

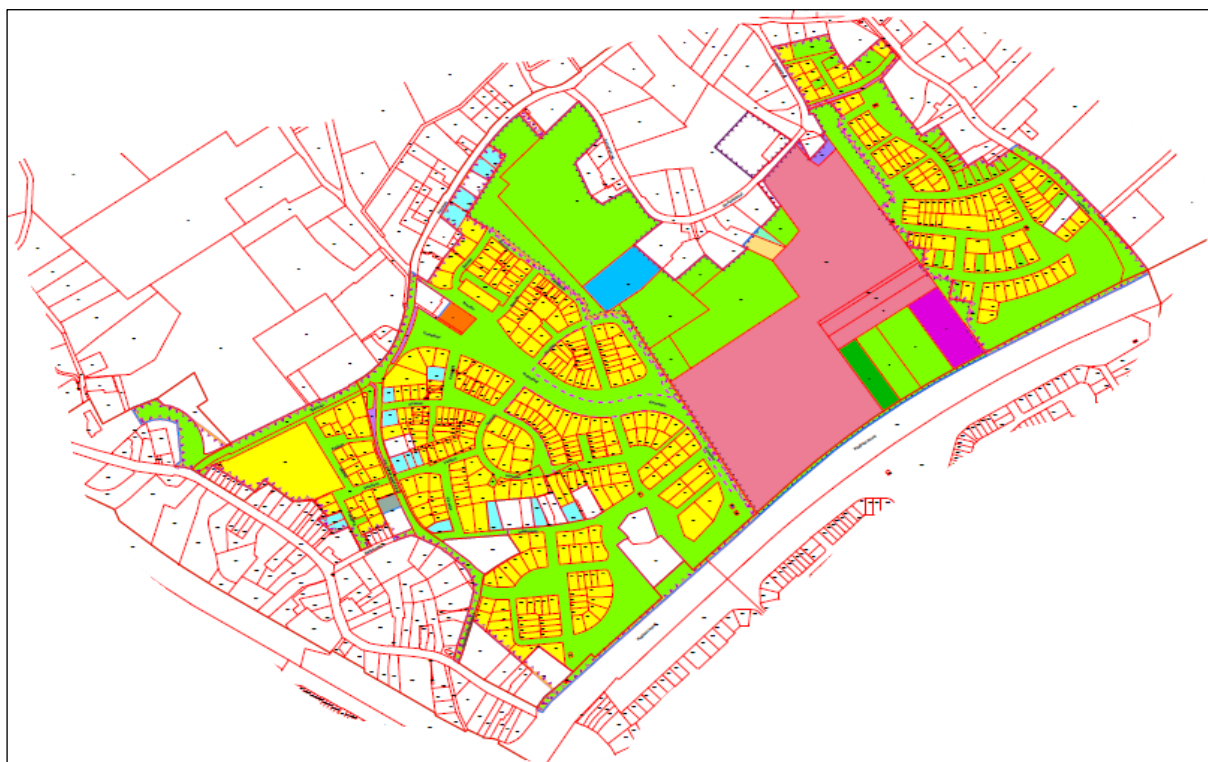
**STEENHUIJS**  
Grondzaken

## ***TAXATIERAPPORT***

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

inzake

### **Exploitatieplan "Laarveld 2009, 3<sup>e</sup> herziening"**



In opdracht van:

Gemeente Weert  
Postbus 950  
6000 AZ Weert

Status:

Eindversie

Datum:

23 januari 2023

## Inhoudsopgave

|                                                                                                                                                                     | <u>Pagina</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>A. Opdracht en bezichtiging</b>                                                                                                                                  |               |
| 1. Opdrachtgever, opdrachtnemer en opdracht                                                                                                                         | 4             |
| 2. Opdrachtnemer (taxateurs, uitvoerend deskundigen)                                                                                                                | 4             |
| 3. Onderwerp van rapport (taxatieobject)                                                                                                                            | 4             |
| 4. Bezichtiging                                                                                                                                                     | 5             |
| <b>B. Doel van de taxatie</b>                                                                                                                                       | 5             |
| <b>C. Verantwoording en aansprakelijkheden</b>                                                                                                                      |               |
| 1. Aansprakelijkheid                                                                                                                                                | 5             |
| 2. Juistheid informatie van opdrachtgever                                                                                                                           | 5             |
| 3. Bezichtiging en waardepeildatum                                                                                                                                  | 5             |
| 4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid                                                                                                     | 6             |
| 5. Recht van kopie                                                                                                                                                  | 6             |
| 6. Kamer NRVt en taxatietype                                                                                                                                        | 6             |
| 7. Instructies van de opdrachtgever                                                                                                                                 | 7             |
| 8. Taxatiestandaarden                                                                                                                                               | 7             |
| 9. Toetsing en plausibiliteit                                                                                                                                       | 7             |
| 10. Vereisten NRVt deels buiten toepassing                                                                                                                          | 7             |
| 11. Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen                                                                                                             | 8             |
| 12. Bijzondere uitgangspunten                                                                                                                                       | 9             |
| 13. Concept en trackrecord                                                                                                                                          | 9             |
| 14. Backtesting                                                                                                                                                     | 9             |
| <b>D. Waardering</b>                                                                                                                                                | 10            |
| <b>E. Omschrijving plan en planologie</b>                                                                                                                           |               |
| 1. Omschrijving van het plan Laarveld en ontwikkeling in de planologie                                                                                              | 11            |
| 2. Vigerende en nieuwe planologie                                                                                                                                   | 14            |
| 2.1 Vigerend bestemmingsplan                                                                                                                                        | 14            |
| 2.2 Nieuwe planologie                                                                                                                                               | 15            |
| 2.2.1 Het nieuwe bestemmingsplan "Laarveld 2020"                                                                                                                    | 15            |
| 2.2.2 Het bestemmingsplan "Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020" met het (ook) daarbij behorende exploitatieplan "Laarveld 2009, 3e herziening" | 17            |
| 2.2.3 Het exploitatieplangebied                                                                                                                                     | 18            |
| 3. Wijziging en reden voor een nieuwe taxatie van de inbrengwaarde                                                                                                  | 21            |
| <b>F. Privaatrechtelijke aspecten</b>                                                                                                                               |               |
| 1. Geraadpleegde informatie                                                                                                                                         | 24            |
| 2. Betreffende percelen en een Leeswijzer                                                                                                                           | 24            |
| 2.1 Leeswijzer                                                                                                                                                      | 25            |
| 2.2 Eigendom met (voormalige) bebouwing in het exploitatieplangebied                                                                                                | 28            |
| 2.3 Eigendom met voorheen aanwezige bebouwing die niet is gewaardeerd op gebruikswaarde in dit rapport of in het geheel niet meer is gewaardeerd                    | 61            |
| 3. Gronden inzake voorzieningen buiten het exploitatieplangebied                                                                                                    | 72            |
| 4. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten                                                                                                | 76            |
| 5. Quota, (productie)rechten en milieueffecten                                                                                                                      | 76            |
| 6. Bodem- en asbestverontreiniging                                                                                                                                  | 76            |
| 7. Stikstof en pFas                                                                                                                                                 | 76            |
| <b>G. Publiekrechtelijke aspecten</b>                                                                                                                               |               |
| 1. Toegestaan gebruik                                                                                                                                               | 78            |
| 2. Wet voorkeursrecht gemeenten                                                                                                                                     | 78            |
| 3. Monumenten                                                                                                                                                       | 78            |

**H. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening**

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Juridische uitgangspunten                                                      | 79 |
| 2. Taxatie technische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek         | 80 |
| 2.1 Algemeen over waarde e.a.                                                     | 80 |
| 2.2 Door de gemeente per waardepeildatum van 1 juli 2022 nog te verwerven gronden | 81 |
| 2.3 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebepaling en optimale aanwending     | 91 |
| 2.4 Waarderingsmethodieken                                                        | 91 |
| 2.5 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening           | 92 |
| 2.6 Schattingsonzekerheid                                                         | 92 |
| 3. Grond en waardebepaling                                                        | 93 |
| a. Waarderingsgrondslag                                                           | 93 |
| b. Waarderingsmethode                                                             | 93 |
| c. Grondwaarde                                                                    | 94 |
| 4. Bebouwd vastgoed en waardebepaling                                             | 94 |
| a. Bebouwd vastgoed                                                               | 94 |
| b. Waarderingsmethode                                                             | 95 |

**I. Grondmarkt**

|                                                      |     |
|------------------------------------------------------|-----|
| 1. Geraadpleegde informatie                          | 96  |
| 2. De invloed van de regievoerder                    | 96  |
| 3. Beschrijving van de vastgoedmarkt per 1 juli 2022 | 96  |
| 4. SWOT-analyse                                      | 101 |

**J. Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond**

|                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Complex                                                            | 102 |
| 2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid                            | 102 |
| 3. Toegepaste methodiek                                               | 103 |
| 4. Toets aan de in het exploitatieplan opgenomen exploitatiebegroting | 108 |
| 5. Waardebepaling vanuit analyse in verzoening                        | 110 |

**K. Waarde van de getaxeerde eigendom buiten het exploitatieplangebied** 111**Bijlage**

## A. Opdracht en bezichtiging

### 1. Opdrachtgever, opdrachtnemer en opdracht

**Opdrachtgever** is de gemeente Weert, postbus 950, 6000 AZ te Weert, vertegenwoordigd door de heer ing. P.P.M. Verhappen.

Aan Steenhuijs Grondzaken B.V., **opdrachtnemer**, is bij brief 17 juni 2021 **opdracht** verleend tot het opstellen van een taxatierapport inzake de inbrengwaarde voor het exploitatieplan “Laarveld 2009, 3<sup>e</sup> herziening” aangaande het woningbouwproject Laarveld te Weert, een en ander zoals bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening. Eerder was hiertoe aan de gemeente een offerte uitgebracht op 14 juni 2021. De taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden.

### 2. Opdrachtnemer (taxateurs, uitvoerend deskundigen)

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT in samenwerking met de heer ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT (hierna ook: de **taxateurs**), beiden als onteigeningsdeskundige en registertaxateur (ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) verbonden aan en in casu optredend namens Steenhuijs Grondzaken B.V., gevestigd Parijsboulevard 209, 3541 CS te Utrecht.

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT is als registertaxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamers Wonen en Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder registratienummer RT246295305 en ingeschreven in het register van Stichting Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen (DOBS). De heer De Bont voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVt en DOBS en verklaart de kennis, de vaardigheden en het inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te kunnen voeren.

De heer ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT is als registertaxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder registratienummer RT671346927, als Professional Member van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ingeschreven in het VRS-register als RICS Registered Valuer onder nummer 1287065, ingeschreven in het register van Stichting Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen (DOBS) en ingeschreven in het register van Stichting Landelijk Register van Gerechtigd Deskundigen (LRGD) en verklaart de kennis, de vaardigheden en het inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te kunnen voeren.

De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid worden gewaarborgd door naleving van de meest recente versie van het Reglement “Gedrags- en beroepsregels NRVt” zoals opgesteld door het NRVt en de “Code of ethical principles for professional valuers” zoals opgesteld door de IVSC en het “RedBook” zoals opgesteld door de RICS. De taxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het NRVt en de heer Van Gellicum voldoet tevens aan de Continuing Professional Development (CPD) vereisten van de RICS. Opdrachtnemer is een zelfstandige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de RICS en het NRVt.

### 3. Onderwerp van rapport (taxatieobject)

Het onderwerp van rapportage (**het taxatieobject**) betreft het exploitatieplangebied voor het exploitatieplan “Laarveld 2009, 3<sup>e</sup> herziening” te Weert. Nadere afbakening in (kadastrale) percelen van het taxatieobject volgt later nog in dit rapport.



#### 4. **Bezichtiging**

Taxateur De Bont heeft de betreffende percelen in en bij het te taxeren exploitatieplangebied en de omgeving ervan vanaf de straatzijde diverse malen bezichtigd, laatstelijk op 24 augustus 2021. Taxateur Van Gellicum heeft dit niet gedaan, hij heeft zich ten behoeve van de taxatie georiënteerd op (basis van informatie en) de bezichtiging door taxateur De Bont.

Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken. Ten deze wordt verwezen naar de paragrafen C.3 en C.10 hierna.

### B. **Doel van de taxatie**

Het doel van de uitgevoerde taxatie is om inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 1<sup>o</sup> Wro aangaande het woningbouwproject Laarveld te Weert inzake de 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan daarvoor. Taxatietechnisch benaderen de taxateurs de opdracht als een volledige (her)taxatie in termen zoals het NRVt die als zodanig voorstaat. De keuze voor een volledige (her)taxatie wordt door de taxateurs nader toegelicht onder Hoofdstuk E, paragraaf 2.3 hierna.

### C. **Verantwoording en aansprakelijkheden**

#### 1. **Aansprakelijkheid**

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

#### 2. **Juistheid informatie van opdrachtgever**

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door opdrachtgever verstrekte gegevens. De door opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door taxateurs wel zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd vanuit de hen toegankelijke (openbare) bronnen, maar zij nemen geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens. Bij gebruik van informatie in dit taxatierapport zal overigens indien mogelijk de bron van verkrijging worden vermeld.

#### 3. **Bezichtiging en waardepeildatum**

Er heeft voor geen enkel getaxeerd perceel een volledige opname plaatsgevonden. De in en bij het exploitatieplangebied gelegen percelen zijn laatstelijk op 24 augustus 2021 vanaf de straatzijde door taxateur De Bont **bezichtigd** en zo ook de omgeving van dit gebied. De bezichtiging is gedaan omdat een volledige opname door taxateurs vanwege de aard van de opdracht niet noodzakelijk wordt geacht voor de bij de herontwikkeling betrokken partijen. Bij veel dossiers die met bebouwing te maken hebben is een opname overigens ook niet gewenst of (niet meer) mogelijk, omdat met de betrokken partijen door de gemeente vanwege verwerving of gewenste zelfrealisatie wordt onderhandeld, dan wel omdat het betreffende vastgoed al is gesloopt. Bij opdrachten als de onderhavige is het overigens ook niet ongebruikelijk dat met geveltaxaties wordt gewerkt, zo heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, de hoogste rechter op het gebied van taxaties voor inbrengwaarden, in haar rechtspraak al eerder gesteld. Er wordt dienaangaande nog wel verwezen naar de paragrafen A.4 en C.10.

Overigens gaat het thans om een herziening van een exploitatieplan, waarvoor in de oorspronkelijke versie een taxatierapport voor de inbrengwaarden is opgesteld op 11 maart 2009 en vanwege de 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan ook een taxatierapport voor de inbrengwaarden op 10 juni 2016. Beide rapporten zijn door andere taxateurs opgesteld. In het kader van de 2<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan is ook een taxatierapport voor de inbrengwaarden opgesteld op 20 maart 2020, dit wél door taxateurs, althans, door taxateur De Bont en toen met taxateur drs. P.C. van Arnhem.

Alle drie de taxatierapporten zijn openbaar en maken onderdeel uit van de 2<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan uit 2020. Om een goed beeld te krijgen van en inzicht te hebben in de situatie ten tijde van de eerste, tweede en derde taxatie voor de inbrengwaarden bij het oorspronkelijke exploitatieplan, respectievelijk de 1<sup>e</sup> en de 2<sup>e</sup> herziening daarvan, hebben de taxateurs ook die taxatierapporten in ogenschouw genomen. Indien uit die taxatierapporten informatie is gebruikt, dan wordt dit als zodanig ook vermeld.

Als **waardepeildatum** voor de inbrengwaarde zal logischerwijs de datum van het vaststellen van het exploitatieplan gewenst zijn. Deze datum stond echter nog niet vast op het moment van het opstellen van dit taxatierapport. Nu als peildatum in de exploitatieopzet voor de opbrengsten en kosten (niet zijnde de inbrengwaarde) in het herziene exploitatieplan is uitgegaan van 1 juli 2022, en de verwachting is dat het exploitatieplan in februari 2023 zal worden vastgesteld, is in dit rapport als waardepeildatum eveneens **1 juli 2022** aangehouden. Opgemerkt wordt daarbij dat, wanneer ná de genoemde waardepeildatum maar vóór de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde plaatsvindt die van betekenisvolle invloed is op de waardering, de taxateurs (mits hen redelijkerwijs kenbaar) dit zullen aangeven in dit rapport. Taxateurs zullen dan beoordelen of zij iets met die gebeurtenis vinden te moeten doen in dit taxatierapport. Wijzigingen die relevant zijn voor de taxatie als die zich als zodanig voordoen, worden dan vastgelegd in het taxatierapport onder paragraaf C.13 (concept en trackrecord).

Taxateurs zijn er in dit rapport van uitgegaan dat de door taxateur De Bont aangetroffen situatie bij de bezichtigingen, laatstelijk op 24 augustus 2021, hetzelfde was in de zin van relevant voor deze taxatie en dit rapport, op de aangehouden waardepeildatum van 1 juli 2022.

#### 4. **Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid**

De taxateurs verklaren dat zij de afgelopen jaren niet betrokken zijn geweest bij een transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft (gehad) met het taxatieobject waarvoor dit taxatierapport is opgesteld. De taxateurs zijn voorts van mening dat zij onpartijdig, onafhankelijk (financieel en anderszins) en zonder belangenverstrengeling met opdrachtgever, in objectiviteit en geheel naar eigen inzichten, zorgvuldig en bekwaam en niet onder on gepaste druk de betreffende taxatie hebben kunnen uitvoeren en dit taxatierapport hebben kunnen opstellen. Opgemerkt wordt dat de taxateurs wel eerder voor opdrachtgever taxatiewerkzaamheden hebben verricht, maar dat dit in dezelfde onafhankelijke rol heeft plaatsgevonden. Dit geldt ook voor een andere opdracht in een ander plan, aangaande bedrijventerrein Kampershoek, waarvoor taxateur De Bont een inbrengwaardetaxatie heeft opgesteld in 2020. Het door de taxateurs te ontvangen honorarium overigens, is georganiseerd op regiebasis (uren) en daarmee niet afhankelijk van de hoogte van de getaxeerde waarde. Taxateurs hebben (daarom) geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening te brengen taxatiehonorarium. Taxateurs treden op als externe taxateurs. Opdrachtnemer verklaart tevens dat de jaarlijkse omzet van de taxateurs, dan wel het taxatiebedrijf Steenhuijs Grondzaken B.V., verkregen met een professionele taxatiedienst Bedrijfsmatig Vastgoed van opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de taxateurs dan wel het taxatiebedrijf waaraan zij zijn verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland.

#### 5. **Recht van kopie**

Niets uit dit taxatierapport mag worden gewijzigd, gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateurs. Wel zijn taxateurs ermee bekend dat het taxatierapport een openbare status krijgt als bijlage bij het exploitatieplan "Laarveld 2009, 3<sup>e</sup> herziening" zoals dat luidt met de 3<sup>e</sup> herziening. Vermenigvuldiging in dat kader valt niet onder de bedoeling van deze paragraaf.

#### 6. **Kamer NRVT en taxatietype**

Taxateurs zijn van mening dat de onderhavige taxatie valt binnen het kader van de **Kamer Bedrijfsmatig vastgoed, Grootzakelijk** van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: **NRVT**). Verwezen wordt dienaangaande nog naar paragraaf C.10 hierna. Er is sprake van een volledige taxatie (**taxatietype**).

## 7. Instructies van de opdrachtgever

Door opdrachtgever zijn aan de taxateurs geen instructies gegeven voor de taxatie, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

## 8. Taxatiestandaarden

Taxateurs verrichten de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de meest actuele versie van de IVS die is opgesteld en wordt onderhouden door de International Valuation Standards Council ([www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)) en is te vinden op [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl). Tevens verklaren taxateurs op de hoogte te zijn van en te handelen overeenkomstig de meest recent van toepassing zijnde Reglementen en Handreikingen van het NRVT en van het Redbook zoals opgesteld door de RICS, waarbij wordt opgemerkt dat de onderhavige taxatie in termen van het NRVT een Wettelijke Taxatie betreft. Hierop komen taxateurs hierna nog nader terug.

## 9. Toetsing en plausibiliteit

Een formele plausibiliteitstoets is achterwege gelaten, omdat dit rapport is opgesteld door twee bij het NRVT geregistreerde taxateurs. Daarbij hebben de taxateurs nog overwogen dat dit taxatierapport als onderdeel van het herziene exploitatieplan openbaar gemaakt zal worden en bovendien publiekelijk ter visie zal worden gelegd, waarbij een toetsing door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in beroep altijd kan worden gevraagd door iedere belanghebbende bij het herziene exploitatieplan waarbij dit taxatierapport hoort. Met het vorenstaande menen de taxateurs dat voldoende toetsing, inhoudelijk en op plausibiliteit, is aangelegd en is geborgd voor dit taxatierapport. Verwezen wordt nog naar paragraaf C.10 hierna.

## 10. Vereisten NRVT deels buiten toepassing

Het taxeren van een inbrengwaarde is als een Wettelijke Taxatie genoemd in het Reglement Definities van het NRVT. Te lezen valt in dat reglement onder meer dat een Wettelijke Taxatie gedefinieerd is als een professionele taxatiedienst, waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de registertaxateur evenwel (mogelijk) dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT-Reglementen, Handreikingen of de aangehangen internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoekplicht en de rapportagevereisten. In casu ziet het vorenstaande op vooral de Wet ruimtelijke ordening en de onteigeningswet en de daarop gebaseerde rechtspraak, alsmede ongeschreven regels van best-practice aangaande het taxeren van inbrengwaarden en op het gebied van onteigening.

Een registertaxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet, regelgeving, best-practice van het vakgebied of rechtspraak hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een professionele taxatiedienst onverkort worden gevolgd. De registertaxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert blijft tevens onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen zoals die zijn verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (te vinden op [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl)). Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders, alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk enerzijds en de voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke reglementen, handreikingen en algemene regels anderzijds, staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders als ook de daarmee samenhangende bestendige praktijk in rangorde boven de reglementen en regels vanwege het NRVT. De vereisten van het NRVT die van toepassing zijn op de taxateurs als geregistreerde NRVT-taxateurs, gelden bij de uitvoering van de onderhavige opdracht dan ook niet allemaal of althans niet per definitie. De taxateurs hebben in casu bijvoorbeeld voor het in dit rapport gehanteerde waardebegrip niet direct dat van marktwaarde gebruikt, maar de waarde zoals die is weergegeven in en moet worden bepaald conform de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. In het kader van de aard van de opdracht is bijvoorbeeld een volledige objectinspectie (opname) voorts ook achterwege gelaten, zoals eerder al aangegeven. Het vorenstaande neemt echter niet weg dat taxateurs zich zoveel als mogelijk, ter transparantie en in het kader van het leveren van zo hoog mogelijke en objectieve kwaliteit van taxeren, aan de regels hebben proberen te houden die het NRVT voorstaan.

# 11. Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen

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

In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende bijvoorbeeld de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting.

De vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders wordt vermeld. Onder “kosten koper” verstaan de taxateurs de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak en de (overige) kosten verbonden aan de inschrijving in het kadaster.

Eventuele bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

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

De in dit rapport genoemde bedragen zijn - indien van toepassing - exclusief BTW en exclusief overdrachtsbelasting, tenzij expliciet anders wordt vermeld.

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

De waarde- en eventuele schadebepaling in dit rapport, het onderzoek daartoe en de rapportage zelf beogen niet te betreffen een bouwkundig en/of locatie-technisch onderzoek en ook geen milieutechnisch onderzoek. De opname is als bezichtiging ook enkel visueel en vanaf de straatzijde gedaan.

Er is geen rekening gehouden met rechten van derden anders dan in dit rapport genoemd en er is geen rekening gehouden met eventueel (nog) te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

Tijdens het uitvoeren van de onderhavige opdracht hebben zich geen afwijkingen voorgedaan ten opzichte van de ondertekende opdrachtbevestiging en de daarvoor dienende offerte.

Van de door de opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Deze informatie zal in de rapport met bronvermelding worden weergegeven. Voor zover redelijkerwijs mogelijk hebben de taxateurs de geleverde informatie getoetst op juistheid ervan. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie niet volledig en/of onjuist is, dan wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt en wordt dit aan opdrachtgever voorgelegd. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig of onjuist is geweest.

Voor zover juridische informatie aan taxateurs ter beschikking is gesteld, wijzen taxateurs erop dat zij niet competent zijn als vastgoedjurist. In voorkomende gevallen wordt opdrachtgever aanbevolen haar juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van dergelijke documenten.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever en het in dit rapport genoemde doel. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Uitsluitend publicatie van het taxatierapport als onderdeel van het exploitatieplan is toegestaan, zulks bovendien enkel integraal, dat wil zeggen voorzien van alle bijlagen.

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het maximaal uitgekeerde bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (AON, polisnummer V010001858) na een onherroepelijk gerechtelijk vonnis of vaststellingsovereenkomst, wordt uitgekeerd. Dit betreft maximaal € 2.000.000,- per geval en € 4.000.000,- maximaal per jaar.

Opdrachtgever erkent dat elk (schade)bedrag boven de door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering verzekerde som of het door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering maximaal uitgekeerde bedrag voor eigen rekening en risico is. Op het taxatierapport is een vervalt termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal één (1) jaar ingaande per datum van ondertekening van dit rapport door opdrachtnemer/taxateurs.

De taxateurs streven naar transparantie ten aanzien van hun bevindingen, maar zijn zich ervan bewust dat de overwegingen die geleid hebben tot de waarde- en eventuele schadebepaling in dit taxatierapport niet altijd eenvoudig noch uitputtend in een rapport weer te geven zijn.

#### 12. **Bijzondere uitgangspunten**

Taxateurs hebben geen bijzondere uitgangspunten aangehangen bij het vervullen van de onderhavige opdracht, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

#### 13. **Concept en trackrecord**

Taxateurs hebben op 16 januari 2023 aan opdrachtgever per e-mail hun finale concept voor dit taxatierapport voorgelegd ter reactie. Opdrachtgever is daarbij de gelegenheid geboden te reageren en aanbevelingen te doen.

Opdrachtgever heeft diverse opmerkingen geplaatst en vragen gesteld, over met name de in dit rapport gebruikte informatie uit het exploitatieplan, de gebruikte andere informatie en de diverse waarderingen en opdrachtgever heeft enkele aanbevelingen gedaan over de leesbaarheid voor dit rapport. Taxateurs hebben dienaangaande - zover zij dat nodig vonden - het rapport aangepast. De waarderingen zijn daarbij niet gewijzigd.

#### 14. **Backtesting**

In het taxatierapport van 20 maart 2020 werden de onbebouwde gronden per waardepeildatum van 1 januari 2020 door taxateur De Bont nog gewaardeerd tegen een complexprijs van € 40,- per vierkante meter. Door ontwikkelingen in de markt voor vastgoed en vanwege aanpassingen in het bestemmingsplan en exploitatieplan is die prijs per waardepeildatum van 1 juli 2022, gewaardeerd tegen € 50,- per vierkante meter. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar onder meer paragraaf E.2.3 en de Hoofdstukken H tot en met J.

Ook de (voorheen) bebouwde percelen/objecten zijn vanwege de verlegde waardepeildatum, ontwikkelingen in de markt voor vastgoed en enkele aanpassingen in het bestemmingsplan en exploitatieplan opnieuw gewaardeerd. Dit heeft voor sommige van deze percelen/objecten ook geleid tot aangepaste waarden.

## D. Waardering

De onderstaande waardering is onderverdeeld in de gronden en opstallen die in het exploitatieplangebied zijn gelegen en voor de gronden die buiten het exploitatieplangebied zijn gelegen, maar die wel als inbrengwaarden zijn geraamd omdat het gronden betreft waarop buitenplanse voorzieningen zullen worden gerealiseerd.

De bruto inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten, betreffende de gronden in het exploitatieplangebied, is als volgt geraamd.

|                                                     |                       |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| 1. Inbrengwaarden gronden:                          | € 28.703.500,-        |
| 2. Inbrengwaarden opstallen met bijbehorende grond: | € 5.142.500,-         |
| 3. Bijkomende onteigeningsvergoedingen:             | € 6.802.250,-         |
| 4. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten:  | --                    |
| 5. Sloopkosten(*):                                  | € 657.263,-           |
|                                                     | -----                 |
| <b>Totaal</b>                                       | <b>€ 41.305.513,-</b> |

De bruto inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten, betreffende de relevante gronden voor voorzieningen buiten het exploitatieplangebied, is als volgt geraamd.

|                                                            |       |
|------------------------------------------------------------|-------|
| 1. Inbrengwaarden gronden:                                 | --    |
| 2. Inbrengwaarden opstallen met bijbehorende grond:        | --    |
| 3. Bijkomende onteigeningsvergoedingen:                    | --    |
| 4. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten:         | --    |
| 5. Sloopkosten(*):                                         | --    |
|                                                            | ----- |
| Totaal gewaardeerd op € 1,- voor de massa per voorziening: | € 6,- |

**Totale bruto inbrengwaarde** **€ 41.305.519,-**

Verwezen wordt naar het als bijlage aan dit taxatierapport gehechte Waarderingsoverzicht.

(\*): Deze kostenpost is door de taxateurs niet zelfstandig geschat. Door de gemeente zijn de werkelijke bedragen van sloop aangeleverd en voor enkele, per waardepeildatum nog te slopen opstallen zijn ramingen van sloopkosten daarvoor door de gemeente aangeleverd aan taxateurs. Die ramingen zijn opgesteld door Schreven's Bouwkosten Advies-buro, een externe adviseur van de gemeente. De ramingen zijn door de gemeente gecontroleerd en daarna met taxateurs gedeeld. Door taxateurs zijn de sloopkosten - ook de sloopkosten die door de gemeente aan taxateurs zijn doorgegeven als gerealiseerde kosten, hoewel facturen daarvoor niet aan taxateurs konden worden overgelegd - vervolgens in aannemelijkheid beschouwd en in dit rapport daarna opgenomen en voor realistisch gehouden. Opgemerkt wordt voorts dat alle sloopkosten, reeds gerealiseerd en nog geraamd, per betreffend (voorheen) bebouwd object ook zijn opgenomen in het als bijlage aan dit taxatierapport gehechte Waarderingsoverzicht en als bijlage C is voorts voor alle duidelijkheid nog een separaat overzicht van alle sloopkosten aangehecht.

Aangaande sloopkosten wordt nog opgemerkt dat dit enkel de kosten van sloop van gebouwen en bebouwing daarbij betreft en niet bijvoorbeeld ook het opbreken en opruimen van asfalt van vervallen of aangepaste wegen, groen en andere openbare voorzieningen. Die kosten zijn reeds meegenomen in de exploitatiebegroting (op andere wijze dan via de inbrengwaarde).

## E. Omschrijving plan en planologie

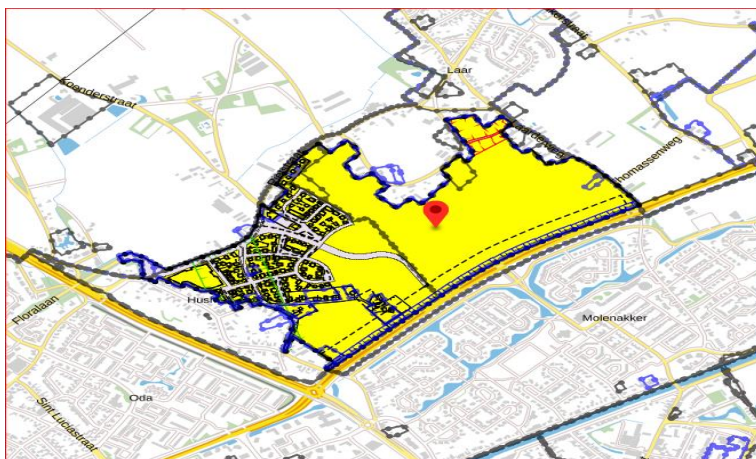
### 1. Omschrijving van het plan Laarveld en ontwikkeling in de planologie

In 2001 is **het bestemmingsplan “Laarveld”** vastgesteld en daarna onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan had tot doel de ontwikkeling van een nieuw woongebied “Laarveld” mogelijk te maken, dat in het Structuurplan Gemeente Weert als uitbreidingslocatie voor woningbouw was aangemerkt. Het nieuwe woongebied had in het bestemmingsplan de bestemming ‘Uit te werken woondoeleinden’. Middels die bestemming werden de uitgangspunten en de randvoorwaarden voor het uit te werken stedenbouwkundig plan vastgelegd. Bepaald werd onder meer dat het centrale thema voor de ontwikkeling “landelijk wonen” was. Dit werd gedefinieerd als een woningbouwontwikkeling met een relatief lage gemiddelde woningdichtheid, gebaseerd op een harmonieuze samenhang met de cultuurhistorische omgeving met streekgebonden kenmerken, die de eigenschap van de plek, de regionale identiteit en de lokale tradities tot uitdrukking brachten. Daarbij werd tevens belang gehecht aan beplanting en erfafscheidingen, waarbij de nadruk lag op veel groen dat aansluiting zou vinden bij de gebiedseigen natuur en de openbare groenvoorziening. Binnen dit thema diende een differentiatie aan met name grondgebonden woningen te worden gerealiseerd. Gestreefd werd naar een aantrekkelijk en gevarieerd woonmilieu zonder monotone straatbeelden, maar met woonsferen en thema’s met een duidelijk eigen karakter. Er moest een goede mix gevonden worden tussen het groene, landelijke karakter en de incidentele stedelijkheid. Accenten zouden worden aangebracht op plaatsen waar dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst was. Uitgangspunt was dat de karakteristieke kenmerken van “Hushoven” en “Laar” en van de oude nederzettingsstructuren Gertrudisstraat/Schonkenstraat en St. Donatuskapelstraat/Hushoverweg herkenbaar zouden blijven. Hierbij diende een zodanige - ecologische - buffer tussen de nieuwe woonclusters en de bestaande cultuurhistorisch belangrijke elementen aangehouden te worden, dat de contour van deze oude dorpsstructuren beleefbaar bleef. De bestaande groenstructuur diende de basis te vormen voor de groenstructuur in het nieuwe woongebied en er diende een verweving te ontstaan tussen het stedelijk groen in het zuiden en het landelijk gebied in het noorden. Er werd in het bestemmingsplan uitgegaan van een gemiddelde brutowoningdichtheid van circa 15 woningen per hectare. In het totaal dienden in het gebied 750 à 1.050 woningen gerealiseerd te worden en daarbij was uitgangspunt dat 80% in de marktsector en 20% van de woningen in de sociale sector werd gerealiseerd. Voor wat betreft de woningbouwdifferentiatie werd uitgegaan van een gevarieerd woningaanbod. Gedacht kon worden aan 85% grondgebonden en 15% gestapelde woningen en gelet op de lokale vraag werd gestreefd naar 40% zelfbouwkavels in diverse varianten. Wilde overigens het gebied maximaal voor woningen benut kunnen worden, dan was het realiseren van geluidwerende voorzieningen noodzakelijk omdat zonder aanvullende voorzieningen een deel van het plangebied niet bebouwd kon worden als gevolg van de verkeersintensiteit op de Ringbaan Noord. Geluidwerende voorzieningen met een hoogte tot circa 5 meter werden noodzakelijk geacht om in Laarveld een verantwoord woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.

**Bron: toelichting bij het bestemmingsplan “Laarveld 2009”**

Op 23 september 2009 is **het bestemmingsplan “Laarveld 2009”** vastgesteld en in 2011 is dit bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Tevens werd daarbij een exploitatieplan van kracht. Het plan zag op het realiseren van woongebied “Laarveld”, waarin ruimte werd geboden voor het realiseren van circa 900 woningen. Ook waren op de planlocatie een school (via een wijzigingsbevoegdheid) en een woon-zorgcomplex geprojecteerd. In dit bestemmingsplan was fase 1 van het uitbreidingsgebied Laarveld gedetailleerd uitgewerkt met directe bestemmingen. De opvolgende fasen 2, 3 en 4 werden met de bestemming ‘Wonen - Uit te werken’ geregeld. Het bestemmingsplan “Laarveld 2009” had betrekking op het gebied dat is gelegen aan de noordzijde van Weert, ten noorden van de Ringbaan-Noord. Het plan werd aan de zuidzijde begrensd door de Ringbaan-Noord. De buurt Hushoven, gelegen aan de oostzijde van de Eindhovenseweg, vormde de westelijke begrenzing van het plangebied. Aan de noordzijde vormde de Rietstraat de grens van het plangebied. Ten noorden van deze route ligt het buitengebied van Weert. Aan de oostzijde werd het plangebied begrensd door de Laarderweg.





Verbeelding bij het bestemmingsplan "Laarveld 2009"

Bron: toelichting bij het bestemmingsplan "Laarveld 2009"

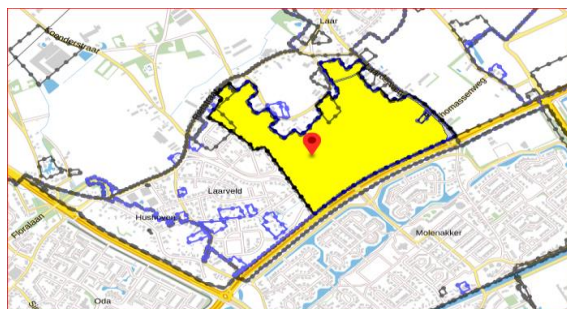
Fase 1 werd uiteindelijk (vrijwel) gerealiseerd en fase 2 werd uitgewerkt, althans via een nieuw bestemmingsplan. Daarbij werden voor fase 1 ook enkele aanpassingen doorgevoerd in **het bestemmingsplan "Laarveld fase 1 en 2"**. Tegelijkertijd werd **het bestemmingsplan "Laarveld 2016 fase 3 en 4"** in procedure gebracht en bij beide bestemmingsplannen behoorde de 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan "Laarveld 2009". Samen hadden de beide bestemmingsplannen uit 2016 voor de fasen 1 en 2 en voor de fasen 3 en 4 het bestemmingsplan uit 2009 vervangen. De 1<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan die daarbij hoorde, had dan ook betrekking op alle vier de fasen van Laarveld.



Verbeelding "Laarveld 2016 fase 1 en 2" (kaartdeel 2)



Verbeelding "Laarveld 2016 fase 1 en 2" (kaartdeel 1)



Verbeelding "Laarveld 2016 fase 3 en 4"



In het bestemmingsplan “Laarveld 2016 fase 1 en 2” was fase 2 gedetailleerd bestemd en waren er voor fase 1 enkele aanpassingen doorgevoerd. In fase 1 waren per saldo 2 woningen toegevoegd. Met het bestemmingsplan “Laarveld 2016 fase 1 en 2” konden voorts omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van ruim 400 woningen. In het bestemmingsplan “Laarveld 2016 fase 3 en 4” was voor het gehele plangebied de bestemming 'Wonen - Uit te werken' opnieuw vastgelegd, maar wel met gewijzigde inzichten. De uitwerkingskaders werden veranderd, bijvoorbeeld voor het aantal woningen. Het maximum aantal te bouwen woningen in de regels voor fase 3 en 4 tezamen werd vastgelegd op 360 en het totaal aantal te bouwen woningen in Laarveld werd daardoor verminderd met meer dan 100 ten opzichte van het bestemmingsplan 'Laarveld 2009'. De wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Maatschappelijk' aan de Schonkenweg kwam te vervallen, omdat de raad had besloten de bestaande school in Laar te renoveren / vernieuwbouwen en af te zien van de bouw van een nieuwe school in Laarveld. De woning Laarderweg 35 werd bestemd als 'Wonen' en viel daarmee niet meer onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan 'Laarveld 2009'. De gemeente ging er van uit dat de woning gehandhaafd zal blijven.

**Bron: Bestemmingsplan “Laarveld 2016 fase 1 en 2”, “Laarveld 2016 fase 3 en 4” en de 1<sup>e</sup> herziening van het Exploitatieplan “Laarveld 2009”**



## 2.2 Nieuwe planologie

### 2.2.1 Het bestemmingsplan “Laarveld Fase 4” met het daarbij behorende exploitatieplan “Laarveld 2009, 3<sup>e</sup> herziening”

Op dit moment geldt binnen het exploitatieplangebied voor het exploitatieplan “Laarveld 2009, 3<sup>e</sup> herziening” nog het bestemmingsplan “Laarveld 2020”. Dit bestemmingsplan bevat, zoals hiervoor aangegeven, de regeling voor fase 1 tot en met 4. Voor fase 4 is daarvoor een uit te werken bestemming ‘Wonen’ voor maximaal 310 woningen opgenomen. Omdat de plancapaciteit voor fase 4 verhoogd wordt naar 339 woningen - een toename met 29 woningen derhalve - kan de gemeente niet gebruikmaken van het instrument van het uitwerkingsplan. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan “Laarveld Fase 4” in een wijziging van de bestemmingsregeling voor de locatie Gertrudisstraat 7 (welke buiten het exploitatieplangebied). Die wijziging heeft tot gevolg dat een milieubelemmering die deels betrekking heeft op het exploitatieplangebied, wordt opgeheven. Verder voorziet laatstgenoemd bestemmingsplan in een aanpassing van de bestemmingsregeling voor de eveneens buiten het exploitatieplangebied gelegen locatie Gertrudisstraat 20. Dit betreft een bestaande woning waarvoor de voorwaarde geldt dat deze dient te worden gesloopt voor het kunnen realiseren van een naastgelegen woning binnen het exploitatieplangebied. Om die reden wordt een nieuw bestemmingsplan voor deelgebied fase 4 in procedure gebracht en dan zijn zowel het bestemmingsplan “Laarveld 2020” (voor de deelgebieden fase 1 tot en met 3) als het bestemmingsplan “Laarveld Fase 4” aan het exploitatieplan “Laarveld 2009, 3<sup>e</sup> herziening” gekoppeld. Het gebied van het exploitatieplan blijft daarbij ongewijzigd ten opzichte van het vigerende exploitatieplan, zoals dat luidt na de 2<sup>e</sup> herziening.

Het nieuwe bestemmingsplan “Laarveld Fase 4” wordt geen uitwerkingsplan meer, fase 4 wordt gedetailleerd bestemd. Reden is dat de markt voor woningen is aangetrokken, de verkoop van de kavels uit fase 3 hard gaat en omdat de plancapaciteit voor het gedeelte met de uit te werken bestemming is verhoogd met 29 woningen. Dit is ingegeven door de beschikbare fysieke ruimte in fase 4. In het bestemmingsplan voor dit deelgebied zijn, in het verlengde van de aanpak zoals die bij het bestemmingsplan uit 2020 is gehanteerd, regels in de vorm van een percentageregeling over de woningbouwcategorieën sociale huurwoning, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en particulier opdrachtgeverschap opgenomen. De uitwerking van deze regels naar onder meer de situering en de aantallen vindt plaats in de aanstaande 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan.

Het plangebied van het bestemmingsplan “Laarveld Fase 4” betreft grotendeels een gebied met agrarisch grondgebruik. Aan de rand (noordzijde) bevinden zich hoofdzakelijk bestaande vrijstaande woningen op royale percelen alsmede één agrarisch bedrijf, waar op grond van het nieuwe bestemmingsplan openbare infrastructuur en woningen zijn geprojecteerd. Van enkele bestaande achtertuinen krijgen delen die met het vorige bestemmingsplan nog anders waren bestemd, met het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming zonder bouw(plan)mogelijkheden. Die bestaande delen van de achtertuinen worden dan ook als zodanig (weer) planologisch ingepast.

Het bestemmingsplan “Laarveld Fase 4” en de 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan worden naar verwachting in februari 2023 als ontwerp ter visie gelegd. Gelijktijdig wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan “Laarveld 2020” ter visie gelegd (zie hierna nog), gericht op het aanpassen van de percentageregeling voor aangewezen woningbouwcategorieën.

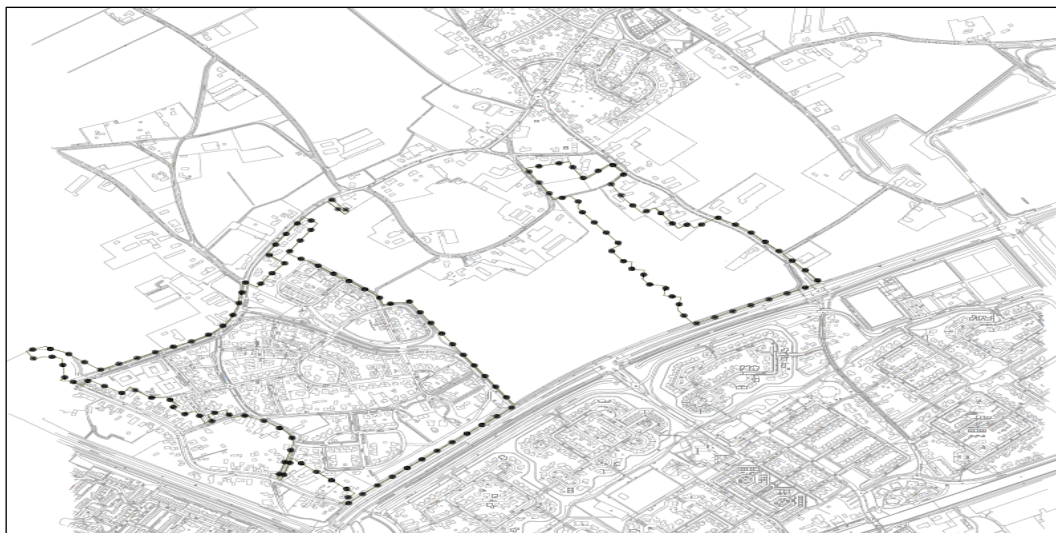
Onderstaand is de verbeelding opgenomen bij het bestemmingsplan “Laarveld Fase 4”.



Verbeelding bij het bestemmingsplan "Laarveld Fase 4" (ontwerp van 26 augustus 2022)

### 2.2.2 Het bestemmingsplan “Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020” met het (ook) daarbij behorende exploitatieplan “Laarveld 2009, 3<sup>e</sup> herziening”

Bij de planuitvoering wordt regie gevoerd op de woningbouwcategorieën sociale huur, sociale koop, middenhuur en particulier opdrachtgeverschap. Hiervoor dient in het bestemmingsplan een percentageregeling te worden opgenomen, die verder wordt gedetailleerd in het exploitatieplan. In het vigerende bestemmingsplan “Laarveld 2020” is een dergelijke regeling opgenomen voor het gehele gebied van fase 1 tot en met 4. Omdat nu voor fase 4 een nieuw bestemmingsplan tot stand komt, dient de in het vigerende bestemmingsplan Laarveld 2020 opgenomen percentageregeling te worden aangepast. In het vigerende bestemmingsplan Laarveld 2020 ziet de percentageregeling nog op fase 1 tot en met 4, maar met de vaststelling van het bestemmingsplan “Laarveld Fase 4”, wordt de werking van het bestemmingsplan Laarveld 2020 teruggebracht tot alleen de fasen 1 tot en met 3. Dit heeft dan echter tot gevolg dat inhoudelijk de percentageregeling voor het resterende gebied van het bestemmingsplan “Laarveld 2020” wijzigt. Die wijziging is opgenomen in het nieuw in procedure te brengen bestemmingsplan “Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020”. Onderstaand is de verbeelding opgenomen bij het bestemmingsplan “Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020”.



Verbeelding bij het bestemmingsplan “Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020”  
(ontwerp van 22 augustus 2022)

### 2.2.3 Het exploitatieplangebied

Door de combinatie van de bestemmingsplannen “Laarveld 2020” en “Laarveld Fase 4” wordt het totale bestemmingsplangebied groter dan het exploitatieplangebied. Vanuit het totale bestemmingsplangebied van de combinatie van beide voormelde bestemmingsplannen, is sprake van in totaal 897 nieuwbouwwoningen en een woonzorgcomplex binnen het exploitatieplangebied en 15 bestaande woningen en 1 nieuwbouwwoning (op de locatie Gertrudisstraat 7) buiten het exploitatieplangebied.

Als uitgangspunten op hoofdlijn is in de toelichting op het bestemmingsplan “Laarveld Fase 4” (ontwerpversie) het volgende opgenomen.

De omvang van het te ontwikkelen woongebied is niet toegenomen en heeft zijn fysieke begrenzing van de Ringbaan Noord, Laarveld fase 1 en 2, de Rietstraat, de Gertrudisstraat en Laarveld fase 3 behouden. De ontsluiting voor autoverkeer loopt aan westelijke zijde via de Kransakker in fase 1 & 2 en de Rietstraat naar de Eindhoveneweg. Fase 4 wordt aan de zuid-oostzijde via de Kransakker in fase 3 en de Laarderweg ontsloten op het hoofdwegennet, de kruising met de Ringbaan Noord en aan de noord-west zijde via de Kransakker in fase 1-2 en de Rietstraat op het hoofdwegennet, de kruising met de Eindhoveneweg. Het langzaamverkeer kan gebruik maken van de bestaande gelijkvloerse oversteekvoorzieningen van de Ringbaan Noord ter hoogte van de Hushoverweg en de Laarderweg (met VRI) alsmede de fietsbrug ter hoogte van fase 2. Een gelijkvloerse oversteekvoorziening ter hoogte van de Wiekendreef (met VRI) is reeds aangelegd en tijdelijk aangesloten op de Kransakker. Deze wordt in de definitieve situatie rechtstreeks aangesloten op fase 4, via een doorgang in de geluidwal.

Mede omdat de vraag naar ruimte voor het opvangen, bergen en infiltreren van oppervlakte-water aanzienlijk is toegenomen, is een fijnmaziger structuur van open water binnen het woongebied en in de woonstraten nodig, zowel in oost-westrichting alsook in de richting van de Gertrudisstraat. Dit biedt tevens kansen om aan de ruimtevraag voor oppervlaktewater in kwantitatieve en kwalitatieve zin te voldoen. De watergangen worden zoveel mogelijk zichtbaar ingepast in de openbare ruimte langs wegen, fiets- en langzaamverkeerroutes en voor een niet onbelangrijk deel in de robuuste groenzone aan de noordzijde van de Ringbaan Noord en aan de zijde van de Gertrudisstraat, als buffer tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. Het gebied aan de zijde van de Ringbaan-Noord moet het karakter uitstralen van een wijkpark met daarin geluidwerende voorzieningen, speel- en recreatierruimte, maar ook ruimte voor ecologie met daarin water, alsmede een rijk assortiment aan beplanting ter ondersteuning van de biodiversiteit binnen het woongebied Laarveld. De toe te voegen watervoerende watergangen worden op diverse plaatsen aan de randen van het plangebied aangesloten op het reeds bestaande watergangstelsel van het omringende landelijk gebied.

In het programma van eisen voor fase 4 wordt met betrekking tot ecologie, naast de watervraag, ook meer robuuster groen binnen het plangebied beoogd. De ruime parkachtige- en recreatieve groenzone evenwijdig aan de geluidwerende voorzieningen maakt deel uit van het plangebied en sluit aan op de voorzieningen in fase 2 en 3. Naast de bestaande structuur van houtwallen is gekozen om meer groen in de openbare ruimte op te nemen. Een fijnmazige groenstructuur met een diversiteit aan plantensoorten. Dit om een positieve bijdrage te leveren aan de biodiversiteit binnen het plangebied. Daarnaast blijft er ruimte om met de omgeving gedeelten in te richten als gebruiksgroen. Uitgangspunt daarbij is dat de grotere groenzones binnen het plangebied in principe zodanig worden aangelegd (verdiept) dat deze ook als retentie voor regenwater kunnen dienen. De grote groenzones in fase 4 van Laarveld doen daarnaast tevens dienst als mitigatiegebied voor onder andere de steenuil. Tevens worden beoogde speelplekken zodanig aangelegd dat deze ook bijdragen aan de tijdelijke opvang van regenwater.

De openbare ruimte binnen het plangebied fase 4 wordt geheel als 'dertig kilometergebied' ingericht, hetgeen maximale ruimte biedt voor de fietsers en voetgangers. Om de doordringbaarheid van het plangebied te vergroten zijn er ook specifieke langzaamverkeerroutes opgenomen die aansluiten op het omringende wegenpatroon waarvan ook het fietsverkeer gebruik maakt.



