouwen van 10 tot 15 m en van 8 tot 12 m;
- Binnen de molenbiotoop met een straal van 500 m, gerekend vanaf de molen, is de maximale bouwhoogte afhankelijk van de afstand ten opzichte van de molen;
- Voor een gedeelte van het plangebied bij de Sint Sebastiaanskapelstraat geldt een bouwhoogte van 8 m en een bebouwingspercentage van 50%;
- De bedrijven die vallen binnen de milieucategorieën 2 tot en met 4.1

[1] Bestemmingsplan door het college op 14 december 2010 vrijgegeven voor overleg, status voorontwerp van 10 maart 2011 t/m 20 april 2011 door college van B&W ter inzge gelegd

worden toegelaten in het plangebied;
- Kantoren zijn toegestaan als een ondergeschikt deel van een bedrijf;
- Alleen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "kantoorhoogbouw" is de zelfstandige kantoorfunctie toegestaan met een kleine mogelijkheid om uit te breiden binnen 'kantoor laagbouw'. Ter plaatse van de bouwaanduiding "Kantoor laagbouw" zijn geen zelfstandige kantoren toegestaan, enkel aan de kantoorhoogbouw ondergeschikte functies; De bouwhoogte van "kantoorhoogbouw" 60 tot 100 m;
- Op Sint Sebastiaanskapelstraat 34 "horeca" is zelfstandige horeca toegestaan;
- De hoogbouw van het "kantoorgebouw" mag 60 tot 100 meter bedragen. De maximale kantooroppervlakte bedraagt 20.000 m² BVO.

2.7 Informatievoorziening en gegevens

Taxateurs hebben kennis genomen van diverse rapporten, onderzoeken, studies en een uitspraak van de rechtbank Roermond over het exploitatiegebied Kampershoek-Noord. De informatie en de gegevens zijn voornamelijk afkomstig van de gemeente Weert. In bijlage 3 "Lijst van ter beschikking gestelde informatie door de gemeente Weert" is hiervan een overzicht gemaakt.

3 Factoren en overwegingen voor de waardebepaling

3.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) verplicht in afdeling 6.4 gemeenten om tegelijkertijd met een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het stellen van locatie-eisen niet nodig is. Binnen het plangebied van Kampershoek-Noord is nog niet met alle eigenaren een overeenkomst gesloten tot grondverwerving en /of een overeenkomst gesloten waarbij het kostenverhaal is verzekerd en afspraken zijn gemaakt over de uitvoering van de door de gemeente gewenste locatie-eisen.

Ter uitvoering en ter voldoening aan het gestelde in afdeling 6.4 van de Wro stelt de gemeente een exploitatieplan vast onder de naam "Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010".

De Wro schrijft geen expliciete waarderingsmethode voor; zij legt alleen de waarderingsgrondslag vast. In de memorie van toelichting wordt verwezen naar de onteigeningspraktijk voor het vaststellen van die inbrengwaarde. Welke methode dan vervolgens wordt gevolgd voor de waardering is echter van veel factoren afhankelijk. In de onteigeningspraktijk worden verschillende waarderingsmethoden toegepast:

- vergelijkingsmethode
- residuele grondwaarde
- intuïtieve benadering. Deze methode wordt dikwijls in combinatie gebruikt met de andere twee methoden.

Uitgangspunt gemeente Weert
Het uitgangspunt van de gemeente Weert is om overeenkomsten te sluiten met alle eigenaren over de aankoop van de gronden, dan wel een overeenkomst over het kostenverhaal. Indien het niet lukt om tot minnelijke overeenstemming te komen en er vertraging gaat optreden, zal de gemeente het instrument onteigening inzetten.

De gemeente Weert tracht, ook gedurende het van kracht zijn van het exploitatieplan, om de gronden minnelijk te verwerven. De gemeente streeft naar een efficiënte uitvoering en een integrale kwaliteit van werken. Dit houdt in, dat de infrastructurele werken in deelwerken worden uitgevoerd. Deze deelwerken worden in één keer aanbesteed. Indien de infrastructurele werken lopen over gronden van de private eigenaren zullen deze gronden bij voorkeur minnelijk worden verworven door de gemeente. Indien minnelijke verwerving niet lukt zal er onteigend worden.

Zelfrealisatie
De eigenaren die beroep doen op zelfrealisatie dienen zich te houden aan de regels van dit exploitatieplan waaronder de maximale ontwikkeltermijn. Indien de zelfrealisatoren niet bereid of in staat zijn om op basis van de eisen in dit exploitatieplan (inclusief fasering) de hoofdinfrastructuur aan te leggen, zal worden overgegaan tot versnelde onteigening.

Conclusie
De conclusie van het bovenstaande is dat de gemeente eerst in minnelijk overleg met betrokken eigenaren en/of zelfrealisatoren tot overeenstemming wenst te komen. Indien het overleg niet het gewenste resultaat oplevert zal de gemeenteraad een besluit dienen te nemen om te gaan onteigenen. Dit besluit is tot op heden niet genomen, zodat de taxatie van de gronden, die nog geen eigendom zijn van de gemeente, zijn gebaseerd op de werkelijke waarde en niet op de onteigenings-schadeloosstelling.

3.2 Juridisch Kader

Het begrip inbrengwaarde vindt haar grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) alsmede het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De wetgever gebruikt verschillende waarde begrippen om de inbrengwaarde nader aan te duiden, maar geeft geen eenduidige definitie. In artikel 6.13 lid 1 Wro wordt de inbrengwaarde aangeduid als kosten in verband met de verwerving van de onroerende zaken binnen een exploitatiegebied. In de toelichting op de Wro wordt de inbrengwaarde door de wetgever aangeduid met 'verkeerswaarde'.

In artikel 6.13 staat een verwijzing naar de Onteigeningswet waar het begrip 'werkelijke waarde' is opgenomen. Onder deze waarden wordt de marktwaarde c.q. economische waarde van de onroerende zaken verstaan. Dit is het bedrag dat bij aanbieding in vrij opleverbare staat en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Van belang is het onderscheid tussen de situatie waarin er wel of geen sprake is van onteigening (art. 6.13 lid 5 Wro). Indien er geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van onroerende zaken vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Hierbij is het uitgangspunt de werkelijke waarde. Onderdeel van deze benadering is de in artikel 40d opgenomen complexwaarde.

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

Volledige schadeloosstelling
Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen door de gemeenteraad, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Deze schadeloosstelling omvat naast de economische waarde van de onroerende zaken de totale bijkomende schade die met de onteigening gepaard gaat.

Door de gemeenten aangekochte onroerende zaken
De gronden in het plangebied welke door de gemeente zijn verworven betreffen de gronden waarbij sprake is van opstallen en in een aantal gevallen sprake is van lopende exploitaties. De taxateurs hebben inzage gehad in de aankoopdossiers en achten het reëel dat er sprake is van vergoeding op basis van volledige schadeloosstelling. De aankoop van deze objecten kan naar mening van de taxateurs alleen plaats vinden op basis van volledige schadeloosstelling omdat partijen anders niet tot transactie hadden kunnen komen. Er is dan immers geen perspectief voor de verkopers op het verkrijgen van een vergelijkbare vermogens- en inkomenspositie bij verplaatsing naar elders. De reeds gesloten koopovereenkomsten op basis van volledige schadeloosstelling zijn door de raad van de gemeente Weert gesanctioneerd.

3.3 Uitgangspunten en overwegingen

De taxateurs zullen hierna aandacht besteden aan de kredietcrisis en de effecten van deze crisis op de markt. De verzamelde informatie is van uiteenlopende bronnen zoals: krantenberichten, tijdschriften, vakliteratuur, de gemeente Weert, CBS en dossiers met betrekking tot advies conform artikel 18.2 van de Wvg inzake de prijs van gronden.

In het hierna volgende wordt nader ingegaan op uitgangspunten en overwegingen en wat het betekent voor het bestemmingsplan "Kampershoek-Noord 2010".

3.3.1 Kredietcrisis

In de markt van bedrijfsterreinen is de gemeente sturend en initiërend. De gemeente heeft niet de taak zelf te bouwen, maar laat deze functie over aan projectontwikkelaars en/of bedrijven. De gemeente speelt een grote rol in het bouwrijp maken en de verkoop van de grond. De invloed van de gemeente ligt op het vlak van:

- gemeente bepaalt de hoogte van de bouwgrondprijs voor verschillende categorieën bedrijfsterreinen;
- gemeente geeft het gewenste aantal terreinen in de verschillende bedrijfscategorieën;
- gemeente geeft sturing aan de uitvoering door het opstellen van bestemmingsplannen, geeft de kwaliteit van de terreinen aan, de fasering van de uitvoering van het plangebied en het verhalen van kosten;
- gemeente heeft dikwijls ook grond in eigendom in het betreffende bestemmingsplan en speelt dan een belangrijke rol in het bouwrijp maken en verkopen van de grond waarop bedrijven worden gebouwd.

De gemeente is via haar grondbedrijf gevoelig voor de effecten van de kredietcrisis op de grondmarkt. De kredietcrisis heeft op drie manieren invloed op de markt van bedrijfsterreinen. Beperking van de vraag naar bedrijfsterreinen, de financieringen en de bouwkosten.

Potentiële kopers alsmede projectontwikkelaars zijn dikwijls afhankelijk van vreemd vermogen dat door leningen bij de bank wordt verkregen. De kern van de kredietcrisis is het verminderde vertrouwen in de financiële sector en de

terughoudendheid in de geldleningen. Ten behoeve van de financiering van projecten wordt meer gekeken naar risico's dan voorheen. Dat betekent dat de banken strenge eisen stellen aan ontwikkelaars aangaande de verkoop. Potentiële kopers zullen ook strenger dan voorheen beoordeeld worden voor het krijgen van een krediet en/of hypotheek.

De bouwkosten en de kosten voor het bouwrijp maken van bouwprojecten lieten de afgelopen jaren een sterk stijgende trend zien. Het Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB) houdt de ontwikkelingen van de bouwkosten in Nederland bij en maakt prognoses. De BDB-index laat zien dat er vanaf medio 2008 een afvlakking van de bouwkostenstijging is ingezet, welke zich in 2009 en 2010 heeft voortgezet. Ten opzichte van de zeer forse prijsstijgingen van de jaren daarvoor betekent dit een sterke afkoeling van de markt, met kansen voor gunstige aanbestedingsresultaten. De effecten op wat langere termijn zijn afhankelijk van de loonontwikkelingen en de ontwikkelingen op de grondstoffenmarkt.

3.3.2 De markt uit een ander perspectief bekeken

Gemeentelijke grondbedrijven hebben met het bouwrijp maken van agrarische gronden voor woningbouw en/of bedrijventerreinen financiële successen behaald in het verleden. Sinds een paar jaar, nog voor de kredietcrisis, waren er al geluiden van verzadigde kantorenmarkt en overspannen markt van bedrijventerreinen. De kredietcrisis en de daarop volgende economische crisis heeft invloed op de afname van bouwrijpe gronden.

Het is niet meer vanzelfsprekend dat de grondbedrijven van de gemeenten een bijdrage leveren aan de inkomsten van de gemeenten. Het is onder de huidige omstandigheden niet uitgesloten dat er afgeschreven moet worden op het bezit van grondbedrijven. De financiële positie van gemeenten wordt ook niet beter door de bezuinigingsmaatregelen van de rijksoverheid in de vorm van minder bijdragen aan gemeentelijke uitgaven. Gevolg hiervan is dat gemeenten voorzichtiger worden en dat er plannen worden uitgesteld en/of niet meer doorgaan.
Aan de andere kant zien we bij bedrijven weer meer interesse om te investeren.

Uit onderzoek blijkt dat het plan Kampershoek-Noord past binnen de toekomstige behoefte aan bedrijfsterreinen in de regio Weert.

3.3.3 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

Binnen het plangebied "Kampershoek-Noord" is het voorkeursrecht gevestigd door de gemeente op 3 juli 2003. De Wvg is in het leven geroepen om excessieve prijsopdrijvingen tegen te gaan. Het is een wettelijk instrument dat beoogt dat de gemeente onroerende zaken op een door haar gewenste wijze, voor een redelijke prijs kan verwerven. De Wvg heeft een waarde dempend effect. Dit effect geldt voor alle eigenaren in het plangebied, projectontwikkelaars, beleggers, speculanten, gemeente en overige grondeigenaren.

3.3.4 *Waarde bepalende uitgangspunten en overwegingen*

Bij de waardering zijn ondergetekenden voorts uitgegaan van de navolgende uitgangspunten en overwegingen:

1. Voor de bepaling van de inbrengwaarde wordt door de taxateurs uitgegaan van de kadastrale oppervlakte zoals bekend bij het kadaster. De oppervlakte van de grondbalans zijn berekend aan de hand van digitale kaarten door adviesbureau Brouwers. De digitale berekening van de oppervlaktes sluit niet naadloos aan bij de oppervlaktes geregistreerd bij het kadaster;
2. Het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-Noord" waarin de gronden een bestemming hebben van "uit te werken bedrijfsdoeleinden (Bu)" en het bestemmingsplan Buitengebied 1998 en "artikel 30 WRO herziening Buitengebied 1998";
3. Voor de residuele berekening is het exploitatieplan d.d. 16-05-2011 van het exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010" uitgangspunt geweest;
4. Gronden en opstallen vrij zijn van huur, pacht of andere gebruiksrechten en vrij van hypotheek en beslagen;
5. De getaxeerde waarden zijn exclusief de kosten verbonden aan de eigendomsverkrijging en/of BTW;
6. De getaxeerde gronden en opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid. Voor zover verontreinigen bekend zijn bij taxateurs wordt hier rekening mee gehouden;
7. De taxatie op de peildatum is geabstraheerd van de Wvg, met toepassing van de complextheorie en in vergelijking met transacties uit het verleden en met transacties in vergelijkbare gebieden in de omgeving;
8. Bij de residuele berekeningen zijn de kosten en opbrengsten contant gemaakt naar het vermoedelijke moment van realisering en/of fasering van planontwikkeling;
9. De betrokken registergoederen dienen te worden aangekocht ten behoeve van de aanleg van een bedrijventerrein;
10. De ligging van de getaxeerde onroerende zaken, gelet op de nabijheid van rijkswegen en de ligging ten opzichte van centra's van grote steden, voor de onderstelde toekomstige bestemming als bijzonder geschikt is te noemen;
11. Een deel van het plangebied zal worden ingericht als groenvoorziening en/of waterberging;
12. De opstallen zijn gewaardeerd door middel van een zogenaamde geveltaxatie en gegevens uit bouwdossiers bij de gemeente evenals dossiers in verband met vergunningsaanvragen en bestaande taxatierapporten;
13. Eventuele quota, toeslagrechten en niet-grondgebonden productierechten zijn niet meegenomen in de taxatie, er wordt vanuit gegaan dat deze rechten bij de huidige grondeigenaar c.q. grondgebruiker blijven;
14. De beperkingen door de molenbiotoop (zie onder 3.2.6) en de twee evenwijdig lopende hoogspanningsleidingen zijn zodanig ingepast in het plan dat de negatieve invloeden hiervan op de grondwaarde, zoveel mogelijk is beperkt;
15. In het plangebied liggen twee Geurcontouren[2] van beperkte omvang. Bij Rakerstraat 1 en ten zuiden van de hoek Heerweg en Sint Sebastiaans-kapelstraat.

[2] Geuronderzoek veehouderij d.d. 2-12-2010 van M&A Milieuadviesbureau BV te Helenaveen

3.3.5 *Molenbiotoop*

De Sint Antoniusmolen aan de Neelenweg te Weert ligt buiten het plangebied, maar een gedeelte van de molenbiotoop ligt in het plangebied.

Om de windvang en het zicht op de molen te waarborgen is aan de molen een molenbiotoop verbonden. Dit is het gebied rondom de molen dat beschermd wordt tegen het oprichten van bebouwing en beplanting in verband met windvang en zicht op de molen. Molenbiotopen worden berekend volgens een formule opgenomen in de 'handleiding molenbiotoop' (bron: Vereniging de Hollandsche Molen, Amsterdam, november 1995).

Voor bouwplannen rondom de molen gelden bepaalde regels en beperkingen. Bij de bepaling van de complexwaarde voor de zogenaamde binnenterreinen is hiermee rekening gehouden.

3.3.6 *Fasering*

Het plangebied Kampershoek-Noord wordt in fasen uitgevoerd. De fasering heeft vooral betrekking op de uitgifte van bouwrijpe gronden. In de beginfase van de uitvoering wordt de grootste investering gedaan in werken voor een aantal wegen en het aanleggen van groenvoorzieningen, waterlopen en waterberging.

Taxateurs hanteren de faseringskaart laatst gewijzigd 16-05-2011 behorende bij het vast te stellen exploitatieplan .

3.3.7 *Uitgifteprijzen van de gemeente*

In dit rapport wordt uitgegaan van de uitgifteprijzen van de gemeente Weert 2010. De gemeente heeft taxateurs meegedeeld dat de prijzen voor 2011 met 2 euro per m2 worden verhoogd tot 117 euro voor ruwe bouwgrond in het zogenaamde "binnengebied" en 147 euro voor zogenaamde 'zichtlocaties' langs de rijksweg A2 en de Ringbaan-Noord (N275).

3.3.8 *Bebouwingsvrije zone RWS*

Volgens de regels behorende bij het bestemmingsplan dient een bebouwingsvrije zone langs de rijksweg A2 in acht te worden genomen. In de zone gerekend 50 meter vanaf de as van de dichtst bijgelegen rijbaan mag niet worden gebouwd. De effecten hiervan worden gedeeltelijk opgeheven omdat volgens het bestemmingsplan de bouwkavels gebonden zijn aan een percentage dat bebouwd mag worden.

3.3.9 *Kabels en Leidingen*

Door het plangebied lopen twee hoogspanningslijnen, in beheer bij TenneT TSO B.V.:

- 150 kV hoogspanningsverbinding Nederweert - Maarheeze;

- 150 kV hoogspanningsverbinding Nederweert - Weertheide.

Beide hoogspanningsverbindingen (HS-lijn) zijn belast met een zakelijk recht. Deze 'belaste strook' wordt voor beide lijnen begrensd door zijden op 20 m ter weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding (totale breedte 75 m).

Oostelijk van het plangebied, langs de Rijksweg A2 liggen twee aardgastransportleidingen van de Gasunie:

- A-585-KR-071 t/m 073, diameter 42', ontwerpdruk 66,2 bar;
- A-521-KR-071 t/m 073, diameter 36', ontwerpdruk 66,2 bar.

De belemmerde strook van deze leidingen bedraagt 5 m ter weerszijden van de hartlijn van de leidingen en valt daarmee buiten het plangebied.

Door het plangebied lopen verder geen ondergrondse leidingen, die invloed hebben op het gebruik van de grond en bescherming behoeven in een bestemmingsplan.

3.3.10 Uitspraak Rechtbank inzake Wvg procedure

Taxateurs hebben kennis genomen van een Wvg-procedure voor de rechtbank Roermond. In de beschikking van 23 maart 2011 is de waarde voor de grond door de rechter bepaald op 22 euro per m2. De procedure die in 2009 is gestart gaat uit van een eerdere grondexploitatie van de gemeente Weert. De uitspraak van de rechtbank Roermond dateert na de datum van de ter visielegging van het ontwerp exploitatieplan.

De Wvg procedure heeft betrekking op gronden die liggen in het binnen gebied en behoren tot de gronden die in de laatste fase worden ontwikkeld. Een klein gedeelte van de gronden is nodig in de eerste fase voor de verlegging van de Heerweg.

Taxateurs zijn uitgegaan van de exploitatiebegroting zoals opgenomen in het exploitatieplan d.d. 16 mei 2011 en hebben deze gebruikt bij de residuele waarde berekening.

3.4 Bodemverontreiniging

In het kader van dit advies is geen onderzoek gedaan naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Bekend is dat de ondergrond van de wegen sterk zijn verontreinigd. In het verleden zijn zinkslakken in het cunet verwerkt, die onder andere zinkhoudend zijn.

Op enkele plaatsen is dezelfde verontreiniging aangetroffen onder erfverhardingen. Bij de bepaling van de grondwaarde wordt hier rekening mee gehouden. De grond onder de wegen is om reden van ernstige bodemverontreiniging op 1 euro per kadastraal perceel gewaardeerd.

3.5 Wettelijke bepalingen

Bij het opstellen van de exploitatieopzet gaat de wet uit van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt. De inbrengwaarde van alle gronden en

opstallen in het exploitatiegebied dient vastgesteld te worden in overeenstemming met objectief vastgestelde marktconforme prijzen. Dit betekent dat geobjectiveerd wordt op basis van de werkelijk betaalde prijzen.

De inbrengwaarde van de gronden is in het systeem van de Grondexploitatiewet een kostenpost. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) benoemt de onderdelen van de inbrengwaarde.

Inbrengwaarde artikel 6.2.3 (Bro)
Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de Wro, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
c. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

3.5.1 Waarderingsgrondslag

Waarderingsgrondslag
Artikel 6.13 lid 5 Wro geeft de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de inbrengwaarde.

a. zonder onteigening
Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld in overeenstemming met artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Deze artikelen hebben betrekken op het vaststellen van de werkelijke waarde.

b. Overige gevallen
Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet (Ow).

Onteigeningswet (Ow)
Bij het bepalen van de inbrengwaarde wordt uitgegaan van de werkelijke waarde in het economische verkeer op het moment van inbreng. De werkelijke waarde wordt bepaald conform de artikelen 40b tot 40f van de onteigeningswet (Ow).

Artikel 40b
1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.

2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.
3. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.

Artikel 40c
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
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
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.

Artikel 40f
Op de prijsvermeerdering bedoeld in artikel 40e komt in mindering de vergoeding welke te dier zake op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is toegekend.

3.6 Complexwaarde versus zichtlocaties

Complex
Het begrip complexwaarde staat in artikel 40d lid1b van de Onteigeningswet. De wetgever heeft het begrip complexwaarde niet nader gedefinieerd. Van geval tot

geval dient aan de hand van criteria, ontleend aan de jurisprudentie van de Hoge Raad, getoetst te worden of er sprake is van een complex zoals bedoeld in artikel 40d lid b Ow.

Bij de bepaling van de complexwaarde wordt het bestemmingsplan meegenomen, maar slechts in die zin, dat voorbij wordt gegaan aan de 'toevallige' concrete bestemmingen die op de betrokken percelen en/of perceel gedeelten worden gevestigd. Alle bestemmingen worden meegenomen en uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Dit kan door de grondwaarde te bepalen voor het gehele planexploitatiegebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters van het plangebied. Dan wordt het egalisatiebeginsel van artikel 40d van de Onteigeningswet toegepast.

Criteria voor toetsing zijn:

- Een complex is een gebied dat ten aanzien van de exploitatie als één geheel moet worden beschouwd;
- Onder een complex is te verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken;
- Een geheel van percelen met onrendabele bestemming kan ook een complex zijn. Er is dan geen waarde
- verhogende element in het complex en er is ook geen reden aan de onderdelen van het complex een extra waarde toe te kenen;
- Een complex behoeft niet identiek te zijn aan een bepaald plangebied. Het kan kleiner zijn, maar het kan zich ook over meerdere plangebieden uitstrekken;
- Het is niet nodig dat verschillende bestemmingen of plandelen gelijktijdig in exploitatie worden gebracht, maar er dient wel sprake te zijn van kenbare samenhang tussen wat is gerealiseerd en het nog te realiseren gedeelte. In de ontwikkeling van het complex dient voldoende continuïteit te zijn.

Zichtlocaties

Op basis van jurisprudentie en van het exploitatieplan zijn de taxateurs tot de conclusie gekomen dat de zichtlocaties in het exploitatiegebied Kampershoek-Noord een gevolg van de indeling van het complex en een 'verdienste' zijn van het plan. In dat geval wordt de extra opbrengst van de zichtlocatie geheel ingebracht in de omslag van de bestemmingen en is er geen reden om aan de eigenaar van het perceel met zichtlocatie meer dan de complexprijs van binnenterrein te vergoeden.

Nadere argumentatie

- De gronden met zichtlocatie maken deel uit van het complex Kampershoek-Noord;
- De zichtlocatie gronden zijn technisch niet bouwrijp, zoals bij de zogenaamde voorstroken. De gronden met zichtlocatie hebben en krijgen geen directe ontsluiting op de Ringbaan Noord N275.
- Er liggen geen nutsvoorzieningen in de Ringbaan Noord waarop bedrijven aangesloten kunnen worden.
- Als gevolg van de uitvoering van het plangebied Kampershoek-Noord krijgen de gronden met zichtlocatie een ontsluiting op de openbare weg en krijgen de kavels de mogelijkheid aan te sluiten op de nutsvoorzieningen

die nodig zijn voor industriële vestigingen.
- Een vergelijking met voorstroken gaat hier niet op. Een voorstrook heeft een bijzondere geschiktheid door zijn ligging aan een bouwstraat die al bestond en gehandhaafd wordt in het plangebied. Als de bouwstraat is voorzien van voorzieningen en de strook in het plangebied een woonbestemming krijgt, levert hij voor de eigenaar een bouwtitel op (juridisch bouwrijp). In lijn met o.a. Weerselo/Hannink (HR 8 december 1982; BR 83/150) en Heerde/Zwerus (HR 4 oktober 1989, HJ 1990/714) is de voorstrook als ware een complex binnen een complex, waarop het egalisatiebeginsel van artikel 40d afzonderlijk van toepassing is. Hiermee onderscheiden voorstroken zich in gunstige zin van de overige gronden in een plangebied. In het plangebied Kampershoek-Noord zijn de zichtlocaties niet aan een bouwstraat gelegen.
- Als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord worden de gronden met zichtlocaties juridisch en technisch bouwrijp. Louter en alleen hierdoor worden deze gronden geschikt gemaakt voor het vestigen van bedrijven en zijn investeringen nodig zoals vermeld in het exploitatieplan.
- In de uitspraak van de Rechtbank Roermond inzake de Wvg procedure wordt bevestigd dat in het plangebied Kampershoek-Noord sprake is van één complex.

Conclusie
In het exploitatiegebied Kampershoek-Noord is slechts sprake van één complexwaarde.

3.7 Gebruikswaarde versus complexwaarde[3]

Gebruikswaarde versus complexwaarde
In beginsel voorziet de systematiek van de Onteigeningswet (Ow) in het bepalen van de werkelijke waarde zonder rekening te houden met de (waarde verstorende) invloed van het plan waarvoor onteigend wordt. Dit betekent dat de waarde wordt bepaald uitgaande van een koper die het huidige gebruik kan en beoogt voort te zetten. Hoewel de term niet is genoemd in de Ow, de Wro en Bro wordt deze benadering voor het bepalen van de werkelijke waarde gekwalificeerd als gebruikswaarde.

