



TAXATIERAPPORT

Betreffende de inbrengwaarden in het kader van
Afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening

Inzake
1^e Herziening Exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 te Weert
("Kampershoek 2.0")



In opdracht van:

Gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ Weert

Datum:

22 mei 2017

Inhoudsopgave

	<u>Pagina</u>
A. Opdracht en bezichtiging	
1. Opdrachtgever, opdracht en instructies	4
2. Opdrachtnemer (taxateur/deskundige)	4
3. Onderwerp van rapport (taxatieobject)	4
4. Bezichtiging	4
B. Doel van de taxaties	4
C. Verantwoording en aansprakelijkheden	
1. Aansprakelijkheid	5
2. Juistheid informatie van opdrachtgever	5
3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname en peildatum	5
4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid	5
5. Recht van kopie	5
6. Kamer NRVt (waardering) en taxatietype	5
7. Instructies van de opdrachtgever	6
8. Taxatiestandaarden	6
9. Toetsing en 4-ogen principe (plausibiliteit)	6
10. Vereisten NRVt buiten toepassing	6
11. Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen	7
12. Bijzondere uitgangspunten	7
13. Concept en trackrecord	7
D. Waardering	8
E. Omschrijving plan en planologie	
1. Omschrijving exploitatieplan 1e Herziening Bedrijventerrein Kampershoek-Noord 2010	9
2. Planologie en wijziging	11
2.1 Vigerende bestemmingsplannen	11
2.1.1 Bestemmingsplan "Kampershoek-Noord 2010"	11
2.1.2 Bestemmingsplan "Kampershoek Noord 2010 1e Partiële herziening"	12
2.2 Nieuwe planologie - Bestemmingsplan "Kampershoek Noord 2010 2e partiele herziening"	13
F. Reden voor een nieuwe taxatie van de inbrengwaarde	15
G. Privaatrechtelijke aspecten	
1. Geraadpleegde informatie	20
2. Eigendom en bebouwing in het exploitatieplangebied	20
3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten	21
4. Quota, productierechten en milieueffecten	21
5. Bodem- en grondwaterverontreiniging	21
H. Publiekrechtelijke aspecten	
1. Toegestaan gebruik	22
2. Wet voorkeursrecht gemeenten	22
3. Monumenten	22
I. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening	
1. Juridische uitgangspunten	23
2. Taxatie technische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek	24
2.1 Algemeen over waarde e.a.	24
2.2 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebepaling en optimale aanwending	25
2.3 Waarderingsmethodieken	25
2.4 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening	26
2.5 Schattingsonzekerheid	26

3. Grond en waardebepaling	26
a. Grondwaarde	26
b. Waarderingsmethode	26
4. Bebouwd en voorheen bebouwd vastgoed en waardebepaling	27
a. Bebouwd en voorheen bebouwd vastgoed	28
b. Waarderingsmethode	
J. Grondmarkt	
1. Geraadpleegde informatie	33
2. De invloed van de regievoerder	33
3. Marktinformatie	33
4. SWOT-analyse	35
K. Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond	
1. Complex	36
2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid	36
3. Toegepaste methodiek	36
4. Waardebepaling vanuit analyse in verzoening	39
L. Constatering en overweging tot slot	41

Bijlagen

A. Opdracht en bezichtiging

1. Opdrachtgever, opdracht en instructies

Opdrachtgever is de gemeente Weert, postbus 950, 6000 AZ te Weert, vertegenwoordigd door de heer M.P.J. Dolders.

Aan Steenhuijs Grondzaken B.V. is op 20 februari 2017 per brief (en eerder al per email van 7 februari 2017) **opdracht** verleend tot het opstellen van een taxatierapport inzake de inbrengwaarde voor de 1^e Herziening Exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 (het zogenoemde project “Kampershoek 2.0”) te Weert, een en ander zoals bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: **Wro**). De taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden.

Opdrachtgever heeft taxateur geen **instructies** gegeven aangaande de opdracht, tenzij deze expliciet in het rapport worden vermeld.

2. Opdrachtnemer (taxateur/deskundige)

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT, als adviseur bestuursrechtelijke schadevergoedingen en registertaxateur van onroerende zaken (NRVT) verbonden aan en in casu optredend namens Steenhuijs Grondzaken B.V., gevestigd Brede Haven 6, 5211 TL te 's-Hertogenbosch.

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT is als registertaxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en in de kamer Wonen onder registratienummer RT246295305. Taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT en verklaart over voldoende actuele, lokale en nationale kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. Taxateur verklaart voorts dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. Deze objectiviteit en onafhankelijkheid wordt onder meer gewaarborgd door naleving van de Algemene gedrags- en beroepsregels zoals opgesteld door het NRVT.

3. Onderwerp van rapport (taxatieobject)

Het onderwerp van rapportage (het taxatie-object) betreft het exploitatieplangebied voor de 1^e Herziening Exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 te Weert. Nadere afbakening in (kadastrale) percelen van het taxatieobject volgt later nog in dit rapport.

4. Bezichtiging

Op 9 maart 2017 zijn de betreffende percelen in het te taxeren exploitatieplangebied en de omgeving ervan vanaf de straatzijde bezichtigd. Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken. Vanwege de aard van de opdracht acht taxateur dit voor opdrachtgever niet wenselijk (verwijs naar paragraaf C 10).

B. Doel van de taxatie

Het doel van de uitgevoerde taxatie is inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 1^o Wro inzake de 1^e Herziening van het Exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 te Weert. Taxatietechnisch benadert taxateur de opdracht als een volledige en nieuwe taxatie in termen zoals de NRVT die als zodanig lijkt voor te staan. De keuze voor een volledige en nieuwe taxatie, wordt door taxateur nader toegelicht onder Hoofdstuk F. hierna.

C. Verantwoording en aansprakelijkheden

1. Aansprakelijkheid

De taxatie en dit rapport zijn uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij met schriftelijke toestemming van taxateur. Er kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden worden aan de inhoud van dit rapport.

2. Juistheid informatie van opdrachtgever

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door taxateur wel zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd, maar hij neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens. Bij gebruik van informatie in dit taxatierapport zal telkens de bron worden vermeld.

3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname en waardepeildatum

Er heeft voor geen enkel getaxeed perceel een volledige opname plaatsgevonden. De in het exploitatiegebied gelegen percelen zijn enkel vanaf de straatzijde **bezichtigd** en zo ook de omgeving van dit gebied (verwijs naar paragraaf A 4).

Als **waardepeildatum** voor de inbrengwaarden zal logischerwijs de datum van het vaststellen van het exploitatieplan gewenst zijn. Deze datum stond echter nog niet vast op het moment van het opstellen van dit taxatierapport. Op verzoek van opdrachtgever wordt als waardepeildatum in dit rapport 1 januari 2017 aangehouden. Dit is de datum waarop in de exploitatieopzet van de kosten wordt uitgegaan. Taxateur merkt dienaangaande nog op dat op 9 maart 2017 door hem een bezichtiging van het exploitatiegebied heeft plaatsgevonden. Als uitgangspunt in dit rapport neemt taxateur daarom, dat de situatie, feitelijk, juridisch, economisch en sociaal, per datum van bezichtiging niet wezenlijk (in termen van waardering) afwijkt van de situatie zoals die was op de waardepeildatum, per 1 januari 2017 derhalve. Voorts, wanneer ná de genoemde waardepeildatum maar vóór de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde plaatsvindt die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur (mits hem (redelijkerwijs) kenbaar) dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt dan bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan zal worden vastgelegd in het taxatierapport.

4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid

De onder A, sub 2 vermelde taxateur verklaart dat hij de afgelopen jaren niet betrokken is geweest bij een transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft (gehad) met het onderwerp van dit taxatierapport. De taxateur is voorts van mening dat hij onpartijdig, onafhankelijk (financieel en anderszins) en zonder belangenverstrengeling met opdrachtgever, in objectiviteit en geheel naar eigen inzichten, zorgvuldig en bekwaam en niet onder on gepaste druk de betreffende taxatie heeft kunnen uitvoeren en dit taxatierapport heeft kunnen opstellen.

Opgemerkt wordt dat taxateur niet eerder voor opdrachtgever werkzaamheden heeft verricht en dat het door taxateur te ontvangen honorarium is georganiseerd op regiebasis (uren), daarmee niet afhankelijk van de hoogte van de getaxeerde waarde.

5. Recht van kopie

Niets uit dit taxatierapport mag worden gewijzigd, gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.

6. Kamer NRVT (waardering) en taxatietype

Taxateur is van mening dat de onderhavige taxatie valt binnen het kader van de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Verwezen wordt wel naar punt 10 hierna. Volgens het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV), hoofdstuk 11, is er sprake van een volledige taxatie.

7. Instructies van de opdrachtgever

Door opdrachtgever zijn aan taxateur geen instructies gegeven voor de taxatie anders dan eventueel en alsdan expliciet gemeld in dit rapport.

8. Taxatiestandaarden

Taxateur verricht de onderhavige taxatie in overeenstemming met de versie 2013 van de IVS, die is opgesteld en wordt onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org). Tevens verklaart taxateur op de hoogte te zijn van en heeft getracht te handelen overeenkomstig de (bedoeling en) inhoud van het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) zoals opgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

9. Toetsing en 4-ogen principe (plausibiliteit)

Mevrouw M.E.A.J. Brands-Van Gils, eveneens verbonden aan opdrachtnemer, heeft dit rapport op plausibiliteit doorgenomen en als zodanig voor correct bevonden. Mevrouw M.E.A.J. Brands-Van Gils is taxateur (niet ingeschreven bij het NRVT) en deskundige op het gebied van Afdeling Grondexploitatie en de Onteigeningswet (verwijs naar paragraaf C 10).

10. Vereisten NRVT buiten toepassing

De onderhavige professionele taxatiedienst (PTD) wordt beheerst door regels die voortkomen uit wet- en regelgeving, in casu de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Onteigeningswet (OW), de daarop gebaseerde jurisprudentie alsmede ongeschreven regels van best-practice in advisering aangaande het taxeren van inbrengwaarden en op het gebied van onteigening. Het NRVT geeft aan dat wettelijke regels prevaleren boven de NRVT-reglementen. De vereisten van het NRVT die van toepassing zijn op taxateur als geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de professionele taxatiedienst, gelden hiervoor en in casu mogelijk niet allemaal zoals onderstaand (omschreven). Dat neemt echter niet weg dat taxateur zich zoveel als mogelijk, ter transparantie en in het kader van het leveren van zo hoog mogelijke kwaliteit van taxeren, aan de regels en ethiek probeert te, respectievelijk zal houden die het NRVT voorstaat.

Wanneer regelgeving vanuit het NRVT niet of anders van toepassing wordt geacht in dit rapport of bij deze taxatie, dan wordt dat in het rapport nader en met redenen omkleed geduid.

Begin Citaat-

Comply or explain

Voor de werkzaamheden die kwalificeren als professionele taxatiedienst, geldt dat artikel 16d van de Algemene gedrags- en beroepsregels niet onverkort van toepassing is, maar dat daarvan bij wijze uitzondering mag worden afgeweken. Verder zijn de hoofdstukken 7 en 9 tot en met 15 van het reglement (LAV) voor zover die concrete vereisten stellen aan de afzonderlijke professionele taxatiedienst LAV niet onverkort van toepassing en is de opdracht aldus niet met dezelfde waarborgen als een professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement omkleed. De taxateur dient dit in de rapportage kenbaar te maken. Daar waar wordt afgeweken, moet in algemene zin worden toegelicht waarom daarvan wordt afgeweken (het principe van comply or explain). Een afwijking van het toepasselijke kamerreglement laat echter onverlet dat uit het taxatierapport duidelijk moet blijken welke taxatiemethode is toegepast en welke onderbouwing aan de taxatie ten grondslag ligt.

Het voorgaande geldt uitsluitend voor de volgende situaties waarin:

- het taxatierapport uitdrukkelijk wordt verschaft ter voorbereiding op, of gedurende (besprekingen in het kader van) gerechtelijke procedures;
- het taxatierapport wordt verschaft in afwachting van een optreden als getuigedeskundige.

De geregistreerde taxateur legt in zijn taxatierapport schriftelijk vast dat het rapport in het kader van voornoemde situaties, in het belang van één der betrokken partijen, is opgesteld en licht daarbij in het taxatierapport uitdrukkelijk zijn eventuele betrokkenheid bij de andere (financiële) dienst toe.

- einde Citaat

11. **Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen**

Onderstaand is een uiteenzetting gegeven van gehanteerde overige voorwaarden en uitgangspunten die door taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn geacht en volgens hem voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie, alsmede enkele mededelingen zijnerzijds.

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (Schouten Insurance International BV, nummer: 225265, gevestigd te Rotterdam) wordt uitgekeerd.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Aan omissies, tel- en/of schrijffouten, zulks ter beoordeling van taxateur, kunnen geen rechten worden ontleend.

De in dit rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij expliciet anders wordt vermeld.

Alle bedragen in dit rapport zijn weergegeven in euro's (€).

De waarde- en eventuele schadebepaling en het onderzoek daartoe beogen niet te zijn een bouwkundig en/of locatie-technisch onderzoek. Dit rapport vormt tevens geen milieutechnisch onderzoek.

Er is geen rekening gehouden met rechten van derden anders dan in dit rapport gememoreerd.

Er is geen rekening gehouden met eventueel (nog) te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

Tijdens het uitvoeren van de onderhavige opdracht, hebben zich geen afwijkingen voorgedaan ten opzichte van de ondertekende opdrachtbevestiging.

Taxateur streeft naar transparantie ten aanzien van diens bevindingen, maar blijft zich er daarbij van bewust dat de overwegingen die geleid hebben tot de waarde- en eventuele schadebepaling niet altijd eenvoudig noch uitputtend in een rapport weer te geven zijn. Tot nadere toelichting aan opdrachtgever bestaat, ook daarom, altijd bereidheid.

12. **Bijzondere uitgangspunten**

Taxateur heeft geen bijzondere uitgangspunten aangehangen bij het vervullen van de onderhavige opdracht.

13. **Concept en trackrecord**

Taxateur heeft op 22 mei 2017 aan opdrachtgever per email een concept van dit rapport gestuurd ter controle op feitelijkheden. De reactie van opdrachtgever heeft niet geleid tot aanpassing van de taxatie in dit rapport.

D. Waardering

De bruto inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten luidt als volgt:

1. Inbrengwaarden gronden:	€ 16.962.250,-
2. Inbrengwaarden opstellen met bijbehorende grond:	€ 7.827.773,32
3. Bijkomende onteigeningsvergoedingen:	€ 2.331.663,72
4. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten(*)	--
5. Sloopkosten(*)	€ 270.453,-

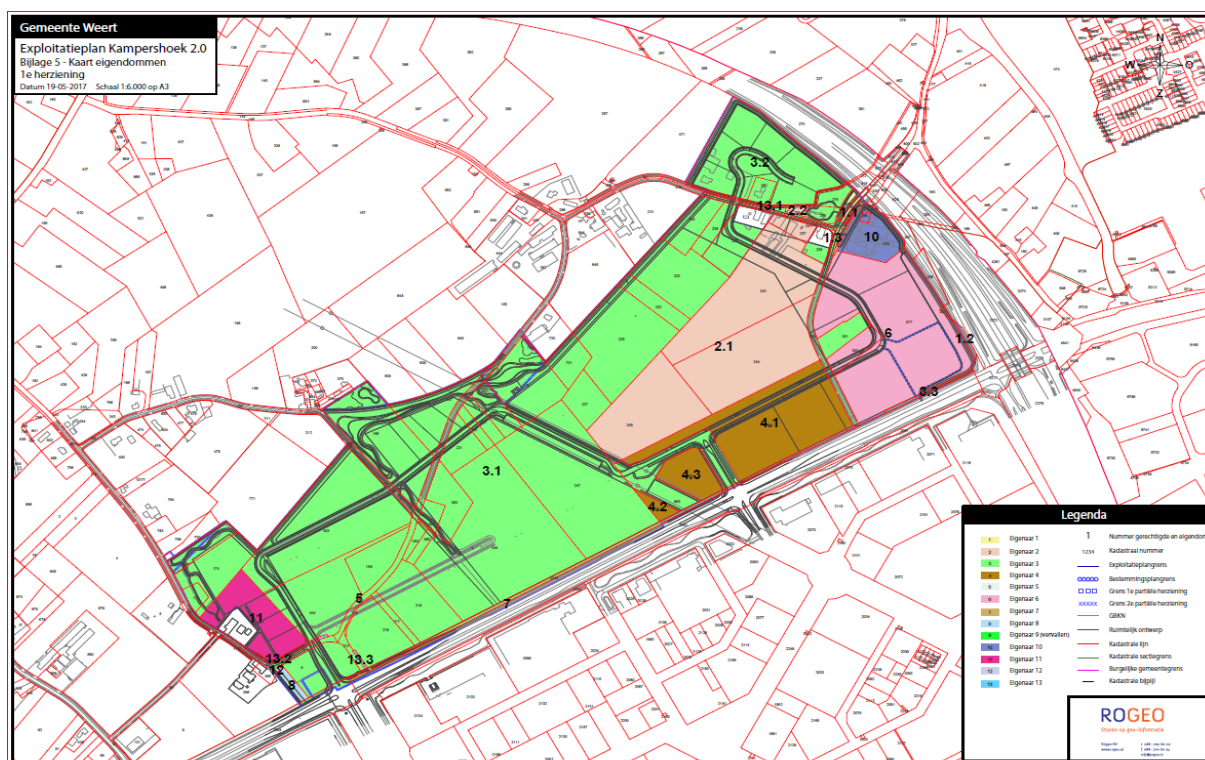
Totale bruto inbrengwaarde afgerond:	€ 27.392.141,-

(*): Deze kostenposten zijn door taxateur niet zelfstandig geschat noch gecontroleerd, doch louter uit opgave door de gemeente in dit rapport opgenomen en voor juist gehouden.

E. Omschrijving plan en planologie

1. Omschrijving exploitatieplan 1e Herziening Bedrijventerrein Kampershoek-Noord 2010

De gemeente Weert zal naar verwachting in begin juni 2017 het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan als ontwerp in procedure brengen. Het gebied 'Bedrijventerrein Kampershoek 2.0' wordt aan de zuidzijde begrensd door de Ringbaan Noord en het bestaande bedrijventerrein Kampershoek. Aan de noordzijde wordt het begrensd door de Heerweg, aan de westzijde door de Rakerstraat en aan de oostzijde grenst het bedrijventerrein aan de A2. De ontsluiting van het bedrijventerrein wordt voorzien op twee locaties aan de Ringbaan Noord. Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit agrarische gronden in de vorm van graslanden en akkers. Doordat fysieke perceelgrenzen ontbreken (geen houtsingels, hagen of prikkeldraad) heeft het plangebied een open en kaal karakter. Aan de randen van het plangebied zijn op een aantal plekken woningen en/of bedrijven en een bomenstructuur of bomenrij aanwezig. Op het nieuwe bedrijventerrein worden bedrijven toegestaan die vallen onder de milieucategorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1.



Kaart eigendommen uit het exploitatieplan Kampershoek 2.0 van 19 mei 2017

Taxateur is voorts uit een van de gemeente ontvangen Excel-bestand, met daarin de uitgangspunten voor het nieuwe exploitatieplan en behorend bij een conceptexploitatieplan van 19 mei 2017, onder meer het volgende gebleken. Opgemerkt wordt overigens dat het volgende onder meer (in)schattingen betreft van de gemeente die taxateur als uitgangspunten heeft gehanteerd.

Het totale exploitatieplangebied beslaat een oppervlakte van 721.198m². Verwezen wordt ten dezen naar het als bijlage 1, aan dit taxatierapport gehechte waarderingsoverzicht. Daarmee is tevens het exploitatieplangebied afgebakend qua oppervlakte en qua kadastrale percelen per de voor dit taxatierapport aangehouden waardepeildatum.

Het ruimtegebruik is als volgt.

Totaal	Uitgeefbaar	Verharding	Groen	Water
100%	73,2%	7,2%	15,2%	4,5%

(percentages op 1 decimaal afgerond, optelling sluit op 100,1%)

In het exploitatieplangebied ligt grond van verschillende eigenaren. Ook dit is terug te vinden in bijlage 1.

De uitgifteperiode loopt van 2011 tot en met 2032, de exploitatie van het gebied loopt van 2011 tot 2032. Het exploitatieplangebied wordt qua ligging van de uitgeefbare grond ingedeeld met

- zichtlocaties aan de Rijksweg A2 (11%)
- zichtlocaties vanaf de Rijksweg A2 (2%)
- reguliere kavels aan de Ringbaan-Noord (24%) en overige kavels (63%).

De uitgifteprijs variëren van € 120,- tot € 151,- per vierkante meter (prijspeil 2017).

2. Planologie en wijziging

2.1 Vigerende bestemmingsplannen

2.1.1 Bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010”

Voor het exploitatieplangebied is grotendeels het bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010” vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 6 juli 2011, in werking getreden op 31 oktober 2011 en bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) op 5 september 2012 onherroepelijk geworden met uitzondering van de bestemming 'Kantoor'. De rest van het bestemmingsplan en ook het gehele exploitatieplan “Kampershoek-Noord 2010” werden wel in stand gelaten en onherroepelijk.



De verbeelding bij het bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010”.

Voor zover taxateur heeft kunnen opmaken van de verbeelding uit het bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010”, vigeren in het exploitatieplangebied de bestemmingen ‘Bedrijventerrein’, ‘Verkeer’, ‘Water’, ‘Wonen’, ‘Leiding - Hoogspanningsverbinding’, ‘Waarde - Archeologie’, ‘Waarde - Cultuurhistorie’ en ‘Waterstaat - Waterlopen’. Samengevat geven deze bestemmingen het volgende aan.

De met de bestemming ‘Bedrijventerrein’ aangewezen gronden zijn bestemd voor industriële, ambachtelijke, logistieke en groothandelsbedrijven van categorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1, kantoren, als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf, dan wel als onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw; detailhandel, als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf, horeca, als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf, de tijdelijke opslag van grond, welke vrijkomt bij het in ontwikkeling nemen van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord, met de daarbij behorende (ontsluitings)wegen en voorzieningen ter ontsluiting van de bedrijven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en infiltratie- en bergingsvoorzieningen.

De met de bestemming ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud of de aanleg van voorzieningen voor het wegverkeer, voorzieningen voor verblijf, groenvoorzieningen, infiltratie- en bergingsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en de tijdelijke opslag van grond.

De met de bestemming ‘Water’ aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden ten dienste van het oppervlaktewaterbeheer, primaire watergangen, secundair water en waterpartijen, vijvers en waterlopen en de aanleg en/of instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen.

De met de bestemming ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende tuinen en erven, een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

De met de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 150 kV.

Met de bestemming aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de aanwezige of te verwachten archeologische waarden en terreinen.

Met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en versterking van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen, in de vorm van monumentale of karakteristieke bebouwing en karakteristieke boomgaarden, erfbeplanting, brandpoelen, historische groenstructuren, -wegenstructuren en -landschappen.

Met de bestemming 'Waterstaat – Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het Waterschap Peel en Maasvallei.

Aangaande de gebruiks- en bebouwingsvoorschriften wordt dezerzijds verwezen naar het betreffende bestemmingsplan zelf.