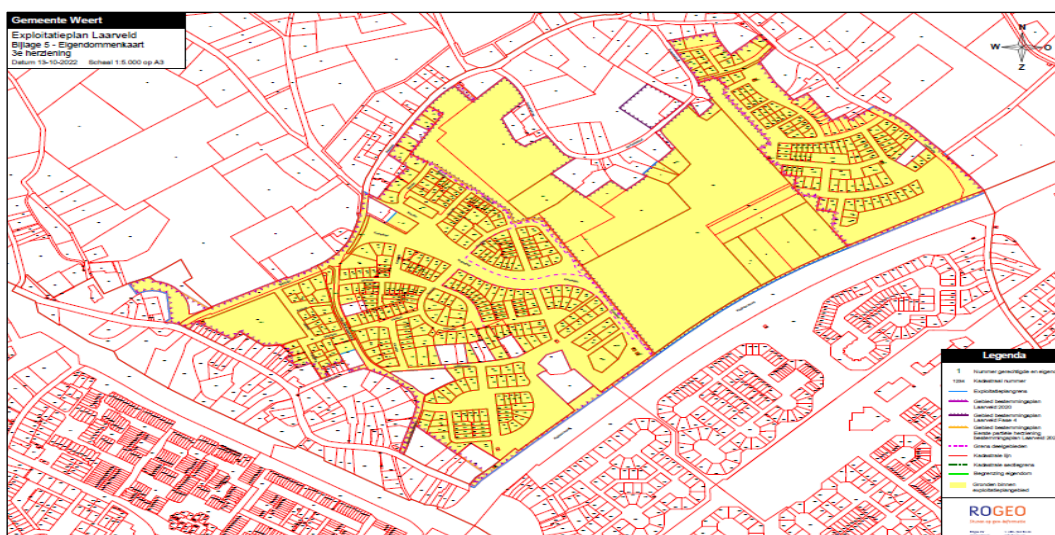
In fase 1 en 2 (zuidwestelijk deel) zijn per 1 juli 2022 al 402 woningen van het totaal van 406 woningen gerealiseerd. In fase 3 (noordoostelijk deel) zijn 152 woningen via een directe bouwittelvoorzien. Eind 2021 is fase 3 bouwrijp gemaakt. In fase 4 is op grond van het bestemmingsplan Laarveld 2020 een maximum aantal van 310 woningen voorzien. Het nieuwe bestemmingsplan “Laarveld Fase 4” regelt maximaal 339 woningen voor fase 4. In het bestemmingsplan voor Laarveld uit 2009 waren 910 woningen voorzien (inclusief 14 bestaande woningen). Op basis van de huidige inzichten zullen in het exploitatieplangebied van Laarveld in totaal 897 woningen (exclusief 31 verpleegplaatsen en exclusief 14 bestaande woningen) worden gerealiseerd.

Het vorenstaande is terug te zien op de onderstaande ruimtegebruikskaart.



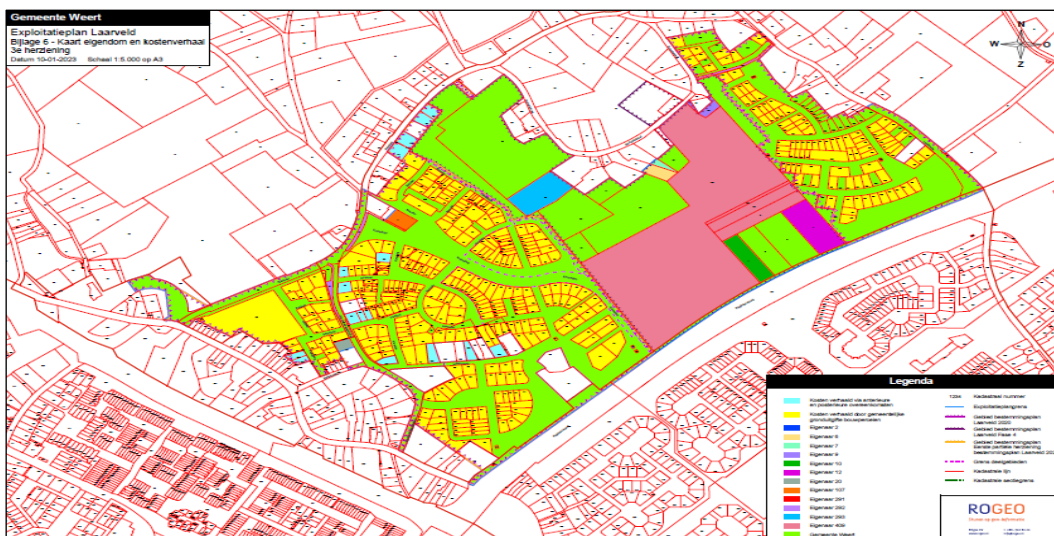
Bron: Exploitatieplan “Laarveld, 3e Herziening” - Bijlage 3 - Ruimtegebruikskaart dd. 13-10-2022

In het exploitatieplangebied ligt grond van verschillende eigenaren. Dit is terug te zien op de onderstaande eigendommenkaart.



Bron: Exploitatieplan “Laarveld, 3e Herziening” - Bijlage 5 - Eigendommenkaart dd. 13-10-2022

Voor de volledigheid is hieronder ook een kaart opgenomen die een overzicht geeft van welke gronden per waardeprijddatum van 1 juli 2022 door de gemeente waren verworven (groen), voor welke gronden toen het kostenverhaal was geregeld via gronduitgifte (geel) en anterieure overeenkomst (lichtblauw) en welke overige gronden in het exploitatieplangebied liggen.



Bron: Exploitatieplan "Laarveld, 3e Herziening" - Bijlage 6 - Kaart eigendom en kostenverhaal dd. 10-1-2023 per waardepeildatum 1 juli 2022

Opgemerkt wordt door de taxateurs nog, dat de door hen aangehouden oppervlakten in het Opmerkingsoverzicht in de bijlage aan dit rapport zijn bepaald door digitale inmeting van de deelpercelen namens de gemeente. Daarnaast hebben de taxateurs afwijkingen geconstateerd van de totaal telling per kadastraal perceel welke in zijn totaliteit zijn gelegen binnen het exploitatieplangebied. Omdat de oppervlaktegegevens uit de digitale inmeting ook worden gebruikt in de exploitatieopzet van het exploitatieplan voor de bepaling van de indeling van het ruimtegebruik, hebben de taxateurs evenwel gemeend voor de deelpercelen het beste aansluiting te kunnen houden bij deze oppervlakteberekening. De afwijking met de kadastrale oppervlakte(n) welke in zijn totaliteit zijn gelegen binnen het exploitatieplangebied, is overigens zeer gering. Het gaat over 3 vierkante meter op een totaal exploitatieplangebied van 605.892 vierkante meter.

Het exploitatieplangebied is voor 53,8% uitteefbaar en wordt voorts ingevuld met verharding (20,0%), groen (24,6%) en water (1,6%). Het woningbouwprogramma bestaat uit diverse woningtypen en -categorieën. Binnen het exploitatieplangebied worden 897 woningen gebouwd van sociale huurwoningen tot vrijstaande koopwoningen, waarvan circa 20,4% in de categorie sociaal (koop en huur tezamen) en ongeveer 4,5% in de categorie middenhuur. Ongeveer 36,1% wordt voor particulier opdrachtgeverschap uitgegeven en de rest van de nieuw te bouwen woningen valt in overige categorieën.



### 3. **Wijziging en reden voor een nieuwe taxatie van de inbrengwaarde**

De realisatie van woningbouwlocatie Laarveld is een grootschalig project, waarin sprake is van een meerjarige, volgtijdelijke uitvoering van werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan Laarveld 2009 waren regels van het exploitatieplan vastgelegd, die achtereenvolgens met een 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> herziening zijn gewijzigd, terwijl ook het oorspronkelijke bestemmingsplan inmiddels in fasen is herzien. Voor het bestemmingsplan uit 2009 geldt dat fase 1 een directe bouwtitel kende en de fasen 2 tot en met 4 een uit te werken bestemming. In beginsel had dit daarmee geleid tot een fasegewijze vaststelling van meerdere uitwerkingsplannen en daaraan gekoppelde herzieningen van het exploitatieplan. Voor elk van de fasen 2 tot en met 4 waren en zijn er redenen geweest dat niet kon worden overgegaan tot uitwerking (in casu binnen de in het bestemmingsplan uit 2009 opgenomen kaders en regels) maar dat een bestemmingsplanherziening nodig was. Thans zijn voor de laatste fase, fase 4, een nieuw bestemmingsplan, “Laarveld Fase 4” en het daarbij behorende exploitatieplan “Laarveld 2009, 3e herziening” in voorbereiding.

De nieuwe bestemmingsplannen “Laarveld Fase 4” en “Eerste partiële herziening bestemmingsplan Laarveld 2020” leiden, voor wat betreft het exploitatieplangebied, tot een herziening van het momenteel nog vigerende bestemmingsplan “Laarveld 2020”, waarbij onder meer de uit te werken woonbestemming wordt herzien naar een woonbestemming met een directe bouwtitel en naar bestemmingen die zien op de te realiseren openbare ruimte. Fase 4 wordt immers direct bestemd voor de ontwikkeling van woningen. Ook zijn milieubelemmeringen opgeheven.

Zou tot vaststelling van een uitwerkingsplan op basis van het bestemmingsplan “Laarveld 2020” zijn overgegaan, dan was in dat kader de plicht ontstaan het exploitatieplan zoals dat luidt na de 2<sup>e</sup> herziening (en dat een globaal karakter heeft voor fase 4), te herzien. De voorgenomen bestemmingsplanherzieningen verplichten hiermee op soortgelijke wijze het exploitatieplan te herzien. De oorzaak dat gekomen wordt tot het bestemmingsplan “Laarveld Fase 4” ligt onder meer in het feit dat de plancapaciteit in fase 4 hoger wordt gelegd dan de ruimte die was voorzien in het bestemmingsplan “Laarveld 2020”.

Een en ander (en meer) leidt naar de mening van de taxateurs tot de noodzaak van herziening van het exploitatieplan en wel om alleen al de volgende redenen:

1. De mutaties uit het bestemmingsplan leiden tot aanpassing van het exploitatieplan. Het inrichtingsplan voor fase 4 is gereed en er worden 29 woningen in fase 4 toegevoegd. Ook worden de regels aangepast ten aanzien van de diverse aangewezen woningcategorieën (onder meer middenhuur).
2. Er komt een algehele actualisatie van de exploitatieopzet. Fase 1 en 2 is inmiddels zo goed als geheel gerealiseerd, en ook het bouwrijp maken van fase 3 is voltooid. De peildatum in de exploitatieopzet en -begroting wordt aangepast naar die van 1 juli 2022.

Het exploitatieplan, zoals dat zal luiden na de 3<sup>e</sup> herziening, vormt de basis voor de toepassing van aangepast kostenverhaal en ziet op alle fasen. Met de herziening van het exploitatieplan is de omvang van het exploitatieplangebied overigens niet gewijzigd.

Ten tijde van de waardepeildatum, die door taxateurs is aangehouden op 1 juli 2022, is een aanzienlijk gedeelte van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte al uitgevoerd. In de gebieden vanwege fase 1 en fase 2 zijn de woningen en overige voorzieningen al (ver) gereed en is het bouwrijp maken van fase 3 voltooid. Taxateurs overwegen het volgende.

In de hoofdstukken 7, 8 en 9 van de door het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties uitgegeven Handreiking ‘Werken met de inbrengwaarde uit de Wro in relatie tot het exploitatieplan’ van 1 september 2014, wordt het een en ander in het vorenstaande kader aan de orde gesteld. Taxateurs verwijzen onder meer naar deze hoofdstukken en overwegen het volgende.

Artikel 6.13, lid 4 Wro neemt als uitgangspunt dat voor het berekenen van kosten en opbrengsten ten aanzien van een exploitatieplan, ervan uit wordt gegaan dat het exploitatiegebied geheel in exploitatie zal worden gebracht. Dit is een wettelijk geregelde fictie die van belang is om tot binnenplanse verevening te komen. Feitelijke eigendomsverhoudingen binnen het exploitatiegebied spelen binnen deze fictie geen rol, deze worden buiten beschouwing gelaten bij het ramen van de kosten en opbrengsten van de exploitatie. Ook de inbrengwaarde, beschouwd als kostenpost, speelt een rol bij het bewerkstelligen van binnenplanse verevening, omdat de inbrengwaarde van het uitgeefbare deel van een perceel op de bruto-exploitatiebijdrage in mindering moet worden gebracht. Er is derhalve sprake van een exploitatieopzet, waarbij wordt uitgegaan van gehele exploitatie van het exploitatiegebied, waarbij de kostenpost 'ondergrond' ook meegenomen wordt bij de binnenplanse verevening. De waarde van die 'ondergrond' moet daarbij volgens objectieve grondslagen worden vastgesteld. In de Wro is deze kostenpost 'inbrengwaarde' genoemd. Van feitelijk 'inbrengen van gronden in een exploitatie' is weliswaar geen sprake, maar binnen de wettelijke fictie dat het gehele exploitatiegebied in exploitatie wordt gebracht, moet voor het moment van inbrengen wel een uitgangspunt worden genomen en moet een waarde worden bepaald. Uit de wettekst en in rechtspraak blijkt overigens dat het niet noodzakelijkerwijs de gemeente is die het exploitatiegebied als geheel in exploitatie brengt. De Afdeling Grondexploitatie kent enkel als uitgangspunt dat een exploitatieopzet wordt opgesteld die uitgaat van één exploitant, de gemeente of een andere partij. Er wordt 'enkel' van uit gegaan dat de gemeente de gehele grondexploitatie 'voor haar rekening neemt' of 'ter hand neemt'. Bij het opstellen van de exploitatieopzet voorts, zo stelt de Afdeling in rechtsoverweging 8.2 van haar uitspraak van 19 maart 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:827), moet worden uitgegaan van de fictie dat de gemeente de gronden in het exploitatieplangebied verwerft, de handelingen verricht om de gronden uit te kunnen geven in onmiddellijk voor bouwactiviteiten beschikbare kavels en de gronden uitgeeft.

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

In de Wro is voorts niet expliciet uitgemaakt of de inbrengwaarde bijvoorbeeld ook moet 'verschieten' van geraamde kosten naar gerealiseerde kosten - zoals dat voor alle andere kosten dan de inbrengwaarde wel moet en relevant is -, noch op welk moment dat dan mogelijk het geval is. Ook is niet vastgelegd wat dan daarna het gevolg is voor een eventuele hertaxatie. Uit rechtspraak is inmiddels echter wel duidelijk, dat het niet uitmaakt of kosten al zijn gerealiseerd in termen van de inbrengwaarde, nu de gronden waar dit voor geldt - indien moet worden gehertaxeerd -, sowieso (weer) moeten worden getaxeerd. Verwezen wordt dienaangaande naar de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van onder andere 16 maart 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:903, Barneveld) en van 13 maart 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:827, Amsterdam (ro. 7 en 8.2)). Dit maakt dat de inbrengwaarde een bijzonder positie inneemt binnen de systematiek van het kostenverhaal. De Wro schrijft immers voor, dat alle (andere) geraamde kosten uiteindelijk moeten worden vervangen door de dienaangaande daadwerkelijk gerealiseerde kosten. Voor de inbrengwaarde geldt evenwel dat geobjectiveerd moet worden van daadwerkelijk betaalde prijzen en dat de waarde steeds moeten worden ge(her)taxeerd. Met de uitspraak van de Afdeling van 8 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3465, Valkenswaard) is voorts ook duidelijk geworden, dat het de verantwoordelijkheid van de gemeenteraad is om na te gaan of sprake is van zodanige wijziging van feiten en omstandigheden dat die aanleiding kunnen zijn tot heroverweging van de inbrengwaarde. Deze vraag zal de raad in de regel in die omstandigheden dan voorleggen aan een taxateur.

In de Handreiking, de hoofdstukken 8 en 9, worden als gewijzigde feiten en omstandigheden op basis waarvan gehertaxeed zal moeten worden, bijvoorbeeld gegeven de wijziging van de waarderingsgrondslag van waarde naar onteigeningsschadeloosstelling en het in procedure brengen van een uitwerkingsplan. Voorts kan het, naar de mening van de taxateurs, evenzo noodzakelijk en redelijk zijn de inbrengwaarden te heroverwegen, indien het bestemmingsplan (met exploitatieplan en mogelijk met ook de daarin vervatte (andere) kosten en opbrengsten) wordt aangepast, gedetailleerd of herzien. Zowel voor particuliere gronden als voor gemeentelijke gronden verandert dan immers mogelijk de bruto-exploitatiebijdrage en wellicht dient dit redelijkerwijs dan ook te gelden voor de netto-exploitatiebijdrage, waarbij een en ander overigens los staat van de feitelijke verwervingshandelingen van de gemeente (en daarmee bijvoorbeeld de waarderingsgrondslag). Als de inbrengwaarde wordt herzien, althans in ieder geval wordt heroverwogen, zal dit vervolgens ook leiden tot een nieuwe waardepeildatum. Anders zou er immers sprake zijn van een correctie van een eerdere en daarmee dan dus een onjuist gebleken waardering. Door de taxateur zal uiteraard ook (opnieuw) een onderbouwing en toelichting over de inbrengwaarde bij die nieuwe waardepeildatum overgelegd moeten worden. Een taxateur zal dus gemotiveerd aan moeten geven hoe en op welke gronden hij tot waardebepaling en ook tot herziening, indien aan de orde, is gekomen. Het is aan de taxateur om te bepalen of, ten opzichte van de peildatum van de inbrengwaarde uit het vorige exploitatieplan, volstaan kan worden met een indexering van de getaxeerde inbrengwaarde of dat een (volledige) hertaxatie noodzakelijk is.

De taxateurs zijn dienaangaande van mening dat in casu de inbrengwaarde opnieuw moeten worden overwogen, ook voor die gronden waarvoor, waarop en/of waarin reeds werk is uitgevoerd, gerealiseerd en/of vergund. Het bestemmingsplan en exploitatieplan (met ook de daarin vervatte (andere) kosten en opbrengsten) worden immers aangepast en het kostenverhaal wordt daarmee anders. Het betreft onder meer aangepaste planologische regeling en aangepaste regels van het exploitatieplan en de exploitatieopzet van het exploitatieplan wordt geactualiseerd vanwege kostenontwikkeling en gewijzigde marktparameters. Zo wordt alleen al de peildatum verlegd naar 1 juli 2022, waardoor ontwikkeling in de sinds 1 januari 2020 bijzonder dynamische vastgoedmarkt op zichzelf reeds een noodzaak voor hertaxatie zou kunnen veroorzaken en het exploitatieplan wordt aangepast waar het gaat om de inzichten in de ramingen van kosten en opbrengsten, ook omdat het voorgestane aantal nieuwe woningen wordt gewijzigd. Zowel voor particuliere gronden als voor gemeentelijke gronden verandert dan, mogelijk althans, de bruto-exploitatiebijdrage en dit kan dan betekenen dat de inbrengwaarden moeten worden herzien. De inbrengwaarden dienen naar de mening van de taxateurs, vanwege deze gewijzigde omstandigheden en mogelijke consequenties daarvan, dan opnieuw te worden overwogen, opnieuw getaxeed derhalve.

Opgemerkt wordt in het vorenstaande kader nog, dat voor die gronden waarvoor inmiddels reeds werken zijn uitgevoerd en aangelegd en welke gronden door de taxateurs ook moeten worden getaxeed, door de taxateurs de situatie wordt aangehouden, feitelijk en juridisch, zoals die verondersteld gold vóórdat met die werkzaamheden werd aangevangen, dan wel omgevingsvergunning werd verleend en de kosten ter nieuwe inrichting werden gemaakt op de waardepeildatum van 1 juli 2022. Alleen dan immers, wordt de inbrengwaarde als geraamde kostenpost beschouwd vóór de verwerving waarmee de gemeente geconfronteerd zou zijn geweest in 2009 toen de eerste verwerving verondersteld van start ging, maar dan per de thans aan te houden waardepeildatum van 1 juli 2022. Daar moet naar de mening van de taxateurs acht op worden geslagen in die zin, dat per aanvang van de exploitatie tot herontwikkeling, de betreffende gronden worden ingebracht en alsdan op inbrengwaarde geraamd. Dit gebeurt op de waardepeildatum, in dit geval (en ten dele fictief) ten aanzien van de inbrengwaarden voor Laarveld, fase 1 tot en met 4, op 1 juli 2022. Alleen dan immers wordt bij het opstellen van de exploitatieopzet, in casu die vanwege de 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan en zoals de Afdeling in rechtsoverweging 8.2 van haar uitspraak van 13 maart 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:827) stelt dat dit zo moet, uitgegaan van de fictie dat de gemeente de gronden in het exploitatiegebied verwerft, de handelingen verricht om de gronden uit te kunnen geven in onmiddellijk voor bouwactiviteiten beschikbare kavels en de gronden uitgeeft. Taxatietechnisch betreft dit overigens een **bijzonder uitgangspunt**, nu op dit vlak namelijk wordt afgeweken van de feitelijke werkelijkheid.

## F. Privaatrechtelijke aspecten

### 1. Geraadpleegde informatie

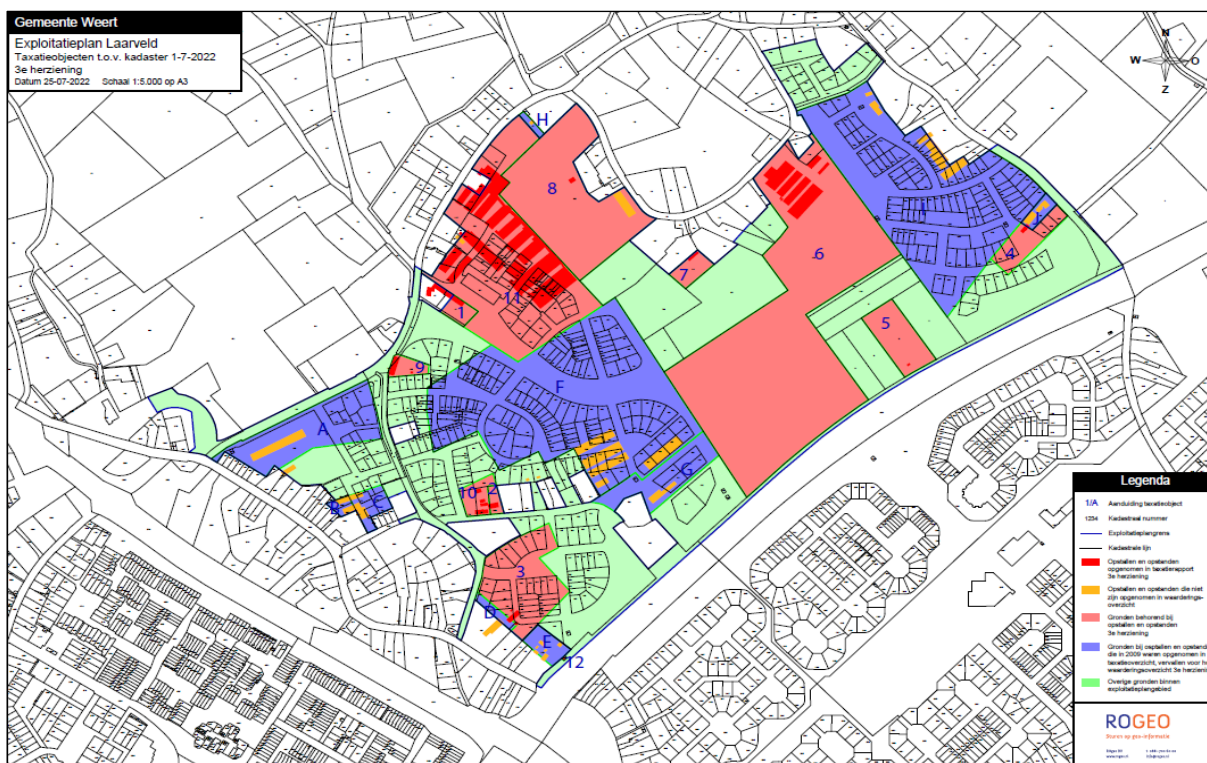
De taxateurs hebben diverse bronnen en documenten geraadpleegd. Telkens wordt de bron daarvan in dit taxatierapport vermeld.

### 2. Betreffende percelen en een Leeswijzer

Van alle kadastrale percelen binnen het exploitatieplangebied, weergegeven in het Waarderingsoverzicht dat als bijlage aan dit rapport is gehecht (weergegeven in de varianten A en B), zijn er diverse bebouwd of bebouwd geweest en die zijn door taxateurs gewaardeerd op gebruikswaarde, naast de waardering op grond van de complexwaarde of op enkel de complexwaarde zelf. Zoals nog nader wordt toegelicht in paragraaf H.2.3 dient de hoogste van deze beide waarderingen ter bepaling van de aan te houden waarde.

De door taxateurs gewaardeerde (voormalige) bebouwing is op de kaart hieronder met rood aangegeven en de (voorheen) bij die bebouwing behorende gronden met zalmkleur. Steeds is op de kaart het hierna per corresponderend te taxeren object gebruikte Opstalnummer aangehouden. De objecten met de opstalnummers 1 tot en met 12 worden hierna in paragraaf F.2.2 nader beschouwd op het niveau van huidige en voormalige eigendom en kadastrale percelen en er wordt per Opstalnummer ook ingegaan op de waarde ervan, eventuele kosten voor het vrijmaken van rechten, eventuele bijkomende schaden op grond van de onteigeningswet en sloopkosten. Deze waarden en kosten zijn overigens ook opgenomen in het als bijlage aan dit rapport gehechte Waarderingsoverzicht.

Met blauw zijn op de onderstaande kaart voorts gronden aangegeven waarop voorheen gebouwen aanwezig waren die de taxateurs niet op gebruikswaarde of in het geheel niet hebben getaxeerd, om redenen die daartoe zijn aangegeven in paragraaf F.2.3 hierna. De betreffende gebouwen zijn met oranje kleur op de kaart aangegeven en deze gronden zijn met de letters A tot en met J - en ook in paragraaf F.2.3 - hierna (aan)geduid.



Tekening d.d. 25 juli 2022, behorend bij het Exploitatieplan "Laarveld, 3e Herziening" ('Taxatieobjecten t.o.v. kadaster 1-7-2021'; deze kaart maakt geen onderdeel uit van het exploitatieplan, maar is louter opgemaakt voor de taxateurs)

Taxateurs merken thans het volgende op.

Het rapport is omvangrijk en er is een groot aantal percelen en gebouwen getaxeerd. Daarmee achten taxateurs het van belang dat de lezer een duidelijke leeswijzer heeft waarin wordt aangegeven hoe de verschillende onderwerpen en hoofdstukken zich tot elkaar verhouden, hoe tot de waarde per kadastraal perceel op de thans aangehouden waardepeildatum van 1 juli 2022 is gekomen en hoe daarmee het Waarderingsoverzicht, dat als bijlage aan dit rapport is gehecht, is opgebouwd. Taxateurs hebben met het volgende willen verduidelijken hoe via de diverse hoofdstukken en paragrafen in dit rapport, het Waarderingsoverzicht - niet alleen op kadastraal niveau, maar ook op het niveau van eigendom door de diverse herzieningen en wijzigingen van het oorspronkelijke exploitatieplan en bestemmingsplan heen - moet worden gelezen en hoe voor de inbrengwaarde per peildatum van 1 juli 2022 voor de (voorheen bestaande) kadastrale percelen en (voorheen bebouwde) objecten is opgebouwd. Daartoe kan als leeswijzer het volgende worden aangehouden.

## 2.1 Leeswijzer

### 2.1.1 De lopende grondexploitatie kent dynamiek

In 2009 betrof het - toen nog in zijn geheel niet herontwikkelde - exploitatieplangebied nog een relatief beperkt aantal eigendommen, terwijl dit per de thans aangehouden waardepeildatum van 1 juli 2022 honderden eigendommen betreft. De verkaveling en gronduitgifte tot 1 juli 2022 hebben dit veroorzaakt.

Zoals onder paragraaf E.3 hiervoor reeds is toegelicht, dient naar de mening van de taxateurs evenwel ook voor op de waardepeildatum van 1 juli 2022 ontstane en reeds ontwikkelde bouwkavels de inbrengwaarde te worden geraamd. Dit is dan ook gebeurd en als zodanig is dit weergegeven in het als bijlage aan dit rapport gehechte Waarderingsoverzicht.

### 2.1.2. Onderscheid naar gronden binnen het huidige exploitatieplangebied, gronden die daar (inmiddels) niet meer binnen liggen en buitenplanse voorzieningen

De wijze van raming van de inbrengwaarde voor gronden binnen het huidige exploitatieplangebied wordt hierna onder punt 2.1.3 in de leeswijzer nader toegelicht en daarbij wordt tevens toegelicht dat er voorheen gronden in eerdere exploitatieplangebieden lagen die thans niet meer in het huidige exploitatieplangebied liggen en thans ook niet meer zijn geraamd als inbrengwaarde.

Voorts liggen er buiten het exploitatieplangebied én buiten het bestemmingsplangebied nog gronden waarop nieuwe voorzieningen zullen worden, c.q. in het verleden al zijn gerealiseerd vanwege het plan Laarveld. Dit betreft zogenoemde buitenplanse voorzieningen en ook die moeten in het kader van de raming van de inbrengwaarde worden getaxeerd. Deze gronden worden hierna in de leeswijzer onder punt 2.1.4 beschouwd.

## 2.1.3 De raming van de inbrengwaarde

### 2.1.3.1 De raming van de inbrengwaarde voor gronden binnen en voorheen binnen het exploitatieplangebied

Zoals gesteld kende het oorspronkelijke exploitatieplangebied in 2009 eigendom waarmee toen rekening diende te worden gehouden en waarmee thans nog steeds rekening gehouden moet worden als deze eigendom ook thans nog in het exploitatieplangebied is gelegen. Voor deze betreffende gronden is de inbrengwaarde geraamd. Een deel van deze gronden is of was voorheen bebouwd en die bebouwing is daarbij ook getaxeerd. Onder paragraaf F.2.2 zijn deze (voorheen) bebouwde gronden beschouwd en daarbij zijn per genoemd object steeds weergegeven de volgende onderdelen van de inbrengwaarde:

- a. de waarde van de opstallen (met eventueel toegerekende grond)
- b. de waarde van de overige, onbebouwde grond
- c. eventuele kosten vanwege het vrij moeten maken van rechten
- d. eventuele bijkomende schade vanwege de onteigeningswet
- e. eventuele sloopkosten.

Het oorspronkelijke exploitatieplangebied in 2009 kende evenwel ook eigendom waarmee toen rekening diende te worden gehouden, maar waarmee thans geen rekening meer gehouden moet worden, omdat deze eigendom thans niet meer in het exploitatieplangebied is gelegen, dan wel omdat over de voormalige bebouwing door taxateurs niet meer voldoende informatie was te achterhalen. Voor deze gronden is de inbrengwaarde niet geraamd of "louter" de waarde zonder de voormalige opstallen. Onder paragraaf F.2.3 zijn deze (voorheen bebouwde) gronden beschouwd.

De overige grond die in dit rapport is gewaardeerd, betreft dan in wezen een samenstel van de onbebouwde delen van de eigendommen waar wel ook sprake is van bebouwing erbij maar die zich als complexwaarde laten taxeren, van de mogelijk bebouwde delen waar de opstalwaarde niet op gebruikswaarde is gewaardeerd maar waarvoor de complexwaarde is aangehouden en van de overige, geheel onbebouwde eigendommen.

#### 2.1.3.2 De diverse onderdelen van de inbrengwaarde

In diverse hoofdstukken en paragrafen in dit rapport zijn de hiervoor onder punt 2.1.3.1 van de leeswijzer genoemde en met de letters a. tot en met e. aangeduide onderdelen van de inbrengwaarde aan de orde gesteld. De volgende onderdelen van de inbrengwaarde zijn in (met name) de volgende hoofdstukken en/of paragrafen in dit taxatierapport nader beschouwd.

- a. De waarde van de opstallen (met eventueel toegerekende grond)  
Hierop wordt met name ingegaan onder de paragraaf F.2.2 en hoofdstuk H.
- b. De waarde van de overige, onbebouwde grond  
Hierop wordt met name ingegaan in hoofdstuk J van dit rapport.
- c. Eventuele kosten vanwege het vrij moeten maken van rechten  
Hierop wordt nader ingegaan onder paragraaf F.4 van dit rapport.
- d. Eventuele bijkomende schade vanwege de onteigeningswet  
Hierop wordt met name ingegaan onder de paragrafen F.2.2 en H.1 van dit rapport.
- e. Eventuele sloopkosten  
Hierop wordt met name ingegaan onder paragraaf F.2.2 en Hoofdstuk D van dit rapport.

#### 2.1.4 Buitenplanse voorzieningen

In paragraaf F.3 tot slot, zijn voorts buiten het exploitatieplangebied én buiten het bestemmingsplangebied gelegen gronden genoemd waarop nieuwe voorzieningen zullen worden, c.q. in het verleden al zijn gerealiseerd vanwege het plan Laarveld. Dit betreft zogenoemde buitenplanse voorzieningen en ook die moeten in het kader van de raming van de inbrengwaarde worden getaxeerd. Een toelichting dienaangaande is door taxateurs gegeven onder hoofdstuk K.

#### 2.1.5 Het als bijlage aan het rapport gehechte Waarderingsoverzicht

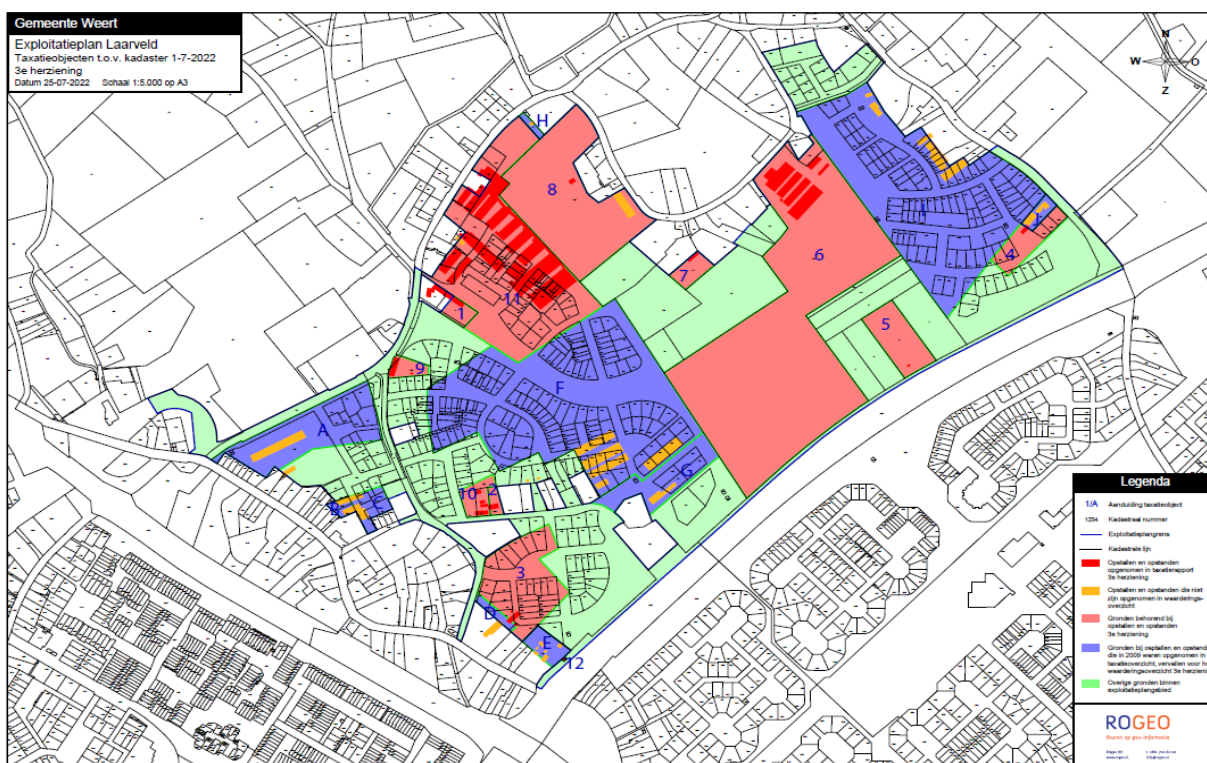
In het als bijlage aan dit rapport gehechte waarderingsoverzicht zijn voorts alle hiervoor genoemde onderdelen opgenomen en weergegeven per, dan wel gealloceerd naar een (inmiddels nieuw) kadastraal perceel. In het Waarderingsoverzicht is daarbij een extra tabel opgenomen om de overgang vanuit 2009 qua kadastrale percelen en eigendommen naar 1 juli 2022 weer te geven en dat ook aangaande de opstallen, waarin dan per de onder paragraaf F.2.2 van dit rapport aangehouden Opstalnummers, de (inbreng)waarde per peildatum van 1 juli 2022 zichtbaar is en daarbij hoe deze - inmiddels - is verdeeld over de per 1 juli 2022 bestaande kadastrale situatie. Die kan dus per 1 juli 2022 versnipperd geraakte eigendom betreffen. In het Waarderingsoverzicht, onder de Tabbladen A en B, zijn daarmee alle elementen van de in dit taxatierapport geschatte inbrengwaarde samengebracht - en naar de mening van taxateurs overzichtelijk terug te vinden - zoals die geraamd zijn per de peildatum van 1 juli 2022. Daarbij is uitgegaan van de kadastrale situatie op de peildatum van 1 juli 2022, een en ander stammend vanaf de kadastrale situatie in 2009. Verwezen wordt dienaangaande naar de Kolommen C tot en met G.



Daarin kunnen bijvoorbeeld de (oorspronkelijk) bebouwde objecten vanuit de oorspronkelijke eigendoms- en kadastrale situatie terug worden gelezen en ook is aangegeven hoe die situaties per 1 juli 2022 uiteen zijn gevallen naar de kadastrale situatie per die (peil)datum.

Ter illustratie wijzen taxateurs bijvoorbeeld op Opstalnummer 6 (weergegeven in Kolom I) waarvoor de waardering per 1 juli 2022 is opgebouwd uit een gedeelte onbebouwd (Kolom N) en een gedeelte bebouwd (Kolom M), waarbij de opstalwaarde die in de waardering is betrokken, geel is gemarkeerd. De gele markering is overal gebruikt in het Waarderingsoverzicht als er sprake is van bebouwing (Opstalnummers) en geen markering voor de Opstalnummers en gronden die tegen complexwaarde zijn gewaardeerd. Voor de percelen behorend bij de diverse Opstalnummers is voorts geen sprake van kosten vanwege het vrij moeten maken van rechten (Kolom O) en in enkele gevallen is er sprake van bijkomende schade vanwege de onteigeningswet (Kolom P). De sloopkosten zijn voorts opgenomen in Kolom Q.

## 2.2 Eigendom met (voormalige) bebouwing in het exploitatieplangebied



Tekening d.d. 25 juli 2022, behorend bij het Exploitatieplan "Laarveld, 3<sup>e</sup> Herziening" ("Taxatieobjecten t.o.v. kadaster 1-7-2021"; deze kaart maakt geen onderdeel uit van het exploitatieplan, maar is louter opgemaakt voor de taxateurs)

De taxateurs hebben de in het exploitatieplangebied gelegen en door hen getaxeerde bebouwing zoals hierna aangegeven, nader in beeld trachten te brengen, ook als die bebouwing per waardepeildatum van 1 juli 2022 reeds was gesloopt.

Daarbij wordt opgemerkt dat telkens wordt aangehouden wat er in 2009 is getaxeerd; het gaat thans immers om een hertaxatie daarvan. De taxateurs hebben in dat kader (dan ook) mede gebruik gemaakt van het **Taxatierapport Inbrengwaarde voor Exploitatieplan Laarveld 2009** van 11 mei 2009 (hierna: **het taxatierapport uit 2009**) en van het **Taxatierapport Inbrengwaarde gronden en opstellen Bestemmingsplan "Laarveld 2009" Fase 2, 3 en 4** van 1 januari 2016 (hierna: **het taxatierapport uit 2016**), welke taxatierapporten beide zijn opgesteld door ir. I.J.E.A. Huntjens RT en ing. P.G.M. Strijbos RT. Ook het taxatierapport van 20 maart 2020 (hierna: **het taxatierapport uit 2020**) van taxateur De Bont met taxateur Van Arnhem is gebruikt. Alle rapporten zijn gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en taxateurs gaan ervan uit dat alle drie de genoemde rapporten ook straks als bijlagen bij de 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan en het nieuwe bestemmingsplan "Laarveld Fase 4" gepubliceerd zullen worden. Tevens is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), van diverse kaarten en bestanden die zijn opgemaakt namens opdrachtgever met daarin de vergelijkingen tussen de bebouwde en kadastrale situaties in en van de exploitatieplangebieden per 1 januari 2009 en 1 juli 2020, van andere taxatierapporten dan hiervoor aangehaald die de taxateurs van de gemeente uit haar verwervingsdossiers hebben ingezien en voorts van openbare programma's en websites zoals Cyclomedia, PDOK Viewer en Google Maps, alsmede van uit eigen waarneming tijdens de bezichtigingen gebleken omstandigheden. Oppervlakten zijn weergegeven in bruto vloeroppervlakten (BVO) tenzij anders aangegeven. De (voorheen) bebouwde percelen, de gedeelten daarvan in het huidige exploitatieplangebied althans die de taxateurs uit hun onderzoek zijn gebleken en die zij hebben menen te kunnen en moeten taxeren, betreffen de volgende kadastrale percelen en soorten bebouwing. Opgemerkt wordt overigens nog, dat hierna meteen ook de **waarderingen** door de taxateurs zijn opgenomen voor de taxatieobjecten met de Opstalnummers 1 tot en met 12.

1. Loods (nog aanwezig) achter de bebouwing Rietstraat 2b (voorheen, thans bekend als Rietstraat 2g)



Bron: Cyclomedia (geraadpleegd op 3 januari 2022, toestandsdatum onbekend)



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009



Dit betreft het achterste gedeelte van een loods, gelegen achter Rietstraat 2b (voorheen, thans bekend als Rietstraat 2g) en gelegen op het kadastrale perceel Weert, sectie W nummer 41. Het kadastrale nummer is ten opzichte van 2009 ongewijzigd gebleven. Ook het exploitatieplangebied aldaar is ongewijzigd gebleven. Het meest westelijke gedeelte van de loods op het perceel W41 blijft gehandhaafd.

In de BAG wordt vermeld dat het betreffende gedeelte van de loods onderdeel is van een pand dat als verblijfsobject in gebruik is met een woonfunctie en oorspronkelijk is gebouwd in 1953. Uit waarneming door de taxateurs tijdens de bezichtiging lijkt hen de schuur/loods nog functioneel en bruikbaar.

In het taxatierapport uit 2009 is de loods gewaardeerd en omschreven (inclusief afmetingen). In het taxatierapport uit 2016 is dit niet gebeurd.

Met de omschrijving (inclusief de afmetingen die daarbij zijn opgenomen) uit het taxatierapport uit 2009 en het meetinstrument van PDOK Viewer, hebben de taxateurs geschat dat thans het gedeelte van de loods dat in het exploitatieplangebied ligt ongeveer 180m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak beslaat. De loods is opgetrokken uit betonelementen tussen betonnen palen, met een zadeldak (pannen) en enkele raamkozijnen in de zijwanden.

De waarde van het in het exploitatieplan gelegen gedeelte van de schuur/loods met daarbij de ondergrond, zijnde een gedeelte van een woonobject in de zij-/achteruin, wordt door de taxateurs geschat op € 20.000,-. De taxateurs merken daarbij op dat voor dergelijke objecten geen markt bestaat, omdat dergelijke gedeelten van objecten op zichzelf slechts zeldzaam te koop zullen worden aangeboden, dan wel verkocht.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond wordt aangehouden, zoals de taxateurs in dit rapport doen, van € 50,- per vierkante meter, dan volgt dat de taxateurs van mening zijn dat het gedeelte van de loods dat thans binnen het exploitatieplangebied ligt, als opstal met ondergrond in het huidige gebruik méér waard is dan de betrokken vierkante meters met de genoemde prijs voor ruwe bouwgrond. Deze opstal met ondergrond ontleent zijn waarde dan dus aan de huidige gebruikswaarde ad € 20.000,-.

In 2009 en ook thans nog betreft dit taxatieobject (Opstalnummer 1) de kadastrale percelen W39 en W41. De totale oppervlakte daarvan is 1.614m<sup>2</sup> waarvan 180m<sup>2</sup> is bebouwd. Die gronden en bebouwing zijn, zoals vorenstaand is aangegeven, gewaardeerd tegen een gebruikswaarde van € 20.000,-. Het onbebouwde en niet aan de bebouwing tegerekende gedeelte van de percelen betreft een oppervlakte van 1.434m<sup>2</sup> en die is gewaardeerd tegen een complexwaarde van € 50,- per vierkante meter.

Samenvattend geeft dit het volgende overzicht voor de inbrengwaarde van dit opstalnummer. Verwezen wordt dienaangaande ook naar het als bijlage aan dit rapport opgenomen Waarderingsoverzicht.

| nummer<br>eigendom | Kadastraal perceel | Opstalnr.                   | Complex       | oppervlak<br>opstal + grond<br>bij opstal | Waarde opstellen<br>met grond<br>(Bro 6.2.3.b) | Waarde ruwe<br>bouwgrond<br>(Bro 6.2.3.a) | Vrijmaken<br>persoonlijke<br>rechten CS<br>(Bro 6.2.3.c) | bijkomende<br>schadeloostelling | sloop<br>(Bro 6.2.3.d) | Totaal           |
|--------------------|--------------------|-----------------------------|---------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|------------------|
| 107                | WEE01W 00039G0000  | 1                           | Rietstraat 2b | 155                                       | € 1.921                                        | € 6.886                                   | € -                                                      | € -                             | € 1.010                | € 9.817          |
| 107                | WEE01W 00041G0000  | 1                           | Rietstraat 2b | 1.459                                     | € 18.079                                       | € 64.814                                  | € -                                                      | € -                             | € 9.509                | € 92.402         |
|                    |                    | <b>TOTAAL Rietstraat 2b</b> |               | <b>1.614</b>                              | <b>€ 20.000</b>                                | <b>€ 71.700</b>                           | <b>€ -</b>                                               | <b>€ -</b>                      | <b>€ 10.519</b>        | <b>€ 102.219</b> |

## 2. Schuur (gesloopt) met erf tussen Maassenweg 11 en 17



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009, het betreft de rechts op de foto zichtbare schuur

Dit betrof een schuur met erf gelegen tussen de voormalige adressen aan Maassenweg 11 en 17 en gelegen op het kadastrale perceel Weert, sectie C nummer 2969, hoewel een klein gedeelte overigens overhing op het naastgelegen perceel C 773. Het kadastrale nummer C 2969 is ten opzichte van 2009 ongewijzigd gebleven. Ten opzichte van de kadastrale situatie ten tijde van het plan uit 2009 is thans hetzelfde gedeelte in het exploitatieplangebied gelegen.

In het taxatierapport uit 2009 is de schuur met erf gewaardeerd en omschreven (inclusief afmetingen), in het taxatierapport uit 2016 is dit niet gebeurd.

Met de omschrijving (inclusief afmetingen) uit het taxatierapport uit 2009, hebben de taxateurs begrepen dat de schuur ongeveer 120m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak besloeg, de verharding ervoor aan de straatzijde circa 200m<sup>2</sup> en dat het overige gedeelte van het kadastrale perceel van 520m<sup>2</sup> (van totaal 840m<sup>2</sup>) niet verhard was. De schuur was opgetrokken uit betonelementen met daarop een asbest golfplaten dak en was in slechte staat.

De waarde van de schuur, het erf en de overige 520m<sup>2</sup> grond wordt door de taxateurs geschat op € 25.000,-. De taxateurs merken daarbij op dat dienaangaande is uitgegaan van een waarde van een kavel met mogelijkheden voor bedrijfsbebouwing die zo'n € 40.000,- waard zal zijn, maar waarvan nog wel de destijds nog bestaande schuur moet worden gesloopt, de erfverharding verwijderd en het asbesthoudende dak moet worden afgevoerd. De boekwaarde ervan bedraagt € 15.321,- en taxateurs achten dit realistisch.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond wordt aangehouden, zoals de taxateurs in dit rapport doen, van € 50,- per vierkante meter, dan volgt dat de taxateurs van mening zijn dat dit vastgoed van 840m<sup>2</sup> in het (voormalige) huidige gebruik minder waard is dan de betrokken vierkante meters met de genoemde prijs voor ruwe bouwgrond. Deze opstal met ondergrond ontleent zijn waarde dan dus aan de complexwaarde.

In 2009 en ook thans nog betreft dit taxatieobject (Opstalnummer 2) het kadastrale perceel C 2969. De totale oppervlakte daarvan is 840m<sup>2</sup> waarvan 840m<sup>2</sup> is bebouwd of is toegerekend aan de bebouwing. Die gronden en bebouwing zijn, zoals vorenstaand is aangegeven, gewaardeerd tegen een complexwaarde van € 50,-.

Samenvattend geeft dit het volgende overzicht voor de inbrengwaarde van dit opstalnummer. Verwezen wordt dienaangaande ook naar het als bijlage aan dit rapport opgenomen Waarderingsoverzicht.

| nummer eigendom | Kadastraal perceel | Opstalnr. | Complex              | oppervlak opstal + grond bij opstal | Waarde opstellen met grond (Bro 6.2.3.b) | Waarde ruwe bouwgrond (Bro 6.2.3.a) | Vrijmaken persoonlijke rechten CS (Bro 6.2.3.c) | bijkomende schadeloostelling | sloop (Bro 6.2.3.d) | Totaal   |
|-----------------|--------------------|-----------|----------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|----------|
| 125             | WEE01C 02969G0000  | 2         | Maassenweg 11 Schuur | 840                                 | € -                                      | € 42.000                            | € -                                             | € -                          | € 15.321            | € 57.321 |



### 3. Verharding (kuilvoerplaat) en schuurtje (beide gesloopt) bij Hushoverweg 90



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009

Dit betrof het uiteinde van een kuilvoerplaat en een schuurtje, beide destijds behorend bij het agrarische bedrijf aan de Hushoverweg 90 en voorheen gelegen op het kadastrale perceel Weert, sectie W nummer 355. In 2009 betrof het uitsluitend perceel W 355. In 2020 was dit perceel reeds kadastraal gesplitst en omgenummerd naar meerdere kadastrale percelen, een en ander vanwege gronduitgifte. Per de waardepeildatum van 1 juli 2022 zijn enkele percelen ten opzichte van 2020 wederom kadastraal gesplitst en voorzien van een ander perceelnummer tot de kadastrale percelen zoals die in het Waarderingsoverzicht in de bijlage aan dit rapport zijn opgenomen bij taxatieobject/opstalnummer 3. Ten opzichte van de kadastrale situatie ten tijde van het plan uit 2009 is thans het perceel W 355 voor hetzelfde gedeelte in het exploitatieplangebied gelegen.

In het taxatierapport uit 2009 zijn de kuilvoerplaat en het schuurtje gewaardeerd en omschreven (inclusief afmetingen), in het taxatierapport uit 2016 is dit niet gebeurd.

Met de omschrijving (inclusief afmetingen) uit het taxatierapport uit 2009, hebben de taxateurs begrepen dat de kuilvoerplaat, voor zover die thans in het exploitatieplan ligt, ongeveer 10m<sup>2</sup> besloeg en het schuurtje circa 15m<sup>2</sup>. Het overige gedeelte van het kadastrale perceel was onbebouwde landbouwgrond.

De waarde van het betreffende gedeelte van de kuilvoerplaat en van het schuurtje tezamen wordt door de taxateurs geschat op nagenoeg nihil.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond wordt aangehouden, zoals de taxateurs in dit rapport doen, van € 50,- per vierkante meter, dan volgt dat de taxateurs van mening zijn dat dit vastgoed in het (voormalige) huidige gebruik minder waard is dan de betrokken vierkante meters met de genoemde prijs voor ruwe bouwgrond. De opstallen/opstanden met ondergrond ontleen hun waarde dan dus aan de complexwaarde.

In 2009 betrof dit taxatieobject (Opstalnummer 3) het kadastrale perceel W 355, thans gaat het over de kadastrale percelen zoals die in het Waarderingsoverzicht in de bijlage zijn opgenomen bij taxatieobject/opstalnummer 3. De totale oppervlakte daarvan is 16.761m<sup>2</sup> waarvan 25m<sup>2</sup> is bebouwd of is toegerekend aan de bebouwing. Die gronden en bebouwing zijn, zoals vorenstaand is aangegeven en net als het onbebouwde en niet aan de bebouwing tegerekende gedeelte, gewaardeerd tegen een complexwaarde van € 50,- per vierkante meter.