Complexwaarde
Door de verwijzing in de Wro naar artikelen 40b tot en met 40f van de Ow zal ook het begrip complexwaarde (artikel 40d Ow) moeten worden toegepast. Het begrip complexwaarde in de Ow wordt gedefinieerd als "de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken".

Van de gebruikswaarde en de complexwaarde is de werkelijke waarde zoals bedoeld in de Onteigeningswet de hoogste van de twee uitkomsten. In Kampershoek-Noord is de complexwaarde de hoogste waarde voor de grond.

[3] Telders, Nieuw voor oud, 2006 nr. 456 en nr.457

Opstallen en erven
Voor gronden met opstallen en erven, die door de gemeente Weert zijn verworven en al dan niet zijn gesloopt, geldt de complexwaarde niet. Deze objecten zijn getaxeerd naar de waarde in het economische verkeer.

Een aantal opstallen zijn gesloopt door gebruik te maken van een subsidieregeling, die speciaal voorziet in de afbraak van agrarische opstallen. De kosten van het slopen van deze opstallen zijn reeds op een andere wijze vergoed en zijn niet mee genomen in de waardering van de inbrengwaarde.

3.8 Waarde begrip

Onder het waarde begrip 'de waarde in het economische verkeer' wordt in deze taxatierapportage verstaan de prijs die een onroerende zaak bij onderhandse verkoop bij aanbieding in vrij opleverbare staat en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na beste voorbereiding, door de meest biedende zou zijn besteed. Ondergetekenden zijn van mening dat deze waarde aansluit bij de waarde zoals genoemd in artikel 40b lid 2 van de onteigeningswet.

3.9 Vergelijkende grondtransacties en prijsgegevens

Voor de waardebepaling van gronden in het economische verkeer, zoals artikel 40b, lid2 van de onteigeningswet stelt, dienen transacties van overheden én van projectontwikkelaars betrokken te worden.

Taxateurs hebben kennis genomen van de dossiers die betrekking hebben op het plangebied Kampershoek-Noord betreffende een procedure voor de Rechtbank Roermond inzake het advies op basis van artikel 16.1 Wvg zaaknummer 89937 / HA RK 08-323, het advies op basis van artikel 18 Wvg zaaknummer 95820 / HA RK 09-117 en de uitspraak van de Rechtbank Roermond van 23 maart 2011 zaaknummer 95820 / HA RK 09-117.

Taxateurs hebben een aantal transacties gedestilleerd, die de marktwaarde onder de huidige onzekere en nieuwe omstandigheden (Wro) in alle redelijkheid het beste benadert. Transacties die in de jaren 2000 tot 2007 hebben plaatsgevonden zijn buiten beschouwing gelaten omdat die onder geheel andere omstandigheden hebben plaatsgevonden. De transacties zijn te lang geleden gepasseerd, onder een ander wettelijk ruimtelijke ordeningsregime (WRO ipv Wro), geen crisis en zelfs geen crisisverwachtingen. Er bestond toen een levendige belangstelling voor ruwe bouwgrond en projectontwikkelaars hadden de mogelijkheid om door hen betaalde grondprijzen (vooral de dure strategische aankopen) te compenseren door een groter bouwvolume uit te onderhandelen met de gemeente.

Nieuw planologische regime
Onder het nieuwe planologische regime kan dit niet meer en kunnen alle door de gemeente gemaakte kosten voor de inrichting van het plangebied worden verhaald en alsmede kunnen door de gemeente inhoudelijk publiekrechtelijke locatie eisen worden gesteld. Transacties van voor de Wro en ouder dan 3 jaar zijn om deze

reden niet maatgevend voor het marktniveau van dit moment.

De volgende gegevens zijn geselecteerd:

Plaats	Project	Opp. in m2	Prijs /m2	Opmerking
Sittard-Geleen	Holtum-Noord III 35 ha wv 56% uitgeefbaar		18,40	Complexwaarde Uitgifteprijzen 110 – tot 135 /m2
Echt	De berk /St Joost uitbreiding	7.853	19,10	23-6-2009 Uitgifteprijs Echt 98,-- /m2
Maastricht	Aachen Airport 110 ha. ligging nabij vliegveld		16,- tot 19,-	Uitgifteprijs lager nl. 116,- Uitgiftepercentage veel lager 2008 16 euro; 2009 19 euro /m2
Venray	Plan De Blakt 70 ha. wv 70% uitgeefbaar	33.000	20,25	23 jan. 2009, uitgifteprijs 105,- voor zichtlocatie 130,- Ligging aan rijksweg A73
Echt-Susteren	De Berk II		18,-	Advies door deskundigen peildatum 28 jan. 2010
Venlo	Fresh Park 70 ha. private ontw.		18,-tot 20,-	Advies door deskundigen peildatum 1 mei 2010.

Volgens de gemeente Weert wijkt het bedrijventerrein niet op bijzondere wijze af van de bedrijventerreinen te Venray, Venlo, Echt, Sittard en Maastricht. Het bedrijventerrein De Blakt in Venray is het meest vergelijkbaar met het bedrijventerrein Kampershoek-Noord in Weert, de grootte van het plangebied, het uitgiftepercentage van circa 70% en de ligging aan een rijksweg.

De geselecteerde transacties geven een indruk van het marktniveau in de provincie Limburg waarbij transacties tot stand komen voor gronden van vergelijkbare industrieterreinen. De grondprijzen lopen uiteen van 16 tot ruim 20 euro per m².

Bij de zoektocht naar meer gegevens hebben taxateurs de regio groter gemaakt richting het noorden, Eindhoven en directe omgeving. Dit gebied heeft een uitstraling naar Weert en is dan ook relevant om mee te nemen in de waardering. In de regio Eindhoven zien wij een grotere verscheidenheid aan verkoopprijzen. Taxateurs destilleren hieruit een substantieel hogere waarde als de vergelijkingstransacties in Limburg.

Door deze invloedssfeer vanuit de periferie Eindhoven worden naar de mening van de taxateurs de waarde van de gronden in Kampershoek-Noord beïnvloed. De prijzen van industriegrond in de omgeving van Eindhoven liggen op een niveau van rond de 25 euro /m².

Van uit het verleden is bekend dat de waarde van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterreinen in Weert op een lager niveau liggen dan de regio Eindhoven. Taxateurs hebben geen aanleiding te veronderstellen dat dit onder de huidige omstandigheden anders zou zijn.

Kampershoek-Noord
Er zijn bij taxateurs geen transacties bekend in het plangebied Kampershoek-Noord na 1 juli 2008.

In het verleden zijn in het plangebied Kampershoek-Noord door toedoen van projectontwikkelaars en de gemeente Weert gronden en gebouwen gekocht. Voldoende transacties om mee te vergelijken! Echter… de prijzen voor de gronden die toen zijn betaald zijn niet relevant voor de huidige situatie om reden van:

- de transacties en de onderhandelingen hebben te lang geleden plaatsgevonden;
- het planologische regime van de WRO stond strategische aankopen door projectontwikkelaars toe, waarbij de kosten verbonden aan de uitvoering van het plan in mindere mate konden worden verhaald;
- Onder het huidige planologische regime van Wro kunnen door de gemeente alle plankosten worden verhaald en kan de gemeente publiekrechtelijke locatie eisen afdwingen.

Taxateurs zullen moeten inschatten hoe de markt reageert op de inhoud van het exploitatieplan en de huidige wetgeving bij het ontbreken van vergelijkingstransacties in het gebied zelf.

3.10 Residuele grondwaarde

In hoofdstuk 5 van dit rapport is een residuele berekening van de grondwaarde toegevoegd. Uitgangspunt voor de berekening zijn de gegevens uit het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 d.d. 16 mei 2011.

In de residuele grondwaardeberekening op basis van het laatst bij taxateurs bekend zijnde exploitatieplan heeft een correctie plaatsgevonden op de residuele grondwaarde berekening. Op deze waarde is een correctie toegepast die is gebaseerd op beperkingen en onzekere factoren ten aanzien van zowel de opbrengsten- als kostenkant waarmee een redelijk handelend koper van doen heeft.

Voorbeelden hiervan zijn aan de opbrengstenkant de onzekerheid of de beoogde uitgifteprijs wordt gehaald, de fasering welke aan het project qua uitvoering hangt en de beperkingen.
Aan de kostenkant is onder andere onduidelijk in hoeverre de geraamde kosten inzake het bouwrijp maken van het plan worden gehaald en wat de invloed van de beperkingen zijn.

Gezien de onzekerheden in de markt, een markt welke zich laat betitelen als kopersmarkt, hebben taxateurs een percentage van 15% opgenomen als correctie.

3.11 Gevolgtrekking

In het overzicht zijn de cijfers over de residuele grondwaarde verwerkt van de gemeente Weert d.d. 16 mei 2011 en de nota grondprijsbeleid 2011[4].

In de nota grondprijsbeleid 2011 wordt onderscheid gemaakt tussen de waarde van de zichtlocaties en de waarde van de overige gronden. Deze zogeheten zichtlocaties zijn gronden langs belangrijke en drukke wegen (A2 en Ringbaan Noord) met veel verkeer. Gerekend met een diepte van circa 100 meter vanaf de weg hebben deze

[4] Grondprijsbeleid 2011, voorstel aan de gemeenteraad

gronden een hogere uitgifteprijs dan de overige gronden.

De risico's waar de koper rekening mee houdt zijn onder andere de onzekerheden omtrent de financiële- en economische crisis, de fasering van de uitvoering (het overgrote deel van de kosten worden in de eerste twee jaar gemaakt, de opbrengsten worden gespreid tot 2021), gebieden in het exploitatieplan met beperkingen, de planvoorschriften met betrekking tot archeologie, molenbiotoop geurzones en weg-zones. Deze risico's hebben taxateurs vertaald in een correctie op de residuele grondwaarde berekening van 15%. De residuele grondwaarde wordt daarmee ca. 24,25 euro per m2.

De residuele waarde berekening geeft een residu waarde aan van ca. 24,25 euro /m². Dit houdt in dat indien het plan conform de begroting en ontwerp wordt uitgevoerd er financiële ruimte is om gronden tegen ca. 24,25 euro /m² te verwerven.

De inbrengwaarde dient middels een taxatie te worden bepaald en hierbij wordt ook rekening gehouden met meerdere factoren dan de rekenkundige benadering van opbrengsten en kosten. Wel is het zo dat de inbrengwaarde niet alleen een kostenpost is maar tegelijkertijd ook een resultante.

De inbrengwaarde is een kostenpost in de grondexploitatieberekening. Indien een omgevingsvergunning wordt verleend met financiële voorwaarde, wordt de inbrengwaarde van het uitgeefbare deel van het eigendom op de bijdrage in mindering gebracht. Voor zover de gemeente grond moet verwerven voor de inrichting van de openbare ruimte, vindt de transactie langs de gebruikelijke privaatrechtelijke weg van aankoop/verkoop plaats.

Een redelijk handelende koper zal bij zijn aankoopoverwegingen rekening houden met de Wro van 1 juli 2008 waarmee hogere exploitatiekosten op hem kunnen worden verhaald en dat hij geconfronteerd kan worden met publiekrechtelijke locatie eisen. Bij een gunstige grondexploitatie zal er meer ruimte zijn een hoger bedrag te betalen. Een minder gunstige exploitatie resultaat zal leiden dat kopers een lager bedrag willen betalen voor de grond.

Voor de berekening van de grondwaarde voor ruwe bouwgrond sluiten de vergelijkingsmethode en de residuele methode elkaar niet uit, maar vullen elkaar aan. De verschillen in uitkomst tussen beide methoden kunnen op basis van ervaring en intuïtie van de taxateurs worden verzoend.

De geselecteerde vergelijkingstransacties geven een beeld van de markt voor industrieterreinen in de provincie Limburg. Het exploitatiegebied Kampershoek-Noord heeft ten opzichte van de genoemde exploitatiegebieden enkele betere referenties. De ligging van het plangebied aan de A2 en de N 275, de regio Eindhoven op korte afstand, de kwaliteit en de uitstraling moeten het gebied een extra impuls geven en het feit dat de gemeente Weert een gebied ontwikkelt waar directe vraag uit de markt voor is. Dit geeft aanleiding om de prijs voor de grond naar boven bij te stellen in vergelijk met de zogenaamde vergelijkingstransacties.

De residuele berekening geeft hierbij een redelijk betrouwbaar beeld van de restwaarde die voor de grond betaald zou kunnen worden in het plangebied Kampershoek-Noord.

3.12 De taxatie van de complexwaarde

Alle eerder in dit rapport genoemde uitgangspunten, invloeden en (on)zekerheden, marktgegevens van de vergelijkingstransacties, de residuele grondwaarde berekening, wettelijke bepalingen, de beperkingen van de molenbiotoop, de hoogspanningsleidingen, geurcontouren en de doelstelling van het plangebied zijn in overweging genomen.

Alles overwegende stellen de taxateurs intuïtief de complexwaarde voor ruwe bouwgrond in het exploitatiegebied Kampershoek-Noord per peildatum vast op:
€ 24,--/m². (zegge: vierentwintig euro per vierkantemeter)

4 Waardebepaling

Waardering Kampershoek-Noord

Rekeninghoudend met het tijdstip waarin het plangebied wordt uitgevoerd en een de complexwaarde wordt aan de inbrengwaarde (conform afdeling 6.4 Wro) van het plangebied Kampershoek-Noord, met een oppervlakte van 72.85.00 ha. een waarde in het economisch verkeer toegekend van **€ 25.602.576,00 euro**.

Zegge: vijfentwintigmiljoen zeshonderdtweeduizend vijfhonderd zesenzeventig euro.

Bijlage 1 overzichtstekeningen en lijst percelen (Gemeente)

Bijlage 2 tabel met de inbrengwaarde uitgesplitst per eigenaar in het plangebied.

Bijlage 3 lijst van ter beschikking gestelde informatie door de gemeente Weert

Ondergetekenden verklaren naar beste kennis en wetenschap te hebben getaxeerd, de inbrengwaarde van de gronden voor een exploitatieopzet als bedoelt in artikel 6.13 van Wro.

Aldus gedaan de taxateurs,

Oeffelt, d.d. 25 mei 2011

Ing. R.T.J Hulshoff RT

Goirle, d.d. 25 mei 2011

Ing. P.G.M. Strijbos RT

5 Berekening residuele grondwaarde

Grondexploitatieoverzicht Kampershoek-Noord 25-5-2011

Kosten

omschrijving	opp. m2 kadastraal		16-05-2011 GEW ber.	opgave	bedragen
Inbreng Gemeente					
Inbreng overige eigenaren					
Totaal inbreng	728.500				
Uitvoering in één fase					
Sloop wegen			445.000		
Milieukosten			6.623.000		
ophoging			2.364.000		
Grondwerk			725.000		
Verharding			6.423.000		
Riolering			2.613.000		
Groen / Water			1.584.000		
Openbare verlichting brandkranen			636.000		
Kunstwerken			638.000		
Nutsvoorzieningen			712.000		
Plankosten en VTU			6.795.000		
Micromilieu			361.000		
Huisaansluitingen			608.000		
rente			110.000		
Planschade			211.000		
Tijdelijke voorzieningen en beheer			1.534.000		
Totale kosten exclusief inbrengwaarde en sloopkosten			32.382.000		
contante waarde per 1-1-2011			**31.767.000**		

Opbrengsten

fase	oppervlakte	cw 25/5-'11			
Fase 1 (2011-2021).	70.950	124	8.797.800	zichtlocatie	
Fase 2 (2011-2015)	244.794	114	27.906.516		
Fase 3 (2012-2015)	41.700	112	4.670.400		
Fase 4 (2016-2021)	66.850	101	6.751.850		
Fase 5 (2011-2021)	14.050	125	1.756.250		
fase 6 (2011-2021	27.250	125	3.406.250		
Fase 7 (2014-2021)	51.500	123	6.334.500	zichtlocatie	
uitgeefbare oppervlakte	517.094				
Totale opbrengsten grond			fase 1 t/m 6	59.623.566	
Totaal uitgeefbaar	517.094				
wegen /bermen	89.554				
Groen / water / wadi	114.801				
te handhaven	7.051				
Totale opp. expl. plan	**728.500**				

Overige opbrengsten

omschrijving	bedrag	oppervlakte	percelen		
Te handhaven opstallen	700.000	3.646	236, 235, 239		1
Te handhaven opstallen	1	3.405	171, 176		2
Groen, water, wadi	1	114.801			
Wegen en bermen	1	89.554			
totaal	**700.003**	**211.406**			
				700.003	
Bijdrage zonder BTW				**203.120**	
Totale opbrengsten				**60.526.689**	**60.526.689**

Totale opbrengsten					**60.526.689**
Kosten excl. inbrengwaarde		31.767.000			
sloopkosten opstallen		470.175			
Totale kosten excl. inbrengwaarde		32.237.175	→	**Af:**	**32.237.175**
Residuele grondwaarde met opstallen					**28.289.514**
Oppervlakte				728.500	
Inbreng = toedeling			1 en 2	7.051	
				721.449	A
Af verwervingskosten opstallen					
	opstallen	**vergoeding**	**sloopkosten**	**opp. Erf**	
Rakerstraat 4	thh	thh	nvt	thh	
Heerweg 10	520.000	95.000	30.000	2000	
Heerweg 12	738.750	95.000	18.750	2000	
Heerweg 15	498.500	57.658	35.625	2000	
Heerweg 17	637.200	167.500	76.100	10000	
Heerweg 19	623.750	176.000	38.125	2000	
Molenweg 95	608.845	52.000	88.625	9554	
Molenweg 99	582.500	115.813	28.250	2000	
S-Skapelstraat 21	1.030.000	520.060	82.500	10000	
S-Skapelstraat 23	531.500	110.809	18.700	2056	
S-Skapelstraat 34	755.000	202.551	nvt	2000	
S-Skapelstraat 36	466.250		53.500	10000	
S-Skapelstraat 38	595.000	116.559	nvt	2000	
Totalen	**7.587.295**	**1.708.950**	**470.175**	**55610**	B
	1.708.950				
Verwervingskosten opstallen	**9.296.245**				**-9.296.245**
			A-B	665.839	
Residuele grondwaarde zonder opstallen			C		**18.993.269**
Residuele grondwaarde per m2			C / (A-B)		**€ 28,53**
Aftrek voor risico en onzekerheden			**percentage**	15	**€ 4,28**
Berekende residuele grondwaarde					**€ 24,25**

6 Verklaring van onafhankelijkheid Taxateurs

- taxateurs verklaren onafhankelijk te zijn van de gemeente;
- taxateur verklaren onafhankelijk te zijn van en geen relatie te hebben met de grondeigenaren of zakelijk gerechtigden binnen het plangebied;
- taxateurs verklaren niet te hebben onderhandeld namens de gemeente of de eigenaren en zijn niet betrokken te zijn geweest bij onroerendgoedtransacties binnen het plangebied Kampershoek-Noord;
- taxateurs verklaren het rapport vrijelijk te hebben opgesteld en niet te zijn beïnvloed door de gemeente of welke andere partij dan ook;
- Taxateurs verklaren niet betrokken te zijn geweest bij onroerendgoedtransacties binnen het plangebied Kampershoek-Noord.

Oeffelt, d.d. 25 mei 2011

Ing. R.T.J Hulshoff RT

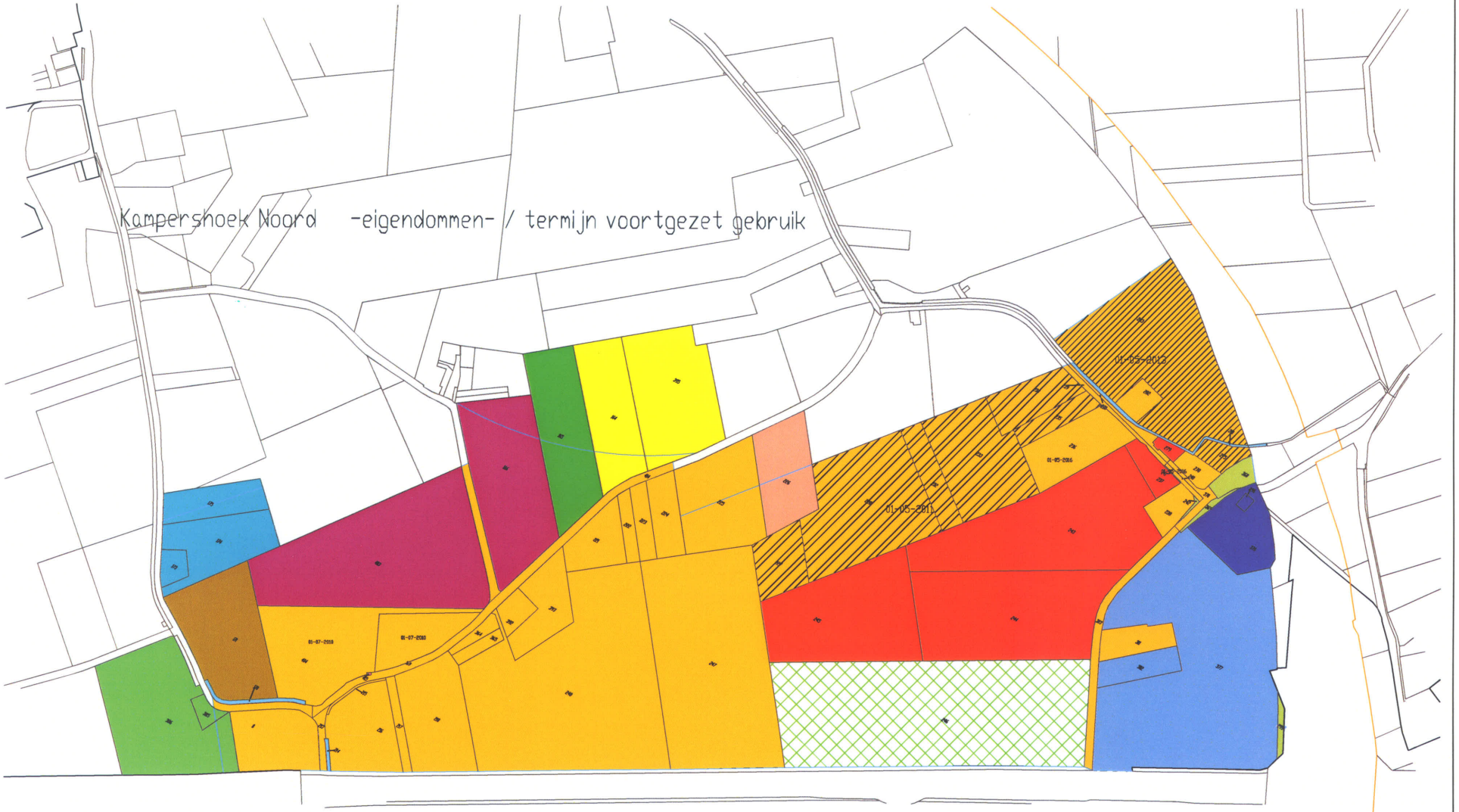
Goirle, d.d. 25 mei 2011

Ing. P.G.M. Strijbos RT

Bijlage 1

overzichtstekening en lijst percelen (Gemeente)

Kampershoek Noord -eigendommen- / termijn voortgezet gebruik



- Gemeente Weert
- Planburo Brabant bv
- Heesmans beheer bv
- Focus Beersdonk bv
- A.M.B.F. Kruijs-Konings
- K.H.M.M. van den Boogaert c.s.
- A.E.P.M. Terium c.s.
- J.H.G. Stals
- G.P. Kessels/J.M.Saes
- H.T.G.L. Saes c.s.
- M.P.H. Truijen
- A.C.M. Hanssen c.s.
- Staat de Nederlande Min. van Verkeer en Waterstaat
- Waterschap Peel en Maasvallei
- Eneco Energie Weert nv

ARCADIS
Infrastructuur, gebouwen, milieu

naam: eigendommen14062010.dgn
datum: 14 juni 2010

Gemeente Weert - inbrengwaardetaxatie Kampershoek-Noord					
eigenaar	**kad. perceel gem. Weert sectie W**	**oppervlakte in ha**	**totaal ha**		**inbrengwaarde**
Gemeente Weert, object:	238	0,2779		erf 2000	
St. Sebastianusstraat 38			0,2779		€ 730.255,00
Gemeente Weert, object:	236	0,9375		erf 2000	
Sebastiaanskapelstraat 34	241	0,0044		weg	
			0,9419		€ 1.134.552,00
Gemeente Weert, object:	282	0,2056		erf 2056	
Sebastiaanskapelstraat 23			0,2056		€ 661.009,00
Gemeente Weert, object:	301	0,4072		erf 2000	
Molenweg 99			0,4072		€ 776.291,00
Gemeente Weert, object:	8	0,9725		erf 2000	
Heerweg 15	216	1,0601		z	
			2,0326		€ 1.031.607,00
Gemeente Weert, object:	404	1,9292		erf 10000	
Heerweg 17			1,9292		€ 1.103.808,00
Gemeente Weert, object:	169	0,7402		erf 2000	
Heerweg 19			0,7402		€ 967.523,00
Gemeente Weert, object:	275	0,2077		c	
Sebastiaanskapelstraat 21	470	3,5286		erf 10000	
	227	0,6015		c	
	228	2,5544		c	
	232	0,4742		c	
	233	1,6364		c	
	234	0,6375		c	
	235	0,3310		c	
			9,9713		€ 3.785.672,00
Gemeente Weert, object:	364	0,1230		erf 1230	
Heerweg 10 - 12	217	0,1715		c	
	218	1,3769		c	
	223	0,2601		c	
	224	0,4603		c	
	225	1,5319		c	
	247	4,7871		c + z	
	248	5,8913		c	
	365	0,1293		erf 770	
	392	0,2043		erf 2000	
	393	0,7278		c	
			15,6635		€ 5.160.740,00

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha	totaal ha		inbrengwaarde
Gemeente Weert	221	0,5693		c	
	222	0,1829		c	
	278	0,1799		c	
	195 ged.	0,2093		w/w	
	213	0,0913		w/w	
	215	0,0299		w/w	
	239 ged.	0,1158		w/w	
	240	0,0410		w/w	
	280 ged.	0,1074		w/w	
	303	0,4221		w/w	
	370	0,1815		w/w	
	414 ged.	0,8041		w/w	
	461 ged.	0,1425		w/w	
	2048	0,098		w/w	
	2049	0,569		w/w	
	2054	0,0926		w/w	
			3,8366		€ 223.717,00
	totaal gemeente Weert				€ 15.575.174,00
Focus Diesdonk BV	245	2,6432			
Houtsestraat 33	244	3,2385			
5706 LR Helmond	237	0,2593		erf 2593	
Object:	279	0,0715			
St. Sebastianusstraat 36	243	3,5006		erf 7407	
	totaal		9,7131		€ 2.610.894,00
J.H.G. Stals	376	0,9225		erf 9225	
Molenweg 95	296	0,0329		erf 329	
6003 NC Weert	totaal		0,9554		€ 695.146,00
M.P.H. Truijen	171	1,8627		erf 2000	
Rakerstraat 4					
6003 NN Weert	totaal		1,8627		€ 1.091.198,00
A.M.B.F. Kruijs-Konings	164	0,2682		c	
Geenestraat 15	395	0,0722		c	
6031 VM Weert					
	totaal		0,3404		€ 81.696,00
A.E.P.M. Terium cs	165	0,7137		c	
Molenweg 59					
6031 RC Nederweert					
	totaal		0,7137		€ 171.288,00
Kinderen v.d. Boogaert	166	2,4092		c	
p/a Thornstraat 159	403	4,2940		c	
6004 JS Weert					
	totaal		6,7032		€ 1.608.768,00

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha	totaal ha		inbrengwaarde
Waterschap Peel en Maas	170	0,0841		c	
Drie Decembersingel 46	214	0,0232		c	
5921 AC Venlo	281	0,1107		w/w	
	totaal		0,2180		€ 25.753,00
A.C.M. Hanssen cs	173	0,1696		c	
Demerstraat 25	174	1,0754		c	
6039 EM Stramproy	175	0,4623		c	
	totaal		1,7073		€ 409.752,00
G.P. Kessels / J.M. Saes	226	0,5188		c	
Heerweg 24					
6003 NP Weert					
	totaal		0,5188		€ 124.512,00
De Staat	242	0,0132		c	
Stationsplein 3	299	0,0283		c	
4811 BB Breda	368	0,1965		tunnel	
	369	0,0620		c	
	2038	0,0175			
	totaal		0,3175		€ 24.842,00
Heesmans beheer bv	246	6,3829		c +z	
Houtsestraat 33					
5706 LR Helmond					
	totaal		6,3829		€ 1.531.896,00
Planburo Brabant bv	302	0,4099		c	
Doctor Cuyperslaan 64	377	6,2825		c+z	
5623 BB Eindhoven					
	totaal		6,6924		€ 1.606.176,00
H.T.G.L. Saes cs	385	0,0175		z	
Rakerstraat 1	386	0,1697		z	
6003 NM Weert					
	totaal		0,1872		€ 44.928,00
NV Stedin Netten Weert	415	0,0023		c	
Rochussenstraat 200					
3015 EK Rotterdam					
	totaal		0,0023		€ 552,00
Provincie Limburg	2052	0,5291		w/w	
	totaal		0,5291		€ 1,00
Totaal			**72,8500**		**€ 25.602.576,00**

Sint Sebastiaanskapelstraat 38 te Weert

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die het perceel in dit plan heeft gekregen is "Agrarisch Gebied" met de aanduiding "Burgerwoning" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).
De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Momenteel ligt het plan ter goedkeuring bij de provincie. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Omschrijving object (Arcadis)

Het betreft hier een vrijstaande woning (langgevel boerderij), op een ruime kavel gelegen, bouwjaar omstreeks 1900. In 1978 is de woning ingrijpend verbouwd. De laatste verbouwing/renovatie dateert van 1995. Toen heeft men het sanitair, keuken etc. aangepast.