2.1.2 Bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010 1^e Partiële herziening”

Sinds 2013 is het bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010, 1^e Partiële herziening” voor een klein gedeelte vigerend, te weten daar waar het bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010” door de Afdeling werd vernietigd in de zuidoostelijke hoek van het plangebied. Dit betrof de bestemming ‘Kantoor’ uit dat bestemmingsplan. Met de 1^e partiële herziening is het bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010” gerepareerd. De bestemmingsregeling voor de deellocatie van de kantoorvestiging is aangepast.

De 1^e partiële herziening is vastgesteld op 26 juni 2013, in werking getreden en onherroepelijk geworden op 16 augustus 2013. Het exploitatieplan “Kampershoek-Noord 2010” bleef ongewijzigd met de 1^e partiële herziening.



De verbeelding bij het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Kampershoek Noord 2010 1^e Partiële herziening”.

Voor zover taxateur heeft kunnen opmaken van de verbeelding uit het bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010, 1^e partiele herziening”, vigeren in het exploitatieplangebied thans de bestemmingen ‘Kantoor’ en ‘Waarde - Archeologie’.

De met de bestemming ‘Kantoor’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor kantoren, horeca, als ondergeschikt onderdeel van het kantoor, de tijdelijke opslag van grond, met daaraan ondergeschikt (ontsluitings)wegen en voorzieningen ter ontsluiting van de kantoren, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, infiltratie- en bergingsvoorzieningen.

Aangaande de gebruiks- en bebouwingsvoorschriften wordt dezerzijds verwezen naar het betreffende bestemmingsplan zelf.

2.2 Nieuwe planologie - Bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010 2^e partiele herziening”

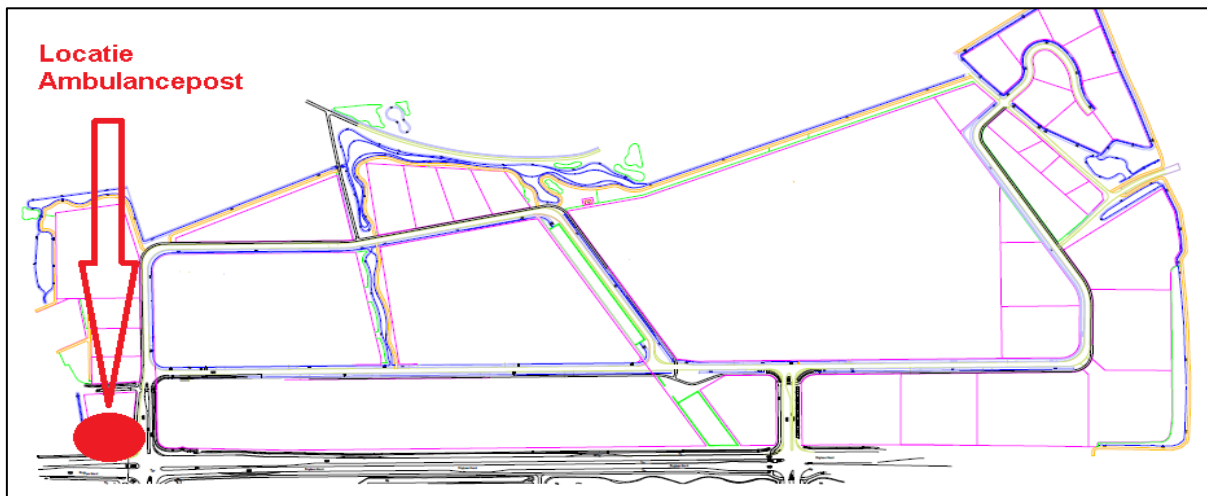
Voor de realisatie van een ambulancepost in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein, is de raad van de gemeente Weert voornemens het bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010 2^e partiele herziening” vast te stellen. In dit nieuwe bestemmingsplan worden overigens tevens drie gebiedjes meegenomen die aanvankelijk waren opgenomen in het bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010”, maar vervolgens abusievelijk zijn opgenomen in het latere bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’. Het betreft twee gebiedjes die zijn gelegen in het noorden van het plangebied van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 en één aan de noordwestzijde van het plangebied. Met het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’ hadden deze gronden een andere bestemming gekregen (Agrarisch en Verkeer), in het nieuwe bestemmingsplan worden de gronden wederom bestemd conform het bestemmingsplan ‘Kampershoek Noord 2010’.

Bij het bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010 2^e partiele herziening” zal tevens de 1^e herziening van het Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 worden vastgesteld. De redenen daartoe komen hierna onder F. nog nader aan de orde.



Verbeelding bij het bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010 2^e partiele herziening”, ontwerp in concept d.d. 2 mei 2017 (meest recente wijziging)

Onderstaand is de locatie van de ambulancepost weergegeven vanuit het beeld voor in het geheel van het plan Kampershoek-Noord.



Bron: Gemeente Weert

De meest relevante bestemmingen in kwestie, zijn die voor 'Bedrijventerrein' en 'Verkeer'.

De voor '**Bedrijventerrein**' aangewezen gronden zijn bestemd voor industriële, ambachtelijke, logistieke en groothandelsbedrijven van categorie 2, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten ('Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten') en/of daarmee qua milieueffecten gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van:

1. op basis van de Wet geluidhinder geluidzoneringsplichtige inrichtingen, en;
2. op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen risicovolle inrichtingen.

Voorts zijn de als zodanig aangewezen gronden bestemd voor (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambulancepost') een ambulancepost, kantoren, als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf, dan wel als onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw, detailhandel, als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf, horeca, als ondergeschikt onderdeel van het bedrijf, de tijdelijke opslag van grond, welke vrijkomt bij het in ontwikkeling nemen van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord en de bij al het vorenstaande behorende (ontsluitings)wegen en voorzieningen ter ontsluiting van de bedrijven, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en infiltratie- en bergingsvoorzieningen. Op de voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming, de daarbij behorende bijgebouwen en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde. Binnen een bouwvlak mogen gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte ten hoogste de aangegeven waarde bedragen. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrans maximaal 1,2 m mag bedragen en achter de naar de weg gekeerde bouwgrans maximaal 2m mag bedragen.

De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud of de aanleg van voorzieningen voor het wegverkeer, voorzieningen voor verblijf, groenvoorzieningen, infiltratie- en bergingsvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor groenvoorzieningen, zoals plantsoenen en waterpartijen, met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen, infiltratie- en bergingsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer', tevens voorzieningen voor het wegverkeer (wegen, fietspaden, voetpaden, trottoirs), met dien verstande dat ten hoogste 10% van de gronden binnen de aanduiding 'verkeer' gebruikt mogen worden voor voorzieningen voor het wegverkeer. Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten dienste van voorzieningen van algemene nut.

F. Reden voor een nieuwe taxatie van de inbrengwaarde

Uit de 1^e herziening van het Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 (ontvangen zijn van de gemeente de inleiding, omschrijving, toelichting en regels, alles in concept van 16 maart 2017) heeft taxateur het volgende opgemaakt en voor juist aangehouden. Het onderstaande betreft daarom en tevens dus in dit taxatierapport aangehouden uitgangspunten.

Voor het gebied van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord, geldt dat gelijktijdig met het bestemmingsplan "Kampershoek-Noord 2010" het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 is vastgesteld. Dit exploitatieplan bevat onder meer regels over locatie-eisen en het wordt in 2017 herzien (1^e Herziening) op diverse en structurele onderdelen.

Inmiddels zijn in 2017 de beide hoofdontsluitingen, een gedeelte van de centrale hoofdweg tussen de beide hoofdontsluitingen, en een gedeelte van de verdere interne wegenstructuur gerealiseerd. Voor de vestiging van een ambulancepost in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein en voor het herbestemmen van een drietal kleine gebiedjes die abusievelijk uit het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 zijn gehaald, zal worden overgaan tot het in procedure brengen van het bestemmingsplan "Kampershoek-Noord 2010, 2e partiële herziening". Het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 zoals dat zal luiden na de 1^e herziening, is daarmee gekoppeld aan de volgende planologische besluiten:

- a. voor een gedeelte van het plangebied, het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010;
- b. voor een gedeelte van het plangebied, het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 1e partiële herziening;
- c. voor een gedeelte van het plangebied, het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 2e partiële herziening.

Ten tijde van het opstellen van het concept voor de 1^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, is een gedeelte van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte al uitgevoerd. Er waren op dat moment, en op de waardepeildatum voor dit taxatierapport, nog geen omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen in het bedrijventerrein verleend.

De aanleiding voor de 1^e herziening van het exploitatieplan is drieledig te noemen:

- a. Voor de realisatie van een ambulancepost in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein en de hierboven in paragraaf 2.2.1 genoemde drie gebiedjes is de raad voornemens het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, de 2^e partiële herziening vast te stellen. Deze wijziging van de planologische regeling heeft tot gevolg dat het onderliggende exploitatieplan dient te worden aangepast. Daarbij wordt onder meer de omvang van het exploitatieplangebied in beperkte mate verkleind.
- b. De in het exploitatieplan opgenomen regels over fasering en koppelingen worden als knellend ervaren waar het gaat om het kunnen inspelen op veranderende marktontwikkelingen. De regels van het exploitatieplan zijn om die reden aangepast.
- c. De exploitatieopzet van het exploitatieplan dient te worden geactualiseerd als gevolg van de invloed van de gevolgen van de economische crisis, de ontwikkeling van de kosten en de veranderende marktinzichten.

De 1^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 omvat het gehele exploitatieplangebied van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010.

De realisatie van bedrijventerrein Kampershoek-Noord 2.0 is een grootschalig project, waarin sprake is van een meerjarige volgtijdelijke uitvoering van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In het aanvankelijk vastgestelde exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 was een bindende fasering in de regels van het exploitatieplan vastgelegd. Met de 1^e herziening van het exploitatieplan zullen de regels over deze bindende fasering vervallen. Het niet langer aanwezig zijn van bindende regels over fasering, laat evenwel onverlet dat de uitvoering van de verschillende genoemde hoofdgroepen van werken in de tijd gespreid en flexibel zal plaatsvinden. Dit met inachtneming van onder meer civieltechnische uitgangspunten en waar mogelijk afgestemd op ontwikkelinitiatieven op bouwpercelen binnen het uitgeefbaar gebied.

Gelijktijdig dus met de procedure voor het bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010, 2^e partiële herziening”, wordt het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 herzien. Er is sprake van een lopende grondexploitatie, waarvan de in deelgebied fase 0 beschreven werken en werkzaamheden gedeeltelijk al zijn gerealiseerd. Deze lopende grondexploitatie behoeft actualisatie, zowel waar het gaat om de exploitatieopzet als waar het gaat om de regels. Onderdeel van de 1^e herziening van het exploitatieplan is dat ook de kaarten en de toelichting zijn aangepast. Ook de invloed van de economische crisis geeft aanleiding tot herziening van het exploitatieplan. Als gevolg van de crisis is er sprake van een vertraging in het tempo van de gebiedsontwikkeling.

Gelet op deze situatie is het noodzakelijk eisen en regels te stellen c.q. bestaande regels te wijzigen c.q. aan te scherpen, zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 1 en 2 Wro, voor de volgende onderwerpen:

- a. het vervallen van de aanvankelijk opgenomen regels over de bindende fasering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen;
- b. wijziging van de aanvankelijk opgenomen koppelingsregeling tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden met betrekking tot de aanleg van de gehele hoofdontsluitingsas en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen;
- c. het vervallen van de inhoud van de verder opgenomen koppelingsregeling tussen de uitvoering van werken en werkzaamheden van tijdelijke aard voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- d. gewijzigde regels over ruimtegebruik, waarbij het gaat om het onderscheid openbare ruimte en uitgeefbaar gebied, en binnen de openbare ruimte onderscheiden naar de functies groen, verharding en water;
- e. gewijzigde eisen aan de kwaliteit van de uit te voeren werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte;
- f. gewijzigde regels over de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte;
- g. verbodsbepalingen omtrent de onderwerpen a tot en met g;
- h. gewijzigde regels waarbij via omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan.

Aangaande het vorenstaande, betreffende ook de reeds gerealiseerde werken in het exploitatieplangebied en diens keuze om de inbrengwaarde opnieuw te taxeren, overweegt **taxateur** voorts het volgende.

In de hoofdstukken 7, 8 en 9 van de door het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties uitgegeven Handreiking ‘Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan’ van 1 september 2014, wordt het een en ander in het vorenstaande kader aan de orde gesteld. Taxateur verwijst naar deze hoofdstukken en resumeert daaruit het volgende. Omdat over het onderwerp heldere rechtspraak als vaste lijn nog ontbreekt en de mening van taxateur overigens niet moet worden gezien als ‘in de plaats tredend’ van jurisprudentie, maar als een keuze die moest worden gemaakt, wordt de gemeente op het volgende nadrukkelijk gewezen.

Artikel 6.13, lid 4 Wro neemt als uitgangspunt dat voor het berekenen van kosten en opbrengsten ten aanzien van een exploitatieplan, ervan uit wordt gegaan dat het exploitatiegebied geheel in exploitatie zal worden gebracht. Dit is een wettelijke geregelde fictie die van belang is om tot binnenplanse verevening te komen. Feitelijke eigendomsverhoudingen binnen het exploitatiegebied spelen binnen deze fictie geen rol, deze worden buiten beschouwing gelaten bij het ramen van de kosten en opbrengsten van de exploitatie. Ook de inbrengwaarde, beschouwd als kostenpost, speelt een rol bij het bewerkstelligen van binnenplanse verevening, omdat de inbrengwaarde van het uitgeefbare deel van een perceel op de bruto-exploitatiedbijdrage in mindering moet worden gebracht. Er is derhalve sprake van een exploitatieopzet, waarbij wordt uitgegaan van gehele exploitatie van het exploitatiegebied, waarbij de kostenpost ‘ondergrond’ ook meegenomen wordt bij de binnenplanse verevening. De waarde van die ‘ondergrond’ moet daarbij volgens objectieve grondslagen worden vastgesteld. In de Wro is deze kostenpost ‘inbrengwaarde’ genoemd. Van feitelijk ‘inbrengen van gronden in een exploitatie’ is weliswaar geen sprake, maar binnen de wettelijke fictie dat het gehele exploitatiegebied in exploitatie wordt gebracht, moet voor het moment van inbrengen wel een uitgangspunt worden genomen en moet een waarde worden bepaald.

Uit de wettekst en in rechtspraak blijkt overigens dat het niet noodzakelijkerwijs de gemeente is die het exploitatiegebied als geheel in exploitatie brengt. De Afdeling Grondexploitatie kent enkel als uitgangspunt dat een exploitatieopzet wordt opgesteld die uitgaat van één exploitant, de gemeente of een andere partij. Er wordt 'enkel' van uit gegaan dat de gemeente de gehele grondexploitatie 'voor haar rekening neemt' of 'ter hand neemt'.

Binnen de wettelijke fictie van artikel 6.13 lid 4, lijkt de kostenpost inbrengwaarde vervolgens een bijzondere positie in te nemen en dan meer specifiek de te hanteren waarderingsgrondslag bij het ramen van deze kostenpost. Bij dit specifieke onderdeel wordt in de jurisprudentie namelijk de rol van de gemeente als verwerver van de gronden benoemd en bovendien op zo'n wijze dat er onder meer van wordt uitgegaan dat de gemeente alle gronden tegen de inbrengwaarde verwerft, een en ander terwijl een exploitatieplan in wezen is bedoeld ter kostenverhaal bij juist particuliere grondexploitatie. De fictieve verwerving door de gemeente, de waarderingsgrondslag daarin althans, kan zijn die van de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet ofwel die van volledige schadevergoeding zoals bedoeld in de Onteigeningswet. De inbrengwaarde, zo komt het taxateur voor, wordt in wets-systematisch opzicht als zodanig dan ook beschouwd als een raming van de verwervingskosten van de betreffende grond, de prijs daarvan althans waartegen de gemeente die (en alle) gronden verwerft. De Wro spreekt in artikel 6.13 lid 5, dienaangaande ook over het 'vaststellen' van de inbrengwaarde terwijl in artikel 6.13 lid 1 sub c1 bijvoorbeeld is opgenomen dat sprake is van een raming van kosten.

In de Wro is voorts niet expliciet uitgemaakt of de inbrengwaarde bijvoorbeeld ook moet 'verschieten' van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten, noch op welk moment dat dan mogelijk het geval is. Dat geldt voor alle andere kosten die moeten worden verhaald wel. Daarnaast is niet expliciet in de wet terug te vinden wat alsdan zou hebben te gelden als gerealiseerde kosten betreffende de inbrengwaarde. Dit maakt (tevens) dat de inbrengwaarde een bijzonder positie in lijkt te nemen binnen de systematiek van het kostenverhaal. De Wro schrijft immers voor, dat alle (andere) geraamde kosten uiteindelijk moeten worden vervangen door de dienaangaande daadwerkelijk gerealiseerde kosten. Voor de inbrengwaarde geldt evenwel dat geobjectiveerd moet worden van daadwerkelijk betaalde prijzen. Dit wil zeggen dat gerealiseerde transacties binnen het exploitatiegebied daarmee niet (per definitie) gelijk gesteld worden aan de inbrengwaarde. Dat lijkt (zelfs) ook te gelden voor een ten behoeve van onteigening door een rechter bepaalde schadeloosstelling. De inbrengwaarde moet via een onafhankelijke taxatie tot stand komen.

Het is echter naar de mening van taxateur terdege wel relevant of de inbrengwaarde als gerealiseerd moet worden beschouwd voor betreffende grond en zo ja, vanaf welk moment dit het geval is. Dit beïnvloedt naar zijn mening namelijk de mogelijkheden tot bijstelling van de kostenpost inbrengwaarde en raakt daarmee ook de mogelijkheden tot het bijstellen van de hoogte van de exploitatiebijdrage en de wijze waarop binnenplannen wordt verevend. Als de inbrengwaarden voor bepaalde grond in de exploitatieopzet als gerealiseerde kosten moet worden aangemerkt, heeft dit naar de mening van taxateur tot gevolg dat het aanpassen via hertaxatie van de inbrengwaarde via een herziening van het exploitatieplan niet langer mogelijk is. Aanbevelenswaardig is volgens de leidraad overigens, en taxateur kan zich daarin vinden, de inbrengwaarde als gerealiseerde kosten te beschouwen op het moment dat voor de betreffende gronden de omgevingsvergunning is verleend. Dit is een objectief bepaalbaar moment. Het is daarnaast een moment waarna wijzigingen in de exploitatieopzet en inbrengwaarde niet meer doorwerken in de bruto- en netto exploitatiebijdrage voor de al verleende omgevingsvergunningen. Het werkt wel door naar alle andere in de toekomst nog te verlenen omgevingsvergunningen voor bouwen.

Uit de Wro en de parlementaire geschiedenis vanwege de totstandkoming daarvan, kan niet eenduidig worden afgeleid of en zo ja, wanneer de inbrengwaarde is gerealiseerd en tot wanneer herziening van een inbrengwaarde mogelijk is. Zo valt in de Kamerstukken I (2006/07, 30128 D p. 23-24) te lezen, dat "na de vaststelling van de inbrengwaarden voor het gehele gebied waarvoor het exploitatieplan geldt, de inbrengwaarden slechts nog functioneren als de verdeelsleutel voor de kosteneenheden in de kostentoerekening, dit voor zover het plan gedurende de looptijd geen structurele wijzigingen ondergaat.". In de Wro, artikel 6.15, wordt dienaangaande onderscheid gemaakt tussen structurele en niet-structurele herzieningen van het exploitatieplan.

De drempel om een herziening van een exploitatieplan zelf aan te merken als een structurele herziening, lijkt vrij laag te liggen. Het lijkt echter niet zo te zijn dat elke structurele herziening van een exploitatieplan ook direct aanleiding geeft tot het mogen herzien van de inbrengwaarde. Wel lijkt inmiddels meer duidelijkheid te bestaan over het antwoord op de vraag wanneer (en/of waarom) een inbrengwaarde na initiële taxatie nog mag worden herzien.

Zoals ook wordt aangegeven in de leidraad, de hoofdstukken 8 en 9, lijkt er in de Wro en naar haar strekking een expliciete basis voor herziening van de inbrengwaarde aanwezig, indien de waarderingsgrondslag in geval van onteigening of juist het uitblijven daarvan (6.13 lid 5 Wro) moet worden aangepast. De wijziging van de waarderingsgrondslag betekent dat de kostenpost inbrengwaarde voor het betreffende perceel dan opnieuw vastgesteld moet worden door een onafhankelijke taxateur. Hierbij moet tegelijkertijd worden nagegaan in hoeverre er aanleiding is de inbrengwaarde van de overige percelen te herzien. Als slechts van één perceel de inbrengwaarde wordt herzien, heeft dit immers invloed op de omvang van het kostenverhaal voor de eigenaren in het exploitatiegebied en beïnvloedt het de binnenplanse verevening.

Ook de herziening van het exploitatieplan als gevolg van het in procedure brengen van een uitwerkingsplan (6.15 lid 2 Wro), lijkt een expliciete basis voor herziening van de inbrengwaarde. Over de inbrengwaarde kan gesteld worden dat de raming (mogelijk) globaal mag blijven onder vigeur van een uit te werken bestemming en pas hoeft te worden gedetailleerd bij het uitwerkingsplan. Correctie (ook naar peildatum) kan dan noodzakelijk en redelijk zijn.

Voorts kan het, naar de mening van taxateur, noodzakelijk en redelijk zijn de inbrengwaarden te herzien, indien het bestemmingsplan (met exploitatieplan en mogelijk met ook de daarin vervatte (andere) kosten en opbrengsten) wordt of is uitgewerkt, gedetailleerd of aangepast. Zowel voor particuliere gronden als voor gemeentelijke gronden verandert dan immers mogelijk de bruto-exploitatiebijdrage en wellicht dient dit redelijkerwijs dan ook te gelden voor de netto-exploitatiebijdrage, waarbij een en ander los staat van de feitelijke verwervingshandelingen van de gemeente (en daarmee bijvoorbeeld de waarderingsgrondslag). Als de inbrengwaarde wordt herzien, althans in ieder geval wordt heroverwogen, zal door een taxateur uiteraard (opnieuw) een onderbouwing en toelichting over de inbrengwaarde overgelegd moeten worden. De taxateur zal gemotiveerd aan moeten geven hoe en op welke gronden hij tot waardebepaling en ook tot herziening, indien aan de orde, is gekomen. Het is aan de taxateur om te bepalen of, ten opzichte van de peildatum van de inbrengwaarde uit het vorige exploitatieplan, volstaan kan worden met een indexering van de getaxeerde inbrengwaarde of dat een (volledige) hertaxatie noodzakelijk is.

