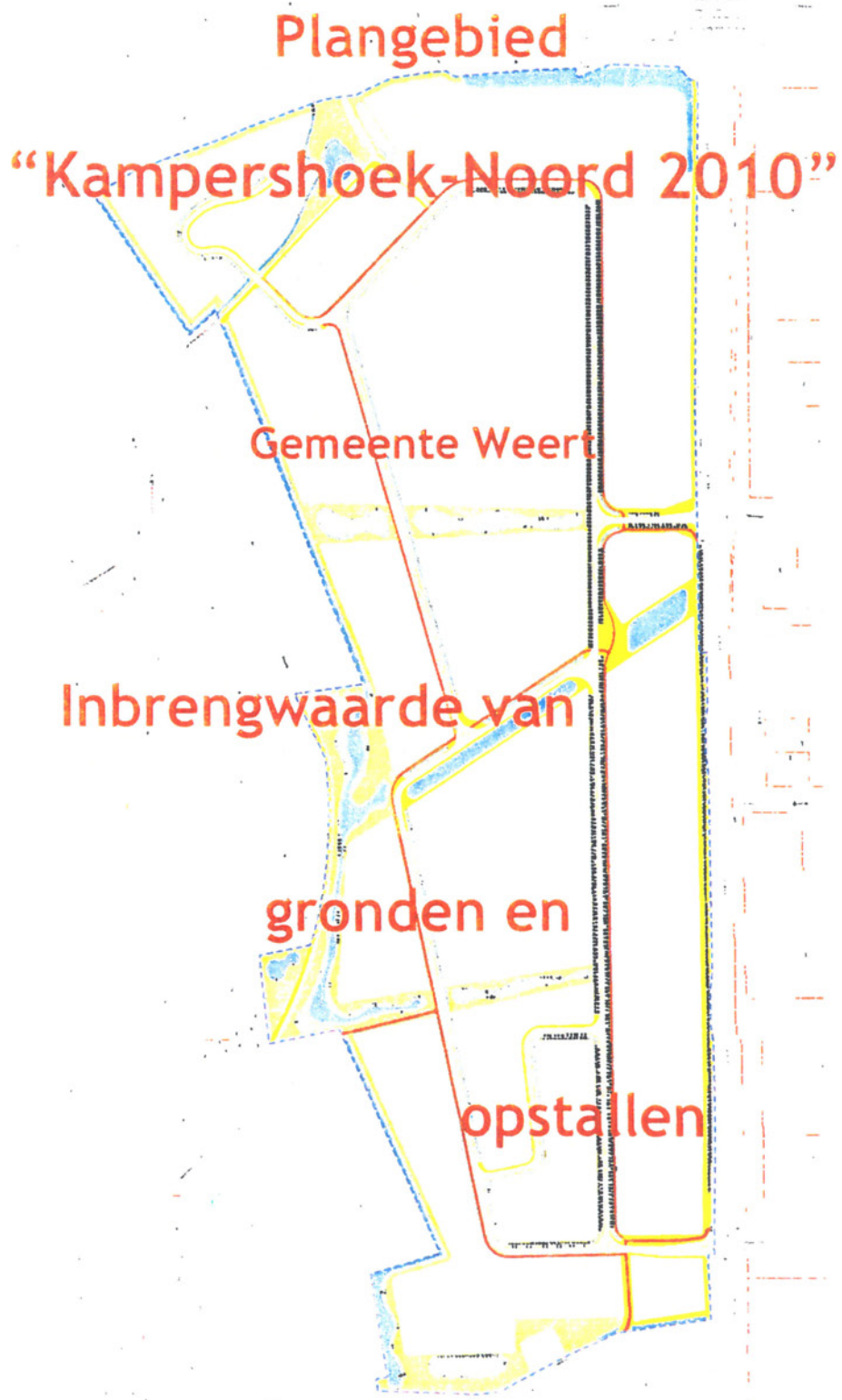


Versie begrondslag aan vast te stellen EP
(zapp. ontwerpen per 30-6-2011)



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 'verdienste' zijn van het plan. In dat geval wordt de extra opbrengst van de zichtlocatie geheel ingebracht in de omslag van de bestemmingen en is er geen reden om aan de eigenaar van het perceel met zichtlocatie meer dan de complexprijs van binnenterrein te vergoeden.

Nadere argumentatie

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

die nodig zijn voor industriële vestigingen.

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

Conclusie

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

3.7 Gebruikswaarde versus 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, molenbiotop, 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 opstallen	700.000	3.646	236, 235, 239	1
Te handhaven opstallen	1	3.405	171, 176	2
Groen, water, wadi	1	114.801		
Wegen en bermen	1	89.554		
totaal	700.003	211.406		
				700.003
Bijdrage zonder BTW				203.120
Totale opbrengsten				60.526.689
				60.526.689

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

6 Verklaring van onafhankelijkheid Taxateurs

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

Oeffelt, d.d. 25 mei 2011

Ing. R.T.J. Hulshoff RT

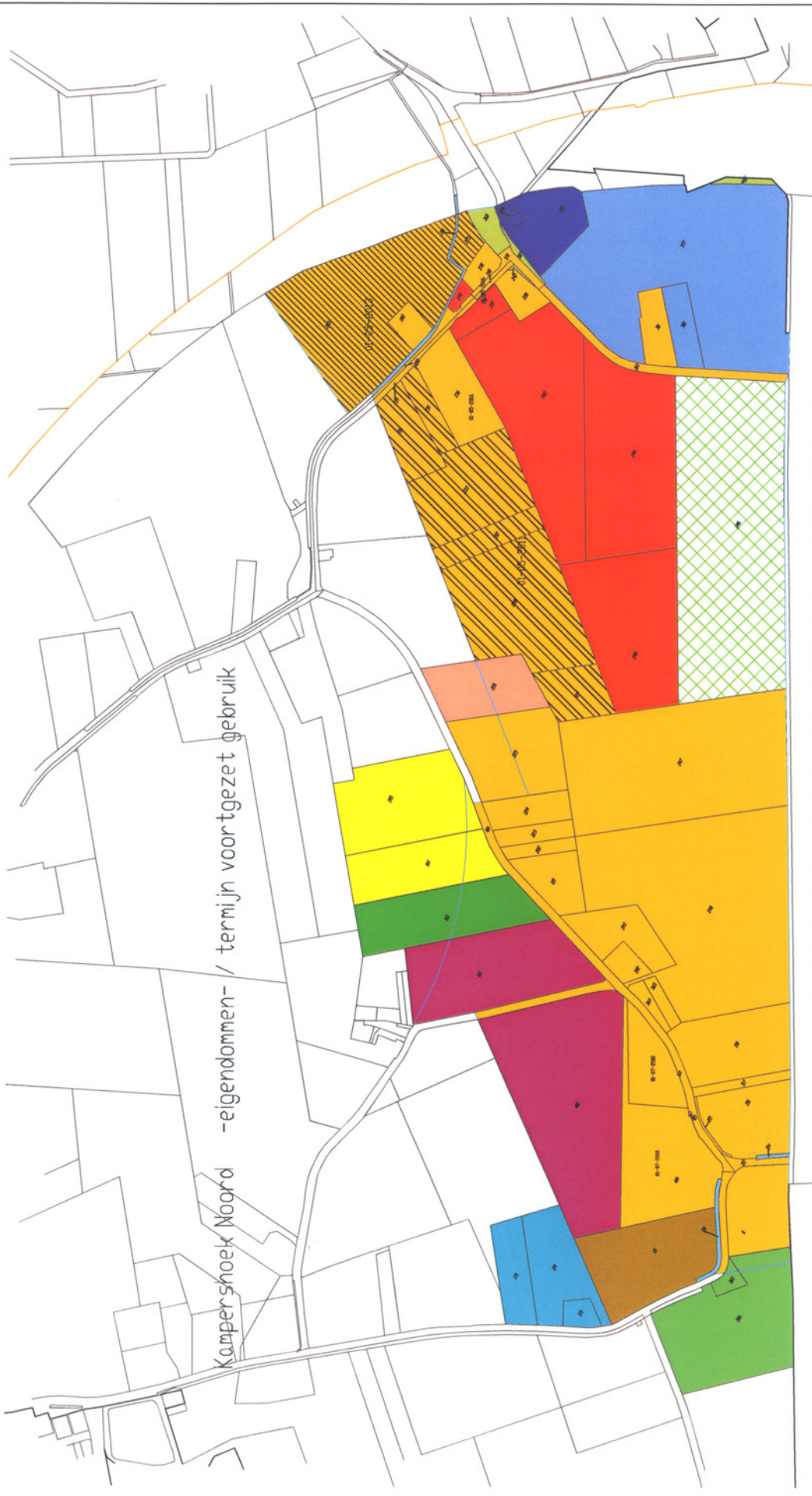
Goirle, d.d. 25 mei 2011

Ing. P.G.M. Strijbos RT

Bijlage 1

overzichtstekening en lijst percelen (Gemeente)

Kampershoek Noord -eigendommen- / termijn voortgezet gebruik



- | | | | | | | | |
|---|--------------------------------|---|-----------------------|---|--------------------|---|---|
|  | Gemeente Weert |  | 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. Kruis-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 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 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.