De woning beschikt over gas, water, elektra, riolering en telefoon. De woning verkeert, zowel in- als uitwendig in een goede staat van onderhoud en is qua afwerking en functionaliteit als goed te betitelen. Het dak is gedeeltelijk geïsoleerd en dan met name dat gedeelte van de eerste verdieping waar intensief wordt geleefd. De ramen welke tijdens de laatste verbouwing zijn vervangen, zijn voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing. De centrale verwarming is oliegestookt middels een ketel ui 1973 van het merk Buderus. Hierop is tevens aangesloten een boiler voor de warmwatervoorziening.

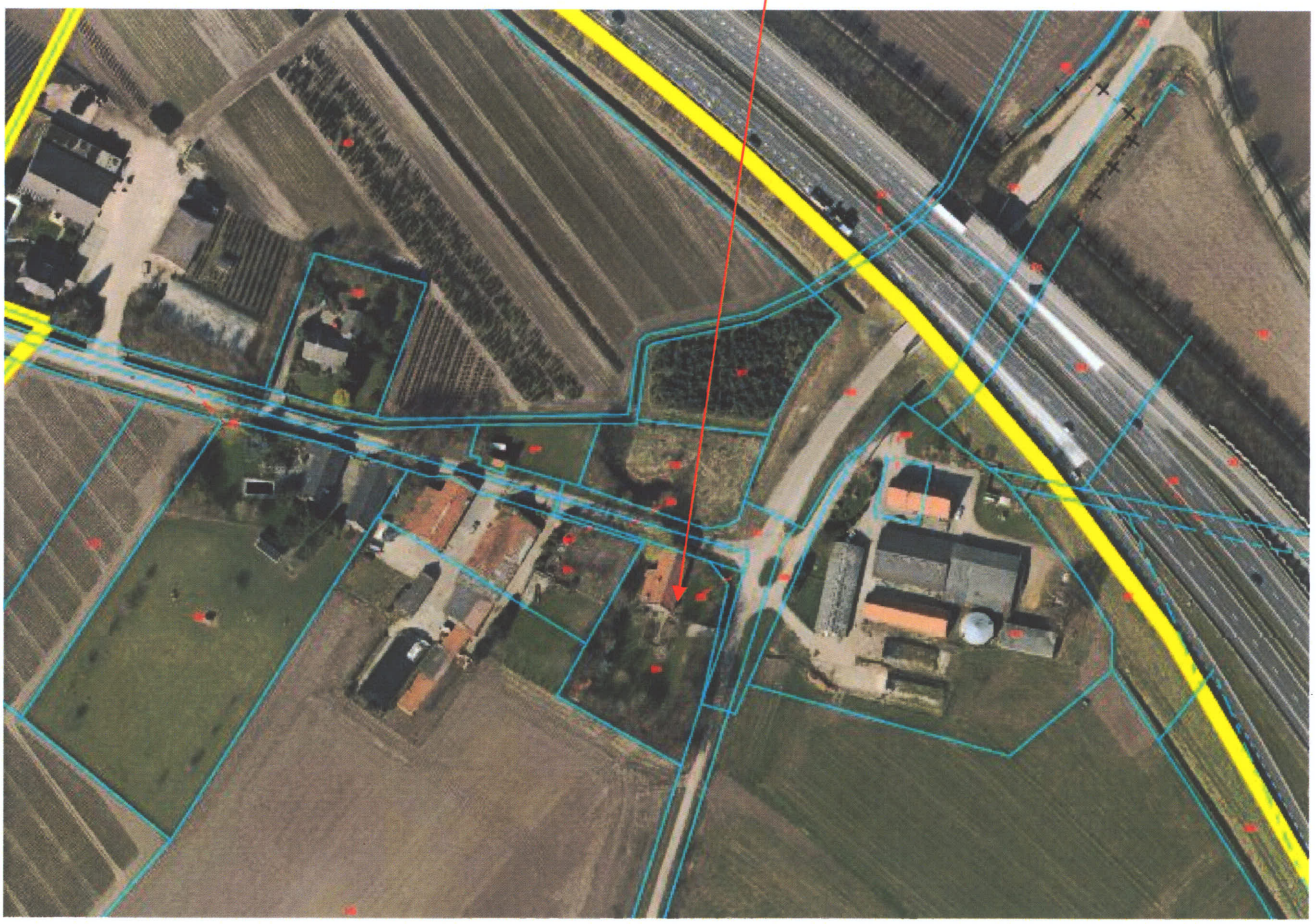
De begane grond is in zijn geheel in gebruik als woon- en leefruimte en beschikt over een ruime woonkamer met open keuken en een houtkachel, een ruime hal/entree met toegang naar een 3-tal kamers, een complete badkamer met bad, douche en toilet, een kelder en een bijkeuken.

De verdieping is voorzien van een plankenvloer en drie slaapkamers, badkamer met douche/toilet en wastafel. Een gedeelte van de verdieping is in gebruik als bergzolder (boven woonkamer/keuken) en is niet geïsoleerd en is onbeschoten. De kapconstructie is goed en voor zover kan worden geconstateerd niet aangetast door boktor, houtworm of andere aantastingen. Een gedeelte van de kap is afgewerkt middels Eternietplaten (asbesthoudend). De woning is met pannen gedekt en heeft zinken dakgoten. Aan de binnenzijde is indertijd een spouwmuur geplaatst.

De tuin is netjes en verzorgd aangelegd en beschikt over een vijver, een ruim gazon en wordt omgeven door een houtwal.
Achter in de tuin is een garage/schuur aanwezig welke in gebruik is voor opslag van tuingereedschap.

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	sub-totaal	waarde gebouw	waarde grond
Gemeente Weert, object:	238	0,2779									
St. Sebastianusstraat 38											
	Waardebepaling										
	erf	1000	m²	à	€ 250,00	p/m²	=		€ 250.000,00		
		1000	m²	à	€ 100,00	p/m²	=		€ 100.000,00		
		779	m²	à	€ 24,00	p/m²	=		€ 18.696,00		
	totaal grond										€ 368.696,00
	Gebouwen										
	woning	1400	m³	à	€ 175,00	p/m³	=			€ 245.000,00	
	Bijkomende kosten										
	recht								€ 103.875,00		
	deskundigenkosten								€ 12.684,00		
	totaal								€ 116.559,00	incl. desk.kosten	
	Recapitulatie										
	Grond							€ 368.696,00			
	Opstal							€ 245.000,00			
	Recht							€ 116.559,00	incl. desk.kosten		
	Sloop							€ -			
	Totaal							**€ 730.255,00**			

Sint Sebastiaanskapelstraat 38



Sint Sebastiaanskapelstraat 38

Sint Sebastiaanskapelstraat 38

Sint Sebastiaanskapelstraat 34 te Weert

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die het perceel in dit plan heeft gekregen is "Agrarisch Gebied" met de aanduiding "Burgerwoning" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).
De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Momenteel ligt het plan ter goedkeuring bij de provincie. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Omschrijving object (Arcadis)

Het betreft hier een vrijstaande woning (langgevel boerderij), op een ruime kavel gelegen, bouwjaar omstreeks 1900. In 1992 is de woning ingrijpend verbouwd als gevolg van een brand. De laatste verbouwing/renovatie dateert van 1999. Toen heeft men een tuinkamer/serre aangebouwd.

De woning beschikt over gas, water, elektra, riolering en telefoon. De woning verkeert, zowel in- als uitwendig in een goede staat van onderhoud en is qua afwerking en functionaliteit als goed te betitelen. Het dak is volledig geïsoleerd en beschoten. De centrale verwarming is gestookt middels een combi-ketel uit 1994 van het merk Radson. Deze zorgt tevens voor de warmwatervoorziening.

De begane grond is in zijn geheel in gebruik als woon- en leefruimte en beschikt over een ruime woonkamer met open keuken en een houtkachel, een ruime hal/entree met toegang naar een 4-tal kamers, een complete badkamer met bad, douche en toilet, een kelder en een bijkeuken.

De verdieping is voorzien van een betonvloer en heeft twee slaapkamers, een badkamer met ligbad, toilet en wastafel. Een groot gedeelte van de verdieping is in gebruik als bergzolder welke is voorzien van dakramen en een dakkapel. Tevens is de ruimte beschoten met Eternietplaten (asbesthoudend). De kapconstructie is goed en voor zover kan worden geconstateerd niet aangetast door boktor, houtworm of andere aantastingen. De woning is met pannen gedekt en heeft zinken dakgoten. Aan de binnenzijde is indertijd een spouwmuur geplaatst.

Aan bijgebouwen beschikt deze onroerende zaak over een voormalig bakhuis, welk geïntegreerd is in de siertuin en waarin voor het zwembad de pomp en filter zijn geplaatst.
Verder is aanwezig een voormalige paardenstal van 10 m^1 x 5 m^1, welke momenteel gebruikt wordt voor de aanwezige damherten. Deze stal verkeert in een goede staat van onderhoud, beschikt over water en elektra en is voorzien van spouwmuren, betonvloer en is met pannen gedekt.
Evenwijdig aan het huis staat een grote schuur van 9 m^1 x 22 m^1, welke in een goede staat verkeert en voorzien is van spouwmuren, betonvloer, elektra (krachtstroom), water en een grote houten toegangsdeur. Deze schuur wordt gebruikt als garage, werkplaats en speelruimte. De kap van deze schuur is in zijn geheel beschoten met Eternietplaten.

De tuin is netjes en verzorgd aangelegd en beschikt over een zwembad (10 m^1 x 5 m^1), een ruim gazon met sierborders en wordt omgeven door een houtwal.

Het weiland dat geheel achter de woning is gelegen, is omrasterd met harmonicagaas van 160 cm hoog met 3 puntdraden en ijzeren palen.

Het gehele object maakt een verzorgde indruk, is goed onderhouden en netjes afgewerkt.

Perceel kadastraal bekend gemeente Weert, sectie W nr. 241, groot 0.00.44 ha is op circa 50 meter van de woning gelegen tussen de huisnummers 36 en 38 en maakt volgens de taxateur, voor zover waarneembaar, onderdeel uit van wegberm met aanpalende sloot, dan wel maakt het onderdeel uit van het erf behorende bij huisnummer 36.

3. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

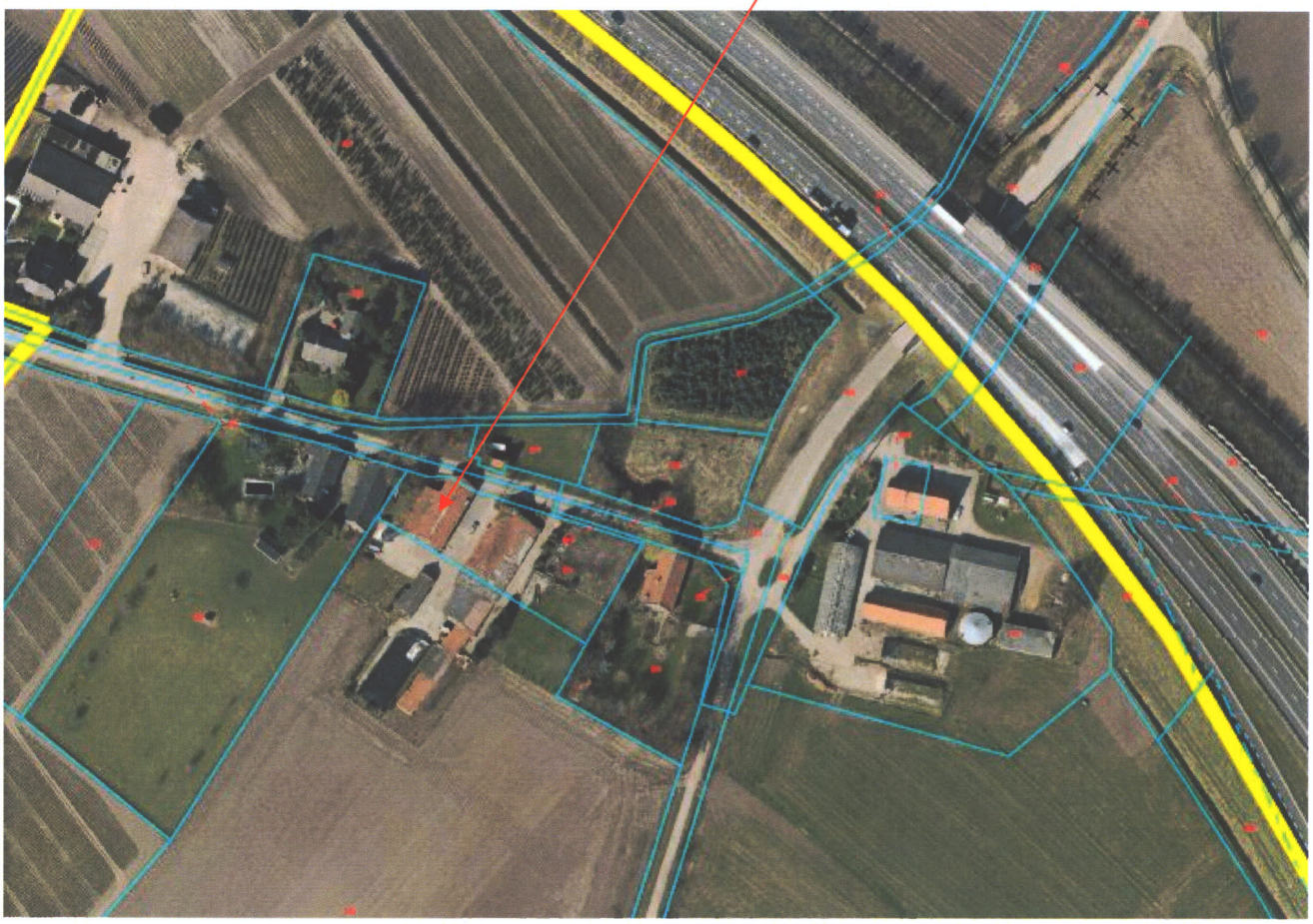
4. Waardering

		WRO	BRO	Waarde
A.	Grond	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 527.001,00
B.	Opstallen	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub b	€ 405.000,00
C.	Rechten	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub c	€ 202.551,00
D.	Sloopkosten	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub d	€
	Totaal			**€ 1.134.552,00**

5. Foto's (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	sub-totaal	waarde gebouw	waarde grond
Gemeente Weert, object:	236	0,9375									
Sebastiaanskapelstraat 34	241	0,0044						weg			
	totaal	0,9419									
	Waardebepaling										
	erf	1000	m²	à	€ 250,00	p/m²	=		€ 250.000,00		
	grond	1000	m²	à	€ 100,00	p/m²	=		€ 100.000,00		
		7375	m²	à	€ 24,00	p/m²	=		€ 177.000,00		
		44	m²		€ 1,00				€ 1,00		
	totaal grond										€ 527.001,00
	Gebouwen										
	woning	1000	m³	à	€ 300,00	p/m³	=		€ 300.000,00		
	schuur	200	m²	à	€ 400,00	p/m²	=		€ 80.000,00		
	schuurtje	100	m²	à	€ 250,00	p/m²	=		€ 25.000,00		
	totaal gebouwen									€ 405.000,00	
	Bijkomende kosten										
	recht								202.551,00		
	Recapitulatie										
	grond							€ 527.001,00			
	opstal							€ 405.000,00			
	recht							€ 202.551,00	incl. desk.kosten		
	sloop							€ -			
	Totaal							**€ 1.134.552,00**			

Sint Sebastiaanskapelstraat 34



Sint Sebastiaanskapelstraat 34

Sint Sebastiaanskapelstraat 23 te Weert

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die het perceel in dit plan heeft gekregen is "Agrarisch Gebied" met de aanduiding "Burgerwoning" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).
De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Momenteel ligt het plan ter goedkeuring bij de provincie. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Omschrijving object (Arcadis)

Het betreft hier een vrijstaande bungalow (circa 600 m^3), met aangebouwde garage (circa 185 m^3) op een ruime kavel. Behoudens een cai-aansluiting beschikt de onroerende zaak over alle nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit, riolering en telefoon).

De woning is gebouwd in 1968 en is sindsdien een aantal malen verbouwd. De meest recente verbouwing heeft plaatsgevonden in 2000, waarbij de woonkamer is vergroot door het hierbij betrekken van een voormalige slaapkamer. De woonkamer is voorzien van een massief eiken (visgraat) parketvloer met een ingelegde sierrand, de muren zijn deels gestuct en deels voorzien van behang, een plafond met ornamenten, natuurstenen vensterbanken en een deur met glas-in-lood naar de keuken.

De inrichting van de keuken, wit eiken, is in 1995 vernieuwd en voorzien van in de buffetkast ingebouwde koelkast en oven. In het granieten aanrechtblad is een elektrisch fornuis aanwezig. Behoudens de van tegels voorziene ruimte tussen het aanrechtblad en de keukenkastjes, zijn de muren gestuct. De vloer is voorzien van tegels (geen vloerverwarming), en de vensterbank is van natuursteen.

De hal is voorzien van een natuursteenvloer met tegelplint, een plafond met ornamenten, één met hout afgetimmerde wand en de overige wanden zijn gestuct. In deze ruimte is tevens de elektriciteits-aansluiting met dag-/nachttariefmeter aanwezig, evenals de watermeter.
Vanuit de hal is het ruime kantoor te bereiken waarin de vloer voorzien is van vinyl en de wanden zijn behangen.

Op de begane grond is één slaapkamer (hoofd-/masterbedroom), in gebruik. Deze ruimte heeft een houten vloer en de wanden zijn behangen.

De gang tussen de keuken en achterbouw is aan één zijde voorzien van diverse deuren welke toegang geven tot achtereenvolgens: een inbouwkast, toilet, trap naar verdieping/zolder en de badkamer. De andere wand is halfhoog betegeld met daarboven stucwerk en het plafond is voorzien van schrootjes.

De gedateerde badkamer van 1979 is voorzien van een ligbad, douchecel, toilet en dubbele wastafel. De gehele ruimte is betegeld en heeft een schrootjesplafond.

Tussen de woning en de garage bevindt zich een achterbouw (platdak met bitumineuze bedekking) en een berging. Deze ruimte is wederom halfhoog betegeld met daarboven stucwerk evenals een gestuct plafond en voorzien van wasmachineaansluiting en vrieskist. De berging is voorzien van een tegelvloer en een vezelcementplaat systeemplafond. In deze ruimte zijn de CV (combi-)ketel en een oud keukenblok aanwezig.

De garage heeft een peil dat circa 30 cm. lager ligt dan de berging, heeft een betonvloer, systeemplafond, kalkzandsteen wanden en een overheaddeur.

De verdieping heeft centraal een overloop met aangrenzend aan één zijde een zolderruimte en aan de andere zijde een slaapkamer met laminaatvloer. De gehele kap (betonnen dakpannen), is geïsoleerd middels Dupanel, welke op zowel de overloop als de slaapkamer achter kunststof schrootjes is weggewerkt.
De zolderruimte heeft, onder de schuine kant van de kap, inbouwkasten. In deze ruimte is tevens de elektrische boiler voor de keuken aanwezig tegen de in 2000, na een lekkage, vernieuwde schoorsteen. De kapconstructie is goed. Circa 20 jaar geleden is deze behandeld tegen houtaantasting door boktor.

De gehele woning, inclusief de aanbouw, is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing (1997). Daarnaast zijn rolluiken en louvredeuren (sier) aanwezig. De spouwmuren zijn niet geïsoleerd.

De CV (combi-)ketel is in 1995 geplaatst ter vervanging van de HBO-gestookte ketel. De oude olietank is door een gecertificeerd bedrijf van het perceel verwijderd.

Het perceel is toegankelijk middels een smeedijzeren poort, de oprit naar de garage bestaat uit een klinkerverharding met aangrenzend een parkeerplaats en een verhoogd terras voorzien van waalformaat betonklinkers en grinttegels.
In de siertuin is een grote (folie-)vijver aanwezig (circa 4 bij 9 meter), gazon, borders en diverse coniferen en dennen. Voor de opslag van tuinmateriaal en de autoaanhanger is tegen de garage een aanbouw van damwand geplaatst.

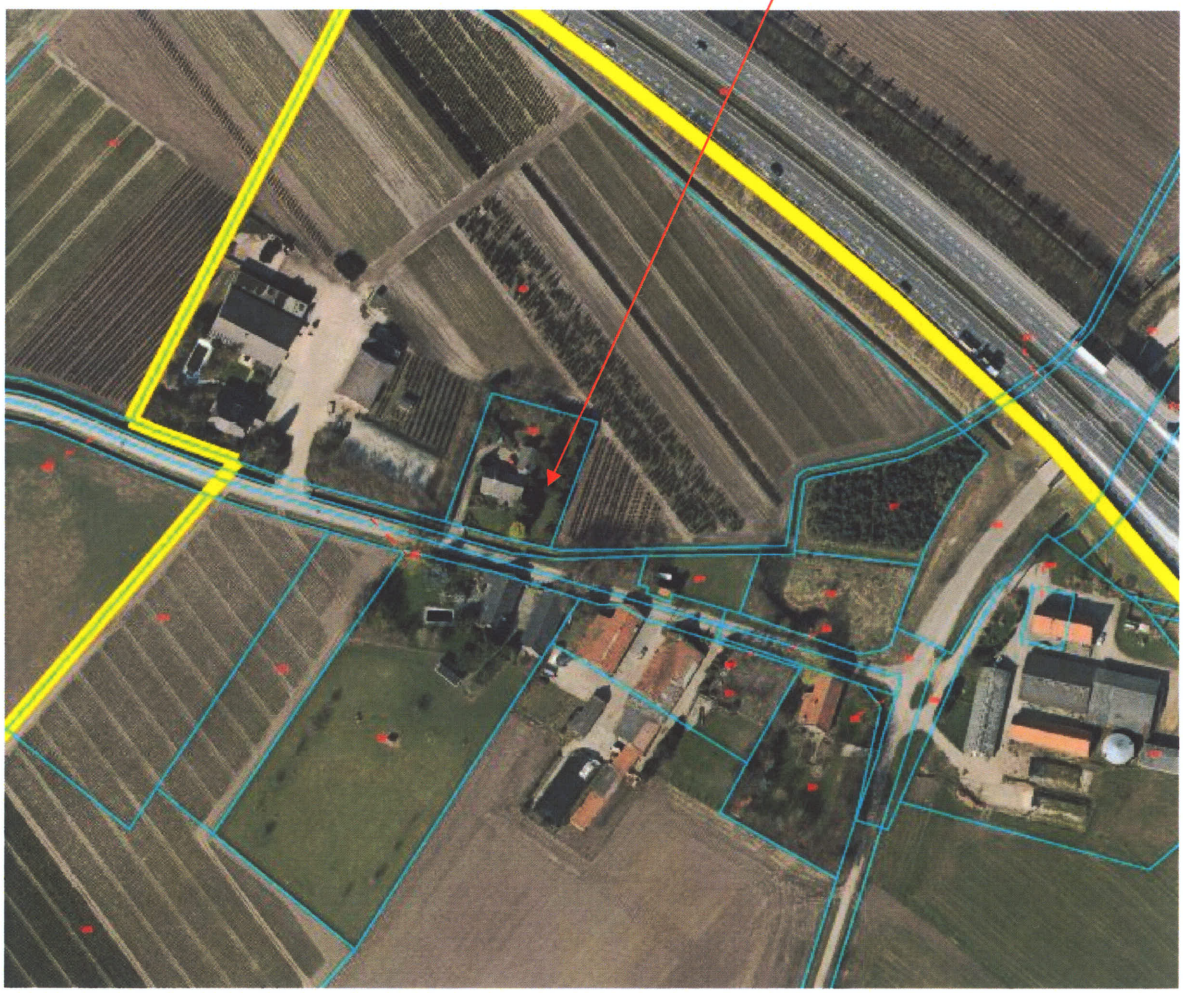
Het gehele object verkeert in een goede onderhoudsstaat, maar is qua afwerking en inrichting enigszins gedateerd.

3. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	sub-totaal	waarde gebouw	waarde grond
Gemeente Weert, object:	282	0,2056									
Sebastiaanskapelstraat 23											
	Waardebepaling										
	erf	1000	m²	à	€ 250,00	p/m²	=		€ 250.000,00		
	grond	1056	m²	à	€ 100,00	p/m²	=		€ 105.600,00		
	totaal grond										€ 355.600,00
	Gebouwen										
	woning	600	m³	à	€ 250,00	p/m³	=		€ 150.000,00		
	garage	185	m³	à	€ 140,00	p/m³	=		€ 25.900,00		
	totaal gebouwen									€ 175.900,00	
	Bijkomende kosten										
	recht								€ 110.809,00		
	sloop	600	m³	à	€ 25,00	p/m³	=		€ 15.000,00		
	sloop	185	m³	à	€ 21,00	p/m³	=		€ 3.885,00		
	Recapitulatie										
	grond							€ 355.600,00			
	opstal							€ 175.900,00			
	recht							€ 110.809,00	incl. desk.kosten		
	sloop							€ 18.700,00			
	Totaal							**€ 661.009,00**			

Sint Sebastiaanskapelstraat 23



Sint Sebastiaanskapelstraat 23

Molenweg 99 te Weert

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. . De bestemmingen die de onroerende zaak in dit plan heeft gekregen zijn "Agrarisch Gebied" (art. 4), met deels de landschappelijke differentiatie "open gebied/akkercomplex" en de bestemming "agrarisch bouwblok" (art. 7) (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).
De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Momenteel ligt het plan ter goedkeuring bij de provincie. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Omschrijving object

Het betreft hier een woonboerderij met bijgebouwen.
Het woongedeelte is voor een gedeelte luxe (625 m^3) ingericht en voor een gedeelte (275 m^3), normaal.
Er is een inpandige garage aanwezig van 60 m^2.
Verder een paardenstal, gebouwd in 1996, voor 2 paarden en hooiopslag/werktuigenberging, totaal ca. 55 m^2, een prieel, terras en een paardenwei met houten omheining.

3. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

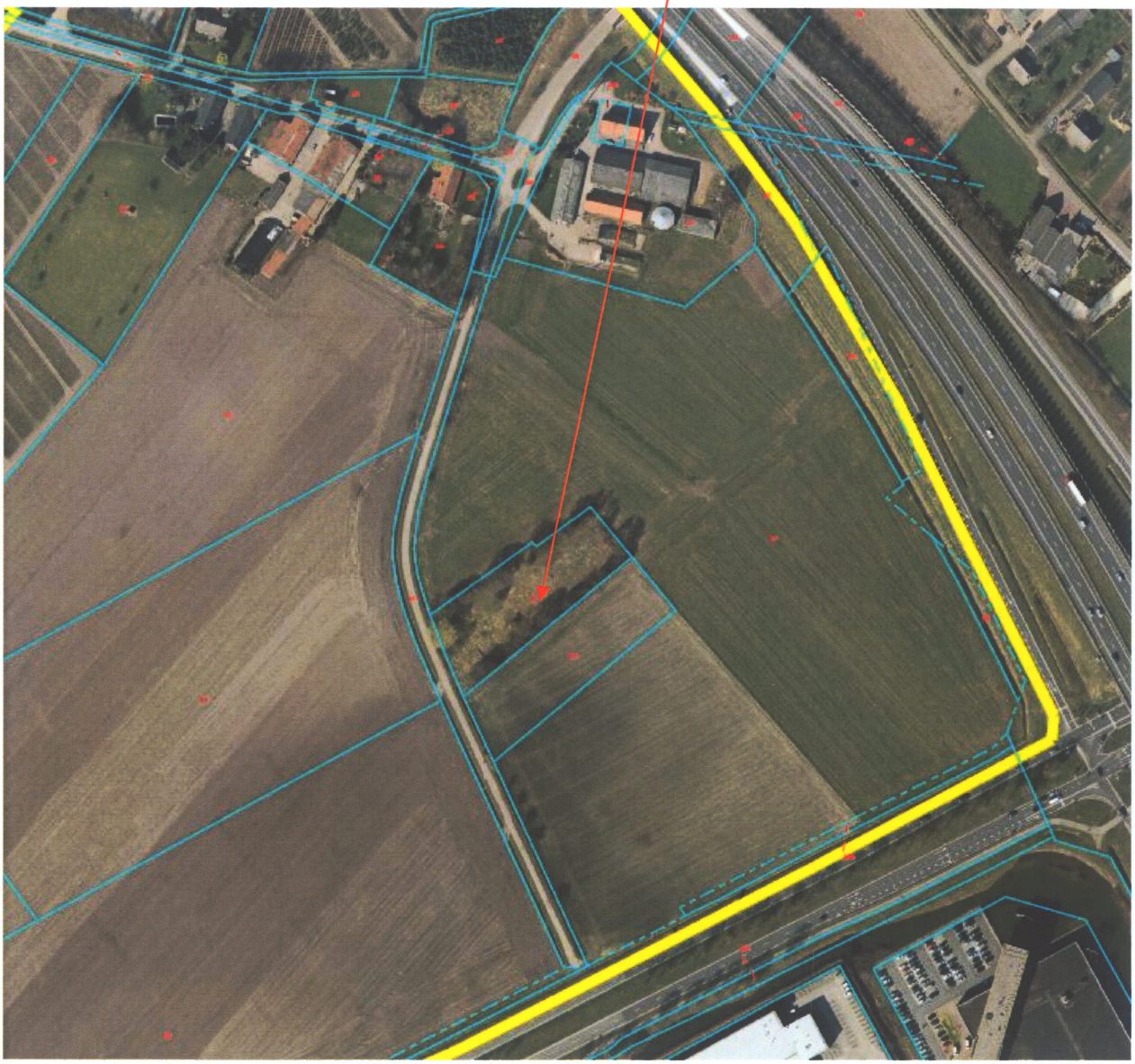
4. Waardering

		WRO	BRO	Waarde
A.	Grond	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 399.728,00
B.	Opstallen	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub b	€ 232.500,00
C.	Rechten	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub c	€ 115.813,00
D.	Sloopkosten	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub d	€ 28.250,00
	Totaal			**€ 776.291,00**

5. Foto's (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	sub-totaal	waarde gebouw	waarde grond
Gemeente Weert, object:	301	0,4072									
Molenweg 99											
	Waardebepaling										
	erf	1000	m²	à	€ 250,00	p/m²	=		€ 250.000,00		
		1000	m²	à	€ 100,00	p/m²	=		€ 100.000,00		
		2072	m²	à	€ 24,00	p/m²	=		€ 49.728,00		
	totaal grond										€ 399.728,00
	Gebouwen										
	woning	625	m³	à	€ 225,00	p/m³	=		€ 140.625,00		
	achterhuis	275	m³	à	€ 175,00	p/m³	=		€ 48.125,00		
	inpandige garage	60	m²	à	€ 250,00	p/m²	=		€ 15.000,00		
	paardenstal	55	m²	à	€ 250,00	p/m²	=		€ 13.750,00		
	overige voorzieningen								€ 15.000,00		
	totaal gebouwen									€ 232.500,00	
	Bijkomende kosten										
	recht								€ 115.813,00		
	sloop woning/achterhuis	900	m³	à	€ 25,00	p/m³	=		€ 22.500,00		
	sloop garage/paardenstal	115	m²	à	€ 50,00	p/m²	=		€ 5.750,00		
	Recapitulatie										
	grond							€ 399.728,00			
	opstal							€ 232.500,00			
	recht							€ 115.813,00	incl. desk.kosten		
	sloop							€ 28.250,00			
								€ 776.291,00			
NB	Compleet gesloopte opstallen.										

Molenweg 99



Molenweg 99

Heerweg 15 te Weert

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemmingen die het perceel in dit plan heeft gekregen zijn "Agrarisch Gebied"met de differentiatie kernrandgebied alsmede de bestemming "Agrarisch Bouwblok" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).
De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Momenteel ligt het plan ter goedkeuring bij de provincie. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Omschrijving object (Arcadis)

Het betreft een (voormalig) agrarisch bedrijf bestaande uit een woning met vrijstaande garage, hondenhok en siertuin. Men beschikt over de volgende nutsvoorzieningen, te weten: gas, water, elektriciteit, riolering, cai en telefoon.

De woning is gebouwd omstreeks 1933, waarna er in 1993 nieuwe ramen met dubbele beglazing en een serre is aangebouwd. De woning beschikt op de begane grond over een slaapkamer, woonkamer, keuken, kelder, hal/entree, bijkeuken met cv-ruimte, douche en toilet en bergzolder. Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers en overloop aanwezig. De zolder is toegankelijk door een vlizotrap en is beschoten met Eternietplaten (asbesthoudend), de kap is niet geïsoleerd.
De woning is voorzien van een gasgestookte ketel van 1983. Gesteld kan worden dat de woning zowel in- als uitwendig in een goede staat van onderhoud verkeert, maar qua inrichting en afwerking gedateerd is.
De woning is met keramische pannen gedekt, heeft rondom rolluiken en is voorzien van spouwmuren.

Als gevolg van deelname aan de 2e tranche van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken is de verleende vergunning ingevolge de wet Milieubeheer voor het houden van scharrelkippen ingetrokken. Op het moment van de opname te behoeve van deze taxatie waren er geen scharrelkippen meer aanwezig op het bedrijf. Er waren schapen aanwezig, welke hobbymatig door de bewoners worden gehouden.

Het terrein is voorzien van een asfaltverharding en een tuinhuis/garage. De aanwezige nissenhut/romneyloods is niet meegenomen in de taxatie. Deze is namelijk tijdelijk vergund en zal te zijner tijd door de eigenaar worden afgebroken en opgeruimd.

De landbouwgrond, onderdeel uitmakend van de huiskavel, is in gebruik als grasland.

Algemeen kan worden gesteld dat het geheel een verzorgde en opgeruimde indruk maakt.

3. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

4. Waardering

		WRO	BRO	Waarde
A.	Grond	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 789.824,00
B.	Opstallen	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub b	€ 148.500,00
C.	Rechten	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub c	€ 57.658,00
D.	Sloopkosten	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub d	€ 35.625,00
	Totaal			**€ 1.031.607,00**

5. Foto's (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	sub-totaal	waarde gebouw	waarde grond
Gemeente Weert, object:	8	0,9725									
Heerweg 15	216	1,0601									
	totaal	2,0326									
	Waardebepaling										
	grond	1000	m²	à	€ 250,00	p/m²	=		€ 250.000,00		
	grond	1000	m²	à	€ 100,00	p/m²	=		€ 100.000,00		
	overig	18326	m²	à	€ 24,00	p/m²	=		€ 439.824,00		
	totaal grond										€ 789.824,00
	Gebouwen										
	woning	625	m³	à	€ 200,00	p/m³	=		€ 125.000,00		
	schuur	220	m²	à	€ 25,00	p/m²	=		€ 5.500,00		
	erfverharding	1800	m²	à	€ 10,00	p/m²	=		€ 18.000,00		
	romneyloods is tijdelijk vergund								nihil		
	totaal gebouwen									€ 148.500,00	
	Bijkomende kosten										
	recht								€ 57.658,00		
	sloop woning	625	m³	à	€ 25,00	p/m³	=		€ 15.625,00		
	sloop schuur	220	m²	à	€ 50,00	p/m²	=		€ 11.000,00		
	sloop erfverharding	1800	m²	à	€ 5,00	p/m²	=		€ 9.000,00		
	Recapitulatie										
	grond							€ 789.824,00			
	opstal							€ 148.500,00			
	recht							€ 57.658,00	incl. desk.kosten		
	sloop							€ 35.625,00			
	Totaal							**€ 1.031.607,00**			

Heerweg 15

Heerweg 15

Heerweg 17 te Weert

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemmingen die het perceel in dit plan heeft gekregen zijn "Agrarisch Gebied, met de differentiatie open gebied/ akkercomplex" alsmede de bestemming "Agrarisch Bouwblok" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).
De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Momenteel ligt het plan ter goedkeuring bij de provincie. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Omschrijving object (Arcadis)

Het betreft een (voormalig) agrarisch bedrijf bestaande uit een ruime woning met aanpandige garage, vrijstaande garage/tuinhuis, goed onderhouden siertuin en diverse opstallen welke deels nog in gebruik zijn als opslag voor landbouwmachines. Men beschikt over de volgende nutsvoorzieningen, te weten: gas, water, elektriciteit, riolering, cai en telefoon.

De woning is gebouwd omstreeks 1971, waarna er in 1993 een aanbouw aan de woonkamer is gebouwd. De woning verkeert nagenoeg nog in de oorspronkelijke staat en beschikt op de begane grond over een ruime woonkamer, keuken, hal/entree, bijkeuken met cv-ruimte en toilet, garage met bergzolder. Op de eerste verdieping zijn een viertal slaapkamers, badkamer met bad en vaste wastafel en overloop met toilet aanwezig. De zolder is toegankelijk middels een vlizotrap en is beschoten met Eternietplaten (asbesthoudend). De kap is niet geïsoleerd.
De woning is voorzien van een gasgestookte HR-ketel van 1994 en heeft hardhouten kozijnen met dubbele beglazing. Gesteld kan worden dat de woning in een goede staat van onderhoud verkeert, maar qua inrichting en afwerking gedateerd is.

De overige opstallen zijn voormalige agrarische bedrijfsgebouwen welke tot 2001 in gebruik waren voor het houden van vleesvarkens en vleesstieren, verkeren in een matige tot redelijke staat en zijn overwegend met asbesthoudende golfplaten gedekt. Ze hebben spouwmuren, betonvloeren en zijn deels onderkelderd.
Als gevolg van deelname aan de 1e tranche van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken is de verleende vergunning ingevolge de wet Milieubeheer voor het vleesvarkens gedeelte ingetrokken.
Op het moment van de opname ten behoeve van deze taxatie waren er geen vleesstieren of andere landbouwdieren aanwezig op het bedrijf.

De diverse bedrijfsgebouwen waren enkel in gebruik voor opslag van diverse landbouwmachines.
De bedrijfsactiviteiten van dhr. Van den Boogaert bestaan momenteel enkel uit de teelt van akkerbouwgewassen op een oppervlakte van circa 28 ha, waarvan 24 ha eigendom van hemzelf of zijn kinderen en 4 ha eenjarige pacht. Hierop teelt hij voornamelijk maïs of granen, 4 ha suikerbieten en 5 ha bloembollen op contract.
Het terrein is voorzien van een asfaltverharding en verder zijn er nog een tweetal betonnen kuilvoerplaten aanwezig, een tuinhuis/garage en een oud bakhuis.
De landbouwgrond, onderdeel uitmakend van de huiskavel, is ingezaaid met maïs.

Algemeen kan worden gesteld dat het geheel een verzorgde en opgeruimde indruk maakt.

3. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

4. Waardering

		WRO	BRO	Waarde
A.	Grond	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 573.008,00
B.	Opstallen	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub b	€ 287.200,00
C.	Rechten	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub c	€ 167.500,00
D.	Sloopkosten	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub d	€ 76.100,00
	Totaal			**€ 1.103.808,00**

5. Foto's (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	sub-totaal	waarde gebouw	waarde grond
Gemeente Weert, object:	404	1,9292									
Heerweg 17											
	Waardebepaling										
	ondergrond woning	1000	m²	à	€ 125,00	p/m²	=		€ 125.000,00		
	erf	9000	m²	à	€ 25,00	p/m²	=		€ 225.000,00		
	overige grond	9292	m²	à	€ 24,00	p/m²	=		€ 223.008,00		
	totaal grond										€ 573.008,00
	Gebouwen										
	woning	600	m³	à	€ 225,00	p/m³	=		€ 135.000,00		
	garage	50	m³	à	€ 400,00	p/m³	=		€ 20.000,00		
	bedrijfsopstallen	1072	m²	à	€ 100,00	p/m²	=		€ 107.200,00		
	terreinvoorzieningen								€ 25.000,00		
	totaal gebouwen									€ 287.200,00	
	Bijkomende kosten										
	rechten								€ 167.500,00		
	sloop woning	600	m³	à	€ 25,00	p/m³	=		€ 15.000,00		
	sloop garage	200	m³	à	€ 20,00	p/m³	=		€ 4.000,00		
	sloop bedrijfsopstallen	1072	m²	à	€ 50,00	p/m²	=		€ 53.600,00		
	sloop erfverharding	700	m²	à	€ 5,00	p/m²	=		€ 3.500,00		
	Recapitulatie										
	grond							€ 573.008,00			
	opstal							€ 287.200,00			
	recht							€ 167.500,00	incl. desk.kosten		
	sloop							€ 76.100,00			
	Totaal							**€ 1.103.808,00**			

Heerweg 17

Heerweg 17

Heerweg 19 te Weert

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemmingen die het perceel in dit plan heeft gekregen zijn "Agrarisch Gebied, open gebied/akkercomplexen" en "Burgerwoning" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).
De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Momenteel ligt het plan ter goedkeuring bij de provincie. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Omschrijving object (Arcadis)

Het betreft hier een vrijstaande woning van het type langgevel boerderij (totale inhoud circa 1800 m^3), waarbij de gebruikelijke scheiding tussen woning en achterhuis/(voormalig) bedrijf nog bestaat. Daarnaast is een paardenstal aanwezig met 7 boxen. Behoudens een gasaansluiting, beschikt de onroerende zaak over alle nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, riolering, telefoon en cai).

De woning beschikt over gas, water, elektra, riolering en telefoon. De woning verkeert, zowel in- als uitwendig in een goede staat van onderhoud en is qua afwerking en functionaliteit als goed te betitelen. Het dak is gedeeltelijk geïsoleerd en dan met name dat gedeelte van de eerste verdieping waar intensief wordt geleefd. De ramen welke tijdens de laatste verbouwing zijn vervangen, zijn voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing. De centrale verwarming is oliegestookt middels een ketel ui 1973 van het merk Buderus. Hierop is tevens aangesloten een boiler voor de warmwatervoorziening.

De woning is omstreeks 19000 gebouwd en is sindsdien een aantal malen verbouwd. De meest recente verbouwing heeft in 1985 plaatsgevonden. De vloeren op de begane grond zijn circa 2 jaar geleden grotendeels vervangen door een natuursteen vloer.

Het woongedeelte beschikt over een drietal slaapkamers op de begane grond welke eenvoudig en sober zijn afgewerkt. Alle slaapkamers zijn voorzien van een cai-aansluiting.
De ruime woonkamer, met deels gestucte muren en deels schoonmetselwerk, heeft een balkenplafond. In deze ruimte is een kast met elektriciteitsaansluiting aanwezig met krachtstroom, aardlek en dag/nachttarief meter.
De keuken is in 1985 geplaatst, heeft deels betegelde muren, eiken keukenkastjes, een betegeld aanrechtblad, dubbele spoelbak en een elektrisch fornuis. Aangrenzend bevindt zich de van plavuizen voorziene kelder-/provisiekast waarin zich tevens de geiser (propaangas) en watermeter bevinden.
De aanbouw achter de keuken is in gebruik als tuinkamer. Aangrenzend hieraan bevindt zich een inpandige garage met draaideuren.
De douche-, toilet- en wasmachineruimte is in 1995 geheel gerenoveerd en volledig betegeld.
Vanuit de hal/entree is de ruime bergzolder met een hardhouten trap bereikbaar. Tussen het plafond en de verdieping is steenwol geplaatst ten behoeve van de isolatie.

Het dak is met pannen (Tuile du Nord), gedekt en niet beschoten of geïsoleerd. De kapconstructie is circa 10 jaar geleden behandeld tegen houtaantastingen en is in een redelijke tot goede staat.

De woning is oorspronkelijk voorzien van steense muren waar later ten behoeve van het woongedeelte een extra binnenmuur voor is geplaatst. Alle ramen zijn voorzien van enkele beglazing en voornamelijk hardhouten kozijnen. De vensterbanken zijn van natuursteen.

Er is geen cv-installatie aanwezig, de gehele woning wordt verwarmd middels een houtkachel in de woonkamer.

Gesteld kan worden dat het een degelijke woning betreft welke qua inrichting, voorzieningen en afwerking, in een goede staat van onderhoud verkeert.

Het achterhuis is in gebruik voor de opslag van hout, hooi en stro. Hierin is deels een houten vloer geplaatst. Deze ruimte is zeer gedateerd en sober, doch functioneel.

De paardenstal (circa 650 m^3), is voorzien van spouwmuren en een met Dupanel beschoten pannengedekte kap. De stal is omstreeks 1950 gebouwd en heeft een ruimte met daarin 7 paardenboxen, waarbij er enkele bruikbaar zijn voor 2 paarden, en een borstel-/doucheplaats. Daarnaast zijn er nog twee kleinere ruimten met daarin een fietsenstalling/werkplaats en een zadelkamer.
Naast de paardenstal is een mestplaats aanwezig van circa 8 meter lang en 3 meter breed. Het aangrenzende weiland is geheel omrasterd met planken en behoudens de straatzijde is het gehele terrein omgeven met een houtwal.

Het terrein is grotendeels voorzien van halfverharding middels grint. De tuin is goed onderhouden doch eenvoudig aangelegd.

3. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

4. Waardering

		WRO	BRO	Waarde
A.	Grond	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 479.648,00
B.	Opstallen	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub b	€ 273.750,00
C.	Rechten	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub c	€ 176.000,00
D.	Sloopkosten	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub d	€ 38.125,00
	Totaal			**€ 967.523,00**

5. Foto's (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	sub-totaal	waarde gebouw	waarde grond
Gemeente Weert, object:	169	0,7402									
Heerweg 19											
	Waardebepaling										
	erf	1000	m²	à	€ 250,00	p/m²	=		€ 250.000,00		
	overige grond	1000	m²	à	€ 100,00	p/m²	=		€ 100.000,00		
		5402	m²	à	€ 24,00	p/m²	=		€ 129.648,00		
	totaal grond										€ 479.648,00
	Gebouwen										
	woning	800	m³	à	€ 200,00	p/m³	=		€ 160.000,00		
	achterhuis	200	m²	à	€ 300,00	p/m²	=		€ 60.000,00		
	paardenstal/schuur	125	m²	à	€ 350,00	p/m²	=		€ 43.750,00		
	overige voorzieningen								€ 10.000,00		
	totaal gebouwen									€ 273.750,00	
	Bijkomende kosten										
	rechten								€ 176.000,00		
	sloop woning	800	m³	à	€ 25,00	p/m³	=		€ 20.000,00		
	sloop achterhuis	200	m²	à	€ 50,00	p/m²	=		€ 10.000,00		
	sloop paardenstal/schuur	125	m²	à	€ 50,00	p/m²	=		€ 6.250,00		
	sloop voorzieningen								€ 1.875,00		
	Recapitulatie										
	grond							€ 479.648,00			
	opstal							€ 273.750,00			
	recht							€ 176.000,00	incl. desk.kosten		
	sloop							€ 38.125,00			
	Totaal							**€ 967.523,00**			

Heerweg 19

Heerweg 19

Heerweg 19

Sint Sebastiaanskapelstraat 21 te Weert

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemmingen die de onroerende zaak in dit plan heeft gekregen zijn "Agrarisch Gebied" (art. 4), met deels de landschappelijke differentiatie "open gebied/akkercomplex" en de bestemming "agrarisch bouwblok" (art. 7) (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).

2. Omschrijving object (Arcadis)

Het betreft een boomkwekerijbedrijf met bedrijfswoning en twee ruime loodsen (met ondergrond), ruim erf met diverse voorzieningen en aanhorig gelegen grond, gelegen aan de Sint Sebastiaans-kapelstraat 21 te Weert. De woning en het bedrijf zijn aangesloten op de volgende voorzieningen, te weten: water, elektra en drukriolering.
De woning is gebouwd in 1977/1978 en is sindsdien niet meer aangepast en/of verbouwd. De gehele woning beschikt over hardhouten kozijnen, spouwmuurisolatie, dubbele beglazing, dakisolatie en een oliegestookte cv-installatie welke eveneens dateert uit 1977/1978. Men beschikt hiervoor over een bovengrondse olietank van circa 3000 liter.

De begane grond bestaat uit een ruime woonkamer, keuken met toegang tot een ruim bemeten kelder waarin tevens de cv-installatie is gesitueerd, ruime berging met toilet en douche, kantoor, werkkamer en een hal/entree met toegang tot een tweede toilet en een vaste houten trap naar de eerste verdieping. De begane grond is voorzien van een tegelvloer, deels van leisteen en deels van keramische tegels, zonder een vloerverwarming. Diverse ruimten zijn voorzien van een schrootjes plafond.

De eerste verdieping beschikt over een grote ouderslaapkamer, voorzien van inbouwkasten en een inpandig balkon, drie ruime slaapkamers met eveneens inbouwkasten, badkamer voorzien van een bad, douche en een dubbele vaste wastafel. De muren zijn van schoonmetselwerk, de plafonds betimmerd met gelakte schrootjes en een soort novilon/linoleum vloerbedekking. De zolder is bereikbaar middels een Vlizotrap en heeft een houten vloer, is van binnenuit geïsoleerd met Tempex en het dak heeft een houtenkapconstructie welke in een goede staat verkeert.

Uitwendig is de woning voorzien van hardhouten luiken, het dak is gedekt met keramische pannen, raamventilatie, zonwering en zinken bakgoten.
Gesteld kan worden dat de woning zowel in- als uitwendig in een goede staat van onderhoud verkeert. De inrichting en afwerking zijn enigszins gedateerd.

De tuin is aan de voorzijde flink uitgegroeid met grote struikpartijen, de achtertuin is voorzien van een groot terras van keramische tegels gelegd in cement, groot gazon omzoomd met borders, een zwembad (bouwjaar 1986), met de afmetingen 10 m^1 x 5 m^1 en 1.50 m^1 diep, inclusief alle toebehoren als trap, pomp en filter welke verwarmd wordt middels zonnecollectoren. Tevens staat achter in de tuin een dubbele garage.

Het bedrijf

Het bedrijf beschikt over een tweetal loodsen van 22,5 m¹ x 13 m¹ en 28,5 m¹ x 19 m¹. Beide loodsen zijn voorzien van spouwmuren, stalen spanten, zadeldak gedekt met betonpannen, betontegel vloer en beschikken over krachtstroomaansluitingen en water. Deze loodsen zijn voorzien van een ruime vriescel van 11 m¹ x 12 m¹ welke tot -5°C kan koelen, sorteerruimte, kantine, werkplaats en een garage/werkplaats met smeerput. Gesteld kan worden dat de loodsen in een goede onderhoudsstaat verkeren en goed geoutilleerd zijn. Wel is ondergetekende van mening dat gelet op de bedrijfsactiviteiten de loodsen ruim bemeten zijn.
Het terrein is verder voorzien van een halfverharding van grint, een pomphuisje met een put to 32 m¹ diep en een electropomp van 10 Pk, paardenstal, wasplaats, tuinhuisje, overdekte opslag en diverse hekwerken. De huiskavel is grotendeels gedraineerd.