Samenvattend geeft dit het volgende overzicht voor de inbrengwaarde van dit opstalnummer. Verwezen wordt dienaangaande ook naar het als bijlage aan dit rapport opgenomen Waarderingsoverzicht.

| nummer<br>eigendom | Kadastraal perceel | Opstalnr. | Complex                                | oppervlak<br>opstal + grond<br>bij opstal | Waarde opstallen<br>met grond<br>(Bro 6.2.3.b) | Waarde ruwe<br>bouwgrond<br>(Bro 6.2.3.a) | Vrijmaken<br>persoonlijke<br>rechten CS<br>(Bro 6.2.3.c) | bijkomende<br>schadeloostelling | sloop<br>(Bro 6.2.3.d) | Totaal           |
|--------------------|--------------------|-----------|----------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|------------------|
| 13.1               | WEE01W 01201G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 5.393                                     | € -                                            | € 269.650                                 | € -                                                      | € -                             | € 322                  | € 269.972        |
| 229                | WEE01W 00928G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 89                                        | € -                                            | € 4.450                                   | € -                                                      | € -                             | € 5                    | € 4.455          |
| 231                | WEE01W 00930G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 609                                       | € -                                            | € 30.450                                  | € -                                                      | € -                             | € 36                   | € 30.486         |
| 232                | WEE01W 00931G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 533                                       | € -                                            | € 26.650                                  | € -                                                      | € -                             | € 32                   | € 26.682         |
| 233                | WEE01W 00932G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 615                                       | € -                                            | € 30.750                                  | € -                                                      | € -                             | € 37                   | € 30.787         |
| 234                | WEE01W 00933G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 579                                       | € -                                            | € 28.950                                  | € -                                                      | € -                             | € 35                   | € 28.985         |
| 235                | WEE01W 00934G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 575                                       | € -                                            | € 28.750                                  | € -                                                      | € -                             | € 34                   | € 28.784         |
| 236                | WEE01W 00935G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 410                                       | € -                                            | € 20.500                                  | € -                                                      | € -                             | € 24                   | € 20.524         |
| 237                | WEE01W 00936G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 474                                       | € -                                            | € 23.700                                  | € -                                                      | € -                             | € 28                   | € 23.728         |
| 238                | WEE01W 00937G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 511                                       | € -                                            | € 25.550                                  | € -                                                      | € -                             | € 30                   | € 25.580         |
| 239                | WEE01W 00938G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 446                                       | € -                                            | € 22.300                                  | € -                                                      | € -                             | € 27                   | € 22.327         |
| 240                | WEE01W 00939G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 459                                       | € -                                            | € 22.950                                  | € -                                                      | € -                             | € 27                   | € 22.977         |
| 241                | WEE01W 00940G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 551                                       | € -                                            | € 27.550                                  | € -                                                      | € -                             | € 33                   | € 27.583         |
| 242                | WEE01W 00941G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 825                                       | € -                                            | € 41.250                                  | € -                                                      | € -                             | € 49                   | € 41.299         |
| 243                | WEE01W 00942G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 708                                       | € -                                            | € 35.400                                  | € -                                                      | € -                             | € 42                   | € 35.442         |
| 244                | WEE01W 00943G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 3                                         | € -                                            | € 150                                     | € -                                                      | € -                             | € 0                    | € 150            |
| 280                | WEE01W 01023G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 2                                         | € -                                            | € 100                                     | € -                                                      | € -                             | € 0                    | € 100            |
| 348                | WEE01W 01082G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 410                                       | € -                                            | € 20.500                                  | € -                                                      | € -                             | € 24                   | € 20.524         |
| 349                | WEE01W 01078G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 289                                       | € -                                            | € 14.450                                  | € -                                                      | € -                             | € 17                   | € 14.467         |
| 350                | WEE01W 01212G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 318                                       | € -                                            | € 15.900                                  | € -                                                      | € -                             | € 19                   | € 15.919         |
| 351                | WEE01W 01213G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 310                                       | € -                                            | € 15.500                                  | € -                                                      | € -                             | € 18                   | € 15.518         |
| 353                | WEE01W 01055G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 314                                       | € -                                            | € 15.700                                  | € -                                                      | € -                             | € 19                   | € 15.719         |
| 354                | WEE01W 01057G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 321                                       | € -                                            | € 16.050                                  | € -                                                      | € -                             | € 19                   | € 16.069         |
| 355                | WEE01W 01058G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 317                                       | € -                                            | € 15.850                                  | € -                                                      | € -                             | € 19                   | € 15.869         |
| 356                | WEE01W 01065G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 323                                       | € -                                            | € 16.150                                  | € -                                                      | € -                             | € 19                   | € 16.169         |
| 357                | WEE01W 01064G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 291                                       | € -                                            | € 14.550                                  | € -                                                      | € -                             | € 17                   | € 14.567         |
| 358                | WEE01W 01060G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 290                                       | € -                                            | € 14.500                                  | € -                                                      | € -                             | € 17                   | € 14.517         |
| 359                | WEE01W 01056G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 213                                       | € -                                            | € 10.650                                  | € -                                                      | € -                             | € 13                   | € 10.663         |
| 360                | WEE01W 01059G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 133                                       | € -                                            | € 6.650                                   | € -                                                      | € -                             | € 8                    | € 6.658          |
| 415                | WEE01W 01214G0000  | 3         | Hushoverweg 90 Franssen                | 450                                       | € -                                            | € 22.500                                  | € -                                                      | € -                             | € 27                   | € 22.527         |
|                    |                    |           | <b>TOTAAL Hushoverweg 90, Franssen</b> | <b>16.761</b>                             | <b>€ -</b>                                     | <b>€ 838.050</b>                          | <b>€ -</b>                                               | <b>€ -</b>                      | <b>€ 1.000</b>         | <b>€ 839.050</b> |



#### 4. Schuur met afdang (gesloopt) achter het object Laarderweg 35



Bron: Cyclomedia (geraadpleegd op 3 december 2022, toestandsdatum onbekend)



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2016

Dit betreft een schuur met afdang gelegen achter het object aan de Laarderweg 35 en gelegen op het voormalige kadastrale perceel Weert, sectie W nummer 407. Het kadastrale perceel W 407 is, samen met het kadastrale perceel W 89, inmiddels kadastraal verder gesplitst. Ten opzichte van de kadastrale situatie ten tijde van het plan uit 2009 is nog steeds hetzelfde gedeelte in het exploitatieplangebied gelegen.

In het taxatierapport uit 2009 zijn de schuur met afdang gewaardeerd en omschreven (inclusief afmetingen) en in het taxatierapport uit 2016 is dit ook gebeurd.

Met de omschrijving (inclusief afmetingen) uit het taxatierapport uit 2016, hebben de taxateurs begrepen dat de schuur, opgetrokken in deels steen en deels hout en met daarop asbesthoudende golfplaten, circa 30m<sup>2</sup> besloeg en de open houten afdang met dezelfde bedekking ongeveer 70m<sup>2</sup>. Het overige gedeelte van het kadastrale perceel betreft onbebouwde landbouwgrond.

De waarde van de betreffende schuur met afdang en tezamen wordt door de taxateurs geschat op hooguit € 2.500,- terwijl dan nog geen rekening is gehouden met de aanwezige asbest. Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond wordt aangehouden, zoals de taxateurs in dit rapport doen, van € 50,- per vierkante meter, dan volgt dat de taxateurs van mening zijn dat dit vastgoed in het (voormalige) huidige gebruik minder waard is dan de betrokken vierkante meters, 100m<sup>2</sup> in totaal, met de genoemde prijs voor ruwe bouwgrond. De opstallen met ondergrond ontleen hun waarde dan dus aan de complexwaarde.

In 2009 betrof dit taxatieobject (Opstalnummer 4) de kadastrale percelen W 407 en W 89 en gaat het over een oppervlakte van 4.835m<sup>2</sup> waarvan 100m<sup>2</sup> is bebouwd of is toegerekend aan de bebouwing. Die gronden en bebouwing zijn, zoals vorenstaand is aangegeven en net als het onbebouwde en niet aan de bebouwing toegerekende gedeelte, gewaardeerd tegen een complexwaarde van € 50,- per vierkante meter.

Samenvattend geeft dit het volgende overzicht voor de inbrengwaarde van dit opstalnummer. Verwezen wordt dienaangaande ook naar het als bijlage aan dit rapport opgenomen Waarderingsoverzicht.

| nummer eigendom | Kadastraal perceel | Opstalnr.     | Complex                     | oppervlak opstal + grond bij opstal | Waarde opstellen met grond (Bro 6.2.3.b) | Waarde ruwe bouwgrond (Bro 6.2.3.a) | Vrijmaken persoonlijke rechten CS (Bro 6.2.3.c) | bijkomende schadeloostelling | sloop (Bro 6.2.3.d) | Totaal    |
|-----------------|--------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|-----------|
| 13.1            | WEE01W 01248G0000  | 4             | Laarderweg 35 schuur        | 1.040                               | € -                                      | € 52.000                            | € -                                             | € -                          | € 755               | € 52.755  |
| 13.1            | WEE01W 01248G0000  | 4             | Laarderweg 35 schuur        | 1.493                               | € -                                      | € 74.650                            | € -                                             | € -                          | € 1.084             | € 75.734  |
| 13.1            | WEE01W 01283G0000  | 4             | Laarderweg 35 schuur        | 331                                 | € -                                      | € 16.550                            | € -                                             | € -                          | € 240               | € 16.790  |
| 416             | WEE01W 01299G0000  | 4             | Laarderweg 35 schuur        | 239                                 | € -                                      | € 11.950                            | € -                                             | € -                          | € 174               | € 12.124  |
| 416             | WEE01W 01299G0000  | 4             | Laarderweg 35 schuur        | 281                                 | € -                                      | € 14.050                            | € -                                             | € -                          | € 204               | € 14.254  |
| 426             | WEE01W 01286G0000  | 4             | Laarderweg 35 schuur        | 1                                   | € -                                      | € 50                                | € -                                             | € -                          | € 1                 | € 51      |
| 426             | WEE01W 01286G0000  | 4             | Laarderweg 35 schuur        | 517                                 | € -                                      | € 25.850                            | € -                                             | € -                          | € 376               | € 26.226  |
| 428             | WEE01W 01288G0000  | 4             | Laarderweg 35 schuur        | 66                                  | € -                                      | € 3.300                             | € -                                             | € -                          | € 48                | € 3.348   |
| 441             | WEE01W 01280G0000  | 4             | Laarderweg 35 schuur        | 68                                  | € -                                      | € 3.400                             | € -                                             | € -                          | € 49                | € 3.449   |
| 445             | WEE01W 01290G0000  | 4             | Laarderweg 35 schuur        | 22                                  | € -                                      | € 1.100                             | € -                                             | € -                          | € 16                | € 1.116   |
| 448             | WEE01W 01296G0000  | 4             | Laarderweg 35 schuur        | 170                                 | € -                                      | € 8.500                             | € -                                             | € -                          | € 123               | € 8.623   |
| 448             | WEE01W 01296G0000  | 4             | Laarderweg 35 schuur        | 215                                 | € -                                      | € 10.750                            | € -                                             | € -                          | € 156               | € 10.906  |
| 450             | WEE01W 01298G0000  | 4             | Laarderweg 35 schuur        | 184                                 | € -                                      | € 9.200                             | € -                                             | € -                          | € 134               | € 9.334   |
| 450             | WEE01W 01298G0000  | 4             | Laarderweg 35 schuur        | 208                                 | € -                                      | € 10.400                            | € -                                             | € -                          | € 151               | € 10.551  |
|                 |                    | <b>TOTAAL</b> | <b>Laarderweg 35 schuur</b> | <b>4.835</b>                        | € -                                      | € 241.750                           | € -                                             | € -                          | € 3.512             | € 245.262 |

## 5. Garage (gesloopt) op perceel W 12 aan de Ringbaan Noord



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009

Dit betrof een garagebox met klinkerverharding op het kadastrale perceel Weert, sectie W nummer 12 aan een onverharde weg parallel aan de Ringbaan Noord. Het kadastrale perceel is ten opzichte van 2009 niet vernummerd. Ten opzichte van het plan uit 2009 is het perceel W 12 voor hetzelfde gedeelte in het exploitatieplangebied gelegen.

In het taxatierapport uit 2009 zijn de garage c.a. gewaardeerd en omschreven (inclusief afmetingen), in het taxatierapport uit 2016 is dit niet gebeurd.

Met de omschrijving (inclusief afmetingen) uit het taxatierapport uit 2009, hebben de taxateurs geschat dat de uit betonelementen opgerichte garage met daarop asbesthoudende platen en met verharding ongeveer 12m<sup>2</sup> besloeg. Het overige gedeelte van het kadastrale perceel betrof onbebouwde (landbouw)grond.

De waarde van de betreffende garage c.a. wordt door de taxateurs geschat op nagenoeg nihil.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond wordt aangehouden, zoals de taxateurs in dit rapport doen, van € 50,- per vierkante meter, dan volgt dat de taxateurs van mening zijn dat dit vastgoed in het (voormalige) huidige gebruik minder waard is dan de betrokken vierkante meters met de genoemde prijs voor ruwe bouwgrond. De opstal met ondergrond ontleent zijn waarde dan dus aan de complexwaarde.



In 2009 en ook thans nog betreft dit taxatieobject (Opstalnummer 5) het kadastrale perceel W 12. De totale oppervlakte daarvan is 7.108m<sup>2</sup> waarvan 12m<sup>2</sup> is bebouwd of is toegerekend aan de bebouwing. Die gronden en bebouwing zijn, zoals vorenstaand is aangegeven en net als het onbebouwde en niet aan de bebouwing toegerekende gedeelte, gewaardeerd tegen een complexwaarde van € 50,-.

Samenvattend geeft dit het volgende overzicht voor de inbrengwaarde van dit opstalnummer. Verwezen wordt dienaangaande ook naar het als bijlage aan dit rapport opgenomen Waarderingsoverzicht.

| nummer<br>eigendom | Kadastraal perceel | Opstalnr. | Complex               | oppervlak<br>opstal + grond<br>bij opstal | Waarde opstellen<br>met grond<br>(Bro 6.2.3.b) | Waarde ruwe<br>bouwgrond<br>(Bro 6.2.3.a) | Vrijmaken<br>persoonlijke<br>rechten CS<br>(Bro 6.2.3.c) | bijkomende<br>schadeloostelling | sloop<br>(Bro 6.2.3.d) | Totaal    |
|--------------------|--------------------|-----------|-----------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|-----------|
| 13.1               | WEE01W 00012G0000  | 5         | Ringbaan Noord Jacobs | 7.108                                     | € -                                            | € 355.400                                 | € -                                                      | € -                             | € 1.000                | € 356.400 |

## 6. Melkveestallen (nog aanwezig) bij Gertrudisstraat 26



Bron: Cyclomedia (geraadpleegd op 3 december 2021, toestandsdatum onbekend)



Bron: bezichtiging door taxateurs op 16 januari 2020



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009





Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009

Dit betreft drie stallen en erfverharding (o.a. kuilvoer), gelegen schuin achter Gertrudisstraat 26 en gelegen op het voormalige kadastrale perceel Weert, sectie W nummer 107. Thans is dit perceel kadastraal gesplitst en omgenummerd naar de kadastrale percelen W 1133 en W 1134. Ten opzichte van de kadastrale situatie van het plan uit 2009 is zijn de kadastrale percelen W 1133 en W 1134 voor hetzelfde gedeelte in het exploitatieplangebied gelegen. De opstallen liggen achter het object aan de Gertrudisstraat 26. De kadastrale percelen waarop dat object is gelegen (de nummers 105 en 106) liggen evenwel buiten het exploitatieplangebied en de opstallen aldaar blijven gehandhaafd.

In het taxatierapport uit 2009 zijn de stallen met erf gewaardeerd en omschreven (inclusief afmetingen), in het taxatierapport uit 2016 is dit ook gebeurd.

Met de omschrijving (inclusief afmetingen) uit de taxatierapporten uit 2009 en 2016 en uit waarneming door de taxateurs tijdens de bezichtiging, lijken hen de stallen nog functioneel en bruikbaar. De taxateurs lezen in de genoemde taxatierapporten het volgende en nemen aan dat het onderstaande (nog steeds) correct is.

De voorste stal is gebouwd in 1972 met een aanbouw uit 1992 en de stal is opgetrokken uit baksteen met ijzeren spanten en is gedekt met asbesthoudende golfplaten. Aan één van de zijanten, aan de straatzijde, is een aanbouw gerealiseerd waarin het melkgedeelte is gehuisvest. De stal is ingericht met een centrale voergang, 84 ligboxen, wachtruimte, driehoeks melkstal en een lokaal voor de melktank. Het geheel heeft een vloeroppervlakte van 1.040m<sup>2</sup>. De ondergrondse mestopslagcapaciteit bij deze stal bedraagt ongeveer 315m<sup>3</sup>.

De tweede stal is gebouwd in 1976, opgetrokken uit baksteen met ijzeren spanten en gedekt met asbesthoudende golfplaten. De stal is ingericht met een centrale voergang en 26 ligboxen voor droogstaande koeien, een afkalfgedeelte en 12 groepsboxen op roostervloer. De stal heeft een vloeroppervlakte van 645m<sup>2</sup>. De ondergrondse mestopslagcapaciteit bij deze stal bedraagt ongeveer 480m<sup>3</sup>.

De derde stal is de jongveestal die is gebouwd in 1992, opgetrokken uit baksteen met ijzeren spanten en gedekt met asbestvrije golfplaten. De stal is ingericht met een centrale voergang, kalfruimte, 4 strohokken, 32 eenlingboxen en 151 jongvee ligboxen. De stal heeft een vloeroppervlakte van 1.300m<sup>2</sup>. De ondergrondse mestopslagcapaciteit bij deze stal bedraagt ongeveer 650m<sup>3</sup>.

Tussen de eerste en tweede stal ligt een sleufsilos, links en rechts van de stallen is er erfverharding van beton en achter de naastgelegen woning met huisnummer 26 liggen voerplaten. De gehele verharde oppervlakte daarvan bedraagt circa 2.500m<sup>2</sup> en met daarbij de ondergrond van de drie stallen (tezamen circa 2.985m<sup>2</sup>), wat in totaal dan een verharde oppervlakte betekent van 5.485m<sup>2</sup>.

De waarde van deze in het exploitatieplan gelegen oppervlakte van 5.485m<sup>2</sup> met daarop de 3 stallen en zo'n 2.500m<sup>2</sup> aan erfverharding, sleufsilos en voerplaten, wordt door de taxateurs geschat op ongeveer € 450.000,-. De taxateurs merken daarbij op dat voor dergelijke objecten nauwelijks tot geen markt bestaat, althans, als er bij de bedrijfsopstallen niet ook gewoond kan worden.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond wordt aangehouden, zoals de taxateurs in dit rapport doen, van € 50,- per vierkante meter, dan volgt dat de taxateurs van mening zijn dat de stallen c.a. en de daarbij behorende en toegerekende overige grond van in totaal 5.485m<sup>2</sup> in het huidige gebruik méér waard zijn dan de betrokken vierkante meters met de genoemde prijs voor ruwe bouwgrond. Deze opstallen met ondergrond ontleen hun waarde dan dus aan de huidige gebruikswaarde ad € 450.000,-.

In 2009 betrof dit taxatieobject (Opstalnummer 6) het kadastrale perceel W 107, thans gaat het over de kadastrale percelen W 1133 en W 1134. De totale oppervlakte daarvan is 94.210m<sup>2</sup> waarvan 5.485m<sup>2</sup> is bebouwd of is toegerekend aan de bebouwing. Opgemerkt wordt nog dat dit slechts een gedeelte van dit taxatieobject (nummer 6) betreft, er horen bij dit taxatieobject nog meer percelen, allen onbebouwd. Verwezen wordt dienaangaande naar het Waarderingsoverzicht in de bijlage aan dit rapport bij taxatieobject/opstalnummer 6. Een oppervlakte van 5.485m<sup>2</sup> van en de bebouwing op de kadastrale percelen W 1133 en W 1134 zijn, zoals vorenstaand is aangegeven, gewaardeerd tegen een gebruikswaarde van € 450.000,-. Het onbebouwde en niet aan de bebouwing tegerekende gedeelte van de percelen is, tezamen met de overige onbebouwde grond die bij dit taxatieobject hoort, gewaardeerd tegen een complexwaarde van € 50,- per vierkante meter.

Samenvattend geeft dit het volgende overzicht voor de inbrengwaarde van dit opstalnummer. Verwezen wordt dienaangaande ook naar het als bijlage aan dit rapport opgenomen Waarderingsoverzicht.

| nummer eigendom | Kadastraal perceel | Opstalnr.     | Complex                                  | oppervlak opstal + grond bij opstal | Waarde opstallen met grond (Bro 6.2.3.b) | Waarde ruwe bouwgrond (Bro 6.2.3.a) | Vrijmaken persoonlijke rechten CS (Bro 6.2.3.c) | bijkomende schadeloostelling | sloop (Bro 6.2.3.d) | Totaal             |
|-----------------|--------------------|---------------|------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------|
| 9               | WEE01W 01134G0000  | 6             | Gertrudisstraat 20 en 26 Driessen        | 975                                 | € 13.373                                 | € 40.600                            | € -                                             | € 1.000                      | € 3.427             | € 58.400           |
| 409             | WEE01W 01133G0000  | 6             | Gertrudisstraat 20 en 26 Driessen        | 93.235                              | € 436.627                                | € 4.395.650                         | € -                                             | € 100.000                    | € 327.749           | € 5.260.026        |
|                 |                    | <b>TOTAAL</b> | <b>Gertrudisstraat 20 en 26 Driessen</b> | <b>94.210</b>                       | <b>€ 450.000</b>                         | <b>€ 4.436.250</b>                  | <b>€ -</b>                                      | <b>€ 101.000</b>             | <b>€ 331.176</b>    | <b>€ 5.318.426</b> |

## 7. Schuur (gesloopt) bij Gertrudisstraat 10



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2016

Dit betreft een schuur op het kadastrale perceel Weert, sectie W nummer 114 die hoort bij het agrarische bedrijf aan de Gertrudisstraat 10. Het kadastrale perceel is ten opzichte van 2009 niet vernummerd. Ten opzichte van de kadastrale situatie van het plan uit 2009 is thans het perceel W 114 voor hetzelfde gedeelte in het exploitatieplangebied gelegen.

In het taxatierapport uit 2009 is de schuur gewaardeerd en omschreven (inclusief afmetingen), in het taxatierapport uit 2016 is dit ook gebeurd.

Met de omschrijving (inclusief afmetingen) uit de beide taxatierapporten uit 2009 en 2016, hebben de taxateurs begrepen dat de schuur ongeveer 100m<sup>2</sup> beslaat. De schuur is opgetrokken uit baksteen en heeft een met pannen gedekt dak.

De waarde van de schuur wordt door de taxateurs geschat op ongeveer € 2.500,-.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond wordt aangehouden, zoals de taxateurs in dit rapport doen, van € 50,- per vierkante meter, dan volgt dat de taxateurs van mening zijn dat dit vastgoed in het (voormalige) huidige gebruik minder waard is dan de betrokken vierkante meters met de genoemde prijs voor ruwe bouwgrond. De opstal met ondergrond ontleent zijn waarde dan dus aan de complexwaarde.

In 2009 en ook thans nog betreft dit taxatieobject (Opstalnummer 7) het kadastrale perceel W 114. De totale oppervlakte daarvan is 2.182m<sup>2</sup> waarvan 100m<sup>2</sup> is bebouwd of is toegerekend aan de bebouwing. Die gronden en bebouwing zijn, zoals vorenstaand is aangegeven en met de overige onbebouwde grond die bij dit taxatieobject hoort, gewaardeerd tegen een complexwaarde van € 50,- per vierkante meter.

Samenvattend geeft dit het volgende overzicht voor de inbrengwaarde van dit opstalnummer. Verwezen wordt dienaangaande ook naar het als bijlage aan dit rapport opgenomen Waarderingsoverzicht.

| nummer eigendom | Kadastraal perceel | Opstalnr. | Complex                  | oppervlak opstal + grond bij opstal | Waarde opstellen met grond (Bro 6.2.3.b) | Waarde ruwe bouwgrond (Bro 6.2.3.a) | Vrijmaken persoonlijke rechten CS (Bro 6.2.3.c) | bijkomende schadeloostelling | sloop (Bro 6.2.3.d) | Totaal    |
|-----------------|--------------------|-----------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|-----------|
| 13.1            | WEE01W 00114G0000  | 7         | Gertrudisstraat 10 Mepro | 2.182                               | € -                                      | € 109.100                           | € -                                             | € -                          | € 4.800             | € 113.900 |



## 8. Schuur (gesloopt) bij Gertrudisstraat 2-4



Bron: Foto's bij het taxatierapport uit 2016

Dit betrof een schuur, gelegen achter Gertrudisstraat 2-4 en gelegen op het voormalige kadastrale perceel Weert, sectie W nummer 489. Het kadastrale nummer is ten opzichte van 2009 omgenummerd tot W 662. Ten opzichte van de kadastrale situatie van 2009 is thans het gehele kadastrale perceel W 662 in het exploitatieplangebied gelegen.

In het taxatierapport uit 2009 is de schuur gewaardeerd en omschreven (inclusief afmetingen) en in het taxatierapport uit 2016 is dit ook gebeurd.

Met de omschrijving (inclusief de afmetingen die daarbij zijn opgenomen) uit de beide taxatierapporten uit 2009 en 2016, hebben de taxateurs begrepen dat de schuur ongeveer 75m<sup>2</sup> beslaat. De schuur is van hout op een stenen voet en heeft een met pannen gedekt zadeldak.

De waarde van de schuur met daarbij de ondergrond, wordt door de taxateurs geschat op € 7.500,-. De taxateurs merken daarbij op dat voor dergelijke objecten nauwelijks een markt bestaat, omdat dergelijke objecten slechts zeldzaam op zichzelf te koop zullen worden aangeboden, dan wel verkocht.

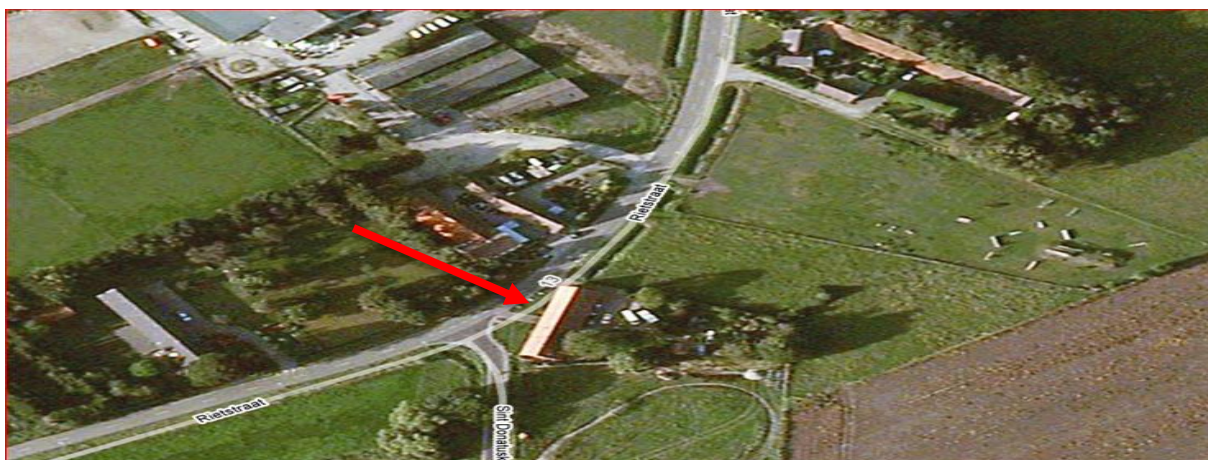
Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond wordt aangehouden, zoals de taxateurs in dit rapport doen, van € 50,- per vierkante meter, dan volgt dat de taxateurs van mening zijn dat de schuur als opstal met ondergrond in het huidige gebruik méér waard is dan de betrokken vierkante meters met de genoemde prijs voor ruwe bouwgrond. Deze opstal met ondergrond ontleent zijn waarde dan dus aan de huidige gebruikswaarde ad € 7.500,-.

In 2009 betrof dit taxatieobject (Opstalnummer 8) het kadastrale perceel W 489, thans gaat het over het kadastrale perceel W 662. De totale oppervlakte daarvan is 32.500m<sup>2</sup> waarvan 75m<sup>2</sup> is bebouwd of is toegerekend aan de bebouwing. Een oppervlakte van 75m<sup>2</sup> van en de bebouwing op het kadastrale perceel W 662 zijn, zoals vorenstaand is aangegeven, gewaardeerd tegen een gebruikswaarde van € 7.500,-. Het onbebouwde en niet aan de bebouwing tegerekende gedeelte van de percelen is gewaardeerd tegen een complexwaarde van € 50,- per vierkante meter.

Samenvattend geeft dit het volgende overzicht voor de inbrengwaarde van dit opstalnummer. Verwezen wordt dienaangaande ook naar het als bijlage aan dit rapport opgenomen Waarderingsoverzicht.

| nummer eigendom | Kadastraal perceel | Opstalnr. | Complex                  | oppervlak opstal + grond bij opstal | Waarde opstellen met grond (Bro 6.2.3.b) | Waarde ruwe bouwgrond (Bro 6.2.3.a) | Vrijmaken persoonlijke rechten CS (Bro 6.2.3.c) | bijkomende schadeloostelling | sloop (Bro 6.2.3.d) | Totaal      |
|-----------------|--------------------|-----------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|-------------|
| 13.1            | WEE01W 00662G0000  | 8         | Gertrudisstraat 4 Beelen | 32.500                              | € 7.500                                  | € 1.621.250                         | € -                                             | € -                          | € 4.800             | € 1.633.550 |

**9. Woning c.a. (gesloopt) aan Rietstraat 2**



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009





Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009

Dit betrof een woning (voormalige langgevelboerderij) aan de Rietstraat 2, gelegen op het voormalige kadastrale perceel Weert, sectie W nummer 35. Het kadastrale nummer is ten opzichte van 2009 vernummerd tot de kadastrale percelen W 550 en een gedeelte van W 1201. Ten opzichte van de kadastrale situatie van het plan uit 2009 zijn de kadastrale percelen W 550 en W 1201 voor hetzelfde gedeelte in het exploitatieplangebied gelegen.

In het taxatierapport uit 2009 is de woning c.a. gewaardeerd en omschreven (inclusief afmetingen), in het taxatierapport uit 2016 is dit niet gebeurd.

Met de omschrijving (inclusief afmetingen) uit het taxatierapport uit 2009 nemen de taxateurs het volgende aan en tevens nemen zij aan dat het onderstaande een correct weergave is van hoe het vastgoedobject voorheen bestond.

De verbouwde langgevel boerderij betreft een vrijstaande woning waarvan het oorspronkelijke bouwjaar onbekend is, verbouwd in 1965 en geheel gerenoveerd in 1986. Aan de buitenzijde was het pand voorzien van nieuwe gemetselde muren in spouw uitgevoerd en geïsoleerd en het dak was geheel vernieuwd en met pannen gedekt. De afmeting was 31,90m x 9,05m, de hoogte van de dakgoot 3m en de nokhoogte 6,40m. Het voorhuis, het woongedeelte, had een afmeting van 9,05m x 15,50m en het achterhuis (in gebruik als berging en garage) van 9,05m x 16,40m. Het pand lag vrij dicht aan de weg en de onderhoudstoestand was goed. Op het erf stond achter het woongedeelte een stenen schuur met zadeldak (pannen) die aan de buitenzijde in originele staat was gelaten.

De waarde van de woning c.a. met 1.696m<sup>2</sup> (onder)grond, wordt door de taxateurs geschat op ongeveer € 775.000,-. Dit hebben taxateurs gedaan op basis van vergelijkbare transacties rond de waardepeildatum van 1 juli 2022. De taxateurs merken daarbij op dat zij ervan zijn uitgegaan dat, als de woning c.a. niet was gesloopt en per waardepeildatum van 1 juli 2022 nog had bestaan, het gebruikelijke onderhoud daaraan had plaatsgevonden om de woning c.a. in de staat te houden zoals die was juist voordat gesloopt werd.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond wordt aangehouden, zoals de taxateurs in dit rapport doen, van € 50,- per vierkante meter, dan volgt dat de taxateurs van mening zijn dat de woning c.a. in het gebruik méér waard was dan de betrokken vierkante meters met de genoemde prijs voor ruwe bouwgrond. De woning c.a. met (onder)grond ontleent zijn waarde dan dus aan de gebruikswaarde ad € 775.000,-.

In 2009 betrof dit taxatieobject (Opstalnummer 9) het kadastrale perceel W 35, thans gaat het over de kadastrale percelen W 550 en W 1201 (gedeeltelijk). De totale oppervlakte daarvan is 1.696m<sup>2</sup> waarvan 1.696m<sup>2</sup> is bebouwd of is toegerekend aan de bebouwing. Deze oppervlakte van en de bebouwing op de kadastrale percelen W 550 en W 1201 (gedeeltelijk) zijn, zoals vorenstaand is aangegeven, gewaardeerd tegen een gebruikswaarde van € 775.000,-.

De taxateurs merken voorts nog op dat hen is gebleken dat dit object is verworven tegen schadeloosstelling zoals bedoeld in artikel 40 van de onteigeningswet. Ook in het taxatierapport uit 2009 is dit geconstateerd en in dat rapport zijn de bijkomende onteigeningsvergoedingen geraamd op € 65.000,-. De taxateurs ramen de bijkomende onteigeningsvergoedingen per waardepeildatum van 1 juli 2022 op € 95.000,-.

Samenvattend geeft dit het volgende overzicht voor de inbrengwaarde van dit opstalnummer. Verwezen wordt dienaangaande ook naar het als bijlage aan dit rapport opgenomen Waarderingsoverzicht.

| nummer<br>eigendom | Kadastraal perceel | Opstalnr.                  | Complex      | oppervlak<br>opstal + grond<br>bij opstal | Waarde opstallen<br>met grond<br>(Bro 6.2.3.b) | Waarde ruwe<br>bouwgrond<br>(Bro 6.2.3.a) | Vrijmaken<br>persoonlijke<br>rechten CS<br>(Bro 6.2.3.c) | bijkomende<br>schadeloosstelling | sloop<br>(Bro 6.2.3.d) | Totaal           |
|--------------------|--------------------|----------------------------|--------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|------------------|
| 13.1               | WEE01W 01201G0000  | 9                          | Rietstraat 2 | 132                                       | € 60.318                                       | € -                                       | € -                                                      | € 7.394                          | € 1.958                | € 69.670         |
| 176                | WEE01W 00550G0000  | 9                          | Rietstraat 2 | 1.564                                     | € 714.682                                      | € -                                       | € -                                                      | € 87.606                         | € 23.202               | € 825.490        |
|                    |                    | <b>TOTAAL Rietstraat 2</b> |              | <b>1.696</b>                              | <b>€ 775.000</b>                               | <b>€ -</b>                                | <b>€ -</b>                                               | <b>€ 95.000</b>                  | <b>€ 25.160</b>        | <b>€ 895.160</b> |



**10. Woning c.a. (gesloopt) aan Maassenweg 11**



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009





Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009

Dit betrof een woning met schuren e.a. aan de Maassenweg 11 en gelegen op het voormalige kadastrale perceel Weert, sectie C nummer 2970, waarover overigens nog een stukje van de schuur overhing vanaf het naastgelegen perceel C 2969 (zie objectnummer 2 hiervoor). Het kadastrale nummer is ten opzichte van 2009 vernummerd tot de kadastrale percelen zoals die in het Waarderingsoverzicht in de bijlage aan dit rapport zijn opgenomen bij taxatieobject/opstalnummer 10. Ten opzichte van de kadastrale situatie van het plan uit 2009 is het voormalige perceel C 2970 voor hetzelfde gedeelte in het exploitatieplangebied gelegen.

In het taxatierapport uit 2009 is de woning c.a. gewaardeerd en omschreven (inclusief afmetingen), in het taxatierapport uit 2016 is dit niet gebeurd.

Met de omschrijving (inclusief afmetingen) uit het taxatierapport uit 2009 nemen de taxateurs het volgende aan en tevens nemen zij aan dat het onderstaande een correct weergave is van hoe het vastgoedobject voorheen bestond.

Het betrof een woning met daarbij drie schuren, een garage, een tuin en (verhard) erf. De woning had gepleisterde muren, een zadeldak dat was gedekt met pannen en houten kozijnen. Er was een garage aangebouwd met een asbesthoudend golfplaten dak. De woning had een inhoud van circa 250m<sup>3</sup>. In de tuin stond een drietal schuren, waarvan er twee uit houten wanden en gedekt met dakpannen en één stenen schuur met een dak van asbest golfplaten.

De waarde van de woning c.a. met 2.574m<sup>2</sup> (onder)grond, wordt door de taxateurs geschat op ongeveer € 440.000,-. Dit hebben taxateurs gedaan op basis van vergelijkbare transacties rond de waardepeildatum van 1 juli 2022. De taxateurs merken daarbij op dat zij ervan zijn uitgegaan dat, als de woning c.a. niet was gesloopt en per waardepeildatum van 1 juli 2022 nog had bestaan, het gebruikelijke onderhoud daaraan had plaatsgevonden om de woning c.a. in de staat te houden zoals die was juist voordat gesloopt werd.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond wordt aangehouden, zoals de taxateurs in dit rapport doen, van € 50,- per vierkante meter, dan volgt dat de taxateurs van mening zijn dat de woning c.a. in het gebruik méér waard was dan de betrokken vierkante meters met de genoemde prijs voor ruwe bouwgrond. De woning c.a. met (onder)grond ontleent zijn waarde dan dus aan de gebruikswaarde ad € 440.000,-.

In 2009 betrof dit taxatieobject (Opstalnummer 10) het kadastrale perceel C 2970, thans gaat het over de in het Waarderingsoverzicht als bijlage aan dit rapport bij dit taxatieobject/opstalnummer genoemde kadastrale percelen. De totale oppervlakte daarvan is 2.574m<sup>2</sup> waarvan 2.574m<sup>2</sup> is bebouwd of is toegerekend aan de bebouwing. Deze oppervlakte van en de bebouwing op de huidige kadastrale percelen zijn, zoals vorenstaand is aangegeven, gewaardeerd tegen een gebruikswaarde van € 440.000,-.

Samenvattend geeft dit het volgende overzicht voor de inbrengwaarde van dit opstalnummer. Verwezen wordt dienaangaande ook naar het als bijlage aan dit rapport opgenomen Waarderingsoverzicht.

| nummer eigendom | Kadastraal perceel | Opstalnr.                          | Complex              | oppervlak opstal + grond bij opstal | Waarde opstallen met grond (Bro 6.2.3.b) | Waarde ruwe bouwgrond (Bro 6.2.3.a) | Vrijmaken persoonlijke rechten CS (Bro 6.2.3.c) | bijkomende schadeloostelling | sloop (Bro 6.2.3.d) | Totaal           |
|-----------------|--------------------|------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|------------------|
| 13.1            | WEE01W 01201G0000  | 10                                 | Maassenweg 11 Woning | 1                                   | € 171                                    | € -                                 | € -                                             | € -                          | € 16                | € 187            |
| 119             | WEE01W 00606G0000  | 10                                 | Maassenweg 11 Woning | 528                                 | € 90.256                                 | € -                                 | € -                                             | € -                          | € 8.255             | € 98.511         |
| 127             | WEE01W 00774G0000  | 10                                 | Maassenweg 11 Woning | 924                                 | € 157.949                                | € -                                 | € -                                             | € -                          | € 14.446            | € 172.395        |
| 316             | WEE01W 00757G0000  | 10                                 | Maassenweg 11 Woning | 151                                 | € 25.812                                 | € -                                 | € -                                             | € -                          | € 2.361             | € 28.173         |
| 382             | WEE01W 00773G0000  | 10                                 | Maassenweg 11 Woning | 970                                 | € 165.812                                | € -                                 | € -                                             | € -                          | € 15.165            | € 180.977        |
|                 |                    | <b>TOTAAL Maassenweg 11 woning</b> |                      | <b>2.574</b>                        | <b>€ 440.000</b>                         | <b>€ -</b>                          | <b>€ -</b>                                      | <b>€ -</b>                   | <b>€ 40.242</b>     | <b>€ 480.242</b> |



## 11. Agrarische bedrijfsgebouwen (gesloopt) achter Rietstraat 4a en 8



Bron: Luchtfoto van de gemeente met daarop de feitelijke toestand per 2003 en de kadastrale ondergrond per 2009

Het betrof hier het pluimvee- en eierverwerkingsbedrijf gevestigd aan de Rietstraat 4A, 8 en 25. Het bedrijf was eigendom van de familie Lemmers c.q. en diverse B.V.'s waren gevestigd op het adres Rietstraat 8. De gemeente Weert heeft het gehele object gekocht - behoudens de woning aan de Rietstraat 8 en 4 kavels (twee aan weerszijden van de woning met de huidige kadastrale nummers W492, W493, W1115 en W1117); die heeft de gemeente niet gekocht -, akte van 31 januari 2006, oplevering heeft in diezelfde periode plaatsgevonden, voor een bedrag van € 7.900.000,- (aankoop gebouwen en bijbehorende ondergrond ter grootte van circa 19.830m<sup>2</sup>), een en ander gebaseerd op een taxatierapport van 15 december 2004 van Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters te Echt. De taxateurs hebben dit taxatierapport ontvangen en daaruit het volgende kunnen opmaken.

Het betreft diverse schuren, stallen en loodsen, erfverharding en overige inrichting, gelegen schuin achter Rietstraat 4a en 8, in 2009 gelegen op de voormalige kadastrale percelen Weert, sectie W de nummers 488, 483, 484, 486 en 487. In 2003 betrof dit perceel nog de kadastrale percelen Weert, W 43, 46 en 399 (ged.). Uit het taxatierapport van 15 december 2004 van Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters valt voorts op te maken dat ook het kadastrale perceel Weert W 40 betrokken was bij de aankoop, welk perceel in 2009 inmiddels onderdeel was gaan uitmaken van het kadastrale perceel W 488 en dat dit gedeelte voorheen W 40 thans, met het gehele perceel W 488 in het exploitatieplangebied ligt. Op de bovenstaande kaart is het voormalige perceel W 40 groen gearceerd weergegeven. De voormalige kadastrale percelen W 488, 483, 484, 486 en 487 zijn ten opzichte van 2009 vernummerd tot de kadastrale percelen zoals die in het Waarderingsoverzicht als bijlage aan dit rapport zijn opgenomen bij taxatieobject/opstalnummer 11. Ten opzichte van de kadastrale situatie van het plan uit 2009 zijn de voormalige percelen W 488, 483, 484, 486 en 487 voor hetzelfde gedeelte in het exploitatieplangebied gelegen.

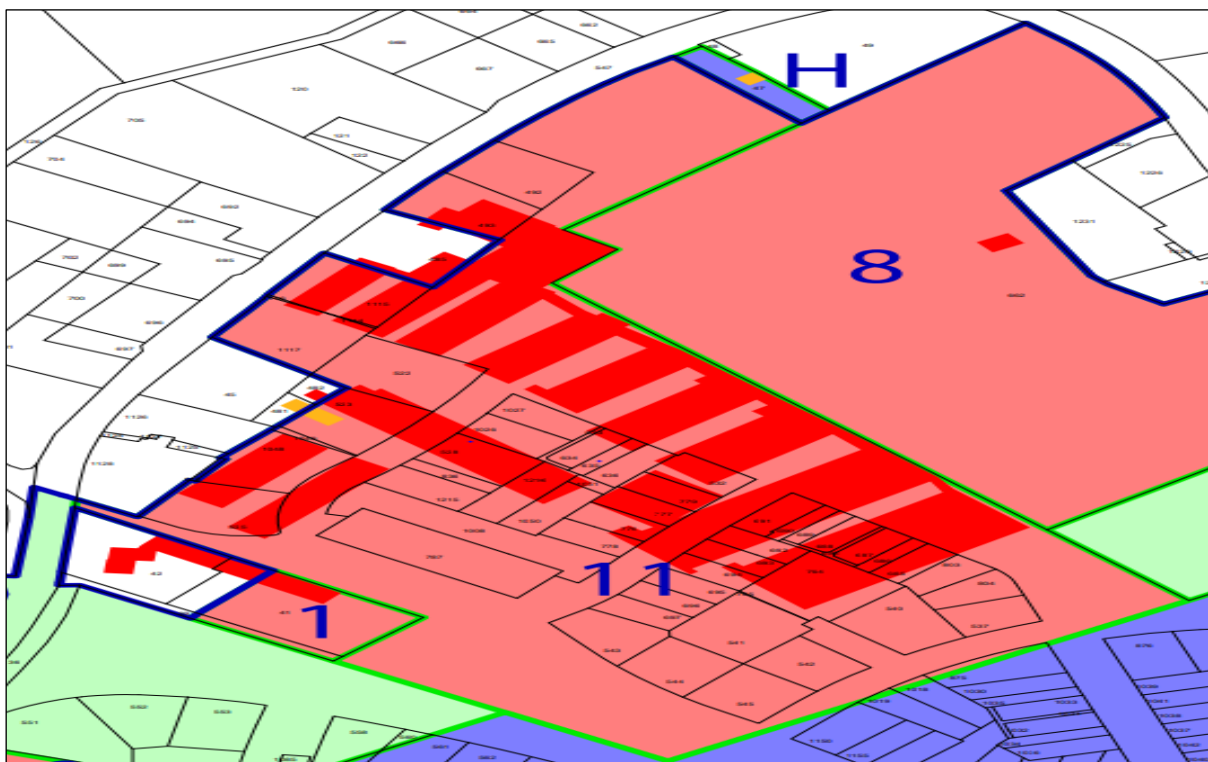
In het taxatierapport uit 2009 van de taxateurs Huntjes en Strijbos, zijn de opstallen c.a. wel gewaardeerd, maar niet omschreven. In het taxatierapport uit 2016 zijn de opstallen niet opgenomen.

De onderstaande tekening behoort bij het taxatierapport van Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters en op de tekening is gearceerd weergegeven welke grond en welke gebouwen zijn getaxeerd en ook waarop de transactie is gebaseerd die door de gemeente dienaangaande is gedaan. Een gebouw dat in het taxatierapport en bij de transactie is betrokken geweest destijds, is telkens met een letter aangeduid. De omschrijving van de gebouwen hierna correspondeert telkens ook met deze letters.

Vanaf de onderstaande tekening bij het taxatierapport van Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters constateren de taxateurs overigens dat deze arcering niet geheel overeenkomt met hetgeen aan vastgoed in het exploitatieplangebied was weergegeven. Ter vergelijking is daarom eronder een fragment van een tekening ingevoegd waarop de grenzen staan aangegeven van het exploitatieplangebied en waarbij het cijfer '11' correspondeert met het vastgoed waar het hier over gaat.



**Bron: Bijlage 4 bij het taxatierapport van 15 december 2004 van Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters**



Fragment van de tekening d.d. 25 juli 2022, behorend bij het Exploitatieplan "Laarveld, 3<sup>e</sup> Herziening" ('Taxatieobjecten t.o.v. kadaster 1-7-2021'; deze kaart maakt geen onderdeel uit van het exploitatieplan, maar is louter opgemaakt voor de taxateurs)

De delen van het vastgoedobject die wel in het exploitatieplangebied liggen, maar niet op de tekening bij het taxatierapport van Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters zijn weergegeven, en die daarmee destijds niet zijn getaxeerd en niet verkocht aan de gemeente, maar thans wel moeten worden getaxeerd door de taxateurs, zijn gebouw A, de grond daar links van gelegen, gebouw R en de grond daar rechts van gelegen.

De taxateurs merken voorts nog op dat er ook gebouwen met de letters G en H bestaan (hebben), die destijds (en thans nog steeds) buiten het exploitatieplangebied waren gelegen. Deze opstallen zijn in het taxatierapport door Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters genoemd en ze zijn door deze taxateurs ook getaxeerd, maar niet gekocht door de gemeente. Omdat deze opstallen buiten het exploitatieplangebied zijn gelegen, zijn de opstallen thans door de taxateurs niet getaxeerd en de taxateurs hebben dan ook op het getaxeerde bedrag een correctie dienaangaande aangebracht.

Wel is er in de transactie afgesproken en als zodanig is dit ook zo geregeld, dat net als voor de milieuruimte die lag op de wél aangekochte opstallen, de milieuruimte vanwege en vanaf de gebouwen G en H zou verdwijnen. In de taxatie door Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters is aan het doen verdwijnen van de(ze) milieuruimte aandacht gegeven, waarbij aan de rechten en quota die de milieuruimte bepaalden overigens geen (expliciet) bedrag is begroot voor het doen verdwijnen daarvan. In het taxatierapport van Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters valt dienaangaande onder paragraaf 5.3 te lezen dat:

*"Op basis van de huidige regelgeving is er geen sprake van kortingen van rechten en quota, hoe ook genaamd, die voor vergoeding in aanmerking komen. Wel is overeengekomen dat de verplaatsbare rechten/quota door Lemmers BV meegenomen kunnen worden. De overtollige rechten kunnen verkocht worden. De geraamde opbrengst van de verkochte rechten wordt in mindering gebracht op de te betalen schadeloosstelling."*

De taxateurs thans leiden hier uit af, dat de rechten die de milieuruimte bepaalden waar de gemeente van wilde zorgen dat die zou verdwijnen, niet eigenstandig zijn getaxeerd door Kerkhof & Kakkenberg Renmeesters en dat er geen eigenstandige vergoeding voor is betaald door de gemeente in de transactie die is gedaan. Er was immers respectievelijk geen sprake van kortingen van rechten en quota, het ging over verplaatsbare rechten en quota die ook zijn mee overgenomen naar de vervangende locatie waarnaar de eigenaar is verplaatst en voorts ging het over overtollige rechten die door de eigenaar zelf konden worden verkocht. Dit maakt naar de mening van de taxateurs thans dan, dat kosten voor het doen verdwijnen van de milieuruimte niet zijn gemaakt noch hoefden te worden gemaakt. Dergelijke kosten zijn door Kerkhof & Kakkenberg Renmeesters destijds dan ook niet in hun taxatie opgenomen en de taxateurs thans menen datzelfde te moeten doen.

#### Werkplaats A

Voormalig kippenhok. Gebouwd in 1963 en gerenoveerd in 1975. Voorzien van krachtstroom (400 Amp). Vloeroppervlakte 350m<sup>2</sup>, inhoud mestkelders 200m<sup>3</sup>. Indeling als werkplaats, kantine met keukenblok en toilet, apparatuurruimte voor watervoorziening, put met een diepte van 281m<sup>1</sup>, ruimte voor noodstroomvoorziening (dieselaggregaat) met olietank in stalen lekbak en een berging.

#### Kippenhok B

Bouwjaar 1980, renovatie in 1991, afmetingen 50x16 (800m<sup>2</sup>), inhoud spoelwaterbassin 620m<sup>3</sup>. Hokinrichting voor 20.250 legkippen. Bakstenen en kalkzandstenen spouwmuren, geen isolatie, stalen spanten, asbesthoudende golfplaten, betonnen vloer, tl-verlichting. Klimaatbeheersing via nokventilatoren en 3 grote overdrukventilatoren in kopgevel. Hokinrichting: Big Dutchman etagebatterijen, 4 rijen van 5 etages en 2 rijen van 4 etages; mestband met geforceerde mestdroging, via mestverzamelband naar mestloods; voerketting, drinknippels; eierenafvoer via automatische verzamelband (centrale gang) naar sorteerstation. Taxateurs merken op dat deze opstal slechts gedeeltelijk in het huidige exploitatieplan ligt. Taxateurs zijn van mening dat thans desalniettemin de gehele opstal moet worden gewaardeerd, een en ander vanuit het uitgangspunt dat de eigenaar, vergelijkbaar met de strekking van artikel 38 van de onteigeningswet, als verkoper de gemeente had kunnen dwingen de gehele opstal aan te kopen teneinde de ontwikkeling van het betreffende gedeelte van het exploitatieplangebied ter plaatse te kunnen realiseren.

#### Kippenhok C

Bouwjaar 1966, renovatie in 1985, afmetingen 48x12,5 (600m<sup>2</sup>), inhoud spoelwaterbassin 640m<sup>3</sup>. Hokinrichting voor 14.760 legkippen. Bakstenen en kalkzandstenen spouwmuren, geen isolatie, stalen spanten, asbesthoudende golfplaten, betonnen vloer, tl-verlichting. Klimaatbeheersing via nokventilatoren en 3 grote overdrukventilatoren in kopgevel. Hokinrichting: Big Dutchman etagebatterijen, 5 rijen van 4 etages; mestband met geforceerde mestdroging, via mestverzamelband naar mestloods; voerketting, drinknippels; eierenafvoer via automatische verzamelband (centrale gang) naar sorteerstation.

#### Kippenhok D

Bouwjaar 1968, renovatie in 1990, afmetingen 44x14,5 (638m<sup>2</sup>), inhoud spoelwaterbassin 640m<sup>3</sup>. Hokinrichting voor 14.580 legkippen. Bakstenen en kalkzandstenen spouwmuren, geen isolatie, stalen spanten, asbesthoudende golfplaten, betonnen vloer, tl-verlichting. Klimaatbeheersing via nokventilatoren en 3 grote overdrukventilatoren in kopgevel. Hokinrichting: Meller etagebatterijen, 4 rijen van 4 etages en 2 rijen van 3 etages; mestband met geforceerde mestdroging, via mestverzamelband naar mestloods; voerketting, drinknippels; eierenafvoer via automatische verzamelband (centrale gang) naar sorteerstation.

#### Kippenhok E

Bouwjaar 1969, renovatie in 1987, afmetingen 44x14,5 (638m<sup>2</sup>). Hokinrichting voor 14.220 legkippen. Bakstenen en kalkzandstenen spouwmuren, geen isolatie, stalen spanten, asbesthoudende golfplaten, betonnen vloer, tl-verlichting. Klimaatbeheersing via nokventilatoren. Hokinrichting: Big Dutchman etagebatterijen, 4 rijen van 4 etages en 2 rijen van 3 etages; mestband met geforceerde mestdroging, via mestverzamelband naar mestloods; voerketting, drinknippels; eierenafvoer via automatische verzamelband (centrale gang) naar sorteerstation.