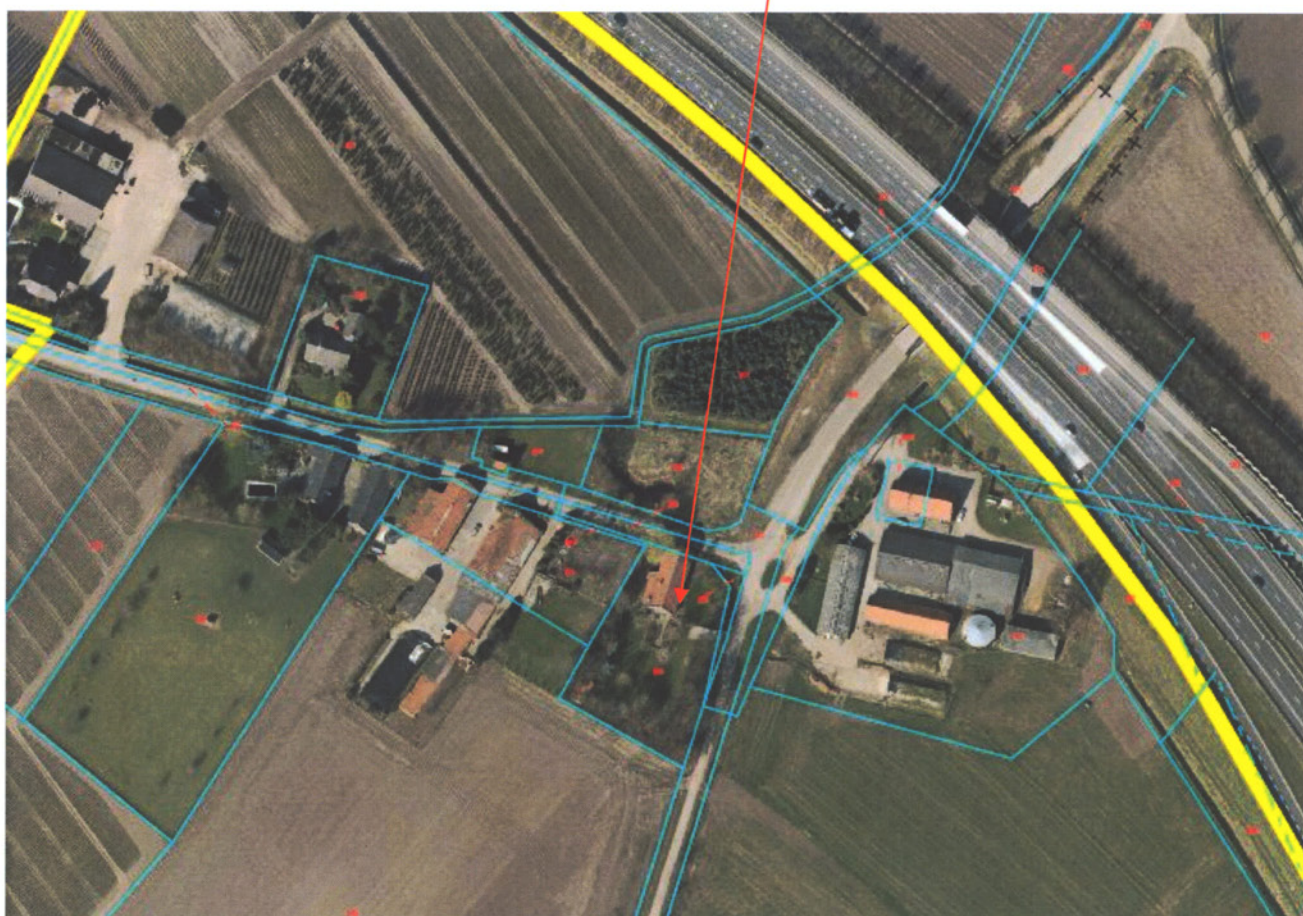
De verdieping is voorzien van een plankenvloer en drie slaapkamers, badkamer met douche/toilet en wastafel. Een gedeelte van de verdieping is in gebruik als bergzolder (boven woonkamer/keuken) en is niet geïsoleerd en is onbeschoten. De kapconstructie is goed en voor zover kan worden geconstateerd niet 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.

[illegible]

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.

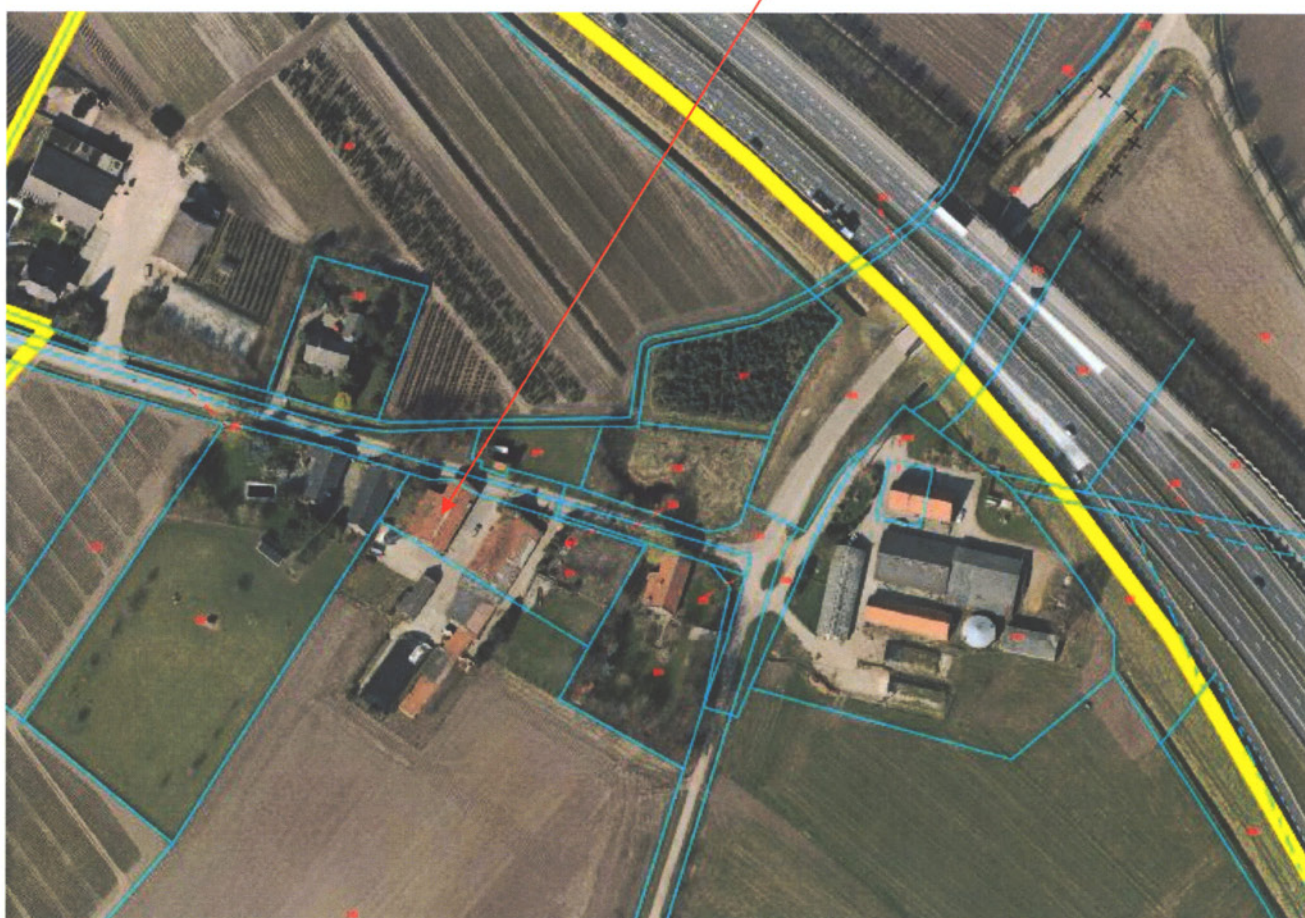
4. Waardering

	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.

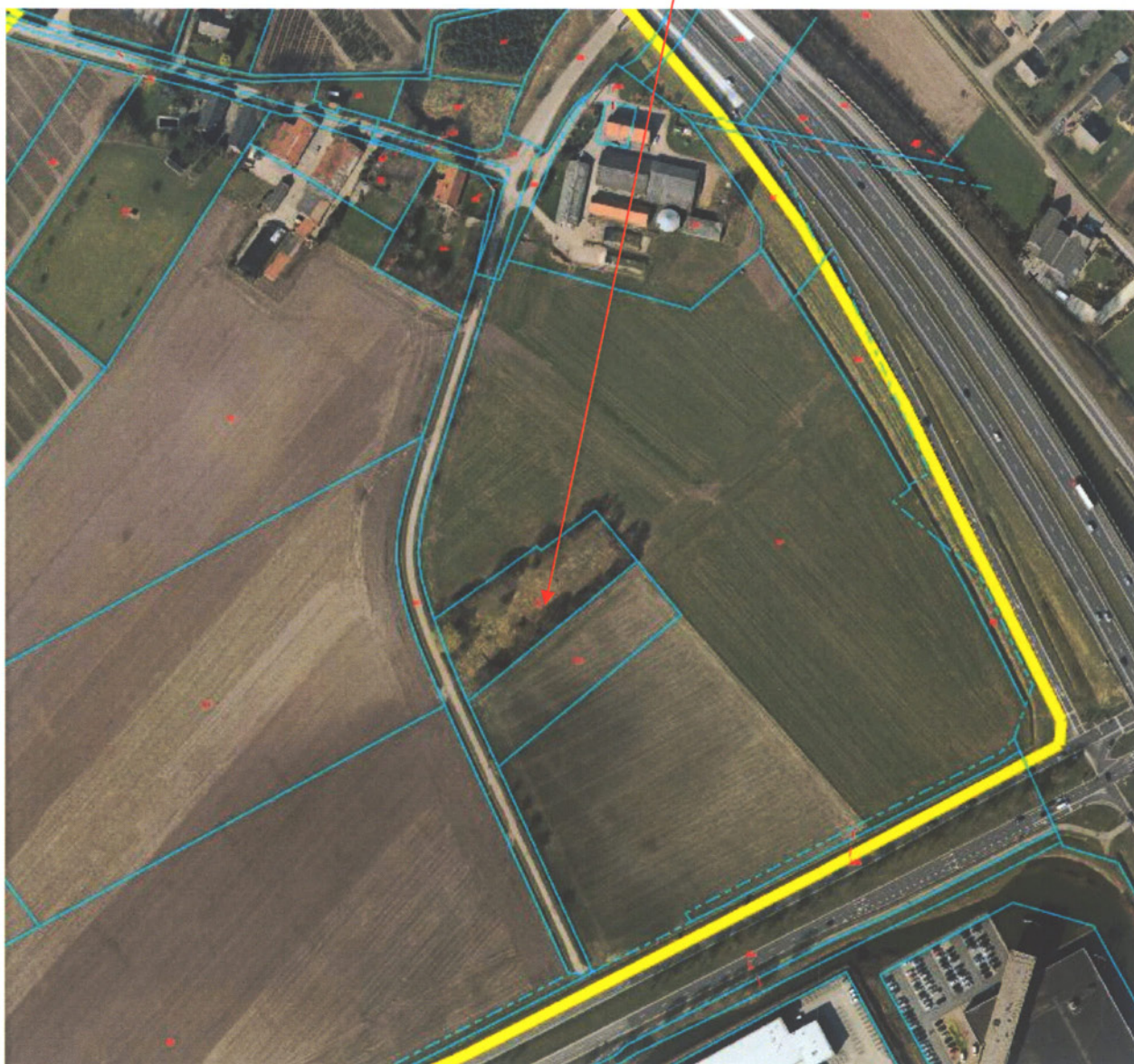
4. Waardering

	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)