Bedrijfssituatie

Het boomkwekerijbedrijf is met name gericht op het kweken van Taxus baccata (piramidevorm) tot een leeftijd van 7 – 8 jaar waarbij gelet op de onderlinge afstand van de planten momenteel tot een maximale maat van 140/160 kan worden gekweekt. Totaal is er ca. 5 ha beplant met taxus. De markt voor piramide taxus is momenteel matig tot slecht en de verwachtingen zijn dat deze vanaf volgend jaar zal aantrekken.
Daarnaast kweekt men Abies procera voor snijgroen (circa 0.20.75 ha), Abies nobilis en nordmanniana (circa 0.61.85 ha), vermeerdering van Iris wortelstokken, soorten senlac, constant en nibilingen (circa 0.34.50 ha) en Malus, sierappel, soorten Golden Hornet, Red Sentinel en Everest, voor de teelt van snijtakken en sierappeltjes (circa 0.84.00 ha). De teelt van Taxus beslaat circa 40% van het areaal. *Daarnaast heeft men een gedeelte, op dit moment circa 3.75.63 ha, van de percelen braak liggen.* Voornoemde oppervlakten zijn inclusief de benodigde spuitpaden en wend-/kopakkers.
De afzet van de Iris wortelstokken geschiedt via een vaste afnemer (Hobabo te Lisse). De Malus takken en appeltjes worden afgezet via veiling ZON in de maanden september tot november.
De heer Saes heeft naast zijn eigen inzet nog 2 personen in vast dienstverband en gedurende de pieken in het seizoen enkele seizoensarbeiders. Men beschikt over een eigen machinepark.

3. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

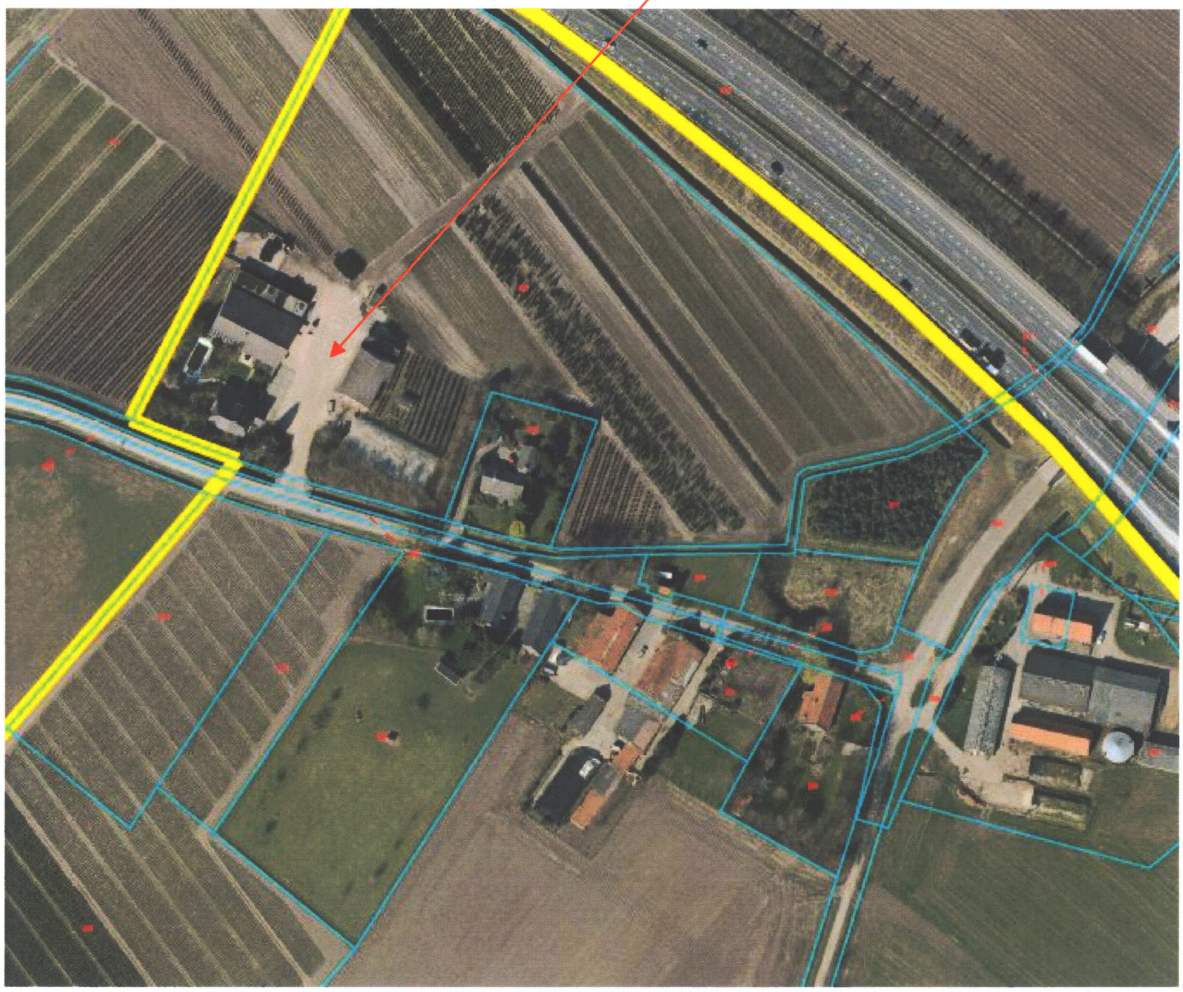
4. Waardering

		WRO	BRO	Waarde
A.	Grond	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 2.503.112,00
B.	Opstallen	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub b	€ 680.000,00
C.	Rechten	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub c	€ 520.060,00
D.	Sloopkosten	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub d	€ 82.500,00
	Totaal			**€ 3.785.672,00**

5. Foto's (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	sub-totaal	waarde gebouw	waarde grond
Gemeente Weert, object:	275	0,2077									
Sebastiaanskapelstraat 21	470	3,5286									
	227	0,6015									
	228	2,5544									
	232	0,4742									
	233	1,6364									
	234	0,6375									
	235	0,3310									
	totaal	9,9713									
	Waardebepaling										
	ondergrond woning	1000	m²	à	€ 125,00	p/m²	=		€ 125.000,00		
	erf	9000	m²	à	€ 25,00	p/m²	=		€ 225.000,00		
	grond	89713	m²	à	€ 24,00	p/m²	=		€ 2.153.112,00		
	totaal grond										€ 2.503.112,00
	Gebouwen										
	woning	1000	m³	à	€ 325,00	p/m³	=		€ 325.000,00		
	schuur	300	m²	à	€ 300,00	p/m²	=		€ 90.000,00		
	schuur	500	m²	à	€ 300,00	p/m²	=		€ 150.000,00		
	schuur		m²	à		p/m²	=		€ 25.000,00		
	erfverharding	2500	m²	à	€ 20,00	p/m²	=		€ 50.000,00		
	zwembad								€ 20.000,00		
	overig								€ 20.000,00		
	totaal gebouwen									€ 680.000,00	
	Bijkomende kosten										
	rechten							€ 520.060,00			
	sloop woning	1000	m³	à	€ 25,00	p/m³	=	€ 25.000,00			
	sloop schuur	900	m²	à	€ 50,00	p/m²	=	€ 45.000,00			
	sloop erfverharding	2500	m²	à	€ 5,00	p/m²	=	€ 12.500,00			
	Recapitulatie										
	grond							€ 2.503.112,00			
	opstallen							€ 680.000,00			
	recht							€ 520.060,00	incl. desk.kosten		
	sloop							€ 82.500,00			
	Totaal							**€ 3.785.672,00**			

Sint Sebastiaanskapelstraat 21



Sint Sebastiaanskapelstraat 21

Heerweg 10 en 12 te Weert

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemmingen die het perceel in dit plan heeft gekregen zijn "Agrarisch Gebied" met de differentiatie opengebied/akkercomplex"alsmede de bestemming "Agrarisch Bouwblok", waarbij een tweede bedrijfswoning is toegestaan (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).
De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Momenteel ligt het plan ter goedkeuring bij de provincie. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Omschrijving object (Arcadis)

Het betreft een tweetal vrijstaande woningen, Heerweg 10 en 12, met ruime tuinen omgeven door ca 15 ha landbouwgrond.

Heerweg 10

De woning Heerweg 10 betreft een voormalige boerderij, bouwjaar is onbekend, welke te verdelen is in een woongedeelte en een stalgedeelte in gebruik als werkplaats. Het woongedeelte is enkel verhuurd. De woning is qua afwerking en inrichting sterk gedateerd waarbij het woongedeelte redelijk is onderhouden. Aan nutsvoorzieningen beschikt men over water, elektra, drukriolering, cai en telefoon.
Verwarming vindt plaats middels een cv-installatie (1985), de warmwatervoorziening is middels een geiser. Beiden zijn propaan gestookt, in de tuin is een tank (20 jaar oud), van circa 8000 liter aanwezig. Deze is nog 3 jaar gekeurd.
De woning beschikt op de begane grond over een ruime woonkeuken van waaruit de badkamer met douche, woonkamer, kelder welke ruim en droog is, en een kantoortje bereikbaar zijn.
De verdieping is al geruime tijd niet meer in gebruik en verkeert qua in een matige staat van onderhoud. Het dakbeschot is van asbesthoudende Eternietplaten en er is asbesthoudende vloerbedekking aanwezig.
De werkplaats/garage beschikt over een betonnen begane grond en verdiepingsvloer en is toegankelijk middels een toegangsdeur vanuit de woning alsmede een tweetal metalen kanteldeuren. Deze ruimte is eveneens sober ingericht en matig qua afwerking. De dakconstructie is redelijk gelet op de leeftijd van het object. Het gedeelte boven de werkplaats is niet beschoten of geïsoleerd. Het object is met keramische pannen gedekt en voorzien van een zinken goot.

De tuin welke met name is gelegen aan de voorzijde is eenvoudig en sober. De achterzijde bestaat overwegend uit een betonklinker verharding.

Heerweg 12

Betreft een ruime (circa 1025 m³ exclusief garage), vrijstaande woning met inpandige garage, gebouwd omstreeks 1992. De woning is voorzien van alle comfort, verkeert in een goede staat van onderhoud en is met degelijke materialen afgewerkt zoals: aluminium kozijnen met dubbele beglazing, spouwmuren met isolatie, isolerende dakplaten, zinken dakgoten, geglazuurde dakpannen etc.
Aan nutsvoorzieningen beschikt men over aansluitingen op aardgas, water, elektriciteit, drukriolering, cai en telefoon.
De woning wordt verwarmd middels een tweetal aardgas gestookte HR-cv ketels welke eveneens de watervoorraad in de boiler verwarmen.

Op de begane grond beschikt de woning over een ruime woonkamer voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, keuken met een aanrechtblad van graniet, ouderslaapkamer met badkamer voorzien van ligbad en dubbele wastafel, een ruime berging, kantoor, aparte douche bij de achteringang en een ruime garage geschikt voor 2 personenwagens.
De verdieping beschikt over een drietal slaapkamers, een douche, toilet en een ruimte welke in gebruik is als bergruimte en waarin aanwezig zijn de cv-installatie, mechanische ventilatie alsmede de vlizotrap naar de zolder.
Tevens is een ruime geheel betegelde kelder aanwezig welke droog is.

De tuin is sober en eenvoudig aangelegd en beschikt over een groot gazon met aan de achterzijde een groot terras van betonklinkers.

Landbouwgrond
Onderhavige onroerende zaak beschikt aan de Heerweg over ruim 15 ha landbouwgrond waar tot 2004 een groot pluimvee- varkens- en akkerbouwbedrijf was gevestigd. Als gevolg van deelname aan de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken heeft men eind 2003/begin 2004 alle bedrijfsopstallen ter plaatse gesloopt. Momenteel heeft dhr. Wagemans enkel een akkerbouwbedrijf van circa 100 ha met een bouwplan van met name aardappelen, bieten en maïs.
Ter plaatse aan de Heerweg worden in 2004 maïs en aardappelen verbouwd. Tevens zijn er een drietal vergunde beregeningsputten aanwezig met een diameter van 200 mm, 125 mm en 70 mm, aldus dhr. Wagemans.

3. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

4. Waardering

		WRO	BRO	Waarde
A.	Grond	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 4.363.240,00
B.	Opstallen	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub b	€ 558.750,00
C.	Rechten	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub c	€ 190.000,00
D.	Sloopkosten	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub d	€ 48.750,00
	Totaal			**€ 5.160.740,00**

5. Foto's (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	sub-totaal	waarde gebouw	waarde grond
Gemeente Weert, object:	364	0,1230									
Heerweg 10 - 12	217	0,1715									
	218	1,3769									
	223	0,2601									
	224	0,4603									
	225	1,5319									
	247	4,7871									
	248	5,8913									
	365	0,1293									
	392	0,2043									
	393	0,7278									
	totaal	15,6635									
	Waardebepaling										
huisnummer 10	grond	1000	m²	à	€ 250,00	p/m²	=		€ 250.000,00		
huisnummer 10	grond	1000	m²	à	€ 100,00	p/m²	=		€ 100.000,00		
huisnummer 12	grond	1000	m²	à	€ 250,00	p/m²	=		€ 250.000,00		
huisnummer 12	grond	1000	m²	à	€ 100,00	p/m²	=		€ 100.000,00		
	overig	152635	m²	à	€ 24,00	p/m²	=		€ 3.663.240,00		
	totaal grond										€ 4.363.240,00
	Gebouwen										
	woning nr. 10	600	m³	à	€ 225,00	p/m³	=		€ 135.000,00		
	achterhuis	100	m²	à	€ 350,00	p/m²	=		€ 35.000,00		
	woning nr. 12	1025	m³	à	€ 350,00	p/m³	=		€ 358.750,00		
	garage nr. 12	50	m²	à	€ 600,00	p/m²	=		€ 30.000,00		
	totaal gebouwen									€ 558.750,00	
	Bijkomende kosten										
	rechten								€ 190.000,00		
	sloop woning	1250	m³	à	€ 15,00	p/m³	=		€ 18.750,00		
	sloop woning	1200	m³	à	€ 25,00	p/m³	=		€ 30.000,00		
	Recapitulatie										
	grond							€ 4.363.240,00			
	opstal							€ 558.750,00			
	recht							€ 190.000,00	incl. desk.kosten		
	sloop							€ 48.750,00			
	Totaal							**€ 5.160.740,00**			

Heerweg 10-12

Heerweg 10 en 12

Omschrijving percelen Gemeente Weert sectie W nrs.:
195, 213, 215, 221, 222, 239, 240, 278, 280, 303, 370, 414, 461, 2048, 2049, 2054

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die de percelen in dit plan hebben gekregen is "Agrarisch Gebied" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).
De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Kadastrale aanduiding en omschrijving (oppervlakte binnen Wvg)
Gemeente Weert sectie W nrs.

195	groot	0.17.00 ha	Nelenweg
213	groot	0.09.13 ha	Heerweg
215	groot	0.02.99 ha	Heerweg
221	groot	0.56.93 ha	bouwland
222	groot	0.18.29 ha	bouwland
239	groot	0.05.00 ha	Sint Sebastiaanskapelstraat
240	groot	0.04.10 ha	Sint Sebastiaanskapelstraat
278	groot	0.17.99 ha	bos
280	groot	0.10.00 ha	Sint Sebastiaanskapelstraat
303	groot	0.42.21 ha	Molenweg
370	groot	0.18.15 ha	Molenweg
414	groot	0.72.35 ha	Heerweg
461	groot	0.10.00 ha	Rakerstraat
2048	groot	0.09.80 ha	Ringbaan Noord
2049	groot	0.56.90 ha	Ringbaan Noord
2054	groot	0.09.26 ha	Ringbaan Noord
Totaal		3.83.66 ha	

3. Omschrijving
De percelen zijn in gebruik zoals omschreven bij de kadastrale aanduiding.

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

5. Waardering grond:

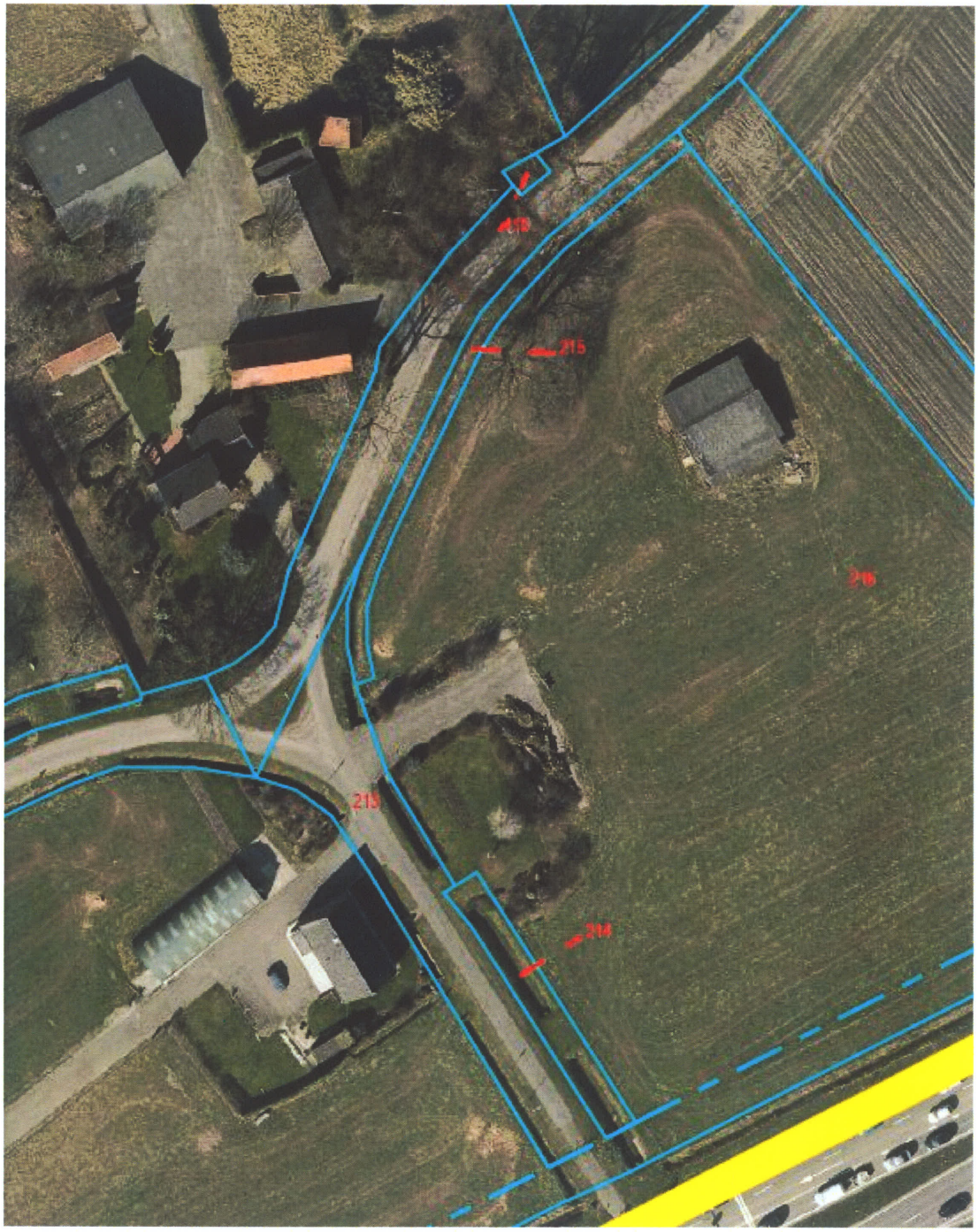
perceel	oppervlakte/ha	WRO	BRO	Waarde
Weert W 221	0.56.93 ha	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 136.632,00
Weert W 222	0.18.29 ha	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 43.896,00
Weert W 278	0.17.99 ha	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 43.176,00
Totaal	0.93.21 ha			
Weert W 195	0.20.93 ha	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	
Weert W 213	0.09.13 ha	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	
Weert W 215	0.02.99 ha	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	
Weert W 239	0.11.58 ha	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	
Weert W 240	0.04.10 ha	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	
Weert W 280	0.10.74 ha	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	
Weert W 303	0.42.21 ha	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	
Weert W 370	0.18.15 ha	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	
Weert W 414	0.80.41 ha	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	
Weert W 461	0.14.25 ha	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	
Weert W 2048	0.09.80 ha	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	
Weert W 2049	0.56.90 ha	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	
Weert W 2054	0.09.26 ha	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	
Totaal	2.90.45 ha			€ 13,00
Totaal	**3.83.66 ha**			**€ 223.717,00**

6. Foto (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	waarde grond
Gemeente Weert	221	0,5693							
	222	0,1829							
	278	0,1799							
		0,9321							
	195	0,2093						Nelenweg	€ 1,00
	213	0,0913						Heerweg	€ 1,00
	215	0,0299						Heerweg	€ 1,00
	239	0,1158						SSKstraat	€ 1,00
	240	0,0410						SSKstraat	€ 1,00
	280	0,1074						SSKstraat	€ 1,00
	303	0,4221						Molenweg	€ 1,00
	370	0,1815						Molenweg	€ 1,00
	414	0,8041						Heerweg	€ 1,00
	461	0,1425						Rakerstraat	€ 1,00
	2048	0,0980						berm	€ 1,00
	2049	0,5690						berm	€ 1,00
	2054	0,0926						berm	€ 1,00
		2,9045							
	Waardebepaling								
	grond	9321	m²	à	€ 24,00	p/m²	=		€ 223.704,00
	weg/berm	29045	m²						€ 13,00
	Totaal								€ 223.717,00

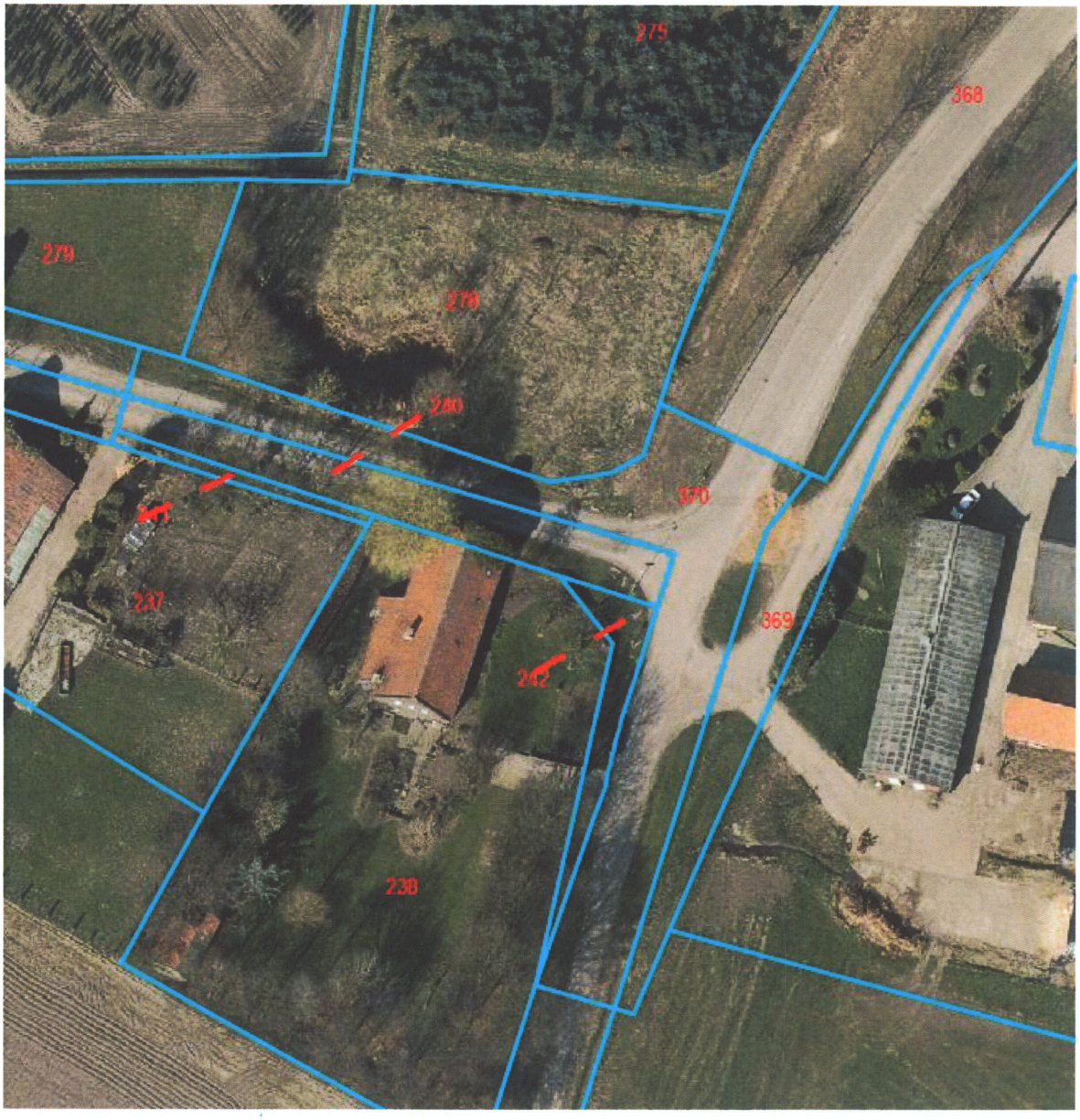
Gemeente Weert sectie W 195 (weg)

Gemeente Weert sectie W 213 en 215 (weg)