Resumerend en gevolg trekkend

In de Wro is, **resumerend**, niet expliciet benoemd wat bijvoorbeeld heeft te gelden als gerealiseerde kosten voor de inbrengwaarde indien aan de orde. De methodiek voor het bepalen van de netto-exploitatiebijdrage, de inbrengwaarde van het uitgeefbare deel van een perceel in mindering gebracht op de bruto-exploitatiebijdrage, geldt voor elk perceel met een bouwplan, ongeacht dan of de gemeente eigenaar van de grond is of niet, ongeacht of in werkelijkheid de gemeente de verwerving doet, ongeacht of dit tegen werkelijke waarde dan wel tegen onteigeningsschadeloosstelling gebeurt en ongeacht wat in feitelijke wordt of is betaald. Voordat de werkzaamheden zijn gedaan en de kosten gemaakt, nodig om het geheel in exploitatie te brengen en op het moment van inbrengen ten behoeve van de exploitatie van het geheel, wordt er voorts van uit gegaan dat de gemeente alle gronden in het exploitatieplangebied tegen de inbrengwaarde verwerft. Zo komt het taxateur althans voor. Dit maakt naar zijn mening ook, dat de inbrengwaarde moet worden geschat ongeacht de hiervoor genoemde onderwerpen. In zijn algemeenheid geldt daarbij dat inbrengwaarden alleen kunnen worden herzien, zolang die kostenpost nog niet als gerealiseerd moet worden aangemerkt. Er kunnen zich evenwel, specifiek betreffende inbrengwaarden, omstandigheden voordoen die een volledige hertaxatie van de inbrengwaarde rechtvaardigen. Een structurele plaanpassing zou aanleiding kunnen zijn om een hernieuwde taxatie van de inbrengwaarde te laten uitvoeren. Deze plaanpassingen kunnen immers van invloed zijn op de bruto-exploitatiebijdrage en op inbrengwaarde. De hertaxatie is dan noodzakelijk om een realistisch en actueel beeld van de kostenpost inbrengwaarde te krijgen, dit is zowel voor de gemeente als de particuliere grondeigenaar van belang. Een en ander lijkt ook te volgen uit bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 8 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3645).

In het onderhavige geval, aangaande het bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010, 2^e partiële herziening” en de 1^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010, is taxateur **gevolg trekkend** van mening dat er een herziening van de inbrengwaarde noodzakelijk is, ook voor die gronden waarvoor, waarop en/of waarin reeds werk is uitgevoerd en gerealiseerd en waarvoor het zou kunnen worden gehouden dat de inbrengwaarden voor die gronden inmiddels als gerealiseerde kosten zijn te beschouwen. Het exploitatieplan (met ook de daarin vervatte (andere) kosten en opbrengsten) wordt immers aangepast en het kostenverhaal daarmee anders. Wat er precies wordt aangepast, is eerder onder dit hoofdstuk reeds aangegeven. Het betreft onder meer aangepaste planologische regeling, aangepaste fasering en koppelingen, aangepaste regels van het exploitatieplan, de opzet van het exploitatieplan wordt geactualiseerd vanwege kostenontwikkeling en gewijzigde marktparameters, er is zeer waarschijnlijk invloed ontstaan door de economische en financiële crisis sinds 6 juli 2011 (de datum waarop het bestemmingsplan en het exploitatieplan “Kampershoek-Noord 2010” werden vastgesteld) en het einde daarvan wat inmiddels wel is bereikt en tot slot wordt ook het tijdvak van de exploitatie aangepast. Zowel voor particuliere gronden als voor gemeentelijke gronden verandert dan (mogelijk) dus de bruto-exploitatiebijdrage en wellicht dient dit redelijkerwijs dan ook te gelden voor de inbrengwaarden, in de zin van kosten van verwerving. De inbrengwaarden dienen naar de mening van taxateur, vanwege die gewijzigde omstandigheden, dan opnieuw te worden overwogen, opnieuw getaxeerd daarmee. Opgemerkt wordt in dat kader nog, dat voor die gronden waarvoor inmiddels reeds werken zijn uitgevoerd en aangelegd, door taxateur de situatie wordt aangehouden, feitelijk en juridisch, zoals die gold vóórdat met die werkzaamheden werd aangevangen en de kosten dienaangaande gemaakt. De kosten daarvan zijn namelijk al wel daadwerkelijk gemaakt, maar immers nog niet verhaald. Taxatietechnisch betreft dit overigens een bijzonder uitgangspunt, nu op dit vlak namelijk wordt afgeweken van de feitelijke werkelijkheid.

G. Privaatrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie

Taxateur heeft diverse bronnen en documenten geraadpleegd. Telkens wordt de bron daarvan in dit taxatierapport vermeld.

2. Eigendom en bebouwing in het exploitatieplangebied

Van in totaal 78 kadastrale percelen binnen het exploitatieplangebied, weergegeven in het waarderingsoverzicht dat als bijlage 1, is aangehecht, zijn er (thans nog) 5 bebouwd en 73 onbebouwd. De bebouwde percelen betreffen de volgende objecten en adressen.

1. St. Sebastiaanskapelstraat 21 (reeds door de gemeente verworven en nog in gebruik bij de voormalige eigenaar)
2. St. Sebastiaanskapelstraat 34 (reeds door de gemeente verworven en nog in gebruik bij de voormalige eigenaar)
3. St. Sebastiaanskapelstraat 36 (verworven door Focus Vastgoed en nog in gebruik bij de voormalige eigenaar)
4. St. Sebastiaanskapelstraat 38 (reeds door de gemeente verworven en tijdelijk verhuurd)
5. Molenweg 95 (wil de gemeente nog verwerven).

De gemeente heeft in het verleden tevens al vastgoed binnen het exploitatieplangebied gekocht, waarvan de volgende percelen bebouwd waren met de volgende objecten en adressen. De opstallen zijn inmiddels gesloopt.

1. Heerweg 15 (woonhuis met stallen)
2. Heerweg 17 (woonhuis met stallen)
3. Heerweg 10 (woonhuis met stallen)
4. Heerweg 12 (woonhuis met stallen)
5. Heerweg 19 (woonhuis met stallen)
6. St. Sebastiaanskapelstraat 23 (woonhuis met stallen)
7. Molenweg 99 (boerderij)

De gemeente heeft voorts aangegeven nog een aantal percelen of gedeelten daarvan te willen verwerven, waarvan er één is bebouwd (de boerderij aan de Molenweg 95). De nog te verwerven percelen (of gedeelten) betreffende de volgende objecten en adressen. Deze objecten en adressen zijn overigens ook weergegeven op de verwervingskaart die als bijlage 2, aan dit rapport is gehecht. Deze verwervingskaart zal eveneens (als bijlage 9) bij het exploitatieplan worden opgenomen.

1. Rakerstraat 1 (onbebouwd)
2. Rakerstraat 1 (onbebouwd)
3. Rakerstraat 4 (onbebouwd)
4. Molenweg 95 (Boerderij)
5. Waterloop 1 (onbebouwd)
6. Waterloop 2 (onbebouwd)
7. Waterloop 3 (onbebouwd)
8. Oud trafostation (onbebouwd)
9. Publieke grond 1 (onbebouwd)
10. Publieke grond 2 (onbebouwd)
11. Publieke grond 3 (onbebouwd)
12. Publieke grond 4 (onbebouwd)
13. Publieke grond 5 (onbebouwd)
14. Publieke grond 6 (onbebouwd)

Bron: Regeling plankosten exploitatieplan 2017 Kampershoek (concept, mei 2017) en de gemeente Weert

3. **Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten**

Uit mededeling door de gemeente en uit eigen waarneming bij opname, is taxateur gebleken dat er in het exploitatieplangebied een bovengronds elektriciteitsnetwerk is gelegen en dat er in de nabijheid van het exploitatieplangebied een molen aanwezig waarvoor een molenbiotoop bestaat (Sint Antoniusmolen aan de Neelenweg 17 te Weert).

Betreffende de molenbiotoop, heeft taxateur van de gemeente begrepen dat met de eigenaren (en houders van het recht) is gesproken over afkoop voor een deel van de molenbiotoop. De molen ligt echter buiten het exploitatieplangebied, terwijl de toepassing van de inbrengwaardetaxatie (inclusief de vergoeding van rechten etc.) zich naar de mening door taxateur beperkt zich tot de gronden binnen het exploitatieplangebied.

Voor zover het voornoemd bovengronds elektriciteitsnetwerk betreft, heeft taxateur van de gemeente begrepen (en hij neemt dit als uitgangspunt), dat dit netwerk met bijbehorende voorzieningen (masten, kabels, gebouwtjes etc.) zal worden gehandhaafd in het exploitatieplangebied.

Taxateur neemt vervolgens als uitgangspunt dat eventuele (zakelijke) rechten die bestaan ten behoeve van het elektriciteitsnetwerk, zullen worden gerespecteerd, dan wel elders gevestigd en dat hiermee geen kosten gemoeid gaan die als onderdeel van de inbrengwaarde dienen te worden opgevoerd.

Er is door taxateur voorts geen nader onderzoek gedaan naar mogelijk verder met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en akten waarbij voor omschreven rechten worden gevestigd. Uitgangspunt in dit taxatierapport is dat er geen sprake is van waarde-beïnvloedende omstandigheden dienaangaande.

4. **Quota, productierechten en milieueffecten**

Taxateur heeft geen expliciete kennis genomen van de mogelijke aanwezigheid of het bestaan van quota of productierechten en ook niet van eventuele milieueffecten of kosten die gepaard gaan met het teniet doen gaan daarvan, die de dit taxatierapport betreffende inbrengwaarde aangaan. In het kader van de waarderingen in dit taxatierapport zijn dergelijke rechten en effecten dan ook niet overwogen (uitgangspunt van afwezigheid).

5. **Bodem- en grondwaterverontreiniging**

Taxateur heeft van de gemeente begrepen dat er sprake is verontreiniging in of van bodem en/of grondwater binnen het exploitatieplangebied en asbestverontreiniging. De nog te maken en reeds gemaakte saneringskosten zijn gereserveerd, respectievelijk opgenomen in het ontwerpbesluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan.

H. Publiekrechtelijke aspecten

1. Toegestaan gebruik

Taxateur heeft onderzoek gedaan naar de in het exploitatieplangebied vigerende bestemmingsplannen. Wat betreft het gebruik thans nog ter plaatse, gaat taxateur ervan uit dat dit past binnen de vigerende planologische regimes, al dan niet op basis van de daarbij behorende overgangsrechtelijke bepalingen.

2. Wet voorkeursrecht gemeenten

Taxateur heeft van de gemeente begrepen dat er voor diverse percelen een aanwijzing heeft gegolden (en mogelijk nog steeds geldt) vanwege de Wet voorkeursrecht gemeenten. In 2013 is voor alle nog te verwerven percelen (en gedeelten daarvan) de Wvg eraf gehaald.

3. Monumenten

In het plangebied is géén sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van objecten:

- als beschermd monument;
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe;
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

I. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening

1. Juridische uitgangspunten

In de betekenis van de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat door een gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij de gronden binnen het exploitatieplan reeds volledig eigendom zijn van de gemeente, dan wel dat kostenverhaal volledig anderszins is verzekerd. Een exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie en bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat blijkens artikel 6.13, lid 1 onder c uit:

- 1°. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
- 2°. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
- 3°. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;
- 4°. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- 5°. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- 6°. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

In dit rapport zijn de inbrengwaarden van de gronden, bedoeld onder 1° hiervoor, binnen het betreffende exploitatieplangebied bepaald. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden, (te amoveren en geamoveerde) opstallen en indien van toepassing volgens artikel 6.13, lid 5 Wro, bijkomende schadevergoedingen zoals bedoeld in de Onteigeningswet. Deze waarden / vergoedingen tezamen worden in de praktijk de netto inbrengwaarden genoemd.

In artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vermeld dat tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste van de wet, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, worden 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.

De kosten zoals vermeld in de leden c en d van artikel 6.2.3 Bro worden doorgaans, tezamen met de netto inbrengwaarden, de bruto inbrengwaarden genoemd.

2. Taxatietechnische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek

2.1 Algemeen over waarde e.a.

Artikel 6.13, lid 4 Wro stelt dat voor de berekening van de kosten en opbrengsten ervan wordt uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. In lid 5 van voormeld artikel wordt voorts ter bepaling van de inbrengwaarden gerefereerd aan de Onteigeningswet. Gesteld wordt dat, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet en dat voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Een schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet vormt volgens artikel 40 van de Onteigeningswet een volledige vergoeding voor alle schade die rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van de betreffende onroerende zaak of zaken wordt geleden.

De waardebepaling in dit rapport betreft derhalve een waardering op grond van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (OW). Dit is niet hetzelfde als een taxatie van de marktwaarde zoals die door het NRVt wordt voorgestaan, een en ander met name ook vanwege de correctiefactoren op de werkelijke waarde (40b OW) zoals die moeten worden toegepast volgens de artikelen 40c tot en met 40f OW. Dienaangaande en daarom wordt verwezen naar C.10. Voor de schadebepaling, anders dan die waarde aangaat, de bepaling derhalve van de bijkomende onteigeningsvergoedingen, gelden de Kamer-reglementen (LAV) van het NRVt overigens niet.

In **artikel 40b** is bepaald dat de waarde vastgesteld moet worden als zijnde de werkelijke waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk denkende en handelende partijen. Vanwege deze regel en de volgende te noemen artikelliden, heeft taxateur in dit rapport niet het waardebegrip van de marktwaarde gebruikt (verwijs naar C.10).

In **artikel 40c** is het zogenoemde eliminatiebeginsel neergelegd. De strekking hiervan is dat bij de waardebepaling met het (plan van het) werk waarvoor wordt onteigend geen rekening gehouden mag worden. Discussie is in dit kader, ook in rechtspraak, al geruime tijd gaande over de vraag of onder zo een (plan van het) werk, ook het bestemmingsplan moet worden verstaan op basis waarvan in voorkomende gevallen wordt onteigend. In een aantal maat- en richtinggevende arresten van 15 januari 2016 (ECLI:NL:HR:2016:24, ECLI:NL:HR:2016:25, ECLI:NL:HR:2016:66, ECLI:NL:HR:2016:67 en ECLI:NL:HR:2016:68) alsook daarna nog, heeft de Hoge Raad -kort en goed- uitgemaakt dat het betreffende bestemmingsplan onder omstandigheden ook moet worden verstaan onder een plan voor het werk en de invloed daarvan op de waarde dan moet worden geëlimineerd. Dit is het geval als de onteigenaar een overheid is die de realisatie van het werk waarvoor wordt onteigend geheel voor eigen rekening en risico neemt en er bovendien een voldoende concreet plan vooraf is gegaan aan het bestemmingsplan, wat daardoor nog enkel het voor (de realisatie van) het werk noodzakelijke juridisch-planologische kader vormt. Wordt aan één der voornoemde criteria niet voldaan, dan mag het bestemmingsplan bij de waardebepaling niet worden weggedacht, niet worden geëlimineerd derhalve, een en ander evenwel indachtig overwogen de redelijkheid en billijkheid.

In de onderhavige kwestie, is het de gemeente Weert die de verwerving van een gedeelte van het gebied doet om tot grondexploitatie en uitgifte van percelen op het bedrijventerrein Kampershoek 2.0 te komen. De gemeente is echter niet ook de partij die de opstal-exploitatie vervolgens voor haar rekening neemt. Uitgeefbaar gemaakte kavels worden aan marktpartijen verkocht die daarop vervolgens de diverse bedrijven realiseren en gaan exploiteren. Realisatie van het bedrijventerrein is in voorkomend geval 'het werk waarvoor wordt onteigend'. Dit reeds maakt dat het werk waarvoor het bestemmingsplan dienst zou moeten/kunnen doen bij onteigening, niet geheel voor rekening en risico van de gemeente Weert wordt gerealiseerd en dat maakt vervolgens dat bij de waardebepaling in casu het nieuwe bestemmingsplan derhalve niet moet worden weggedacht, niet moet worden geëlimineerd dus.

Artikel 40d stelt voorts dat binnen een als één geheel in exploitatie te brengen gebied alle bestemmingen worden 'omgeslagen'. Ofschoon wel genoemd in de Afdeling 6.4 Wro, wordt aan de **artikelen 40e en 40f** in de praktijk en jurisprudentie nauwelijks nog betekenis gegeven.

2.2 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebeoordeling en optimale aanwending

In artikel 40b van de Onroerendgoedwet is neergelegd dat de werkelijke waarde van de onroerende zaak, niet de denkbeeldige die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. 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 onroerende als redelijk handelende verkoper en de onroerendegoeder als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald. De werkelijke waarde zoals hiervoor omschreven geeft hiermee het in dit rapport gehanteerde **waardebegrip**. Daarbij is reeds hiervoor geconstateerd, dat ook de correctiefactoren uit artikel 40, lid c tot en met f van de Onroerendgoedwet bij de waardebeoordeling betrokken dienen te worden.

Onderstaand is voorts een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde **uitgangspunten** bij de waardebeoordeling die naar de mening van taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie. Taxateur is ervan uitgegaan dat:

- koper en verkoper handelen in alle redelijkheid;
- de hypothetische verkoopperiode passend zou zijn voor de soort onroerende zaken en plaats zou vinden vóór de taxatiedatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk zouden blijven;
- de onroerende zaken bij verkoop zo breed mogelijk in de markt zouden worden aangeboden;
- geen rekening zou worden gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- om de marktwarde te schatten taxateur éérs moet bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik;
- alle gebouw-gebonden installaties en systemen functioneren naar behoren tenzij expliciet anders wordt vermeld in deze rapportage;
- de nog bebouwde objecten thans onverhuurd zijn, althans als zodanig worden geleverd;
- de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik door koper;
- uitgangspunt is dat de van opdrachtgever of aan haar verbonden derden informatie en wijze van handelen correct en niet misleidend is.

De **optimale aanwending** is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteiten mogelijk is en resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak. Volgens de taxatieleer en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde in het kader van de optimale aanwending bij een aanstaande planologische wijziging worden beschouwd als de hoogste van of de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige, reeds bestaande vastgoedgebruik (vaak genoemd: de gebruikswaarde) of de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe, aanstaande bestemmingsplan (vaak genoemd: de complexwaarde). De bij optimale aanwending bedoelde gebruiksmogelijkheden van de bebouwde en voorheen bebouwde objecten, zijn naar de mening van taxateur in casu gelegen in de mogelijkheden tot het (destijds) bestaande gebruik ervan. De gebruiksmogelijkheden van de (immer) onbebouwde (gebleven) percelen zijn volgens taxateur gelegen in de toekomstige gebruiksmogelijkheden zoals voorgestaan met het plan Kampershoek 2.0. Taxateur schat in dat deze gebruiken als de meest optimale gebruiken moeten worden betiteld.

2.3 Waarderingsmethodieken

Diverse taxatiemethoden bieden een taxateur de mogelijkheid om een waardering rekenkundig te onderbouwen. De geschatte waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van één of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat een waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijke kenmerken onder meer: ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, ontbreken van consumentensovereiniteit en emotionele binding. Een en ander maakt het een taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode.

Voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject, doet een taxateur er verstandig aan gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. Taxateur heeft in casu gebruik gemaakt van comparatieve systematiek met het vinden van referenties.

2.4 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening

In de conclusiefase komt taxateur aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waarde- en (referentie)objectanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

2.5 Schattingonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingonzekerheid en daardoor op de inschatting door taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door taxateur, een bepaalde schattingonzekerheid onvermijdelijk is.

3. Grond en waardebepaling

a. Grondwaarde

Voor de onbebouwde gronden in het exploitatieplangebied, ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van taxateur, zoals hiervoor reeds gesteld, aan de toekomstige ontwikkelingspotentie. Deze gronden zijn door taxateur gewaardeerd op € 25,- per vierkante meter. Deze waarde is geschat op basis van bij taxateur beschikbare informatie over transacties, projecten en waardebepalingen die door de gemeente en andere (markt)partijen zijn gedaan, rekening houdend met de huidige markt voor onroerende zaken in Weert en omgeving, alsmede verder in Nederland, de huidige status van de herontwikkelingsplannen en tevens met de huidige economische situatie. De door taxateur gebruikte referenties worden onder de Hoofdstukken J en K nader toegelicht.

b. Waarderingsmethode

Naar de mening van taxateur prevaleert als meest geschikte taxatie- of waarderingsmethode voor plannen in de fase waarin het project thans verkeert, een vergelijkingsmethode. Die prevaleert ook boven bijvoorbeeld een residuele methode voor grondwaardeberekening. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil, geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Met inachtneming hiervan en rekening houdend met de omstandigheid dat naar de mening van taxateur voldoende referenties voor ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein hem beschikbaar zijn, ziet taxateur af van toepassing van een residuele grondwaardemethode. Terzijde merkt taxateur op dat dit in lijn is met het standpunt van de Hoge Raad in onteigeningskwesities, dat deze methode sowieso met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast (zie bijvoorbeeld de onteigeningsarresten HR van 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR van 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR van 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO)).

De gebruikte **comparatieve benadering** voorts, kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties, door Rechtbanken afgegeven prijsadviezen en geanalyseerde complexprijzen uit andere projecten in Nederland, binnen de huidige economische contouren te vergelijken met de vastgoedobjecten in het exploitatieplangebied die getaxeerd moeten worden. Dat houdt in dat - voor zover mogelijk - de onderzochte transacties en prijzen met de te taxeren vastgoedobjecten vergelijkbaar gemaakt moeten worden.

4. **Bebouwd en voorheen bebouwd vastgoed en waardebepaling**

a. **Bebouwd en voorheen bebouwd vastgoed**

Voor de bebouwde en voorheen bebouwde gronden in het exploitatieplangebied, ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van taxateur aan het huidige (dan wel het voormalige) gebruik. Taxateur heeft, zoals eerder in dit rapport aangegeven, zelf geen opname gedaan van de nog aanwezige bebouwing en kon dat uiteraard ook niet meer voor de reeds gesloopte bebouwing. Taxateur heeft dienaangaande gebruik gemaakt van de omschrijvingen uit het taxatierapport voor het Plangebied "Kampershoek-Noord 2010", ondertekend op 25 mei 2011, zoals dat onderdeel uitmaakt van het vigerende exploitatieplan.

In dat taxatierapport zijn voor de in casu relevante adressen, ook de op dat moment nog niet gesloopte objecten, uitvoerige (object)omschrijvingen opgenomen. Het taxatierapport zelf is, als onderdeel althans van het Exploitatieplan "Kampershoek-Noord 2010", door de Afdeling ook in stand gelaten en uit bestudering door taxateur zijn hem ook geen kennelijk al evidente onjuistheden in het rapport gebleken ten aanzien van de daarin opgenomen waarden en bijkomende onteigeningsvergoedingen. Taxateur is enkel van mening dat inmiddels een waarde voor ruwe bouwgrond zou moeten worden gehanteerd van € 25,- per vierkante meter (en niet van € 24,- per vierkante meter zoals dat in het rapport van 2011 nog is gedaan).