#### Kippenhok F

Bouwjaar 1978, renovatie in 1992, afmetingen 48x16 (768m<sup>2</sup>). Hokinrichting voor 20.250 legkippen. Bakstenen en kalkzandstenen spouwmuren, geen isolatie, stalen spanten, asbesthoudende golfplaten, betonnen vloer, tl-verlichting. Klimaatbeheersing via nokventilatoren en drie overdrukventilatoren in de kopgevel. Hokinrichting: Big Dutchman etagebatterijen, 5 rijen van 4 etages en 2 rijen van 3 etages; mestband met geforceerde mestdroging, via mestverzamelband naar mestloods; voerketting, drinknippels; eierenafvoer via automatische verzamelband (centrale gang) naar sorteerstation.

#### Kippenhok S

Bouwjaar 1995, afmetingen 48x18,6 (893m<sup>2</sup>), nokhoogte 7,3 meter. Hokinrichting voor 27.360 legkippen. Bakstenen en kalkzandstenen spouwmuren, geen isolatie, stalen spanten, asbestvrije golfplaten, dakisolatie, betonnen vloer, 3 damwandplaten roldeuren, tl-verlichting. Klimaatbeheersing via 16 dakventilatoren, warmtewisselaar. Hokinrichting: Big Dutchman etagebatterijen, 7 rijen van 5 etages; mestband met geforceerde mestdroging, via mestverzamelband naar mestloods; voerketting, drinknippels, eierenafvoer via automatische verzamelband (centrale gang) naar sorteerstation.

#### Scharrelkippenstal T

Bouwjaar 1997, afmetingen 80x20 (1.600m<sup>2</sup>), nokhoogte 7,9 meter. Hokinrichting voor 16.000 scharrelkippen. Prefab elementen buitengevel en prefabbetonplaten scheidingswanden, geen isolatie, verzinkte spanten, asbestvrije golfplaten, dakisolatie, betonnen vloer, tl-verlichting. Klimaatbeheersing via dakventilatoren en 6 overdrukventilatoren in kopgevel, verwarming via heteluchtkachel. Hokinrichting: automatische legnesten met kunststof en spaanplaten; verhoogde kunststofroosters met mestopslag op banden; voerketting, drinknippels aan rail met antimorsbak; eierenafvoer via automatische verzamelband (centrale gang) naar sorteerstation.

#### Kippenhok/loods U

Bouwjaar 2001, afmetingen 75x30 (2.250m<sup>2</sup>), waarvan de helft in gebruik als kippenstal en de helft als opslagloods (verpakkingsmateriaal), nokhoogte 9,8 meter. Hokinrichting voor 41.000 legkippen. Prefab beton met baksteenstrips en prefabbetonplaten scheidingswanden, geen isolatie, stalen spanten, asbestvrije golfplaten, dakisolatie, betonnen vloer, sectionaal deuren, tl-verlichting. Klimaatbeheersing via ventilatiekokers. Hokinrichting: Big Dutchman etagebatterijen 1998, 4 rijen van 2x6 etages en rijen van 2x5 etages; mestband met geforceerde mestdroging, via mestverzamelband afvoer naar mestloods; voerketting, drinknippels; eierenafvoer via automatische verzamelband (centrale gang) naar sorteerstation.

#### Scharrelkippenstal N (voormalige rundveestal)

Bouwjaar 1985, renovatie in 1996, afmetingen 84,6x16,35 (1.383m<sup>2</sup>), inhoud spoelwaterbassin 1.085m<sup>3</sup>. Hokinrichting voor 9.000 scharrelkippen. Bakstenen en kalkzandstenen muren, spouwmuurisolatie, verzinkte spanten, asbesthoudende golfplaten, dakisolatie, betonnen vloer, tl-verlichting. Klimaatbeheersing via nokventilatoren en 5 ventilatoren in kopgevel, verwarming via heteluchtkachel. Hokinrichting: automatische legnesten met kunststof en spaanplaten; verhoogde kunststofroosters met mestopslag op banden, mest blijft 15 maanden liggen; voerketting, drinktoeren; eierenafvoer via Mopack sorteerinstallatie met een capaciteit van 25.000 eieren. Sorteerruimte bij stal N(M): afmetingen 16,35x6 (98m<sup>2</sup>); baksteen met spouwmuurisolatie, plat dak met bitumineuze dakbedekking, dakisolatie, betonnen vloeren, tl-verlichting, eenvoudig keukenblok, geiser, Moba 50.

#### Eieropslag/sorteerruimte R

Bouwjaar 1998, afmetingen 27x8 en 23x8 (totaal 400m<sup>2</sup>); asbestgolfplaten, spouwmuur- en dakisolatie, betonnen vloeren deels betegeld, tl-verlichting, verwarming via heater; indeling: kantine voor chauffeurs, portaal, toilet, laadruimte (aan voorzijde gebouw is een laadput aanwezig), eieropslag. Net als voor opstal B, merken taxateurs op dat deze opstal slechts gedeeltelijk in het huidige exploitatieplan ligt. Taxateurs zijn van mening dat thans desalniettemin de gehele opstal moet worden gewaardeerd, een en ander vanuit het uitgangspunt dat de eigenaar, vergelijkbaar met de strekking van artikel 38 van de onteigeningswet, als verkoper de gemeente had kunnen dwingen de gehele opstal aan te kopen teneinde de ontwikkeling van het betreffende gedeelte van het exploitatieplangebied ter plaatse te kunnen realiseren.

#### Sorteerruimte/eierverwerking W/X

Bouwjaar 1998, afmetingen 15x29 en 8x29 (totaal 673m<sup>2</sup>); plat dak, geïsoleerd, betegelde vloeren, tl-verlichting, verwarming via heater. In deze ruimten staan een Moba 5000 eiersorteer- en inpakmachine evenals een eiproductenfabriek; alles geïnstalleerd medio 1999. De volgende installaties zijn aanwezig:

- Centrale verwarming Viessmann Paromat-Simplex uit 1999 met een capaciteit van 125 kwh en verdeelunit met pomp voor warm water
- Centraal hogedruk watersysteem
- Eibreker met volautomatische loader, capaciteit 45.000 eieren per uur
- Schalen blower unit
- Tanks voor CIP-installatie (clean in place), voorspoelen, loogspoelen, naspoelen, desinfectie
- Tank voor restproduct, 2.000 liter
- Koelsysteem met 3.000 kg ijswaterbak en schiller voor ijswater, op nachtstroom
- Koelunit voor productkoeling
- 5 opslagtanks rauw product, 2x 3.300 liter, 2 x 6.000 liter en 2.300 liter
- PLC unit, meest vergaande automatische besturing van gehele proces
- Pasteurisator en homogenisator, duurverhitter (10 minuten op 65 graden), capaciteit 3.000 liter per uur
- Sterieltank (buffer na pasteurisator) met ultrasoon niveaumeting
- Vulmachine voor kleinverpakking
- Inpandige koelcel (5x5 meter)

#### Mestloods P

Bouwjaar 1998, afmetingen 25x21 (525m<sup>2</sup>). Prefab betonnen wanden en stalen spanten, asbestvrije golfplaten, gewapend betonnen vloer. Met loader wordt mestloods regelmatig leeggehaald.

#### Opslagloods L

Bouwjaar 1980, afmetingen 25x10 (250m<sup>2</sup>). Open front, bakstenen en kalkzandstenen muren met spouwmuurisolatie, stalen spanten, asbestgolfplaten, dakisolatie, betonnen vloer, tl-verlichting, ingebouwde koelcel van ca. 25m<sup>3</sup>, onderkelderde (600m<sup>3</sup>).

#### Opslagloods K (bij Rietstraat 4A)

Bouwjaar 1974, renovatie in 1991, afmetingen 12x52 (624m<sup>2</sup>). Bakstenen en kalkzandstenen muren met spouwmuurisolatie, stalen spanten, asbestcementgolfplaten, dakisolatie, betonnen vloeren. Verhuurd aan derden als opslagruimte met eenvoudige keuken en toilet.

#### Opslagloods J (bij Rietstraat 4A)

Bouwjaar 1971, renovatie in 1995, afmetingen 15x44 (660m<sup>2</sup>). Bakstenen muren met spouwmuurisolatie, stalen spanten, asbestcementgolfplaten, dakisolatie, betonnen vloeren en automatische schuifpoort. In gebruik als fustopslag, tevens bevindt zich er de noodstroomvoorziening van stal U.

#### Ondergrond

Het bouwblok van Rietstaat 8 is groot ca. 25.000m<sup>2</sup>. Hiervan blijft ca. 5.000m<sup>2</sup> in eigendom bij Lemmers BV.

#### Diversen

- Tussen stal C en stal D ligt een ondergronds spoelwaterbassin van ca. 500m<sup>3</sup>
- Via een verbindingsgang aan de noordzijde van de stallen B tot en met F, S, T en U worden de eieren via een centrale verzamelband getransporteerd naar de eieropslag- en sorteerruimte (R en W). Oppervlakte ca. 225m<sup>2</sup>, plat dak met bitumineuze dakbedekking
- Erfverharding is deels uitgevoerd met asfalt en beton, oppervlakte ca. 5.470m<sup>2</sup> en deels uitgevoerd met gebroken asfalt en beton, oppervlakte ca. 1.500m<sup>2</sup>.
- Sleufsilos O (naast stal N) in gebruik als opslag, uitgevoerd met betonnen vloer en wanden van betonblokken. Afmetingen: 70x10 (700m<sup>2</sup>).

- Molenschot computergestuurde weegbrug uit 1982 met een weegvermogen van 40 ton.
- Erfbeplanting, afrastering met hekwerk incl. schuifpoort.

In het taxatierapport van Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters wordt voorts vanaf paragraaf 4.3 geschreven over milieuvergunningen en productierechten, quota en ook zaken als erfdienstbaarheden en andere (beperkt) zakelijke rechten en verontreiniging. De taxateurs hebben hiervan kennisgenomen, verwezen wordt dezerzijds naar het taxatierapport.

Door Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters wordt per waardepeildatum voor het geheel aan bouwblok en de bedrijfsgebouwen c.a. een waarde geschat van € 2.719.582,-. Het overige wordt als ruwe bouwgrond tegen een prijs van € 22,50 per vierkante meter geschat op € 550.418,-. Het geheel aan waarde voor het gekochte komt daarmee in het taxatierapport van Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters uit op een bedrag van € 3.270.000,-. Hierin is niet meegenomen de woning aan de Rietstraat 8, wel is stal A gewaardeerd. Behoudens de stallen G en H, komt het getaxeerde vastgoed qua opstallen dan naar de mening van de taxateurs overeen met hetgeen als vastgoedobject aan de adressen Rietstraat 4a en 8 in het huidige exploitatieplangebied is gelegen. Ook in die zin achten de taxateurs de taxatie door Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters dan ook bruikbaar voor wat betreft de objectomschrijvingen en overige vermeldingen, althans wanneer de taxateurs thans de opstallen G en H dus niet mee taxeren. Dat is hierna gebeurd. Wel moeten de taxateurs circa 3.000m<sup>2</sup> onbebouwde grond méér bij het object in hun taxatie betrekken (langs de Rietstraat), omdat die grond wél in het exploitatieplangebied is gelegen, maar buiten de taxatie door Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters is gelaten. Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters spreken er immers van dat van het agrarische bouwblok van 2.50.00 hectare circa 5.000m<sup>2</sup> uit de taxatie is gelaten en in eigendom gebleven bij de eigenaren. Van die 5.000m<sup>2</sup> ligt de voormelde 3.000m<sup>2</sup> (bij beste benadering) dus evenwel in het exploitatieplangebied en die oppervlakte moeten de taxateurs dan ook thans dus wel taxeren. Dat heeft hierna plaatsgevonden.

Overigens vinden de taxateurs de waardering(en) door Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters ook goed volgbaar, helder en qua bedragen niet reeds onjuist. De taxateurs hebben voorts geconstateerd dat op basis van de taxatie door Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters, inclusief het gedeelte over bijkomende onteigeningsvergoedingen (waarop de taxateurs hierna nog terug komen) uiteindelijk de transactie met Lemmers ook is gedaan.

In de overwegingen in het taxatierapport van Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters is over de onderhandelingen daarnaartoe ook uitvoerig verslag gegeven en op basis daarvan zijn de taxateurs van mening dat twee partijen, de gemeente Weert en Lemmers, uiterst goed bekend met het vastgoedobject en haar merites en na een lange periode van onderhandeling, elkaar vrijwillig hebben gevonden in voormelde bedragen en de transactie hebben gedaan. Dit, tezamen met haar eigen oordeel dat de taxatie door Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters van eind 2004 hen niet reeds onjuist is gebleken, heeft de taxateurs aanleiding gegeven comfort te voelen bij ook het overnemen van de bedragen uit het taxatierapport van Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters en zij hebben de bedragen menen te kunnen gebruiken ter bepaling van de waarde zoals die per 1 juli 2022 zou zijn geweest voor het gedeelte van het vastgoedobject wat thans in het exploitatieplangebied zou zijn gelegen, als ook voor wat betreft de soorten en hoogte van de door Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters geschatte schadebedragen voor herinvestering in gebouwen en in installaties en de overige door die taxateurs geschatte bijkomende onteigeningsschaden per de thans aan te houden waardepeildatum van 1 juli 2022.

Het geheel aan waarde en overige bijkomende onteigeningsschaden komt voor Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters, inclusief rentevergoeding en een vergoeding voor kosten van deskundige bijstand, uit op een bedrag van € 8.351.513,-. Voor taxateurs en in casu, moet dit bedrag nog worden geschoond voor de daarin begrepen waarde van de onbebouwde grond, die als ruwe bouwgrond is geschat op € 550.418,- en ook voor opstallen G en H, waarvan de taxateurs schatten dat die opstallen per waardepeildatum van 1 januari 2005 een waarde zouden hebben gehad van ongeveer € 100.000,-. Voorts schatten de taxateurs dat 3.000m<sup>2</sup> meer van het bouwblok direct langs de Rietstraat per 1 januari 2005 ongeveer eenzelfde waarde van € 100.000,- zou hebben vertegenwoordigd.

De taxateurs merken op dat, de overwegingen naar en schatting van de bijkomende onteigeningsvergoedingen overwegende, juist deze bijkomende vergoedingen niet of nauwelijks anders zouden zijn geweest als daarin de 3.000m<sup>2</sup> onbebouwde grond wel en de opstallen G en H niet waren mee-overwogen en getaxeerd door Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters. Er is in het taxatierapport door Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters immers geopteerd voor het uitgangspunt van aankoop van een vervangend bedrijf met woning en aanpassing daarvan. Dit maakt dat taxateurs per waardepeildatum van 1 januari 2005 een schadeloosstelling menen te moeten aanhouden van € 8.351.513,- minus € 550.418,- is € 7.801.095,-.

De taxateurs hebben gemeend voor de raming van de inbrengwaarde per 1 juli 2022 niet zelfstandig een waarde- en schadebepaling te moeten opzetten op basis van de vele parameters zoals die in het taxatierapport door Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters zijn genoemd en gebruikt. Een pluimvee- en eierverwerkingsbedrijf zoals dat was gevestigd aan de Rietstraat 4A en 8 (en 25) zou thans immers niet meer in haar toenmalige vorm worden geëxploiteerd, noch (ver)nieuw(d) gebouwd. De regelgeving voor dergelijke bedrijven en de wijze van exploitatie van dergelijke bedrijven is per 1 juli 2022 immers anders dan per 1 januari 2005. Omdat naar de mening van de taxateurs moet worden uitgegaan van het vastgoedobject zoals dat tot in 2005 nog bestond, maar wat inmiddels is gesloopt en waarvoor thans de inbrengwaarde moet worden geraamd als kostenpost van verwerving waarmee de gemeente fictief en per 1 juli 2022 te maken zou hebben gekregen, staat het hen voor dat de gecorrigeerde taxatie door Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters het beste via indexering naar de waardepeildatum van 1 juli 2022 kan worden beschouwd. Omdat het hier gaat over waarde zowel als schadevergoedingen voor diverse kostenposten, menen taxateurs dat dienaangaande aansluiting kan worden gezocht bij de marktindexcijfers van de NVM voor de Regio Midden Limburg. De taxateurs merken op dat als uitgangspunt is gehanteerd dat (fictieve) tussentijdse wijzigingen in de bedrijfsvoering, het gebruik maken van en de fysieke toestand van de opstallen c.a. zich niet zouden hebben voorgedaan. Alleen dan kan immers aangesloten worden op hetgeen is vermeld in het taxatierapport van Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters en dat hebben de taxateurs gedaan.

Taxateurs hebben de genoemde index beschouwd vanaf 1 januari 2005 tot 1 juli 2022 en deze indexering komt uit op een toename met zo'n 35%. Omdat het te gebruiken groei-indexcijfer, anders dan de genoemde 35%, echter moet zien op transactieprijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen en schadevergoedingen op onteigeningsbasis, zijn de taxateurs van mening dat op 1 juli 2022 ten opzichte van 1 januari 2005 voor dat soort vastgoed en dergelijke schadevergoedingen een groei moet worden aangehouden van afgerond zo'n 27,5%.

De waarde voor het (voorheen) bebouwde vastgoed met bijbehorende (onder)grond en de bijkomende onteigeningsvergoedingen uit het taxatierapport van Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters ad € 7.801.095,- zijn door de taxateurs, geïndexeerd en afgerond, dan geraamd op € 10.000.000,-. Hiervan betreft circa (en afgerond) € 3.450.000,- de waarde van de opstallen en bijbehorende (onder)grond en circa € 6.550.000,- aan bijkomende onteigeningsvergoedingen.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond wordt aangehouden, zoals de taxateurs in dit rapport doen, van € 50,- per vierkante meter, dan volgt dat de taxateurs van mening zijn dat het vastgoedobject in het gebruik méér waard was dan de betrokken vierkante meters met de genoemde prijs voor ruwe bouwgrond. Het bedrijf met (onder)grond ontleent zijn inbrengwaarde dan dus aan de gebruikswaarde op basis van onteigeningsschadeloosstelling ad € 10.000.000,-. Opgemerkt wordt nog, dat de taxatie en de transactie zagen op een groter areaal grond dan hiervoor weergegeven, dat ook in het exploitatieplangebied is gelegen. Het betreft een oppervlakte van 2.52.49 ha die ook onderdeel uitmaakte van het taxatieobject, maar dat buiten de raming van de gebruikswaarde is gelaten, omdat het onbebouwde grond betrof die als complexwaarde een hogere waarde is toegekend. Het gaat daarmee om een bedrag ad € 1.262.450,-, dat niet in de vorenstaande begroting is opgenomen, maar uiteraard, als ruwe bouwgrond tegen de complexwaarde ad € 50,- per vierkante meter, wel in het als bijlage aan dit rapport gehechte waarderingsoverzicht.



Samenvattend geeft dit het volgende overzicht voor de inbrengwaarde van dit Opstalnummer 11. Verwezen wordt dienaangaande ook naar het als bijlage aan dit rapport opgenomen Waarderingsoverzicht.

| nummer<br>eigendom         | Kadastraal perceel | Opstalnr. | Complex      | oppervlak<br>opstal + grond<br>bij opstal | Waarde opstellen<br>met grond<br>(Bro 6.2.3.b) | Waarde ruwe<br>bouwgrond<br>(Bro 6.2.3.a) | Vrijmaken<br>persoonlijke<br>rechten CS<br>(Bro 6.2.3.c) | bijkomende<br>schadeloostelling | sloop<br>(Bro 6.2.3.d) | Totaal              |
|----------------------------|--------------------|-----------|--------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------|
| 13.1                       | WEE01W 01008G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 1.148                                     | € 82.087                                       | € 30.038                                  | € -                                                      | € 155.846                       | € 5.181                | € 273.151           |
| 13.1                       | WEE01W 01201G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 25.122                                    | € 1.796.325                                    | € 657.325                                 | € -                                                      | € 3.410.415                     | € 113.368              | € 5.977.433         |
| 13.8                       | WEE01W 00765G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 5                                         | € 358                                          | € 131                                     | € -                                                      | € 679                           | € 23                   | € 1.190             |
| 134.2                      | WEE01W 00787G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 1.272                                     | € 90.953                                       | € 33.282                                  | € -                                                      | € 172.679                       | € 5.740                | € 302.655           |
| 135                        | WEE01W 00544G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 594                                       | € 42.473                                       | € 15.542                                  | € -                                                      | € 80.638                        | € 2.681                | € 141.334           |
| 136                        | WEE01W 00545G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 617                                       | € 44.118                                       | € 16.144                                  | € -                                                      | € 83.760                        | € 2.784                | € 146.807           |
| 137                        | WEE01W 00697G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 255                                       | € 18.234                                       | € 6.672                                   | € -                                                      | € 34.617                        | € 1.151                | € 60.674            |
| 138                        | WEE01W 00696G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 236                                       | € 16.875                                       | € 6.175                                   | € -                                                      | € 32.038                        | € 1.065                | € 56.153            |
| 139                        | WEE01W 00695G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 241                                       | € 17.232                                       | € 6.306                                   | € -                                                      | € 32.717                        | € 1.088                | € 57.343            |
| 141                        | WEE01W 00693G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 250                                       | € 17.876                                       | € 6.541                                   | € -                                                      | € 33.939                        | € 1.128                | € 59.484            |
| 142                        | WEE01W 00692G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 253                                       | € 18.091                                       | € 6.620                                   | € -                                                      | € 34.346                        | € 1.142                | € 60.198            |
| 144                        | WEE01W 00537G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 392                                       | € 28.030                                       | € 10.257                                  | € -                                                      | € 53.216                        | € 1.769                | € 93.271            |
| 148                        | WEE01W 00687G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 195                                       | € 13.943                                       | € 5.102                                   | € -                                                      | € 26.472                        | € 880                  | € 46.398            |
| 151                        | WEE01W 00689G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 115                                       | € 8.223                                        | € 3.009                                   | € -                                                      | € 15.612                        | € 519                  | € 27.363            |
| 154                        | WEE01W 00532G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 364                                       | € 26.027                                       | € 9.524                                   | € -                                                      | € 49.414                        | € 1.643                | € 86.609            |
| 155                        | WEE01W 00779G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 273                                       | € 19.521                                       | € 7.143                                   | € -                                                      | € 37.061                        | € 1.232                | € 64.957            |
| 156                        | WEE01W 00777G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 281                                       | € 20.093                                       | € 7.352                                   | € -                                                      | € 38.147                        | € 1.268                | € 66.860            |
| 157                        | WEE01W 00776G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 281                                       | € 20.093                                       | € 7.352                                   | € -                                                      | € 38.147                        | € 1.268                | € 66.860            |
| 158                        | WEE01W 00778G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 281                                       | € 20.093                                       | € 7.352                                   | € -                                                      | € 38.147                        | € 1.268                | € 66.860            |
| 159                        | WEE01W 00636G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 258                                       | € 18.448                                       | € 6.751                                   | € -                                                      | € 35.025                        | € 1.164                | € 61.388            |
| 159                        | WEE01W 01051G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 60                                        | € 4.290                                        | € 1.570                                   | € -                                                      | € 8.145                         | € 271                  | € 14.276            |
| 161                        | WEE01W 00634G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 214                                       | € 15.302                                       | € 5.599                                   | € -                                                      | € 29.051                        | € 966                  | € 50.918            |
| 164                        | WEE01W 00523G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 820                                       | € 58.633                                       | € 21.456                                  | € -                                                      | € 111.318                       | € 3.700                | € 195.108           |
| 164                        | WEE01W 01049G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 46                                        | € 3.289                                        | € 1.204                                   | € -                                                      | € 6.245                         | € 208                  | € 10.945            |
| 171                        | WEE01W 00492G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 90                                        | € 6.435                                        | € 2.355                                   | € -                                                      | € 12.218                        | € 406                  | € 21.414            |
| 171                        | WEE01W 00492G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 695                                       | € 49.695                                       | € 18.185                                  | € -                                                      | € 94.349                        | € 3.136                | € 165.366           |
| 172                        | WEE01W 00493G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 819                                       | € 58.562                                       | € 21.429                                  | € -                                                      | € 111.183                       | € 3.696                | € 194.870           |
| 174                        | WEE01W 00540G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 718                                       | € 51.340                                       | € 18.787                                  | € -                                                      | € 97.471                        | € 3.240                | € 170.838           |
| 175                        | WEE01W 00543G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 541                                       | € 38.684                                       | € 14.155                                  | € -                                                      | € 73.443                        | € 2.441                | € 128.723           |
| 177                        | WEE01W 01116G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 9                                         | € 644                                          | € 235                                     | € -                                                      | € 1.222                         | € 41                   | € 2.141             |
| 177                        | WEE01W 01117G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 1.003                                     | € 71.719                                       | € 26.244                                  | € -                                                      | € 136.161                       | € 4.526                | € 238.650           |
| 258                        | WEE01W 00804G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 333                                       | € 23.811                                       | € 8.713                                   | € -                                                      | € 45.206                        | € 1.503                | € 79.233            |
| 260                        | WEE01W 00875G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 111                                       | € 7.937                                        | € 2.904                                   | € -                                                      | € 15.069                        | € 501                  | € 26.411            |
| 275                        | WEE01W 01019G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 15                                        | € 1.073                                        | € 392                                     | € -                                                      | € 2.036                         | € 68                   | € 3.569             |
| 276                        | WEE01W 01018G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 35                                        | € 2.503                                        | € 916                                     | € -                                                      | € 4.751                         | € 158                  | € 8.328             |
| 278                        | WEE01W 01216G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 439                                       | € 31.390                                       | € 11.487                                  | € -                                                      | € 59.596                        | € 1.981                | € 104.454           |
| 279                        | WEE01W 01215G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 393                                       | € 28.101                                       | € 10.283                                  | € -                                                      | € 53.351                        | € 1.773                | € 93.509            |
| 284                        | WEE01W 01026G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 368                                       | € 26.313                                       | € 9.629                                   | € -                                                      | € 49.958                        | € 1.661                | € 87.561            |
| 285                        | WEE01W 01027G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 345                                       | € 24.669                                       | € 9.027                                   | € -                                                      | € 46.835                        | € 1.557                | € 82.088            |
| 294                        | WEE01W 00633G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 49                                        | € 3.504                                        | € 1.282                                   | € -                                                      | € 6.652                         | € 221                  | € 11.659            |
| 318                        | WEE01W 00685G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 227                                       | € 16.231                                       | € 5.940                                   | € -                                                      | € 30.816                        | € 1.024                | € 54.012            |
| 319                        | WEE01W 00686G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 115                                       | € 8.223                                        | € 3.009                                   | € -                                                      | € 15.612                        | € 519                  | € 27.363            |
| 320                        | WEE01W 00698G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 68                                        | € 4.862                                        | € 1.779                                   | € -                                                      | € 9.231                         | € 307                  | € 16.180            |
| 321                        | WEE01W 00688G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 195                                       | € 13.943                                       | € 5.102                                   | € -                                                      | € 26.472                        | € 880                  | € 46.398            |
| 322                        | WEE01W 00690G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 120                                       | € 8.580                                        | € 3.140                                   | € -                                                      | € 16.290                        | € 542                  | € 28.552            |
| 323                        | WEE01W 00691G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 270                                       | € 19.306                                       | € 7.065                                   | € -                                                      | € 36.654                        | € 1.218                | € 64.243            |
| 324                        | WEE01W 00635G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 127                                       | € 9.081                                        | € 3.323                                   | € -                                                      | € 17.241                        | € 573                  | € 30.218            |
| 326                        | WEE01W 00525G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 863                                       | € 61.708                                       | € 22.581                                  | € -                                                      | € 117.156                       | € 3.894                | € 205.339           |
| 327                        | WEE01W 01048G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 812                                       | € 58.061                                       | € 21.246                                  | € -                                                      | € 110.232                       | € 3.664                | € 193.204           |
| 328                        | WEE01W 00542G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 530                                       | € 37.897                                       | € 13.868                                  | € -                                                      | € 71.950                        | € 2.392                | € 126.106           |
| 329                        | WEE01W 00764G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 935                                       | € 66.856                                       | € 24.465                                  | € -                                                      | € 126.930                       | € 4.219                | € 222.470           |
| 342                        | WEE01W 01114G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 9                                         | € 644                                          | € 235                                     | € -                                                      | € 1.222                         | € 41                   | € 2.141             |
| 342                        | WEE01W 01115G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 966                                       | € 69.073                                       | € 25.276                                  | € -                                                      | € 131.138                       | € 4.359                | € 229.846           |
| 379                        | WEE01W 00522G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 1.089                                     | € 77.868                                       | € 28.494                                  | € -                                                      | € 147.836                       | € 4.914                | € 259.113           |
| 383                        | WEE01W 00694G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 247                                       | € 17.662                                       | € 6.463                                   | € -                                                      | € 33.531                        | € 1.115                | € 58.770            |
| 384                        | WEE01W 00541G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 848                                       | € 60.635                                       | € 22.188                                  | € -                                                      | € 115.119                       | € 3.827                | € 201.770           |
| 388                        | WEE01W 00803G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 265                                       | € 18.949                                       | € 6.934                                   | € -                                                      | € 35.975                        | € 1.196                | € 63.053            |
| 393                        | WEE01W 01050G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 364                                       | € 26.027                                       | € 9.524                                   | € -                                                      | € 49.414                        | € 1.643                | € 86.609            |
| 394                        | WEE01W 00528G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 520                                       | € 37.182                                       | € 13.606                                  | € -                                                      | € 70.592                        | € 2.347                | € 123.727           |
| 394                        | WEE01W 00836G0000  | 11        | Rietstraat 8 | 143                                       | € 10.225                                       | € 3.742                                   | € -                                                      | € 19.413                        | € 645                  | € 34.025            |
| <b>TOTAAL Rietstraat 8</b> |                    |           |              | <b>48.249</b>                             | <b>€ 3.450.000</b>                             | <b>€ 1.262.450</b>                        | <b>€ -</b>                                               | <b>€ 6.550.000</b>              | <b>€ 217.733</b>       | <b>€ 11.480.183</b> |

## 12. Trafohuisje (gesloopt) aan de Hushoverweg 84

Dit betreft een trafohuisje aan de Hushoverweg 84 en gelegen op het kadastrale perceel Weert, sectie C nummer 2896. Het kadastrale nummer is ten opzichte van 2009 niet omgenummerd. Net als in het plan uit 2009, is thans het gehele kadastrale perceel in het exploitatieplangebied gelegen.

In het taxatierapport uit 2009 is het trafohuisje als post Pro Memorie gewaardeerd, doch niet omschreven. In het taxatierapport uit 2016 is dit ook niet gebeurd. Wel hebben de taxateurs een foto gekregen via de gemeente. Uit nameting is de taxateurs voorts gebleken dat het huisje een oppervlakte had van ongeveer 12m<sup>2</sup>.



De waarde van het huisje met daarbij de ondergrond, wordt door de taxateurs geschat op nagenoeg nihil. De taxateurs merken daarbij op dat voor dergelijke objecten nauwelijks een markt bestaat, omdat dergelijke objecten slechts zeldzaam op zichzelf te koop zullen worden aangeboden, dan wel verkocht en voorts dat zij ervan uitgaan dat, indien noodzakelijk voor het elektriciteitsnetwerk, het huisje kan worden verplaatst dan wel elders opnieuw geplaatst, terwijl de kosten daarvan alsdan elders in de exploitatiebegroting worden opgenomen dan via de inbrengwaarde.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond wordt aangehouden, zoals de taxateurs in dit rapport doen, van € 50,- per vierkante meter, dan volgt dat de taxateurs van mening zijn dat de schuur als opstal met ondergrond in het huidige gebruik minder waard is dan de betrokken vierkante meters met de genoemde prijs voor ruwe bouwgrond. Deze opstal met ondergrond ontleent zijn waarde dan dus aan de complexwaarde.

In 2009 en ook thans nog betreft dit taxatieobject (Opstalnummer 12) het kadastrale perceel C 2896. De totale oppervlakte daarvan is 33m<sup>2</sup> waarvan 33m<sup>2</sup> is bebouwd of is toegerekend aan de bebouwing. Die gronden en bebouwing zijn, zoals vorenstaand is aangegeven, gewaardeerd tegen een complexwaarde van € 50,- per vierkante meter.

Samenvattend geeft dit het volgende overzicht voor de inbrengwaarde van dit opstalnummer. Verwezen wordt dienaangaande ook naar het als bijlage aan dit rapport opgenomen Waarderingsoverzicht.

| nummer<br>eigendom | Kadastraal perceel | Opstalnr. | Complex                  | oppervlak<br>opstal + grond<br>bij opstal | Waarde opstellen<br>met grond<br>(Bro 6.2.3.b) | Waarde ruwe<br>bouwgrond<br>(Bro 6.2.3.a) | Vrijmaken<br>persoonlijke<br>rechten CS<br>(Bro 6.2.3.c) | bijkomende<br>schadeloostelling | sloop<br>(Bro 6.2.3.d) | Totaal  |
|--------------------|--------------------|-----------|--------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|---------|
| 291.1              | WEE01C 02896G0000  | 12        | Trafohuis Ringbaan Noord | 33                                        | € -                                            | € 1.650                                   | € -                                                      | € -                             | € 2.000                | € 3.650 |





### A. **Schuur (gesloopt) aan de Hushoverweg 120**

Het gaat hier om een (kippen)schuur, voorheen gelegen aan de Hushoverweg 120 en op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W nummer 498 (inmiddels omgenummerd). Op de onderstaande luchtfoto's is de (locatie van de voormalige) schuur met rode cirkel, respectievelijk een rode pijl geduid.



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009



Bron: Luchtfoto van de gemeente (luchtfoto 2003 met kadastrale ondergrond 2009)

In het taxatierapport uit 2009 is de schuur genoemd, gewaardeerd en de afmeting ervan is weergegeven. In het taxatierapport uit 2016 is dit niet gebeurd. Verdere (object)informatie ontbreekt de taxateurs voorts en naar aanleiding daarvan zijn de taxateurs van mening dat zij de schuur als opstal thans niet meer kunnen taxeren, dat wil zeggen in gebruikswaarde ten opzichte van de door de taxateurs geschatte complexwaarde zoals die volgens hen moet worden aangehouden per waardepeildatum van 1 juli 2022 voor onbebouwde grond ad € 50,- per vierkante meter.

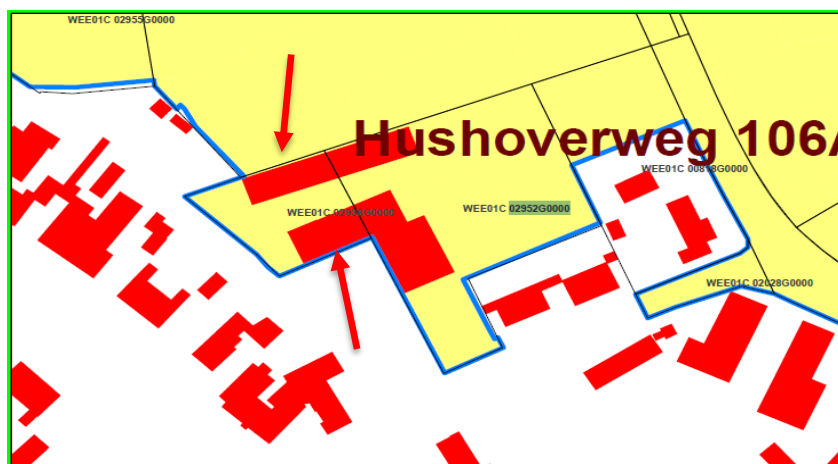


**B. Bedrijfshallen (gesloopt) bij Hushoverweg 106a (deel 1, zie ook C hierna)**

Het gaat hier om twee loodsen/werkplaatsen, voorheen gelegen aan de Hushoverweg 106a en gedeeltelijk op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W nummer 2938 (inmiddels omgenummerd). Op de onderstaande luchtfoto en kaart zijn de (locatie van de voormalige) loodsen/werkplaatsen met rode pijlen geduid.



Bron: Luchtfoto van de gemeente (luchtfoto 2003 met kadastrale ondergrond 2009)



Bron: Kaart van de gemeente (feitelijke situatie 2009 met kadastrale ondergrond 2009)

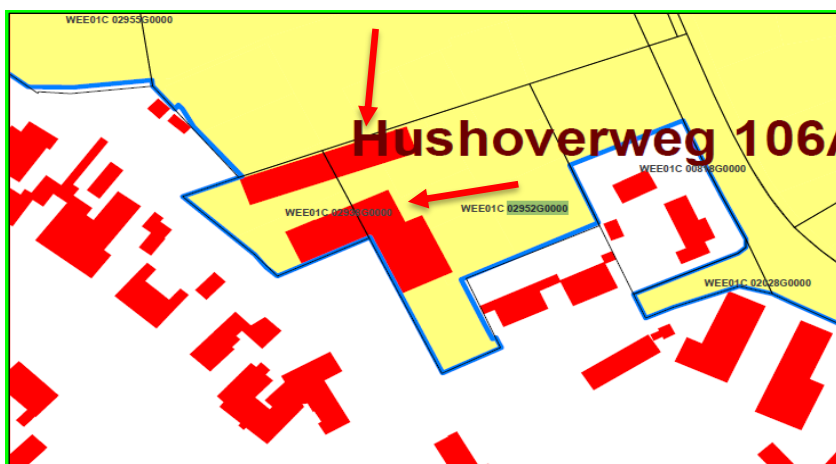
In het taxatierapport uit 2009 zijn de loodsen/werkplaatsen genoemd en gewaardeerd. In het taxatierapport uit 2016 is dit niet gebeurd. Verdere (object)informatie ontbreekt de taxateurs voorts en naar aanleiding daarvan zijn de taxateurs van mening dat zij de loodsen/werkplaatsen als opstal thans niet meer kunnen taxeren, dat wil zeggen in gebruikswaarde ten opzichte van de door de taxateurs geschatte complexwaarde zoals die volgens hen moet worden aangehouden per waardepeildatum van 1 juli 2022 voor onbebouwde grond ad € 50,- per vierkante meter.

**C. Bedrijfshallen (gesloopt) bij Hushoverweg 106a (deel 2 zie ook B hiervoor)**

Het gaat hier om twee loodsen/werkplaatsen, voorheen gelegen aan de Hushoverweg 106a en gedeeltelijk op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W nummer 2952 (inmiddels omgenummerd). Op de onderstaande luchtfoto en kaart zijn de (locatie van de voormalige) loodsen/werkplaatsen met rode pijlen geduid.



Bron: Luchtfoto van de gemeente (luchtfoto 2003 met kadastrale ondergrond 2009)

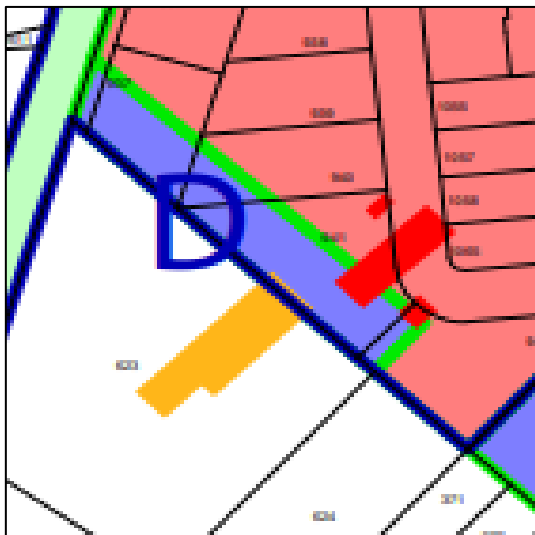


Bron: Kaart van de gemeente (feitelijke situatie 2009 met kadastrale ondergrond 2009)

In het taxatierapport uit 2009 zijn de loodsen/werkplaatsen genoemd en gewaardeerd. In het taxatierapport uit 2016 is dit niet gebeurd. Verdere (object)informatie ontbreekt de taxateurs voorts en naar aanleiding daarvan zijn de taxateurs van mening dat zij de loodsen/werkplaatsen als opstal thans niet meer kunnen taxeren, dat wil zeggen in gebruikswaarde ten opzichte van de door de taxateurs geschatte complexwaarde zoals die volgens hen moet worden aangehouden per waardepeildatum van 1 juli 2022 voor onbebouwde grond ad € 50,- per vierkante meter.

#### D. Een stal aan de Hushoverweg 90

Het gaat hier om een stal, voorheen gelegen aan de Hushoverweg 90 en op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W nummer 354 (inmiddels omgenummerd). Op de onderstaande kaart is de (locatie van de voormalige) stal voorzien van een oranje kleur..

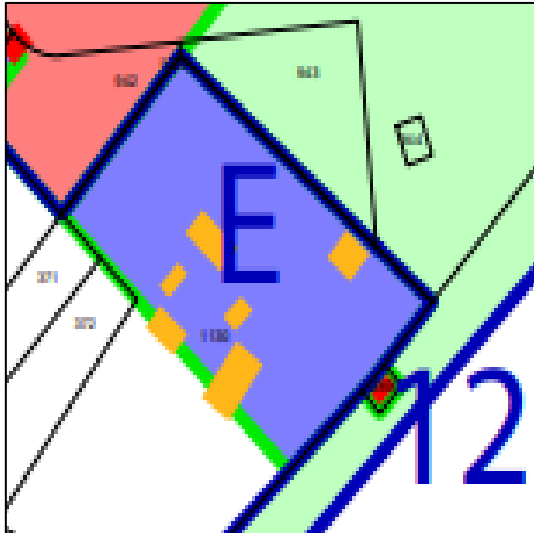


Bron: Kaart van de gemeente (feitelijke situatie 2009 met kadastrale ondergrond per 1-7-2022)

In het taxatierapport uit 2009 is de stal genoemd en gewaardeerd. In het taxatierapport uit 2016 is dit niet gebeurd. Verdere (object)informatie ontbreekt de taxateurs echter en naar aanleiding daarvan zijn de taxateurs van mening dat zij de stal als opstal thans niet meer kunnen taxeren, dat wil zeggen in gebruikswaarde ten opzichte van de door de taxateurs geschatte complexwaarde zoals die volgens hen moet worden aangehouden per waardepeildatum van 1 juli 2022 voor onbebouwde grond ad € 50,- per vierkante meter.

**E. Diverse schuren aan de Hushoverweg 84**

Het gaat hier om een aantal schuren, voorheen gelegen aan de Hushoverweg 84 en op het perceel, voorheen kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W nummer 425, thans W 1130. Op de onderstaande kaart zijn de (locatie van de voormalige) stallen met oranje kleur aangegeven.



Bron: Kaart van de gemeente (feitelijke situatie 2009 met kadastrale ondergrond per 1-7-2022)

De schuren liggen thans buiten het exploitatieplangebied en zijn daarom door de taxateurs niet gewaardeerd.

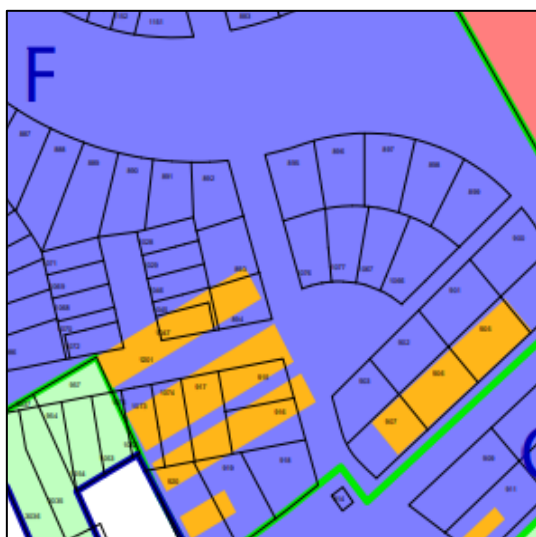


#### F. Stallen (gesloopt) aan de Maassenweg 31

Het gaat hier om een aantal schuren, voorheen gelegen aan de Maassenweg 31 en op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W de nummers 422 en 423 en sectie C nummer 2920 (inmiddels allemaal omgenummerd). Op de onderstaande luchtfoto en kaart zijn de (locatie van de voormalige) stallen weergegeven.



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009



Bron: Kaart van de gemeente (feitelijke situatie 2009 met kadastrale ondergrond per 1-7-2022)

In het taxatierapport uit 2009 zijn de stallen genoemd en gewaardeerd. In het taxatierapport uit 2016 is dit niet gebeurd. Verdere (object)informatie ontbreekt de taxateurs voorts en naar aanleiding daarvan zijn de taxateurs van mening dat zij de schuren als opstallen thans niet meer kunnen taxeren, dat wil zeggen in gebruikswaarde ten opzichte van de door de taxateurs geschatte complexwaarde zoals die volgens hen moet worden aangehouden per waardepeildatum van 1 juli 2022 voor onbebouwde grond ad € 50,- per vierkante meter.

### G. **Schuur (gesloopt) aan de Maassenweg 37**

Het gaat hier om een schuur, voorheen gelegen aan de Maassenweg 37 en op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W nummer 25 (inmiddels omgenummerd). Op de onderstaande luchtfoto en kaart is de (locatie van de voormalige) schuur weergegeven.



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009



Bron: Kaart van de gemeente (feitelijke situatie 2009 met kadastrale ondergrond per 1-7-2022)

In het taxatierapport uit 2009 is de schuur genoemd en gewaardeerd. In het taxatierapport uit 2016 is dit niet gebeurd. Verdere (object)informatie ontbreekt de taxateurs voorts en naar aanleiding daarvan zijn de taxateurs van mening dat zij de schuur als opstal thans niet meer kunnen taxeren, dat wil zeggen in gebruikswaarde ten opzichte van de door de taxateurs geschatte complexwaarde zoals die volgens hen moet worden aangehouden per waardepeildatum van 1 juli 2022 voor onbebouwde grond ad € 50,- per vierkante meter.

**H. Schuur (nog aanwezig) naast Rietstraat 16**

Het gaat hier om een schuur, gelegen naast de woning aan de Rietweg 16 en op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W nummer 47. In het taxatierapport uit 2009 is de schuur gewaardeerd en omschreven (inclusief afmetingen), in het taxatierapport uit 2016 is dit niet gebeurd. De schuur is thans buiten het exploitatieplangebied gelegen en is daarom door de taxateurs niet gewaardeerd.

# I. **Schuur (nog aanwezig) achter de Laarderweg 47**

Het gaat hier om een schuur, gelegen achter het object aan de Laarderweg 47 en op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W nummer 408 (inmiddels W 12010). Op de onderstaande luchtfoto en kaart is de (locatie van de) schuur weergegeven.



Bron: Foto bij het taxatierapport uit 2009

In het taxatierapport uit 2009 is de schuur genoemd en gewaardeerd. In het taxatierapport uit 2016 is dit niet gebeurd. Verdere (object)informatie ontbreekt de taxateurs voorts en zonder de omliggende eigendom te betreden, kan de schuur door de taxateurs niet worden bezichtigd. Naar aanleiding daarvan zijn de taxateurs van mening dat zij de schuur als opstal thans niet kunnen taxeren, dat wil zeggen in gebruikswaarde ten opzichte van de door de taxateurs geschatte complexwaarde zoals die volgens hen moet worden aangehouden per waardepeildatum van 1 juli 2022 voor onbebouwde grond ad € 50,- per vierkante meter.



**J. Woning (nog aanwezig) aan de Laarderweg 35**

Het gaat hier om een woning, gelegen aan de Laarderweg 35 en op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W nummer 406. In het taxatierapport uit 2009 is de woning gewaardeerd en omschreven (inclusief afmetingen), in het taxatierapport uit 2016 is dit niet gebeurd. De woning is thans buiten het exploitatieplangebied gelegen en is daarom door de taxateurs niet gewaardeerd.

### 3. Gronden inzake voorzieningen buiten het exploitatieplangebied

Buiten het bestemmingsplan- en exploitatieplangebied liggen in casu gronden waarop nieuwe voorzieningen zullen worden, c.q. in het verleden zijn gerealiseerd, allemaal vanwege het plan Laarveld. Dit betreft de volgende zes zogenoemde buitenplanse voorzieningen, waarvan de oppervlakten overigens zijn opgenomen in het als bijlage aan dit rapport gehechte Waarderingsoverzicht.

#### a. De aansluiting van de Rietstraat op de Eindhovenseweg (reeds gerealiseerd)

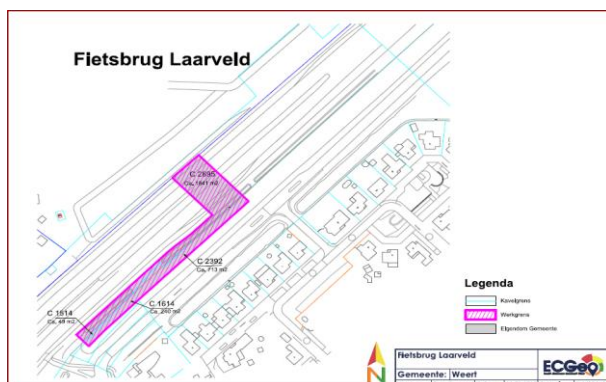
Deze voorziening betreft de reconstructie van de bestaande aansluiting van de Hushoverweg/Rietstraat op de Eindhovenseweg, inclusief het realiseren van een gelijkvloerse oversteek voor fietsers. De werkzaamheden omvatten onder andere bodemsanering, rioleringswerkzaamheden en het aanbrengen van wegverharding, verkeersregelinstantaties, markeringen, bewegwijzering en openbare verlichting. Het doel is de verbetering van de ontsluiting van de wijken Laarveld en Boshoven op de Eindhovenseweg in verband met de toename van de hoeveelheid verkeer door de ontwikkeling van Laarveld en ook (inclusief) het verkeersveilig maken van de oversteek van de Eindhovenseweg voor langzaam verkeer. De planologische basis waarop deze voorziening is aangebracht, is de bestemming 'Verkeer' uit de bestemmingsplannen "Weert-Noord en Graswinkel 2010" en "Laar-Hushoven 2010". Voor het realiseren van deze voorziening is geen afzonderlijk planologisch besluit nodig geweest.



Tekening van de gemeente Weert d.d. 23 januari 2020

#### b. Fietsbrug Laarveld (reeds gerealiseerd)

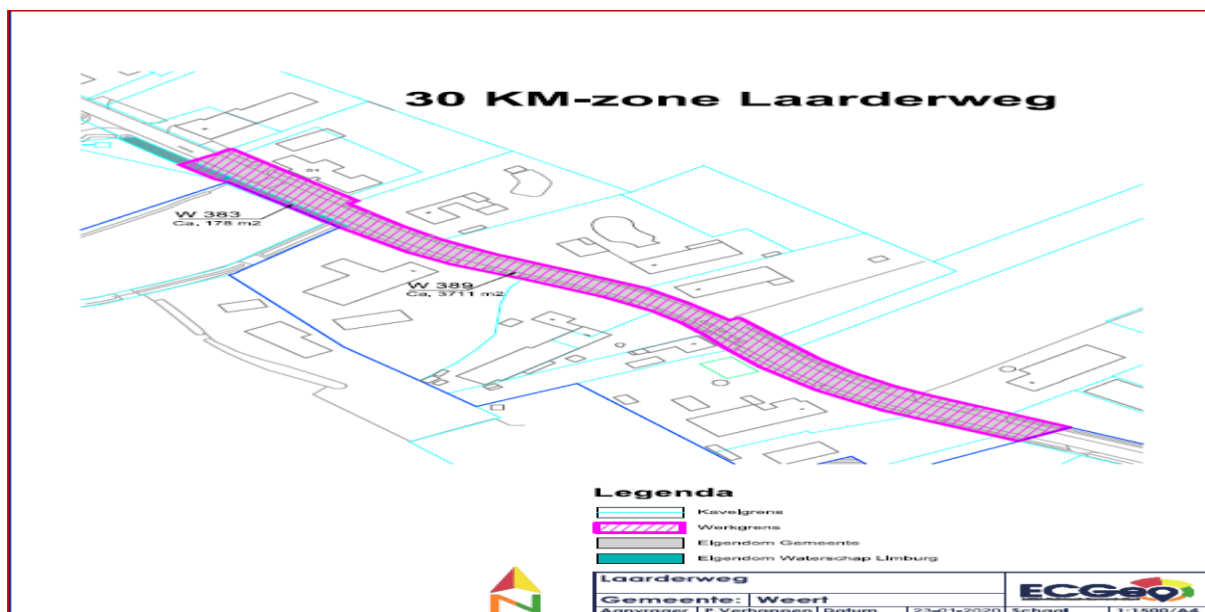
Deze voorziening betreft de bouw van een fietsbrug, de aanleg van grondlichamen ten behoeve van hellingbanen/fiets-voetpaden en het aanbrengen van verhardingen, een grondkerende constructie, afschermende voorzieningen en openbare verlichting. Het doel is een fietsbrug te realiseren om Laarveld (en de bestaande woningen in de wijk Laar) op veilige wijze te verbinden met het centrum en de wijk Molenakker. Omgekeerd zal dit viaduct daarbij ook dienst doen om de bestaande stad te verbinden met het groene achterland en de Weerter bossen. De fietsbrug draagt bovendien bij aan het stimuleren van het gebruik van de fiets. De planologische basis waarop deze voorziening is aangebracht, is de bestemming 'Verkeer' uit de bestemmingsplannen "Weert-Noord en Graswinkel 2010" en "Buitengebied 2011, 1<sup>e</sup> herziening". Voor het realiseren van deze voorziening was geen afzonderlijk planologisch besluit nodig.