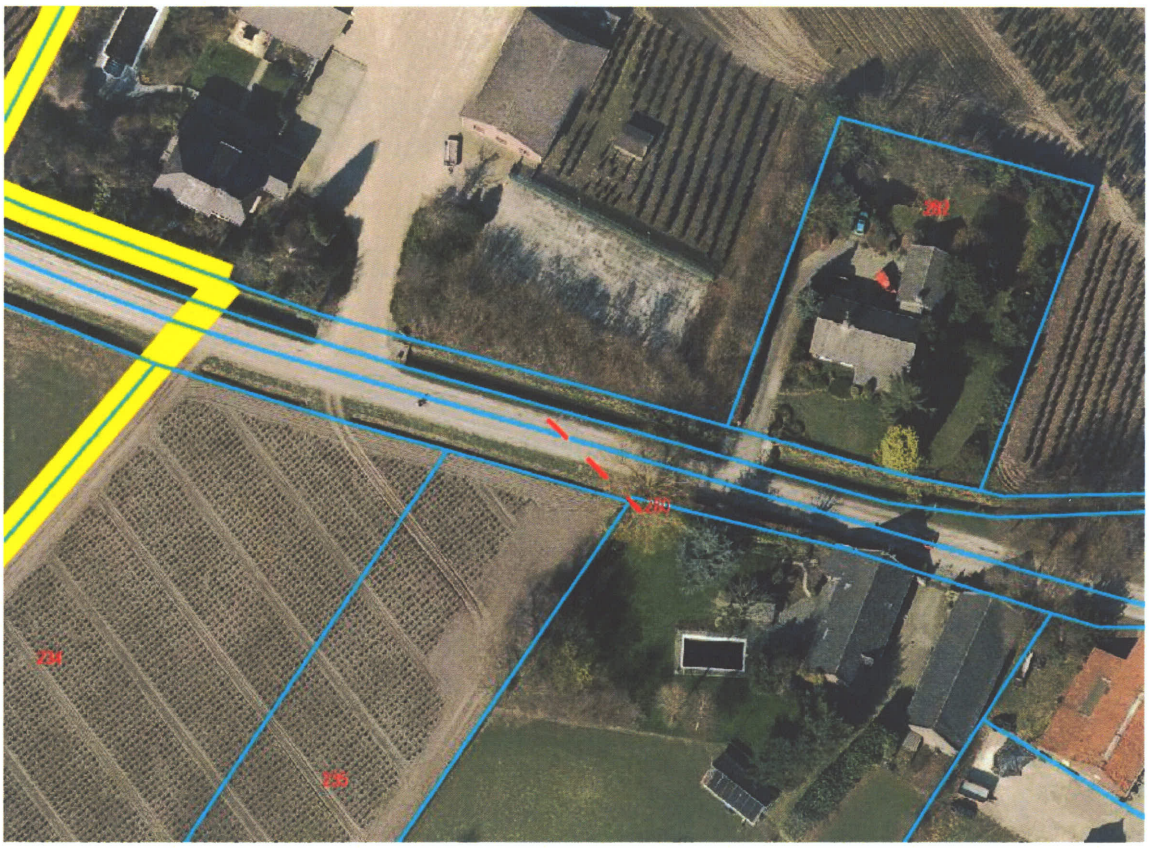


Gemeente Weert sectie W 239 (weg)

Gemeente Weert sectie W 240, 278, 370 (weg en bos)



Gemeente Weert sectie W 280 (weg)

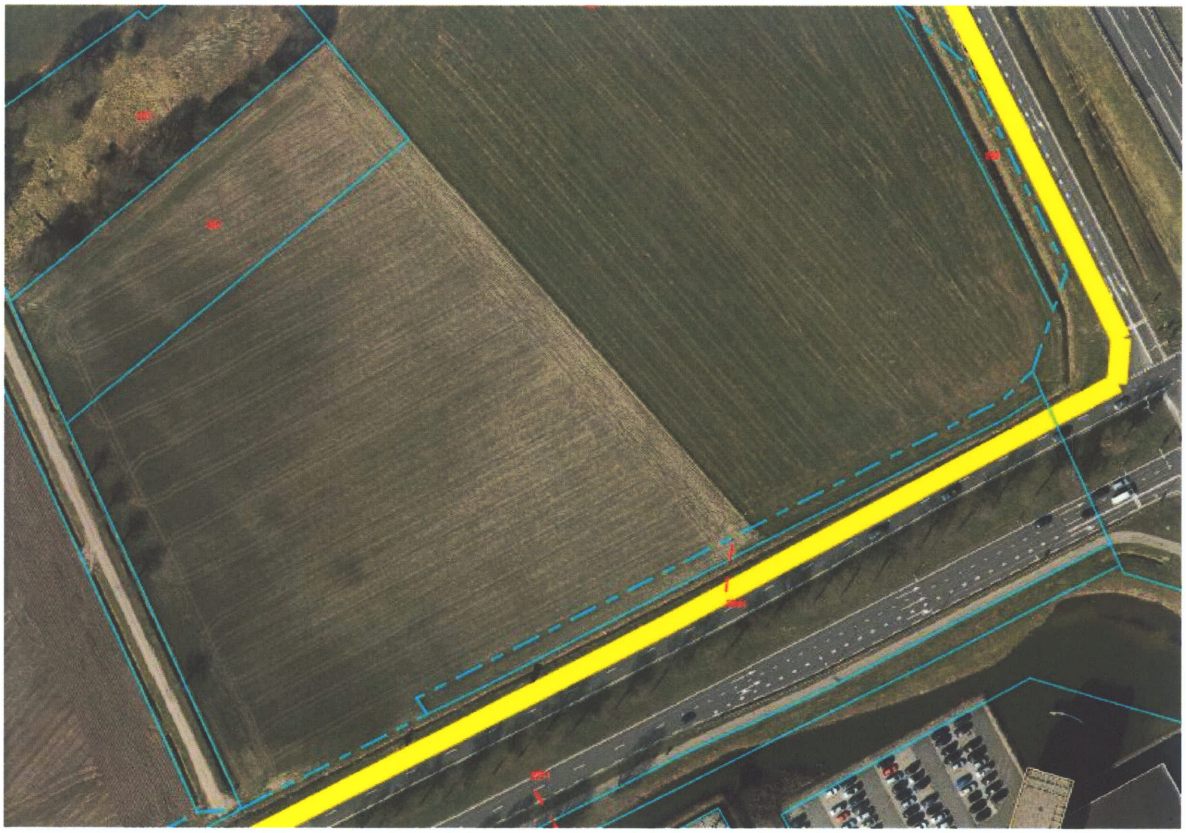


Gemeente Weert sectie W 303 (weg)

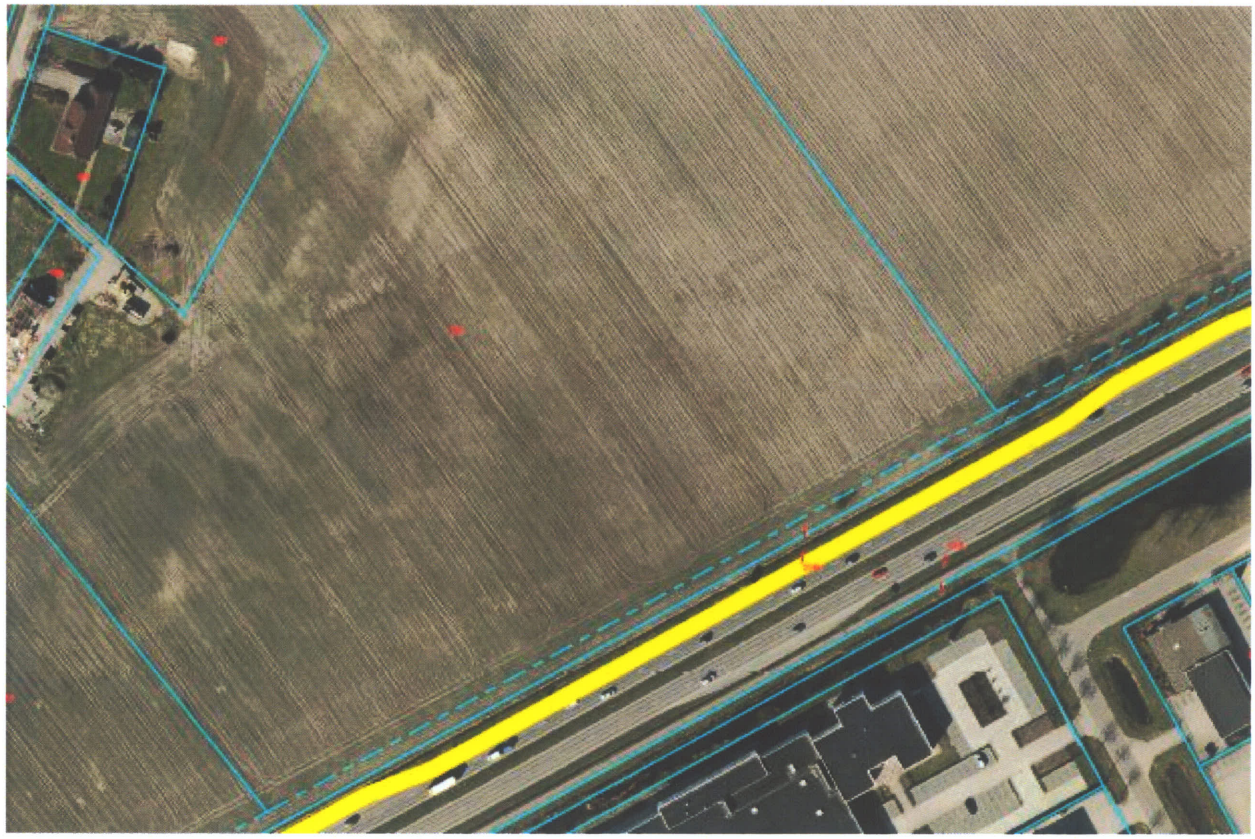
Gemeente Weert sectie W 414, 221, 222 (weg en bouwland)

Gemeente Weert sectie W 461 (weg)

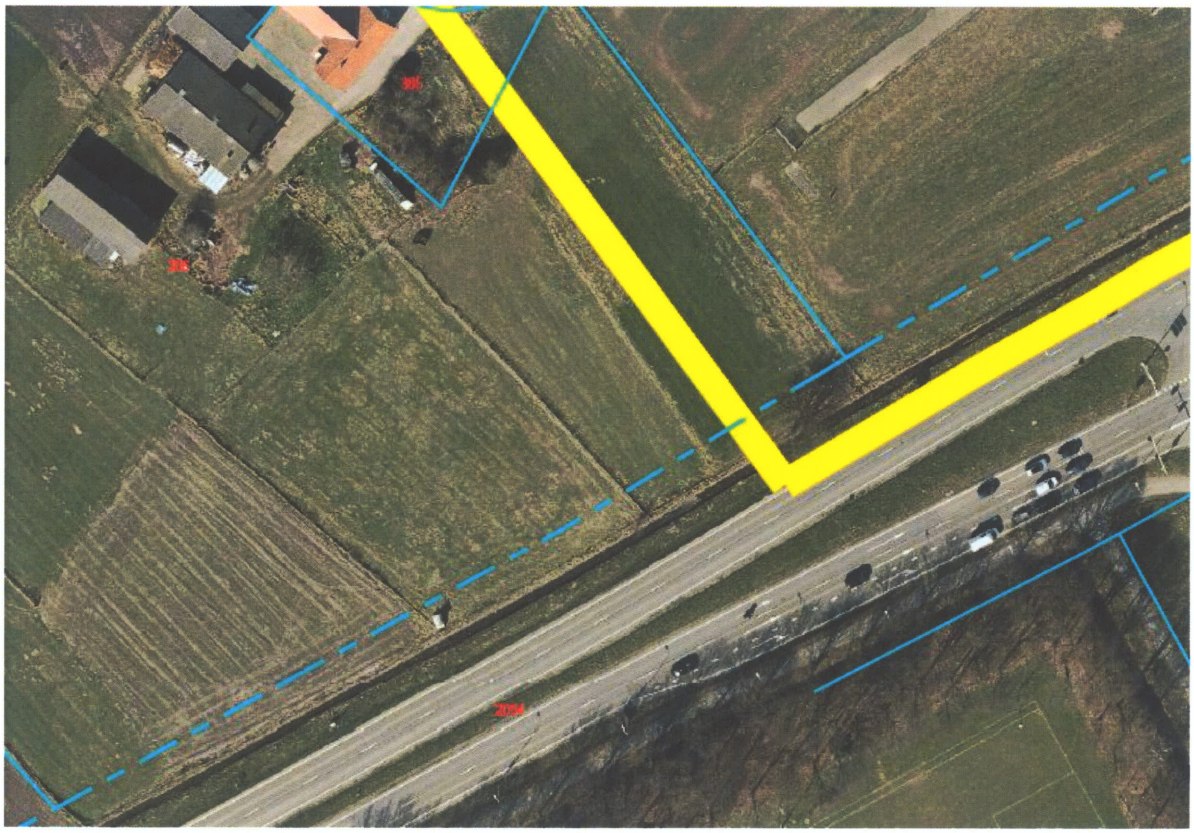
Gemeente Weert sectie W 2048 (berm)



Gemeente Weert sectie W 2049 (berm)



Gemeente Weert sectie W 2054 (berm)



Sint Sebastiaanskapelstraat 36 te Weert

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemmingen die de onroerende zaak in dit plan heeft gekregen zijn "Agrarisch Gebied" (art. 4), met deels de landschappelijke differentiatie "open gebied/akkercomplex" en de bestemming "agrarisch bouwblok" (art. 7) (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).
De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Momenteel ligt het plan ter goedkeuring bij de provincie. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Omschrijving object

Het betreft een agrarisch bedrijf met een woning met achterhuis en diverse opstallen.

2.1. Vrijstaande woning (langgevel boerderij), met een inhoud van 600 m³.
De woning is gedekt met pannen. Er is enig achterstallig onderhoud.
Het achterhuis met aanbouw heeft een inhoud van 210 m². Ook hier is achterstallig onderhoud.

2.2. Schuur met een afmeting van 420 m².
Het betreft een stierenschuur met berging, stenen muren met golfplaten dakbedekking. De inrichting is gedateerd en er is achterstallig onderhoud.

2.3. Werktuigenberging/potstal met een afmeting van 230 m².
De kopse kant is open. De berging heeft een golfplaten dakbedekking en houten wanden. Er is achterstallig onderhoud.

2.4. Schuur met een afmeting van 75 m².
De schuur heeft houten wanden, een betonnen vloer en een golfplaten dakbedekking.

Verder zijn er op het terrein diverse voorzieningen zoals een kuilplaat van beton en erfverharding.

3. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

4. Waardering

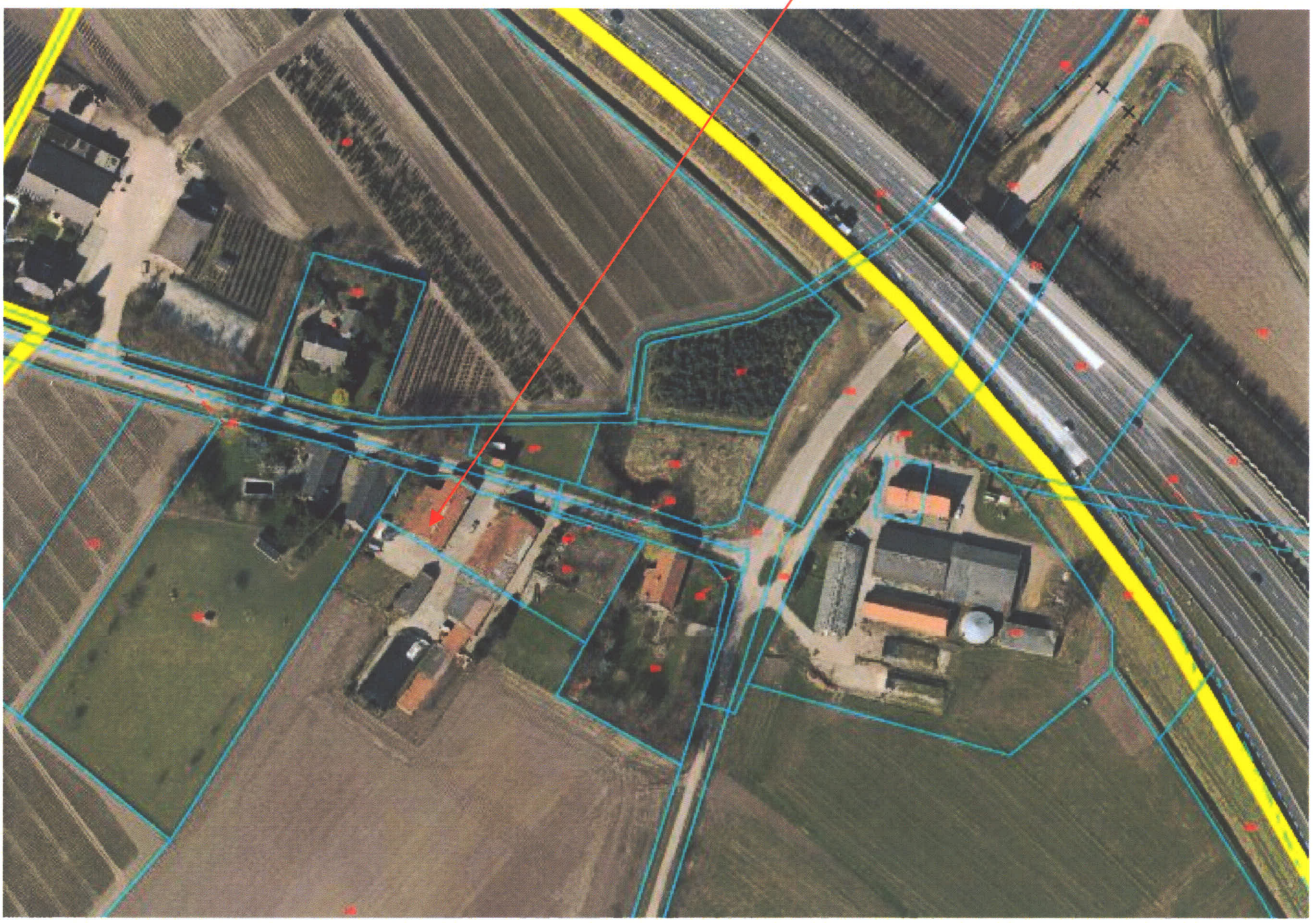
		WRO	BRO	Waarde
A.	Grond	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 2.391.144,00
B.	Opstallen	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub b	€ 166.250,00
C.	Rechten	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub c	€
D.	Sloopkosten	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub d	€ 53.500,00
	Totaal			**€ 2.610.894,00**

5. Foto's (zie bijlage)

Gemeente Weert - inbrengwaardetaxatie Kampershoek-Noord

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha							informatie	sub-totaal	waarde gebouw	waarde grond
Focus Diesdonk BV	245	2,6432										
Houtsestraat 33	244	3,2385										
5706 LR Helmond	237	0,2593							gebouw			
Object:	279	0,0715							overkant weg / woninkje			
St. Sebastianusstraat 36	243	3,5006							ged. erf, smalle strook			
	totaal	9,7131										
	Waardebepaling											
	ondergrond	500	m²	à	€	125,00	p/m²	=		€ 62.500,00		
	erf	9500	m²	à	€	25,00	p/m²	=		€ 237.500,00		
	grond	87131	m²	à	€	24,00	p/m²	=		€ 2.091.144,00		
	totaal grond											€ 2.391.144,00
	Gebouwen											
	woning	600	m³	à	€	125,00	p/m³	=		€ 75.000,00		
	achterhuis (14 x 15)	210	m²	à	€	200,00	p/m²	=		€ 42.000,00		
	schuur (14 x 30)	420	m²	à	€	50,00	p/m²	=		€ 21.000,00		
	werktuigenberging/potstal	230	m²	à	€	25,00	p/m²	=		€ 5.750,00		
	opslagschuur	75	m²	à	€	100,00	p/m²	=		€ 7.500,00		
	overige terreinvoorzieningen, kuilplaat, erfverharding									€ 15.000,00		
	totaal gebouwen										€ 166.250,00	
	Bijkomende kosten											
	sloop woning	600	m³	à	€	25,00	p/m³	=		€ 15.000,00		
	sloop opstallen	650	m²	à	€	50,00	p/m²	=		€ 32.500,00		
	sloop erfverharding	1200	m²	à	€	5,00	p/m²	=		€ 6.000,00		
	totaal									€ 53.500,00		
	Recapitulatie											
	grond								€ 2.391.144,00			
	opstal								€ 166.250,00			
	recht								€ -			
	sloop								€ 53.500,00			
	Totaal								**€ 2.610.894,00**			

Sint Sebastiaanskapelstraat 36



Sint Sebastiaanskapelstraat 36

Molenweg 95 te Weert

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemmingen die de onroerende zaak in dit plan heeft gekregen zijn "Agrarisch Gebied" (art. 4), met deels de landschappelijke differentiatie "open gebied/akkercomplex" en de bestemming "agrarisch bouwblok" (art. 7) (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).
De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Momenteel ligt het plan ter goedkeuring bij de provincie. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Omschrijving object
Het betreft een woning met achterhuis en diverse opstallen.

2.1. De woning met achterhuis is gebouwd in 1951.
De woning is voorzien van spouwmuren en heeft een betonfundering. Er is een kelder aanwezig.
Verder heeft de woning een pannen dakbedekking en 2 dakkapellen.
De woning heeft een inhoud van 475 m^3.
Het achterhuis heeft een oppervlakte van 130 m^2.

2.2. Rundveestal, bouwjaar 1970
Het betreft een stal met een afmeting van 325 m^2, geschikt voor 25 melkkoeien en 25 stuks jongvee op roosters.
De stal heeft een asbest golfplatendak, steunwanden, beschikt over mechanische ventilatie en heeft geen extra mestopslag.

2.3. Varkensstal, bouwjaar 1970
Het betreft een stal met een afmeting van 200 m^2.
De stal heeft een asbest golfplatendak, beschikt over mechanische ventilatie en heeft geen extra mestopslag.

2.4. Werktuigenberging, bouwjaar 1970
Het betreft een stal met een afmeting van 256 m^2.
Deze stal wordt gebruikt als opslag voor de landbouwvoertuigen. De nokhoogte bedraagt 3.75 meter

2.5. Kippenschuur, bouwjaar 1968
De schuur heeft een afmeting van 240 m^2.
De schuur heeft een gemetselde borstwering met houten wanden en een pannen dakbedekking.

2.6. Loods, bouwjaar 1972
Het betreft een stal met een afmeting van 150 m^2.
De loods is opgetrokken uit betonelementen, en heeft een golfplaten dakbedekking.

Verder is er op het terrein een ronde afgedekte mestsilo aanwezig, erfverharding en diverse voorzieningen.

3. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

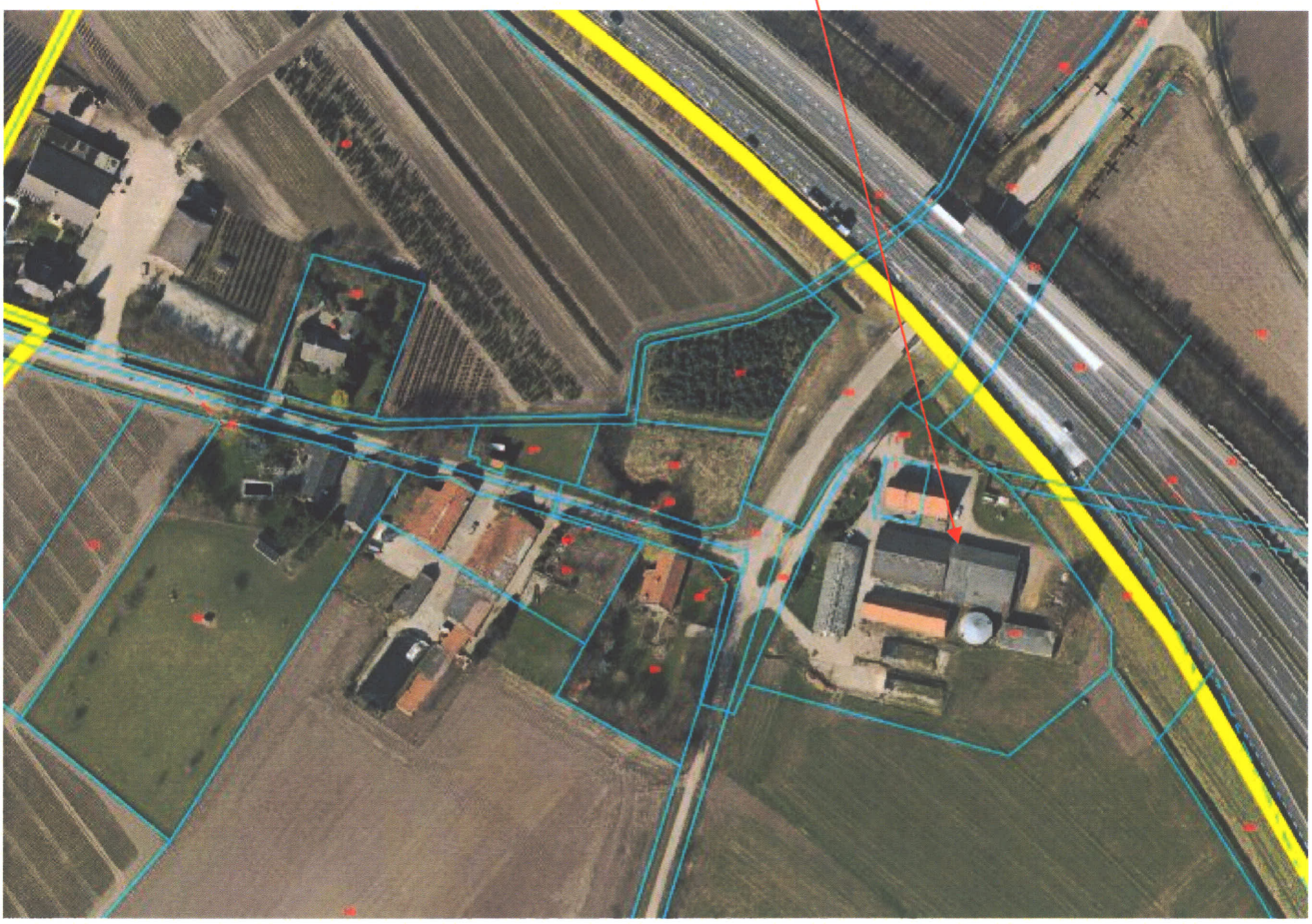
4. Waardering

		WRO	BRO	Waarde
A.	Grond	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 279.796,00
B.	Opstallen	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub b	€ 274.725,00
C.	Rechten	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub c	€ 52.000,00
D.	Sloopkosten	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub d	€ 88.625,00
	Totaal			**€ 695.146,00**

5. Foto's (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	sub-totaal	waarde gebouw	waarde grond
J.H.G. Stals	376	0,9225									
Molenweg 95	296	0,0329									
6003 NC Weert	totaal	0,9554									
	Waardebepaling										
	gronden	9054	m²	à	€ 24,00	p/m²	=		€ 217.296,00		
	gronden	500	m²	à	€ 125,00	p/m²	=		€ 62.500,00		
	totaal gronden										€ 279.796,00
	Gebouwen										
	woning	475	m³	à	€ 225,00	p/m³	=		€ 106.875,00		
	achterhuis	130	m²	à	€ 300,00	p/m²	=		€ 39.000,00		
	rundveestal	325	m²	à	€ 90,00	p/m²	=		€ 29.250,00		
	varkensstal	210	m²	à	€ 150,00	p/m²	=		€ 31.500,00		
	werktuigenberging	256	m²	à	€ 100,00	p/m²	=		€ 25.600,00		
	kippenschuur	240	m²	à	€ 62,50	p/m²	=		€ 15.000,00		
	loods	150	m²	à	€ 50,00	p/m²	=		€ 7.500,00		
	overige voorzieningen, mestsilo, erfverharding								€ 20.000,00		
	totaal gebouwen									€ 274.725,00	
	Bijkomende kosten										
	aankoopkosten woning							€ 27.000,00			
	verhuiskosten en weder-inrichting woning							€ 12.500,00			
	deskundigenkosten							€ 12.500,00			
	totaal rechten								€ 52.000,00		
	sloopkosten woning	475	m³	à	€ 25,00	p/m³	=	€ 11.875,00			
	sloopkosten excl. woning	1535	m²	à	€ 50,00	p/m³	=	€ 76.750,00			
	totaal sloop								€ 88.625,00		
	Recapitulatie										
	grond							€ 279.796,00			
	opstal							€ 274.725,00			
	recht							€ 52.000,00			
	sloop							€ 88.625,00			
	Totaal							**€ 695.146,00**			

Molenweg 95



Molenweg 95

Rakerstraat 4 te Weert

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemmingen die de onroerende zaak in dit plan heeft gekregen zijn "Agrarisch Gebied" (art. 4), met deels de landschappelijke differentiatie "open gebied/akkercomplex" en de bestemming "agrarisch bouwblok" (art. 7) (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).
De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Momenteel ligt het plan ter goedkeuring bij de provincie. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Omschrijving object

Het betreft een woning met achterhuis en diverse opstallen.