[illegible]

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)



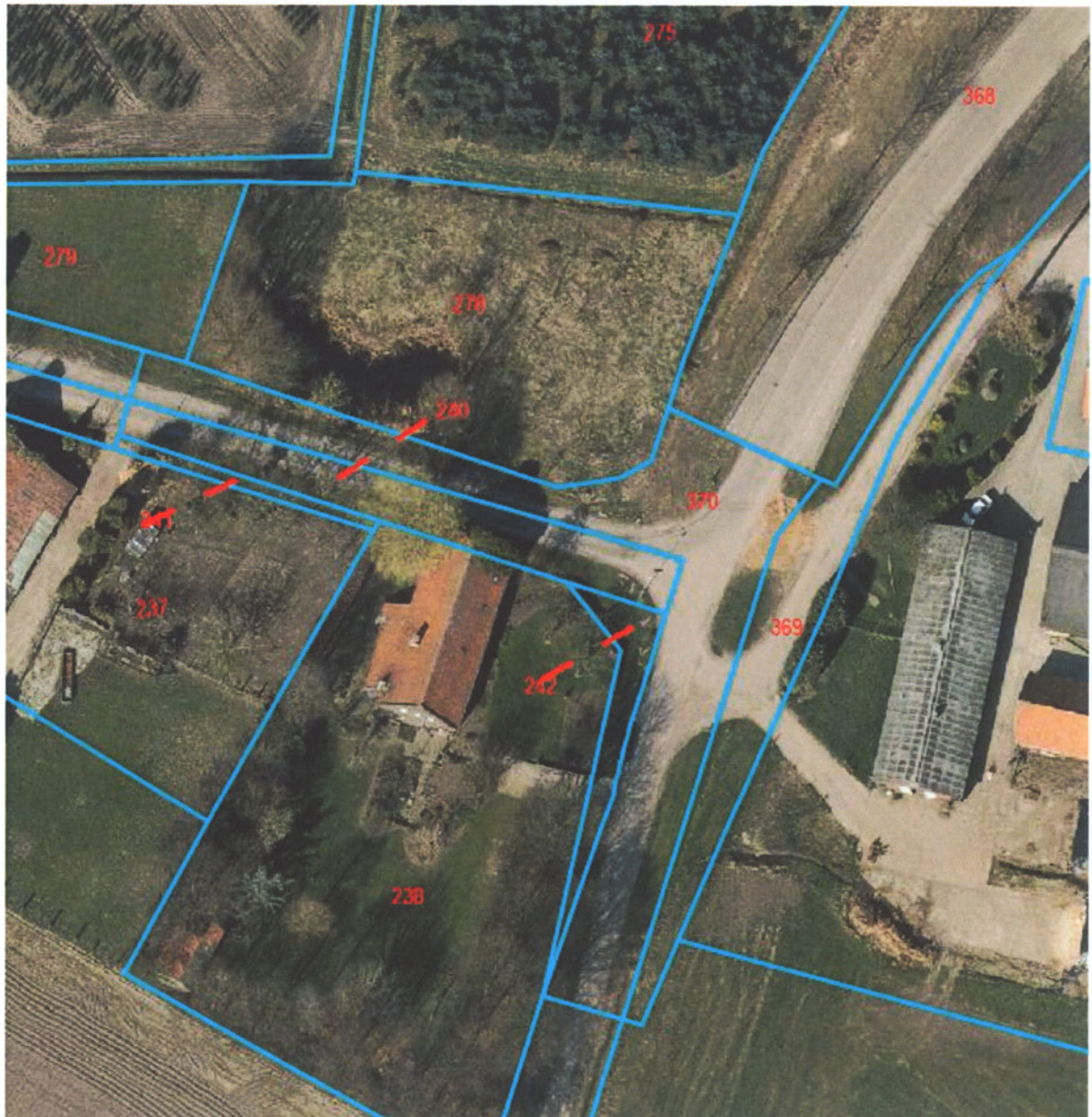
Gemeente Weert sectie W 213 en 215 (weg)



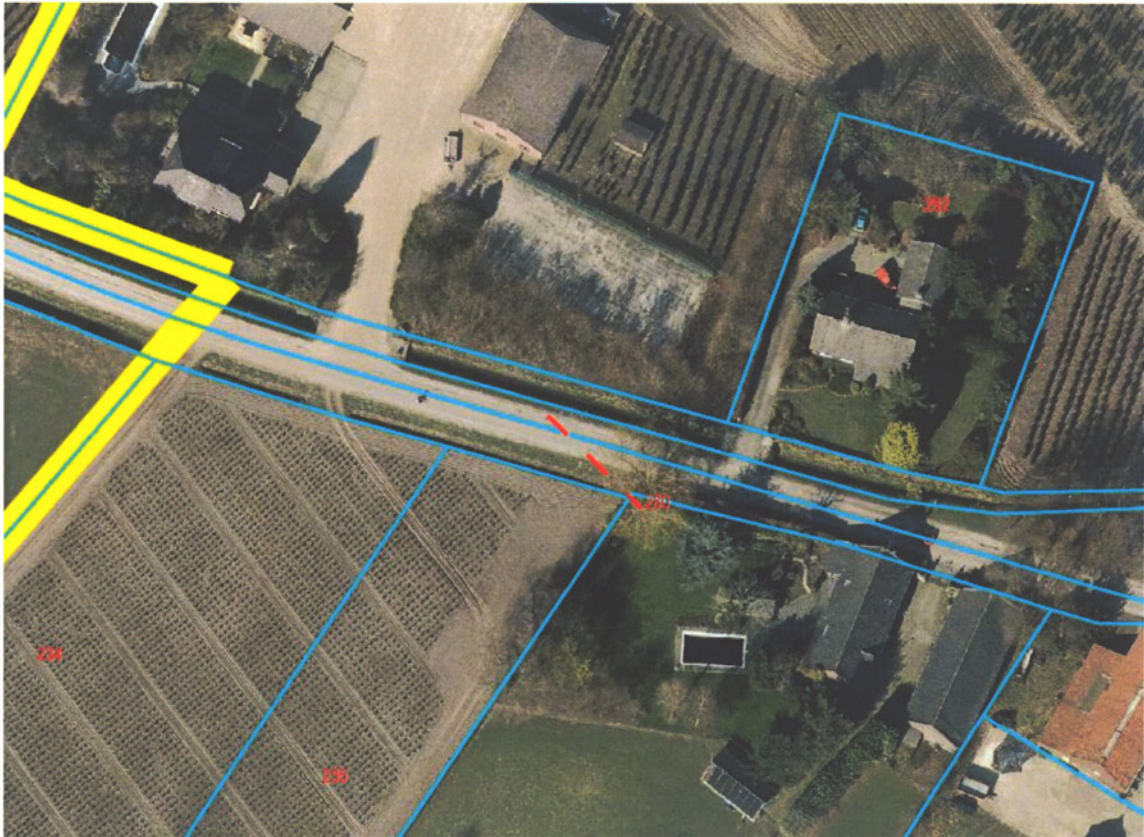
Gemeente Weert sectie W 239 (weg)



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)