Voorts, taxateur heeft op zich misschien nog wel een zelfstandige mogelijkheid om de waarde van het nog bebouwde vastgoed op te nemen en alle op gelijke en consistente wijze te waarderen, dan wel de bijkomende onteigeningsvergoedingen daarvoor thans (nog) te bepalen. Hoewel voor het gesloopte vastgoed een eigen opname niet meer mogelijk is uiteraard en mogelijkheden om met de voormalige eigenaren nog te overleggen, ook van het nog bebouwde vastgoed, om thans nog tot een redelijke inschatting te komen voor bijkomende onteigeningsvergoedingen te komen, komen hem evenwel weinig opdoelbaar voor. Nu het taxatierapport uit 2011 naar de mening van taxateur hem bovendien echter geen onvolkomenheden lijken te omvatten, dit taxatierapport hem - ook inhoudelijk en qua waarde- en schadebegroting - redelijk en consistent voorkomt en ook de Afdeling deze mening blijkbaar deelt, heeft taxateur aanleiding gezien bij (de inhoud van) dit taxatierapport aansluiting te zoeken en gebruik te maken van waarde- en schadebegrotingen uit die taxatie. Het taxatierapport uit 2011 acht taxateur voor hem met andere woorden bruikbaar voor zover dit de objectomschrijvingen e.a. betreft, zowel als de daarin voor het de betreffende vastgoedobjecten opgenomen waarden en bijkomende onteigeningsvergoedingen. Naar zijn mening volgt uit het overnemen van de manier van taxeren door de opstellers van het rapport uit 2011 alsmede het overnemen van hun bevindingen, met enige correctie zoals hierna nog aangegeven, hem in casu de meest voor de hand liggende, redelijke en consistente wijze van het in beeld brengen van de inbrengwaarde voor de te taxeren bebouwde en voorheen bebouwde vastgoedobjecten binnen het exploitatieplangebied per peildatum van 1 januari 2017. Taxateur heeft er om vorenstaande redenen en tevens voor gekozen de lijn en de gevolgtrekkingen dus ook over te nemen die door de opstellers van dat taxatierapport in 2011 zijn aangehouden voor de bijkomende onteigeningsvergoedingen.

Aangaande voorheen bebouwd vastgoed, inmiddels gesloopt, merkt taxateur overigens het volgende nog op. Het kan zo zijn, dat vooruitlopend op het in procedure brengen van een bestemmingsplan en exploitatieplan, respectievelijk de onderhavige herziening van het exploitatieplan opstellen al worden of zijn gesloopt. Ten tijde van de taxatie van de inbrengwaarde, althans bij de opname, treft de taxateur dan een onbebouwd perceel aan terwijl er in het verleden een opstal is aangekocht en er kosten van sloop zijn gemaakt. Mogelijk is zelfs een volledige schadeloosstelling betaald aan de (toenmalige) eigenaren. Voor de taxatie van de inbrengwaarde, doet het naar de mening van taxateur in beginsel evenwel niet ter zake of de opstellen vooruitlopend op de vaststelling van het exploitatieplan reeds zijn gesloopt. Op grond van artikel 6.2.3, sub b Bro behoort tot de inbrengwaarde immers de waarde van opstellen die moeten worden gesloopt in verband met de exploitatie van de gronden. De Wro daarbij, maakt het mogelijk dat ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan sprake is van reeds gemaakte kosten. In artikel 6.2.8 Bro is namelijk bepaald dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan is vastgelegd welk gedeelte van de totale kosten reeds gerealiseerd is. Dit betekent dus dat ook ten tijde van de uitvoering van de inbrengwaarde taxatie sprake kan zijn van reeds gesloopte opstellen. Vereist is bij het vorenstaande naar de mening van taxateur wel, dat de sloop van de opstellen noodzakelijk is geweest voor de ontwikkeling die in het exploitatieplan is voorzien. Dit volgt uit artikel 6.2.3 sub b Bro waarin is opgenomen dat tot de inbrengwaarde behoort, de waarde van de opstellen die in verband met de exploitatie van de gronden **moeten** worden gesloopt.

Voor wat betreft de waarde van gesloopte opstallen, geldt dan naar de mening van taxateur dat deze ook tot de inbrengwaarde moet worden gerekend. Voor de in casu gesloopte opstallen, is taxateur van mening dat dit aan de hand is. De locaties waar de door taxateur getaxeerde voormalige opstallen in kwestie stonden, liggen immers allemaal binnen het exploitatieplangebied en zij konden en deze opstallen konden niet gehandhaafd worden vanwege door de gemeente gewenste realisatie van het thans vigerende bestemmingsplan (met herzieningen) ten aanzien waarvan ook het nieuwe exploitatieplan in procedure zal worden gebracht,. Daarmee is volgens taxateur voldoende aannemelijk dat de sloop van die opstallen dus noodzakelijk was. Om de waarde van de opstallen per waardepeildatum van 1 januari 2017 te kunnen bepalen, moet de (fysieke) toestand ervan overigens direct voor het slopen of op het moment van aankoop van de opstal, in wezen (bij gesloopte opstallen fictief) worden gereconstrueerd en bepaald moet vervolgens door taxateur worden wat de waarde van die opstal op de waardepeildatum voor dit taxatierapport over de inbrengwaarde zou zijn geweest. Hierbij wordt aldus de aankoop en sloop van het object weggedacht. Dit vergt een aanname. Voor het bepalen van de toestand direct voor sloop of aankoop, wordt door taxateur gebruik gemaakt van de objectomschrijvingen, waarderings- en geschatte bijkomende onteigeningsvergoedingen uit het hiervoor genoemde taxatierapport uit 2011. De betreffende objecten moeten door taxateur echter worden getaxeerd per waardepeildatum van 1 januari 2017 en dienaangaande heeft taxateur als uitgangspunt gehanteerd dat (fictieve) tussentijdse wijzigingen in de bedrijfsvoering, het gebruik maken van en de fysieke toestand van de opstallen c.a. zich niet (zouden) hebben voorgedaan. Alleen dan kan immers aangesloten worden op hetgeen is vermeld in het taxatierapport uit 2011 en dat heeft taxateur gedaan.

b. Waarderingsmethode

Hiervoor onder 4.a is uiteengezet hoe en waarom taxateur de waarde en bijkomende onteigeningsvergoedingen heeft bepaald voor het in het exploitatieplangebied aanwezig thans nog bebouwd en voorheen bebouwd vastgoed. Daarbij is door taxateur nog wel gecorrigeerd voor de waarde van ruwe bouwgrond, te weten met € 25,- per vierkante meter in plaats van de in 2011 nog gebruikte € 24,- per vierkante meter, voor zover dergelijke grond bij de betreffende objecten behoort (behoorde). Tevens zijn de waarde voor het (voorheen) bebouwde vastgoed met bijbehorende (onder)grond en de bijkomende onteigeningsvergoedingen uit het taxatierapport van 2011 geïndexeerd met de marktindexcijfers van de NVM (voortschrijdend kwartaal) voor de Regio 74 (Weert eo), te vinden op www.nvm.nl. Gecorrigeerd is vanaf het 2^e kwartaal van 2011 (de waardepeildatum van het taxatierapport uit 2011 is 25 mei 2011) naar het 1^e kwartaal van 2017 (de waardepeildatum voor het onderhavige taxatierapport is 1 januari 2017). Omdat voor het 1^e kwartaal van 2017 de historische groei-indexcijfers evenwel nog niet zijn gepubliceerd en de genoemde NVM-cijfers bovendien zien op transactieprizen voor bestaande woningen, moet taxateur zelf nog wel een inschatting maken aan de hand van de actuele cijfers die al wel zijn te vinden voor het 1^e kwartaal van 2017, alsmede op basis van zijn beeld over de markt voor bedrijventerreinen in de regio Weert eo. Taxateur schat dan in, dat het 1^e kwartaal van 2017 ten opzichte van het 2^e kwartaal van 2011 een groei zal laten zien van afgerond zo'n 7%. De waarde voor het (voorheen) bebouwde vastgoed met bijbehorende (onder)grond en de bijkomende onteigeningsvergoedingen uit het taxatierapport van 2011, zijn door taxateur daarom hierna dan ook met 7% geïndexeerd en overigens verder niet afgerond (behalve op hele euro's).

Voor de volgende, hiervoor onder paragraaf G.2 reeds genoemde objecten, betekent dit voor de inbrengwaarde het volgende. Verwezen wordt voor alle objecten naar de omschrijvingen, waarde- en schadebepalingen uit het taxatierapport van 2011.

St. Sebastiaanskapelstraat 21 (nog bebouwd)

Volgens de omschrijving uit het taxatierapport uit 2011, betrof dit een boomkwekerijbedrijf met bedrijfswoning en bijgebouwen en op de kadastrale percelen Weert W 275, 470, 227, 228, 232, 233, 234 en 235, respectievelijk groot 0.20.77 ha, 3.52.86 ha, 0.60.15 ha, 2.55.44 ha, 0.47.42 ha, 1.63.64 ha, 0.63.75 ha en 0.33.10 ha. In totaal 9.97.13 ha groot.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 1.000m² ondergrond en 9.000m² erf was geschat op € 1.030.000,-. Voor de overige 8.97.13 ha grond was de waarde geschat op € 24,- per vierkante meter (in totaal op € 2.153.112,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen waren geschat op totaal € 602.560,-. De totale schadeloosstelling was daarmee in 2011 bepaald op € 3.785.672,-.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 1.000m² ondergrond en 9.000m² erf wordt thans geschat op € 1.102.100,-. Voor de overige 8.97.13 ha grond wordt de waarde thans geschat op € 25,- per vierkante meter (in totaal op € 2.242.825,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen worden thans geschat op totaal € 644.739,20. De totale schadeloosstelling wordt daarmee thans bepaald op € 3.989.664,20.

St. Sebastiaanskapelstraat 34 (nog bebouwd)

Volgens de omschrijving uit het taxatierapport uit 2011, betrof dit een vrijstaande woning (langgevel boerderij) met bijgebouwen en op de kadastrale percelen Weert W 236 en 241, respectievelijk groot 0.93.75 ha en 0.00.44 ha. In totaal 0.94.19 ha groot.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 2.000m² grond was geschat op € 755.000,-. Voor 44m² grond was de waarde geschat op € 1,- voor het geheel. Voor de overige 7.375m² grond was de waarde geschat op € 24,- per vierkante meter (in totaal op € 177.000,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen waren geschat op totaal € 202.551,-. De totale schadeloosstelling was daarmee in 2011 bepaald op € 1.134.552,-.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 2.000m² grond wordt thans geschat op € 807.850,-. Voor 44m² grond wordt de waarde thans geschat op € 1,07 voor het geheel. Voor de overige 7.375m² grond wordt de waarde thans geschat op € 25,- per vierkante meter (in totaal op € 184.375,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen worden thans geschat op totaal € 216.729,57. De totale schadeloosstelling wordt daarmee thans bepaald op € 1.208.955,64.

St. Sebastiaanskapelstraat 36 (nog bebouwd)

Volgens de omschrijving uit het taxatierapport uit 2011, betrof dit een agrarisch bedrijf met woning en bijgebouwen en op de kadastrale percelen Weert W 245, 244, 237, 279, en 243, respectievelijk groot 2.64.32 ha, 3.23.85 ha, 0.25.93 ha, 0.07.15 ha en 3.50.06 ha. In totaal 9.71.31 ha groot.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 1.000m² ondergrond en 9.000m² erf was geschat op € 466.250,-. Voor de overige 8.71.31 ha grond was de waarde geschat op € 24,- per vierkante meter (in totaal op € 2.091.144,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen waren geschat op totaal € 53.500,-. De totale schadeloosstelling was daarmee in 2011 bepaald op € 2.610.894,-.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 1.000m² ondergrond en 9.000m² erf wordt thans geschat op € 498.887,50. Voor de overige 8.71.31 ha grond wordt de waarde thans geschat op € 25,- per vierkante meter (in totaal op € 2.178.275,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen worden thans geschat op totaal € 57.245,-. De totale schadeloosstelling wordt daarmee thans bepaald op € 2.734.407,50.

St. Sebastiaanskapelstraat 38 (nog bebouwd)

Volgens de omschrijving uit het taxatierapport uit 2011, betrof dit een vrijstaande woning (langgevel boerderij) en op het kadastrale perceel Weert W 238, groot 0.27.79 ha.

De waarde voor de woning met daarbij 2.000m² grond was geschat op € 595.000,-. Voor de overige 797m² grond was de waarde geschat op € 24,- per vierkante meter (in totaal op € 18.696,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen waren geschat op totaal € 116.559,-. De totale schadeloosstelling was daarmee in 2011 bepaald op € 730.255,-.

De waarde voor de woning met daarbij 2.000m² grond wordt thans geschat op € 636.650,-. Voor de overige 797m² grond wordt de waarde thans geschat op € 25,- per vierkante meter (in totaal op € 19.925,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen worden thans geschat op totaal € 124.718,-. De totale schadeloosstelling wordt daarmee thans bepaald op € 781.293,-.

Molenweg 95 (nog bebouwd)

Volgens de omschrijving uit het taxatierapport uit 2011, betrof dit een woning met achterhuis en met bijgebouwen en op de kadastrale percelen Weert W 376 en 296, respectievelijk groot 0.92.25 ha en 0.03.29 ha. In totaal 0.95.54 ha groot.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 500m² grond was geschat op € 337.225,-. Voor de overige 9.054m² grond was de waarde geschat op € 24,- per vierkante meter (in totaal op € 217.296,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen waren geschat op totaal € 140.625,-. De totale schadeloosstelling was daarmee in 2011 bepaald op € 695.146,-.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 500m² grond wordt thans geschat op € 360.830,75. Voor de overige 9.054m² grond wordt de waarde thans geschat op € 25,- per vierkante meter (in totaal op € 226.350,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen worden thans geschat op totaal € 150.468,75. De totale schadeloosstelling wordt daarmee thans bepaald op € 737.649,50.

Heerweg 15 (reeds gesloopt)

Volgens de omschrijving uit het taxatierapport uit 2011, betrof dit een (voormalig) agrarisch bedrijf met woning en bijgebouwen en op de kadastrale percelen Weert W 8 en 216, respectievelijk groot 0.97.25 ha en 1.06.01 ha. In totaal 2.03.26 ha groot.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 2.000m² grond was geschat op € 498.500,-. Voor de overige 1.83.26 ha grond was de waarde geschat op € 24,- per vierkante meter (in totaal op € 439.824,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen waren geschat op totaal € 93.283,-. De totale schadeloosstelling was daarmee in 2011 bepaald op € 1.031.607,-.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 2.000m² grond wordt thans geschat op € 533.395,-. Voor de overige 1.83.26 ha grond wordt de waarde thans geschat op € 25,- per vierkante meter (in totaal op € 458.150,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen worden thans geschat op totaal € 99.812,81,-. De totale schadeloosstelling wordt daarmee thans bepaald op € 1.091.357,81.

Heerweg 17 (reeds gesloopt)

Volgens de omschrijving uit het taxatierapport uit 2011, betrof dit een (voormalig) agrarisch bedrijf met woning en bijgebouwen en op het kadastrale perceel Weert W 404, groot 1.92.92 ha.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 1.000m² ondergrond en 9.000m² erf was geschat op € 637.200,-. Voor de overige 9.292m² grond was de waarde geschat op € 24,- per vierkante meter (in totaal op € 223.008,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen waren geschat op totaal € 243.600,-. De totale schadeloosstelling was daarmee in 2011 bepaald op € 1.103.808,-.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 1.000m² ondergrond en 9.000m² erf wordt thans geschat op € 681.804,-. Voor de overige 9.292m² grond wordt de waarde thans geschat op € 25,- per vierkante meter (in totaal op € 232.300,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen worden thans geschat op totaal € 260.652,-. De totale schadeloosstelling wordt daarmee thans bepaald op € 1.174.756,-.

Heerweg 10-12 (reeds gesloopt)

Volgens de omschrijving uit het taxatierapport uit 2011, betrof dit twee vrijstaande woning op de kadastrale percelen Weert W 364, 217, 218, 223, 224, 225, 247, 248, 365, 392 en 393, respectievelijk groot 0.12.30 ha, 0.17.15 ha, 1.37.69 ha, 0.26.01 ha, 0.46.03 ha, 1.53.19 ha, 4.78.71 ha, 5.89.13 ha, 0.12.93 ha, 0.20.43 ha en 0.72.78 ha. In totaal 15.66.35 ha groot.

De waarde voor de woningen met daarbij 4.000m² grond was geschat op € 1.258.750,-. Voor de overige 15.26.35 ha grond was de waarde geschat op € 24,- per vierkante meter (in totaal op € 3.663.240,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen waren geschat op totaal € 238.750,-. De totale schadeloosstelling was daarmee in 2011 bepaald op € 5.160.740,-.

De waarde voor de woningen met daarbij 4.000m² grond wordt thans geschat op € 1.346.862,50. Voor de overige 15.26.35 ha grond wordt de waarde thans geschat op € 25,- per vierkante meter (in totaal op € 3.815.875,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen worden thans geschat op totaal € 255.462,50. De totale schadeloosstelling wordt daarmee thans bepaald op € 5.418.200,-.

Heerweg 19 (reeds gesloopt)

Volgens de omschrijving uit het taxatierapport uit 2011, betrof dit een vrijstaande woning (langgevel boerderij) met bijgebouwen en op het kadastrale perceel Weert W 169, groot 0.74.02 ha.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 2.000m² grond was geschat op € 623.750,-. Voor de overige 5.402m² grond was de waarde geschat op € 24,- per vierkante meter (in totaal op € 129.648,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen waren geschat op totaal € 214.125,-. De totale schadeloosstelling was daarmee in 2011 bepaald op € 967.523,-.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 2.000m² grond wordt thans geschat op € 667.412,50. Voor de overige 5.402m² grond wordt de waarde thans geschat op € 25,- per vierkante meter (in totaal op € 135.050,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen worden thans geschat op totaal € 229.113,75. De totale schadeloosstelling wordt daarmee thans bepaald op € 1.031.576,25,-.

St. Sebastiaanskapelstraat 23 (reeds gesloopt)

Volgens de omschrijving uit het taxatierapport uit 2011, betrof dit een vrijstaande bungalow met aangebouwde garage en op het kadastrale perceel Weert W 282, groot 0.20.56 ha.

De waarde voor de woning met garage en met daarbij 2.056m² grond was geschat op € 531.500,-. De bijkomende onteigeningsvergoedingen waren geschat op totaal € 129.509,-. De totale schadeloosstelling was daarmee in 2011 bepaald op € 661.009,-.

De waarde voor de woning met garage en met daarbij 2.056m² grond wordt thans geschat op € 568.705,-. De bijkomende onteigeningsvergoedingen worden thans geschat op totaal € 138.574,63. De totale schadeloosstelling wordt daarmee thans bepaald op € 707.279,63.

Molenweg 99 (reeds gesloopt)

Volgens de omschrijving uit het taxatierapport uit 2011, betrof dit een woonboerderij met bijgebouwen op het kadastrale perceel Weert W 301, groot 0.40.72 ha.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 2.000m² grond was geschat op € 582.500,-. Voor de overige 2.072m² grond was de waarde geschat op € 24,- per vierkante meter (in totaal op € 49.728,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen waren geschat op totaal € 144.063,-. De totale schadeloosstelling was daarmee in 2011 bepaald op € 776.291,-.

De waarde voor de gebouwen met daarbij 2.000m² grond wordt thans geschat op 623.275,-. Voor de overige 2.072m² grond wordt de waarde thans geschat op € 25,- per vierkante meter (in totaal op € 51.800,-). De bijkomende onteigeningsvergoedingen worden thans geschat op totaal € 154.147,41,-. De totale schadeloosstelling wordt daarmee thans bepaald op € 829.222.41,-.

J. Grondmarkt

1. Geraadpleegde informatie

Taxateur heeft kennis genomen van macro-economische analyses van de analyseafdelingen van (inter)nationaal opererende taxatie- en makelaarskantoren. Voorts is er kennis genomen van de meeste grondtransacties in het gebied en vergelijkbare ontwikkelingen, als ook van prijsvaststellingen door rechtbanken (onder andere Wvg) en in andere projecten bepaalde en geschatte complexprijzen.

2. De invloed van de regievoerder

De regievoerder in deze, de gemeente Weert, heeft invloed op de grondmarkt. Zij oefent die thans -en al geruime tijd- uit, door de in het gebied gepleegde grondverwerving. Taxateur voorziet en verwacht evenwel geen verstoring van de markt(werking) hierdoor.

3. Marktinformatie

Bedrijfsruimtemarkt algemeen

In 2016 is in 28, door Dynamis geanalyseerde regio's 2.355.900 vierkante meter bedrijfsruimte op de markt opgenomen. Ondanks dat dit een daling is van 8% vergeleken met het voorgaande jaar, blijft er sprake van een hoog opnamevolume. De belangrijkste drijver achter het hoge opnameniveau blijft de logistieke sector, waarbinnen wederom weer zeer grote opnames hebben plaatsgevonden. Als gevolg van het aanhoudende hoge opnamevolume is het aanbod in een jaar tijd met 24% afgenomen. Volgens NVM Business werd begin 2017 in totaal circa 11,9 miljoen vierkante meter aan bedrijfsruimte aangeboden in Nederland. Vooral de logistieke vastgoedmarkt profiteerde van de economische groei: de opname van logistiek vastgoed is met een kwart gegroeid en het aanbod is daarmee fors gedaald. Ruim één vijfde van het beschikbare oppervlak aan bedrijfsruimte dat begin 2017 werd aangeboden betreft logistiek vastgoed.

Buiten het feit dat het voornaamste volume binnen de bedrijfsruimtemarkt wordt gerealiseerd door logistieke opnames, is volgens Dynamis ook op de markt van kleine bedrijfsruimten een sterke vraag zichtbaar vanuit vooral de bouwsector. De groei van het investeringsvolume in overwegend de woningbouw en herstel en verbouw veroorzaakt een sterke additionele vraag naar kleine bedrijfsruimte onderaannemers. Aannemersbedrijven zijn meer en meer op zoek naar kleinschalige hallen/c.q. opslagruimten om een deel van de voorraad te kunnen opslaan en om kleinschalig werk in te verrichten. Inmiddels is de sterkste dynamiek tussen vraag en aanbod dan ook terug te vinden op de markt van kleinschalige bedrijfsruimten. De marktratio - dit geeft de verhouding weer tussen het aantal transacties (in één kwartaal) ten opzichte van het aanbod aan het eind van hetzelfde kwartaal. Wanneer de marktratio stijgt, komt de vraag en het aanbod dichterbij elkaar en is sprake van een krappere markt - van de bedrijfsruimten tot 500 vierkante meter ligt dan ook het hoogst op 77%, terwijl de marktratio marktbreed op 54% ligt. In sommige regio's is er duidelijk schaarste zichtbaar onder dit type bedrijfsruimte, waarbij de vraag boven het geschikte aanbod uitstijgt. Gevolg hiervan is dat de prijzen van kleinschalig vastgoed intussen opwaarts bewegen. De bedrijfsruimtemarkt van middelgrote bedrijfsruimte (2.000-5.000 m²) kent op dit moment de laagste marktdynamiek met een marktratio van 48%. Binnen dit specifieke marktsegment is het aandeel structureel aanbod (> 3 jaar) ook het hoogst, te weten 21%. Ter vergelijking, over de gehele bedrijfsruimtemarkt ligt dit percentage op 19%. Het feit dat, ondanks een hoge marktratio van 54%, er nog steeds ruim 19% langer dan drie jaar te koop of te huur staat, wijst erop dat dit type vastgoed minder aansluit bij de marktvraag. Deels ligt dit aan de locatie van deze objecten, maar hoofdzakelijk wordt het verklaard door een te groot aandeel kantoorruimte binnen de bedrijfsobjecten. Een belangrijk deel van het langdurige aanbod beschikt immers over 25 tot 50% kantoorruimte van het totale vloeroppervlakte. Terwijl op basis van de transacties van de afgelopen jaren kan worden vastgesteld dat niet meer dan 10 tot 20% kantoorruimte op het totale vloeroppervlak wordt gevraagd.