2.1 Vrijstaande woning met een inhoud van 743 m³.
De woning heeft een aangebouwde bijkeuken, stenen muren en is gedekt met pannen. Kunststof kozijnen met dubbele beglazing. De onderhoudstoestand is prima.
Het achterhuis heeft een inhoud van 175 m². Opgetrokken in spouwmuren, goed onderhouden.

2.2 Schuur met een afmeting van 144 m².

Verder zijn er op het terrein diverse voorzieningen.

3. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

4. Waardering

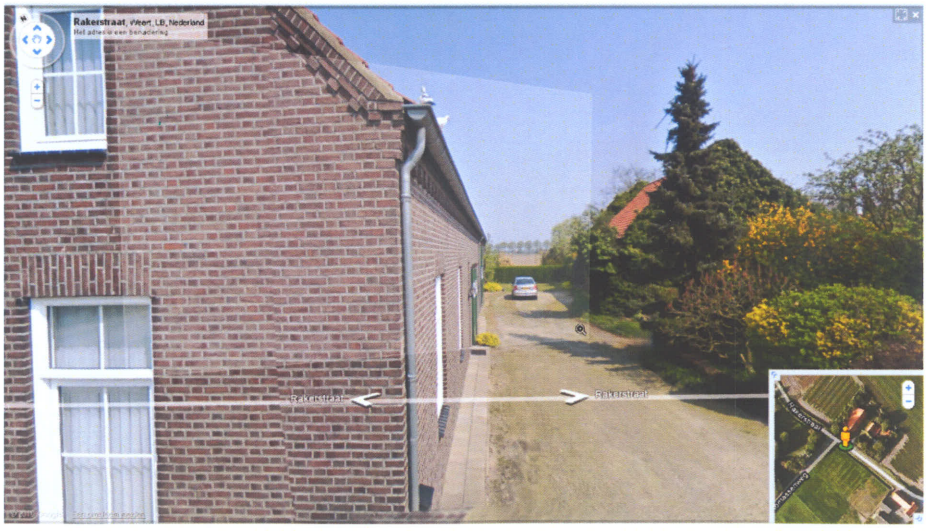
		WRO	BRO	Waarde
A.	Grond	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 749.048,00
B.	Opstallen	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub b	€ 265.000,00
C.	Rechten	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub c	€ 77.150,00
D.	Sloopkosten	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub d	
	Totaal			**€ 1.091.198,00**

5. Foto's (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	sub-totaal	waarde gebouw	waarde grond
M.P.H. Truijen	171	1,8627									
Rakerstraat 4											
6003 NN Weert											
	Waardebepaling										
	gronden	1000	m²	à	€ 250,00	p/m²	=		€ 250.000,00		
	gronden	1000	m²	à	€ 100,00	p/m²	=		€ 100.000,00		
	gronden	16627	m²	à	€ 24,00	p/m²	=		€ 399.048,00		
	totaal grond										€ 749.048,00
	Gebouwen										
	woning	740	m³	à	€ 225,00	p/m³	=		€ 166.500,00		
	achterhuis	175	m²	à	€ 300,00	p/m²	=		€ 52.500,00		
	schuur	144	m²	à	€ 250,00	p/m²	=		€ 36.000,00		
	overige voorzieningen								€ 10.000,00		
	totaal gebouwen									€ 265.000,00	
	Bijkomende kosten										
	aankoopkosten 9% van € 485.000,--							€ 43.650,00			
	verhuiskosten							€ 11.000,00			
	onvoorzien							€ 10.000,00			
	deskundige kosten							€ 12.500,00			
	totaal recht							€ 77.150,00			
	Recapitulatie										
	grond							€ 749.048,00			
	opstal							€ 265.000,00			
	recht							€ 77.150,00	incl. desk.kosten		
	Totaal							**€ 1.091.198,00**			

Rakerstraat 4

Rakerstraat 4



Omschrijving percelen Gemeente Weert sectie W nr. 164 en W 395

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die de percelen in dit plan hebben gekregen is "Agrarisch Gebied" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).
De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg)

Gemeente Weert sectie W nr.164 ged., groot	0.26.82 ha
Gemeente Weert sectie W nr.395 ged., groot	0.07.22 ha
Totaal groot	0.34.04 ha

3. Omschrijving object
Beide percelen, in gebruik als bouwland, zijn aansluitend gelegen aan de Heerweg te Weert.

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

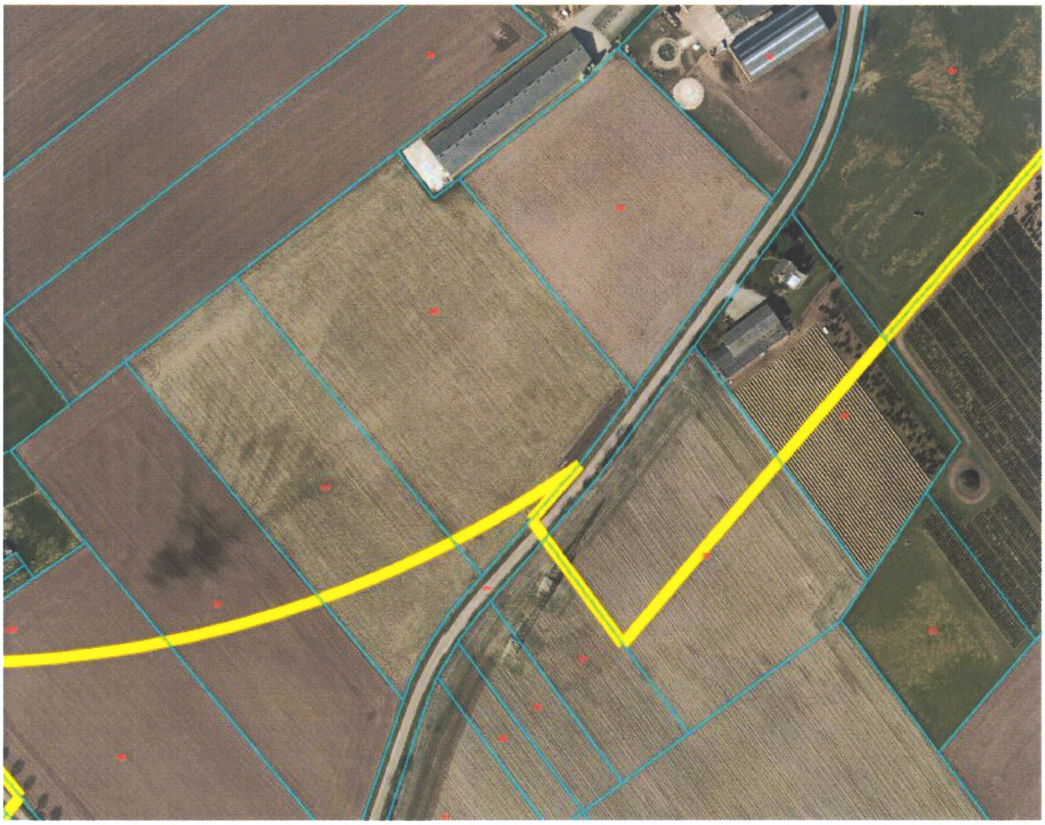
5. Waardering grond:

perceel	oppervlakte/ha	WRO	BRO	Waarde
Weert W 164 ged.	0.26.82	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 64.368,00
Weert W 395 ged.	0.07.22	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 17.328,00
Totaal	**0.34.04**			**€ 81.696,00**

6. Foto (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	waarde grond
A.M.B.F. Kruijs-Konings	164 ged.	0,2682							
Geenestraat 15	395 ged.	0,0722							
6031 VM Weert	totaal	0,3404							
	Waardebepaling								
	grond	3404	m²	à	€ 24,00	p/m²	=		€ 81.696,00

Gemeente Weert sectie W 164 en 395



Omschrijving perceel Gemeente Weert sectie W nr. 165

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die de percelen in dit plan hebben gekregen is "Agrarisch Gebied" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).
De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Momenteel ligt het plan ter goedkeuring bij de provincie. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg)
Gemeente Weert sectie W nr.165 ged., groot 0.71.37 ha

3. Omschrijving object
Het perceel, in gebruik als bouwland, is gelegen aan de Heerweg te Weert.

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

5. Waardering grond:

perceel	oppervlakte/ha	WRO	BRO	Waarde
Weert W 165 ged.	0.71.37	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 171.288,00

6. Foto (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	waarde grond
A.E.P.M. Terium cs	165 ged.	0,7137							
Molenweg 59									
6031 RC Nederweert									
	Waardebepaling								
	grond	7137	m²	à	€ 24,00	p/m²	=		€ 171.288,00

Gemeente Weert W 165

Omschrijving percelen Gemeente Weert sectie W nr. 166 en W 403

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die de percelen in dit plan hebben gekregen is "Agrarisch Gebied" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).
De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg)

Gemeente Weert sectie W nr. 166 ged.,	groot	2.40.92 ha
Gemeente Weert sectie W nr. 403,	groot	4.29.40 ha
Totaal groot		6.70.32 ha

3. Omschrijving object
Perceel Weert W 166 is gelegen aan de Heerweg en de Neelenweg.
Perceel Weert W 403 is gelegen aan de Neelenweg.
De percelen, in gebruik als bouwland, zijn aansluitend gelegen maar doorsneden door de Neelenweg.

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

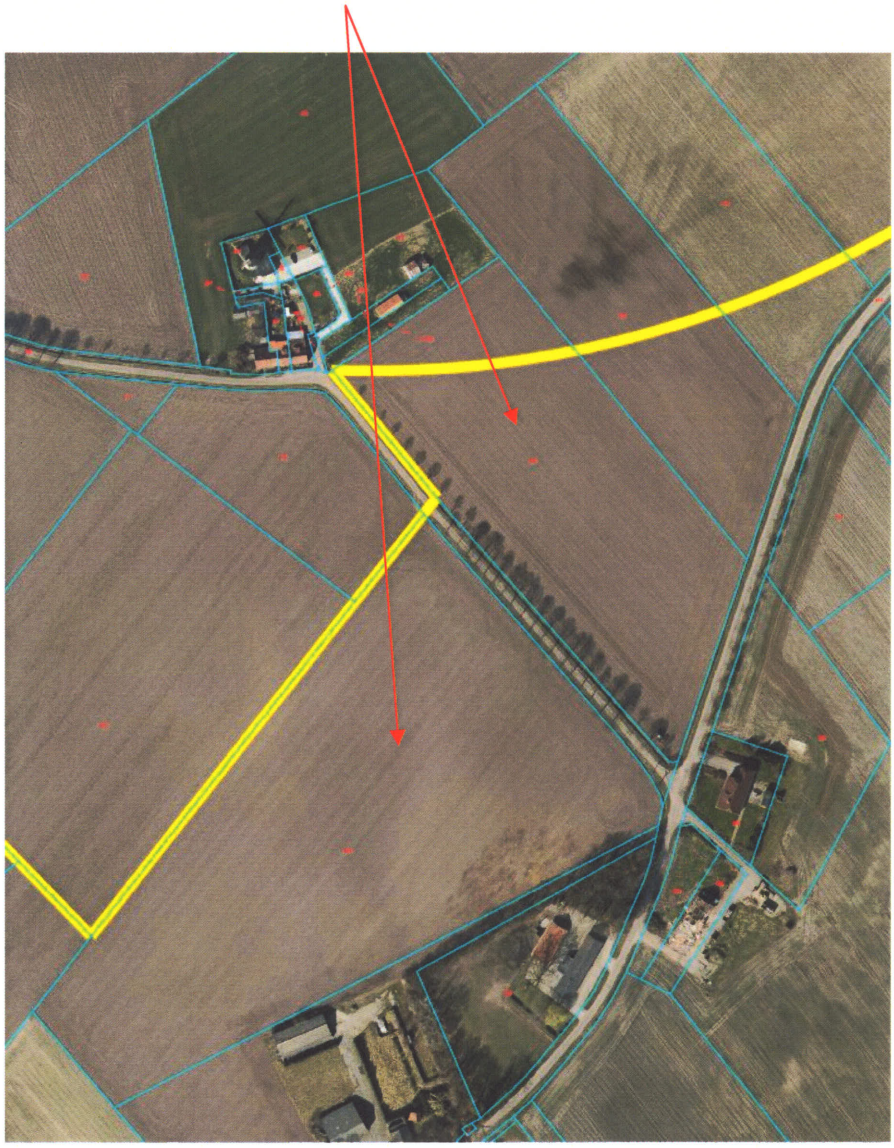
5. Waardering grond:

perceel	oppervlakte/ha	WRO	BRO	Waarde
Weert W 166 ged.	2.40.92	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 578.208,00
Weert W 403	4.29.40	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 1.030.560,00
Totaal	**6.70.32**			**€ 1.608.768,00**

6. Foto (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	waarde grond
Kinderen v.d. Boogaert	166 ged.	2,4092							
p/a Thornstraat 159	403	4,2940							
6004 JS Weert	totaal	6,7032							
	Waardebepaling								
	grond	67032	m²	à	€ 24,00	p/m²	=		€ 1.608.768,00

Gemeente Weert W 166 ged. en W 403



Omschrijving percelen Gemeente Weert sectie W nr. 170, 214 en 281

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die de percelen in dit plan hebben gekregen is "Agrarisch Gebied" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).
De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Momenteel ligt het plan ter goedkeuring bij de provincie. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg)

Gemeente Weert sectie W nr. 170,	groot	0.08.41 ha
Gemeente Weert sectie W nr. 214,	groot	0.02.32 ha
Gemeente Weert sectie W nr. 281 ged.,	groot	0.11.07 ha
Totaal groot		0.21.80 ha

3. Omschrijving object
De percelen zijn in gebruik als watergang. Perceel W 170 grenst aan de Rakerstraat, perceel W 214 aan de Heerstraat en perceel W 281 ged. grenst aan de Sint Sebastiaanskapelstraat.

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

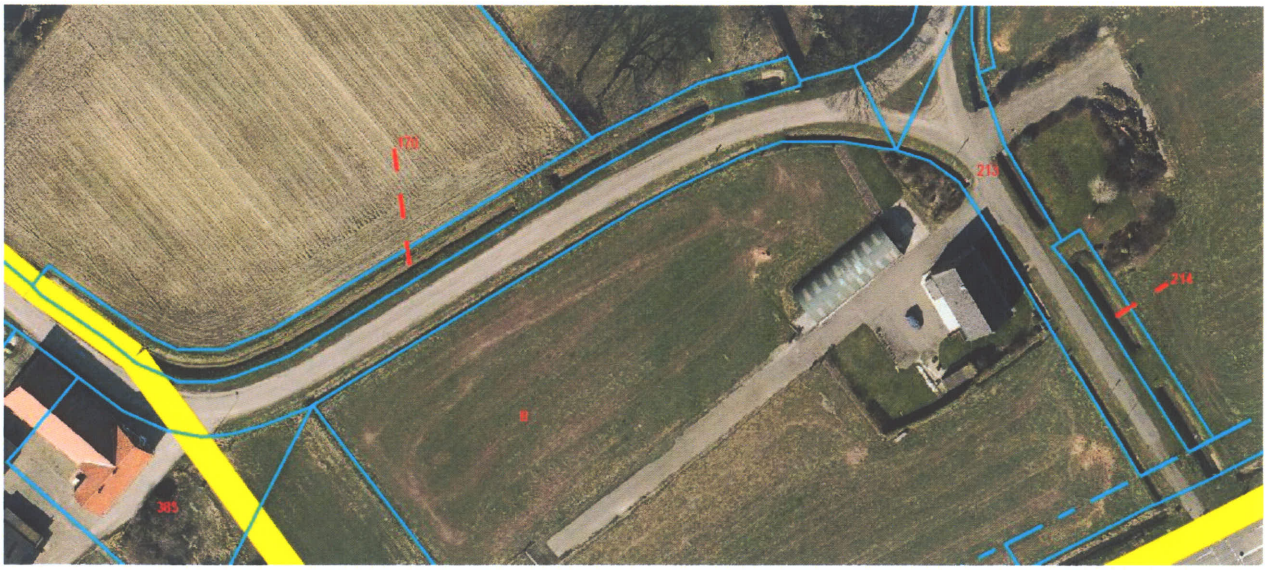
5. Waardering grond:

perceel	oppervlakte/ha	WRO	BRO	Waarde
Weert W 170	0.08.41	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 20.184,00
Weert W 214	0.02.32	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 5.568,00
Weert W 281	0.11.07	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 1,00
Totaal	**0.21.80**			**€ 25.753,00**

6. Foto's (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	waarde grond
Waterschap Peel en Maas	170	0,0841			c				
Drie Decembersingel 46	214	0,0232			c				
5921 AC Venlo	281 ged.	0,1107			w/w				
	totaal	0,2180							
	Waardebepaling								
	grond	1073	m²	à	€ 24,00	p/m²	=		€ 25.752,00
	waterloop	1107	m²		€ 1,00				€ 1,00
									€ 25.753,00

Gemeente Weert sectie W 170 en 214



Gemeente Weert sectie W 281ged.

Omschrijving percelen Gemeente Weert sectie W nr. 173, 174 en 175

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die de percelen in dit plan hebben gekregen is "Agrarisch Gebied" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).
De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg)

Gemeente Weert sectie W nr. 173,	groot	0.16.96 ha
Gemeente Weert sectie W nr. 174,	groot	1.07.54 ha
Gemeente Weert sectie W nr. 175 ged.,	groot	0.46.23 ha
Totaal groot		1.70.73 ha

3. Omschrijving object
De percelen zijn in gebruik als bouwland. Ze zijn aaneengesloten gelegen aan de Rakerstraat. Perceel Weert W 175 valt gedeeltelijk binnen het bestemmingsplan. De percelen W 174 en W 173 liggen geheel binnen het plan.

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

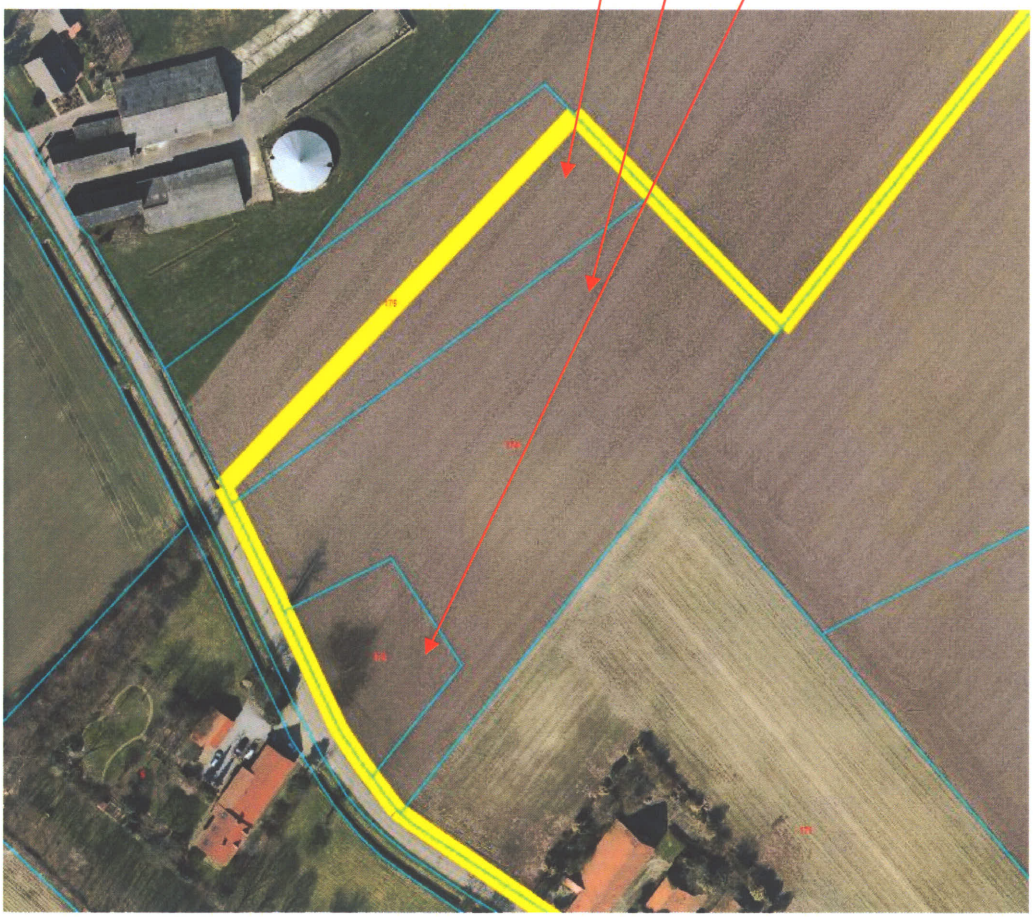
5. Waardering grond:

perceel	oppervlakte/ha	WRO	BRO	Waarde
Weert W 173	0.16.96	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 40.704,00
Weert W 174	1.07.54	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 258.096,00
Weert W 175 ged.	0.46.23	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 110.952,00
Totaal	**1.70.73**			**€ 409.752,00**

6. Foto (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	waarde grond
A.C.M. Hanssen cs	173	0,1696							
Demerstraat 25	174	1,0754							
6039 EM Stramproy	175 ged.	0,4623							
	totaal	1,7073							
	Waardebepaling								
	grond	17073	m²	à	€ 24,00	p/m²	=		€ 409.752,00

Gemeente Weert sectie W nrs. 175, 174 en 173 ged.



Omschrijving perceel Gemeente Weert sectie W nr. 226

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die de percelen in dit plan hebben gekregen is "Agrarisch Gebied" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).
De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg)
Gemeente Weert sectie W nr. 226 ged., groot 0.51.88 ha.

3. Omschrijving object
Het perceel, in gebruik als tuingrond, is gelegen aan de Heerweg te Weert.

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

5. Waardering grond:

perceel	oppervlakte/ha	WRO	BRO	Waarde
Weert W 226 ged.	0.51.88	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 124.512,00

6. Foto (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	waarde grond
G.P. Kessels / J.M. Saes	226	0,5188							
Heerweg 24									
6003 NP Weert									
	Waardebepaling								
	grond	5188	m²	à	€ 24,00	p/m²	=		€ 124.512,00

Gemeente Weert sectie W 226

Omschrijving percelen Gemeente Weert sectie W nr. 242, 299, 368 en 369, 2038

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die de percelen in dit plan hebben gekregen is "Agrarisch Gebied" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).
De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg)

Gemeente Weert sectie W nr. 242,	groot	0.01.32 ha
Gemeente Weert sectie W nr. 299,	groot	0.02.83 ha
Gemeente Weert sectie W nr. 369,	groot	0.06.20 ha
Gemeente Weert sectie W nr. 368 ged.,	groot	0.19.65 ha
Gemeente Weert sectie W nr. 2038 ged.,	groot	0.01.75 ha
Totaal groot		0.31.75 ha

3. Omschrijving object
Het perceel Weert W 299 is gelegen ter hoogte van de Ringbaan-Noord.
Het perceel Weert W 242 is gelegen op de hoek Molenweg en Sint Sebastiaanskapelstraat.
De percelen Weert W 368 en 369 maken onderdeel uit van de Molenweg.
De percelen zijn in gebruik als weg of berm. Perceel Weert W 368 maakt onderdeel uit van een tunnel.