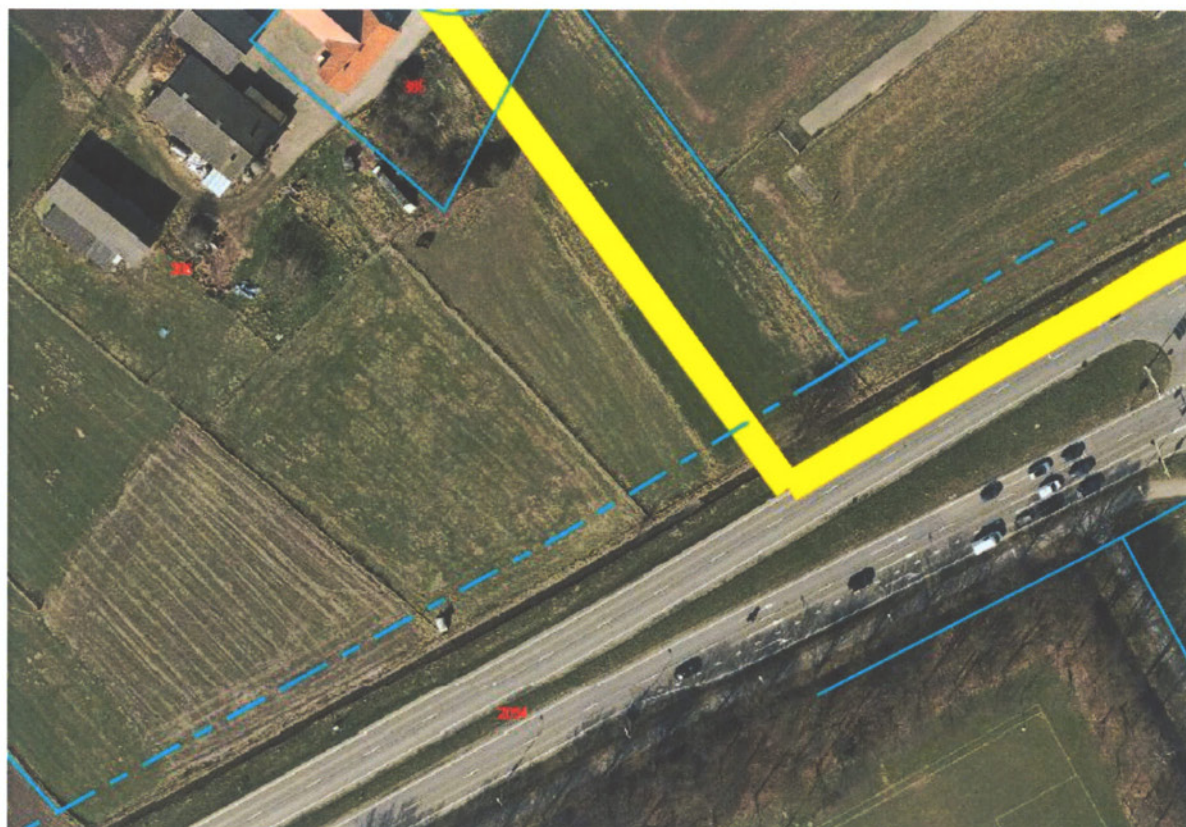
Gemeente Weert sectie W 2048 (berm)



Gemeente Weert sectie W 2049 (berm)



Gemeente Weert sectie W 2054 (berm)



Sint Sebastiaanskapelstraat 36 te Weert

1. Bestemming

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

De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan “Bedrijventerrein Kampershoek-noord” vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Momenteel ligt het plan ter goedkeuring bij de provincie. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming “Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)”.

2. Omschrijving object

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

2.1. Vrijstaande woning (langgevel boerderij), met een inhoud van 600 m³.

De woning is gedekt met pannen. Er is enig achterstallig onderhoud.

Het achterhuis met aanbouw heeft een inhoud van 210 m². Ook hier is achterstallig onderhoud.

2.2. Schuur met een afmeting van 420 m².

Het betreft een stierenschuur met berging, stenen muren met golfplaten dakbedekking. De inrichting is gedateerd en er is achterstallig onderhoud.

2.3. Werktuigenberging/potstal met een afmeting van 230 m².

De kopse kant is open. De berging heeft een golfplaten dakbedekking en houten wanden. Er is achterstallig onderhoud.

2.4. Schuur met een afmeting van 75 m².

De schuur heeft houten wanden, een betonnen vloer en een golfplaten dakbedekking.

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

3. Toelichting rechten (indien van toepassing)

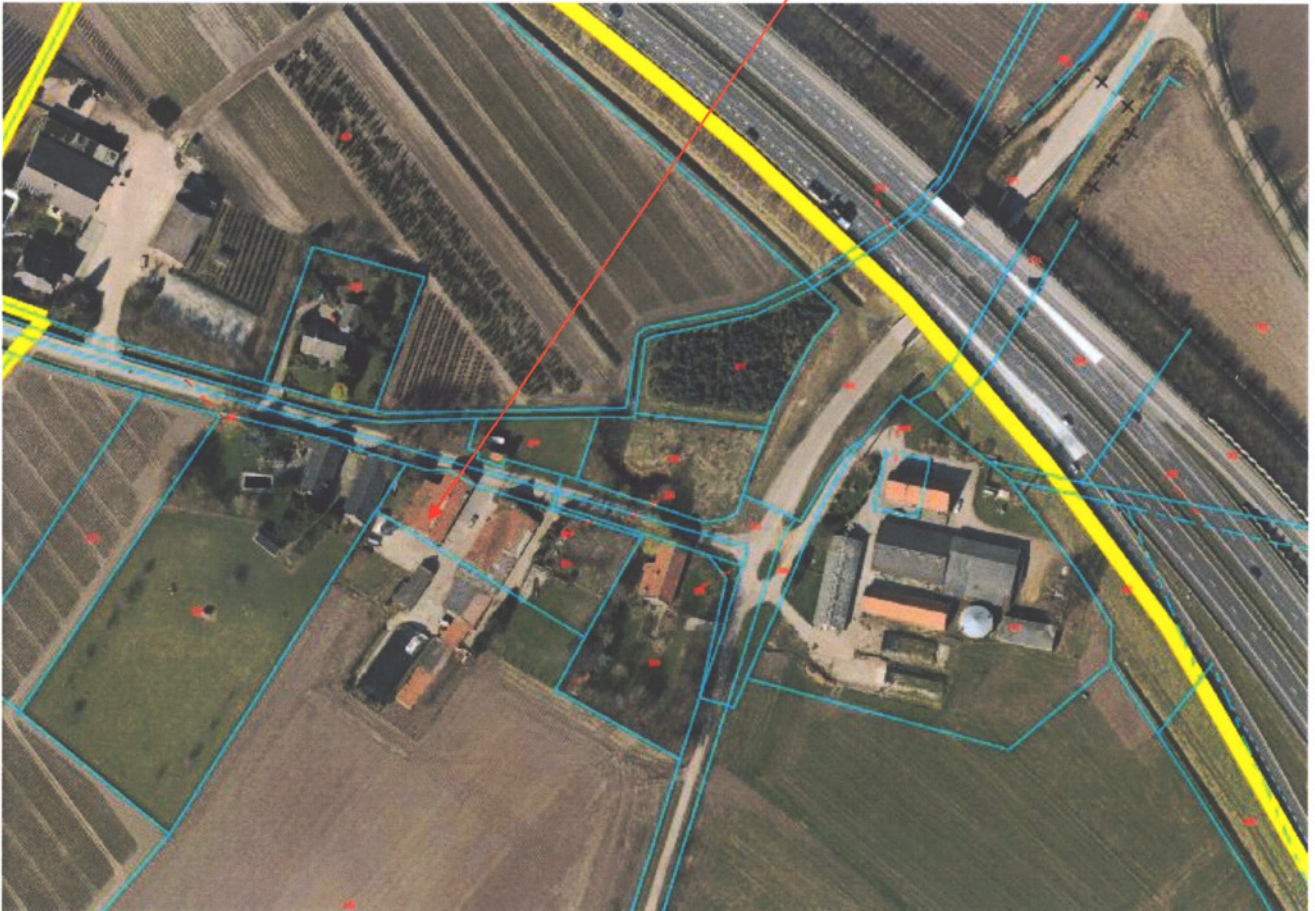
- enige koper is gemeente
- Gemeente zal een onteigeningsvergoeding betalen
- Gemeente zal deze kosten ten laste van het project brengen
- WvG gevestigd
- vergelijkbare dossiers zijn op dezelfde wijze behandeld en door de Raad goedgekeurd.

4. Waardering

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

5. Foto's (zie bijlage)

Sint Sebastiaanskapelstraat 36



Sint Sebastiaanskapelstraat 36



Molenweg 95 te Weert

1. Bestemming

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

De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan “Bedrijventerrein Kampershoek-noord” vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Momenteel ligt het plan ter goedkeuring bij de provincie. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming “Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)”.

2. Omschrijving object

Het betreft een woning met achterhuis en diverse opstallen.

2.1. De woning met achterhuis is gebouwd in 1951.

De woning is voorzien van spouwmuren en heeft een betonfundering. Er is een kelder aanwezig. Verder heeft de woning een pannen dakbedekking en 2 dakkapellen.

De woning heeft een inhoud van 475 m³.

Het achterhuis heeft een oppervlakte van 130 m².

2.2. Rundveestal, bouwjaar 1970

Het betreft een stal met een afmeting van 325 m², geschikt voor 25 melkkoeien en 25 stuks jongvee op roosters.

De stal heeft een asbest golfplatendak, steunwanden, beschikt over mechanische ventilatie en heeft geen extra mestopslag.

2.3. Varkensstal, bouwjaar 1970

Het betreft een stal met een afmeting van 200 m².

De stal heeft een asbest golfplatendak, beschikt over mechanische ventilatie en heeft geen extra mestopslag.

2.4. Werktuigenberging, bouwjaar 1970

Het betreft een stal met een afmeting van 256 m².

Deze stal wordt gebruikt als opslag voor de landbouwvoertuigen. De nokhoogte bedraagt 3.75 meter

2.5. Kippenschuur, bouwjaar 1968

De schuur heeft een afmeting van 240 m².

De schuur heeft een gemetselde borstwering met houten wanden en een pannen dakbedekking.

2.6. Loods, bouwjaar 1972

Het betreft een stal met een afmeting van 150 m².

De loods is opgetrokken uit betonelementen, en heeft een golfplaten dakbedekking.