Tekening van de gemeente Weert d.d. 3 maart 2020

c. 30 kilometer-zone Laarderweg (reeds gerealiseerd)

Deze voorziening betreft het aanbrengen van verkeersplateaus, wegverharding en markeringen, het herstraten van bestaande inritten en het versmallen, de aanleg van een voetpad en fiets-suggestiestroken van de rijbaan. Het doel is om de verkeersveiligheid op de Laarderweg te bevorderen. Door de realisatie van het plan Laarveld neemt de verkeersintensiteit op de Laarderweg toe en daarmee ontstaat de noodzaak om op de Laarderweg een regiem in te stellen van 30 kilometer per uur. De planologische basis waarop deze voorziening is aangebracht, is de bestemming 'Verkeer' uit het bestemmingsplan "Laar-Hushoven 2010". Voor het realiseren van deze voorziening is geen afzonderlijk planologisch besluit nodig geweest.



Tekening van de gemeente Weert d.d. 23 januari 2020

d. Aansluiting Ringbaan-Noord/Laarderweg (reeds gerealiseerd)

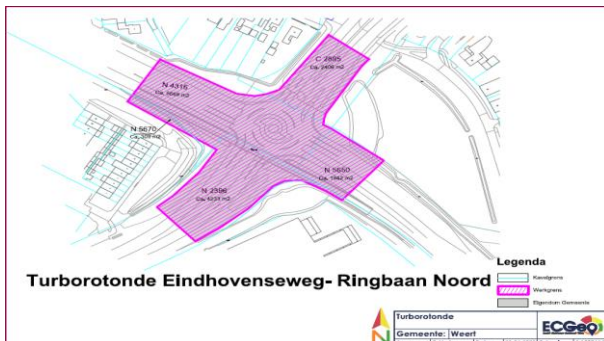
Deze voorziening betreft de reconstructie van de bestaande aansluiting van de Laarderweg op de Ringbaan-Noord. De werkzaamheden omvatten onder andere het aanbrengen van wegverhardingen, het vervangen van verkeersregelininstallaties en het aanbrengen van markeringen, bewegwijzering en openbare verlichting. Het doel is verbetering van de ontsluiting van de Laarderweg op de Ringbaan-Noord, om zodoende de verkeerstoename ten gevolge van het plan Laarveld te kunnen verwerken. Voor het verbeteren van de doorstroming op de Ringbaan-Noord, waarbij dit kruispunt onderdeel is van een groene zone, zijn meerdere kruispunten aan elkaar gekoppeld. De planologische basis waarop deze voorziening is aangebracht, is de bestemming 'Verkeer' uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2011, 1<sup>e</sup> herziening". Voor het realiseren van deze voorziening is geen afzonderlijk planologisch besluit nodig geweest.



Tekening van de gemeente Weert d.d. 23 januari 2020

e. Turborotonde Eindhovenseweg - Ringbaan-Noord (reeds gerealiseerd)

Deze voorziening betreft de reconstructie van het kruispunt Eindhovenseweg met de Ringbaan-Noord. De werkzaamheden omvatten onder andere de aanleg van een fietstunnel, rioleringswerkzaamheden en het aanbrengen van wegverhardingen inclusief aanleg van een dubbelstrooksrotonde, markeringen, groen, bewegwijzering en openbare verlichting. Het doel is het oplossen van een verkeersknelpunt en het verbeteren van de doorstroming op de Ringbaan-Noord, het verbeteren van de ontsluiting van en naar het centrum, het creëren van een verkeersveilige oversteek tussen de wijk Boshoven en het centrum voor langzaam verkeer en het aanpassen van de oversteek tussen Hushoven/Laarveld en het centrum voor langzaam verkeer. De planologische basis waarop deze voorziening is aangebracht, was de bestemming 'Verkeer' en voor een kleine strook grond een groenbestemming uit het bestemmingsplan "Weert Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> part. herz. bedrijventerreinen Oost en West" uit 2008. Voor het realiseren van deze voorziening was een afzonderlijk planologisch besluit nodig.

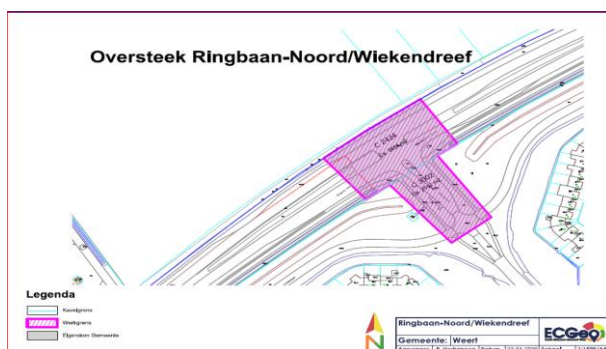


Tekening van de gemeente Weert d.d. 23 januari 2020

f. Oversteek Ringbaan-Noord/Wiekendreef (reeds gerealiseerd)

Deze voorziening betreft het aanbrengen van verkeersregelinstanties voor fietsers en voetgangers en het aanbrengen van verhardingen, markeringen en openbare verlichting. Het doel is het creëren van een veilige gelijkvloerse verbinding voor langzaam verkeer tussen de wijken Molenakker en Laarveld. Door de nieuwe oversteek worden Laarveld en de wijk Laar verbonden met het stadscentrum en de wijk Molenakker. Omgekeerd zal de oversteek daarbij ook dienst doen om de bestaande stad te verbinden met het groene achterland en de Weerder bossen. De planologische basis waarop deze voorziening is aangebracht, is de bestemming 'Verkeer' uit de bestemmingsplannen "Weert-Noord en Graswinkel 2010" en "Buitengebied 2011, 1e herziening". Voor het realiseren van deze voorziening is geen afzonderlijk planologisch besluit nodig geweest.





Tekening van de gemeente Weert d.d. 23 januari 2020

Op de vorenstaande fragmenten is aangegeven waar en hoe de diverse buitenplanse voorzieningen zullen worden gerealiseerd. Op de wijze waarop deze voorzieningen een rol spelen in dit taxatierapport, wordt onder hoofdstuk K nog nader ingegaan.

Voor een specificering van de betreffende kadastrale percelen en oppervlakten, wordt verwezen naar het als bijlage aan dit rapport gehechte Waarderingsoverzicht.

#### 4. **Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten**

De gemeente heeft de taxateurs meegedeeld dat er in het exploitatieplangebied geen grote ondergrondse infrastructurele werken zijn gelegen, maar wel diverse bestaande nutsvoorzieningen en ook wegen. De bestaande wegen worden gereconstrueerd, verwijderd of gewijzigd. Een aantal nutsvoorzieningen blijft gewoon liggen, een aantal wordt vervangen. Met de verkaveling en in de definitieve stedenbouwkundige opzet zal hiermee rekening worden gehouden, zo maken de taxateurs uit de informatie van de gemeente op. Met de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse bestaande infrastructuur en de reeds gepleegde of voorgestane aanpassingen daaraan of daarin hebben de taxateurs in de waardebepaling geen rekening gehouden. Zij zijn ervan uitgegaan dat aanpassingen met de grondexploitatie worden gerealiseerd en dat de kosten daarvan op andere wijze dan via de inbrengwaarde in het exploitatieplan plaats hebben.

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

#### 5. **Quota, (productie)rechten en milieueffecten**

De taxateurs hebben van de gemeente begrepen dat er in en op het exploitatieplangebied diverse rechten en werking daarvan rusten. Er is bijvoorbeeld sprake van een molenbiotoop vanwege een molen buiten het exploitatieplangebied en er liggen thans ook nog enkele geur- en geluidcontouren over het exploitatieplangebied van bedrijven daar net buiten en zelfs erin. De biotoop en contouren zorgen thans nog voor belemmeringen en beperkingen in het exploitatieplangebied. De gemeente heeft evenwel aangegeven deze beperkingen weg te nemen, dan wel met een specifieke stedenbouwkundige invulling van het plangebied die (vooralsnog) te respecteren en ervoor te zorgen dat de woningen in het exploitatieplangebied gebouwd en bewoond kunnen en mogen worden. De taxateurs nemen het vorenstaande aan als **uitgangspunten** in dit rapport. Van invloed op de inbrengwaarde die in dit taxatierapport zijn geraamd, is dan naar hun mening geen sprake.

De taxateurs hebben voorts geen kennis genomen van de aanwezigheid of het bestaan van andere of verdere quota of productierechten dan genoemd en ook niet van eventuele andere of verdere milieueffecten of kosten die gepaard zouden kunnen gaan met het teniet doen gaan daarvan, die de dit taxatierapport betreffende inbrengwaarde mogelijk aangaan. In het kader van de waarderingen in dit taxatierapport is voor dergelijke rechten en effecten aangenomen dat zij worden gerespecteerd met de nieuwe plannen, dan wel dat ze geen waardebepalende invloed hebben (**uitgangspunt**).

#### 6. **Bodem- en asbestverontreiniging**

De taxateurs hebben van de gemeente begrepen dat er sprake is verontreiniging in of van bodem en/of grondwater binnen het exploitatieplangebied. Ook hebben de taxateurs begrepen dat er geen sanering nodig is van het grondwater, ondanks diverse bodemverontreinigingen in het exploitatieplangebied, maar dat ophoging op enkele plekken mogelijk wel nodig zal blijken en dan worden gerealiseerd.

De te maken kosten voor eventuele sanering en verder onderzoek, als ook de voorgestane wijze waarop dat zal gebeuren, zijn in de exploitatieopzet opgenomen van het herziene exploitatieplan. **Uitgangspunt** in dit rapport is afwezigheid van waardebepalende invloed daarvan.

#### 7. **Stikstof en pFas**

Uitgangspunt in dit taxatierapport is dat er geen waarde-beïnvloedende werking uitgaat van mogelijke problemen ten aanzien van pFas en stikstof met, in of vanwege het project. Taxateurs hebben wel kennis genomen van de inhoud van de toelichting op het bestemmingsplan "Laarveld Fase 4" in ontwerp, paragraaf 5.12. Daarin valt te lezen dat door bureau Kragten een onderzoek naar de stikstofdepositie in Laarveld fase 3 en 4 is uitgevoerd (projectnummer WEE139 d.d. 24 september 2022). Dit onderzoek is als bijlage 15 aan de toelichting toegevoegd. De conclusie kan als volgt kort samengevat worden.

Voor fase 3 zijn 152 woningen voorzien. Het plan voor fase 4 omvat de realisatie van 339 woningen. Doel van het onderzoek is toetsing van (negatieve) effecten op Natura 2000-gebieden, als gevolg van de activiteiten die het bestemmingsplan mogelijk maakt, aan de Wet natuurbescherming. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de "Handreiking Passende Beoordeling Stikstofaspecten Bestemmingsplannen". Uit de uitgevoerde berekeningen naar de gebruiksfase en de aanlegfase in relatie tot de referentiesituatie blijkt dat de stikstofdepositie geen relevante significante cumulatieve effecten zal veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. In het kader van een voortoets kunnen significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

## G. Publiekrechtelijke aspecten

### 1. Toegestaan gebruik

De taxateurs hebben onderzoek gedaan naar de in het exploitatieplangebied vigerende planologie. Wat betreft het gebruik thans nog ter plaatse, gaan zij ervan uit dat dit per de voor dit taxatierapport aangehouden waardepeildatum past binnen het nu nog vigerende planologische regime, al dan niet op basis van daarbij behorende overgangsrechtelijke bepalingen. Dit is als **uitgangspunt** als zodanig aangehouden.

### 2. Wet voorkeursrecht gemeenten

De taxateurs hebben de kadastrale eigendomsinformatie voor percelen in het exploitatieplangebied doorgenomen en daaruit is hen gebleken van aanwijzingen vanwege de Wet voorkeursrecht gemeenten op de aangehouden waardepeildatum van 1 juli 2022 op een gedeelte van het exploitatieplangebied. Op 20 juli 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders een voorkeursrecht gevestigd op gronden in fase 4 van het plan Laarveld die toen nog geen eigendom waren van de gemeente. Op 6 oktober 2021 vervolgens heeft de gemeenteraad besloten tot vestiging van de Wvg. Taxateurs zijn van mening dat dit geen waarde-bepalende invloed heeft gehad.

### 3. Monumenten

De taxateurs hebben geen onderzoek gedaan naar eventuele in het exploitatieplangebied bestaande (adviesaanvragen voor) aanwijzingen, dan wel aanwijzingsbesluiten dan wel registerinschrijvingen van objecten:

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

Van de gemeente hebben taxateurs begrepen dat in de gebieden waar de fasen 1, 2, 3 en 4 worden ontwikkeld, er sprake is van bepaalde zones met beschermd gemeentelijk stads- en dorpsgezicht. Verwezen wordt ten deze naar de toelichtingen bij de bestemmingsplannen "Laarveld 2020" en het bestemmingsplan "Laarveld Fase 4" in ontwerp. De taxateurs nemen als **uitgangspunt** dienaangaande dat de betreffende zones gerespecteerd worden, dan wel dat er geen waarde-bepalende invloed van uit gaat en ook niet van het eventueel verwijderen van (de) betreffende objecten aldaar.



## H. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening

### 1. Juridische uitgangspunten

In de betekenis van de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat door een gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan waarin aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn opgenomen tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij de gronden binnen het bestemmingsplan reeds volledig eigendom zijn van de gemeente, dan wel dat kostenverhaal volledig anderszins is verzekerd. Daarnaast volgt uit artikel 6.12 Wro dat de plicht tot vaststelling van een exploitatieplan zich voordoet indien zich de noodzaak aandient regels te stellen over de in het genoemde artikel opgenomen onderwerpen van locatie-eisen.

Een exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie en bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat blijkens artikel 6.13, lid 1 onder c uit:

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

In dit rapport is de inbrengwaarde van de gronden, bedoeld onder 1° hiervoor, binnen het betreffende exploitatieplangebied geraamd, alsmede van de gronden waarop de in dit rapport onder paragraaf F.4 vermelde buitenplanse voorzieningen zullen worden gerealiseerd. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden, eventueel te amoveren en reeds geamoveerde opstallen en opstanden en indien van toepassing volgens artikel 6.13, lid 5 Wro, bijkomende schadevergoedingen zoals bedoeld in de onteigeningswet. Deze waarden en vergoedingen tezamen worden in de praktijk de netto inbrengwaarden genoemd.

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

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

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

## 2. Taxatietechnische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek

### 2.1 Algemeen over waarde e.a.

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

De waardebepaling in dit rapport betreft een waardering op grond van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet (hierna: **OW**), enkele uitzonderingen daargelaten die reeds onder paragraaf F.2 hiervoor aan de orde zijn gekomen. Wel heeft de gemeente aangegeven diverse eigendommen nog te willen verwerven en in voorkomend geval te zullen onteigenen. Voor die eigendommen wordt in paragraaf H.2.2 hierna beschouwd of daarvoor de waarde conform artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet moet worden aangehouden als inbrengwaarde of volledige schadeloosstelling zoals die is bedoeld in de onteigeningswet.

De waardebepaling op grond van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet is niet, althans niet per se, hetzelfde als een taxatie van de marktwaarde zoals die door het NRVt wordt voorgestaan, een en ander met name ook vanwege de correctiefactoren op de werkelijke waarde conform artikel 40b OW, zoals die moeten worden toegepast volgens de artikelen 40c tot en met 40f van de onteigeningswet. Dienaangaande en daarom wordt verwezen naar paragraaf C.10.

In **artikel 40b** is bepaald dat de waarde vastgesteld moet worden als zijnde de werkelijke waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop en verkoop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk denkende en handelende partijen. In **artikel 40c** is het zogenoemde eliminatiebeginsel neergelegd. De strekking hiervan is dat bij de waardebepaling met het (plan van het) werk waarvoor wordt onteigend geen rekening gehouden mag worden. Discussie is in dit kader, ook in rechtspraak, al geruime tijd en nog steeds gaande over de vraag of onder zo een (plan van het) werk, ook het bestemmingsplan moet worden verstaan op basis waarvan in voorkomende gevallen wordt onteigend. In een aantal maat- en richtinggevende arresten van 15 januari 2016 (ECLI:NL:HR:2016:24, ECLI:NL:HR:2016:25, ECLI:NL:HR:2016:66, ECLI:NL:HR:2016:67 en ECLI:NL:HR:2016:68), alsook daarna nog en specifieker, heeft de Hoge Raad - kort en goed - uitgemaakt dat het betreffende bestemmingsplan onder omstandigheden ook moet worden verstaan onder een plan voor het werk en de invloed daarvan op de waarde dan moet worden geëlimineerd. Dit is het geval als de onteigenaar een overheid is die de realisatie van het overheidswerk waarvoor wordt onteigend geheel voor eigen rekening en risico neemt en er bovendien een voldoende concreet plan vooraf is gegaan aan het bestemmingsplan, welk laatstgenoemde plan daardoor nog enkel het voor (de realisatie van) het werk noodzakelijke juridisch-planologische kader vormt. Wordt aan één der voornoemde criteria niet voldaan, dan mag het bestemmingsplan bij de waardebepaling niet worden weggedacht, niet worden geëlimineerd derhalve, een en ander evenwel indachtig overwogen de redelijkheid en billijkheid. In de onderhavige kwestie zijn het zelfrealisatoren die in samenwerking met de gemeente tot grondexploitatie en uitgifte van percelen komen, dan wel tot de bouw zelf. De gemeente is daarmee niet de partij ook die de opstalexploitatie vervolgens voor haar rekening neemt. Uitgeefbaar gemaakte kavels worden door de marktpartijen gekocht die daarop vervolgens de woningen c.a. (laten) realiseren. Realisatie van het woningbouwplan is in voorkomend geval evenwel 'het werk waarvoor wordt onteigend'. Dit reeds maakt dat het werk waarvoor het bestemmingsplan dienst zou moeten doen bij onteigening, niet geheel voor rekening en risico van de gemeente Weert wordt gerealiseerd en dat maakt vervolgens dat bij de waardebepaling in casu het nieuwe bestemmingsplan derhalve niet moet worden weggedacht, niet moet worden geëlimineerd dus.

**Artikel 40d** voorts, stelt dat binnen een als één geheel in exploitatie te brengen gebied alle bestemmingen worden 'omgeslagen'. Hierop wordt nog nader teruggekomen.

Ofschoon wel genoemd in de Afdeling 6.4 Wro, wordt aan de **artikelen 40e en 40f** in de praktijk en rechtspraak bij onteigening nauwelijks tot geen betekenis gegeven.

## 2.2 Door de gemeente per waardepeildatum van 1 juli 2022 nog te verwerven gronden

De gemeente heeft taxateurs aangegeven diverse eigendommen in het exploitatieplangebied nog te willen verwerven en in voorkomend geval die ook te zullen onteigenen. Voor deze eigendommen wordt hierna door taxateurs beschouwd of daarvoor per waardepeildatum van 1 juli 2022 de waarde conform artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet moet worden aangehouden als inbrengwaarde of volledige schadeloosstelling zoals die is bedoeld in de onteigeningswet. Het betreft de volgende percelen en eigenaren en taxateurs overwegen daarover het volgende.

**1. H.A.G. en P.H.A. Driessen, M.A.H.M. Kluskens, H.A.G. en P.H.A. Driessen en H.A.G. Driessen, (5 kadastrale percelen, in het Waarderingsoverzicht aangeduid met opstalnummer 6)**

Deze eigendom betreft een vijftal kadastrale percelen - perceel W1134 is eigendom van mevrouw Kluskens en de overige percelen zijn eigendom van Gebroeders Driessen B.V. - die geheel in het exploitatieplangebied zijn gelegen en met daarop een woonhuis, een machineberging-/opslagruimte, een stal, verharding en een kuilvoerplaat.

Taxateurs hebben van de gemeente toelichting gehad over de stand van het verwervingsdossier. Hieruit en uit een van de gemeente ontvangen taxatierapport ter grondverwerving (zie hierna) hebben taxateurs opgemaakt dat de gemeente op 1 juli 2022 op onteigeningsbasis aan het onderhandelen was met de betreffende eigenaren, maar nog geen overeenstemming had bereikt. Uit het taxatierapport ter grondverwerving hebben taxateurs voorts begrepen dat uit het overleg met de eigenaren is gebleken dat de eigenaren enige tijd geleden reeds zijn gestopt met actief en zelf het agrarische bedrijf en de betreffende gronden te exploiteren. De gemeente is in juni 2021 begonnen met overleg over aankoop van de voor het plan Laarveld benodigde gronden. De gemeente heeft taxateurs tevens aangegeven dat de aanpak van de gemeente er op is gericht dat, indien de verwerving in minnelijke sfeer niet slaagt, de gemeente voornemens is de betreffende gronden ook daadwerkelijk te onteigenen. De aanpak daartoe is er op gericht om het verzoekbesluit tot onteigening gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te nemen. Op basis van het vorenstaande (en het hierna nog volgende) zijn taxateurs van mening dat er ten aanzien van de inbrengwaarde gesproken moet worden (conform artikel 6.13, lid 5 Wro) over schadeloosstelling in plaats van waarde per waardepeildatum 1 juli 2022.

Taxateurs hebben uit het van de gemeente ontvangen taxatierapport van ing. J.P.M. Kerkhof RT van Kerkhof & Kakkenberg Rentmeesters te Echt (concept, 20 april 2021) - de taxateur die namens de gemeente bezig is met de verwerving - opgemaakt dat volgens deze taxateur de eigenaren/exploitanten reeds in 2010 geen bedrijfsopvolger hadden en dat zij toen al op enige leeftijd waren. Tussen 2010 en eind 2020, zo is vermeld in het taxatierapport, zijn de rundveefosfaatrechten verkocht, zijn het melkquotum en de eigen veestapel verkocht en zijn de stallen (gedeeltelijk) aan een vleesveehouder verhuurd. Door het overlijden van de huurder liggen de stallen per de opnamedatum door taxateur Kerkhof leeg, dit ook mede in afwachting van de ontwikkelingen rondom Laarveld, zo is in het rapport te lezen. De leeftijd van beide exploitanten per 2021, beiden zijn in de 70, is inmiddels ook zodanig dat de wens om het bedrijf in vergelijkbare vorm op een andere locatie voort te zetten niet meer kan worden beschouwd als een optie die een redelijke handelende ondernemer zou nemen, aldus taxateur Kerkhof. Wel is er voor de eigenaren kennelijk belangstelling, in het kader van vermogensbeheer, om het bedrijf voort te zetten en op de waardepeildatum van 1 juli 2022 zijn de grond en gebouwen daartoe reeds ondergebracht in een B.V. Taxateurs begrijpen dat dit met de bedoeling is om vanuit beleggingsoogpunt voor de huidige eigenaren via verhuur of anderszins tegen betaling de gronden en opstallen in agrarische exploitatie te (kunnen) geven aan derden. Taxateurs maken uit het vorenstaande dan op dat de huidige eigenaren, de familie Driessen/Kluskens, enige tijd geleden al zijn gestopt met actief en zelf het agrarische bedrijf en de betreffende gronden als zodanig te exploiteren, dan wel dat dit op korte termijn de bedoeling is. Hieruit volgt naar de mening van de taxateurs het volgende.

De toestand van de grond en van de opstallen, van het agrarische bedrijf daarmee, die in het exploitatieplangebied zijn gelegen, moeten naar de mening van taxateurs worden beschouwd vanaf de start van de eerste exploitatie in Laarveld in 2009 en op zo'n manier dat die onroerende zaken per waardepeildatum thans van 1 juli 2022 nog zijn zoals in 2009, dat wil zeggen een en ander ten behoeve van hun functies onderhouden. Op die manier wordt met de taxatie van de inbrengwaarde voor de 3<sup>e</sup> herziening recht gedaan aan de situatie van het betreffende vastgoed bij eerst aanvang van de exploitatie, althans aan de situatie zoals die op dit vlak bij het oorspronkelijke bestemmingsplan en exploitatieplan was. De waarde ervan wordt uiteraard wél bepaald per de thans aan de orde zijnde waardepeildatum van 1 juli 2022.



De keuze aangaande de familie Driessen/Kluskens voor de onteigeningstechnische vragen over bijvoorbeeld voortzetting of staking, en daarmee over herinvesteringsschade en/of inkomensschade, moet naar de mening van taxateurs - anders dan die over de oorspronkelijke toestand van het vastgoed - echter wél worden bepaald naar de status van de eigenaren per waardepeildatum 1 juli 2022. De vraag of er sprake is van herinvesteringsschade en/of inkomensschade in onteigeningstechnische zin, moet daarmee dan aan de hand van de omstandigheden op de waardepeildatum van 1 juli 2022 worden beantwoord, zo menen taxateurs. Dienaangaande moet de vraag dan worden gesteld per 1 juli 2022 of de redelijk denkend en handelend onteigende op die datum een vervangend vergelijkbaar agrarisch bedrijf zou aankopen of stichten om dat als zodanig ook voort te zetten. Taxateurs menen dat het antwoord op die vraag "nee" luidt. De eigenaren zijn namelijk zelf reeds gestopt met eigen agrarische exploitatie van hun vastgoed. Aangaande de vraag of er per 1 juli 2022 inkomensschade aan de orde is die als onteigeningsgevolg voor vergoeding in aanmerking moet worden gebracht, menen taxateurs hetzelfde antwoord te moeten geven. In het opzicht van agrarische exploitatie van het bedrijf wordt er - zo begrijpen taxateurs - immers uit eigen agrarische exploitatie al geen inkomen meer gegenereerd door de familie Driessen/Kluskens en (enige andere vorm van) inkomensnadeel vanwege de ontneming van de eigendom in de sfeer van onteigening zal naar de mening van taxateurs bovendien worden gecompenseerd door (de rente uit) het vrijkomende kapitaal. Taxateurs menen dan - resumerend het vorenstaande - dat er in casu geen sprake is van onteigeningstechnische herinvesterings- en/of inkomensschade. Dat mogelijk vanuit het oogpunt van de onlangs opgerichte B.V. ter belegging een wens bestaat om elders agrarisch vastgoed te kopen of stichten, maakt dat niet anders in de ogen van de taxateurs.

Vervolgens resteert de vraag of er, zoals in de systematiek van schadeloosstelling vaak voorkomt, dan nog eenmalige of bijkomende schaden aan de orde zijn die als onteigeningsgevolg voor vergoeding in aanmerking moeten komen. Taxateurs kunnen zich dat, vanuit het oogpunt van de agrarische exploitatie van het betreffende vastgoed niet voorstellen, anders althans dan voor een vergoeding voor kosten van deskundige bijstand. Sowieso is het vrijkomende kapitaal dermate hoog dat er naar de mening van taxateurs geen bijkomende schaden als inkomensnadeel nog voor overblijvende vergoeding in aanmerking zal komen (gedacht kan worden aan schadesoorten zoals bijvoorbeeld stagnatie- en aanloopschade, omrijdschade, etc.) en (andere) eenmalige kosten vermogen taxateurs niet in te zien nu de exploitatie van het agrarische bedrijf door de familie Driessen/Kluskens zelf reeds is gestopt.

Relevant is vervolgens nog wel de vraag of er wellicht gesproken moet worden van wederbeleggingskosten als het vastgoed van de familie Driessen/Kluskens in hun hoedanigheid van belegger wordt ontnomen. Het antwoord op die vraag is naar de mening van de taxateurs evenwel ook "nee". Kort en goed gezegd wordt er in de onteigeningsrechtspraak naar wederbeleggingskosten namelijk zeer kritisch gekeken en overigens wordt ook van een onteigende in procedure in dat geval verwacht dat die het volgende ertoe aantoont.

Uit diverse arresten van de Hoge Raad valt op te maken dat dergelijke kosten alleen dán bij onteigening voor vergoeding in aanmerking komen, als evident is dat er sprake is van wat wordt genoemd een duurzaam bestendige beleggingsportefeuille. Bovendien moet het belang van de wederbelegging en het rendement daaruit aankoop van juist vervangend vastgoed ook nog eens vorderen. Dit lijkt taxateurs in casu geen van beide persé aan de hand, hoewel beide onderwerpen door taxateurs thans niet kunnen worden onderzocht met de informatie die hen (en ook de gemeente) beschikbaar is. Het zou aangewezen zijn een portefeuille- en rendementsonderzoek te doen van de beleggingen die thans aan de orde zijn, dan wel zou er zo'n onderzoek aan taxateurs overgelegd moeten worden. Was dat wel gebeurd, dan zouden naar de mening van taxateurs overigens nog steeds prangende vragen bestaan of een duurzaam bestendige beleggingsportefeuille reeds kan bestaan en tevens erover of het rendement uit de huidige vastgoedportefeuille niet ook - of juist beter zelfs - in een andere soort belegging dan vastgoed kan en moet worden gezocht. Al met al betekent het vorenstaande dat taxateurs per 1 juli 2022 menen dat wederbeleggingskosten niet als onderdeel van een onteigeningsschadeloosstelling opgenomen kunnen worden.

Samenvattend zijn taxateurs van mening dat er voor mevrouw Kluskens - weergegeven als eigendomsnummer 9 in het Waarderingsoverzicht - gesproken moet worden van de volgende schadeloosstelling. Verwezen wordt dienaangaande ook naar het als bijlage aan dit rapport opgenomen Waarderingsoverzicht.

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Waarde:                                      | € 53.973,-       |
| Herinvesteringsschade:                       | --               |
| Inkomensschade:                              | --               |
| Bijkomende schade:                           |                  |
| - kosten deskundige bijstand (2%, afgerond): | <u>€ 1.000,-</u> |
| Totale schadeloosstelling:                   | € 54.973,-       |

Samenvattend zijn taxateurs van mening dat er voor Gebroeders Driessen B.V. - weergegeven als eigendomsnummer 409 in het Waarderingsoverzicht - gesproken moet worden van de volgende schadeloosstelling. Verwezen wordt dienaangaande ook naar het als bijlage aan dit rapport opgenomen Waarderingsoverzicht.

|                                              |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|
| Waarde:                                      | € 4.832.277,-      |
| Herinvesteringsschade:                       | --                 |
| Inkomensschade:                              | --                 |
| Bijkomende schade:                           |                    |
| - kosten deskundige bijstand (2%, afgerond): | <u>€ 100.000,-</u> |
| Totale schadeloosstelling:                   | € 4.932.277,-      |

## 2. **C.P.G.C. Schrurs (kadastraal perceel Weert W 11)**

Deze eigendom betreft een onbebouwde landbouwkavel met een oppervlakte van 6.903m<sup>2</sup> die geheel in het exploitatieplangebied is gelegen.

Taxateurs hebben van de gemeente toelichting gehad over de stand van het verwervingsdossier. Hieruit en uit een van de gemeente ontvangen ruilovereenkomst (concept, versie 16 december 2021) hebben taxateurs begrepen dat de eigenaar het betreffende perceel zal verkopen en vervangende grond van de gemeente zal terugkopen. De gemeente heeft taxateurs tevens aangegeven dat de aanpak van de gemeente er op is gericht dat, indien de verwerving in minnelijke sfeer niet slaagt, de gemeente voornemens is de betreffende gronden ook daadwerkelijk te onteigenen. De aanpak daartoe is er op gericht om het verzoekbesluit tot onteigening - indien nodig - gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te nemen. Taxateurs maken uit het vorenstaande op dat de gemeente op 1 juli 2022 op onteigeningsbasis aan het onderhandelen was met de betreffende eigenaar, dan wel de grond reeds had verworven.

Op basis van het vorenstaande zijn taxateurs van mening dat er ten aanzien van de inbrengwaarde in casu gesproken moet worden (conform artikel 6.13, lid 5 Wro) over schadeloosstelling in plaats van waarde per waardepeildatum 1 juli 2022 en taxateurs zijn van mening dat de waarde van het betreffende vastgoed moet worden bepaald op de complexwaarde, zijnde 6.903m<sup>2</sup> á € 50,-.

Het naar de mening van taxateurs voorts te hanteren uitgangspunt ten aanzien van voortzetting of staking is dat van aankoop van vervangende vergelijkbare grond. Taxateurs nemen aan - en maken in feitelijke uit de ruilovereenkomst ook op - dat de eigenaar voor de vergoeding van de waarde van de aan de gemeente te verkopen grond erin zal slagen dergelijke vervangende grond aan te kopen. Dit betekent dan dat er geen sprake is van herinvesteringschade. Vanwege de aankoop van vervangende grond nemen taxateurs tevens aan dat er ook geen sprake zal zijn van inkomensschade. Voor zover het bijkomende schadevergoedingen betreft lijkt het taxateurs voor de hand liggen dat de aankoopkosten voor de vervangende grond worden vergoed en een redelijke vergoeding voor kosten van deskundige bijstand. Andere bijkomende kosten die als onteigeningsvergoeding dienen te worden betaald voorzien taxateurs (vooralsnog) niet.

De schadeloosstelling in casu wordt door taxateurs dan als volgt geschat.

|                                              |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Waarde:                                      | € 345.150,-     |
| Herinvesteringschade:                        | --              |
| Inkomensschade:                              | --              |
| Bijkomende schade:                           |                 |
| - aankoopkosten (7,5%, afgerond):            | € 25.000,-      |
| - kosten deskundige bijstand (2%, afgerond): | € 7.500,-       |
| Totaal bijkomende kosten:                    | € 32.500,-      |
| <br>Totale schadeloosstelling:               | <br>€ 377.650,- |

### 3. Voorheen MVJ Ontwikkelingen B.V. (thans gemeente Weert) (kadastraal perceel Weert W 13)

Deze eigendom betreft een onbebouwde landbouwkavel met een oppervlakte van 4.455m<sup>2</sup> die geheel in het exploitatieplangebied is gelegen.

Op de waardepeildatum van 1 juli 2022 was deze grond reeds eigendom van de gemeente Weert. Taxateurs hebben van de gemeente toelichting gehad over de stand van het daaraan voorafgaande verwervingsdossier. Hieruit en uit een van de gemeente ontvangen koopovereenkomst (door de gemeente nog niet getekend, door de eigenaar wel op 25 november 2021) hebben taxateurs begrepen dat de eigenaar het betreffende perceel zal verkopen en bouwrijpe kavels zal (en kan) terugkopen van de gemeente. De gemeente heeft taxateurs tevens aangegeven dat de aanpak van de gemeente er op is gericht dat, indien de verwerving in minnelijke sfeer niet was geslaagd, de gemeente voornemens was de betreffende gronden ook daadwerkelijk te onteigenen. De aanpak daartoe was er op gericht om het verzoekbesluit tot onteigening - indien nodig - gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te nemen. Taxateurs maken uit het vorenstaande op dat de gemeente op 1 juli 2022 op onteigeningsbasis de grond had verworven.

Op basis van het vorenstaande zijn taxateurs van mening dat er ten aanzien van de inbrengwaarde in casu gesproken moet worden (conform artikel 6.13, lid 5 Wro) over schadeloosstelling in plaats van waarde per waardepeildatum 1 juli 2022 en taxateurs zijn van mening dat de waarde van het betreffende vastgoed moet worden bepaald op de complexwaarde, zijnde 4.455m<sup>2</sup> á € 50,-

Naar de mening van taxateurs zal voorts het te hanteren uitgangspunt ten aanzien van voortzetting of staking niet moeten zijn dat er vervangende vergelijkbare grond wordt teruggekocht. Dit betekent dan dat er geen sprake is van herinvesteringschade. Van inkomensschade zal naar de mening van taxateurs voor de eigenaar evenmin sprake zijn vanwege de compenserende werking van het vrijkomende kapitaal (en in casu overigens ook vanwege de afspraak bouwrijpe gronden terug te kopen van de gemeente). Voor zover het bijkomende schadevergoedingen betreft lijkt het taxateurs voor de hand liggen dat een redelijke vergoeding voor kosten van deskundige bijstand wordt betaald. Andere bijkomende kosten die als onteigeningsvergoeding dienen te worden betaald voorzien taxateurs (vooralsnog) niet.

De schadeloosstelling in casu wordt door taxateurs dan als volgt geschat.

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Waarde:                                      | € 222.750,-      |
| Herinvesteringschade:                        | --               |
| Inkomensschade:                              | --               |
| Bijkomende schade:                           |                  |
| - kosten deskundige bijstand (2%, afgerond): | € <u>4.500,-</u> |
| Totale schadeloosstelling:                   | € 227.250,-      |

#### 4. **Erven J.A.M. Moonen (kadastraal perceel Weert W 14)**

Deze eigendom betreft een onbebouwde landbouwkavel met een oppervlakte van 3.845m<sup>2</sup> die geheel in het exploitatieplangebied is gelegen.

Taxateurs hebben van de gemeente toelichting gehad over de stand van het verwervingsdossier. Hieruit en uit een van de gemeente ontvangen koopovereenkomst (concept, versie 15 december 2021) hebben taxateurs begrepen dat de eigenaar het betreffende perceel zal verkopen en bouwrijpe kavels zal (en kan) terugkopen van de gemeente. De gemeente heeft taxateurs tevens aangegeven dat de aanpak van de gemeente er op is gericht dat, indien de verwerving in minnelijke sfeer niet slaagt, de gemeente voornemens is de betreffende gronden ook daadwerkelijk te onteigenen. De aanpak daartoe is er op gericht om het verzoekbesluit tot onteigening - indien nodig - gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te nemen. Taxateurs maken uit het vorenstaande op dat de gemeente op 1 juli 2022 op onteigeningsbasis aan het onderhandelen was met de betreffende eigenaar, dan wel de grond reeds had verworven.

Op basis van het vorenstaande zijn taxateurs van mening dat er ten aanzien van de inbrengwaarde in casu gesproken moet worden (conform artikel 6.13, lid 5 Wro) over schadeloosstelling in plaats van waarde per waardepeildatum 1 juli 2022 en taxateurs zijn van mening dat de waarde van het betreffende vastgoed moet worden bepaald op de complexwaarde, zijnde 3.845m<sup>2</sup> á € 50,-

Naar de mening van taxateurs zal voorts het te hanteren uitgangspunt ten aanzien van voortzetting of staking niet moeten zijn dat er vervangende vergelijkbare grond wordt teruggekocht. Dit betekent dan dat er geen sprake is van herinvesteringschade. Van inkomensschade zal naar de mening van taxateurs voor de eigenaar evenmin sprake zijn vanwege de compenserende werking van het vrijkomende kapitaal (en in casu overigens ook vanwege de afspraak bouwrijpe gronden terug te kopen van de gemeente). Voor zover het bijkomende schadevergoedingen betreft lijkt het taxateurs voor de hand liggen dat een redelijke vergoeding voor kosten van deskundige bijstand wordt betaald. Andere bijkomende kosten die als onteigeningsvergoeding dienen te worden betaald voorzien taxateurs (vooralsnog) niet.

De schadeloosstelling in casu wordt door taxateurs dan als volgt geschat.

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Waarde:                                      | € 192.250,-      |
| Herinvesteringschade:                        | --               |
| Inkomensschade:                              | --               |
| Bijkomende schade:                           |                  |
| - kosten deskundige bijstand (2%, afgerond): | € <u>4.000,-</u> |
| Totale schadeloostelling:                    | € 196.250,-      |



5. **S. van Kimmenade en G.C.J. Ras (kadastraal perceel Weert W 110)**

Deze eigendom betreft een gedeelte van een tuin bij een woning met garage/schuur. De oppervlakte die in het exploitatieplangebied ligt bedraagt 487m<sup>2</sup>.

Taxateurs hebben van de gemeente toelichting gehad over de stand van het verwervingsdossier. Hieruit hebben taxateurs opgemaakt dat de verwerver namens de gemeente begin december 2021 een eerste gesprek heeft gehad met de eigenaren. De gemeente heeft taxateurs geen informatie overgelegd of tijdens dat gesprek ook is gesproken over schadevergoeding en evenmin of daarbij gesproken is van schadevergoeding op onteigeningsbasis. Wel is gesproken over een kleine aanpassing van de grens van de te verwerven grond en ook is gesproken over een mantelzorgwoning, zo maken taxateurs op uit de door de gemeente aan hen overgelegde stukken. De gemeente heeft taxateurs wel aangegeven dat de aanpak van de gemeente er op is gericht dat, indien de verwerving in minnelijke sfeer niet slaagt, de gemeente voornemens is de betreffende gronden ook daadwerkelijk te onteigenen. De aanpak daartoe is er op gericht om het verzoekbesluit tot onteigening - indien nodig - gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te nemen.

Taxateurs maken uit het vorenstaande evenwel op dat de gemeente op 1 juli 2022 nog niet op onteigeningsbasis aan het onderhandelen was met de betreffende eigenaren, noch concreet voornemens was de betreffende grond te onteigenen en daarmee zijn taxateurs van mening dat in dit dossier als inbrengwaarde (vooralsnog) enkel de waarde aangehouden moet worden zoals bedoeld in de artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Als onderdeel van een achtertuin schatten taxateurs de gebruikswaarde van de te verwerven 487m<sup>2</sup> op ongeveer € 100,- per vierkante meter en afgerond voor het geheel op € 50.000,-.

6. **L.P.J. Broods en A.M.T. van der Zanden (kadastraal perceel Weert W 421)**

Deze eigendom betreft een gedeelte van een tuin bij een woning. De oppervlakte die in het exploitatieplangebied ligt bedraagt 1.325m<sup>2</sup>.

Taxateurs hebben van de gemeente toelichting gehad over de stand van het verwervingsdossier. Hieruit hebben taxateurs opgemaakt dat de verwerver namens de gemeente begin december 2021 een eerste gesprek heeft gehad met de eigenaren. De gemeente heeft taxateurs geen informatie overgelegd of tijdens dat gesprek ook is gesproken over schadevergoeding en evenmin of daarbij gesproken is van schadevergoeding op onteigeningsbasis. Wel is gesproken over een kleine aanpassing van de grens van de te verwerven grond, zo maken taxateurs op uit de door de gemeente aan hen overgelegde stukken. De gemeente heeft taxateurs wel aangegeven dat de aanpak van de gemeente er op is gericht dat, indien de verwerving in minnelijke sfeer niet slaagt, de gemeente voornemens is de betreffende gronden ook daadwerkelijk te onteigenen. De aanpak daartoe is er op gericht om het verzoekbesluit tot onteigening - indien nodig - gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te nemen.

Taxateurs maken uit het vorenstaande evenwel op dat de gemeente op 1 juli 2022 nog niet op onteigeningsbasis aan het onderhandelen was met de betreffende eigenaren, noch concreet voornemens was de betreffende grond te onteigenen en daarmee zijn taxateurs van mening dat in dit dossier als inbrengwaarde (vooralsnog) enkel de waarde aangehouden moet worden zoals bedoeld in de artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Als onderdeel van een achtertuin schatten taxateurs de gebruikswaarde van de te verwerven 1.325m<sup>2</sup> op ongeveer € 75,- per vierkante meter en afgerond voor het geheel op € 100.000,-.

7. **M.J.E. Moonen, A.H.M. Moonen, K.H.M. Moonen, H.H.A. Moonen en A.M.H. Moonen (kadastraal perceel Weert W 436)**

Deze eigendom betreft een onbebouwde landbouwkavel met een oppervlakte van 6.309m<sup>2</sup> die geheel in het exploitatieplangebied is gelegen.

Taxateurs hebben van de gemeente toelichting gehad over de stand van het verwervingsdossier. Hieruit en uit een van de gemeente ontvangen voorstel aan de eigenaren (per e-mail van 2 april 2021) hebben taxateurs begrepen dat de eigenaren het betreffende perceel zullen verkopen en bouwrijpe kavels zullen (en kunnen) terugkopen van de gemeente. De gemeente heeft taxateurs tevens aangegeven dat de aanpak van de gemeente er op is gericht dat, indien de verwerving in minnelijke sfeer niet slaagt, de gemeente voornemens is de betreffende gronden ook daadwerkelijk te onteigenen. De aanpak daartoe is er op gericht om het verzoekbesluit tot onteigening - indien nodig - gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te nemen. Taxateurs maken uit het vorenstaande op dat de gemeente op 1 juli 2022 op onteigeningsbasis aan het onderhandelen was met de betreffende eigenaar, dan wel de grond reeds had verworven.

Op basis van het vorenstaande zijn taxateurs van mening dat er ten aanzien van de inbrengwaarde in casu gesproken moet worden (conform artikel 6.13, lid 5 Wro) over schadeloosstelling in plaats van waarde per waardepeildatum 1 juli 2022 en taxateurs zijn van mening dat de waarde van het betreffende vastgoed moet worden bepaald op de complexwaarde, zijnde 6.309m<sup>2</sup> á € 50,-

Naar de mening van taxateurs zal voorts het te hanteren uitgangspunt ten aanzien van voortzetting of staking niet moeten zijn dat er vervangende vergelijkbare grond wordt teruggekocht. Dit betekent dan dat er geen sprake is van herinvesteringschade. Van inkomensschade zal naar de mening van taxateurs voor de eigenaren evenmin sprake zijn vanwege de compenserende werking van het vrijkomende kapitaal (en in casu overigens ook vanwege de afspraak bouwrijpe gronden terug te kopen van de gemeente). Voor zover het bijkomende schadevergoedingen betreft lijkt het taxateurs voor de hand liggen dat een redelijke vergoeding voor kosten van deskundige bijstand wordt betaald. Andere bijkomende kosten die als onteigeningsvergoeding dienen te worden betaald voorzien taxateurs (vooralsnog) niet.

De schadeloosstelling in casu wordt door taxateurs dan als volgt geschat.

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Waarde:                                      | € 315.450,-      |
| Herinvesteringschade:                        | --               |
| Inkomensschade:                              | --               |
| Bijkomende schade:                           |                  |
| - kosten deskundige bijstand (2%, afgerond): | € <u>6.500,-</u> |
| Totale schadeloosstelling:                   | € 321.950,-      |

8. **Voorheen AM B.V. (thans gemeente Weert) (kadastraal perceel Weert W 766)**

Deze eigendom betreft een onbebouwde landbouwkavel met een oppervlakte van 8.757m<sup>2</sup> die geheel in het exploitatieplangebied is gelegen.

Op de waardepeildatum van 1 juli 2022 was deze grond reeds eigendom van de gemeente Weert. Taxateurs hebben van de gemeente toelichting gehad over de daaraan voorafgaande stand van het verwervingsdossier. Hieruit en uit een van de gemeente ontvangen koopovereenkomst (concept, versie 13 december 2021) hebben taxateurs begrepen dat de eigenaar het betreffende perceel zou verkopen en bouwrijpe kavels zou (en kon) terugkopen van de gemeente. De gemeente heeft taxateurs tevens aangegeven dat de aanpak van de gemeente er op was gericht dat, indien de verwerving in minnelijke sfeer niet zou slagen, de gemeente voornemens was de betreffende gronden ook daadwerkelijk te onteigenen. De aanpak daartoe was er op gericht om het verzoekbesluit tot onteigening - indien nodig - gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te nemen. Taxateurs maken uit het vorenstaande op dat de gemeente op 1 juli 2022 op onteigeningsbasis de grond had verworven.

Op basis van het vorenstaande zijn taxateurs van mening dat er ten aanzien van de inbrengwaarde in casu gesproken moet worden (conform artikel 6.13, lid 5 Wro) over schadeloosstelling in plaats van waarde per waardepeildatum 1 juli 2022 en taxateurs zijn van mening dat de waarde van het betreffende vastgoed moet worden bepaald op de complexwaarde, zijnde 8.757m<sup>2</sup> á € 50,-

Naar de mening van taxateurs zal voorts het te hanteren uitgangspunt ten aanzien van voortzetting of staking niet moeten zijn dat er vervangende vergelijkbare grond wordt teruggekocht. Dit betekent dan dat er geen sprake is van herinvesteringschade. Van inkomensschade zal naar de mening van taxateurs voor de eigenaar evenmin sprake zijn vanwege de compenserende werking van het vrijkomende kapitaal (en in casu overigens ook vanwege de afspraak bouwrijpe gronden terug te kopen van de gemeente). Voor zover het bijkomende schadevergoedingen betreft lijkt het taxateurs voor de hand liggen dat een redelijke vergoeding voor kosten van deskundige bijstand wordt betaald. Andere bijkomende kosten die als onteigeningsvergoeding dienen te worden betaald voorzien taxateurs (vooralsnog) niet.

De schadeloosstelling in casu wordt door taxateurs dan als volgt geschat.

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| Waarde:                                      | € 437.850,- |
| Herinvesteringschade:                        | --          |
| Inkomensschade:                              | --          |
| Bijkomende schade:                           |             |
| - kosten deskundige bijstand (2%, afgerond): | € 8.750,-   |
| Totale schadeloosstelling:                   | € 446.600,- |

### 2.3 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebepaling en optimale aanwending

In artikel 40b van de onteigeningswet is neergelegd dat de werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald. De werkelijke waarde zoals hiervoor omschreven geeft hiermee het in dit rapport gehanteerde **waardebegrip**. Daarbij is reeds hiervoor geconstateerd, dat ook de correctiefactoren uit de artikelen 40c tot en met 40f van de onteigeningswet bij de waardebepaling betrokken dienen te worden.

Onderstaand is voorts een uiteenzetting gegeven van de gehanteerde **uitgangspunten** bij de waardebepaling die naar de mening van de taxateurs redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie.

- Koper en verkoper handelen in alle redelijkheid en billijkheid.
- De hypothetische verkoopperiode zou passend zijn geweest voor de soort onroerende zaak en heeft plaatsgevonden voor de waardepeildatum, terwijl de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven.
- De onroerende zaken zouden bij verkoop zo breed mogelijk in de markt worden aangeboden.
- Geen rekening zou worden gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.
- Om de marktwaarde te schatten moet de taxateur éérs bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik.
- Alle gebouw-gebonden installaties en systemen, indien relevant voor de taxatie, functioneren naar behoren, tenzij expliciet anders wordt vermeld in deze rapportage.
- De nog bebouwde objecten, indien relevant voor de taxatie, zijn thans onverhuurd en onverpacht, althans worden als zodanig geleverd.
- De bodem geschikt is voor het beoogde gebruik vanwege woningbouw c.a.
- De van opdrachtgever of aan haar verbonden derden verkregen informatie en wijze van handelen zijn correct en niet misleidend.

De **optimale aanwending** is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteiten mogelijk is en resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

Volgens de taxatieleer, de onteigeningssysteematiek en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde in het kader van de optimale aanwending bij een aanstaande planologische wijziging worden beschouwd als de hoogste van óf de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige, reeds bestaande of reeds mogelijke vastgoedgebruik (vaak genoemd: de gebruikswaarde) **of** de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe, aanstaande (bestemmings)plan (vaak genoemd: de complexwaarde).

De bij optimale aanwending bedoelde gebruiksmogelijkheden van de bebouwde objecten kunnen in casu gelegen zijn in de mogelijkheden tot het thans nog bestaande en toegestane gebruik ervan. Hierop wordt hierna nog nader terug gekomen. De optimale aanwending ten aanzien van gebruiksmogelijkheden van de onbebouwde percelen zijn naar de mening van de taxateurs gelegen in de toekomstige gebruiksmogelijkheden zoals voorgestaan met de nieuwbouwplannen voor Laarveld.

### 2.4 Waarderingsmethodieken

Diverse taxatiemethoden bieden een taxateur de mogelijkheid om een waardering rekenkundig te onderbouwen. De geschatte waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van één of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat een waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijke kenmerken onder meer ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, het ontbreken van consumentensovereiniteit en emotionele binding.

Een en ander maakt het een taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode.

Voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject, doet een taxateur er verstandig aan gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. De taxateurs hebben in casu eerst en vooral gebruik gemaakt van comparatieve systematiek met het analyseren van transacties en marktinformatie naar referenties.

## 2.5 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening

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

## 2.6 Schattingsonzekerheid

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

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

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



### 3. **Grond en waardebepaling**

#### a. **Waarderingsgrondslag**

Bij de raming van de inbrengwaarde(n) is van belang of er sprake zal zijn (of is geweest) van onteigening of minnelijke overeenstemming juist ter voorkoming daarvan. Artikel 6.13, lid 5 Wro geeft dienaangaande aan hoe de inbrengwaarden van grond moeten worden bepaald. Indien géén sprake is van onteigening, moet de inbrengwaarde van gronden worden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge (artikel 40 van) de onteigeningswet.

Aangaande nog gewenst te verwerven gronden, al dan niet bebouwd, hebben de taxateurs van de gemeente begrepen dat alle andere gronden die in fase 4 liggen en nog geen eigendom zijn van de gemeente, op onteigeningsbasis zullen worden verworven. Verwezen wordt ten deze naar paragraaf H.2.1 hiervoor. Taxateurs hebben van de gemeente voorts begrepen, dat de gemeente de afgelopen jaren zelf geen grond meer heeft verworven. De gemeente heeft destijds gekozen voor een rol in faciliterend grondbeleid. De gemeente heeft thans echter dus wel weer voornemens te gaan verwerven. Dit valt ook te lezen in de 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan. Op de kaart als bijlage 11 bij die herziening is aangegeven welke gronden dit betreft. De verwervingen zijn ook reeds gestart. Taxateur De Bont heeft met de heer Verhappen van de gemeente over de stand van zaken in deze (verwervings)dossiers gesproken en heeft daaruit opgemaakt dat per de waardepeildatum van 1 juli 2022 in enkele dossiers al voldoende duidelijk over verwerving op onteigeningsbasis of onteigening zelf werd gesproken om als inbrengwaarde een onteigeningsschadeloosstelling op te mogen nemen. Verwezen wordt naar paragraaf H.2.2 hiervoor.