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

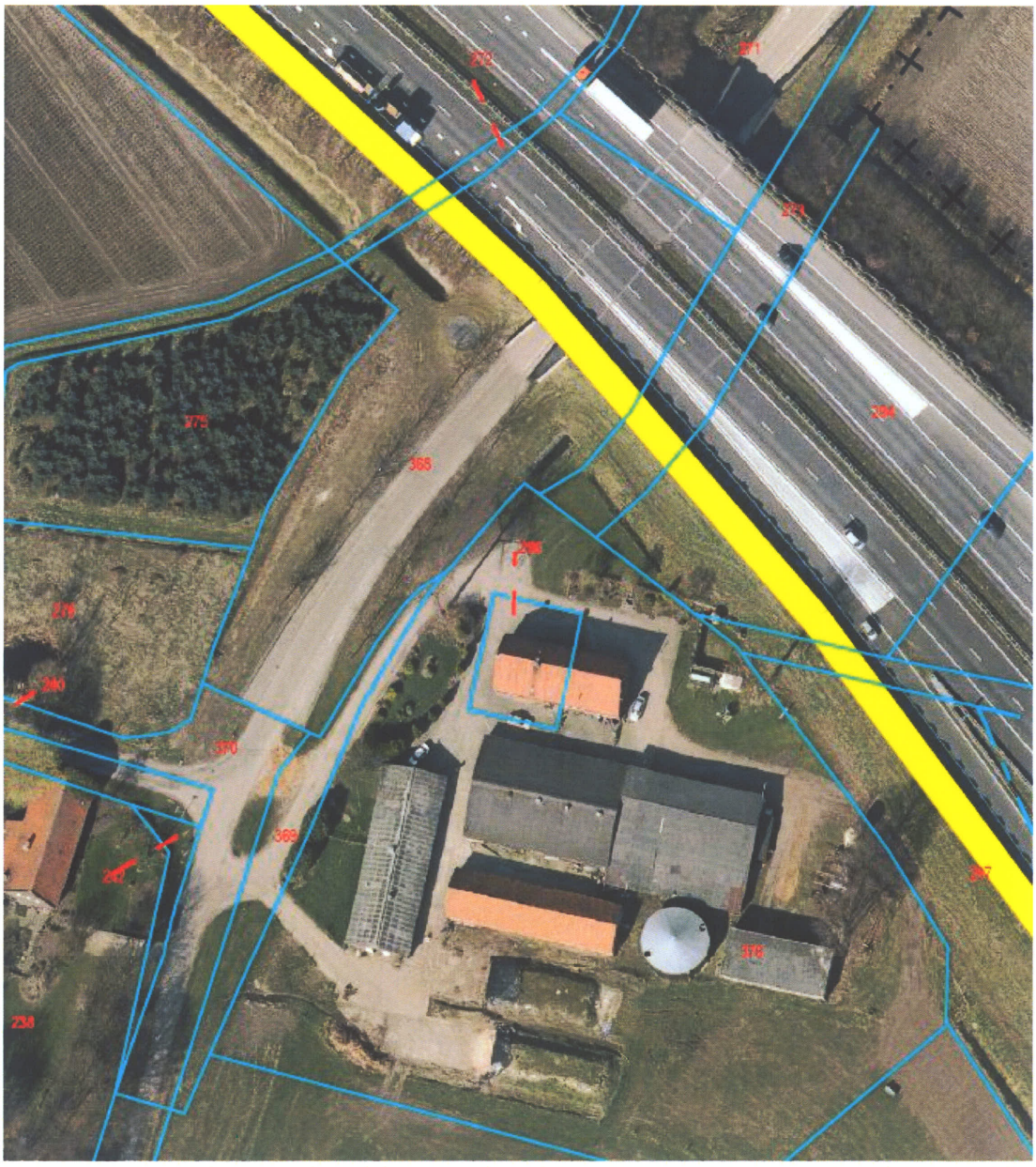
5. Waardering grond:

perceel	oppervlakte/ha	WRO	BRO	Waarde
Weert W 242	0.01.32	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 3.168,00
Weert W 299	0.02.83	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 6.792,00
Weert W 369	0.06.20	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 14.880,00
Weert W 368 ged.	0.19.65	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 1,00
Weert W 2038 ged.	0.01.75	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 1,00
Totaal	**0.31.75**			**€ 24.842,00**

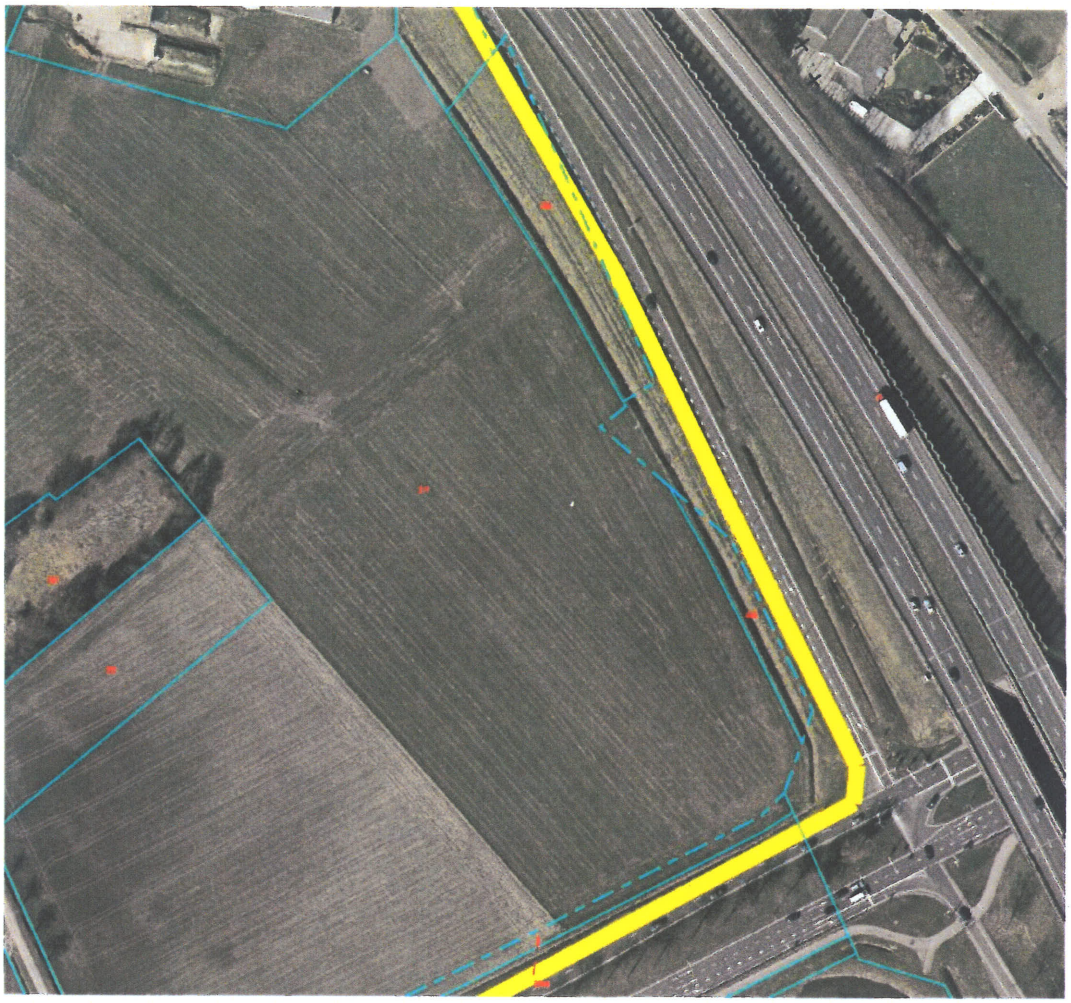
6. Foto's (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	waarde grond
De Staat	242	0,0132							
Stationsplein 3	299	0,0283							
4811 BB Breda	369	0,0620							
	368 ged.	0,1965							
	2038 ged.	0,0175							
	totaal	0,3175							
	Waardebepaling								
	grond	1035	m²	à	€	24,00	p/m²		€ 24.840,00
	tunnel / berm	2140	m²						€ 2,00
									€ 24.842,00

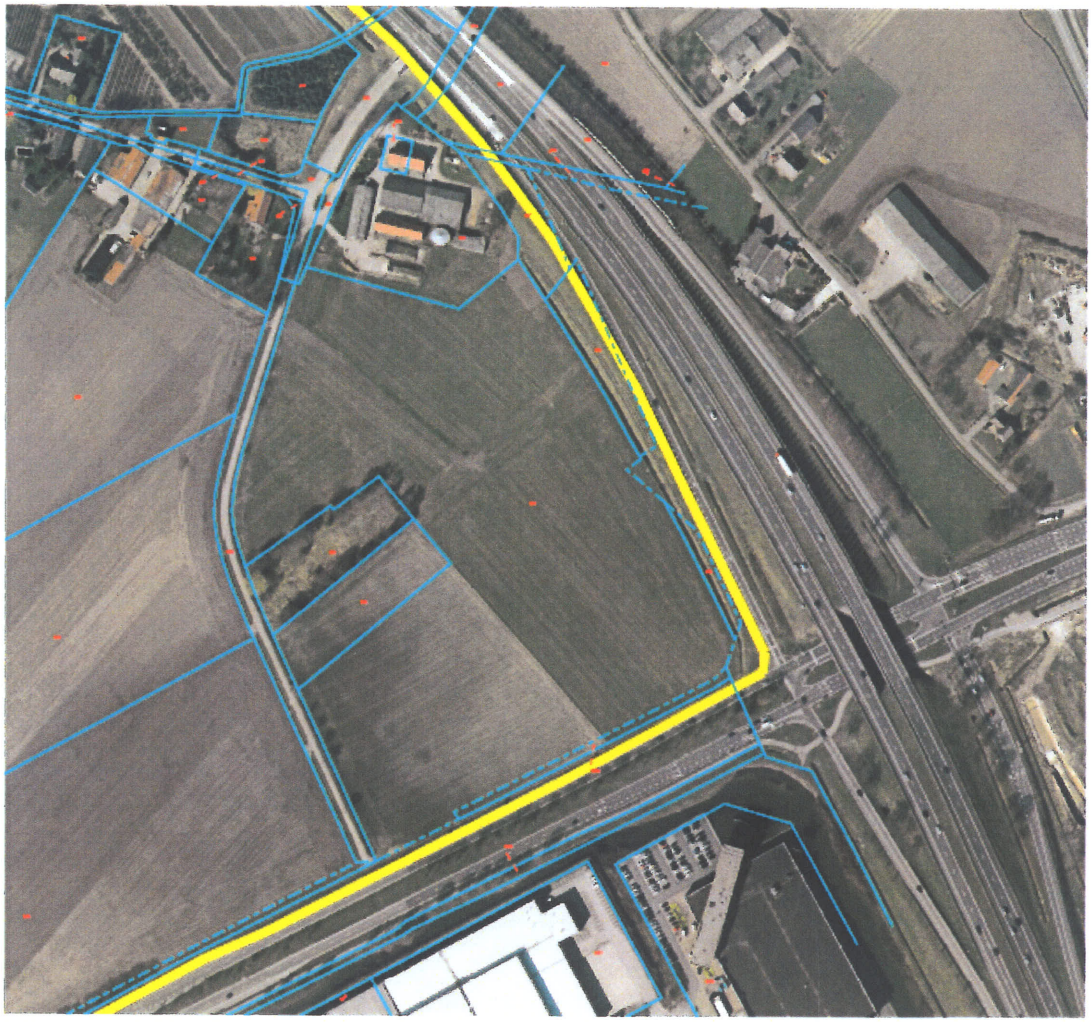
Weert sectie W 368, 369 en 242



Weert sectie W 299



Weert sectie W 2038 ged.



Omschrijving percelen Gemeente Weert sectie W nr. 246

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die het perceel in dit plan heeft gekregen is "Agrarisch Gebied" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2). De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg).
Gemeente Weert sectie W nr. 246, groot 6.38.29 ha.

3. Omschrijving object
Het betreft een langgerekt perceel, gelegen langs de Ringbaan-Noord en aan de Molenweg te Weert. Het perceel, in gebruik als bouwland, valt geheel binnen het bestemmingsplan.

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

5. Waardering grond:

perceel	oppervlakte/ha	WRO	BRO	Waarde
Weert W 246 ged.	2.08.29	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 499.896,00
Weert W 246 ged.	4.30.00	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€1.032.000.00
Totaal W 246	6.38.29			€1.531.896,00

6. Foto (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	waarde grond
Heesmans beheer bv	246	6,3829							
Houtsestraat 33									
5706 LR Helmond									
	Waardebepaling								
	grond	63829	m²	à	€ 24,00	p/m²	=		€ 1.531.896,00

Gemeente Weert sectie W 246

Omschrijving percelen Gemeente Weert sectie W nr. 302 en 377

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die de percelen in dit plan hebben gekregen is "Agrarisch Gebied" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).
De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg).

Gemeente Weert sectie W nr. 302, groot	0.40.99 ha
Gemeente Weert sectie W nr. 377, groot	6.28.25 ha
Totaal groot	6.69.24 ha

3. Omschrijving object
Perceel Weert 302 is gelegen aan de Molenweg, als een geheel met perceel Weert W 377.
Weert W 377 is eveneens gelegen aan de Molenweg alsmede aan de Ringbaan-Noord.
Beide percelen zijn in gebruik als bouwland en liggen geheel binnen het bestemmingsplan.

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

5. Waardering grond:

perceel	oppervlakte/ha	WRO	BRO	Waarde
Weert W 302	0.40.99	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 98.376,00
Weert W 377 ged.	1.98.25	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 475.800,00
Weert W 377 ged.	4.30.00	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 1.032.000,00
Totaal	**6.69.24**			**€ 1.606.176,00**

6. Foto (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	waarde grond
Planburo Brabant bv	302	0,4099							
Doctor Cuyperslaan 64	377	6,2825							
5623 BB Eindhoven	totaal	6,6924							
	Waardebepaling								
	grond	66924	m²	à	€ 24,00	p/m²	=		€ 1.606.176,00

Luchtfoto Weert W 302 en 377

Omschrijving percelen Gemeente Weert sectie W nr. 385 en 386

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die de percelen in dit plan hebben gekregen is "Agrarisch Gebied" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).
De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg).

Gemeente Weert sectie W nr. 385 ged., groot	0.01.75 ha
Gemeente Weert sectie W nr. 386 ged., groot	0.16.97 ha
Totaal groot	0.18.72 ha

3. Omschrijving object
Het perceel Weert W 385 ged. is gelegen aan de Rakerstraat, en voor een klein gedeelte gelegen binnen het bestemmingsplan. Het is aansluitend gelegen aan perceel Weert W 386.
Perceel Weert W 386 ged. is gelegen langs de Ringbaan-Noord te Weert en ontsloten via de Rakerstraat en de Thomassenweg. De percelen zijn in gebruik als bouwland.

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

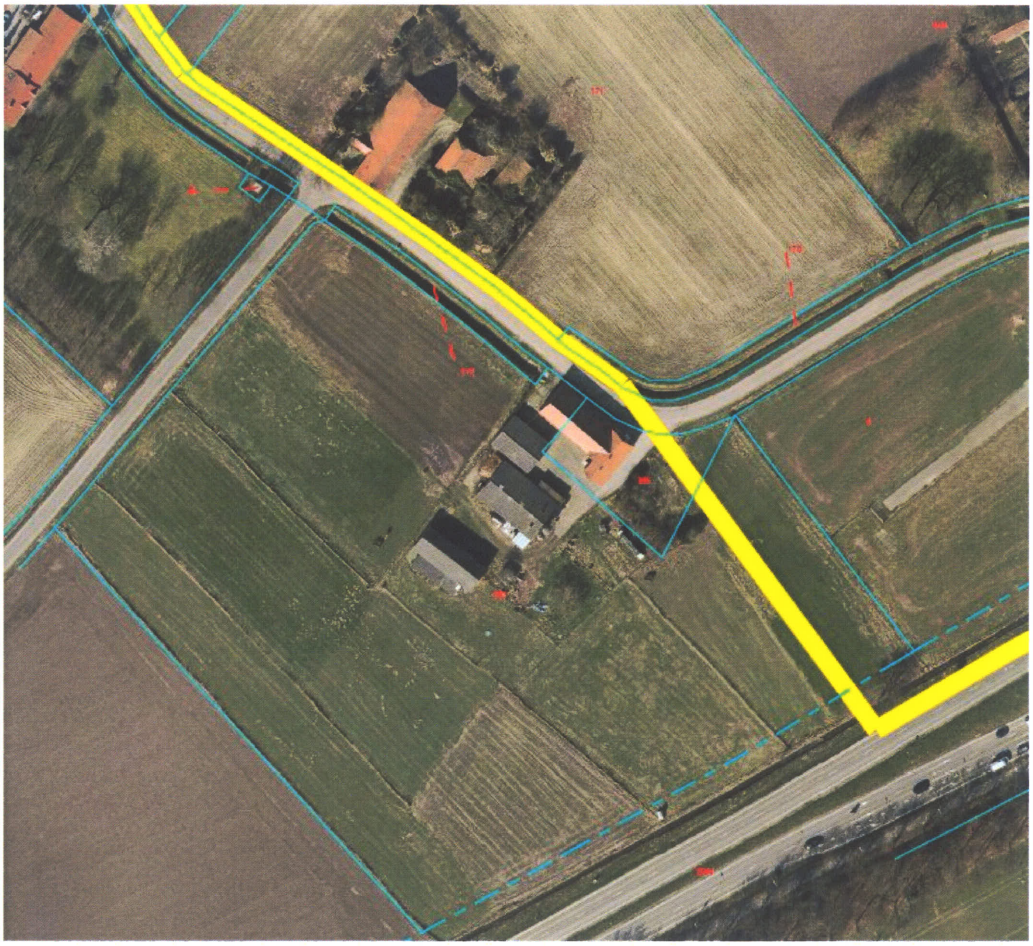
5. Waardering grond:

perceel	oppervlakte/ha	WRO	BRO	Waarde
Weert W 385 ged.	0.01.75	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 4.200,00
Weert W 386 ged.	0.16.97	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 40.728,00
Totaal	**0.18.72**			**€ 44.928,00**

6. Foto (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	waarde grond
H.T.G.L. Saes cs	385 ged.	0,0175							
Rakerstraat 1	386 ged.	0,1697							
6003 NM Weert	totaal	0,1872							
	Waardebepaling								
	grond	1872	m²	à	€ 24,00	p/m²	=		€ 44.928,00

Weert sectie W 385 en 386



Omschrijving perceel Gemeente Weert sectie W nr. 415

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die het perceel in dit plan heeft gekregen is "Agrarisch Gebied" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2). De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg).
Gemeente Weert sectie W nr. 415, groot 0.00.23 ha

3. Omschrijving object
Het perceel Weert W 415 is gelegen aan de Heerweg te Weert.
Het betreft de ondergrond voor energievoorziening.

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

5. Waardering grond

perceel	oppervlakte/ha	WRO	BRO	Waarde
Weert W 415	0.00.23	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 552,00

6. Foto (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	waarde grond
NV Stedin Netten Weert	415	0,0023							
Rochussenstraat 200									
3015 EK Rotterdam									
	Waardebepaling								
	grond	23	m²	à	€ 24,00	p/m²	=		€ 552,00

Weert sectie W 415

Omschrijving perceel Gemeente Weert sectie W nr. 2052

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die het perceel in dit plan heeft gekregen is "Agrarisch Gebied" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2). De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Momenteel ligt het plan ter goedkeuring bij de provincie. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg)
Gemeente Weert sectie W nr. 2052, groot 0.51.72 ha

2. Omschrijving object
Bovenstaand perceel is als berm gelegen.

3. Toelichting rechten (indien van toepassing)

- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

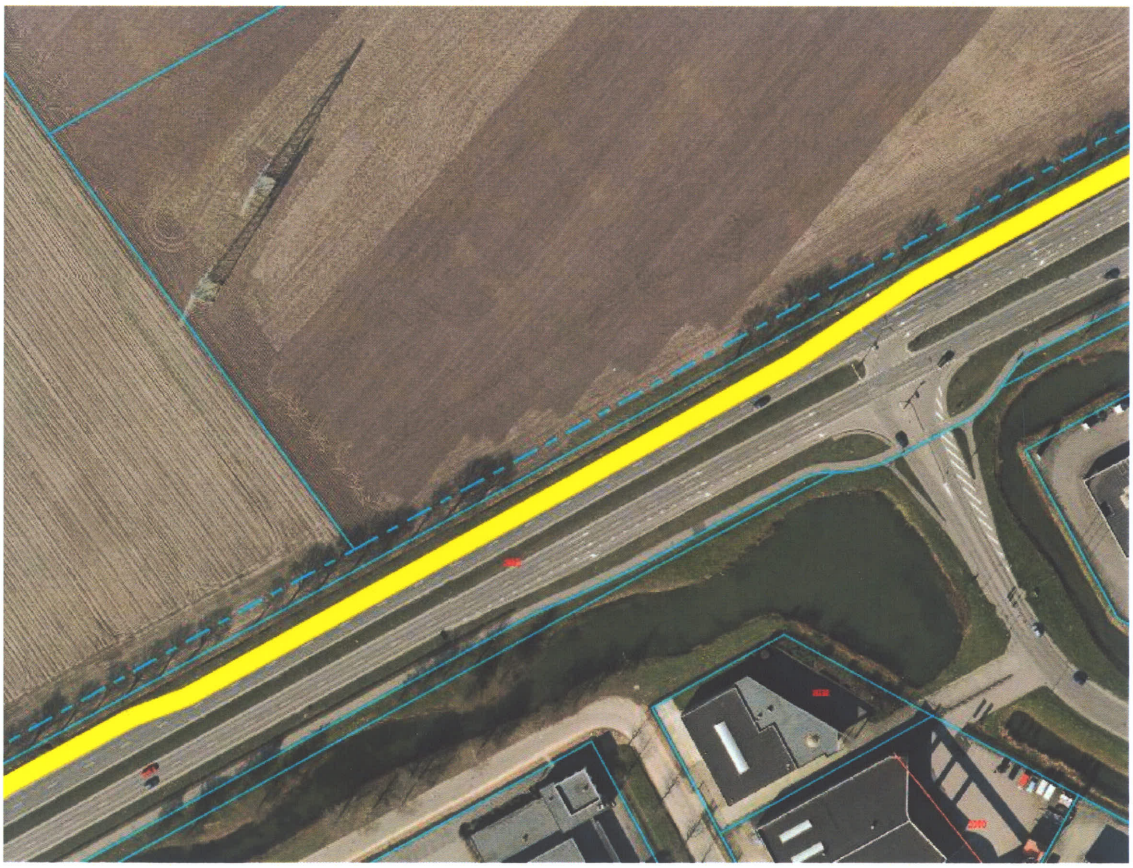
4. Waardering grond:

perceel	oppervlakte/ha	WRO	BRO	Waarde
Weert sectie W 2052	0.51.72 ha	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 1,00

5. Foto (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha						informatie	waarde grond
Provincie Limburg	2052	0,5172							€ 1,00
	Waardebepaling								
	weg/berm	5172	m^2						€ 1,00

Gemeente Weert sectie W 2052 (berm)



Bijlage 3

lijst van ter beschikking gestelde informatie door de gemeente Weert

Informatie verkregen van de gemeente Weert BIJLAGE 3

Informatie cd 1 (8-9-2010)

Preconcept nieuw Bp
- inhoudregels
- Kampershoek-Noord CC01-T01
- Kampershoek-Noord v01-AO
- regels

Vigerende bestemmingsplan
- Kaart Bedrijventerrein Kampershoek-Noord
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Kampershoek-Noord vastgesteld op 3 juli 2003, goedgekeurd door GS 10-2-2004

Luchtfoto – kadastrale kaart
Voorwaarden aanbesteding

Informatie cd 2

Definitief beeldkwaliteitplan 2007
Exploitatie (Aanwending, gebied, jaarschijven, Samenvatting, uitgangspunten)
Inrichting (Kampershoek dwg-tekening, lijst percelen, Ruimtegebruikkaart versie 4 aug. 2010, totaaloverzicht)
Klic (met 61 files)
Plan van aanpak d.d. 17 mei 2010
Schadeloosstellingen (met 13 files)
Structuurvisie (Meerjareninvesteringsplan, Structuurvisie fase-1)
Uitgiftebeleid (Grondprijsbeleid samenvatting)
Verhouding bruto netto (d.d. 6 okt. 2010)
Voortgezetgebruik (d.d. 6 okt. 2010)

Informatie uit archief van de gemeente Weert

Raadplegen van dossiers voor bouwvergunningen en dossiers voor milieuvergunningen

Informatie d.d. 28-11-2010

- aanwending
- begroting
- 10-454 Fasering Kampershoek-Noord versie D 2-11-2010
- Advies St. Antoniusmolen Laar augustus 2008

Informatie d.d. 10-01-2011 Voorontwerp bestemmingsplan *vrijgegeven voor vooroverleg 14-12-2010*

- bp Kampershoek-Noord 2010
- bp Kampershoek-Noord 2010 VO01 toelichting
- bp Kampershoek-Noord 2010 VO01 plankaart
- bp Kampershoek-Noord 2010 VO01 regels bijlagen
- bp Kampershoek-Noord 2010 VO01 regels

Informatie d.d. 12-01-2011

- Eigendomsoverzicht Kampershoek Noord gewijzigd 12 januari
- Nieuwe oppervlakte ivm grenswijzigingen

Nadere informatie d.d. 13 -01-2011

- Hoeveelheden fase 1 tm 7
- Hoeveelheden fase 0_1

- 11-016 Ruimtegebruikskaart Totaal Versie B d.d. 12-01-2011
- 3037940 advies definitief (planschaderapport)

Informatie d.d. 14-01-2011 *Betr.: WEE-075-02: Ruimtegebruik Kampershoek Noord*
- Hoeveelheden fase 0 tm 7

Informatie d.d. 15-01-2011 *faseringskaart.*
- 10-454 Fasering Kampershoek noord versie D d.d. 2-11-2010

Informatie d.d. 19-01-2011
- Risicoscan Laarveld en Kampershoek-Noord d.d. 3-02-2010 van Stec Groep B.V.

informatie d.d. 21-01-2011
11-017 Fasering Versie C d.d. 21-01-2011

Informatie d.d. 30-01-2011 *(correctie uitgifte prijzen, nieuwe fasering enz.)*
- jaarschijven
- begroting
- gebied
- Voorontwerp bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 - Geuronderzoek veehouderijen d.d. (2-12-2010)

Informatie d.d. 01-02-2011
- Ontwerp Exploitatieplan Kampershoek deel A d.d. 31-01-2011
- 11-015 Ruimtegebruikskaart Fase 0 Versie C d.d. 21-01-2011
- 11-018 Ruimtegebruikskaart Fase 1 tm 7 Versie C d.d. 21-01-2011
- 11-017 Fasering Versie C d.d. 21-01-2011

Informatie d.d. 11-04-2011 *uitspraak zaak Van den Boogaert Rechtbank Roermond d.d. 23 maart.*
- Beschikking Rb inzake v/d Boogaert
- Ontwerp Exploitatieplan Deel B Regels opgesteld door METRUM

Informatie d.d. 22-04-2011
Zienswijze 1 VOF en Heesmans en zienswijze 2 Planbureau Brabant

Informatie d.d. 16-05-2011
- Gewijzigd Ontwerp Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert Deel A Toelichting d.d. 13 mei 2011
- GEW Begroting (uitdraai d.d. 16-05-2011)
- GEW Ruimtegebruik (uitdraai d.d. 16-05-2011)
- GEW Inbrengwaarde (uitdraai d.d. 16-05-2011)
- GEW Jaarschijven (uitdraai d.d. 16-05-2011)
- GEW Opbrengsten (uitdraai d.d. 16-05-2011)
- Excel sheet Plankostenscan

Informatie verkregen van de gemeente Weert BIJLAGE 3

Informatie d.d. 19-05-2011
11-278 Fasering DO per zone Versie A 19-05-2011

Informatie d.d. 23-05-2011
Hoeveelheden ruimtegebruik per perceels-eigenaar in fase 0 t/m 7

Laatste gebruikte informatie

- Bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 d.d. 20 mei 2011 (status: vast te stellen)
- Bp Kampershoek-Noord 2010 d.d. 20 mei 2011 Regels (status: vast te stellen)
- Bp Kampershoek-Noord 2010 d.d. 20 mei 2011 Bijlagen bij de Regels (status: vast te stellen)
- Bp Kampershoek-Noord 2010 d.d. 20 mei 2011 Bijlage bij de toelichting
- Bp Kampershoek-Noord 2010 d.d. 20 mei 2011 Kaart
- Exploitatieplankaart Kampershoek-Noord, versie B 13-05-2011
- Faseringskaart Kampershoek-Noord, versie E 25-05-2011
- Toekomstig ruimtegebruik exploitatieplan Kampershoek-Noord, versie B 13-05-2011
- Inrichtingsplan Kampershoek-Noord d.d. 24-05-2011
- Plankostenscan d.d. 20-05-2011
- Beeldkwaliteitsplan Kampershoek-Noord d.d. 18 februari 2011 (status: vast te stellen)