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

3. Toelichting rechten (indien van toepassing)

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

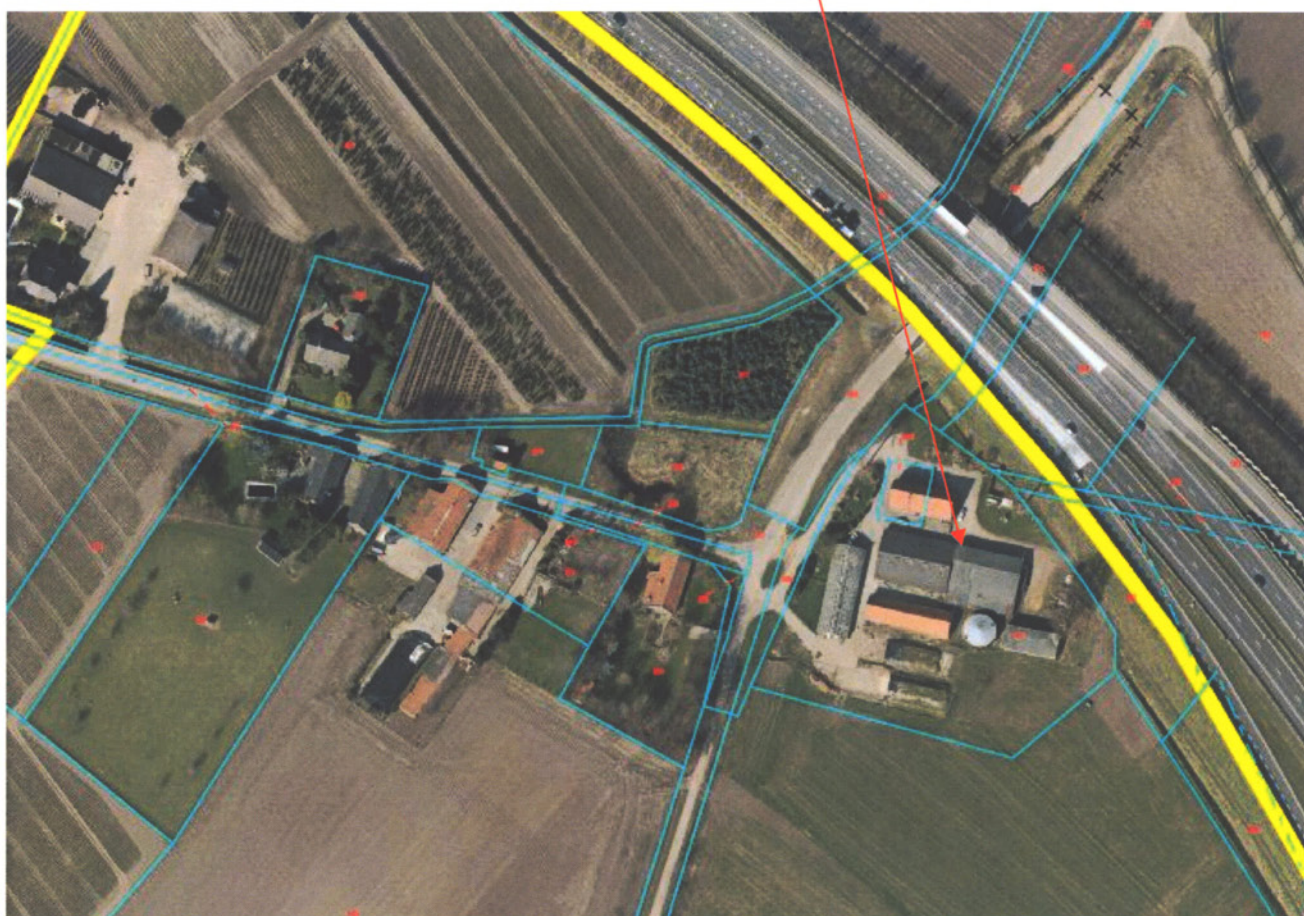
4. Waardering

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

5. Foto's (zie bijlage)

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

Molenweg 95



Molenweg 95



Rakerstraat 4 te Weert

1. Bestemming

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

De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan “Bedrijventerrein Kampershoek-noord” vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Momenteel ligt het plan ter goedkeuring bij de provincie. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming “Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)”.

2. Omschrijving object

Het betreft een woning met achterhuis en diverse opstallen.

2.1 Vrijstaande woning met een inhoud van 743 m³.

De woning heeft een aangebouwde bijkeuken, stenen muren en is gedekt met pannen. Kunststof kozijnen met dubbele beglazing. De onderhoudstoestand is prima.

Het achterhuis heeft een inhoud van 175 m². Opgetrokken in spouwmuren, goed onderhouden.

2.2 Schuur met een afmeting van 144 m².

Verder zijn er op het terrein diverse voorzieningen.

3. Toelichting rechten (indien van toepassing)

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

4. Waardering

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

5. Foto's (zie bijlage)

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

Rakerstraat 4



Rakerstraat 4



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

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die de percelen in dit plan hebben gekregen is "Agrarisch Gebied" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).

De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg)

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

3. Omschrijving object

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

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

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

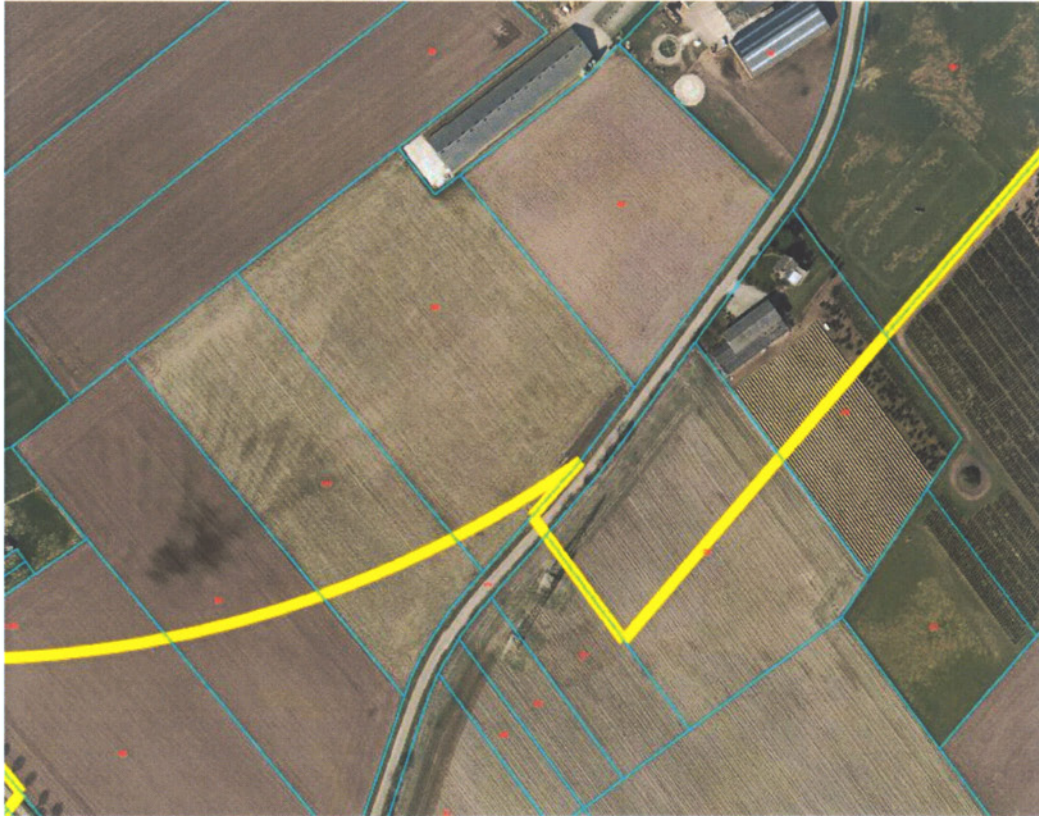
5. Waardering grond:

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

6. Foto (zie bijlage)

[illegible]

Gemeente Weert sectie W 164 en 395



Omschrijving perceel Gemeente Weert sectie W nr. 165

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan “Bestemmingsplan buitengebied 1998”, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die de percelen in dit plan hebben gekregen is “Agrarisch Gebied” (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).

De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan “Bedrijventerrein Kampershoek-noord” vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Momenteel ligt het plan ter goedkeuring bij de provincie. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming “Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)”.

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg)

Gemeente Weert sectie W nr.165 ged., groot 0.71.37 ha

3. Omschrijving object

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

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

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

5. Waardering grond:

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

6. Foto (zie bijlage)

[illegible]

Gemeente Weert W 165



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

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die de percelen in dit plan hebben gekregen is "Agrarisch Gebied" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).

De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg)

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

3. Omschrijving object

Perceel Weert W 166 is gelegen aan de Heerweg en de Neelenweg.

Perceel Weert W 403 is gelegen aan de Neelenweg.

De percelen, in gebruik als bouwland, zijn aansluitend gelegen maar doorsneden door de Neelenweg.

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

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

5. Waardering grond:

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

6. Foto (zie bijlage)

[illegible]

Gemeente Weert W 166 ged. en W 403



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

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die de percelen in dit plan hebben gekregen is "Agrarisch Gebied" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).

De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Momenteel ligt het plan ter goedkeuring bij de provincie. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg)

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

3. Omschrijving object

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

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

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

5. Waardering grond:

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

6. Foto's (zie bijlage)

[illegible]

Gemeente Weert sectie W 170 en 214



Gemeente Weert sectie W 281 ged.



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

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die de percelen in dit plan hebben gekregen is "Agrarisch Gebied" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).