Over de door de gemeente ruime tijd geleden reeds verworven gronden, hebben de taxateurs voorts van de gemeente en uit taxatierapporten voor de verwerving begrepen dat enkele van die gronden zijn verworven op onteigeningsbasis. Om die reden is er door taxateurs voor geopteerd om voor de gronden die reeds eigendom zijn van de gemeente en die daadwerkelijk, naar hen uit de verwervingsdossiers is gebleken, tegen schadeloosstelling bij onteigening zijn verworven, daartoe schadeloosstellingen als inbrengwaarden te hanteren. Dit wordt per betreffend perceel aangegeven in het als bijlage aan dit taxatierapport gehecht Waarderingsoverzicht

#### b. **Waarderingsmethode**

Naar de mening van taxateurs prevaleert als meest geschikte taxatie- of waarderingsmethode voor plannen in de fase waarin het project thans verkeert, een vergelijkingsmethode. Die prevaleert voor hen ook boven bijvoorbeeld een residuele methode voor grondwaardeberekening. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar de te hanteren waardepeildatum, geldt dat een dergelijke exercitie sterk afhankelijk is van de gekozen input en kan leiden tot schijnzekerheid. De uitkomsten van de berekening wordt namelijk in sterke mate bepaald door te hanteren uitgangspunten. Advocaat-Generaal van de Hoge Raad in onteigeningszaken, mr. Huydecoper, merkte dienaangaande inzake een onteigeningskwestie voor bijvoorbeeld het arrest van de Hoge Raad van 15 februari 2008 inzake HIT/Schiedam (LJN:BB4775) op, dat: "(...) men kan begrijpen waarom de methode van de residuele grondwaarde in de beschikbare rechtsbronnen met enige terughoudendheid wordt benaderd: het is een middel om zich over de waarde van de grond een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar ook een middel dat een aanmerkelijke ruimte laat voor het insluipen van (taxatie)fouten. Die fouten kunnen, individueel of samen, de gevonden uitkomst zeer ingrijpend beïnvloeden.". Ook de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State overweegt veelal in eenzelfde trant. Verwezen wordt naar bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 10 augustus 2011, gemeente Zuidplas (ECLI:NL:RVS:2011:BR4628). Daarnaast is het naar de mening van de taxateurs nog maar de vraag, of een redelijk denkend en handelend koper in casu en in het vrije economische verkeer überhaupt telkens tot eenzelfde residuele grondwaardeberekening komt als een andere marktpartij en zeker ook bijvoorbeeld als een gemeente, wanneer die bijvoorbeeld een exploitatiebegroting maakt.

Een dergelijke koper, zoals in casu van ruwe bouwgrond voor nieuwe woningbouw, is immers niet persé reeds gebonden aan de wettelijke systematiek van en regels vanwege afdeling 6.4 Wro en een aantal belangrijke verschillen kenmerken zich voor die redelijk denkend en handelend koper sowieso, bijvoorbeeld in de vragen of hij zal en kan rekenen vanuit enkel grond- of ook uit opstalexploitatie en of hij zal rekenen met dezelfde opslagen voor (ontwikkelings-) winst en risico en bijvoorbeeld met eenzelfde vergoeding voor inzet van eigen vermogen en met vergelijkbare voorwaarden als die een gemeente heeft voor wat betreft het aantrekken van vreemd vermogen. Tussen de verschillende marktpartijen, ontwikkelaars en bouwers, die een plan als het onderhavige willen en kunnen ontwikkelen, zijn voorts betreffende de vermelde parameters ook verschillende profielen te onderscheiden, van risico, van gewenst rendement, van mogelijkheden van inzet van eigen en vreemd vermogen (en kosten daarvan), van interne en externe kostenbeheersing en zo meer.

Met inachtneming van het vorenstaande en rekening houdend met de omstandigheid dat naar de mening van taxateurs hen voldoende referenties aan en informatie over ruwe bouwgrond(transacties) voor woningbouwgebied beschikbaar zijn, zien taxateurs in casu (in ieder geval vooralsnog) dan ook af van toepassing van residuele grondwaarbepaling. Taxateurs merken nog op, zoals al eerder aangegeven, dat dit ook in lijn is met het overwegende standpunt van de Hoge Raad in onteigeningskwesties, die vindt dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast (zie bijvoorbeeld de onteigeningsarresten HR van 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR van 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR van 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO)). Wel wordt als toets de exploitatiebegroting uit de 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan hierna in ogenschouw genomen, verwezen wordt naar paragraaf J.3 hierna.

De gebruikte **comparatieve benadering** voorts, kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties, door Rechtbanken afgegeven prijsadviezen en geanalyseerde complexprijzen uit andere projecten in Nederland en andere (markt)informatie per waardepeildatum binnen de economische contouren te vergelijken met de vastgoedobjecten in het exploitatieplangebied die getaxeerd moeten worden. Dat houdt in dat - voor zover mogelijk - de onderzochte transacties en prijzen met de te taxeren gronden op vergelijkbaarheid geanalyseerd zijn.

#### c. Grondwaarde

Voor de onbebouwde gronden in het exploitatieplangebied ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van taxateurs, zoals hiervoor reeds gesteld, aan de toekomstige ontwikkelingspotentie. Deze gronden zijn door de taxateurs per waardepeildatum van 1 juli 2022 gewaardeerd op **€ 50,- per vierkante meter**. Deze waarde is geschat op basis van bij de taxateurs beschikbare informatie over transacties, projecten en waardebepalingen die door de gemeente en andere (markt)partijen zijn gedaan, rekening houdend met de huidige markt voor onroerende zaken in Weert en omgeving, alsmede verder in Nederland, de huidige status van de herontwikkelingsplannen en tevens met de huidige economische situatie. De door de taxateurs gebruikte referenties worden onder de Hoofdstukken I en J nader toegelicht.

### 4. Bebouwd vastgoed en waardebepaling

#### a. Bebouwd vastgoed

Voor de (voorheen) bebouwde gronden in het exploitatieplangebied die zijn opgenomen in paragraaf F.2 hiervoor, ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van de taxateurs vaak aan het huidige gebruik en niet aan de complexwaarde. De taxateurs hebben, zoals eerder in dit rapport aangegeven, zelf geen opname gedaan van de nog aanwezige bebouwing, maar hebben gemeend te kunnen volstaan met een bezichtiging vanaf de straatzijde en ze hebben daarbij gebruik gemaakt van door de gemeente aangeleverde en van openbaar te verkrijgen informatie. De hierna opgenomen overwegingen aangaande waarde van opstallen, is dan ook gedaan op basis van zogenoemde geveltaxaties. De gemeente wordt er wel **uitdrukkelijk** op gewezen dat dergelijke taxaties onmogelijk met dezelfde nauwkeurigheid kunnen plaatsvinden als taxaties waarvoor het betreffende vastgoedobject volledig is geïnspecteerd, gesproken is met de belanghebbenden en er bijvoorbeeld (ook) een onderzoek naar bedrijfsvoering heeft kunnen plaatsvinden.

b. **Waarderingsmethode**

Ook voor de waardering van de opstallen in het exploitatieplangebied hebben de taxateurs de comparatieve benadering gebruikt. Verwezen wordt dienaangaande naar paragraaf H.3.b en paragraaf F.2 hiervoor. Opgemerkt wordt daarbij dat het de taxateurs niet is gelukt voor alle in paragraaf F.2 aan de orde te stellen opstallen concreet vergelijkbare transacties of tot referentie te maken (andere) marktinformatie te vinden. Dat komt vooral doordat dergelijke opstallen of delen van bedrijven zelden of nooit separaat verkocht worden. De taxateurs hebben de waarde van de onderstaande opstallen daarom ook op basis van hun ervaring en kennis geschat.

## I. Grondmarkt

### 1. Geraadpleegde informatie

De taxateurs hebben kennis genomen van macro-economische analyses van de analyseafdelingen van (inter)nationaal opererende taxatie- en makelaarskantoren. Voorts is er kennis genomen van grondtransacties in het gebied en uit vergelijkbare ontwikkelingen, als ook van in andere projecten bepaalde en geschatte complexprijzen voor nog te realiseren bedrijventerreinen.

### 2. De invloed van de regievoerder

De regievoerder in deze, de gemeente Weert, heeft - als regisseur - invloed op de grondmarkt, maar verwierf voor het project Laarveld tot voor kort niet meer actief. Dat is per waardepelddatum inmiddels evenwel weer anders, zoals hiervoor reeds is aangegeven. De gemeente oefent thans dus - en al geruime tijd - in haar faciliterende rol invloed uit en doet dat in verwerving momenteel ook (weer). De taxateurs voorzien en verwachten daardoor evenwel geen verstoring van de markt(werking). Er zijn ook andere partijen in de regio en in het exploitatieplangebied actief op het gebied van aan- en verkoop van grond, alsmede met nieuwbouw.

### 3. Beschrijving van de vastgoedmarkt per 1 juli 2022

#### 3.1 Beschrijving van de economie

Volgens het CBS was het bruto binnenlands product (bbp) in het eerste kwartaal van 2022 nagenoeg even groot als een kwartaal eerder. Het handelssaldo en de investeringen droegen positief bij, de overheidsconsumptie had een negatieve bijdrage. De overheidsconsumptie daalde met 4%. Verder hebben huishoudens 0,1% minder besteed dan in het vierde kwartaal van 2021. De uitvoer en invoer van goederen en diensten namen met respectievelijk 0,5 en 1,3% af. De investeringen stegen met 0,8%. De bouw, de zakelijke dienstverlening en de bedrijfstak cultuur, sport, recreatie en overige diensten hadden de grootste positieve bijdrage aan de bbp-groei. De bedrijfstak overheid, onderwijs en zorg had de meest negatieve bijdrage.

Naar verwachting zwakt de economische groei verder in 2022 in Nederland af door de oorlog in Oekraïne. De oorlog in de Oekraïne leidt naar verwachting tot sterk oplopende prijzen en belemmeringen in de buitenlandse handel, waardoor de economische groei dit jaar lager uitvalt. Door deze oorlog en de sancties tegen Rusland zullen prijzen voor consumenten en producenten vermoedelijk nog verder oplopen. Daarnaast heeft de buitenlandse handel te lijden onder de economische sancties.

Onzekerheid over het verloop van de oorlog vergroot daarnaast de kans dat burgers en bedrijven de hand op de knip houden. Voor 2022 gaat Rabobank van een hogere inflatie uit en een lagere economische groei. Rabobank verwacht dat de economie eind 2022 slechts 0,7% procent groter zal zijn dan eind 2021, waarbij vooral de huishouduitgaven de groei dragen.

Inflatie is terug van weg geweest en domineert momenteel het economische nieuws. Een sterke stijging van het algemene prijspeil holt de koopkracht van huishoudens uit en kan de winsten van bedrijven aantasten. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) heeft het (voorlopige) inflatiecijfer voor mei 2022 gepubliceerd: 10,2 procent. Dit betekent dat het gemiddelde prijspeil in mei 10,2 procent hoger lag dan in dezelfde maand een jaar geleden. De belangrijkste reden voor de hoge inflatie blijven de hoge energieprijzen, die ruim 67 procent hoger lagen dan in mei vorig jaar. De gasprijs daalde weliswaar, maar was nog steeds tweeënhalve keer zo hoog als een jaar geleden. Ruwe olieprijs lagen in mei zo'n 63 procent boven het niveau van een jaar geleden. De bijdrage van de energieprijzen aan het inflatiecijfer bleef met 56 procent weliswaar flink, maar daalde ook naar het laagste niveau sinds september vorig jaar.

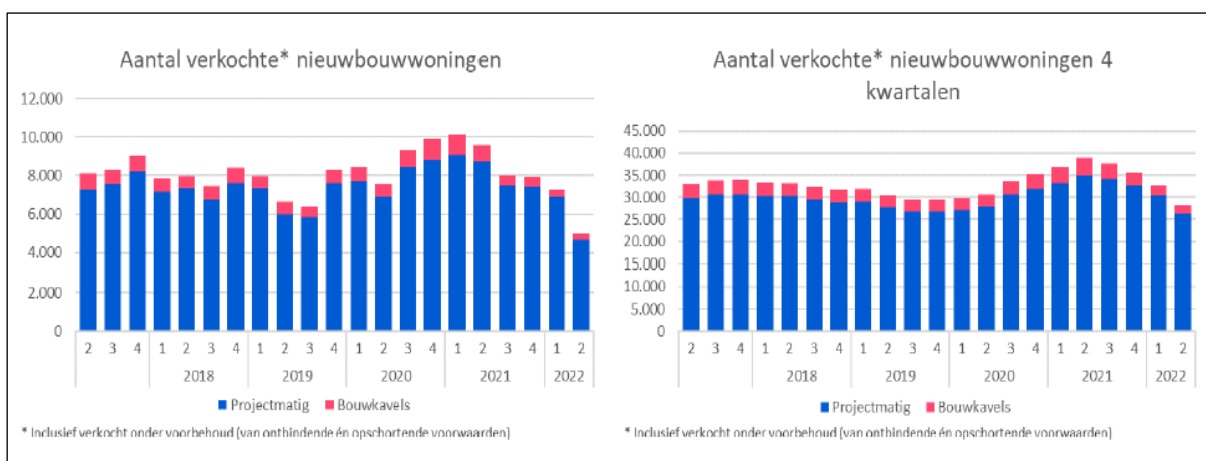
**Bron: CPB, CBS, Rabobank**

### 3.2 Woningmarkt - landelijk

Er werden in het tweede kwartaal van 2022 bijna 36.000 **bestaande woningen** verkocht door NVM-makelaars, 1% minder dan vorig jaar. Het zijn er 24% meer dan in het eerste kwartaal van 2022. De transactieprijs bedroeg gemiddeld 448 duizend euro, een prijsstijging in een jaar tijd van 10,6% en een plus van 3,5% in vergelijking met een kwartaal eerder.

De verkooptijd van verkochte woningen bedraagt nu 24 dagen. Voor het vijfde achtereenvolgende kwartaal ligt de verkooptijd tussen 22 en 24 dagen. 80% van alle woningen werd verkocht voor een prijs hoger dan de vraagprijs. Gemiddeld is de transactieprijs 7,5% hoger dan de vraagprijs. Het koopwoningaanbod in Nederland ligt in vergelijking met een jaar geleden 42% hoger en in vergelijking met vorig kwartaal zelfs 54%. In totaal staan er aan het eind van het tweede kwartaal van 2022 bij NVM-makelaars ruim 25.300 woningen te koop. Er werden ruim 47.000 woningen in het tweede kwartaal van 2022 op de markt gebracht. Dat zijn er ruim 23% meer dan een jaar geleden in hetzelfde kwartaal. De vraagprijs van de gemiddelde te koop staande woning komt uit op 499 duizend euro, 9,5% hoger dan een jaar eerder. De looptijd van het te koop staande aanbod, dus de tijd dat een te koop staande woning gemiddeld al te koop staat, bedraagt 33 dagen. De Nederlandse koopwoningmarkt blijft krap, maar voor het tweede achtereenvolgende kwartaal is de indicator flink gestegen. De instroomquote ligt zeer hoog. Er zijn bijna 3 keer zo veel woningen te koop gezet in het tweede kwartaal in vergelijking tot wat er aan het begin van het kwartaal te koop stond. De verkoopkans/snelheid van woningen is nog altijd hoog. 89% van de nieuw in aanbod gekomen woningen (in het eerste kwartaal van 2022) is binnen 90 dagen verkocht.

De NVM bericht dat in het tweede kwartaal van 2022 het aantal door NVM-makelaars verkochte **nieuwbouwwoningen en bouwkvavels** gehalveerd is ten opzichte van vorig jaar tot net geen 5.000 woningen, het laagste aantal sinds het einde van de kredietcrisis. Er is wel vraag naar nieuwbouw, maar het resulteert niet in verkopen. In het tweede kwartaal van 2022 zijn circa 8.000 nieuwbouwwoningen en bouwkvavels te koop gezet. Dat is 17 procent minder dan vorig jaar. Over een periode van 4 kwartalen zijn 31.000 woningen en kvavels te koop gezet, eveneens een daling. De prijs van nieuwbouwwoningen steeg 12% in de periode van een jaar naar gemiddeld 483 duizend euro voor de nieuwbouwwoning. Circa 40 procent van de nieuwbouw is 5 ton of duurder.



Bron: NVM Kwartaalcijfers nieuwbouw tweede kwartaal 2022

Ondanks de enorme vraag naar nieuwbouw wordt heel weinig verkocht. Dit opvallende fenomeen heeft een aantal oorzaken. Ten eerste sluit het aanbod niet aan bij de vraag. Door binnenstedelijk bouwen is er veel focus op appartementen, terwijl er vooral vraag is naar woonhuizen. Daar komt bij dat de betaalbaarheid van woningen echt in het geding komt. Door de hoge woningprijzen in combinatie met de flink oplopende hypotheekrente is voor steeds meer consumenten het kopen van een huis onbetaalbaar. In de bestaande bouw uit dit zich in lagere biedingen en een minder extreme prijsstijging, maar in de nieuwbouw resulteert de slechte betaalbaarheid zich vooral in een tragere verkoop.



Een zeer actueel thema voorts is de terughoudendheid van consumenten in het huidige economische en geopolitieke klimaat. De bouw van nieuwbouw is een complex proces, een bouwtijd van 2,5 tot 3 jaar is zeker bij grote binnenstedelijke opgaven meer regel dan uitzondering. Dat betekent dat kopers van nieuwbouwwoningen na het ondertekenen van het koopcontract veelal langer dan 2 jaar moeten wachten op de sleutel. In een tijd van inflatie, rente en oorlog zijn kopers terughoudend een grote investering te doen voor over 2 of 3 jaar, niet wetende hoe de wereld er dan uitziet. Zowel starters als doorstromers kopen op dit moment minder nieuwbouw. Makelaars signaleren dat steeds meer doorstromers eerst hun eigen huis willen verkopen, alvorens een nieuwbouwhuis te kopen. Starters hebben geen huis te verkopen, maar voor hen is de hoge woningprijs in combinatie met de gestegen hypotheekrente het grootste knelpunt. Tot slot zijn ook marktpartijen terughoudend. Bouwkosten stijgen hard en aannemers willen of kunnen steeds vaker geen vaste prijzen afgeven voor projecten. Dit zorgt voor onzekerheid over de haalbaarheid van het project. Projectontwikkelaars die geen aannemer kunnen vastleggen op de bouwpreis, zetten daardoor steeds vaker een project in de ijskast. Ondanks de hoge huizenprijzen kunnen de woningen niet rendabel gebouwd worden.

### 3.3 Woningmarkt - Weert en omstreken

Het aantal transacties in de Regio Weert eo is volgens de NVM in het tweede kwartaal van 2022 met zo'n 4,5% gedaald ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021. De transactiepreis is gemiddeld gestegen met 12,9%. De verkooptijd in de regio is met ongeveer 4,8% toegenomen.

### 3.4 Omstandigheden bouw

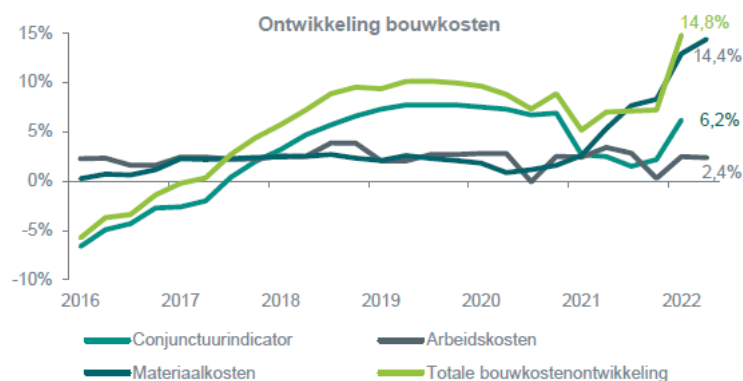
De laatste twee kwartalen van 2021 stonden in het teken van herstel, die in het tweede kwartaal van 2021 al was ingezet. Kwartaal 3 en 4 noteerden een jaar-op-jaar groei van respectievelijk 5,4 en 6,5 procent. In het eerste kwartaal van 2022 zette deze groei zich voort met 7 procent. De herstelcijfers gaan hand in hand met de afbouw van de coronarestricties, die ervoor zorgden dat de economie in 2020 en het begin 2021 kromp. Voor 2022 voorziet het Economisch Bureau van ABN AMRO een groei van 3,0 procent, gevolgd door een beperkte groei van 1,3 procent in 2023. Een daling in de particuliere consumptie als gevolg van hogere consumentenprijzen en een hogere rentestand liggen hieraan ten grondslag.

2022 staat in het teken van hogere grondstof- en energieprijzen door een snel herstellende vraag na de coronadip en de inval van Rusland in Oekraïne. De verwachting is dat het totale inflatiecijfer in 2022 uitkomt op 8 procent. In 2023 is de hoge inflatie nog niet voorbij, als de grondstof- en energieprijzen doorwerken naar de gehele economie. Naar verwachting komt het inflatiecijfer in 2023 uit op 3,8 procent.

Na een lichte opleving van het consumentenvertrouwen in de zomer van 2021, is het vertrouwen in het voorjaar van 2022 gedaald naar een dieptepunt. Sinds het begin van de metingen in 1986 is het consumentenvertrouwen niet zo laag geweest als in juni 2022, toen de indicator op -50 stond. Consumenten zijn ook negatiever dan ooit over de mate waarin de huidige tijd een gunstige tijd is voor grote aankopen, zoals een huis.

De bouwkosten stegen met bijna 15 procent in het eerste kwartaal van 2022 in vergelijking met het eerste kwartaal van 2021. De belangrijke veroorzaker hiervan zijn de stijgende kosten voor bouwmaterialen. Deze stegen met 14,4 procent in dezelfde periode. Tevens is er sprake van een conjunctuurcomponent, die steeg met ruim 6 procent begin dit jaar. De stijgende materiaalkosten zijn het gevolg van de hogere energiekosten en belemmeringen in de aanvoer van materialen. Momenteel is de inval van Rusland in Oekraïne hiervan de belangrijkste oorzaak. Tevens zijn er aanhoudende problemen in de wereldwijde toevoerlijnen als gevolg van effecten van de coronapandemie. Zo was de stad Shanghai, de grootste stad van China, begin 2022 twee maanden grotendeels in lockdown. Kort nadat deze was beëindigd ging de stad in juni opnieuw in lockdown.

De producten gemaakt van hout en metaal stijgen nog altijd het hardst. Voor beide type producten geldt dat een significant deel afkomstig is uit Rusland en/of Oekraïne. Zo komt zes procent van het geïmporteerde hout uit een van deze landen en staan er meerdere grote aluminiumfabrieken in Oekraïne die nu zijn stilgelegd. Tevens stijgen de energiekosten, wat kosten opdrijvend is voor energie-intensieve producten zoals staal, cement, beton en glas.



Bron: ABN AMRO, Stand van de bouw d.d. 12 juli 2022

### 3.5 Grondexploitaties, woningbouwkosten en grondwaarde

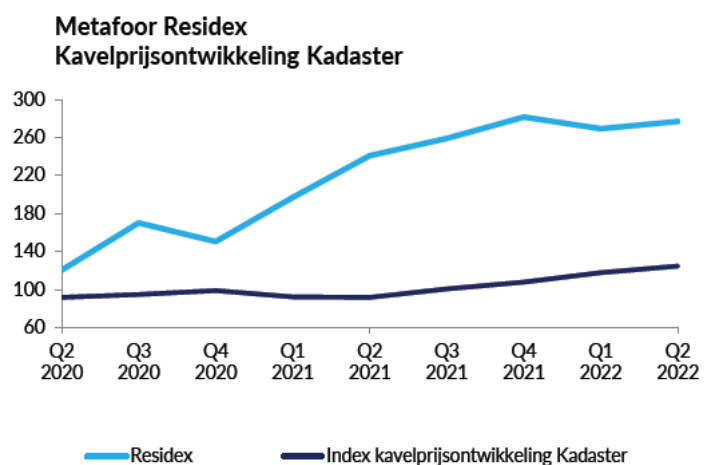
Het Kadaster houdt de werkelijke transacties van woningbouwkwakels bij in heel Nederland. Het kadaster laat voor het tweede kwartaal van 2022 een stijging met bijna 11% zien ten opzichte van het vorig kwartaal zien qua aantal verkochte bouwkwakels. De gemiddelde grondprijs voor woningbouw is in het tweede kwartaal van 2022 in vergelijking met het eerste kwartaal van 2021 met ongeveer 6% gestegen.

Planeconomisch adviesbureau Metafoor publiceert ieder kwartaal berichten over grondexploitatie met daarin onder meer informatie over woningbouwmarktprijzen, bouwkwakels en ook de zogenoemde Metafoor Residex. Op basis van woningmarktcijfers van NVM en de bouwkwakels van het Bouwkwakelkompas berekent Metafoor elk kwartaal de Metafoor Residex. De Residex is een residuele grondwaarde-index die het gemiddelde verloop van de theoretische waarde van woningbouwgrond in heel Nederland weergeeft op basis van residuele grondwaardeberekeningen. De Residex houdt ten opzichte van het Kadaster meer rekening met de ontwikkeling van bouwkwakels en woningmarktprijzen en laat zo de theoretische marktontwikkeling beter zien. In het bericht "Grondexploitaties Tweede Kwartaal van 2022" geeft Metafoor het volgende aan.

Na een lichte woningmarktprijzdaling in het eerste kwartaal van 2022, zijn de woningmarktprijzen in het tweede kwartaal weer gestegen (3,94% ten opzichte van vorige kwartaal). Ondanks de daling in het eerste kwartaal van 2022, liggen de woningmarktprijzen op een hoger niveau dan eind 2021. Er is structurele krapte op de woningmarkt, al is de krapte-indicator iets verruimd naar 2,1. Dit is nog steeds historisch laag.

De woningbouwkwakels zijn in het tweede kwartaal van 2022 verder gestegen. De stijging ten opzichte van het voorgaande kwartaal betrof 1,63%. Deze stijging wordt grotendeels veroorzaakt door aanhoudende materiaaltekorten en hoge energieprijzen. Zowel de woningmarktprijzen als de directe bouwkwakels zijn dit kwartaal gestegen. De theoretische waarde van de bouwgrond is toegenomen met 2,85% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022. De werkelijke transactieprijzen van bouwgrond zijn harder gestegen, namelijk met 5,85% ten opzichte van het vorige kwartaal. De huidige onzekerheid in de markt lijkt nog niet te zijn doorgewerkt in de gerealiseerde grondprijzen. De theoretische grondwaarde rekent wel met de huidige prijzen waarin de onzekerheid is ingebouwd, deze stijgt dan ook minder hard dan in 2021.

De markt voor gebiedsontwikkeling is op dit moment erg volatiel. Na een lange periode van woningprijsstijgingen zijn de eerste signalen van prijsstabilisatie op te vangen uit de markt. Niet alleen de bouwkosten maar ook de GWW-kosten en plankosten blijven stijgen, deze ontwikkelingen zetten de haalbaarheid van grondexploitaties onder druk.



#### 4. **SWOT-analyse**

Hierna volgen de resultaten uit een kwalitatieve analyse van de onderwerpen die ook de meeste kopers van bouwpercelen ten behoeve van woningbouw waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die naar de mening van de taxateurs van belang zijn bij de waardering in dit taxatierapport. De onderstaande, zogenoemde SWOT-analyse, is gebaseerd op het bedrijfseconomische gedachtengoed waarbij sterktes en zwaktes van vastgoed zelf en extern kansen en bedreigingen uit de omgeving worden beschouwd. Op basis van dergelijke beschouwingen komen taxateurs per 1 juli 2022 tot het onderstaande beeld.

##### **Sterktes:**

- Het plangebied ligt op relatief korte afstand van de steden Eindhoven, Venlo en Roermond en is als uitloopgebied interessant en goed bereikbaar (onder andere via de A2), terwijl de behoefte aan nieuwe woningen lokaal evenzo bestaat.
- De infrastructuur rondom (en in) het plangebied is goed en de bereikbaarheid van en uit het plangebied ook, onder andere vanwege de ligging ten opzichte van de Rijksweg A2. Laarveld ligt op ongeveer 8 tot 10 minuten fietsafstand van het centrum van Weert en op circa 10 minuten fietsen of 5 autominuten van het station van Weert.
- De kavels in het plangebied komen te liggen in een ruim opgezette, groene omgeving. Dit maakt een aantrekkelijke omgeving voor (ook) duurdere woningen.
- Voorzieningen zijn aanwezig in de plaats Weert zelf.
- De kavels zijn nog in lichte mate relatief goedkoop ten opzichte van het gemiddelde in Nederland.

##### **Zwaktes:**

- Door grootschaligheid van het project, 897 nieuwe woningen, ontstaat wellicht in fasen teveel aanbod versus de lokale vraag, dat wil zeggen voor het relatief kleinschalige woongebied in en rondom de plaats Weert zelf.

##### **Kansen:**

- De economie, regionaal en nationaal, is nog steeds sterk en de vraag naar nieuwbouwwoningen groeit nog steeds.
- Vastgoedbeleggers en investeerders zijn offensief op zoek naar rendementen, ook in de markt voor nieuwbouwwoningen.
- Lage hypotheekrentestanden.

##### **Bedreigingen:**

- De regio Weert, in de provincie Limburg, lijkt relatief gevoelig voor schommelingen in de (regionale) economie en dat kan verkoop van nieuwbouwkavels kwetsbaar maken.
- De regio Weert ligt in de Provincie Limburg, waarvan Noord en Midden worden beschouwd als anticepeerregio's (regio's met geleidelijke bevolkingsdaling) en Zuid zelfs als krimpregio. Dit maakt de markt voor nieuwe woningen in bepaalde mate kwetsbaar.
- Coronacrisis en beperkende maatregelen.
- Economisch onzekere tijden, door bijvoorbeeld Corona, stikstof en pFas, de oorlog tussen Rusland en Oekraïne en stijgende hypotheekrente en inflatie die hun beslag ook zouden kunnen krijgen op prijzen van vastgoed en grond.
- Een behoorlijk overspannen woningmarkt die snel kan afkoelen aan de vraagzijde.

## J. Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond

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

### 1. Complex

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden aansluiting gezocht bij de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet, een en ander zoals is voorgeschreven in artikel 6.13, lid 5 Wro. Daarbij zijn in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan. Een voorkomende taxatiemethode bij gronden met ontwikkelingspotentie is die van het bepalen van de residuele grondwaarde, een andere bijvoorbeeld die van het gebruiken van vergelijkbare transacties (in diverse taxatiemethoden). De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een exploitatieopzet voor een bepaald (ontwikkelings)gebied en heeft daarmee raakvlakken met hetgeen is bepaald in artikel 40d OW, althans voor zover daarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex. De strekking van artikel 40d OW heeft naar de mening van de taxateurs toepassing bij de waardebepaling in dit rapport. Er is weliswaar door de taxateurs niet zelfstandig naar een complexprijs gerekend, maar vergelijkenderwijs is wel met resultanten gewerkt die uit berekeningen dienaangaande zijn voortgekomen. Er is ter waardebepaling namelijk aansluiting gezocht bij de ruwe bouwgrondprijs als zijnde de gemiddelde prijs per vierkante meter voor het in exploitatie te brengen complex aan woningbouw. In het kader van de waardebepaling is door de taxateurs dienaangaande gemeend dat het exploitatieplangebied ter waardebepaling als een op zichzelf staand complex (conform artikel 40d van de onteigeningswet dus) moet worden beschouwd.

### 2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid

Bij waardebepaling van gronden op basis van ontwikkelingspotentie moet, althans, dat is in casu door de taxateurs als zodanig beschouwd, conform artikel 6.13, lid 4 Wro gekeken worden naar de omslag van alle baten en lasten en conform artikel 40d OW ook naar omslag van toekomstige bestemmingen. Bij toepassing van artikel 40d OW wordt dus voorbij gegaan aan 'toevallige' bestemmingen die op een betrokken perceel of perceelgedeelte zullen worden gelegd; de bestemmingen worden uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Een en ander kan in beginsel geschieden door de grondwaarde te bepalen voor het gehele plangebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters die in het plangebied zijn betrokken. Dan wordt het zogenoemde egalisatiebeginsel uit artikel 40d OW toegepast, de strekking daarvan althans, en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd. Ook in dit rapport is voor de gronden binnen het exploitatiegebied een dergelijke ruwe bouwgrondprijs geschat. Enkel wanneer zich percelen of gedeelten daarvan als bijzonder (on)geschikt voor de toekomstige ontwikkeling manifesteren, kan een uitzondering op het vorenstaande beginsel van toepassing zijn. Beoordeeld dient dienaangaande dus te worden, of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege afwijkende eigenschappen van een bepaald perceel of een aantal percelen. Dit kan bijvoorbeeld zijn door fysieke gesteldheid of ligging en gedacht kan bijvoorbeeld worden aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen, waardoor vanwege een reeds aanwezige, hogere mate van technische bouwrijpheid voor deze gronden bestaat of omdat ze beter en goedkoper bereikbaar of bewerkbaar zijn. Dergelijke eigenschappen van zulke gronden kunnen onder omstandigheden leiden tot een hogere werkelijke waarde dan de complexwaarde, of onder andere omstandigheden tot een lagere. Ook een gunstigere ligging op zich kan onder omstandigheden overigens aanleiding zijn om te moeten constateren tot verschillende complexprijzen, hoewel dan nadrukkelijk rekening gehouden dient te worden met het kostenverhaal door de inwerkingtreding van de Afdeling grondexploitatie als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. Hierdoor zal verevening binnen een afgebakend gebied in zijn geheel al snel plaatsvinden. Alle kosten van het plan moeten immers ook over de 'gunstigere ligging' worden omgeslagen, aangezien de gronden aldaar evenzo zullen meeprofiteren van de voorzieningen ten algemene nutte binnen het complex. Tot slot kunnen ook vanwege bodembestanddelen, verontreiniging en pacht vormen van bijzondere (on)geschiktheid bestaan voor delen van een complex, die onder omstandigheden zelfs ook zouden kunnen leiden tot een genuanceerder beeld dan één complexprijs. Hiervan is de taxateurs echter niet gebleken en in casu en resumerend zijn de taxateurs sowieso niet gebleken dat er binnen het exploitatiegebied sprake is van percelen met bijzondere (on)geschiktheid. Dit is verder ook als **uitgangspunt** voor dit rapport genomen.



### 3. Toegepaste methodiek

Voor zover het bebouwd vastgoed betreft, hebben de taxateurs reeds aangegeven dat daarvoor volgens hen in enkele gevallen de gebruikswaarde hoger is dan de complexwaarde. De ramingen van de inbrengwaarden voor het vastgoed dat dit in casu aangaat, alsmede de manier waarop die ramingen door de taxateurs tot stand zijn gekomen, zijn weergegeven onder de Hoofdstukken F. en H. hiervoor.

De inbrengwaarde als prijs voor ruwe bouwgrond voorts, is door de taxateurs per 1 juli 2022 geschat op € 50,- per vierkante meter. Eerst en vooral hebben taxateurs zich daartoe laten leiden door de hierna aangegeven en door hen onderzochte transacties, prijsstellingen en projecten (met getaxeerde inbrengwaarden, ook door andere taxateurs dan henzelf). Overwogen is het volgende.

In het exploitatieplangebied van Laarveld is recent ruwe bouwgrond gekocht door de gemeente en daarvoor is, zo hebben taxateurs van de gemeente begrepen althans, € 47,50 per vierkante meter betaald in combinatie met opties voor enkele bouwkavels (dit laatste tegen betaling van exploitatiebijdragen).

Ook heeft de gemeente in het verleden onbebouwde gronden voor herontwikkeling ten behoeve van Laarveld aangekocht. In de onder paragraaf F.2 opgenomen taxatieobjecten, is daarin een niveau van aankooprijzen terug te vinden van circa € 22,50 tot € 30,- over een periode van ongeveer 2000 tot 2009. In de Limburgse gebieden van de regio's Roermond, Echt-Susteren, Heerlen, Sittard-Geleen, Maasgouw en Margraten werden in die periode hogere prijzen betaald, variërend tussen ongeveer € 40,- tot € 60,- per vierkante meter. Met de daarna intredende economische- en financiële crisis, is de grondmarkt in de regio voor en ook de bredere regio van Weert vervolgens zo goed als stilgevallen. In nabijgelegen plaatsen werden nog wel enkele transacties gedaan. Zo werd in Nederweert, in het plangebied van woningbouwplan Hoebeakker, in 2013 door de gemeente nog 3.54.69 hectare grond gekocht voor ongeveer € 32,- per vierkante meter. In Kerkrade werd in 2016 een oppervlakte grond van circa 2,5 hectare door een ontwikkelaar gekocht voor € 25,- per vierkante meter.

Bij vonnis van 13 december 2017 voorts, sprak de Rechtbank Roermond een onteigeningsschadeloosstelling uit waarbij voor ruwe bouwgrond te Herten (gemeente Roermond) een prijs werd gehanteerd van € 35,- per vierkante meter. Dit ging over het woning-ontwikkelgebied Oolderveste, de onteigende in kwestie was de heer H.P.T van Ool. Dit gebeurde eveneens in de onteigeningszaak, ook te Herten (gemeente Roermond) voor de heer H.R.J. Kanters, op dezelfde datum en op basis van dezelfde prijs voor ruwe bouwgrond. Voor zover de taxateurs hebben kunnen nagaan, is het daarna op de markt weer stil geweest. Enkele taxaties hebben nog wel plaatsgevonden, verwezen wordt ook bijvoorbeeld naar de hieronder genoemde taxatierapporten voor inbrengwaarden in diverse, min of meer in de buurt gelegen plaatsen zoals Stevensweert, Echt en Borne.

De lijn, die een relatieve starheid van prijzen voor ruwe bouwgrond laat zien, kenmerkt naar de mening van de taxateurs het gebied voor Weert. Er is, anders dan in andere delen van Nederland, weinig beweging in prijs op de grondmarkt, hoewel het de taxateurs voorstaat dat door de Rechtbank Roermond bepaalde waarde van € 35,- per vierkante meter een duidelijk marktconforme vaststelling was voor de periode vanaf het herstel van de crisis tot aan ongeveer 2018. De taxateurs hebben navraag gedaan dienaangaande bij diverse collega's uit de regio en die schetsen eenzelfde beeld. Ook in diverse transacties, sommige op enige afstand, in Montfort, Reuver, Beesel, Stein en Heel, worden in de periode van ongeveer 2010 tot 2016 prijzen betaald voor ruwe bouwgrond die oplopen tot zo'n € 35,- per vierkante meter.

Voor de jaren 2018 en 2019 en naar de waardepeildatum van 1 juli 2022 toe, constateren de taxateurs voorts dat de woningmarkt in Nederland en ook de grondmarkt een forse groei hebben doorgemaakt. Dit is ook voor de woningmarkt in Weert zo geweest, voor bestaande woningen zowel als voor nieuwbouwwoningen, hoewel doorgaans wat minder sterk dan voor gemiddeld Nederland. De prijsontwikkeling in Weert schommelde in de afgelopen jaren tussen de 0 en 11,8% (bron: NVM, CBS) en vertoonde daarmee over meerdere jaren gezien een stijgende lijn. Tegen het einde van 2019 lag de prijsontwikkeling in Weert onder het landelijk gemiddelde van 8,1% (voor bestaande woningen) in dat jaar.

In 2020 was dit anders en groeide de prijsontwikkeling in Weert harder dan het landelijk gemiddelde. Ook voor 2021 was dit het geval. Taxateurs verwijzen naar de paragrafen 2.1 en 2.3 in de Grondprijsbrief 2022 van de gemeente Weert. Voor het jaar 2022 is een en ander nog niet duidelijk.

De taxateurs twijfelen er niet aan dat, gezien vanaf de relatief lang stabiel gebleven marktwaarde voor ruwe bouwgrond ter hoogte van zo'n € 35,- per vierkante meter in de regio Weert, die prijs voor ruwe bouwgrond de afgelopen jaren onder druk is komen te staan, een en ander ondanks bijvoorbeeld de stikstof- en pFAS problematiek waarmee bouwende en ontwikkelende Nederland vanaf de tweede helft van 2019 heeft te kampen en ook ondanks de problemen die per medio 2022 zijn ontstaan met bijvoorbeeld Corona, inflatie, stijgende hypotheekrente en het conflict tussen Rusland en Oekraïne. In het taxatierapport door opdrachtnemer van 20 maart 2020 aangaande de 2<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan is dienaangaande een marktwaarde voor ruwe bouwgrond ter hoogte van € 40,- per vierkante meter aangehouden per waardepeildatum 1 januari 2020.

Stec Groep heeft voor de kavels in Laarveld (Waardebepaling woningbouw kavels in deelgebied 3 en 4) per prijspeil 1-7-2022 over grondprijzen geadviseerd aan de gemeente Weert. In het advies kan het volgende worden teruggelezen. Tevens wordt hierna door taxateurs vergeleken met eerdere adviezen van Stec Groep uit 2019 en 2021.

In 2019 is de gemeente geadviseerd over de grondprijzen voor deelgebied 3 en 4 van de woningbouwlocatie Laarveld en ook voor medio 2021 zijn grondprijzadviezen afgegeven. Inmiddels zijn al veel kavels van deelgebied 3 verkocht en is begonnen met de voorbereiding van deelgebied 4. Hiervoor bestond behoefte aan een actualisatie van het grondprijzadvies uit 2019 naar peildatum 1 juli 2022. Er is gevraagd om advies over de marktconforme VON-prijzen, stichtingskosten en residuele grondwaarden voor verschillende grondgebonden woningtypen, zowel in het koopsegment als in de sociale huur en middenhuur. Door de gemeente is een programma aangeleverd van de beoogde woningtypen in deelgebied 4 en die input is bepalend voor de geadviseerde resultaten uit grondopbrengsten. Gekeken is naar de relevante marktontwikkelingen en de kwaliteiten van de locatie (indicatief). Daarnaast is de marktwaarde (VON-prijs per vierkante meter GBO) bepaald van elk woningtype en de stichtingskosten. Voor de sociale huurwoningen is uitgegaan van een vaste grondprijs per vierkante meter conform de gemeentelijke grondprijsbrief van 2022. De grondprijzen voor geliberaliseerde woningen voor middenhuur zijn bepaald door te rekenen met de BAR-methode.

In de onderstaande tabel 1 zijn de prijsadviezen door Stec Groep samengevat weergegeven voor Laarveld, deelgebied 3 op kavelniveau (voor de nog beschikbare kavels / kavels waarvoor nog geen verplichtingen zijn aangegaan) en per categorie voor deelgebied 4.

**Tabel 1: grondprijzadviezen voor beschikbare kavels in deelgebied 3 en deelgebied 4 prijspeil 1-7-2022**

| Deelgebied / kavelnr | Uitgiftecategorie gronden woningen           | Kavelopp. /-range | Grondprijs per m² kavel |             |                             | Grondprijs totaal incl btw + 1% notariskosten |
|----------------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|
|                      |                                              |                   | ex btw                  | incl btw    | incl btw + 1% notariskosten |                                               |
| F 3 nr 21            | Particulier opdrachtgeverschap / patiowoning | 628 m²            | € 285                   | € 345       | € 350                       | € 219.800                                     |
| F 3 nr 58            | Tweekappers (groot)                          | 315 m²            | € 255                   | € 310       | € 310                       | € 97.650                                      |
| F 3 nr 59            | Tweekappers (groot)                          | 315 m²            | € 255                   | € 310       | € 310                       | € 97.650                                      |
| F 3 nr 60            | Tweekappers (klein)                          | 247 m²            | € 285                   | € 345       | € 350                       | € 86.450                                      |
| F 3 nr 61            | Tweekappers (klein)                          | 247 m²            | € 285                   | € 345       | € 350                       | € 86.450                                      |
| F 3 nr 62            | Tweekappers (klein)                          | 247 m²            | € 285                   | € 345       | € 350                       | € 86.450                                      |
| F 3 nr 63            | Tweekappers (klein)                          | 294 m²            | € 285                   | € 345       | € 350                       | € 102.900                                     |
| F 4                  | Tweekappers                                  | 193 – 413 m²      | € 255 - 285             | € 310 - 345 | € 310 – 350                 | /m² per perceel                               |
|                      | Patiowoningen                                | 275 - 372 m²      | € 300                   | € 365       | € 365                       | /m² per perceel                               |
|                      | Vrijstaande woningen                         | 318 – 473 m²      | € 350                   | € 425       | € 430                       | /m² per perceel                               |
|                      | Particulier opdrachtgeverschap               | 310 - 1.070 m²    | € 290 - 335             | € 350 – 405 | € 355 – 410                 | /m² per perceel                               |
|                      | Sociale huurwoningen                         | 107 – 194 m²      | € 174                   | € 210       | € 212                       | /m² per perceel                               |
|                      | Geliberaliseerde middenhuur                  | 145 – 234 m²      | € 175 - 265             | € 215 - 325 | € 215 - 325                 | /m² per perceel                               |
|                      | Gronden woningen-erf/tuin                    | 57 – 973 m²       | € 10 – 125              | € 15 - 150  | € 15 - 155                  | /m² per perceel                               |
|                      | Uitgeefbaar achterpad                        |                   | € 174 - 265             | € 210 - 325 | € 212 - 325                 | /m² per perceel                               |

Bron: Stec Groep (2022). Prijzen per m² zijn afgerond op € 5. Afronding kan leiden tot kleine afwijkingen.

Voor de sociale huurwoningen is de vaste prijs van de gemeente gehanteerd, conform de vigerende actuele grondprijsbrief (dat is de versie voor 2022). Daarom is deze grondprijs per vierkante meter niet afgerond op € 5, maar bedraagt deze € 212 per vierkante meter. Bij de actualisatie van de grondprijzen in de grondprijzenbrief wordt de gemeente geadviseerd die meest actuele grondprijzen te hanteren voor sociale woningen in Laarveld. Deze grondprijzen zijn overigens inclusief 1% opslag ter compensatie van de notariskosten en inclusief btw.

Ter vergelijking met de jaren 2021 en 2019 hebben taxateurs voorts nog het volgende overwogen.

In de grondprijsbrief 2021 zijn volgens de gemeente marktconforme grondprijzen aangehouden die van kracht zijn vanaf 1 januari 2021. In de marktonderzoeken die zijn uitgevoerd door Stec Groep van 25 september 2019 en van 5 augustus 2021 wordt vanuit dat laatstgenoemde marktonderzoek de gemeente geadviseerd over uitgifteprijzen voor (ook) Laarveld. In 2019 heeft Stec Groep geadviseerd over de grondprijzen voor fase 3 en 4 van de woningbouwlocatie Laarveld. Inmiddels was de uitgifte van kavels voor fase 3 gestart en was begonnen met de voorbereiding van fase 4. In het rapport uit 2021 is een actualisatie uitgevoerd van het grondprijsadvies uit 2019. Daarin is geadviseerd over de marktconforme VON-prijzen, stichtingskosten en residuele grondwaarden voor verschillende grondgebonden woningtypen, zowel in het koopsegment als in de sociale huur en middenhuur. Het door de gemeente aangeleverde programma van de beoogde woningtypen in fase 4 is daarbij als input bepalend geweest voor de actualisatie. Samengevat adviseerde Stec Groep voor 2021 het volgende.

**Tabel 1: grondprijsadviezen voor Laarveld fase 3 en 4 medio 2021**

| Woningtype                      | Grondprijs per m <sup>2</sup> plus 1% (incl btw) | Per eenheid          |
|---------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|
| Rijwoningen (tussen en hoek)    | € 325 – 360                                      | m <sup>2</sup> kavel |
| Twee-onder-een-kap vrije sector | € 300 – 335                                      | m <sup>2</sup> kavel |
| Patio's vrije sector            | € 325                                            | m <sup>2</sup> kavel |
| Vrijstaand vrije sector         | € 385                                            | m <sup>2</sup> kavel |
| PO, vrijstaand                  | € 310 – 375                                      | m <sup>2</sup> kavel |
| PO, patio                       | € 310                                            | m <sup>2</sup> kavel |
| Sociale huur EGW                | € 212                                            | m <sup>2</sup> kavel |
| Middeldure huur                 | € 115– 155                                       | m <sup>2</sup> kavel |

Bron: Stec Groep (2021). Residuele waarden per m<sup>2</sup> zijn afgerond op vijftallen. Door afrondingen kunnen kleine afwijkingen ontstaan.

In 2019 was dit advies nog als volgt en het valt op dat de geadviseerde prijzen in 2021 en in 2022 fors zijn toegenomen. Voor bijvoorbeeld vrijstaande woningen is de geadviseerde grondprijs vanuit 2019 naar medio 2021 met zo'n 18% gestegen, als voor 2019 (zoals dat toen al werd geadviseerd) op de maximaal ingeschatte randen van de bandbreedten wordt gezeten voor wat betreft de uitgifteprijzen van bouwgrond voor Laarveld, fase 3 en 4. In het advies voor 1 juli 2022 is een soortgelijke stijging ook waar te nemen.

**Tabel 1: grondprijzen Laarveld medio 2019**

| Woningtype                         | Grondprijs per m <sup>2</sup> | Vaste kavelprijs    |
|------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| PO, vrijstaand                     | € 300 – 325                   |                     |
| Twee-onder-een-kap vrije sector    | € 285 – 300                   |                     |
| Patio's vrije sector               | € 310                         |                     |
| Vrijstaand geschakeld vrije sector | € 310                         |                     |
| Sociale huur EGW                   | € 180 – 210                   | € 20.600 - € 28.100 |
| Middeldure huur                    | € 270 – 280                   |                     |

Taxateurs hebben voorts nog kennis genomen van de verkoop van de grond waarop het project Luisch Hof Broekhuizen in de gemeente Horst aan de Maas in procedure is. Dit project is met 41 nieuw te bouwen beduidend kleiner dan het project Laarveld en wordt gerealiseerd in een beduidend kleinere plaats. Op 13 november 2020 (Hyp4 : 79645/129) is de grond verkocht voor iets meer dan € 48,- per vierkante meter. Dit betreft echter een oude positie van Bouwbedrijf van Wijnen (uit 2004/2005) en de prijs is exclusief maar wel belast met BTW. Daarmee achten taxateurs het niet ondenkbaar dat er in de transactieprijs meer is verrekend dan enkel een ruwe bouwgrondprijs. Om die reden zijn taxateurs enigszins terughoudend met deze transactie omgegaan.

In het project Linne Zuid Oost (gemeente Maasgouw) zijn op 23 november 2018 gronden verkocht voor bijna € 48,- per vierkante meter (Hyp4 : 74439/151), waardoor de gemiddelde verwervingsprijs voor alle gronden in het plan op ruim € 44,- per vierkante meter uitkwam. Hoewel het hier een kleiner project betreft dan Laarveld, met 238 nieuwe woningen en bovendien met sportaccommodaties in de vorm van voetbalvelden en tennisvelden, is deze transactie(prijs) naar de mening van taxateurs redelijk goed bruikbaar voor een oordeel over een ruwe bouwgrondprijs voor Laarveld thans, hoewel er in 2018 uit een faillissement is gekocht. Daardoor zou er een bepaald bijzonder kopersbelang hebben kunnen bestaan. Er wordt gesproken over het overnemen van (reeds op tekening gestelde) bouwplannen en er wordt in de akte vermeld dat er nog een juridische procedure loopt. Om die reden zijn taxateurs terughoudend met deze transactie omgegaan.

De taxateurs hebben van de gemeente voorts het concept van de exploitatieopzet voor de 3<sup>e</sup> herziening van het exploitatieplan ontvangen. Op deze begroting wordt ook in paragraaf J.4 hierna nog nader ingegaan. De taxateurs hebben uit deze begroting opgemaakt dat een resultaat van nul (op netto contante waarde) een kritische inbrengwaarde voor het geheel laat zien van bijna € 50,- per vierkante meter, terwijl daarin een aantal parameters mogelijk in bijzondere zin zwaar wegen voor het gemeentelijk kostenverhaal. Zo moet bijvoorbeeld worden geconstateerd dat het project Laarveld al een lange looptijd heeft, wat de rentefactor van vroege investeringen inmiddels zwaar kan doen wegen. Voor een nadere analyse door de taxateurs wordt verwezen naar paragraaf J.4 hierna, maar het enkele gegeven dat uit de gemeentelijke grondexploitatiebegroting in een nul-scenario reeds een inbrengwaarde volgt die in de richting van bijna € 50,- per vierkante meter neigt te lopen, bevestigt de taxateurs ook in hun raming dat een complexwaarde voor het plan Laarveld per 1 juli 2022 zo ongeveer € 50,- per vierkante meter zal moeten bedragen.

Buiten het grondgebied van de gemeente Weert, hebben de taxateurs voorts nog andere vastgoedinformatie gevonden en overwogen ten behoeve van hun waardeoordeel over ruwe bouwgrond, maar dan in de vorm van projectmatige vergelijkingen. Taxateurs hebben gemeend op deze wijze nog additionele informatie te kunnen (en moeten) overwegen bij het schatten van de waarde voor ruwe bouwgrond zoals dat in dit rapport door hen is gedaan. Opgemerkt wordt daarbij dat de in de hierna genoemde taxatierapporten opgenomen transacties en referenties ook zijn overwogen door de taxateurs.