De vastgoedmarkt voor bedrijfsruimte profiteert dus van de economische groei in Nederland. De positieve omzetcijfers en dynamiek van de sectoren bouw, logistiek en industrie zorgen volgens NVM Business voor een groeiende vraag naar bedrijfsruimte. De opname van bedrijfsruimte is in 2016 met ruim 5% gegroeid ten opzichte van het jaar ervoor. De totale opname kwam daarmee uit op 6,1 miljoen vierkante meter. Tevens is het aantal transacties op de bedrijfsruimtemarkt toegenomen. De groeiende vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte komt met name vanuit de bouwnijverheid. Mede door de grote vraag nam het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte met bijna 10% af. Ondanks dat het aanbod van bedrijfsruimte in Nederland in 2016 daalde, nam de structurele leegstand nog wel verder toe.

Eind 2016 stond 22% van het totale aanbod bedrijfsruimte langer dan 3 jaar leeg. Van de grote gemeenten heeft Eindhoven de beste cijfers, hier staat maar 11% van het aanbod leeg. Venlo heeft zowel de meeste leegstaande bedrijfspanden als het grootste oppervlak aan leegstaand bedrijfstvastgoed. Redengevend is onder meer dat de gemeente beschikt over veel verouderd logistiek vastgoed. Bedrijfspanden die langer dan 3 jaar op de markt worden aangeboden, zijn vaak gedateerd en voldoen niet meer aan de huidige vraag naar duurzaam, kwalitatief hoogwaardig vastgoed. Revitalisering of herbestemming kan een oplossing bieden voor deze panden. Overigens lijkt herbestemming van bedrijfstvastgoed vooral kansrijk in binnensteden van (middel-)grote steden. De gemiddelde huurprijs van logistieke objecten is zeer licht gestegen in 2016. De overige, niet-logistieke bedrijfspanden laten een iets ruimere stijging van de huurprijzen zien. Aan de vraagkant zijn de prijzen per vierkante meter voor zowel koop- als huurobjecten voor het derde jaar op rij stabiel gebleven. Wat betreft incentives is in 2016 een daling in zowel de hoogte als de frequentie ervan geconstateerd.

Bron: Dynamis (Spreekende Ruimte Bedrijfsruimtemarkten 2017), www.vastgoedmarkt.nl en NVM Business (Nederlandse Markt voor Bedrijfsruimte 2016, publicatie april 2017)

Bedrijfsruimtemarkt Weert en omgeving (Limburg)

De markt voor bedrijfsruimte in Limburg behoort tot de grootste en meest dynamische van Nederland. De regio ligt strategisch tussen de Nederlandse Mainports en het Europese achterland en kan rekenen op grote belangstelling van logistieke dienstverleners en haar opdrachtgevers. De opname manifesteert zich vooral in de vorm van grootschalige nieuwbouw op maat gemaakt voor de aankomende huurder (build-to-suit). Hoewel er in 2015 meer opname dan aanbod werd geregistreerd, ligt het opnameniveau met 68.000 vierkante meter na de eerste zes maanden in 2016 alweer 8,1% boven het niveau van de eerste helft van 2015. Er lijkt voorlopig geen maat te staan op de transactiedynamiek van de Limburgse bedrijfsruimtemarkt. Ook voor 2017 wordt een soortgelijk beeld verwacht. Over de laatste anderhalf jaar (2015-2016) betrof 78% van de Limburgse opname een transactie in transport en logistiek, waar het aandeel gemeten over de laatste tien jaar 'slechts' 62% betrof. Ondanks het feit dat relatief veel opname in nieuwbouw wordt gerealiseerd, daalde het aanbod van bedrijfsruimte in de regio met 10% tot 310.000 vierkante meter ten opzichte van eind 2015. De gemiddelde huurprijs bleef stabiel op EUR 36,- per m² per jaar.

Overigens heeft taxateur ook kennis genomen van de Grondprijnsbrief zoals die door de gemeente is opgesteld voor het jaar 2017 en die inmiddels is gepubliceerd. Daarin wordt bijvoorbeeld vermeld dat uit door Buck uitgevoerd marktonderzoek een aantal te onderscheiden factoren is afgezet tegen drie vergelijkbare bedrijven in de regio Noord- en Midden Limburg en één bedrijf uit de Brabantse Kempen. Deze factoren betreffen de gehanteerde grondprijs, de aanwezigheid van een ontsluiting aan de snelweg, de maximale milieucategorie, het bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte. Geconcludeerd wordt door Buck dat Kampershoek 2.0 voldoet aan de eisen die gesteld worden aan een vestigingslocatie voor grootschalige logistiek. Buck adviseert de verkaveling Kampershoek 2.0 aan te passen op grootschalige logistiek. Hoewel door Buck voor grootschalige logistiek geen andere prijzen voor zichtlocaties worden gehanteerd, wordt geadviseerd voor Kampershoek 2.0 uit te gaan van uitgifteprijzen tussen € 105,- per vierkante meter, oplopend tot € 151,- per vierkante meter. Dit ligt hoger dan de uitgifteprijzen die voor de andere locaties worden geadviseerd.

Bron: Nieuwsbericht DTZ Zadelhoff 29 juli 2016, Grondprijnsbrief gemeente Weert 2017 en Factsheets 2017 Cushman & Wakefield

Verwachtingen voor de bedrijfsruimtemarkt (algemeen)

De economische vooruitzichten zijn voor de bedrijfsruimtemarkt gunstig. De verwachtingen omtrent de economische groei, consumptie van huishoudens en groei van het relevante wereldhandelsvolume leiden tot deze positieve blik. De groeicijfers blijven de voedingsbodem voor een sterkere uitbreidingsbehoefte van bedrijven. Deels zal deze behoefte kunnen worden opgevangen door de bestaande voorraad, echter zal er ook telkens meer druk ontstaan op een grotere uitbreidingsbehoefte, wat zal resulteren in een hoger nieuwbouwwolume van bedrijfsruimte in de komende jaren. Belangrijkste risico ligt in de steeds sterker wordende politieke polarisatie. In verscheidene landen binnen en buiten Europa is het politieke voornemen om meer economische activiteiten binnen de eigen landsgrenzen te behouden, dan wel terug te brengen binnen de landsgrenzen. Indien deze politieke voornemens in de komende periode gestalte zullen krijgen in beleid vormt dit een risico voor de Nederlandse economie. Nederland als handelsland is deels afhankelijk van vrijhandelsbeleid tussen landen, inperkingen van de handelsvrijheid en de daarmee gepaarde stijging van de handelskosten en niet-tarifaire handelsbelemmeringen kunnen derhalve invloed uitoefenen op de economische activiteiten binnen Nederland. Een dergelijk scenario zal ook haar uitwerking kennen op de uitbreidingsvraag van bedrijfsruimten. Tot op heden wordt in de economische vooruitzichten nog niet uitgegaan van een scenario als deze, waardoor ook aankomend jaar uit wordt gegaan van een sterk opnamejaar vanwege uitbreidingsbehoeften bij bedrijven, dit ondanks dat het structurele aanbod van bedrijfsruimte minder hard groeit dan voorgaande jaren. De leegstand in sommige gemeenten is nog zorgelijk groot. Dit resulteert op sommige plaatsen in verloederde bedrijventerreinen met bijbehorende criminaliteit en onveiligheid.

Bron: Dynamis (Spreekende Ruimte Bedrijfsruimtemarkten 2017), www.vastgoedmarkt.nl en NVM Business (Nederlandse Markt voor Bedrijfsruimte 2016, publicatie april 2017)

4. SWOT-analyse

Hierna volgen de resultaten uit een kwalitatieve analyse van de onderwerpen die ook de meeste kopers van bouwpercelen ten behoeve van bedrijfsmatigheid waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die naar de mening van taxateur van belang zijn bij de waarderingen in dit taxatierapport. De onderstaande, zogenoemde SWOT-analyse, is gebaseerd op bedrijfseconomisch gedachtengoed waarbij de sterktes en zwaktes van het vastgoed zelf en extern de kansen en bedreigingen uit de omgeving worden beschouwd. Op basis van dergelijke beschouwingen komt taxateur tot het onderstaande beeld.

Sterktes:

- Het plangebied ligt langs en nabij de Rijksweg A2, respectievelijk de Rijksweg A58, waardoor er direct zicht op en aansluiting mee is.
- Het plangebied en de kavels erin kennen ruime bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, ook ten behoeve van de groeisector voor de logistiek.

Zwaktes:

- De uitgifteprijs voor Kampershoek 2.0 zijn relatief hoog, zeker ten opzichte van bijvoorbeeld concurrerende projecten in de nabijheid, zoals in Venlo.

Kansen:

- De economie, ook lokaal en regionaal, trekt aan.
- Vastgoedbeleggers en investeerders verlaten langzaamaan een defensieve koophouding zoals die in de economische en financiële crisis is aangemeten.
- Het nieuwe bedrijventerrein heeft regionale, nationale en mogelijk zelfs internationale afzetmogelijkheden.

Bedreigingen:

- Kampershoek 2.0 is niet uniek in zijn soort, qua type toegestane bedrijven ter plaatse en qua omvang.

K. Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de uitgangspunten en de systematiek die in dit rapport zijn gehanteerd ten behoeve van het bepalen van de inbrengwaarden.

1. Complex

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden aansluiting gezocht bij de artikelen artikel 40b tot en met f van de Onteigeningswet, een en ander zoals voorgeschreven in artikel 6.13, lid 5 Wro. Daarbij zijn in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan. Een voorkomende taxatiemethode bij gronden met ontwikkelingspotentie is die van het bepalen van de residuele grondwaarde, een andere bijvoorbeeld die van het gebruiken van vergelijkbare transacties (in diverse taxatiemethoden). De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een exploitatieopzet voor een bepaald (ontwikkelings)gebied en heeft daarmee raakvlakken met hetgeen is bepaald in artikel 40d Onteigeningswet waarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex. De strekking van artikel 40d Ow, waarop in essentie artikel 6.13, lid 4 Wro aansluit, heeft naar de mening van taxateur toepassing bij de waardebepalingen in dit rapport. Er is weliswaar niet residueel gerekend, maar vergelijkenderwijs is wel met resultanten gewerkt die uit zulke berekeningen kunnen voortkomen. Er is ter waardebepaling voor de onbebouwde percelen, daarom aansluiting gezocht bij de ruwe bouwgrondprijs (deze is hoger dan de agrarische gebruikswaarde).

2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid

Bij waardebepaling van gronden op basis van ontwikkelingspotentie moet, althans, dat is in casu door de taxateur als zodanig beschouwd, conform artikel 6.13, lid 4 Wro gekeken worden naar de omslag van alle baten en lasten en conform artikel 40d OW naar omslag van (toekomstige) bestemmingen. Bij toepassing van artikel 40d OW wordt dus voorbij gegaan aan 'toevallige' bestemmingen die op een betrokken perceel of perceelgedeelte zullen worden gelegd; de bestemmingen worden uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Een en ander kan in beginsel geschieden door de grondwaarde te bepalen voor het gehele plangebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters die in het plangebied zijn betrokken. Dan wordt het zogenoemde egalisatiebeginsel uit artikel 40d Ow toegepast, de strekking daarvan althans, en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd. Ook in dit rapport is voor de gronden binnen het exploitatiegebied een dergelijke ruwe bouwgrondprijs geschat.

Enkel wanneer zich percelen of gedeelten daarvan als bijzonder (on)geschikt voor de toekomstige ontwikkeling manifesteren, kan een uitzondering op het vorenstaande beginsel van toepassing zijn. Taxateur is evenwel niet gebleken dat er binnen het exploitatiegebied sprake is van percelen met bijzondere (on)geschiktheid en dit is dan ook als uitgangspunt genomen.

3. Toegepaste methodiek

Voor zover het bebouwd of, voormalig bebouwd vastgoed betreft, heeft taxateur reeds aangegeven dat daarvoor volgens hem de gebruikswaarde hoger is dan de complexwaarde. De ramingen van de inbrengwaarden voor het vastgoed dat dit in casu aangaat, alsmede de manier waarop die ramingen door taxateur tot stand zijn gekomen, zijn weergegeven onder paragraaf 1.2.5 hiervoor. De inbrengwaarden als prijzen voor ruwe bouwgrond, zijn door hem voorts geschat op € 25,- per vierkante meter. Eerst en vooral heeft taxateur zich daartoe laten leiden door de hierna aangegeven en door hem onderzochte transacties, prijsstellingen en projecten (met getaxeerde inbrengwaarden, door andere taxateurs dan hemzelf en verder gelegen in het land).

Overwogen zijn de volgende transacties en prijsstellingen:

Verkoop van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W nummer 683, groot 1.35.70 ha, bedoeld ter ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord, voor € 22,- per vierkante meter. Akte van levering van 19-12-2014. Verkoop door Heesmans Beheer B.V. en V.O.F. Ontwikkelingsmaatschappij aan Gemeente Weert. Geen bijzonderheden.

Beschikking van de Rechtbank Roermond van 23-3-2011 in een Wvg-procedure waarin om een prijsoordeel was verzocht (zaaknummer / requestnummer: 95820 / HA RK 09-117, Fam. Van den Boogaert). Betreft twee percelen grond, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W de nummers 166 en 403. Voor een onbebouwde oppervlakte (daar)van 6.34.68 ha, bedoeld ter ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord, is de prijs bepaald op € 22,- per vierkante meter. Geen bijzonderheden.

Verkoop van drie percelen grond, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W de nummers 173, 174 en 175, tezamen groot 1.69.04 ha, bedoeld ter ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord, voor € 22,- per vierkante meter. Akte van levering van 3-1-2013. Verkoop door Fam. Hanssen aan Gemeente Weert. Geen bijzonderheden.

Verkoop van een gedeelte van een perceel grond, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W nummer 165 (thans 637), groot 0.71.42 ha, bedoeld ter ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampershoek-Noord, voor € 22,- per vierkante meter. Akte van levering van 2-4-2012. Verkoop door Fam. Terium aan Gemeente Weert. Geen bijzonderheden.

Taxatierapport Inbrengwaarden door Meander Grondverwerving en advies van 25-5-2011. Betreft het bepalen van de inbrengwaarden voor het plangebied "Kampershoek-Noord 1010". Waarde met waardepeildatum 25-5-2011 bepaald op € 24,- per vierkante meter. Geen bijzonderheden.

Buiten het grondgebied van de gemeente Weert, heeft taxateur ook nog andere vastgoedinformatie overwogen ten behoeve van zijn waardeoordeel over ruwe bouwgrond. Omdat de hiervoor genoemde transacties en prijsstellingen voor taxateur niet geheel afdoende waren om comfortabel de waarde voor ruwe bouwgrond te schatten, hebben onderstaande projectmatige vergelijkingen taxateur tevens gediend bij het schatten van de waarde voor ruwe bouwgrond.

Bedrijventerrein Trade Port Noord (6^e herziening) te Venlo

- Taxatierapport IBW door De Bont ABS
- Peildatum taxatie IBW: 12-11-2015, taxatierapport van mei 2016
- Ligging: plangebied in Klaverblad te Venlo - Logistieke Hub (toplocatie)
- Bestemmingsplan status per peildatum: vaststelling een jaar later gepland.
- Exploitatieplangebied: circa 289 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 202 hectare
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied: € 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in 2015
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport zelf: divers. Hoogste prijs bekend: € 23,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in augustus 2014 (Rechtbank prijsadvies Wvg)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 23,- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Vorstengrafdonk te Oss

- Taxatierapport IBW door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV
- Peildatum taxatie IBW: 1-5-2013
- Ligging: plangebied begrensd door o.a. N329 en A50
- Bestemmingsplan status per peildatum: vastgesteld.
- Exploitatieplangebied: circa 25 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 80%
- Uitgifteprijsen per 2013: niet vermeld
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied: in 2009 (Onteigening Rb. Den Bosch), per prijspeil 2004 toen waarde bepaald op € 17,50 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: tot en met 2009 uit gemeente Oss zelf (circa € 17,50 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), tussen 2009-2013 in grotere regio (tussen circa € 18,- en € 25,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2013 (€ 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 22,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Broeklanden Fase II te Elburg

- Taxatierapport IBW door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV
- Peildatum taxatie IBW: 1-11-2014
- Ligging: hoofdzakelijk landelijk
- Bestemmingsplan status per peildatum: ontwerp bestemmingsplan. Datum vaststelling bestemmingsplan nog onbekend
- Exploitatieplangebied: circa 10,5 hectare bruto, uitgiftepercentage ongeveer 61%
- Uitgiftepercentages per 2015: niet vermeld
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: 2006 (verkoop aan Megahome), toen voor € 17,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: in 2004 en 2006 in Elburg zelf (circa € 16/€ 17,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), tussen 2007-2012 in grotere regio (gemeenten Hattem en Harderwijk, tussen circa € 17,- en € 18,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2012 (€ 14,32,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: € 16,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): 2 eigenaren in het plangebied (gemeente en Megahome))

Bedrijventerrein Panoven-Baronieweg te IJsselstein

- Taxatierapport IBW door Steenhuijs CVS
- Peildatum taxatie IBW: 12-5-2015
- Ligging: IJsselstein lokaal, betreft inbreidingslocatie binnen bebouwd gebied, naast een woonwijk en bedrijventerrein en langs een lokale doorgaande weg
- Bestemmingsplan status per peildatum: ontwerp bestemmingsplan. Datum vaststelling bestemmingsplan verwacht in zomer 2015
- Exploitatieplangebied: circa 41,5 hectare bruto (inclusief wonen en retail), uitgiftepercentage bedrijventerrein onbekend, hoogste categorie toegestaan is 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- Uitgiftepercentages per 2015: niet vermeld
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: tussen 2011-2015 in grotere regio tussen € 23,80,- en € 35,49,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit 2014 (€ 30,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 17,- per vierkante meter voor bedrijventerrein en oplopend voor wonen en retail
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein 7Poort te Zevenaar

- Taxatierapport IBW door De Lorijn Raadgever o.g.
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2013
- Ligging: Zevenaar (zuid-oost), onder meer grenzend aan de A12 en gekregen bij bedrijventerrein Hengelder
- Bestemmingsplan status per peildatum: reeds vigerend
- Exploitatieplangebied: circa 62 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 80%,
- Uitgiftepercentages per peildatum: referentie aan € 121,- tot € 171,- per vierkante meter
- Laatste gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2009-2013 in grotere regio tussen € 20,- en € 50,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit juni 2013 (€ 20,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in de plaats Cuijk)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 25,- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein De Grift Noord te Nijmegen

- Taxatierapport IBW door Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak
- Peildatum taxatie IBW: 1-1-2015
- Ligging: Nijmegen, grenzend aan de A15 en een bestaand bedrijventerrein
- Bestemmingsplan status per peildatum: nog in voorbereiding
- Exploitatieplangebied: circa 28 hectare bruto, uitgiftepercentage bedrijventerrein circa 81%
- Uitgifteprijsen per peildatum: referentie aan € 127,- tot € 172,- per vierkante meter
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied: onbekend
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2009-2014 in grotere regio tussen € 15,- en € 50,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond), meest recente gebruikte uit januari 2014 (€ 15,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond in de plaats Zaltbommel)
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: vanaf € 22,50 per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): geen

Bedrijventerrein Ambachtsezoom Hendrik-Ido-Ambacht

- Taxatierapport IBW door Gloudemans
- Peildatum taxatie IBW: 6-5-2016
- Ligging: Aan de zuidkant van Hendrik-Ido-Ambacht, aan de A16
- Bestemmingsplan status per peildatum: in procedure na eerdere vernietiging door RvS
- Exploitatieplangebied: circa 30 hectare bruto
- Uitgifteprijsen per peildatum: niet genoemd in rapport
- Laatst gerealiseerde prijs in het plangebied (volgens rapport): € 38,41 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Referentietransacties/-uitspraken in taxatierapport: 2001-2016 circa tussen € 20,- en € 38,41 per vierkante meter voor ruwe bouwgrond
- Geschatte IBW (ruwe bouwgrond) in taxatierapport: f € 40,- per vierkante meter
- Bijzonderheden (gebleken uit taxatierapport): melding van verkopen voor bedrijventerrein Nieuw Rijerwaard in Ridderkerk voor € 45,- per vierkante meter voor ruwe bouwgrond

Onteigening Vianen - Gaasperwaard

De rechtbank Midden-Nederland heeft op 23 juli 2014 vonnis gewezen met betrekking tot de gewezen eigendommen van Marbus Beheer BV en De Kamper Ontwikkeling BV. De complexwaarde voor het bedrijventerrein van 36,5 hectare is door de rechtbank bepaald op € 30,- per m² (ruwe bouwgrond). (C/16/231607/HA ZA 07-1057). De standaard kavels variëren in grootte van 2.500 m² tot 7.500 m². De uitgifteprijsen liggen in de bandbreedte van: 200 tot 222 euro (excl. BTW, prijspeil 1 juli 2014) per vierkante meter, afhankelijk van de zone en het kavelnummer. De prijzen worden jaarlijks geïndexeerd.

Barneveld - Harselaar Driehoek

Op 11 september 2013 is in het gebied Harselaar Driehoek een perceel verkocht ter grootte van 26.080 m² tegen een koopsom van € 1.100.000,- (€ 42,18 per vierkante meter, ruwe bouwgrond. Op 16 december 2013 is in het gebied Harselaar Driekhoek een perceel verkocht ter grootte van 105.665 m² tegen een koopsom van € 3.750.000,- (€ 35,49,- per vierkant meter, ruwe bouwgrond).

4. Waardebepaling vanuit analyse in verzoening

In vergelijking met de hiervoor genoemde transacties (gedaan op basis van € 22,- per vierkante meter), de Wvg-prijsstelling door de Rechtbank Roermond in 2011 (waarde bepaald op € 22,- per vierkante meter) en de taxatie van de inbrengwaarde uit het rapport door Meander in 2011 (inbrengwaarde ruwe bouwgrond getaxeerd op € 24,- per vierkante meter), is Nederland en ook de markt voor (logistieke) bedrijventerreinen inmiddels in beter economisch klimaat terecht gekomen en is de ontwikkelingsmarkt (ook voor bedrijventerreinen en zeker voor logistiek) bovendien haar defensieve insteek van de afgelopen jaren langzaam maar zeker aan het loslaten. Dat moet naar de mening van taxateur dan betekenen dat de prijs voor ruwe bouwgrond thans (iets) boven genoemde bedragen ligt.

Voorts acht taxateur het relevant, dat het bestemmingsplan “Kampershoek-Noord 2010” inmiddels reeds zo’n 5 jaar rechtens onaantastbaar is. De ruwe bouwgrondprijs die op dit bestemmingsplan (met herzieningen) is gebaseerd, heeft dan naar de mening van taxateur net iets meer dan in 2012, het jaar waarin het bestemmingsplan onherroepelijk werd, zijn ‘eindwaarde’ bereikt. Ook dat pleit naar de mening van taxateur voor een iets hogere prijs voor ruwe bouwgrond thans dan in 2011/2012.