De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg)

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

3. Omschrijving object

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

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

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

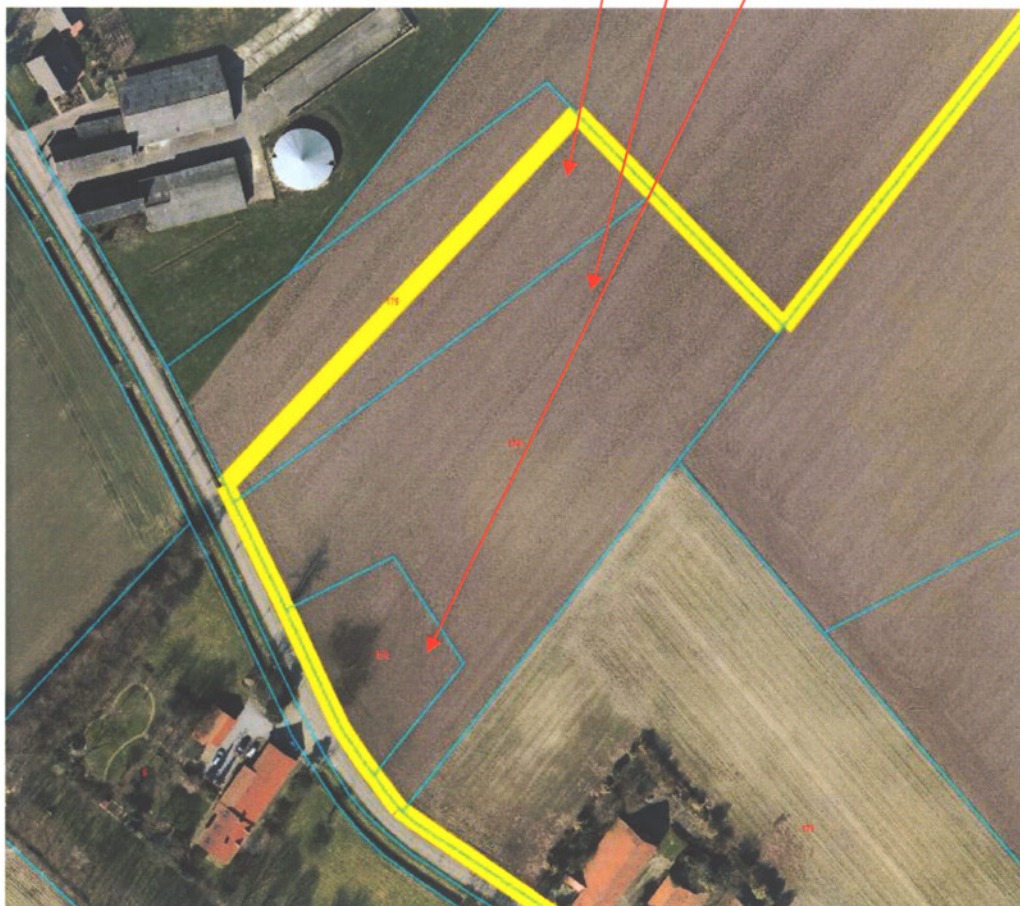
5. Waardering grond:

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

6. Foto (zie bijlage)

[illegible]

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



Omschrijving perceel Gemeente Weert sectie W nr. 226

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die de percelen in dit plan hebben gekregen is "Agrarisch Gebied" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).

De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg)

Gemeente Weert sectie W nr. 226 ged., groot 0.51.88 ha.

3. Omschrijving object

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

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

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

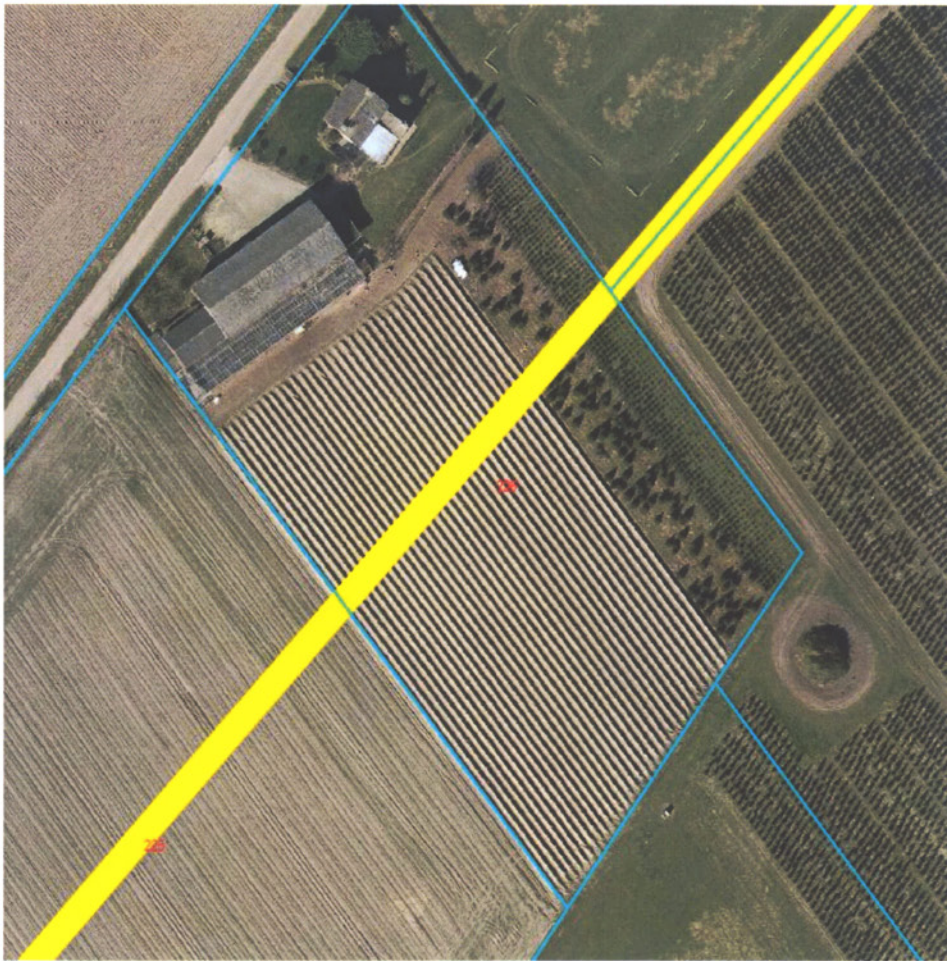
5. Waardering grond:

<u>perceel</u>	<u>oppervlakte/ha</u>	<u>WRO</u>	<u>BRO</u>	<u>Waarde</u>
Weert W 226 ged.	0.51.88	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 124.512,00

6. Foto (zie bijlage)

[illegible]

Gemeente Weert sectie W 226



Omschrijving percelen Gemeente Weert sectie W nr. 242, 299, 368 en 369, 2038

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die de percelen in dit plan hebben gekregen is "Agrarisch Gebied" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).

De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg)

Gemeente Weert sectie W nr. 242,	groot 0.01.32 ha
Gemeente Weert sectie W nr. 299,	groot 0.02.83 ha
Gemeente Weert sectie W nr. 369,	groot 0.06.20 ha
Gemeente Weert sectie W nr. 368 ged.,	groot 0.19.65 ha
Gemeente Weert sectie W nr. 2038 ged.,	groot <u>0.01.75 ha</u>

Totaal groot 0.31.75 ha

3. Omschrijving object

Het perceel Weert W 299 is gelegen ter hoogte van de Ringbaan-Noord.

Het perceel Weert W 242 is gelegen op de hoek Molenweg en Sint Sebastiaanskapelstraat.

De percelen Weert W 368 en 369 maken onderdeel uit van de Molenweg.

De percelen zijn in gebruik als weg of berm. Perceel Weert W 368 maakt onderdeel uit van een tunnel.

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

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

5. Waardering grond:

<u>perceel</u>	<u>oppervlakte/ha</u>	<u>WRO</u>	<u>BRO</u>	<u>Waarde</u>
Weert W 242	0.01.32	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 3.168,00
Weert W 299	0.02.83	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 6.792,00
Weert W 369	0.06.20	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 14.880,00
Weert W 368 ged.	0.19.65	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 1,00
Weert W 2038 ged.	0.01.75	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ <u>1,00</u>
Totaal	0.31.75			€ 24.842,00

6. Foto's (zie bijlage)

[illegible]

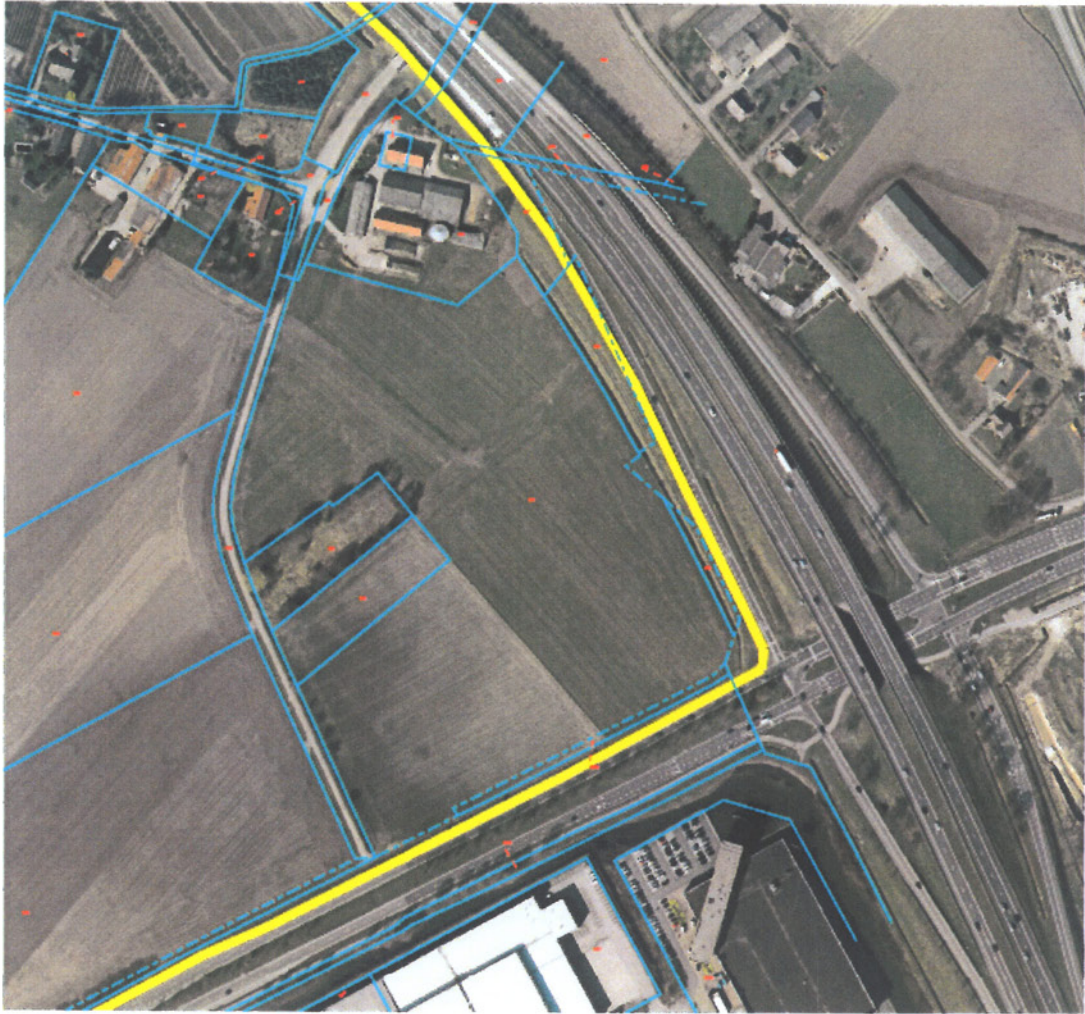
Weert sectie W 368, 369 en 242



Weert sectie W 299



Weert sectie W 2038 ged.