Het project **“Bocage 2<sup>e</sup> herziening” te Echt, gemeente Echt-Susteren** ziet op een nieuw te bouwen woonwijk aan de zuidkant van Echt waarin 215 nieuwe woningen worden gebouwd. Het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn onherroepelijk en de in het taxatierapport voor de inbrengwaarde aangehouden waardepeildatum is 11 januari 2021. De complexprijs/ruwe bouwgrond is comparatief en residueel geraamd op € 50,- per vierkante meter (bron: het taxatierapport van Gloudemans van 8 april 2021 als onderdeel van het exploitatieplan “Bocage 2<sup>e</sup> herziening”). Eerder is voor het project “Bocage” per waardepeildatum van 16 juni 2016 de complexprijs/ruwe bouwgrond al geraamd op € 30,- per vierkante meter (bron: het taxatierapport van Gloudemans van 5 juli 2016 als onderdeel van het exploitatieplan “Bocage 1<sup>e</sup> herziening”).

Het **project “Linne Zuidoost 2<sup>e</sup> herziening” te Linne, gemeente Maasgouw** ziet op een nieuw te bouwen woonwijk waarin circa 238 nieuwe woningen worden gebouwd, sportaccommodaties in de vorm van voetbalvelden en tennisvelden en infrastructurele voorzieningen. Het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn onherroepelijk en de aangehouden waardepeildatum is 1 januari 2020. De complexprijs/ruwe bouwgrond is geraamd op geschat op € 40,- per vierkante meter (bron: het taxatierapport van Van der Horst Taxateurs van 9 juli 2020 als onderdeel van het exploitatieplan “Linne Zuidoost 2<sup>e</sup> herziening”).

Het **project “Op de Konie 2018” te Stevensweert, gemeente Maasgouw** ziet op een nieuw te bouwen woonwijk aan de zuidzijde van het dorp Stevensweert waarin circa 29 nieuwe woningen worden gebouwd. Het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn nog in voorbereiding en de aangehouden waardepeildatum is 8 oktober 2018. De complexprijs/ruwe bouwgrond is geraamd op geschat op € 40,- per vierkante meter (bron: het taxatierapport van Meander van 25 oktober 2018 als onderdeel van het exploitatieplan in ontwerp “Op de Konie”).

Het **project “Bornsche Maten” te Borne** ziet op een nieuw te bouwen woonwijk aan de rand van Borne waarin circa 1.000 nieuwe woningen worden gebouwd. In de derde fase, waarvoor een inbrengwaarde is getaxeerd, worden daarbij gronden met directe bebouwbare eindbestemmingen planologisch georganiseerd waardoor er 275 tot 325 woningen kunnen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn nog in ontwerp-fase en de aangehouden waardepeildatum is 12 april 2017. De complexprijs/ruwe bouwgrond is geraamd op geschat op € 23,- per vierkante meter (bron: het taxatierapport van Kendes Rentmeesters van 12 april 2017 als onderdeel van het Ontwerp-exploitatieplan “Bornsche Maten fase 3(A)").

Het **project “Rodenburg” te Heeswijk-Dinther** ziet op een nieuw te bouwen woonwijk aan de noord/noord-oost zijde van Heeswijk-Dinther waarin circa 150 nieuwe woningen worden gebouwd. Het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn nog in voorbereiding en de aangehouden waardepeildatum is 30 juni 2016. De complexprijs/ruwe bouwgrond is geraamd op geschat op € 50,- per vierkante meter (bron: het taxatierapport van De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen van 19 oktober 2016 als onderdeel van het exploitatieplan in concept “Rodenburg”).

Het **project “Woningbouw De Erven” te Heesch** ziet op een nieuw te bouwen woonwijk aan de noord/noord-oost zijde van Heeswijk-Dinther waarin circa 400 nieuwe woningen worden gebouwd. Het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn nog in voorbereiding en de aangehouden waardepeildatum is 1 juni 2017. De complexprijs/ruwe bouwgrond is geraamd op geschat op € 50,- per vierkante meter (bron: het taxatierapport van De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen van 1 december 2017 als onderdeel van het exploitatieplan in concept “Woningbouw De Erven”).

Het **project “Selissen” te Boxtel** ziet op een nieuw te bouwen woonwijk aan de noordzijde van Boxtel waarin circa 475 nieuwe woningen worden gebouwd. Het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn nog in voorbereiding en de aangehouden waardepeildatum is 1 januari 2019. De complexprijs/ruwe bouwgrond is geraamd op geschat op € 60,- per vierkante meter (bron: het taxatierapport van Steenhuijs Grondzaken van 11 februari 2019 als onderdeel van het exploitatieplan in voorontwerp “Selissen”).

De taxateurs menen op basis van het vorenstaande, **resumerend** dat een complexwaarde van € 50,- per waardepeildatum van 1 juli 2022 in dit rapport de beste raming voor de inbrengwaarde van onbebouwd(e) (te beschouwen) grond is.



#### 4. Toets aan de in het exploitatieplan opgenomen exploitatiebegroting

De taxateurs hebben de in het exploitatieplan opgenomen exploitatiebegroting nog getoetst op de door hen geschatte complexwaarde als inbrengwaarde met daarbij tevens ingevoerd als inbrengwaarde de gebruikswaarden als die hoger liggen voor diverse (voormalige) objecten, de bijkomende onteigeningsvergoedingen in voorkomende gevallen, de sloopkosten en de inbrengwaarden voor de ondergronden van de buitenplanse voorzieningen, dit alles zoals weergegeven in het als bijlage aan dit taxatierapport gehechte Waarderingsoverzicht. Het kan immers zo zijn dat met de totale hoogte van de inbrengwaarden in casu een (dermate) tekort of juist een overschot ontstaat in de exploitatiebegroting, wat ervoor zorgt dat het plan in wezen niet meer voldoende rendabel uitvoerbaar is, dan wel dat er, bij een batig saldo, juist vanuit die begroting beschouwd meer nog kan worden betaald voor de te verwerven grond.

De taxateurs hebben ook voor het plan Laarveld getoetst aan de grondexploitatiebegroting uit het exploitatieplan die door hen is ontvangen van de gemeente, de eindversie van 6 januari 2023 (met als peildatum 1 juli 2022). Daarin hebben de taxateurs een surplus geconstateerd van ongeveer € 400.000,-. De vraag is dan aan de orde of dit overschot een bijstelling noodzakelijk maakt voor de door de taxateurs geraamde inbrengwaarde, aangezien de vraag bij een dergelijk saldo van een exploitatiebegroting rijst of een redelijk denkend en handelende partij die de ontwikkeling van het gebied voor zijn rekening kan en wil nemen, bij dergelijke kosten die bij verwerving voor de benodigde grond betaald moeten worden (hetgeen de term inbrengwaarde vertegenwoordigt), die ontwikkeling ook nog zal willen en kunnen doen als hij de grond tegen de door de taxateurs geraamde inbrengwaarde - of hoger - moet verwerven. De taxateurs overwegen dienaangaande als volgt.

Allereerst moet worden geconstateerd dat het saldo zoals dat blijkt uit de exploitatiebegroting een gevolgtrekking is uit de residuele begrotingen die in de exploitatieopzet door de gemeente zijn gemaakt. Deze opzet is gemaakt binnen het systeem voor kostenverhaal. De begrotingen daarin worden daarmee ingegeven vanuit kostencalculatie en met het oogpunt om in beeld te brengen welke en hoeveel kosten op de bouwer(s) van de voorgestane woningen kunnen en mogen worden verhaald. Hoewel de rekenexercitie dienaangaande in systematische zin zeker wel overeenkomsten vertoont met residuele grondwaardebegrotingen zoals die door een taxateur uitgevoerd kunnen worden en door een ontwikkelende marktpartij doorgaans ook zullen worden gebruikt, dient wel in acht te worden gehouden dat beide manieren van residueel rekenen reeds per definitie niet hetzelfde doel hebben. Het één wordt immers gedaan vanuit het oogpunt van en met het doel om in beeld te brengen welke kosten een gemeente op grond van Afdeling 6.4 Wro kan en mag verhalen op zelfrealisatoren, terwijl het ander dient om in beeld te brengen wat de waarde van de grond binnen het exploitatieplangebied is die representatief is voor de kosten waarvoor een ontwikkelaar juist die ontwikkeling nog volgens hem voldoende rendabel kan en wil doen. Dit maakt een verschil, temeer omdat diverse parameters in dergelijke residuele begrotingen anders ingevuld plegen te worden door een marktpartij die de ontwikkeling tot stand wil brengen als ondernemer. Het schatten van waarde is dan ook zonder meer niet hetzelfde als het begroten van te verhalen kosten, eenvoudig gezegd. Zo zullen er doorgaans verschillen bestaan tussen gemeenten en ontwikkelaars op het gebied van gekozen profielen van risico, op het gebied van gewenst en (soms ook door aandeelhouders geëist) rendement, op het gebied van mogelijkheden van inzet van eigen en vreemd vermogen en van kosten daarvan, op het gebied van interne en externe kostenbeheersing en van regie en zo meer.

Ook interne rekenrentes en aan te houden perioden waarover die rentes tellen kunnen wezenlijke verschillen opleveren voor een gemeente, zoals in kwestie de gemeente Weert enerzijds en een marktpartij anderzijds. De tijdsspanne waarin investeringen zijn gedaan, zeker ook die van grondverwerving, kan daarin bijvoorbeeld een belangrijke rol spelen met rekentechnisch grote gevolgen. Hoe eerder in tijd vastgoed is verworven immers, hoe groter doorgaans de rente over de kosten daarvan in de gemeentelijke exploitatiebegroting een rol zal spelen en het is de vraag of een marktpartij op dezelfde wijze daarmee rekening moet of zal houden.

Een residuele grondwaardebepaling voorts, is op zichzelf reeds erg gevoelig voor zelfs kleinere financiële invullingen en afwijking van de parameters uit die methodiek, aan de opbrengsten- zowel als aan de kosten- en risicokant. Geringe afwijkingen in de input kunnen in de systematiek al grote effecten hebben op de einduitkomst. In die zin overwegen de taxateurs dat het surplus verhoudingsgewijs ten opzichte van bijvoorbeeld de totale opbrengsten van het plan, meer dan 90 miljoen euro, behoorlijk beperkt is, te weten nog geen half procent.

Het vorenstaande maakt naar de mening van de taxateurs dat het resultaat uit de exploitatieopzet van het exploitatieplan, niet meteen ook hoeft te betekenen dat de daarin gehanteerde inkoopprijs voor de te ontwikkelen grond - dat is de inbrengwaarde - niet handhaafbaar of zelfs niet marktconform is. De meest gereede partij(en) die de ontwikkeling van Laarveld in dit geval ter hand kan en zal nemen, is naar de overtuiging van de taxateurs een (samenwerkende) ontwikkelaar die kan (financieel en qua kennis, kunde en (overige) middelen), wil en durft te investeren in het realiseren van het plan. Zo'n ontwikkelaar neemt bij zijn investeringsbeslissing op projectniveau zoals gezegd diverse parameters op andere wijze op in een exploitatiebegroting, waarbij zo'n partij niet gehouden is aan de regels die voor een gemeente (kunnen) gelden. Het is bovendien ook niet ondenkbaar, dat in de exploitatie van het gehele project en daarmee dus ook de opstalexploitatie ervan, er hoger positief saldo resulteert, althans wordt berekend en geschat door een marktpartij en dat kan ook reden zijn de geraamde verwervingsprijs te betalen terwijl het plan als geheel rendabel blijft en tot uitvoer wordt gebracht. Wanneer dat bij grondverwerving in de markt niet hoeft, zal het evenwel ook niet gebeuren uiteraard. In het algemeen wordt door de taxateurs nog geconstateerd dat dergelijke partijen thans in Nederland daadwerkelijk ook aanwezig zijn. Dergelijke partijen plegen doorgaans ook allemaal opstalexploitatie te betrekken in hun keuze voor en wijze van ontwikkeling van een gebied zoals dat ook voor het onderhavige exploitatieplangebied van Laarveld zou kunnen of hebben gekund.

Om de vorenstaande redenen en redeneringen, zien de taxateurs dan ook geen aanleiding om te moeten veronderstellen dat de gemeentelijke grondexploitatiebegroting thans zal betekenen dat een redelijk handelend en denkend grondeigenaar, -koper of -ontwikkelaar een ander bedrag dan € 50,- per vierkante meter zal willen ontvangen, respectievelijk betalen voor het in eigendom krijgen van de (als) onbebouwde (te beschouwen) grond in het exploitatieplangebied van Laarveld, daarbij tevens rekening houdend met de andere genoemde kosten als inbrengwaarde. Alsdan achten de taxateurs een aanpassing van de door hen geschatte inbrengwaarden vanwege het geconstateerde resultaat in de gemeentelijke exploitatieopzet van het exploitatieplan niet nodig en evenmin noodzakelijk uit geobjectiveerde redelijkheid.

5. **Waardebepaling vanuit analyse in verzoening**

Resumerend, rekening houdend met onderlinge verschillen en overeenkomsten, waaronder planologische status, omvang van de te ontwikkelen gebieden, verschillen qua typologie aan voorgestane bouw en gebruik, uitgifteprijzen, percentages uitgeefbaarheid, planhorizon en meer, menen de taxateurs voor het onderhavige exploitatieplangebied van het project Laarveld uit te moeten gaan van een ruwe bouwgrondprijs (als inbrengwaarde) per waardepeildatum 1 juli 2022 van € 50,- per vierkante meter voor de in het exploitatieplan gelegen gronden. Dit is het resultaat van de verzoening zoals die hiervoor in Hoofdstuk H is omschreven en in paragraaf J.3 wordt toegepast en die maakt dat de taxateurs thans, in de conclusiefase en aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering komen. De taxateurs hechten er overigens nog aan te melden dat de inbrengwaarde in dit rapport in ieder geval ook mede is geschat op basis van hun ervaring en kennis.

## K. Waarde van de getaxeerde eigendom buiten het exploitatieplangebied

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vraag of, en zo ja op welke manier de ondergrond van de te plegen buitenplanse voorzieningen, reeds gerealiseerd of nog niet, moet worden getaxeerd.

De taxateurs hebben in het exploitatieplan gelezen dat de gemeente vindt dat voor alle zes de buitenplanse voorzieningen, de kosten ervan, uiteraard wel - en telkens per voorziening beschouwd - op basis van de drie criteria van proportionaliteit, toerekenbaarheid en profijt, verhaalbaar zijn. De taxateurs nemen dat in dit taxatierapport als **uitgangspunt** aan. Een en ander maakt dan dat alle kosten die behoren tot de buitenplanse voorzieningen (naar rato) verhaalbaar zijn, althans voor zover die voorkomen op de kostensoortenlijst uiteraard. Naar de mening van de taxateurs moet hiertoe ook de ondergrond van de voorzieningen worden verstaan, deze te ramen als inbrengwaarde. Verwezen wordt dienaangaande naar de uitspraak van de Afdeling van onder meer 16 maart 2018 (Barneveld, ECLI:NL:RVS:2018:903). Deze inbrengwaarden moeten, zoals ook volgt uit de voormelde uitspraak, dan worden getaxeerd. De taxateurs overwegen daarover het volgende.

Bijvoorbeeld in de uitspraak van de Afdeling van 31 mei 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1448) valt over buitenplanse voorzieningen te lezen, dat in de geschiedenis van de totstandkoming van de Wijziging van de Wet ruimtelijke ordening inzake de grondexploitatie (Kamerstukken II 2004-2005, 30 318, nr. 3, blz. 17 en 19) aan de orde is geweest dat het exploitatiegebied zo dient te worden begrensd, dat alle onderdelen van de desbetreffende grondexploitatie erin vallen. Onderdelen die tevens ten dienste staan van andere locaties of anderszins een boven- of buitenplans karakter hebben en die aan de rand van het gebied gelegen zijn, kunnen worden meegenomen in het exploitatiegebied of worden aangemerkt als boven- of buitenplanse elementen. Voor het kostenverhaal maakt dit geen verschil. De taxateurs menen in dat kader tevens, dat het voor de door hen bij inbrengwaarde te ramen kosten dan evenzo in casu niet uitmaakt of de voorzieningen buitenplans of bovenwijks zijn. De kosten ervoor en ervan zullen immers evengoed in het exploitatieplan, hoewel met toepassing van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit, worden betrokken en verhaald. De vorenstaande regel valt qua strekking overigens ook terug te lezen in bijvoorbeeld de reeds eerder aangehaalde uitspraak van de Afdeling van 16 maart 2018. De Afdeling stelt in deze uitspraak, dat het in die kwestie - het betrof een reeds aangelegde, nieuwe weg - gaat om een bovenwijkse en buitenplanse voorziening, waarvoor de gemeente in die kwestie dan de daarvoor benodigde gronden heeft verworven vóór de vaststelling van het exploitatieplan. Dienaangaande stelt de Afdeling, dat als voor één van de profijt hebbende gebieden een exploitatieplan wordt vastgesteld, naar de mate van het profijt dat het betrokken exploitatiegebied van die voorziening heeft, dan een bijdrage in de exploitatieopzet van het vast te stellen exploitatieplan kan worden opgenomen. In die bijdrage, zo overweegt de Afdeling letterlijk, "zullen onder meer de kosten van verwerving van de gronden voor de voorziening van openbaar nut zijn verdisconteerd". In de uitspraak geeft de Afdeling bovendien aan, dat voor dergelijke gronden waarop bovenwijkse voorzieningen worden aangebracht, de als inbrengwaarde te ramen waarde op basis van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet moeten worden opgenomen in de exploitatieopzet en -begroting en niet de werkelijk gemaakte kosten. De taxateurs verwijzen dienaangaande naar de aangehaalde uitspraak. De taxateurs merken hier overigens op, dat het voor de zes betreffende buitenplanse voorzieningen in casu niet gaat over gronden die nog verworven moeten of moesten worden door de gemeente. De voorzieningen kunnen en konden worden aangelegd op grond die reeds in eigendom van de gemeente is en was, zo hebben de taxateurs van de gemeente begrepen. Over de manier waarop de waardering van de ondergronden van de zes betreffende voorzieningen heeft plaats te vinden, overwegen de taxateurs het volgende.

In de onteigeningsrechtspraak, -praktijk en -literatuur, wordt er thans van uitgegaan dat, om van een complex zoals bedoeld in artikel 40d van de onteigeningswet te moeten en mogen spreken, er voldoende en voldoende duidelijke functionele, geografisch/ruimtelijke/planologische en financiële samenhang moet bestaan tussen de gronden die verondersteld worden tezamen een complex te vormen zoals bedoeld in artikel 40d. Dit kwam onlangs in een onteigeningsvonnis van de Rechtbank Rotterdam van 28 september 2019 (ECLI:NL:RBROT:2019:6963) nog weer eens evident aan de orde.

Daarbij kunnen in de afwegingen over een complex ook een heldere organisatorische- of regiefunctie een rol spelen, alsmede antwoord op de vraag of er een in tijd samenhangende, althans een niet evident onderbroken voortzetting van de ontwikkeling bestaat. Gelijktijdige ontwikkeling van alle delen van het complex is niet vereist, maar enige vorm van continuïteit daarin wel, zo bedoelen de taxateurs daarmee.

Indien een samenhang zoals hiervoor omschreven bestaat voor het gehele grondgebied waarover het gaat, waaronder begrepen het betreffende perceel wat ter onderzoek staat, dan worden de baten en lasten voor en over het gehele gebied omgeslagen en ook worden dan de verschillende bestemmingen vanwege de nieuwe ontwikkeling op grond van artikel 40d geëgaliseerd om op zo'n manier te komen tot het bepalen van één voor alle gronden gelijke waarde per vierkante meter, de complexprijs. Bestaat een voldoende samenhang met een plan, een deel daarvan of een perceel niet, niet voldoende of slechts beperkt, dan zal dit in de regel moeten veroorzaken dat het betreffende plan, deel of perceel niet tot het complex mag worden gerekend. Zo valt over de genoemde samenhang bijvoorbeeld in het arrest van de Hoge Raad van 8 december 1971 (NJ 1972, 85 (Noy/Gennep)) te lezen dat er een samenhang dient te zijn tussen de gronden die deel uitmaken van een complex. Een verplichte vorm van een causaal verband valt uit het arrest op te maken tussen, in die kwestie, rendabele en onrendabele delen om te kunnen spreken van een complex zoals bedoeld in artikel 40d van de onteigeningswet. De conclusie van de AG bij het arrest kan als zodanig worden uitgelegd dat het toepassen van artikel (inmiddels) 40d OW volgens hem niet mag, als de "productiviteit" van één van de rendabele bestemmingen (bijvoorbeeld een woonboulevard) niet te danken is aan het feit dat verderop (bijvoorbeeld) een weg wordt aangelegd op de te onteigenen grond. Stel dat de lasten van de weg wel worden omgeslagen over de gronden van de woonboulevard, dan betekent dat een verkeerde toepassing van het begrip complex en schending van (inmiddels) artikel 40d OW, trouwens ook artikel 40b OW, waarin is geregeld dat de werkelijke waarde moet worden vergoed. De kosten van de aan te leggen weg zouden namelijk drukken op de exploitatie van de woonboulevard en dat heeft een niet redelijk waardedrukkend effect op de prijs die aan de oorspronkelijke eigenaren van de gronden onder de woonboulevard moet worden betalen. Volgens de AG is er dan geen of onvoldoende functionele samenhang tussen de gronden voor aanleg van de weg enerzijds en de gronden voor de woonboulevard anderzijds en de conclusie moet volgens de AG dan luiden, dat de gronden voor de aanleg van de weg niet tot hetzelfde complex behoren als de gronden die bestemd zijn voor de woonboulevard. In dat geval zouden de lasten van een plan immers worden omgeslagen over een ander, rendabel plan en dat mag dus niet als de causaliteit tussen beide plannen ontbreekt. Andersom kan overigens ook worden bedacht dat een causaal verband van een onrendabele ontwikkeling met een rendabele ontwikkeling wel aanwezig is, aldus de AG.

De taxateurs zijn het met de strekking uit het vorenstaande eens en de vraag is met het vorenstaande thans in dit taxatierapport dan ook aan de orde, of de ondergronden waarop de betreffende buitenplanse voorzieningen worden gepleegd, als onderdeel van het complex voor het plan Laarveld kunnen en mogen worden beschouwd. De taxateurs overwegen dienaangaande het volgende.

Uit het arrest van de Hoge Raad van 22 februari 2002 (NJ 2002, 365, Van Staveren/Noord-Holland), kan naar de mening van de taxateurs worden afgeleid dat een samenhang meer moet zijn dan enkel het gegeven dat over en weer van voorzieningen gebruik wordt gemaakt. Het woord causaliteit is daarmee van toepassing, zoals ook hiervoor reeds is gesteld door de taxateurs. Sluysmans stelt zich dienaangaande in zijn proefschrift ("De vitaliteit van het schadeloosstellingsrecht in onteigeningszaken", Proefschrift, 2011 door J.A.M.A. Sluysmans.) op het standpunt dat, naast een functioneel verband, ook een financiële relatie tussen onderdelen van een plan aanleiding moet geven tot het moeten veronderstellen van een vorm van causaliteit. Zo'n financiële relatie tussen diverse gronden sluit volgens hem aan bij het economische exploitatiebegrip. Als uit een exploitatieplan blijkt van een financiële relatie tussen gronden met verschillende bestemmingen (bijvoorbeeld waterberging en woningbouw), dan is dat een belangrijk element bij de beantwoording van de vraag of sprake is van een 'complex', zo meent Sluysmans en zo menen ook de taxateurs overigens. Sluysmans geeft als voorbeeld dat een exploitatieplan de functionele samenhang voor de verschillende gronden in één afgebakend en samen in exploitatie te brengen gebied kan duiden, terwijl de exploitatiebegroting in een exploitatieplan de financiële samenhang daarin weergeeft.



Overigens lijkt reeds in haar arrest van 27 november 1963 (NJ 1964, 1, Haarlemmermeer/Zietse) ook de Hoge Raad richting te geven aan de financiële overweging waarop Sluysmans doelt, een en ander aangaande de noodzakelijke verbondenheid tussen gronden binnen één te bepalen onteigeningstechnisch complex ex artikel 40d van de onteigeningswet.

In het arrest van de Hoge Raad van 4 mei 1977 (NJO 1977, 9 (Waddinxveen/Van Leeuwen) werd voorts - kort en goed gezegd - uitgemaakt, dat een complex wordt gezien als grond die ten aanzien van de exploitatie als één geheel moet worden beschouwd. AG Franx schrijft daarover dat:

*"De eisen, waaraan het verband tussen afzonderlijke percelen (en hun bestemmingen) moet voldoen om van een complex te kunnen spreken, worden gewoonlijk omschreven als dat bedoelde percelen als één geheel in exploitatie moeten kunnen worden gebracht. Kortom: de gronden moeten een exploitabele eenheid vormen."*

Ook hier wordt dus geredeneerd in causaal verband, maar in deze kwestie werd ook uitgemaakt dat eerder al gerealiseerde werken, die opnieuw werden bestemd en ontwikkeld, weliswaar tot een complex kunnen behoren, maar waartoe AG Franx er duidelijk op aanstuurt dat gronden bij een relatief beperkte samenhang of beperkt causaal verband evenzo reeds tot een ander, ouder of eerder complex ex artikel 40d van de onteigeningswet kunnen behoren. Dit laatste is relevant in de onderhavige kwestie, zo menen de taxateurs. Naar hun mening, zo lijkt ook AG Franx aan te geven, kan grond immers maar tot één waardecomplex behoren zoals bedoeld in artikel 40d van de onteigeningswet en niet tot twee of meer.

Deze vorenstaande gedachte, het is het éne of het andere complex, kwam ook duidelijk tot uitdrukking in het arrest van de Hoge Raad van 22 februari 2002 (NJ 2002, 365, Van Staveren/Noord-Holland). De Hoge Raad legt in dat arrest (wederom) uit dat onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken, letterlijk volgend de wettekst. In de betreffende zaak werd agrarische grond onteigend ten behoeve van de aanleg van de provinciale weg N22. Het onteigende lag in een gebied dat door Provinciale Staten van Noord-Holland als het herziene streekplan Amsterdam-Noordzeekanaalgebied was vastgesteld. Het tracé van de N22 was hierin aangegeven als onderwerp voor een nadere uitwerkingsprocedure. Deze uitwerking vond plaats in het door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland vastgestelde uitwerkingsplan N22. In vervolg hierop was door de gemeente Haarlemmermeer het bestemmingsplan N22-Zuid vastgesteld en werd de agrarische bestemming gewijzigd in verkeersbestemmingen. De nieuwe weg had naast een regionale functie van verbetering van de verkeersstructuur in de Haarlemmermeer echter ook mede tot doel de ontsluiting van twee in de gemeente Haarlemmermeer gelegen nieuwbouwlocaties, geheten Getsewoud en Floriande en de in die kwestie onteigende eigenaar vond dat de nieuwe weg (waarvoor zijn gronden werden onteigend) moesten worden gezien als één complex met deze beide nieuwbouwlocaties. De Hoge Raad stelt daarover met zoveel woorden evenwel dat:

*"De Provincie terecht heeft betwist dat aan de grond een zekere complexwaarde toekomt. Daartoe heeft de Rechtbank terecht overwogen dat de N22 weliswaar mede tot doel heeft een betere ontsluiting van de woonwijken Getsewoud en Floriande te bewerkstelligen, maar dat als primair doel geldt de verbetering van de verkeersstructuur van de Haarlemmermeer, zodat de weg een regionaal karakter heeft. Dit karakter verzet zich ertegen de weg te beschouwen als een deel van het complex Getsewoud/Floriande in de zin van artikel 40d van de onteigeningswet. Hoewel de weg deels op kosten van de gemeente Haarlemmermeer wordt aangelegd, waartoe de benodigde financiën onder meer zijn verkregen uit de opbrengsten van grondverkoop in Getsewoud/Floriande, kan niet worden gesproken van "als een geheel in exploitatie te brengen zaken". Nu de N22 primair ten doel heeft de verbetering van de verkeersstructuur in de Haarlemmermeer en aldus primair een regionale functie vervult, heeft de Rechtbank met juistheid geoordeeld dat die regionale functie eraan in de weg staat de provinciale weg te beschouwen als onderdeel van een complex bestaande uit de woonwijken Getsewoud en Floriande. De omstandigheden dat die weg mede de ontsluiting van die geprojecteerde woonwijken dient, en dat die weg mede door de gemeente gefinancierd wordt uit de opbrengsten van grondverkoop in die woonwijken, doen daaraan niet af."*

Een soortgelijke overweging komt ook terug in het onteigeningsarrest Robers/Gemeente Enschede (Hoge Raad van 11 juli 2008, LJN: BD2407, Robers/gemeente Enschede), waarbij het ging om de vraag of de Euregioweg ter plaatse wel of niet tot het in die kwestie voorgestane complex moest worden gerekend. De overwegingen en uitkomst in dit arrest zijn van vergelijkbare aard met die uit het arrest Van Staveren/Noord-Holland.

Het vorenstaande maakt dat de taxateurs van mening zijn dat de ondergronden van de betreffende voorzieningen in niet voldoende of voldoende concrete mate onderdeel uitmaken van het complex, afgebakend door het exploitatieplangebied voor het plan Laarveld waarvoor de taxateurs een complexwaarde hebben geraamd van € 50,- per vierkante meter. De voorzieningen die op de betreffende gronden worden gerealiseerd, hebben weliswaar doelen die het plan voor Laarveld aangaan - genoemd zijn vooral het verkeersveilig maken van oversteken en weggebruik, het verbinden van het plan Laarveld met de omgeving en Weert zelf, het bevorderen van doorstroming van verkeer en het voorkomen van verkeersknelpunten voor, vanwege of door het plan Laarveld - maar in essentie gebeurt dit op, aan, bij of over gronden die primair al een ander, eerder en reeds bestaand doel hebben in onder meer en in algemene zin te beschouwen verkeerskundig opzicht.

1. **Eindhovenseweg:** deze weg is in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan uit 2006 aangewezen als gebiedsontsluitingsweg voor het buitengebied van Weert. Deze weg heeft een geluidszone. In de Toelichting op het bestemmingsplan "Laarveld 2009" wordt aangegeven dat de ontsluiting van het nieuwe woongebied van Laarveld dient plaats te vinden via de Laarderweg, de Ringbaan-Noord en via de Rietstraat-Eindhovenseweg.
2. **Ringbaan-Noord:** deze weg is in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan uit 2006 aangewezen als gebiedsontsluitingsweg voor het buitengebied van Weert. Deze weg heeft een geluidszone. In de Toelichting op het bestemmingsplan "Laarveld 2009" wordt aangegeven dat de ontsluiting van het nieuwe woongebied van Laarveld dient plaats te vinden via de Laarderweg, de Ringbaan-Noord en via de Rietstraat-Eindhovenseweg.
3. **Laarderweg:** deze weg is in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan uit 2006 aangewezen als een erftoegangsweg in het buitengebied van Weert. Deze weg heeft een geluidszone. In de Toelichting op het bestemmingsplan "Laarveld 2009" wordt aangegeven dat de ontsluiting van het nieuwe woongebied van Laarveld dient plaats te vinden via de Laarderweg, de Ringbaan-Noord en via de Rietstraat-Eindhovenseweg.

(Bronnen: de Toelichting op het bestemmingsplan "Laarveld 2009")

Het primaire karakter van de betreffende wegen en daarmee die voor haar ondergronden, verzet zich er naar de mening van de taxateurs dan tegen, dat de ondergronden van de te treffen buitenplanse voorzieningen te beschouwen zijn als een deel van het complex voor het plan Laarveld in de zin van artikel 40d van de onteigeningswet. De taxateurs hebben geconstateerd dat er weliswaar feitelijke en fysieke veranderingen aan de genoemde wegen zullen plaatsvinden en al hebben plaatsgevonden vanwege de betreffende voorzieningen en dat in een enkel geval ook een planologische wijziging (ten behoeve van de nieuwe turbo-rotonde, maar dit was slechts fractioneel) daarvoor nodig is geweest, maar zij zijn van mening dat dit het primaire karakter van de genoemde wegen niet verandert of heeft veranderd. Dit maakt dan, dat de complexprijs ad € 50,- per vierkante meter naar de mening van de taxateurs niet van toepassing is op de ondergronden van de genoemde voorzieningen. De omstandigheden dat vanwege de te nemen en genomen voorzieningen, de hiervoor genoemde wegen waaraan die voorzieningen zijn en nog worden gerealiseerd mede gaan dienen voor de ontsluiting en verkeersveiligheid voor die wegen en ook vanwege het plan Laarveld, en dat de kosten voor die voorzieningen, in toerekening, worden verhaald in de ontwikkeling van het plan Laarveld en daarmee als het ware betaald door het plan, doen daaraan naar de mening van de taxateurs, ook conform de eerdergenoemde arresten van de Hoge Raad van 22 februari 2002 en van 11 juli 2008, niet af.

De taxateurs zijn vervolgens van mening dat het hier dan gaat over tot infrastructurele werken bestemde gronden die als zodanig en op vergelijkbare wijze ook blijven en worden gebruikt en zijn ingericht. Aan dergelijke gronden zullen redelijk denkende en handelende partijen voorts niet of nauwelijks een waarde toekennen, dit omdat dergelijke gronden werken en bestemmingen op zich hebben die louter geld zullen kosten en geen opbrengend vermogen kennen. De taxateurs schatten de ondergrond van de buitenplanse voorzieningen daarom op een, symbolisch, te noemen waarde van € 1,- voor de massa per voorziening.

De taxateurs merken daarbij nog op dat de Afdeling naar hun mening in vergelijkbare strekking - het ging om openbare gronden die bij een gebiedsontwikkeling niet (wezenlijk) van bestemming noch gebruik veranderden - een kwestie moest beoordelen en over een dergelijke waardering van mening was dat niet aannemelijk was dat die waardering onjuist was. Ook in die kwestie was de taxateur niet toegekomen aan een complexwaarde voor de gronden. Verwezen wordt naar de uitspraak van de Afdeling van 18 december 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:4327, Voorschoten).

In het als bijlage aan dit rapport gehechte Waarderingsoverzicht zijn de voorgenoemde waarden voor de betreffende kadastrale percelen verwerkt.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Utrecht op 23 januari 2023.



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

**Bijlage:**

1. Waarderingsoverzicht (overzicht A en overzicht B)

Bijlage A - Overzicht waardering gronden met (voormalige) opstallen - 3e herziening exploitatieplan Laarveld (prijspeil 1 juli 2022)

| nummer<br>eigendom | Kadastraal perceel | Eigenaar en eigendom                                |
|--------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|
| 13.1               | WEE01W 01201G0000  | GEMEENTE WEERT                                      |
| 176                | WEE01W 00550G0000  | BERG, mevr. M.L. VAN DEN; VLEESHOUWERS, dhr. R.A.J. |

|     |                   |                       |
|-----|-------------------|-----------------------|
| 107 | WEE01W 00039G0000 | BREE, dhr. A.L.P. VAN |
| 107 | WEE01W 00041G0000 | BREE, dhr. A.L.P. VAN |

|      |                   |                                           |
|------|-------------------|-------------------------------------------|
| 13.1 | WEE01W 01201G0000 | GEMEENTE WEERT                            |
| 119  | WEE01W 00606G0000 | DREISSEN, dhr. M.; INDEMANS, mevr. M.H.G. |
| 127  | WEE01W 00774G0000 | ARTS, mevr. I.E.J.; ELK, dhr. R.A.B. VAN  |
| 316  | WEE01W 00757G0000 | BALEN, mevr. E. VAN; BOSSCHER, dhr. D.    |
| 382  | WEE01W 00773G0000 | SMEETS, dhr. L.                           |

|     |                   |                     |
|-----|-------------------|---------------------|
| 125 | WEE01C 02969G0000 | BREE, dhr. C.W. VAN |
|-----|-------------------|---------------------|

|      |                   |                |
|------|-------------------|----------------|
| 13.1 | WEE01W 00012G0000 | GEMEENTE WEERT |
|------|-------------------|----------------|

|      |                   |                                                |
|------|-------------------|------------------------------------------------|
| 13.1 | WEE01W 01248G0000 | GEMEENTE WEERT                                 |
| 13.1 | WEE01W 01248G0000 | GEMEENTE WEERT                                 |
| 13.1 | WEE01W 01283G0000 | GEMEENTE WEERT                                 |
| 416  | WEE01W 01299G0000 | BORGIE, mevr. C.M.H.W. DE; VERHEIJDEN, dhr. S. |
| 416  | WEE01W 01299G0000 | BORGIE, mevr. C.M.H.W. DE; VERHEIJDEN, dhr. S. |
| 426  | WEE01W 01286G0000 | MAAS, dhr. W.M.G.M.; PRUIJMBOOM, mevr. S.F.M.  |
| 426  | WEE01W 01286G0000 | MAAS, dhr. W.M.G.M.; PRUIJMBOOM, mevr. S.F.M.  |
| 428  | WEE01W 01288G0000 | SMIET, dhr. A.; WOLTER, mevr. E.A.             |
| 441  | WEE01W 01280G0000 | SAES, dhr. R.W.                                |
| 445  | WEE01W 01290G0000 | RAEMAEKERS, dhr. M.F.J.                        |
| 448  | WEE01W 01296G0000 | HULSEN, dhr. J.H. VAN; NAGEL, mevr. P.M.C.     |
| 448  | WEE01W 01296G0000 | HULSEN, dhr. J.H. VAN; NAGEL, mevr. P.M.C.     |
| 450  | WEE01W 01298G0000 | KONINGS, dhr. E.M.; MAES, mevr. A.G.T.         |
| 450  | WEE01W 01298G0000 | KONINGS, dhr. E.M.; MAES, mevr. A.G.T.         |

|     |                   |                          |
|-----|-------------------|--------------------------|
| 9   | WEE01W 01134G0000 | KLUSKENS, mevr. M.A.H.M. |
| 409 | WEE01W 01133G0000 | GEBROEDERS DRIESSEN B.V. |

|      |                   |                |
|------|-------------------|----------------|
| 13.1 | WEE01W 00114G0000 | GEMEENTE WEERT |
|------|-------------------|----------------|

|      |                   |                                                               |
|------|-------------------|---------------------------------------------------------------|
| 13.1 | WEE01W 01201G0000 | GEMEENTE WEERT                                                |
| 229  | WEE01W 00928G0000 | HENDRIX, mevr. J.J.M.; SALMANS, dhr. B.                       |
| 231  | WEE01W 00930G0000 | DECKERS, dhr. D.L.E.H.; NIESSEN, mevr. D.M.J.                 |
| 232  | WEE01W 00931G0000 | RAMAEKERS, mevr. R.; ROELOFSEN, dhr. R.                       |
| 233  | WEE01W 00932G0000 | ABBAS, mevr. S.N.R.M.; BEMELMANS, dhr. A.J.                   |
| 234  | WEE01W 00933G0000 | HOEBEN, dhr. I.; NIESSEN, mevr. L.H.M.                        |
| 235  | WEE01W 00934G0000 | ALDENZEE, mevr. I.K.M.; GEELEN, dhr. B.J.M.                   |
| 236  | WEE01W 00935G0000 | ANG, mevr. S.; KRUIJS, dhr. M.M.H. VAN DE                     |
| 237  | WEE01W 00936G0000 | COPPEN, dhr. J.G.; PRUYSSENAERE DE LA WOESTYNE, mevr. C.A. DE |
| 238  | WEE01W 00937G0000 | PETERS, dhr. P.J.; WEIJERS, mevr. M.T.B.                      |
| 239  | WEE01W 00938G0000 | CARIS, mevr. V.J.G.; PLUIJMEN, dhr. B.F.B.                    |
| 240  | WEE01W 00939G0000 | RIEL, mevr. C.A.G.M. VAN; SEERDEN, dhr. P.H.                  |
| 241  | WEE01W 00940G0000 | RAMAEKERS, dhr. A.P.J.J.                                      |
| 242  | WEE01W 00941G0000 | KRABBENDAM, mevr. Y.; MOONEMANS, dhr. M.                      |
| 243  | WEE01W 00942G0000 | BRUIJNAERS, dhr. M.J.; ZENTJES, mevr. A.M.M.                  |
| 244  | WEE01W 00943G0000 | NOUWEN, mevr. R.; VRIES, dhr. P.M.A. DE                       |
| 280  | WEE01W 01023G0000 | PLAT, mevr. M.; SMOLENAERS, dhr. R.                           |
| 348  | WEE01W 01082G0000 | BONGERS, dhr. R.M.J.; HOLST, mevr. D. VAN                     |
| 349  | WEE01W 01078G0000 | KLEIN, dhr. M.H.M.; WAHLS, mevr. R.E.P.                       |
| 350  | WEE01W 01212G0000 | BERLO, mevr. I.C.V.J. VAN; DOOREN, dhr. R.T.W. VAN            |
| 351  | WEE01W 01213G0000 | GOOSSENS, mevr. E.T.E.M.; LAENEN, dhr. L.H.A.                 |
| 353  | WEE01W 01055G0000 | SCHEIJVEN, mevr. L.; VERWIJLEN, dhr. C.                       |
| 354  | WEE01W 01057G0000 | TIMMERMANS, dhr. P.C.P.                                       |
| 355  | WEE01W 01058G0000 | HOUBEN, dhr. E.P.M.; SNELLEN, mevr. C.M.F.                    |

| Opstalnr.           | Complex      | oppervlak<br>opstal + grond<br>bij opstal |
|---------------------|--------------|-------------------------------------------|
| 9                   | Rietstraat 2 | 132                                       |
| 9                   | Rietstraat 2 | 1.564                                     |
| TOTAAL Rietstraat 2 |              | 1.696                                     |

|                      |               |       |
|----------------------|---------------|-------|
| 1                    | Rietstraat 2b | 155   |
| 1                    | Rietstraat 2b | 1.459 |
| TOTAAL Rietstraat 2b |               | 1.614 |

|                             |                      |       |
|-----------------------------|----------------------|-------|
| 10                          | Maassenweg 11 Woning | 1     |
| 10                          | Maassenweg 11 Woning | 528   |
| 10                          | Maassenweg 11 Woning | 924   |
| 10                          | Maassenweg 11 Woning | 151   |
| 10                          | Maassenweg 11 Woning | 970   |
| TOTAAL Maassenweg 11 woning |                      | 2.574 |

|   |                      |     |
|---|----------------------|-----|
| 2 | Maassenweg 11 Schuur | 840 |
|---|----------------------|-----|

|   |                       |       |
|---|-----------------------|-------|
| 5 | Ringbaan Noord Jacobs | 7.108 |
|---|-----------------------|-------|

|                             |                      |       |
|-----------------------------|----------------------|-------|
| 4                           | Laarderweg 35 schuur | 1.040 |
| 4                           | Laarderweg 35 schuur | 1.493 |
| 4                           | Laarderweg 35 schuur | 331   |
| 4                           | Laarderweg 35 schuur | 239   |
| 4                           | Laarderweg 35 schuur | 281   |
| 4                           | Laarderweg 35 schuur | 1     |
| 4                           | Laarderweg 35 schuur | 517   |
| 4                           | Laarderweg 35 schuur | 66    |
| 4                           | Laarderweg 35 schuur | 68    |
| 4                           | Laarderweg 35 schuur | 22    |
| 4                           | Laarderweg 35 schuur | 170   |
| 4                           | Laarderweg 35 schuur | 215   |
| 4                           | Laarderweg 35 schuur | 184   |
| 4                           | Laarderweg 35 schuur | 208   |
| TOTAAL Laarderweg 35 schuur |                      | 4.835 |

|                                         |                                   |        |
|-----------------------------------------|-----------------------------------|--------|
| 6                                       | Gertrudisstraat 20 en 26 Driessen | 975    |
| 6                                       | Gertrudisstraat 20 en 26 Driessen | 93.235 |
| TOTAALGertrudisstraat 20 en 26 Driessen |                                   | 94.210 |

|   |                          |       |
|---|--------------------------|-------|
| 7 | Gertrudisstraat 10 Mepro | 2.182 |
|---|--------------------------|-------|

|   |                         |       |
|---|-------------------------|-------|
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 5.393 |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 89    |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 609   |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 533   |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 615   |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 579   |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 575   |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 410   |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 474   |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 511   |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 446   |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 459   |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 551   |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 825   |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 708   |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 3     |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 2     |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 410   |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 289   |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 318   |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 310   |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 314   |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 321   |
| 3 | Hushoverweg 90 Franssen | 317   |

| Waarde opstallen<br>met grond<br>(Bro 6.2.3.b) | Waarde ruwe<br>bouwgrond<br>(Bro 6.2.3.a) | Vrijmaken<br>persoonlijke<br>rechten CS<br>(Bro 6.2.3.c) | bijkomende<br>schadeloostelling | sloop<br>(Bro 6.2.3.d) | Totaal    |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|-----------|
| € 60.318                                       | € -                                       | € -                                                      | € 7.394                         | € 1.958                | € 69.670  |
| € 714.682                                      | € -                                       | € -                                                      | € 87.606                        | € 23.202               | € 825.490 |
| € 775.000                                      | € -                                       | € -                                                      | € 95.000                        | € 25.160               | € 895.160 |

|          |          |     |     |          |           |
|----------|----------|-----|-----|----------|-----------|
| € 1.921  | € 6.886  | € - | € - | € 1.010  | € 9.817   |
| € 18.079 | € 64.814 | € - | € - | € 9.509  | € 92.402  |
| € 20.000 | € 71.700 | € - | € - | € 10.519 | € 102.219 |

|           |     |     |     |          |           |
|-----------|-----|-----|-----|----------|-----------|
| € 171     | € - | € - | € - | € 16     | € 187     |
| € 90.256  | € - | € - | € - | € 8.255  | € 98.511  |
| € 157.949 | € - | € - | € - | € 14.446 | € 172.395 |
| € 25.812  | € - | € - | € - | € 2.361  | € 28.173  |
| € 165.812 | € - | € - | € - | € 15.165 | € 180.977 |
| € 440.000 | € - | € - | € - | € 40.242 | € 480.242 |

|     |          |     |     |          |          |
|-----|----------|-----|-----|----------|----------|
| € - | € 42.000 | € - | € - | € 15.321 | € 57.321 |
|-----|----------|-----|-----|----------|----------|

|     |           |     |     |         |           |
|-----|-----------|-----|-----|---------|-----------|
| € - | € 355.400 | € - | € - | € 1.000 | € 356.400 |
|-----|-----------|-----|-----|---------|-----------|

|     |           |     |     |         |           |
|-----|-----------|-----|-----|---------|-----------|
| € - | € 52.000  | € - | € - | € 755   | € 52.755  |
| € - | € 74.650  | € - | € - | € 1.084 | € 75.734  |
| € - | € 16.550  | € - | € - | € 240   | € 16.790  |
| € - | € 11.950  | € - | € - | € 174   | € 12.124  |
| € - | € 14.050  | € - | € - | € 204   | € 14.254  |
| € - | € 50      | € - | € - | € 1     | € 51      |
| € - | € 25.850  | € - | € - | € 376   | € 26.226  |
| € - | € 3.300   | € - | € - | € 48    | € 3.348   |
| € - | € 3.400   | € - | € - | € 49    | € 3.449   |
| € - | € 1.100   | € - | € - | € 16    | € 1.116   |
| € - | € 8.500   | € - | € - | € 123   | € 8.623   |
| € - | € 10.750  | € - | € - | € 156   | € 10.906  |
| € - | € 9.200   | € - | € - | € 134   | € 9.334   |
| € - | € 10.400  | € - | € - | € 151   | € 10.551  |
| € - | € 241.750 | € - | € - | € 3.512 | € 245.262 |

|           |             |     |           |           |             |
|-----------|-------------|-----|-----------|-----------|-------------|
| € 13.373  | € 40.600    | € - | € 1.000   | € 4.253   | € 59.226    |
| € 436.627 | € 4.395.650 | € - | € 100.000 | € 406.729 | € 5.339.006 |
| € 450.000 | € 4.436.250 | € - | € 101.000 | € 410.982 | € 5.398.232 |

|     |           |     |     |         |           |
|-----|-----------|-----|-----|---------|-----------|
| € - | € 109.100 | € - | € - | € 4.800 | € 113.900 |
|-----|-----------|-----|-----|---------|-----------|

|     |           |     |     |       |           |
|-----|-----------|-----|-----|-------|-----------|
| € - | € 269.650 | € - | € - | € 322 | € 269.972 |
| € - | € 4.450   | € - | € - | € 5   | € 4.455   |
| € - | € 30.450  | € - | € - | € 36  | € 30.486  |
| € - | € 26.650  | € - | € - | € 32  | € 26.682  |
| € - | € 30.750  | € - | € - | € 37  | € 30.787  |
| € - | € 28.950  | € - | € - | € 35  | € 28.985  |
| € - | € 28.750  | € - | € - | € 34  | € 28.784  |
| € - | € 20.500  | € - | € - | € 24  | € 20.524  |
| € - | € 23.700  | € - | € - | € 28  | € 23.728  |
| € - | € 25.550  | € - | € - | € 30  | € 25.580  |
| € - | € 22.300  | € - | € - | € 27  | € 22.327  |
| € - | € 22.950  | € - | € - | € 27  | € 22.977  |
| € - | € 27.550  | € - | € - | € 33  | € 27.583  |
| € - | € 41.250  | € - | € - | € 49  | € 41.299  |
| € - | € 35.400  | € - | € - | € 42  | € 35.442  |
| € - | € 150     | € - | € - | € 0   | € 150     |
| € - | € 100     | € - | € - | € 0   | € 100     |
| € - | € 20.500  | € - | € - | € 24  | € 20.524  |
| € - | € 14.450  | € - | € - | € 17  | € 14.467  |
| € - | € 15.900  | € - | € - | € 19  | € 15.919  |
| € - | € 15.500  | € - | € - | € 18  | € 15.518  |
| € - | € 15.700  | € - | € - | € 19  | € 15.719  |
| € - | € 16.050  | € - | € - | € 19  | € 16.069  |
| € - | € 15.850  | € - | € - | € 19  | € 15.869  |