Voorts, als de diverse genoemde projecten en hun complexprijzen worden overwogen, komt het taxateur voor dat een complexprijs in casu van € 25,- per vierkante meter in lijn ligt.

Verder overweegt taxateur nog, dat op niet al te grote afstand, in Venlo voor de aldaar in ontwikkeling en verkoop zijnde bedrijventerreinen van Trade Port (Noord), ook een inbrengwaarde door hem is getaxeerd van € 23,- per vierkante meter in 2016 en dat de Rechtbank Roermond in een prijsadviesprocedure (Wvg) eerder al (in 2014) op dat prijsniveau kwam. Dat was toen zelfs terwijl de bestemmingsplanprocedure nog liep. In de Grondprijsbrief 2017 van de gemeente Weert, zijn bovendien de uitgifteprijzen voor Kampershoek 2.0 hoger bepaald dan de prijzen die (recent zijn en) worden betaald voor de gronden binnen Trade Port Noord.

Resumerend, rekening houdend met onderlinge verschillen en overeenkomsten, waaronder planologische status, omvang van de te ontwikkelen gebieden, verschillen qua typologie (bv. hoogwaardig, logistiek, lokaal/regionaal/nationaal), uitgifteprijzen, percentages uitgeefbaarheid, planhorizon en meer, meent taxateur voor het onderhavige exploitatieplangebied van Kampershoek 2.0 uit te moeten gaan van een ruwe bouwgrondprijs (als inbrengwaarde) per peildatum van € 25,- per vierkante meter voor de in het exploitatieplan gelegen onbebouwde gronden. Dit is het resultaat van de verzoening zoals die in paragraaf 2.4 onder Hoofdstuk I. word omschreven en maakt dat taxateur thans, in de conclusiefase en aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering komt. Taxateur hecht er overigens nog aan te melden dat de inbrengwaarde in dit rapport in ieder geval ook mede is geschat op basis van zijn ervaring en kennis.

L. Constatering en overweging tot slot

Een complexwaarde van € 25,- per vierkante meter voor onbebouwde grond, verhoogd nog met de opstalwaarden (inclusief daarbij toegerekende gronden) en bijkomende onteigeningsvergoedingen, lijkt in casu een tekort te doen ontstaan (macro-aftopping) in de exploitatieopzet. Verwezen wordt door taxateur naar de conceptexploitatieopzet van 3 mei 2017. Op zich kan een dergelijk tekort een neerwaartse bijstelling noodzakelijk maken voor een complexwaarde zoals de in de rapport geschatte. Taxateur overweegt dienaangaande evenwel als volgt.

Dat er een tekort lijkt te gaan ontstaan, dan wel uiteindelijk werkelijk ontstaat, kan voorkomen. Dat tekort is echter, in ieder geval vooralsnog, een gevolgtrekking uit de residuele begrotingen die in de exploitatieopzet worden gebruikt. Dit gebeurt binnen het systeem voor kostenverhaal. De begrotingen daarin worden daarmee ingegeven vanuit kostencalculatie en ten behoeve van kostenverhaal. Zulke rekenexercities dienen niet hetzelfde doel als het bepalen van waarde zoals hij dat heeft gedaan. Zou taxateur de complexwaarde van € 25,- per vierkante meter hebben bepaald op basis van een residuele begroting, dan zou dit bovendien wellicht met andere (invulling van) parameters hebben plaatsgevonden. Het schatten van waarde is immers niet hetzelfde als het begroten van kosten. Dat er uit de exploitatieopzet geen ruimte (b)lijkt voor een complexwaarde ter hoogte van € 25,- per vierkante meter, kan zo zijn. Dat maakt echter naar de mening van taxateur nog niet dat de betreffende grond dat niet waard is. In dat kader wordt door taxateur nog overwogen, dat hij vergelijkenderwijs de waarde heeft bepaald en niet (ook) residueel. Dat is niet zonder reden geweest. Een residuele waardebepaling is sowieso al erg gevoelig voor zelfs de meest kleine parameters uit die methodiek. Het project Kampershoek 2.0 echter, heeft bijvoorbeeld wel te maken met een erg lange tijdspanne van uitgifte en een lange periode van ontwikkeling en het maken van kosten. Parameters dienaangaande, aan de opbrengsten- zowel als aan de kosten- en risicokant, maar bijvoorbeeld ook in de systematisch te hanteren rekenrente, kunnen dan bij hele kleine afwijkingen al erg grote effecten hebben op de einduitkomst. En naar de mening van taxateur gaat de invulling van de in residuele systematiek bepalende parameters (thans nog) gepaard met te grote onzekerheden. Een residueel benaderde schatting van de complexwaarde in casu, acht taxateur daarom dan dus ook teveel leunend op schijnzekerheid. Los er nog van voorts, dat exploitatiebegrotingen die voor het kostenverhaal worden berekend, niet persé al maatgevend zijn of mogen zijn voor waardebepaling, heeft taxateur begrepen dat de ontwikkeling van Kampershoek 2.0 evengoed wel doorgaat. Daarmee accepteert de gemeente dus kennelijk een eventueel tekort, althans de risico's daarop. Het gaat hier nu vooralsnog overigens ook juist 'enkel' over risico's, omdat een tekort vooralsnog enkel bestaat, en dan ook nog louter lijkt te bestaan, uit kostencalculaties voor grondexploitatie vanwege het systeem van kostenverhaal. Dat acht taxateur niet voldoende sterk gekoppeld aan de realiteit van marktwerking inzake de waardebepaling (de prijs die een redelijk denkend en handelend koper thans voor de grond zouden overeenkomen) zoals hij die ziet. Een neerwaartse bijstelling voor de complexwaarde om voornoemde reden acht taxateur dan ook niet noodzakelijk.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Rijsbergen op 22 mei 2017.



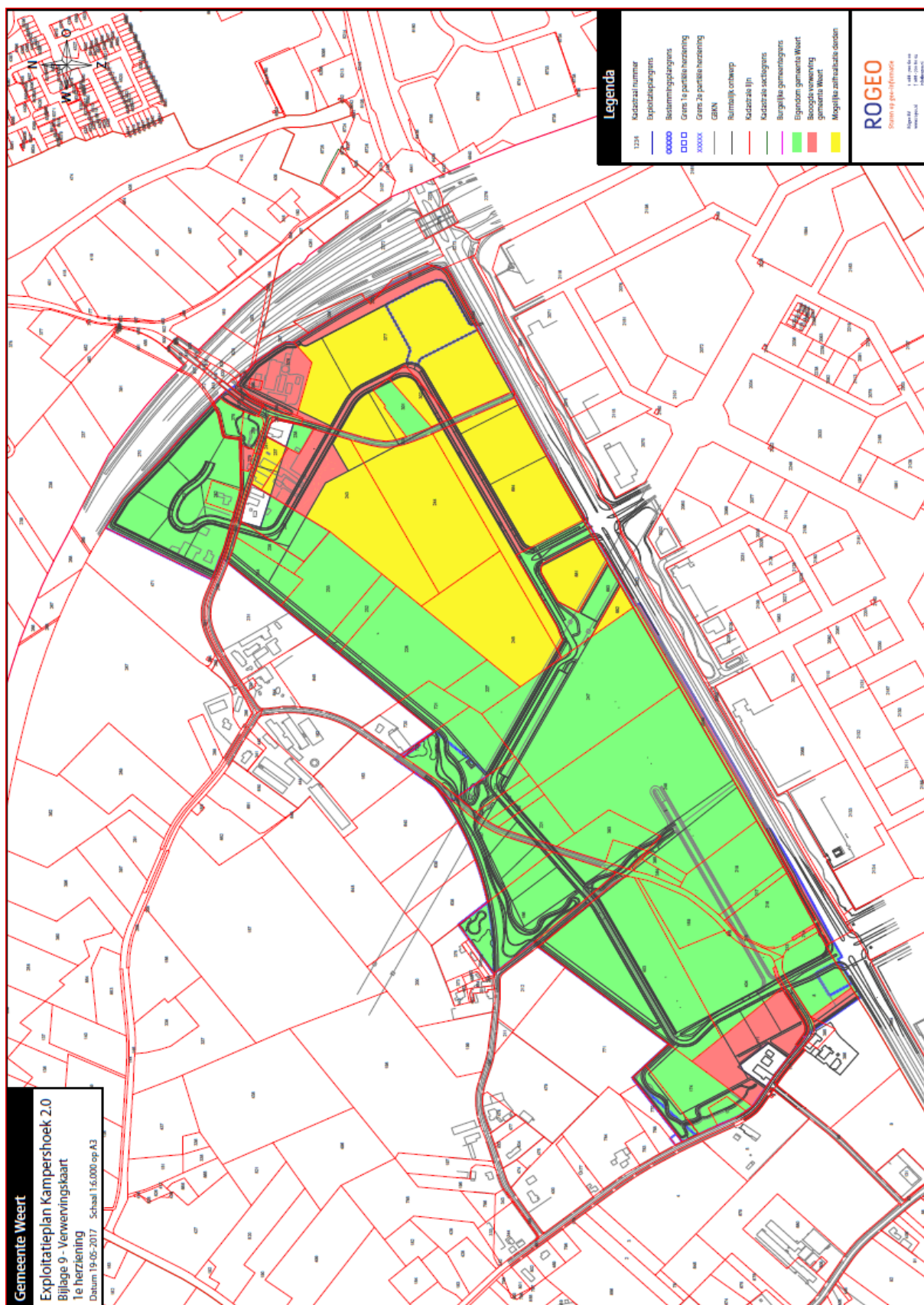
Drs. K.F.J.P. de Bont RT

Bijlagen:

1. Waarderingsoverzicht
2. Verwervingskaart

Bijlage 1: Waarderingsoverzicht

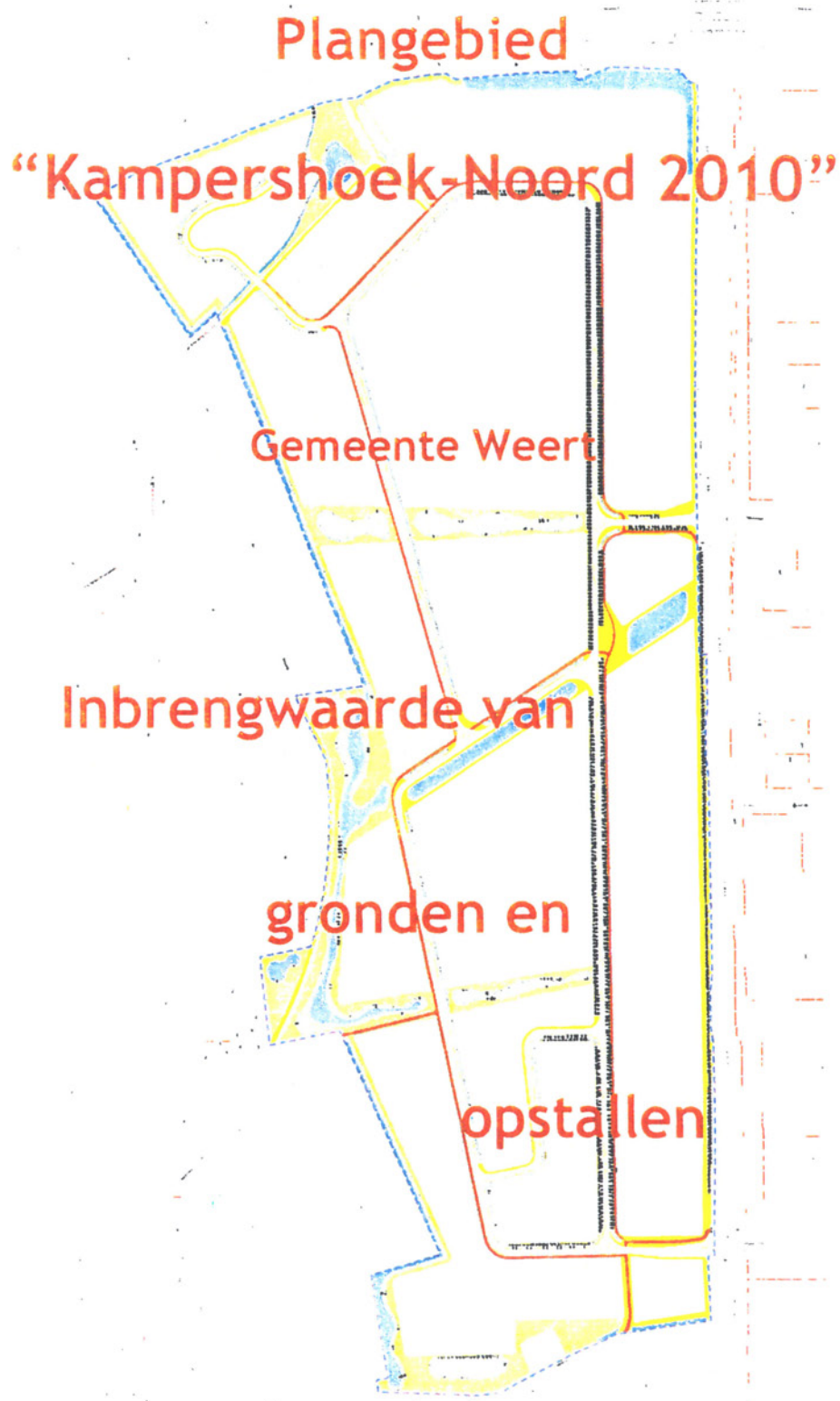
Bijlage 2: Verwervingskaart



Rijlabels	Gerechtigd	Kadsleutel	KadOpp	Som van Opp gebruiken	Waarde opstellen met grond	Waarde ruwe bouwgrond	Bijkomende onteigenings vergoedingen	Inbrengwaarde totaal	Opmerkingen
Heerweg 10-12	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00217G0000	1.715	1.715					
		WEE01W 00218G0000	13.769	13.769					
		WEE01W 00223G0000	2.601	2.601					
		WEE01W 00224G0000	4.603	4.603					
		WEE01W 00247G0000	47.871	47.871					
		WEE01W 00248G0000	58.913	58.913					
		WEE01W 00364G0000	1.230	1.230					
		WEE01W 00365G0000	1.293	1.293					
		WEE01W 00392G0000	2.043	2.043					
		WEE01W 00393G0000	7.278	7.278					
		WEE01W 00722G0000	15.116	15.116					
Totaal Heerweg 10-12					156.432 €	1.346.862,50 €	3.815.875,00 €	255.462,60 €	5.418.200,10
Heerweg 15	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00008G0000	9.725	9.725					
		WEE01W 00216G0000	10.601	10.601					
Totaal Heerweg 15					20.326 €	533.395,00 €	458.150,00 €	99.812,81 €	1.091.357,81
Heerweg 17	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00404G0000	19.292	19.292					
Totaal Heerweg 17					19.292 €	681.804,00 €	232.300,00 €	260.652,00 €	1.174.756,00
Heerweg 19	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00169G0000	7.402	7.402					
Totaal Heerweg 19					7.402 €	667.412,50 €	135.050,00 €	229.113,75 €	1.031.576,25
Molenweg 95	STALS, dhr. J.H.G.; STALS, dhr. T.J.	WEE01W 00296G0000	329	329					
		WEE01W 00376G0000	9.225	9.225					
Totaal Molenweg 95					9.554 €	360.830,75 €	226.350,00 €	150.468,75 €	737.649,50
Molenweg 99	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00301G0000	4.072	4.072					
Totaal Molenweg 99					4.072 €	623.275,00 €	51.800,00 €	154.147,41 €	829.222,41
St. Sebastiaanskapelstraat 21	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00227G0000	6.015	6.015					
		WEE01W 00228G0000	25.544	25.544					
		WEE01W 00232G0000	4.742	4.742					
		WEE01W 00233G0000	16.364	16.364					
		WEE01W 00234G0000	6.375	6.375					
		WEE01W 00235G0000	3.310	3.321					
		WEE01W 00275G0000	2.077	2.077					
		WEE01W 00470G0000	35.286	35.272					
Totaal St. Sebastiaanskapelstraat 21					99.710 €	1.102.100,00 €	2.242.825,00 €	644.739,20 €	3.989.664,20
St. Sebastiaanskapelstraat 23	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00282G0000	2.056	2.056					
Totaal St. Sebastiaanskapelstraat 23					2.056 €	568.705,00 €	- €	138.574,63 €	707.279,63
St. Sebastiaanskapelstraat 34	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00236G0000	9.375	7.073					
		WEE01W 00241G0000	44	44					
Totaal St. Sebastiaanskapelstraat 34					7.117 €	807.851,07 €	184.375,00 €	216.729,57 €	1.208.955,64
St. Sebastiaanskapelstraat 36	DIESDONK B.V.; FOCUS BEERSDONK B.V.	WEE01W 00237G0000	2.593	2.593					
		WEE01W 00243G0000	35.006	35.006					
		WEE01W 00244G0000	32.385	32.385					
		WEE01W 00245G0000	26.432	26.432					
		WEE01W 00279G0000	715	715					
Totaal St. Sebastiaanskapelstraat 36					97.131 €	498.887,50 €	2.178.275,00 €	57.245,00 €	2.734.407,50
St. Sebastiaanskapelstraat 38	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00238G0000	2.779	1.413					
Totaal St. Sebastiaanskapelstraat 38					1.413 €	636.650,00 €	19.925,00 €	124.718,00 €	781.293,00
(onbebouwd)	DE ERVEN mevr. M.E.P.VAN DE WAARENBURG; SAES, dhr. H.T.G.L.; SAES, dhr. A.G.M. DE STAAT (INFRASTRUCTUUR EN MILIEU)	WEE01W 00385G0000	1.160	175					
		WEE01D 02271G0000	160	160					
		WEE01D 02272G0000	32.715	7					
		WEE01W 00242G0000	132	132					
		WEE01W 00299G0000	669	283					
		WEE01W 00369G0000	620	620					
		WEE01W 00821G0000	560	405					
		WEE01W 00822G0000	825	648					
		WEE01W 00823G0000	945	912					
		WEE01D 02048G0000	980	980					
		WEE01D 02049G0000	5.690	5.690					
		WEE01D 02054G0000	21.600	926					
		WEE01W 00166G0000	24.092	24.092					
		WEE01W 00173G0000	1.696	1.696					
		WEE01W 00174G0000	10.754	10.754					
		WEE01W 00195G0000	8.159	2.093					
		WEE01W 00213G0000	913	913					
		WEE01W 00215G0000	299	299					
		WEE01W 00221G0000	5.693	5.693					
		WEE01W 00222G0000	1.829	1.829					
		WEE01W 00239G0000	3.009	1.157					
		WEE01W 00240G0000	410	410					
		WEE01W 00278G0000	1.799	1.799					
		WEE01W 00280G0000	3.910	1.074					
		WEE01W 00303G0000	4.221	4.221					
		WEE01W 00370G0000	1.815	1.815					
		WEE01W 00403G0000	42.940	42.940					
		WEE01W 00414G0000	10.843	8.041					
		WEE01W 00461G0000	12.028	1.427					
		WEE01W 00637G0000	10.525	10.525					
		WEE01W 00663G0000	4.445	4.418					
		WEE01W 00683G0000	13.570	13.570					
		WEE01W 00721G0000	5.264	5.188					
		WEE01W 00681G0000	8.269	8.269					
		WEE01W 00682G0000	1.917	1.917					
		WEE01W 00684G0000	40.073	40.073					
		WEE01W 00415G0000	23	23					
		WEE01W 00302G0000	4.099	4.099					
		WEE01W 00377G0000	62.825	62.825					
		WEE01D 02052G0000	51.270	5.295					
		WEE01W 00386G0000	25.010	1.697					
		WEE01W 00171G0000	18.627	15.426					
		WEE01W 00170G0000	841	839					
		WEE01W 00214G0000	232	232					
		WEE01W 00281G0000	3.535	1.106			7417325		7417325
Totaal (onbebouwd)					296.693				
Eindtotaal					721.198 €	7.827.773,32 €	16.962.250,00 €	2.331.663,72 €	27.121.687,04

=====

Venne grondslag aan vest te
stellen EP
(zapp. ontwerpen per 30-6-2011)



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	<i>Kredietcrisis</i>	9
3.3.2	<i>De markt uit een ander perspectief bekeken</i>	10
3.3.3	<i>Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)</i>	10
3.3.4	<i>Waarde bepalende uitgangspunten en overwegingen</i>	11
3.3.5	<i>Molenbiotoop</i>	12
3.3.6	<i>Fasering</i>	12
3.3.7	<i>Uitgifteprijzen van de gemeente</i>	12
3.3.8	<i>Bebouwingsvrije zone RWS</i>	12
3.3.9	<i>Kabels en Leidingen</i>	12
3.3.10	<i>Uitspraak Rechtbank inzake Wvg procedure</i>	13
3.4	Bodemverontreiniging	13
3.5	Wettelijke bepalingen	13
3.5.1	<i>Waarderingsgrondslag</i>	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 waarden 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 bedoeld 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. Een 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 2010¹

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 inzage 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 waardebeoordeling

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 aanbidding 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 Geurcontouren² van beperkte omvang. Bij Rakerstraat 1 en ten zuiden van de hoek Heerweg en Sint Sebastiaanskapelstraat.

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 *Uitgifteprijs van de gemeente*

In dit rapport wordt uitgegaan van de uitgifteprijs 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 bouwkvavels 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, teweggebracht 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 lid 1b 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 egaliseringsbeginsel 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 kennen;
- Een complex hoeft 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 'verdiensite' 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 complexwaarde³

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 aanbidding 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, lid 2 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 Uitgifteprijsen 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 2011⁴.