Omschrijving percelen Gemeente Weert sectie W nr. 246

1. Bestemming

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

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg).

Gemeente Weert sectie W nr. 246, groot 6.38.29 ha.

3. Omschrijving object

Het betreft een langgerekt perceel, gelegen langs de Ringbaan-Noord en aan de Molenweg te Weert. Het perceel, in gebruik als bouwland, valt geheel binnen het bestemmingsplan.

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

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

5. Waardering grond:

<u>perceel</u>	<u>oppervlakte/ha</u>	<u>WRO</u>	<u>BRO</u>	<u>Waarde</u>
Weert W 246 ged. 2.08.29		art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 499.896,00
Weert W 246 ged. 4.30.00		art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€1.032.000,00
Totaal W 246	6.38.29			€1.531.896,00

6. Foto (zie bijlage)

[illegible]

Gemeente Weert sectie W 246



Omschrijving percelen Gemeente Weert sectie W nr. 302 en 377

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan “Bestemmingsplan buitengebied 1998”, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die de percelen in dit plan hebben gekregen is “Agrarisch Gebied” (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).

De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan “Bedrijventerrein Kampershoek-noord” vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming “Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)”.

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg).

Gemeente Weert sectie W nr. 302, groot 0.40.99 ha

Gemeente Weert sectie W nr. 377, groot 6.28.25 ha

Totaal groot 6.69.24 ha

3. Omschrijving object

Perceel Weert 302 is gelegen aan de Molenweg, als een geheel met perceel Weert W 377.

Weert W 377 is eveneens gelegen aan de Molenweg alsmede aan de Ringbaan-Noord.

Beide percelen zijn in gebruik als bouwland en liggen geheel binnen het bestemmingsplan.

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

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

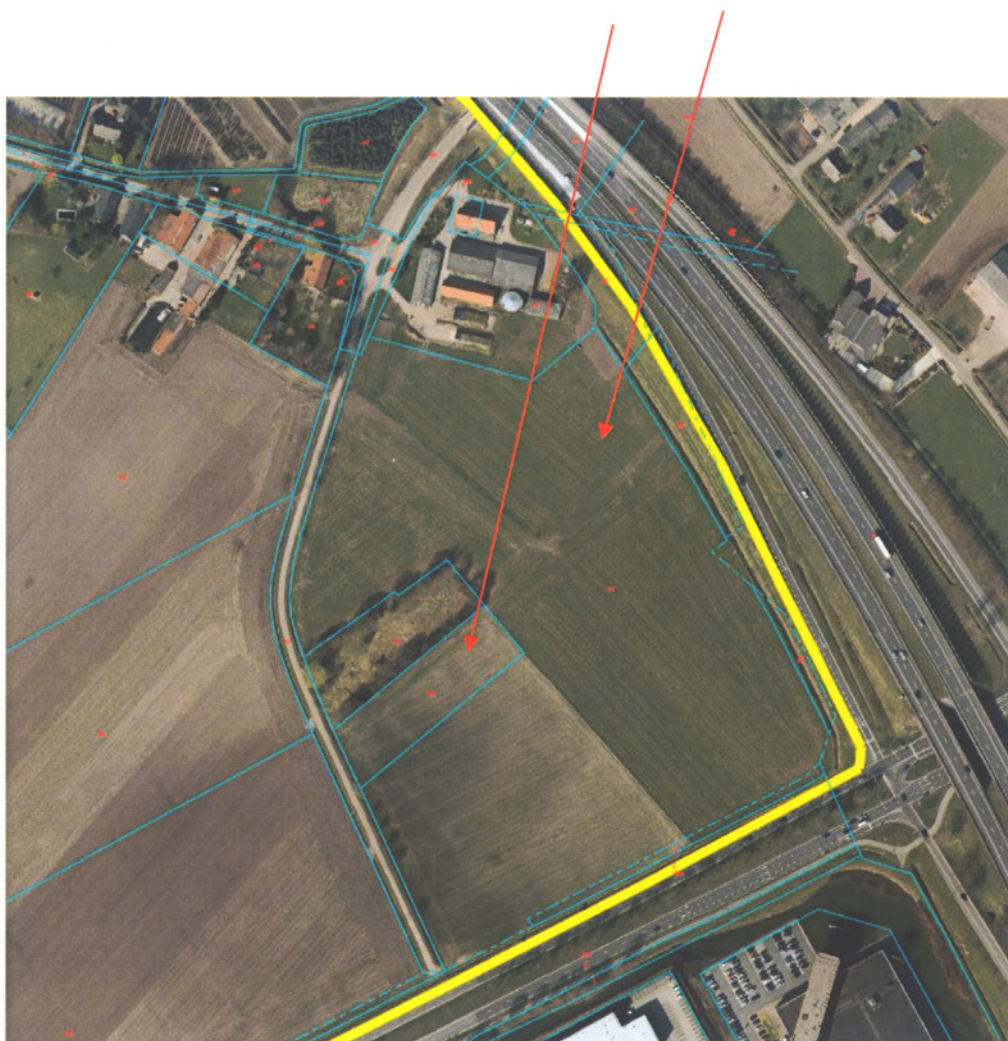
5. Waardering grond:

<u>perceel</u>	<u>oppervlakte/ha</u>	<u>WRO</u>	<u>BRO</u>	<u>Waarde</u>
Weert W 302	0.40.99	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 98.376,00
Weert W 377 ged.	1.98.25	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 475.800,00
Weert W 377 ged.	<u>4.30.00</u>	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	<u>€ 1.032.000,00</u>
Totaal	6.69.24			€ 1.606.176,00

6. Foto (zie bijlage)

[illegible]

Luchtfoto Weert W 302 en 377



Omschrijving percelen Gemeente Weert sectie W nr. 385 en 386

1. Bestemming

Bij de Gemeente Weert valt de onroerende zaak onder de werking van het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan buitengebied 1998", vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 december 1999. De bestemming die de percelen in dit plan hebben gekregen is "Agrarisch Gebied" (voor plankaart en voorschriften zie bijlage 2).

De gemeente Weert heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kampershoek-noord" vastgesteld bij besluit van 3 juli 2003. Onderhavige onroerende zaak heeft daarbij de bestemming "Bu (uit te werken bedrijfsdoeleinden)".

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg).

Gemeente Weert sectie W nr. 385 ged., groot	0.01.75 ha
Gemeente Weert sectie W nr. 386 ged., groot	<u>0.16.97 ha</u>
Totaal groot	0.18.72 ha

3. Omschrijving object

Het perceel Weert W 385 ged. is gelegen aan de Rakerstraat, en voor een klein gedeelte gelegen binnen het bestemmingsplan. Het is aansluitend gelegen aan perceel Weert W 386.

Perceel Weert W 386 ged. is gelegen langs de Ringbaan-Noord te Weert en ontsloten via de Rakerstraat en de Thomassenweg. De percelen zijn in gebruik als bouwland.

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

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

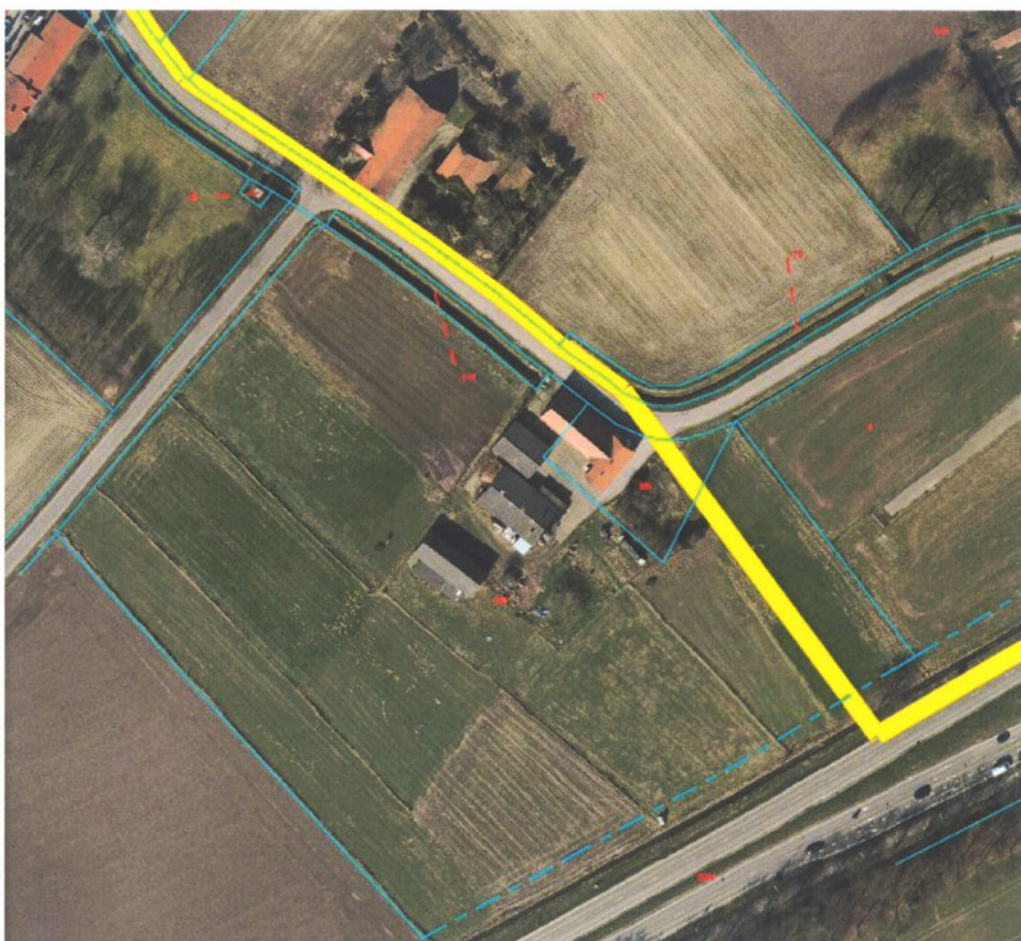
5. Waardering grond:

<u>perceel</u>	<u>oppervlakte/ha</u>	<u>WRO</u>	<u>BRO</u>	<u>Waarde</u>
Weert W 385 ged.	0.01.75	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 4.200,00
Weert W 386 ged.	<u>0.16.97</u>	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	<u>€ 40.728,00</u>
Totaal	0.18.72			€ 44.928,00

6. Foto (zie bijlage)

[illegible]

Weert sectie W 385 en 386



Omschrijving perceel Gemeente Weert sectie W nr. 415

1. Bestemming

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

2. Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg).

Gemeente Weert sectie W nr. 415, groot 0.00.23 ha

3. Omschrijving object

Het perceel Weert W 415 is gelegen aan de Heerweg te Weert.
Het betreft de ondergrond voor energievoorziening.

4. Toelichting rechten (indien van toepassing)

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

5. Waardering grond

<u>perceel</u>	<u>oppervlakte/ha</u>	<u>WRO</u>	<u>BRO</u>	<u>Waarde</u>
Weert W 415	0.00.23	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 552,00

6. Foto (zie bijlage)

[illegible]

Weert sectie W 415



Omschrijving perceel Gemeente Weert sectie W nr. 2052

1. Bestemming

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

Kadastrale aanduiding (oppervlakte binnen Wvg)

Gemeente Weert sectie W nr. 2052, groot 0.51.72 ha

2. Omschrijving object

Bovenstaand perceel is als berm gelegen.

3. Toelichting rechten (indien van toepassing)

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

4. Waardering grond:

<u>perceel</u>	<u>oppervlakte/ha</u>	<u>WRO</u>	<u>BRO</u>	<u>Waarde</u>
Weert sectie W 2052	0.51.72 ha	art. 6.13 lid 1.sub c.1	art. 6.2.3 sub a	€ 1,00

5. Foto (zie bijlage)

eigenaar	kad. perceel gem. Weert sectie W	oppervlakte in ha	informatie	waarde grond
Provincie Limburg	2052	0,5172		€ 1,00
	Waardebepaling			
	weg/berm	5172 m²		€ 1,00

Gemeente Weert sectie W 2052 (berm)



Bijlage 3

lijst van ter beschikking gestelde informatie door de gemeente Weert

Informatie cd 1 (8-9-2010)

- Preconcept nieuw Bp - inhoudregels
 - Kampershoek-Noord CC01-T01
 - Kampershoek-Noord v01-AO
 - regels
- Vigerende bestemmingsplan - Kaart Bedrijventerrein Kampershoek-Noord
 - Bestemmingsplan Bedrijventerrein Kampershoek-Noord
 vastgesteld op 3 juli 2003, goedgekeurd door GS 10-2-2004
- Luchtfoto – kadastrale kaart
 Voorwaarden aanbesteding

Informatie cd 2

- Definitief beeldkwaliteitplan 2007
- Exploitatie (Aanwending, gebied, jaarschijven, Samenvatting, uitgangspunten)
- Inrichting (Kampershoek dwg-tekening, lijst percelen, Ruimtegebruikkaart versie
 4 aug. 2010, totaaloverzicht)
- Klic (met 61 files)
- Plan van aanpak d.d. 17 mei 2010
- Schadeloosstellingen (met 13 files)
- Structuurvisie (Meerjareninvesteringsplan, Structuurvisie fase-1)
- Uitgiftebeleid (Grondprijsbeleid samenvatting)
- Verhouding bruto netto (d.d. 6 okt. 2010)
- Voortgezetgebruik (d.d. 6 okt. 2010)

Informatie uit archief van de gemeente Weert

Raadplegen van dossiers voor bouwvergunningen en dossiers voor milieuvergunningen

Informatie d.d. 28-11-2010

- aanwending
- begroting
- 10-454 Fasering Kampershoek-Noord versie D 2-11-2010
- Advies St. Antoniusmolen Laar augustus 2008

Informatie d.d. 10-01-2011 Voorontwerp bestemmingsplan *vrijgegeven voor vooroverleg 14-12-2010*

- bp Kampershoek-Noord 2010
- bp Kampershoek-Noord 2010 VO01 toelichting
- bp Kampershoek-Noord 2010 VO01 plankaart
- bp Kampershoek-Noord 2010 VO01 regels bijlagen
- bp Kampershoek-Noord 2010 VO01 regels

Informatie d.d. 12-01-2011

- Eigendomsoverzicht Kampershoek Noord gewijzigd 12 januari
- Nieuwe oppervlakte ivm grenswijzigingen

Nadere informatie d.d. 13 -01-2011

- Hoeveelheden fase 1 tm 7
- Hoeveelheden fase 0_1

- 11-016 Ruimtegebruikskaat Totaal Versie B d.d. 12-01-2011
- 3037940 advies definitief (planschaderapport)

Informatie d.d. 14-01-2011 *Betr.: WEE-075-02: Ruimtegebruik Kampershoek Noord*

- Hoeveelheden fase 0 tm 7

Informatie d.d. 15-01-2011 *faseringskaart.*

- 10-454 Fasering Kampershoek noord versie D d.d. 2-11-2010

Informatie d.d. 19-01-2011

- Risicoscan Laarveld en Kampershoek-Noord d.d. 3-02-2010 van Stec Groep B.V.

informatie d.d. 21-01-2011

11-017 Fasering Versie C d.d. 21-01-2011

Informatie d.d. 30-01-2011 *(correctie uitgifte prijzen, nieuwe fasering enz.)*

- jaarschijven
- begroting
- gebied
- Voorontwerp bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 - Geuronderzoek veehouderijen d.d. (2-12-2010)

Informatie d.d. 01-02-2011

- Ontwerp Exploitatieplan Kampershoek deel A d.d. 31-01-2011
- 11-015 Ruimtegebruikskaat Fase 0 Versie C d.d. 21-01-2011
- 11-018 Ruimtegebruikskaat Fase 1 tm 7 Versie C d.d. 21-01-2011
- 11-017 Fasering Versie C d.d. 21-01-2011

Informatie d.d. 11-04-2011 *uitspraak zaak Van den Boogaert Rechtbank Roermond d.d. 23 maart.*

- Beschikking Rb inzake v/d Boogaert
- Ontwerp Exploitatieplan Deel B Regels opgesteld door METRUM

Informatie d.d. 22-04-2011

Zienswijze 1 VOF en Heesmans en zienswijze 2 Planbureau Brabant

Informatie d.d. 16-05-2011

- Gewijzigd Ontwerp Exploitatieplan Kampershoek-Noord 2010 gemeente Weert Deel A Toelichting d.d. 13 mei 2011
- GEW Begroting (uitdraai d.d. 16-05-2011)
- GEW Ruimtegebruik (uitdraai d.d. 16-05-2011)
- GEW Inbrengwaarde (uitdraai d.d. 16-05-2011)
- GEW Jaarschijven (uitdraai d.d. 16-05-2011)
- GEW Opbrengsten (uitdraai d.d. 16-05-2011)
- Excel sheet Plankostenscan

Informatie d.d. 19-05-2011

11-278 Fasering DO per zone Versie A 19-05-2011

Informatie d.d. 23-05-2011

Hoeveelheden ruimtegebruik per perceels-eigenaar in fase 0 t/m 7

Laatste gebruikte informatie

- Bestemmingsplan Kampershoek-Noord 2010 d.d. 20 mei 2011 (status: vast te stellen)
- Bp Kampershoek-Noord 2010 d.d. 20 mei 2011 Regels (status: vast te stellen)
- Bp Kampershoek-Noord 2010 d.d. 20 mei 2011 Bijlagen bij de Regels (status: vast te stellen)
- Bp Kampershoek-Noord 2010 d.d. 20 mei 2011 Bijlage bij de toelichting
- Bp Kampershoek-Noord 2010 d.d. 20 mei 2011 Kaart
- Exploitatieplankaart Kampershoek-Noord, versie B 13-05-2011
- Faseringskaart Kampershoek-Noord, versie E 25-05-2011
- Toekomstig ruimtegebruik exploitatieplan Kampershoek-Noord, versie B 13-05-2011
- Inrichtingsplan Kampershoek-Noord d.d. 24-05-2011
- Plankostenscan d.d. 20-05-2011
- Beeldkwaliteitsplan Kampershoek-Noord d.d. 18 februari 2011 (status: vast te stellen)