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 vergelijking 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: vijftwintigmiljoen 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 opstellen	700.000	3.646	236, 235, 239	1
Te handhaven opstellen	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

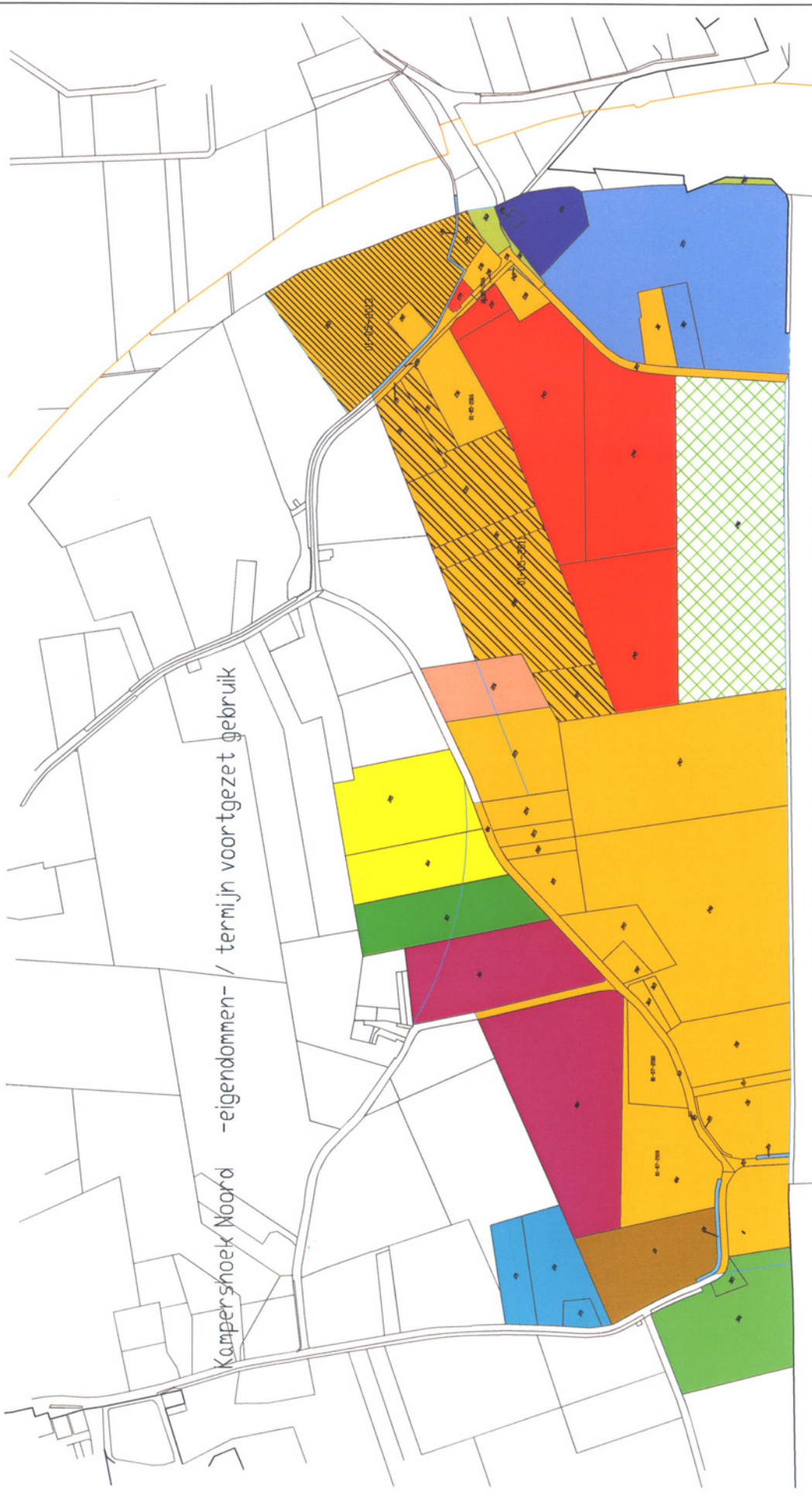
Goirle, d.d. 25 mei 2011

Ing. P.G.M. Strijbos RT

Bijlage 1

overzichtstekening en lijst percelen (Gemeente)

Kampershoek Noord -eigendommen- / termijn voortgezet gebruik



- | | | | | | | | |
|---|--------------------------------|---|-----------------------|---|--------------------|---|---|
|  | Gemeente Weert |  | AEPM Terijn c.s. |  | H.I.G.L. Saes c.s. |  | Staat de Nederlandse Min. van Verkeer en Waterstaat |
|  | Planturo Brabant bv |  | J.H.G. Stals |  | M.P.H. Truijten |  | Waterschap Peel en Maasvallei |
|  | Heesmans beheer bv |  | G.P. Kessels/J.M.Saes |  | ACM Hanssen c.s. |  | Eneco Energie Weert nv |
|  | Focus Beersdorp bv | | | | | | |
|  | A.M.B.F. Kruijs-Konings | | | | | | |
|  | K.H.M.M. van den Boogaert c.s. | | | | | | |

Gemeente Weert - inbrengwaardetaxatie Kampershoek-Noord					
eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha	totaal ha		inbrengwaarde
Gemeente Weert, object: St. Sebastianusstraat 38	238	0,2779		erf 2000	
			0,2779		€ 730.255,00
Gemeente Weert, object: Sebastiaanskapelstraat 34	236 241	0,9375 0,0044		erf 2000 weg	
			0,9419		€ 1.134.552,00
Gemeente Weert, object: Sebastiaanskapelstraat 23	282	0,2056		erf 2056	
			0,2056		€ 661.009,00
Gemeente Weert, object: Molenweg 99	301	0,4072		erf 2000	
			0,4072		€ 776.291,00
Gemeente Weert, object: Heerweg 15	8 216	0,9725 1,0601		erf 2000 z	
			2,0326		€ 1.031.607,00
Gemeente Weert, object: Heerweg 17	404	1,9292		erf 10000	
			1,9292		€ 1.103.808,00
Gemeente Weert, object: Heerweg 19	169	0,7402		erf 2000	
			0,7402		€ 967.523,00
Gemeente Weert, object: Sebastiaanskapelstraat 21	275 470	0,2077 3,5286		c 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: Heerweg 10 - 12	364 217	0,1230 0,1715		erf 1230 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 Kampershoeek-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 uit 1973 van het merk Buderus. Hierop is tevens aangesloten een boiler voor de warmwatervoorziening.

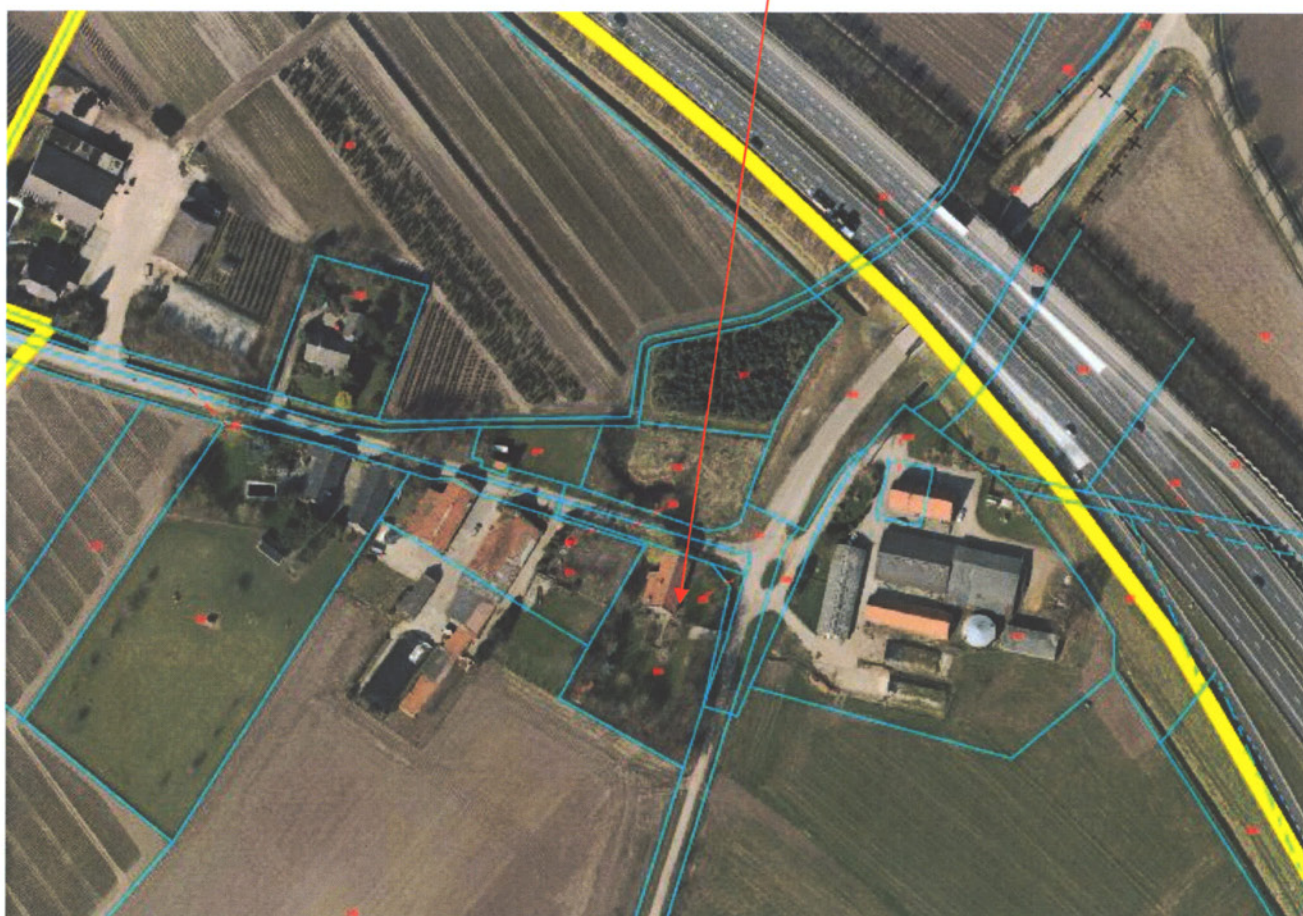
De begane grond is in zijn geheel in gebruik als woon- en leefruimte en beschikt over een ruime woonkamer met open keuken en een houtkachel, een ruime hal/entree met toegang naar een 3-tal kamers, een complete badkamer met bad, douche en toilet, een kelder en een bijkeuken.

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.

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 Kampershoeek-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 m¹ x 5 m¹, 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 m¹ x 22 m¹, 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 m¹ x 5 m¹), 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.

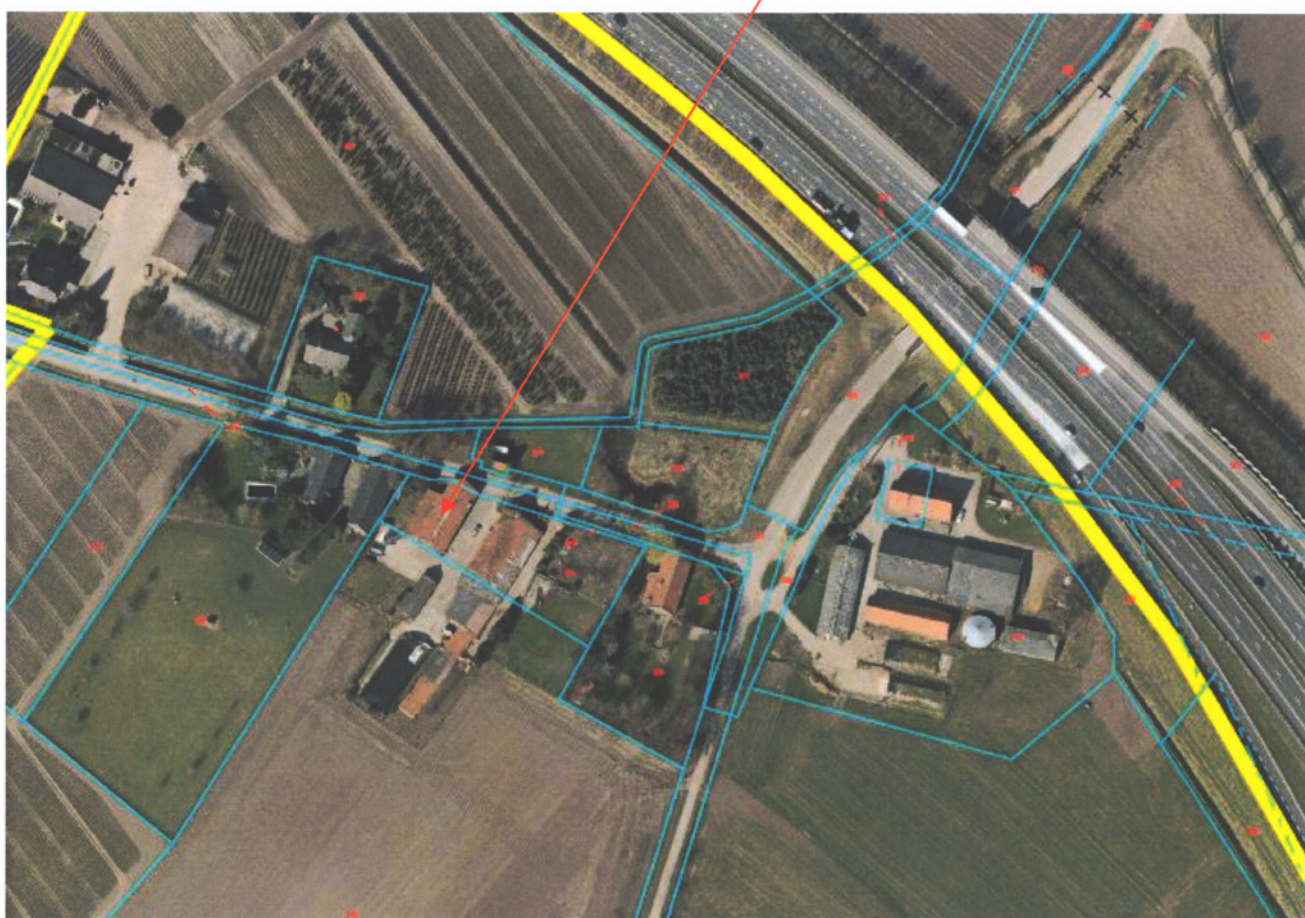
4. Waardering

	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)

[illegible]

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 m³), met aangebouwde garage (circa 185 m³) 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 (plattendak 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 louverdeuren (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.

[illegible]

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 m³) ingericht en voor een gedeelte (275 m³), normaal.

Er is een inbandige garage aanwezig van 60 m².

Verder een paardenstal, gebouwd in 1996, voor 2 paarden en hooiopslag/werktuigenberging, totaal ca. 55 m², 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.

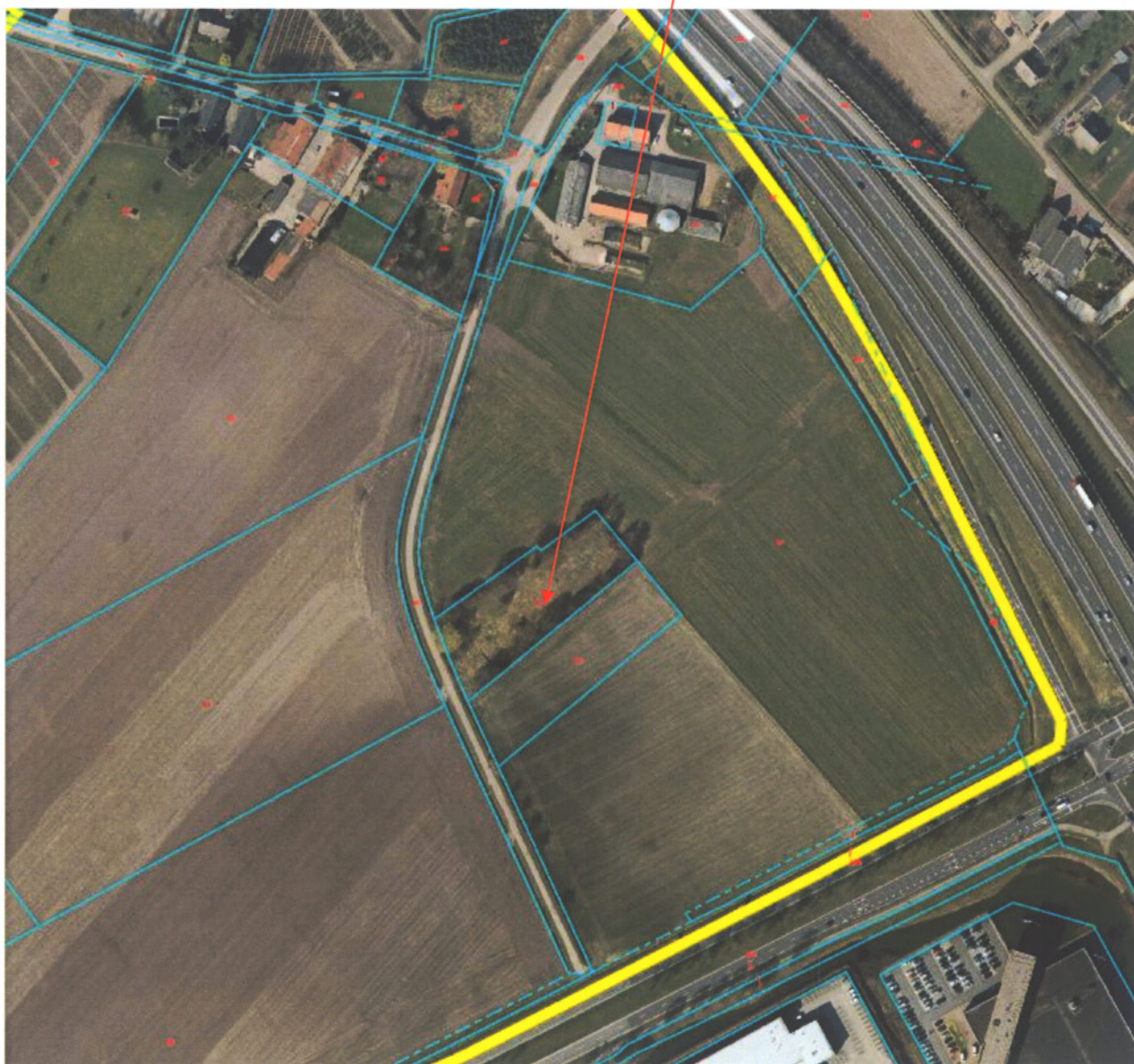
4. Waardering

	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)

[illegible]

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 spouwmuur.

Als gevolg van deelname aan de 2^e 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)

[illegible]

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 Kampershoeke-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 1^e 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. Slooptkosten	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)

[illegible]

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 Kampershoeek-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 m³), 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 uit 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 m³), 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. Sloepkosten	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)

[illegible]

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 Sebastiaanskapelstraat 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 m¹ x 5 m¹ en 1.50 m¹ 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: Sebastiaanskapelstraat 21	275	0,2077					
	470	3,5286					
	227	0,6015					
	228	2,5544					
	232	0,4742					
	233	1,6364					
	234	0,6375					
	235	<u>0,3310</u>					
	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. Slooptkosten	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:								
Heerweg 10 - 12	364	0,1230						
	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	<u>0.09.26 ha</u>	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:

<u>perceel</u>	<u>oppervlakte/ha</u>	<u>WRO</u>	<u>BRO</u>	<u>Waarde</u>
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	<u>0.17.99 ha</u>	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	<u>2.90.45 ha</u>			€ <u>13,00</u>
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)



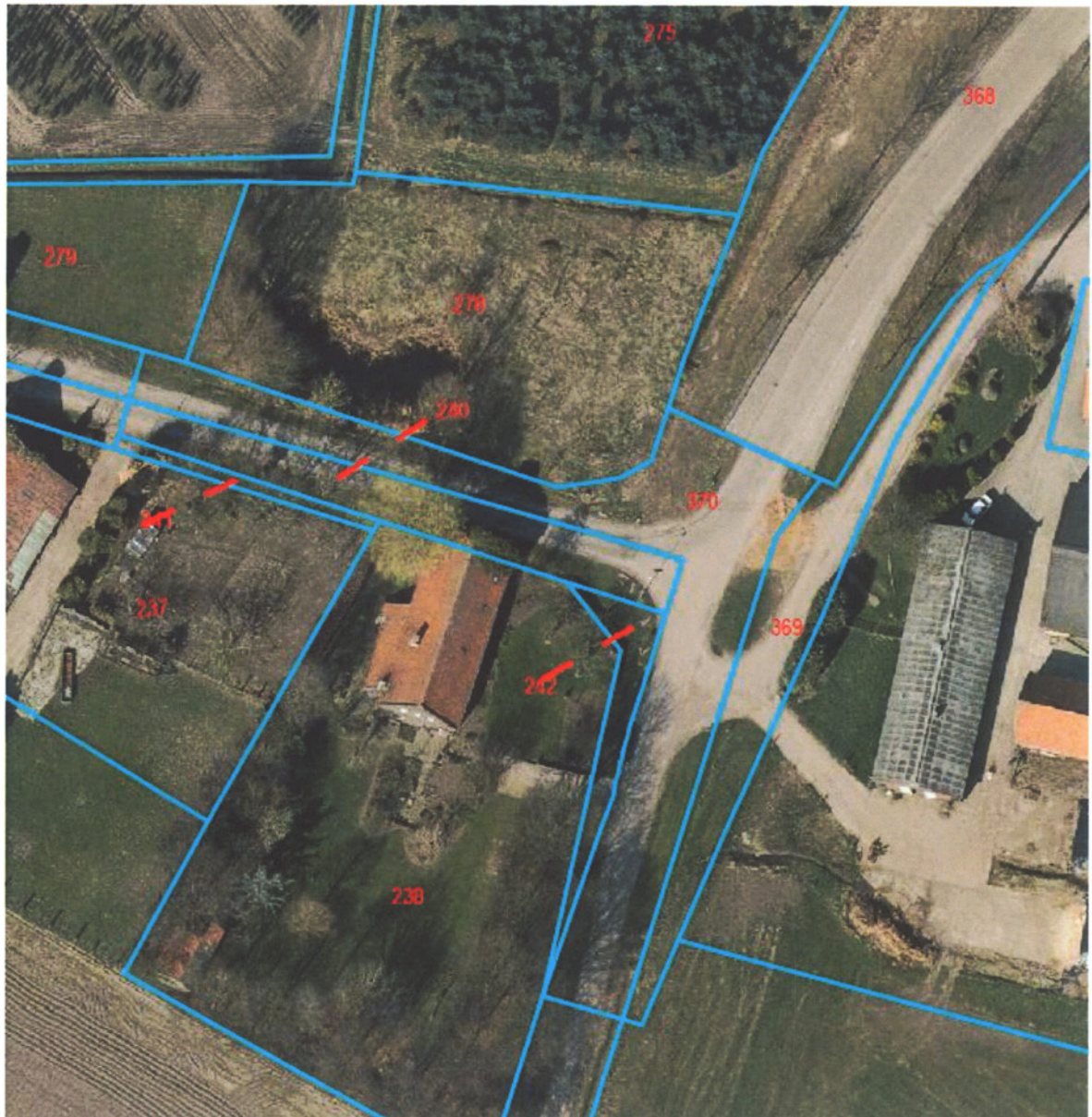
Gemeente Weert sectie W 213 en 215 (weg)



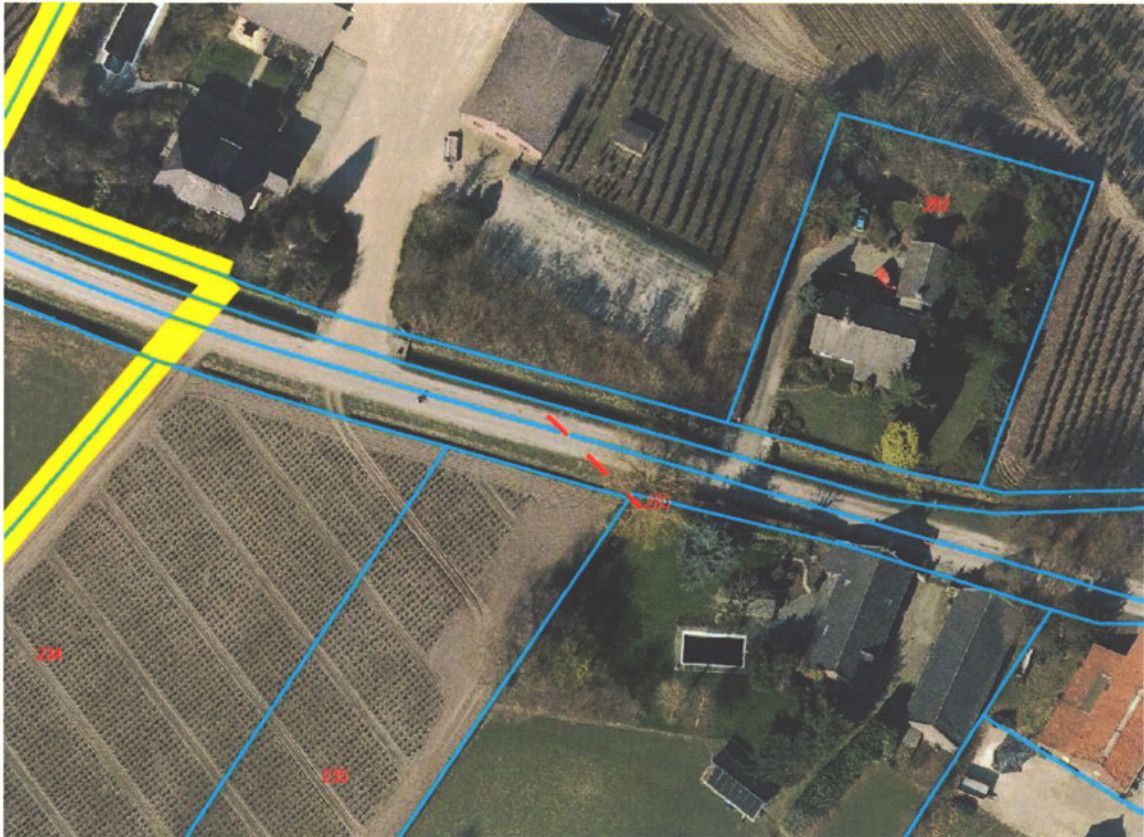
Gemeente Weert sectie W 239 (weg)



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)



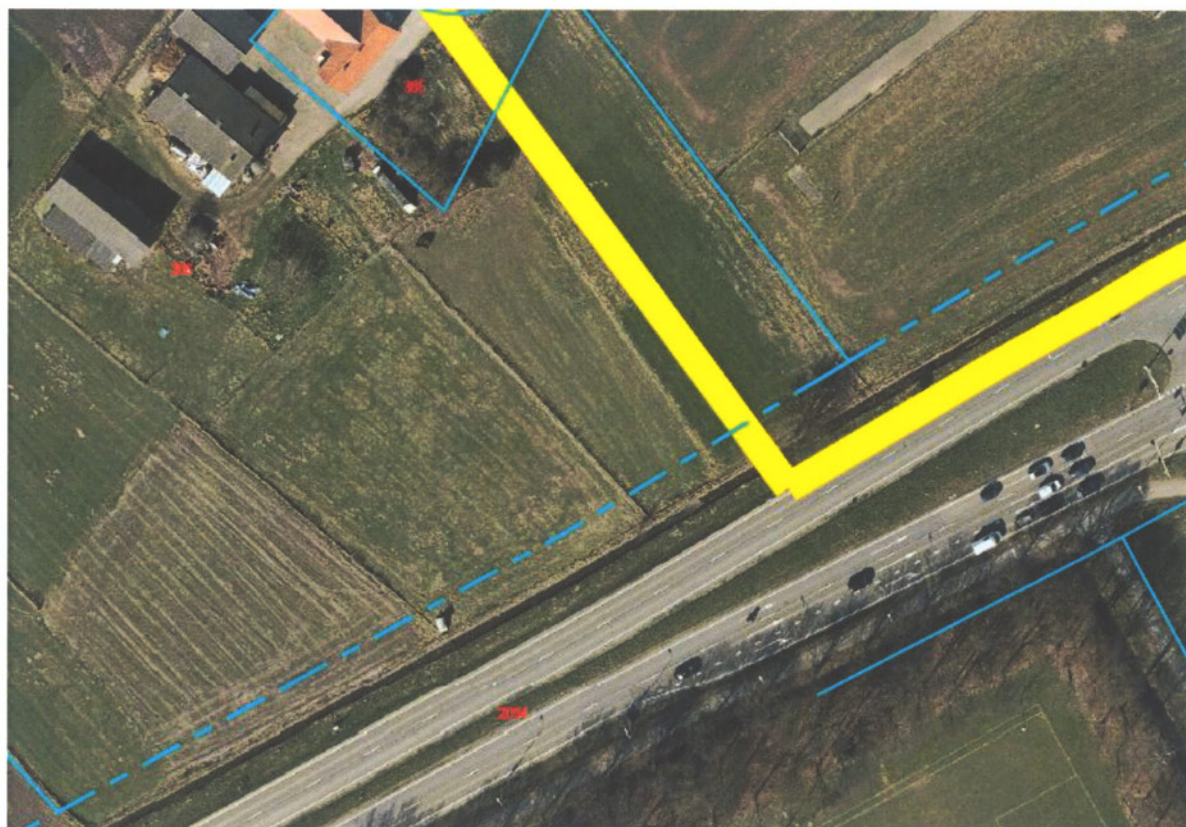
Gemeente Weert sectie W 2048 (berm)



Gemeente Weert sectie W 2049 (berm)



Gemeente Weert sectie W 2054 (berm)





Gemeente Weert
Team Projecten & Processen
T.a.v. mw. Susanne Eurlings
Postbus 950
6000 AZ Weert

E-mail: S.Eurlings@weert.nl

Den Bosch, 4 september 2017

**Inzake: Markttechnische update (actualisatie raming inbrengwaarden)
 Project Kampershoek Noord 2010 - 2^e Herziening Exploitatieplan**

Geachte mevrouw Eurlings,

Naar aanleiding van het verzoek daartoe namens de gemeente Weert per email van 22 juni 2017, gaat hierbij een markttechnische update ten behoeve van de inbrengwaarden zoals bedoeld in de Afdeling Grondexploitatie (Wro) voor het project Kampershoek Noord 2010, de 2^e Herziening van het betreffende Exploitatieplan daarbij.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes.

Drs. K.F.J.P. de Bont RT

Considerans

Bij rapport van 22 mei 2017, is door drs. K.F.J.P. de Bont RT (hierna: deskundige) de inbrengwaarde getaxeerd voor zover die betrof het project “Kampershoek Noord 2010” te Weert, de 1^e Herziening van het betreffende Exploitatieplan daarbij. Gevraagd wordt aan deskundige thans of deze inbrengwaarde, met rapportage van 22 mei 2017, nog actueel is en in die zin dan ook kan dienen voor inmiddels de 2^e Herziening waarvoor momenteel een nieuw exploitatieplan wordt opgesteld.

Deskundige overweegt dienaangaande het volgende.

A. Over het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

1. Van toepassing op de vraag, zijn de regels vanuit het reglement voor de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), de artikelen 11.12 en 11.13.
2. Van toepassing op de vraag en het antwoord, zijn het reglement voor de Kamer LAV van het NRVT integraal (versie 19 november 2015 en de wijzigingen daarop, versie 15 juni 2017) zowel als de thans geldende Algemene gedrags- en beroepsregels (AGB) van het NRVT (versie 19 november 2015 en de wijzigingen daarop, versie 15 juni 2017).
3. Van toepassing op de vraag en het antwoord, is tevens hetgeen is bepaald in de “Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV, niet-marktwaardetaxaties” van het NRVT (Publicatieversie juli 2017). Hierin is, voor zover relevant, vastgelegd dat professionele taxatiediensten voor niet-marktwaardetaxaties, waaronder te verstaan het taxeren van inbrengwaarden, in de regel worden beheerst door een wettelijk en jurisprudentieel kader en een vaste praxis onder deskundigen. Op deze professionele taxatiediensten zijn de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT onverkort van toepassing. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk en het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke kamerreglement, staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk in rangorde boven de kamerreglementen.
4. Uitgangspunt is dat opdrachtgever zich vergewist van de toepasselijke regelgeving die hiervoor is genoemd en die wordt daarom niet expliciet nader nog uitgeschreven, tenzij dit voor het begrip van deze markttechnische update door deskundige noodzakelijk wordt geacht. Alsdan zal nader worden ingegaan op de nadere toelichting behoevende regelen en regelingen.
5. In artikel 11.12 van het Kamerreglement LAV, wordt aangegeven dat de waardepeildatum van een taxatie of een hertaxatie maximaal 24 maanden geleden mag zijn als een markttechnische update wordt afgegeven en voorts dat er een wijziging moet hebben plaatsgevonden met betrekking tot het getaxeerde vastgoedobject die niet van fysieke aard is, maar een wijziging betreft in de relevante markt of andere omstandigheden. De waardepeildatum van de hertaxatie waarop deze update ziet, is 1 januari 2017, verwezen wordt ten deze naar paragraaf 3 onder C van het taxatierapport van 22 mei 2017.

Deze update ziet dus op een taxatie met een waardepeildatum van minder dan 24 maanden oud. Voorts heeft geen wijziging plaatsgevonden van fysieke aard van het getaxeerde waarop deze update ziet, maar worden diverse andere omstandigheden gewijzigd met de 2^e Herziening. Verwezen wordt ten deze naar de omschrijving van de (gewenste) aanpassingen met de 2^e Herziening onder considerans C en D hierna.

6. In artikel 11.13 van het Kamerreglement LAV, wordt aangegeven dat de markttechnische update onderdeel uitmaakt (al dan niet in de vorm van een allonge) van het taxatierapport betreffende de volledige taxatie dan wel de hertaxatie en dat op het taxatierapport waarvan de markttechnische update onderdeel uitmaakt, de minimale vereisten, te onderscheiden in de volledige taxatie en de hertaxatie en weergegeven in het Kamerreglement LAV, onverkort van toepassing zijn. Vanwege deze regels verklaart deskundige deze markttechnische update dan ook tot een onlosmakelijk onderdeel van het "Taxatierapport Betreffende de inbrengwaarden in het kader van Afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening Inzake 1^e Herziening Exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 te Weert ("Kampershoek 2.0")" zoals dat door ondergetekende is opgesteld en gedateerd 22 mei 2017.
7. In artikel 11.14 van het Kamerreglement LAV, wordt aangegeven dat de geregistreerde taxateur aard en strekking van de markttechnische update in het (her)taxatierapport waarop het betrekking heeft, vastlegt. Dit is met het vorenstaande en hierna nog opgenomen gedeelte door deskundige in deze brief met considerans georganiseerd. De geregistreerde taxateur voorts, kan de markttechnische update uitvoeren zonder opname ter plaatse en dit is in casu ook gebeurd (geen opname). Voorts kan de geregistreerde taxateur, indien aan de orde, volstaan met het uitbrengen van een herzien rekenmodel en een omschrijving van de wijzigingen ten opzichte van de situatie ten tijde van de oorspronkelijke taxatie en eventuele implicaties voor het risicoprofiel van het vastgoedobject.

B. Over Afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

1. In de betekenis van de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat een exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie en dat die onder meer bevat een exploitatieopzet, bestaande uit onder meer en voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden.
2. Een tussentijdse hertaxatie van de inbrengwaarde van gronden (al dan niet met daarop aanwezige opstallen), kan bij een herziening van een exploitatieplan aan de orde en verplicht zijn. Dit is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onder meer bevestigd in de uitspraak (Valkenswaard) van 8 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3645. Het door de Afdeling, ook in voormelde uitspraak, voorgestane en te hanteren criterium, is dat onderdelen van een exploitatieplan door de raad moeten worden herzien als er sprake is van zodanige feiten en omstandigheden ten opzichte van het vastgestelde vorige exploitatieplan, dat daarin voor de raad een aanleiding moet zijn gelegen de betreffende exploitatieplan-onderdelen te herzien (ro. 2.2). Uit de uitspraak volgt naar de mening van deskundige verder dat het een zelfstandige taak van de raad (als bevoegd gezag) is bij een herziening van het exploitatieplan, om na te gaan of er dergelijke feiten en omstandigheden zijn die aanleiding geven tot het moeten (dit in tegenstelling tot 'kunnen') wijzigen van die onderdelen van een exploitatieplan. Dit geldt daarmee ook voor de inbrengwaarde. Daarbij komt naar de mening van deskundige echter ook de bijkomende voorwaarde dat, gezien de onafhankelijkheidseis aan de taxateur, de raad hier aan de taxateur de vraag dient voor te leggen of de feiten/omstandigheden die de ingrediënten vormen voor een herziening van het exploitatieplan, aanleiding geven tot hertaxatie van de inbrengwaarde. Dit zelfstandige oordeel van de taxateur (dat kan in de vorm van een schriftelijke verklaring) dient ook bij de toelichting op het herzieningsbesluit te worden gevoegd. Als uit de verklaring volgt dat een hertaxatie aan de orde is, dient ook de hertaxatie te worden verwerkt in het herzieningsbesluit. Als blijkt dat een markttechnische update aan de orde is, dan geldt daarvoor hetzelfde. En als blijkt dat geen herziening of update noodzakelijk is, dan geldt eveneens dat de verklaring daartoe van de taxateur dient te worden verwerkt in het herzieningsbesluit.

C. Over de wijzigingen met de 2^e Herziening

De vraag is of het vorenstaande onder Considerans B thans aan de orde is, een en ander gezien vanuit de systematiek van, voor en over de inbrengwaarden. Deskundige is van mening van wel. Voor de vraag of in relatie tot de voorgenomen 2^e herziening van het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 een hertaxatie van de inbrengwaarde aan de orde is, gaat het namelijk om een aantal ingrediënten (die hierna nog nader worden toegelicht en) die naar de mening van deskundige aanleiding geven tot de noodzaak van herziening. Daarbij wordt opgemerkt dat vanuit de in de 1^e Herziening gehanteerde aanpak, er met de 2^e Herziening sowieso sprake is van gewijzigde (nieuwe) eindtekst. Er ontstaat door de herziening hierdoor een nieuw geconsolideerd exploitatieplan zoals dat luidt als de 2^e Herziening. Deskundige overweegt het volgende (zoals weergegeven in de 2^e Herziening van het Exploitatieplan Kampershoek 2010, versie 21 juli in concept).

Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek Noord 2010 op 6 juli 2011, is het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 vastgesteld. Ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan waren, ondanks het door de gemeente op dat moment gevoerde verwervingsbeleid, niet alle gronden waarop bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 Wro waren voorzien, door de gemeente aangekocht of verworven. Evenmin waren op dat moment voor alle gronden van derden overeenkomsten over kostenverhaal en locatie-eisen gesloten. Daardoor was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek Noord 2010 sprake van de situatie dat het kostenverhaal voor alle gronden waarop ingevolge het bestemmingsplan bouwplannen waren voorzien, niet anderszins was verzekerd. Daarnaast achtte de gemeenteraad het noodzakelijk regels over bepaalde onderwerpen van locatie-eisen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen. Dit alles maakte dat de plicht bestond gelijktijdig met het bestemmingsplan het oorspronkelijk exploitatieplan vast te stellen.

Medio 2017 heeft het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010, 1^e Herziening in ontwerp ter visie gelegen. Tijdens het tot stand komen van dit exploitatieplan, was een gedeelte van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, reeds uitgevoerd. Er waren op dat moment evenwel nog geen omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen in het bedrijventerrein verleend. De aanleiding voor de 1^e herziening van het exploitatieplan was drieledig te noemen, een en ander zoals in het taxatierapport door deskundige van 22 mei 2017 onder Hoofdstuk F valt te lezen. Het besluit tot de 1^e Herziening van het exploitatieplan, kan worden getypeerd als aangaande een herziening van structurele onderdelen. Het oorspronkelijke exploitatieplan is met de 1^e Herziening dan ook beoogd integraal te herzien.

Ten behoeve van de realisatie voorts van grootschalige logistieke bouwpercelen, is de gemeenteraad momenteel voornemens het bestemmingsplan Kampershoek Noord 3^e partiële herziening vast te stellen. Het exploitatieplan Kampershoek Noord 2010 zoals dat zal komen te luiden na de 2^e Herziening, zal daarmee dan gekoppeld zijn aan de volgende planologische besluiten:

- a. voor een gedeelte van het plangebied, het bestemmingsplan "Kampershoek Noord 2010";
- b. voor een gedeelte van het plangebied, het bestemmingsplan "Kampershoek Noord 2010", 1^e partiële herziening;

- c. voor een gedeelte van het plangebied, het bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010”, 2^e partiële herziening.
- d. voor een gedeelte van het plangebied, het bestemmingsplan “Kampershoek Noord 2010”, 3^e partiële herziening.

Ook het besluit tot 2^e Herziening van het exploitatieplan kan dan worden getypeerd als een integrale herziening, bevattende een herziening van structurele onderdelen. De aanleiding voor de 2^e Herziening van het exploitatieplan is tweeledig te noemen:

- a. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010, 3e partiële herziening, wordt de planologische basis gelegd voor realisatie van grootschalige logistieke bouwpercelen in het plangebied. Het gevolg daarvan is dat de aanvankelijk in het plangebied, parallel aan de Ringbaan-Noord gelegen, opgenomen centrale hoofdweg komt te vervallen. Deze herziening van het bestemmingsplan heeft tot gevolg dat de ruimtegebruiksk kaart is aangepast. In de ruimtegebruiksk kaart is het tracé van de centrale hoofdweg onder meer verlegd. Het gevolg van deze bestemmingsplanherziening is voorts dat de exploitatieopzet is aangepast op de wegvallende kosten van aanleg van openbare ruimte en toename van het uitgeefbaar gebied.
- b. In het besluit tot 1^e herziening van het exploitatieplan is uitgegaan van de eigendomssituatie per 1 april 2017. De eigendomssituatie wordt met de 2^e Herziening geactualiseerd naar 1 mei 2017. De 2^e Herziening van het exploitatieplan omvat het gehele exploitatieplangebied uit de 1^e Herziening.
- c. In de regels van het exploitatieplan wordt de Kwaliteitsomschrijving, als toetsingskader voor bestekken inzake de uitvoering van werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken etc., aangevuld met het door de gemeente opgestelde Inrichtingsplan 2017 Kampershoek. Het gevolg hiervan is dat de bestaande regel, inhoudende dat een initiatiefnemer die voornemens is werken en werkzaamheden uit te voeren, vooraf een inrichtingsplan zelf dient op te stellen en dat ter instemming aan burgemeester en wethouders dient voor te leggen, komt te vervallen.

Opgemerkt wordt nog dat de peildatum waarnaar de opbrengsten en kosten in de exploitatiebegroting en -opzet zijn gehandhaafd op de datum van 1 januari 2017. Dit is voor deskundige tevens de waardepeildatum van deze update en die is daarom dus hetzelfde (gebleven) als de waardepeildatum zoals die is gehanteerd in het taxatierapport van 22 mei 2017. Het exploitatieplangebied zelf blijft voorts ongewijzigd, het ruimtegebruik, de fasering en de overige hiervoor genoemde onderdelen wijzigen. Dit kan in beginsel effect sorteren op de inbrengwaarde.

Deskundige gaat ervan uit dat het vorenstaande de enige wijzigingen betreft ten opzichte van de uitgangspunten en input die hebben gediend voor zijn taxatierapport van 22 mei 2017 en dat wil voor hem en het taxatierapport zeggen: een wijziging in het ruimtegebruik, de exploitatieopzet, een toename van het uitgeefbaar gebied en een verschuiving van de datum waarop de eigendomssituatie binnen het exploitatieplangebied is overwogen. Voor het overige neemt deskundige aan dat één op één hetgeen is vermeld in het taxatierapport van 22 mei 2017 van toepassing blijft, inclusief ook de totale omvang van het exploitatieplangebied zoals dat is weergegeven in bijlage 1 aan het taxatierapport, in oppervlakte en qua de betreffende kadastrale percelen of gedeelten daarvan.

D. Over concrete transacties en andere specifieke marktinformatie vanaf 22 mei 2017

In Hoofdstuk I in het taxatierapport van 22 mei 2017, heeft deskundige aangegeven hoe het in het exploitatieplangebied gelegen vastgoed, bebouwd en onbebouwd, is gewaardeerd en hoe hoog hij de waarden schat. In Hoofdstuk J is de grondmarkt per 1 januari 2017 overwogen en in Hoofdstuk K zijn voorts weergegeven de referentietransacties en waardebepalingen die door marktpartijen en in rechtspraak zijn gedaan. Uit onderzoek is deskundige niet gebleken dat er tussen 22 mei 2017 en heden sprake is geweest van uitspraken van rechtbanken inzake Wvg en/of onteigening, dan wel van mogelijk relevante transacties in of in de omgeving van het exploitatieplangebied.

Resumerend en concluderend

Door deskundige wordt in (en met overweging van) al het vorenstaande geen aanleiding gezien tot een noodzaak van waarde-bijstelling of hertaxatie voor de gronden, onbebouwd of (voorheen) bebouwd, in het exploitatieplangebied. De voorgestane wijzigingen met de 2^e Herziening van het exploitatieplan, lijken hem namelijk geen objectief nog waarneembare druk in opwaartse zin te geven op de ruwe bouwgrondprijs, evenmin in neerwaartse zin. De waardepeildatum verandert immers niet, de omvang van het exploitatieplangebied blijft ongewijzigd en enkel het ruimtegebruik en de fasering wijzigen, waarmee een aantal kosten (van aanleg van openbare ruimte) wegvallen en sprake zal zijn van enige toename van het uitgeefbaar gebied. Dit kan mogelijk nog (enige) invloed hebben op de rendabelheid van het plan qua ontwikkelings- en winstpotentie, maar naar de mening van deskundige niet in die mate dat er nog gesproken moet worden van een noodzaak tot andere waardering van de onbebouwde gronden als ruwe bouwgrond, dan wel een andere wijze of waardering van de (voorheen) bebouwde gronden. De overweging die ook in het taxatierapport van 22 mei 2017 onder Hoofdstuk L zijn weergegeven gelden, in systematiek, goeddeels voor de vorenstaande gevolgtrekking ook thans naar de mening van deskundige en betekenen het volgende.

Dat er mogelijk een ander saldo ontstaat uit de exploitatie, althans de begrotingen daartoe, kan voorkomen. Dat saldo is dan echter, in ieder geval voor nu, enkel en alleen een gevolgtrekking uit de residuele begrotingen die in de exploitatieopzet worden gebruikt. Dit gebeurt binnen het systeem voor kostenverhaal. De begrotingen daarin worden daarmee ingegeven vanuit kostencalculatie en ten behoeve van kostenverhaal. Zulke rekenexercities dienen niet hetzelfde doel als het bepalen van waarde zoals deskundige dat heeft gedaan. Zou hij bijvoorbeeld de complexwaarde van € 25,- per vierkante meter hebben bepaald op basis van een residuele begroting, dan zou dit wellicht met andere (invulling van) parameters hebben plaatsgevonden. Het schatten van waarde is immers niet hetzelfde als het begroten van kosten. Daarbij wijst deskundige overigens ook nog uitdrukkelijk op een taxatie-technische marge van onzekerheid die, zeker bij ruwe bouwgrondprijzen, altijd in acht moet worden, een en ander zoals ook aangegeven in het taxatierapport van 22 mei 2017 onder Hoofdstuk I, paragraaf 2.5 (Schattingsonzekerheid).

Resumerend en concluderend is deskundige dan ook van mening dat er op het gebied van de inbrengwaarde, zoals weergegeven in het taxatierapport van 22 mei 2017, geen aanpassingen benodigd zijn vanwege de 2^e Herziening van het Exploitatieplan Kampershoek Noord 2010.