Bijlage A - Overzicht waardering gronden met (voormalige) opstallen - 3e herziening exploitatieplan Laarveld (prijspeil 1 juli 2022)

| nummer eigendom                 | Kadastraal perceel | Eigenaar en eigendom                                                                                         | Opstalnr. | Complex                  | oppervlak opstal + grond bij opstal | Waarde opstallen met grond (Bro 6.2.3.b) | Waarde ruwe bouwgrond (Bro 6.2.3.a) | Vrijmaken persoonlijke rechten CS (Bro 6.2.3.c) | bijkomende schadeloostelling | sloop (Bro 6.2.3.d) | Totaal      |
|---------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|-------------|
| 356                             | WEE01W 01065G0000  | JANSEN, mevr. R.J.H.; PEETERS, dhr. S.C.A.                                                                   | 3         | Hushoverweg 90 Franssen  | 323                                 | € -                                      | € 16.150                            | € -                                             | € -                          | € 19                | € 16.169    |
| 357                             | WEE01W 01064G0000  | BOK, mevr. C.S.A. DE; SOMMEN, dhr. N. VAN DER                                                                | 3         | Hushoverweg 90 Franssen  | 291                                 | € -                                      | € 14.550                            | € -                                             | € -                          | € 17                | € 14.567    |
| 358                             | WEE01W 01060G0000  | BASTINGS, dhr. C.M.; BORN, mevr. K.                                                                          | 3         | Hushoverweg 90 Franssen  | 290                                 | € -                                      | € 14.500                            | € -                                             | € -                          | € 17                | € 14.517    |
| 359                             | WEE01W 01056G0000  | HENDRIKS, dhr. M.J.W.H.; VLEESHOUWERS, mevr. W.A.C.H.                                                        | 3         | Hushoverweg 90 Franssen  | 213                                 | € -                                      | € 10.650                            | € -                                             | € -                          | € 13                | € 10.663    |
| 360                             | WEE01W 01059G0000  | FRENKEN, mevr. A.P.M.; JANSEN, dhr. W.                                                                       | 3         | Hushoverweg 90 Franssen  | 133                                 | € -                                      | € 6.650                             | € -                                             | € -                          | € 8                 | € 6.658     |
| 415                             | WEE01W 01214G0000  | SALMANS, dhr. R.H.G.M.J.                                                                                     | 3         | Hushoverweg 90 Franssen  | 450                                 | € -                                      | € 22.500                            | € -                                             | € -                          | € 27                | € 22.527    |
| TOTAAL Hushovenweg 90, Franssen |                    |                                                                                                              |           |                          | 16.761                              | € -                                      | € 838.050                           | € -                                             | € -                          | € 1.000             | € 839.050   |
| 13.1                            | WEE01W 00662G0000  | GEMEENTE WEERT                                                                                               | 8         | Gertrudisstraat 4 Beelen | 32.500                              | € 7.500                                  | € 1.621.250                         | € -                                             | € -                          | € 4.800             | € 1.633.550 |
| 13.1                            | WEE01W 01008G0000  | GEMEENTE WEERT                                                                                               | 11        | Rietstraat 8             | 1.148                               | € 82.087                                 | € 30.038                            | € -                                             | € 155.846                    | € 5.181             | € 273.151   |
| 13.1                            | WEE01W 01201G0000  | GEMEENTE WEERT                                                                                               | 11        | Rietstraat 8             | 25.122                              | € 1.796.325                              | € 657.325                           | € -                                             | € 3.410.415                  | € 113.368           | € 5.977.433 |
| 13.8                            | WEE01W 00765G0000  | GEMEENTE WEERT                                                                                               | 11        | Rietstraat 8             | 5                                   | € 358                                    | € 131                               | € -                                             | € 679                        | € 23                | € 1.190     |
| 134.2                           | WEE01W 00787G0000  | STICHTING WONEN LIMBURG                                                                                      | 11        | Rietstraat 8             | 1.272                               | € 90.953                                 | € 33.282                            | € -                                             | € 172.679                    | € 5.740             | € 302.655   |
| 135                             | WEE01W 00544G0000  | GROES, mevr. C.H.J. VAN DE; STULTIENS, mevr. S.M.                                                            | 11        | Rietstraat 8             | 594                                 | € 42.473                                 | € 15.542                            | € -                                             | € 80.638                     | € 2.681             | € 141.334   |
| 136                             | WEE01W 00545G0000  | MOES, dhr. L.W.                                                                                              | 11        | Rietstraat 8             | 617                                 | € 44.118                                 | € 16.144                            | € -                                             | € 83.760                     | € 2.784             | € 146.807   |
| 137                             | WEE01W 00697G0000  | BERGH, dhr. R.A.W.; LIEROP, mevr. M.J.M. VAN                                                                 | 11        | Rietstraat 8             | 255                                 | € 18.234                                 | € 6.672                             | € -                                             | € 34.617                     | € 1.151             | € 60.674    |
| 138                             | WEE01W 00696G0000  | OCHODLO, mevr. I.J.; OCHODLO, dhr. M.A.                                                                      | 11        | Rietstraat 8             | 236                                 | € 16.875                                 | € 6.175                             | € -                                             | € 32.038                     | € 1.065             | € 56.153    |
| 139                             | WEE01W 00695G0000  | KAMP, dhr. R.C.L. VAN DE; PEETERS, mevr. L.H.M.                                                              | 11        | Rietstraat 8             | 241                                 | € 17.232                                 | € 6.306                             | € -                                             | € 32.717                     | € 1.088             | € 57.343    |
| 141                             | WEE01W 00693G0000  | NOACH, mevr. M.E.; SMEETS, dhr. M.G.                                                                         | 11        | Rietstraat 8             | 250                                 | € 17.876                                 | € 6.541                             | € -                                             | € 33.939                     | € 1.128             | € 59.484    |
| 142                             | WEE01W 00692G0000  | MULDERS, dhr. M.                                                                                             | 11        | Rietstraat 8             | 253                                 | € 18.091                                 | € 6.620                             | € -                                             | € 34.346                     | € 1.142             | € 60.198    |
| 144                             | WEE01W 00537G0000  | DAMEN, mevr. N.M.M.; HEERSCHAP, dhr. J.P.H.K.                                                                | 11        | Rietstraat 8             | 392                                 | € 28.030                                 | € 10.257                            | € -                                             | € 53.216                     | € 1.769             | € 93.271    |
| 148                             | WEE01W 00687G0000  | MOLENAAR, mevr. N.                                                                                           | 11        | Rietstraat 8             | 195                                 | € 13.943                                 | € 5.102                             | € -                                             | € 26.472                     | € 880               | € 46.398    |
| 151                             | WEE01W 00689G0000  | LINSKENS, dhr. L.A.M.                                                                                        | 11        | Rietstraat 8             | 115                                 | € 8.223                                  | € 3.009                             | € -                                             | € 15.612                     | € 519               | € 27.363    |
| 154                             | WEE01W 00532G0000  | ARENDONK, mevr. B. VAN; LUIJKX, dhr. M.L.C.                                                                  | 11        | Rietstraat 8             | 364                                 | € 26.027                                 | € 9.524                             | € -                                             | € 49.414                     | € 1.643             | € 86.609    |
| 155                             | WEE01W 00779G0000  | BRINK, dhr. R. VAN DEN                                                                                       | 11        | Rietstraat 8             | 273                                 | € 19.521                                 | € 7.143                             | € -                                             | € 37.061                     | € 1.232             | € 64.957    |
| 156                             | WEE01W 00777G0000  | KOPPEN, mevr. C.L.G.                                                                                         | 11        | Rietstraat 8             | 281                                 | € 20.093                                 | € 7.352                             | € -                                             | € 38.147                     | € 1.268             | € 66.860    |
| 157                             | WEE01W 00776G0000  | BOVEND'EERDT, dhr. J.W.G.                                                                                    | 11        | Rietstraat 8             | 281                                 | € 20.093                                 | € 7.352                             | € -                                             | € 38.147                     | € 1.268             | € 66.860    |
| 158                             | WEE01W 00778G0000  | MERZENICH, dhr. R.                                                                                           | 11        | Rietstraat 8             | 281                                 | € 20.093                                 | € 7.352                             | € -                                             | € 38.147                     | € 1.268             | € 66.860    |
| 159                             | WEE01W 00636G0000  | KEULEN, dhr. R.W.M.; TEEUWEN, mevr. E.                                                                       | 11        | Rietstraat 8             | 258                                 | € 18.448                                 | € 6.751                             | € -                                             | € 35.025                     | € 1.164             | € 61.388    |
| 159                             | WEE01W 01051G0000  | KEULEN, dhr. R.W.M.; TEEUWEN, mevr. E.                                                                       | 11        | Rietstraat 8             | 60                                  | € 4.290                                  | € 1.570                             | € -                                             | € 8.145                      | € 271               | € 14.276    |
| 161                             | WEE01W 00634G0000  | STOKBROEKS, mevr. A.C.; VERBEEK, dhr. P.A.                                                                   | 11        | Rietstraat 8             | 214                                 | € 15.302                                 | € 5.599                             | € -                                             | € 29.051                     | € 966               | € 50.918    |
| 164                             | WEE01W 00523G0000  | BAKKES, mevr. M.A.; RUIJTEN, dhr. E.H.E.J.                                                                   | 11        | Rietstraat 8             | 820                                 | € 58.633                                 | € 21.456                            | € -                                             | € 111.318                    | € 3.700             | € 195.108   |
| 164                             | WEE01W 01049G0000  | BAKKES, mevr. M.A.; RUIJTEN, dhr. E.H.E.J.                                                                   | 11        | Rietstraat 8             | 46                                  | € 3.289                                  | € 1.204                             | € -                                             | € 6.245                      | € 208               | € 10.945    |
| 171                             | WEE01W 00492G0000  | PLOMP, dhr. A.T.; VERSTAPPEN, mevr. A.C.J.                                                                   | 11        | Rietstraat 8             | 90                                  | € 6.435                                  | € 2.355                             | € -                                             | € 12.218                     | € 406               | € 21.414    |
| 171                             | WEE01W 00492G0000  | PLOMP, dhr. A.T.; VERSTAPPEN, mevr. A.C.J.                                                                   | 11        | Rietstraat 8             | 695                                 | € 49.695                                 | € 18.185                            | € -                                             | € 94.349                     | € 3.136             | € 165.366   |
| 172                             | WEE01W 00493G0000  | BRINK, mevr. D. VAN DEN; DOOREN, dhr. I.M.A. VAN                                                             | 11        | Rietstraat 8             | 819                                 | € 58.562                                 | € 21.429                            | € -                                             | € 111.183                    | € 3.696             | € 194.870   |
| 174                             | WEE01W 00540G0000  | HEUVEL, mevr. S.M.M.P. VAN DEN; TULLEMANS, dhr. J.M.                                                         | 11        | Rietstraat 8             | 718                                 | € 51.340                                 | € 18.787                            | € -                                             | € 97.471                     | € 3.240             | € 170.838   |
| 175                             | WEE01W 00543G0000  | JANSSEN, mevr. L.J.T.; MACKUS, dhr. T.T.J.                                                                   | 11        | Rietstraat 8             | 541                                 | € 38.684                                 | € 14.155                            | € -                                             | € 73.443                     | € 2.441             | € 128.723   |
| 177                             | WEE01W 01116G0000  | BAKKER, dhr. M.C.M. DE; HENDRIKS, mevr. S.L.E.                                                               | 11        | Rietstraat 8             | 9                                   | € 644                                    | € 235                               | € -                                             | € 1.222                      | € 41                | € 2.141     |
| 177                             | WEE01W 01117G0000  | BAKKER, dhr. M.C.M. DE; HENDRIKS, mevr. S.L.E.                                                               | 11        | Rietstraat 8             | 1.003                               | € 71.719                                 | € 26.244                            | € -                                             | € 136.161                    | € 4.526             | € 238.650   |
| 258                             | WEE01W 00804G0000  | JANSSEN, dhr. J.H.E.                                                                                         | 11        | Rietstraat 8             | 333                                 | € 23.811                                 | € 8.713                             | € -                                             | € 45.206                     | € 1.503             | € 79.233    |
| 260                             | WEE01W 00875G0000  | BIGGELAAR, dhr. W.M. VAN DEN; ROOYAKKERS, mevr. C.M.                                                         | 11        | Rietstraat 8             | 111                                 | € 7.937                                  | € 2.904                             | € -                                             | € 15.069                     | € 501               | € 26.411    |
| 275                             | WEE01W 01019G0000  | GERAEDTS, dhr. G.A.P.; HEUGEN, mevr. D.W.J.                                                                  | 11        | Rietstraat 8             | 15                                  | € 1.073                                  | € 392                               | € -                                             | € 2.036                      | € 68                | € 3.569     |
| 276                             | WEE01W 01018G0000  | CHRISTIAENS, mevr. C.C.                                                                                      | 11        | Rietstraat 8             | 35                                  | € 2.503                                  | € 916                               | € -                                             | € 4.751                      | € 158               | € 8.328     |
| 278                             | WEE01W 01216G0000  | INGEN, dhr. A.J. VAN; KLEIJN, mevr. S.E.J. DE                                                                | 11        | Rietstraat 8             | 439                                 | € 31.390                                 | € 11.487                            | € -                                             | € 59.596                     | € 1.981             | € 104.454   |
| 279                             | WEE01W 01215G0000  | BOMMEL, mevr. P.H.M. VAN; STALS, dhr. J.J.M.                                                                 | 11        | Rietstraat 8             | 393                                 | € 28.101                                 | € 10.283                            | € -                                             | € 53.351                     | € 1.773             | € 93.509    |
| 284                             | WEE01W 01026G0000  | DAS, mevr. I.M.J.; VRIES, dhr. F.J.M.                                                                        | 11        | Rietstraat 8             | 368                                 | € 26.313                                 | € 9.629                             | € -                                             | € 49.958                     | € 1.661             | € 87.561    |
| 285                             | WEE01W 01027G0000  | BERGEN, dhr. F.M.C.M. VAN; BETUW, mevr. J.M.G. VAN                                                           | 11        | Rietstraat 8             | 345                                 | € 24.669                                 | € 9.027                             | € -                                             | € 46.835                     | € 1.557             | € 82.088    |
| 294                             | WEE01W 00633G0000  | SIJBEN, dhr. J.; TULLEMANS, mevr. B.M.E.; STOKBROEKS, mevr. A.C.; VERBEEK, dhr. P.A.                         | 11        | Rietstraat 8             | 49                                  | € 3.504                                  | € 1.282                             | € -                                             | € 6.652                      | € 221               | € 11.659    |
| 318                             | WEE01W 00685G0000  | FÜCHS, mevr. E.H.A.M.                                                                                        | 11        | Rietstraat 8             | 227                                 | € 16.231                                 | € 5.940                             | € -                                             | € 30.816                     | € 1.024             | € 54.012    |
| 319                             | WEE01W 00686G0000  | HERMANS, dhr. T.J.C.; MOONEN, mevr. S.A.M.                                                                   | 11        | Rietstraat 8             | 115                                 | € 8.223                                  | € 3.009                             | € -                                             | € 15.612                     | € 519               | € 27.363    |
| 320                             | WEE01W 00698G0000  | HERMANS, dhr. T.J.C.; MOONEN, mevr. S.A.M.; MOLENAAR, mevr. N.; COLLIN, dhr. S.Y.G.M.; PEETERS, mevr. J.J.H. | 11        | Rietstraat 8             | 68                                  | € 4.862                                  | € 1.779                             | € -                                             | € 9.231                      | € 307               | € 16.180    |
| 321                             | WEE01W 00688G0000  | COLLIN, dhr. S.Y.G.M.; PEETERS, mevr. J.J.H.                                                                 | 11        | Rietstraat 8             | 195                                 | € 13.943                                 | € 5.102                             | € -                                             | € 26.472                     | € 880               | € 46.398    |
| 322                             | WEE01W 00690G0000  | DOOREN, mevr. S.C.M. VAN                                                                                     | 11        | Rietstraat 8             | 120                                 | € 8.580                                  | € 3.140                             | € -                                             | € 16.290                     | € 542               | € 28.552    |
| 323                             | WEE01W 00691G0000  | BOSCH, dhr. M.; OUDENHOVEN, mevr. K.J.J.                                                                     | 11        | Rietstraat 8             | 270                                 | € 19.306                                 | € 7.065                             | € -                                             | € 36.654                     | € 1.218             | € 64.243    |
| 324                             | WEE01W 00635G0000  | SIJBEN, dhr. J.; TULLEMANS, mevr. B.M.E.                                                                     | 11        | Rietstraat 8             | 127                                 | € 9.081                                  | € 3.323                             | € -                                             | € 17.241                     | € 573               | € 30.218    |
| 326                             | WEE01W 00525G0000  | PAS, mevr. D.H.; VERSTAPPEN, mevr. W.E.                                                                      | 11        | Rietstraat 8             | 863                                 | € 61.708                                 | € 22.581                            | € -                                             | € 117.156                    | € 3.894             | € 205.339   |
| 327                             | WEE01W 01048G0000  | RAAIJMAKERS, dhr. J.C.S.; STEIJVERS, mevr. C.S.W.H.                                                          | 11        | Rietstraat 8             | 812                                 | € 58.061                                 | € 21.246                            | € -                                             | € 110.232                    | € 3.664             | € 193.204   |
| 328                             | WEE01W 00542G0000  | HEGGE, dhr. H.A.L.; VORST, mevr. M.E.L. VAN DE                                                               | 11        | Rietstraat 8             | 530                                 | € 37.897                                 | € 13.868                            | € -                                             | € 71.950                     | € 2.392             | € 126.106   |
| 329                             | WEE01W 00764G0000  | GEIJBELS, mevr. H.H.M.; KESSELS, dhr. H.P.M.                                                                 | 11        | Rietstraat 8             | 935                                 | € 66.856                                 | € 24.465                            | € -                                             | € 126.930                    | € 4.219             | € 222.470   |
| 342                             | WEE01W 01114G0000  | INGEVELD, mevr. J.C.M.; WAHLS, dhr. P.                                                                       | 11        | Rietstraat 8             | 9                                   | € 644                                    | € 235                               | € -                                             | € 1.222                      | € 41                | € 2.141     |
| 342                             | WEE01W 01115G0000  | INGEVELD, mevr. J.C.M.; WAHLS, dhr. P.                                                                       | 11        | Rietstraat 8             | 966                                 | € 69.073                                 | € 25.276                            | € -                                             | € 131.138                    | € 4.359             | € 229.846   |
| 379                             | WEE01W 00522G0000  | PALMEN, mevr. K.J.M.; SMEETS, dhr. S.A.J.E.                                                                  | 11        | Rietstraat 8             | 1.089                               | € 77.868                                 | € 28.494                            | € -                                             | € 147.836                    | € 4.914             | € 259.113   |
| 383                             | WEE01W 00694G0000  | GROOT, dhr. J.C. DE                                                                                          | 11        | Rietstraat 8             | 247                                 | € 17.662                                 | € 6.463                             | € -                                             | € 33.531                     | € 1.115             | € 58.770    |



Bijlage A - Overzicht waardering gronden met (voormalige) opstallen - 3e herziening exploitatieplan Laarveld (prijsspeil 1 juli 2022)

| nummer eigendom | Kadastraal perceel | Eigenaar en eigendom                          | Opstalnr. | Complex                  | oppervlak opstal + grond bij opstal | Waarde opstallen met grond (Bro 6.2.3.b) | Waarde ruwe bouwgrond (Bro 6.2.3.a) | Vrijmaken persoonlijke rechten CS (Bro 6.2.3.c) | bijkomende schadeloostelling | sloop (Bro 6.2.3.d) | Totaal    |              |
|-----------------|--------------------|-----------------------------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|-----------|--------------|
| 384             | WEE01W 00541G0000  | CUSTERS, dhr. P.J.M.; SALMANS, mevr. M.M.W.J. | 11        | Rietstraat 8             | 848                                 | € 60.635                                 | € 22.188                            | € -                                             | € 115.119                    | € 3.827             | € 201.770 |              |
| 388             | WEE01W 00803G0000  | TARHIB, dhr. S.                               | 11        | Rietstraat 8             | 265                                 | € 18.949                                 | € 6.934                             | € -                                             | € 35.975                     | € 1.196             | € 63.053  |              |
| 393             | WEE01W 01050G0000  | LAMERIKX, mevr. R.C.M.                        | 11        | Rietstraat 8             | 364                                 | € 26.027                                 | € 9.524                             | € -                                             | € 49.414                     | € 1.643             | € 86.609  |              |
| 394             | WEE01W 00528G0000  | FAN, mevr. B.; KHAJEH, dhr. L.                | 11        | Rietstraat 8             | 520                                 | € 37.182                                 | € 13.606                            | € -                                             | € 70.592                     | € 2.347             | € 123.727 |              |
| 394             | WEE01W 00836G0000  | FAN, mevr. B.; KHAJEH, dhr. L.                | 11        | Rietstraat 8             | 143                                 | € 10.225                                 | € 3.742                             | € -                                             | € 19.413                     | € 645               | € 34.025  |              |
|                 |                    |                                               |           |                          | TOTAAL Rietstraat 8                 | 48.249                                   | € 3.450.000                         | € 1.262.450                                     | € -                          | € 6.550.000         | € 217.733 | € 11.480.183 |
|                 |                    |                                               |           |                          |                                     |                                          |                                     |                                                 |                              |                     |           |              |
| 291.1           | WEE01C 02896G0000  | ENEXIS NETBEHEER B.V.                         | 12        | Trafohuis Ringbaan Noord | 33                                  | € -                                      | € 1.650                             | € -                                             | € -                          | € 2.000             | € 3.650   |              |

Bijlage B - Waarderingsoverzicht inbrengwaarde tbv 3e herziening exploitatieplan Laarveld (prijspeil 1 juli 2022)

| INVOER                                              |                                                   | invoer complexwaarde € 50,00 |                                     |                                                                                   |                                                                |                                                         |                                                      |           |                                   |                                                |                                        |                                                       |                                 |                        |                      |           |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------|----------------------|-----------|
| Waardering gronden binnen het exploitatieplangebied |                                                   |                              |                                     |                                                                                   |                                                                |                                                         |                                                      |           |                                   |                                                |                                        |                                                       |                                 |                        |                      |           |
| Nr.                                                 | Eigenaar en eigendom                              | Kadastraal perceel           | Oppervlakt<br>kadastraal<br>perceel | Oppervlakte<br>kadastraal<br>perceel obv<br>digitale inmeting<br>binnen EP-gebied | Kadastraal<br>perceel volledig<br>gelegen binnen<br>EP-gebied? | Te gebruiken<br>oppervlakt per<br>kadastraal<br>perceel | Totaal te<br>gebruiken<br>oppervlakt per<br>eigendom | Opstalnr. | adres opstal                      | Waarde opstellen met<br>grond<br>(Bro 6.2.3.b) | Waarde ruwe bouwgrond<br>(Bro 6.2.3.a) | Vrijmaken persoonlijke<br>rechten CS<br>(Bro 6.2.3.c) | bijkomende<br>schadeloostelling | sloop<br>(Bro 6.2.3.d) | Inbrengwaarde totaal |           |
| 2                                                   | REGGEFIBER FINANCE HOLDING COMPANY 2 B.V.         | WEE01W 00631G0000            | 35                                  | 35                                                                                | Ja                                                             | 35                                                      | 35                                                   |           |                                   | € -                                            | € 1.750                                | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 1.750              |           |
| 6                                                   | BROODS, dhr. L.P.J.; ZANDEN, mevr. A.M.T. VAN DER | WEE01W 00421G0000            | 2.845                               | 1.325                                                                             | Nee                                                            | 1.325                                                   | 1.325                                                |           |                                   | € -                                            | € 100.000                              | € -                                                   | € -                             | € -                    | € -                  | € 100.000 |
| 7                                                   | KIMMENADE, mevr. S. VAN; RAS, dhr. G.C.J.         | WEE01W 00110G0000            | 2.223                               | 487                                                                               | Nee                                                            | 487                                                     | 487                                                  |           |                                   | € -                                            | € 50.000                               | € -                                                   | € -                             | € -                    | € -                  | € 50.000  |
| 9                                                   | KLUSKENS, mevr. M.A.H.M.                          | WEE01W 01134G0000            | 975                                 | 973                                                                               | Ja                                                             | 975                                                     | 975                                                  | 6         | Gertrudisstraat 20 en 26 Driessen | € 13.373                                       | € 40.600                               | € -                                                   | € 1.000                         | € 4.253                | € 59.226             |           |
| 10                                                  | MOONEN, ERVEN J.A.M.                              | WEE01W 00014G0000            | 3.845                               | 3.840                                                                             | Ja                                                             | 3.845                                                   | 3.845                                                |           |                                   | € -                                            | € 192.250                              | € -                                                   | € 4.000                         | € -                    | € 196.250            |           |
| 12                                                  | SCHRURS, mevr. C.P.G.C.                           | WEE01W 00011G0000            | 6.903                               | 6.908                                                                             | Ja                                                             | 6.903                                                   | 6.903                                                |           |                                   | € -                                            | € 345.150                              | € -                                                   | € 32.500                        | € -                    | € 377.650            |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01C 02028G0000            | 1.310                               | 280                                                                               | Nee                                                            | 280                                                     |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 14.000                               | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 14.000             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01C 02029G0000            | 3.750                               | 3.725                                                                             | Ja                                                             | 3.750                                                   |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 187.500                              | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 187.500            |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01C 02424G0000            | 40.390                              | 4.920                                                                             | Nee                                                            | 4.920                                                   |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 246.000                              | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 246.000            |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01C 02895G0000            | 23.677                              | 3.861                                                                             | Nee                                                            | 3.861                                                   |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 193.050                              | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 193.050            |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01C 03018G0000            | 12.279                              | 4.617                                                                             | Nee                                                            | 4.617                                                   |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 230.850                              | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 230.850            |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01C 03037G0000            | 37                                  | 37                                                                                | Ja                                                             | 37                                                      |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 1.850                                | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 1.850              |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 00012G0000            | 7.108                               | 7.107                                                                             | Ja                                                             | 7.108                                                   |                                                      | 5         | Ringbaan Noord Jacobs             | € -                                            | € 355.400                              | € -                                                   | € -                             | € 1.000                | € 356.400            |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 00013G0000            | 4.455                               | 4.452                                                                             | Ja                                                             | 4.455                                                   |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 222.750                              | € -                                                   | € 4.500                         | € -                    | € 227.250            |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 00032G0000            | 1.478                               | 1.479                                                                             | Ja                                                             | 1.478                                                   |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 73.900                               | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 73.900             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 00083G0000            | 111                                 | 111                                                                               | Ja                                                             | 111                                                     |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 5.550                                | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 5.550              |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 00086G0000            | 2.977                               | 43                                                                                | Nee                                                            | 43                                                      |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 2.150                                | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 2.150              |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 00114G0000            | 2.182                               | 2.185                                                                             | Ja                                                             | 2.182                                                   |                                                      | 7         | Gertrudisstraat 10 Mepro          | € -                                            | € 109.100                              | € -                                                   | € -                             | € 4.800                | € 113.900            |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 00115G0000            | 2.357                               | 2.357                                                                             | Ja                                                             | 2.357                                                   |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 117.850                              | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 117.850            |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 00351G0000            | 17.210                              | 17.221                                                                            | Ja                                                             | 17.210                                                  |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 860.500                              | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 860.500            |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 00389G0000            | 10.703                              | 4.932                                                                             | Nee                                                            | 4.932                                                   |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 246.600                              | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 246.600            |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 00512G0000            | 462                                 | 463                                                                               | Ja                                                             | 462                                                     |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 23.100                               | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 23.100             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 00547G0000            | 13.140                              | 2.735                                                                             | Nee                                                            | 2.735                                                   |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 136.750                              | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 136.750            |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 00583G0000            | 82                                  | 82                                                                                | Ja                                                             | 82                                                      |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 4.100                                | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 4.100              |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 00607G0000            | 155                                 | 155                                                                               | Ja                                                             | 155                                                     |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 7.750                                | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 7.750              |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 00662G0000            | 32.500                              | 32.498                                                                            | Ja                                                             | 32.500                                                  |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 1.621.250                            | € -                                                   | € -                             | € 4.800                | € 1.633.550          |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 00766G0000            | 8.757                               | 8.761                                                                             | Ja                                                             | 8.757                                                   |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 437.850                              | € -                                                   | € 8.750                         | € -                    | € 446.600            |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 00914G0000            | 37                                  | 37                                                                                | Ja                                                             | 37                                                      |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 1.850                                | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 1.850              |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 00944G0000            | 37                                  | 37                                                                                | Ja                                                             | 37                                                      |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 1.850                                | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 1.850              |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 00951G0000            | 1                                   | 1                                                                                 | Ja                                                             | 1                                                       |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 50                                   | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 50                 |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 00952G0000            | 571                                 | 565                                                                               | Ja                                                             | 571                                                     |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 28.550                               | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 28.550             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 00957G0000            | 275                                 | 275                                                                               | Ja                                                             | 275                                                     |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 13.750                               | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 13.750             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01008G0000            | 1.148                               | 1.147                                                                             | Ja                                                             | 1.148                                                   |                                                      |           |                                   | 11                                             | Rietstraat 8                           | € 82.087                                              | € 30.038                        | € -                    | € 155.846            | € 5.181   |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01085G0000            | 34                                  | 34                                                                                | Ja                                                             | 34                                                      |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 1.700                                | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 1.700              |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01201G0000            | 106.226                             | 75.563                                                                            | Nee                                                            | 75.563                                                  |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 3.778.150                            | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 3.778.150          |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01201G0000            |                                     | 132                                                                               | Nee                                                            | 132                                                     |                                                      | 9         | Rietstraat 2                      | € 60.318                                       | € -                                    | € -                                                   | € 7.394                         | € 1.958                | € 69.670             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01201G0000            |                                     | 1                                                                                 | Nee                                                            | 1                                                       |                                                      | 10        | Maassenweg 11 Woning              | € -                                            | € 171                                  | € -                                                   | € -                             | € 16                   | € 187                |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01201G0000            |                                     | 5.393                                                                             | Nee                                                            | 5.393                                                   |                                                      | 3         | Hushoverweg 90 Franssen           | € -                                            | € 269.650                              | € -                                                   | € -                             | € 322                  | € 269.972            |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01201G0000            |                                     | 25.122                                                                            | Nee                                                            | 25.122                                                  |                                                      | 11        | Rietstraat 8                      | € 1.796.325                                    | € 657.325                              | € -                                                   | € 3.410.415                     | € 113.368              | € 5.977.433          |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01248G0000            | 48.209                              | 45.684                                                                            | Ja                                                             | 45.676                                                  |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 2.283.800                            | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 2.283.800          |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01248G0000            |                                     | 1.040                                                                             | Ja                                                             | 1.040                                                   |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 52.000                               | € -                                                   | € -                             | € 755                  | € 52.755             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01248G0000            |                                     | 1.493                                                                             | Ja                                                             | 1.493                                                   |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 74.650                               | € -                                                   | € -                             | € 1.084                | € 75.734             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01258G0000            | 628                                 | 628                                                                               | Ja                                                             | 628                                                     |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 31.400                               | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 31.400             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01262G0000            | 432                                 | 432                                                                               | Ja                                                             | 432                                                     |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 21.600                               | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 21.600             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01265G0000            | 496                                 | 496                                                                               | Ja                                                             | 496                                                     |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 24.800                               | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 24.800             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01269G0000            | 460                                 | 460                                                                               | Ja                                                             | 460                                                     |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 23.000                               | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 23.000             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01277G0000            | 571                                 | 571                                                                               | Ja                                                             | 571                                                     |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 28.550                               | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 28.550             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01283G0000            | 520                                 | 189                                                                               | Ja                                                             | 189                                                     |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 9.450                                | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 9.450              |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01283G0000            |                                     | 331                                                                               | Ja                                                             | 331                                                     |                                                      | 4         | Laarderweg 35 schuur              | € -                                            | € 16.550                               | € -                                                   | € -                             | € 240                  | € 16.790             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01291G0000            | 394                                 | 394                                                                               | Ja                                                             | 394                                                     |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 19.700                               | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 19.700             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01294G0000            | 450                                 | 450                                                                               | Ja                                                             | 450                                                     |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 22.500                               | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 22.500             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01326G0000            | 314                                 | 314                                                                               | Ja                                                             | 314                                                     |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 15.700                               | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 15.700             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01327G0000            | 324                                 | 324                                                                               | Ja                                                             | 324                                                     |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 16.200                               | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 16.200             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01328G0000            | 227                                 | 227                                                                               | Ja                                                             | 227                                                     |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 11.350                               | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 11.350             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01329G0000            | 222                                 | 222                                                                               | Ja                                                             | 222                                                     |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 11.100                               | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 11.100             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01330G0000            | 223                                 | 223                                                                               | Ja                                                             | 223                                                     |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 11.150                               | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 11.150             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01331G0000            | 239                                 | 239                                                                               | Ja                                                             | 239                                                     |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 11.950                               | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 11.950             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01332G0000            | 392                                 | 392                                                                               | Ja                                                             | 392                                                     |                                                      |           |                                   | € -                                            | € 19.600                               | € -                                                   | € -                             | € -                    | € 19.600             |           |
| 13.1                                                | GEMEENTE WEERT                                    | WEE01W 01333G0000            | 395                                 |                                                                                   |                                                                |                                                         |                                                      |           |                                   |                                                |                                        |                                                       |                                 |                        |                      |           |





|     |                                                               |                   |
|-----|---------------------------------------------------------------|-------------------|
| 158 | MERZENICH, dhr. R.                                            | WEE01W 00778G0000 |
| 159 | KEULEN, dhr. R.W.M.; TEEUWEN, mevr. E.                        | WEE01W 00636G0000 |
| 159 | KEULEN, dhr. R.W.M.; TEEUWEN, mevr. E.                        | WEE01W 01051G0000 |
| 161 | STOKBROEKS, mevr. A.C.; VERBEEK, dhr. P.A.                    | WEE01W 00634G0000 |
| 164 | BAKKES, mevr. M.A.; RUIJTEN, dhr. E.H.E.J.                    | WEE01W 00523G0000 |
| 164 | BAKKES, mevr. M.A.; RUIJTEN, dhr. E.H.E.J.                    | WEE01W 01049G0000 |
| 171 | PLOMP, dhr. A.T.; VERSTAPPEN, mevr. A.G.J.                    | WEE01W 00492G0000 |
| 172 | BRINK, mevr. D. VAN DEN; DOOREN, dhr. I.M.A. VAN              | WEE01W 00493G0000 |
| 174 | HEUVEL, mevr. S.M.M.P. VAN DEN; TULLEMANS, dhr. J.M.          | WEE01W 00540G0000 |
| 175 | JANSSEN, mevr. L.J.T.; MACKUS, dhr. T.T.J.                    | WEE01W 00543G0000 |
| 176 | BERG, mevr. M.L. VAN DEN; VLEESHOUWERS, dhr. R.A.J.           | WEE01W 00548G0000 |
| 176 | BERG, mevr. M.L. VAN DEN; VLEESHOUWERS, dhr. R.A.J.           | WEE01W 00550G0000 |
| 176 | BERG, mevr. M.L. VAN DEN; VLEESHOUWERS, dhr. R.A.J.           | WEE01W 00550G0000 |
| 177 | BAKKER, dhr. M.C.M. DE; HENDRIKS, mevr. S.L.E.                | WEE01W 01116G0000 |
| 177 | BAKKER, dhr. M.C.M. DE; HENDRIKS, mevr. S.L.E.                | WEE01W 01117G0000 |
| 178 | MOONEN, dhr. J.B.M.                                           | WEE01Z 00566G0000 |
| 179 | SCHIEFFERS, mevr. M.J.M.; VEUGEN, dhr. L.                     | WEE01Z 00601G0000 |
| 182 | GRAEF, dhr. B.L.J.M. DE; PALMER, mevr. N.E.                   | WEE01W 00884G0000 |
| 183 | GERITS, dhr. L.A.A.; JOOSTEN, mevr. S.T.P.                    | WEE01W 00885G0000 |
| 184 | VERSCHEIJDEN, mevr. A.H.J.M.                                  | WEE01W 00886G0000 |
| 185 | PLOMP, mevr. K.L.; TIMMERMANS, dhr. R.J.M.                    | WEE01W 00887G0000 |
| 186 | BOKKEN, dhr. J.; LINSKENS, mevr. N.S.J.                       | WEE01W 00888G0000 |
| 187 | HEIJ, dhr. T.J.P. OP; ROUW, mevr. A. DE                       | WEE01W 00889G0000 |
| 188 | GOOREN, dhr. P.H.T.; VISSCHERS, mevr. K.J.C.                  | WEE01W 00890G0000 |
| 189 | LINDERS, mevr. E.G.M.; SALMANS, dhr. E.H.A.                   | WEE01W 00891G0000 |
| 190 | CASTERMANS, dhr. R.H.T.; SCHREURS, mevr. H.E.A.               | WEE01W 00892G0000 |
| 191 | BAVEL, dhr. E.P. VAN; JANSSEN, mevr. M.T.H.F.                 | WEE01W 00993G0000 |
| 192 | HESEN, mevr. J.R.M.; VERHEGGEN, dhr. J.                       | WEE01W 00988G0000 |
| 193 | BRANKAERT, mevr. F.A.; CANN, dhr. J. VAN                      | WEE01W 00996G0000 |
| 194 | JASPERS, dhr. E.; VERSLUIS, mevr. M.H.W.                      | WEE01W 00989G0000 |
| 195 | KUIJK, dhr. M.G.T. VAN; WIT, mevr. H.A.P.E. DE                | WEE01W 00988G0000 |
| 196 | SAANEN, dhr. D.N.J.; WOLTER, mevr. J.T.G.                     | WEE01W 00987G0000 |
| 198 | BROEK, dhr. N.H.J. VAN DEN; COENEN, mevr. V.C.                | WEE01W 00990G0000 |
| 199 | HERMANS, mevr. M.P.W.; RAMAEKERS, dhr. B.W.M.                 | WEE01W 00991G0000 |
| 200 | KARSSSEN, mevr. C.; ROELEVEN, dhr. A.J.                       | WEE01W 00994G0000 |
| 201 | GIELIS, mevr. J.J.M.; KNEEPKENS, dhr. R.                      | WEE01W 00997G0000 |
| 202 | HAKKENBERG, dhr. M.; NELISSEN, mevr. M.L.H.                   | WEE01W 00986G0000 |
| 203 | HEBBEN, mevr. I.C.H.; HERMANS, dhr. R.J.W.                    | WEE01W 00895G0000 |
| 205 | BEELLEN, dhr. C.M.P.M.; VAESSEN, mevr. M.H.G.                 | WEE01W 00897G0000 |
| 206 | VLEESHOUWERS, dhr. J.J.M.; ZWART, mevr. Y.G.L.                | WEE01W 00898G0000 |
| 207 | BÖRNER, mevr. T.; STAPPERS, dhr. F.P.M.                       | WEE01W 00899G0000 |
| 208 | LINDERS, dhr. J.; VERSPEEK, mevr. D.K.                        | WEE01W 00903G0000 |
| 209 | HERMANS, mevr. A.P.; POL, dhr. R.J.A.E. VAN                   | WEE01W 00902G0000 |
| 210 | ARITS, dhr. L.C.; ENGELN, mevr. G.T.                          | WEE01W 00901G0000 |
| 211 | HEUVEL, dhr. F.H.J. VAN DEN; RIJKERS, mevr. B.M.T.            | WEE01W 00900G0000 |
| 212 | FRENCKEN, dhr. L.; NOTENBOOM, mevr. S.                        | WEE01W 00904G0000 |
| 213 | GERAATS, dhr. E.H.A.; VLEESHOUWERS, mevr. J.M.                | WEE01W 00905G0000 |
| 214 | SPEE, dhr. I.T.; VERSCHEIJDEN, mevr. M.T.E.                   | WEE01W 00906G0000 |
| 215 | EVERS, dhr. H.W.; KONING, mevr. M.J.J. DE                     | WEE01W 00907G0000 |
| 216 | HENDRICKX, mevr. E.P.J.M.; NUIJSENS, dhr. R.A.M.              | WEE01W 00908G0000 |
| 217 | GUIT, mevr. T.M.G.; JACOBS, dhr. P.J.M.                       | WEE01W 00909G0000 |
| 218 | COMPEN, dhr. J.H.; DOOREN, mevr. V.M.E. VAN                   | WEE01W 00910G0000 |
| 219 | NJIS, mevr. J.M.J.; TULFER, dhr. J.W.P.                       | WEE01W 00911G0000 |
| 220 | VOZ HOLDING B.V.                                              | WEE01W 00912G0000 |
| 221 | LEMPENS, dhr. F.J.J.; STOKER, mevr. M.W.M.M.                  | WEE01W 00913G0000 |
| 222 | MAX, mevr. L.A.M.; STULTIENS, dhr. L.M.                       | WEE01W 00921G0000 |
| 223 | HOELEN, dhr. P.P.J.; PIENEMANN, mevr. J.K.J.                  | WEE01W 00922G0000 |
| 224 | RIETJENS, mevr. S.C.E.; TUEL, dhr. R.P.W. VAN                 | WEE01W 00923G0000 |
| 225 | HAEX, mevr. E.J.M.; OUDERAA, dhr. T.P.M. VAN DER              | WEE01W 00924G0000 |
| 226 | DEMARTEAU, dhr. P.A.J.                                        | WEE01W 00925G0000 |
| 227 | CUJPERS, dhr. R.H.; SUIJLEN, mevr. P.P.                       | WEE01W 00926G0000 |
| 228 | NJISKENS, mevr. J.G.M.; TOBBEN, dhr. M.H.E.                   | WEE01W 00927G0000 |
| 229 | HENDRIX, mevr. J.J.M.; SALMANS, dhr. B.                       | WEE01W 00928G0000 |
| 229 | HENDRIX, mevr. J.J.M.; SALMANS, dhr. B.                       | WEE01W 00928G0000 |
| 230 | BEIJERS, mevr. C.J.M.; VERDONSCHOT, dhr. M.H.M.               | WEE01W 00929G0000 |
| 231 | DECKERS, dhr. D.L.E.H.; NIESSEN, mevr. D.M.J.                 | WEE01W 00930G0000 |
| 232 | RAMAEKERS, mevr. R.; ROELOFSEN, dhr. R.                       | WEE01W 00931G0000 |
| 233 | ABBAS, mevr. S.N.R.M.; BEMELMANS, dhr. A.J.                   | WEE01W 00932G0000 |
| 234 | HOEBEN, dhr. I.; NIESSEN, mevr. L.H.M.                        | WEE01W 00933G0000 |
| 235 | ALDENZEE, mevr. I.K.M.; GEELEN, dhr. B.J.M.                   | WEE01W 00934G0000 |
| 236 | ANG, mevr. S.; KRUIJS, dhr. M.M.H. VAN DE                     | WEE01W 00935G0000 |
| 237 | COPPEN, dhr. J.G.; PRUYSSENAERE DE LA WOESTYNE, mevr. C.A. DE | WEE01W 00936G0000 |
| 238 | PETERS, dhr. P.J.; WEIJERS, mevr. M.T.B.                      | WEE01W 00937G0000 |
| 239 | CARIS, mevr. V.J.G.; PLUIJMEN, dhr. B.F.B.                    | WEE01W 00938G0000 |
| 240 | RIEL, mevr. C.A.G.M. VAN; SEERDEN, dhr. P.H.                  | WEE01W 00939G0000 |
| 241 | RAMAEKERS, dhr. A.P.J.J.                                      | WEE01W 00940G0000 |
| 242 | KRABBENDAM, mevr. Y.; MOONEMANS, dhr. M.                      | WEE01W 00941G0000 |
| 243 | BRUIJJAERS, dhr. M.J.; ZENTJES, mevr. A.M.M.                  | WEE01W 00942G0000 |
| 244 | NOUWEN, mevr. R.; VRIES, dhr. P.M.A. DE                       | WEE01W 00943G0000 |
| 244 | NOUWEN, mevr. R.; VRIES, dhr. P.M.A. DE                       | WEE01W 00943G0000 |
| 245 | BONGERS, mevr. L.; FRIJTERS, dhr. M.C.M.J.                    | WEE01W 00945G0000 |
| 246 | LAMRABAT, dhr. H.; SALLAH, mevr. F.                           | WEE01W 00946G0000 |
| 247 | ADRIAENS, dhr. R.J.J.; SCHAEKEN, mevr. E.M.G.                 | WEE01W 00947G0000 |
| 248 | BUDZIAK, mevr. C.; HEUVEL, dhr. M.J. VAN DEN                  | WEE01W 00948G0000 |
| 249 | AERTS, dhr. R.; FRANSSEN, mevr. C.A.M.A.                      | WEE01W 00949G0000 |
| 250 | AKECHTABOU, dhr. B.; OUAYAH, mevr. N.                         | WEE01W 00915G0000 |
| 251 | SNELLEN, dhr. P.M.J.; VOSSSEN, mevr. A.C.M.                   | WEE01W 00916G0000 |
| 252 | HEUVELMANS, mevr. L.P.M.J.; STIJNEN, dhr. R.F.                | WEE01W 00917G0000 |
| 253 | KNEEPKENS, mevr. E.A.; PARREN, dhr. J.P.H.H.W.T.              | WEE01W 00918G0000 |
| 255 | BOSCH, dhr. J.A.L.; MENNINGER, mevr. S.M.H.                   | WEE01W 00920G0000 |
| 256 | HEUVEL, dhr. R.H.H. VAN DEN; MEIJL, mevr. S.J.J. VAN          | WEE01C 03035G0000 |
| 256 | HEUVEL, dhr. R.H.H. VAN DEN; MEIJL, mevr. S.J.J. VAN          | WEE01W 00954G0000 |
| 258 | JANSSEN, dhr. J.H.E.                                          | WEE01W 00804G0000 |
| 260 | BIGGELAAR, dhr. W.M. VAN DEN; ROOYAKKERS, mevr. C.M.          | WEE01W 00875G0000 |
| 260 | BIGGELAAR, dhr. W.M. VAN DEN; ROOYAKKERS, mevr. C.M.          | WEE01W 00875G0000 |
| 261 | FRANSSSEN, dhr. G.J.M.; FRANSSSEN, dhr. J.C.C.H.              | WEE01W 00876G0000 |
| 262 | PINXTEN, dhr. M.L.G.; TEEVEN, mevr. H.M.H.                    | WEE01W 00877G0000 |
| 263 | CORNET, dhr. R.P.W.; HOL, mevr. A.P.M.                        | WEE01W 00878G0000 |
| 264 | AARTS, mevr. A.M.M.; SALMANS, dhr. J.A.                       | WEE01W 00879G0000 |
| 265 | EVERAERTS, dhr. S.A.M.; SCHEEPERS, mevr. C.M.                 | WEE01W 00880G0000 |
| 266 | LENDERS, mevr. N.G.C.; STULTIENS, dhr. H.P.E.                 | WEE01W 00881G0000 |
| 267 | VERKOELLEN, dhr. F.G.E.M.; VIN, mevr. A.G.M. VAN DE           | WEE01W 00882G0000 |
| 268 | MAES, mevr. H.J.G.H.; VLEESHOUWERS, dhr. W.J.A.               | WEE01W 00883G0000 |
| 269 | BUKKEMS, mevr. C.G.J.; JACOBS, dhr. S.J.M.                    | WEE01W 01040G0000 |
| 270 | RATINGEN, dhr. D.E.M. VAN; TIMMERMANS, mevr. S.P.M.L.         | WEE01W 01042G0000 |
| 271 | KOOREVAAR, dhr. S.; WIELEN, mevr. C. VAN DER                  | WEE01W 01038G0000 |
| 272 | BOES, dhr. T.; RADIX, mevr. E.J.A.M.                          | WEE01W 01033G0000 |
| 273 | HAEX, dhr. R.                                                 | WEE01W 01034G0000 |
| 274 | MOONEN, dhr. R.J.W.                                           | WEE01W 01036G0000 |
| 275 | GERAEDTS, dhr. G.A.P.; HEUGEN, mevr. D.W.J.                   | WEE01W 01019G0000 |
| 275 | GERAEDTS, dhr. G.A.P.; HEUGEN, mevr. D.W.J.                   | WEE01W 01019G0000 |

|       |       |    |       |       |
|-------|-------|----|-------|-------|
| 281   | 281   | Ja | 281   | 281   |
| 258   | 258   | Ja | 258   |       |
| 60    | 60    | Ja | 60    | 318   |
| 214   | 214   | Ja | 214   | 214   |
| 820   | 820   | Ja | 820   |       |
| 46    | 45    | Ja | 46    | 866   |
| 785   | 785   | Ja | 785   | 785   |
| 819   | 819   | Ja | 819   | 819   |
| 718   | 718   | Ja | 718   | 718   |
| 541   | 541   | Ja | 541   | 541   |
| 3     | 3     | Ja | 3     |       |
| 1.661 | 1.564 | Ja | 1.564 |       |
|       | 97    | Ja |       | 1.664 |
| 9     | 8     | Ja | 9     |       |
| 1.003 | 1.003 | Ja | 1.003 | 1.012 |
| 279   | 279   | Ja | 279   | 279   |
| 780   | 780   | Ja | 780   | 780   |
| 481   | 481   | Ja | 481   | 481   |
| 433   | 433   | Ja | 433   | 433   |
| 436   | 436   | Ja | 436   | 436   |
| 494   | 494   | Ja | 494   | 494   |
| 566   | 566   | Ja | 566   | 566   |
| 631   | 631   | Ja | 631   | 631   |
| 461   | 461   | Ja | 461   | 461   |
| 392   | 392   | Ja | 392   | 392   |
| 402   | 402   | Ja | 402   | 402   |
| 338   | 338   | Ja | 338   | 338   |
| 264   | 264   | Ja | 264   | 264   |
| 252   | 252   | Ja | 252   | 252   |
| 221   | 221   | Ja | 221   | 221   |
| 219   | 219   | Ja | 219   | 219   |
| 219   | 219   | Ja | 219   | 219   |
| 239   | 239   | Ja | 239   | 239   |
| 242   | 242   | Ja | 242   | 242   |
| 274   | 274   | Ja | 274   | 274   |
| 278   | 278   | Ja | 278   | 278   |
| 339   | 339   | Ja | 339   | 339   |
| 466   | 467   | Ja | 466   | 466   |
| 466   | 466   | Ja | 466   | 466   |
| 483   | 483   | Ja | 483   | 483   |
| 512   | 512   | Ja | 512   | 512   |
| 417   | 417   | Ja | 417   | 417   |
| 466   | 466   | Ja | 466   | 466   |
| 499   | 501   | Ja | 499   | 499   |
| 507   | 507   | Ja | 507   | 507   |
| 438   | 438   | Ja | 438   | 438   |
| 490   | 492   | Ja | 490   | 490   |
| 462   | 462   | Ja | 462   | 462   |
| 482   | 482   | Ja | 482   | 482   |
| 747   | 747   | Ja | 747   | 747   |
| 698   | 698   | Ja | 698   | 698   |
| 696   | 696   | Ja | 696   | 696   |
| 633   | 633   | Ja | 633   | 633   |
| 1.395 | 1.397 | Ja | 1.395 | 1.395 |
| 1.905 | 1.906 | Ja | 1.905 | 1.905 |
| 507   | 508   | Ja | 507   | 507   |
| 540   | 540   | Ja | 540   | 540   |
| 571   | 571   | Ja | 571   | 571   |
| 608   | 608   | Ja | 608   | 608   |
| 510   | 510   | Ja | 510   | 510   |
| 512   | 512   | Ja | 512   | 512   |
| 519   | 519   | Ja | 519   | 519   |
| 568   | 479   | Ja | 479   |       |
|       | 89    | Ja | 89    | 568   |
| 681   | 681   | Ja | 681   | 681   |
| 609   | 608   | Ja | 609   | 609   |
| 533   | 533   | Ja | 533   | 533   |
| 615   | 615   | Ja | 615   | 615   |
| 579   | 578   | Ja | 579   | 579   |
| 575   | 575   | Ja | 575   | 575   |
| 410   | 410   | Ja | 410   | 410   |
| 474   | 474   | Ja | 474   | 474   |
| 511   | 510   | Ja | 511   | 511   |
| 446   | 446   | Ja | 446   | 446   |
| 459   | 459   | Ja | 459   | 459   |
| 551   | 551   | Ja | 551   | 551   |
| 825   | 823   | Ja | 825   | 825   |
| 708   | 708   | Ja | 708   | 708   |
| 757   | 754   | Ja | 754   |       |
|       | 3     | Ja | 3     | 757   |
| 495   | 495   | Ja | 495   | 495   |
| 493   | 492   | Ja | 493   | 493   |
| 464   | 465   | Ja | 464   | 464   |
| 498   | 500   | Ja | 498   | 498   |
| 665   | 665   | Ja | 665   | 665   |
| 402   | 402   | Ja | 402   | 402   |
| 455   | 455   | Ja | 455   | 455   |
| 468   | 468   | Ja | 468   | 468   |
| 518   | 518   | Ja | 518   | 518   |
| 720   | 721   | Ja | 720   | 720   |
| 557   | 558   | Ja | 557   |       |
| 154   | 154   | Ja | 154   | 711   |
| 333   | 333   | Ja | 333   | 333   |
| 503   | 392   | Ja | 392   |       |
|       | 111   | Ja | 111   | 503   |
| 465   | 465   | Ja | 465   | 465   |
| 457   | 457   | Ja | 457   | 457   |
| 446   | 446   | Ja | 446   | 446   |
| 446   | 446   | Ja | 446   | 446   |
| 453   | 453   | Ja | 453   | 453   |
| 472   | 472   | Ja | 472   | 472   |
| 421   | 421   | Ja | 421   | 421   |
| 479   | 478   | Ja | 479   | 479   |
| 236   | 236   | Ja | 236   | 236   |
| 232   | 232   | Ja | 232   | 232   |
| 225   | 225   | Ja | 225   | 225   |
| 213   | 213   | Ja | 213   | 213   |
| 152   | 152   | Ja | 152   | 152   |
| 231   | 231   | Ja | 231   | 231   |
| 345   | 330   | Ja | 330   |       |
|       | 15    | Ja | 15    | 345   |

|    |              |   |        |   |        |   |   |   |         |   |       |   |         |
|----|--------------|---|--------|---|--------|---|---|---|---------|---|-------|---|---------|
| 11 | Rietstraat 8 | € | 20.093 | € | 7.352  | € | - | € | 38.147  | € | 1.268 | € | 66.860  |
| 11 | Rietstraat 8 | € | 18.448 | € | 6.751  | € | - | € | 35.025  | € | 1.164 | € | 61.388  |
| 11 | Rietstraat 8 | € | 4.290  | € | 1.570  | € | - | € | 8.145   | € | 271   | € | 14.276  |
| 11 | Rietstraat 8 | € | 15.302 | € | 5.599  | € | - | € | 29.051  | € | 966   | € | 50.918  |
| 11 | Rietstraat 8 | € | 58.633 | € | 21.456 | € | - | € | 111.318 | € | 3.700 | € | 195.108 |
| 11 | Rietstraat 8 | € | 3.289  | € | 1.204  | € | - | € | 6.245   | € | 208   | € | 10.945  |
| 11 | Rietstraat 8 | € | 56.131 | € | 20.540 | € | - | € | 106.567 | € | 3.542 | € | 186.780 |
| 11 | Rietstraat 8 | € | 58.562 | € | 21.429 | € | - | € | 111.183 | € | 3.696 | € | 194.870 |
| 11 | Rietstraat 8 | € | 51.340 | € | 18.787 | € | - | € | 97.471  | € | 3.240 | € | 170.838 |
| 11 | Rietstraat 8 | € | 38.684 | € | 14.155 | € | - | € | 73.443  | € | 2.441 | € | 128.723 |

|   |              |   |   |   |    |
|---|--------------|---|---|---|----|
| 9 | Rietstraat 2 | € | - | € | 15 |
|---|--------------|---|---|---|----|









|                                                |                                                      |                   |         |         |    |         |         |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------|---------|---------|----|---------|---------|
| 470                                            | BROUNS, mevr. A.J.G.M.; SENSEN, dhr. R.M.            | WEE01W 01312G0000 | 361     | 361     | Ja | 361     | 361     |
| 471                                            | AARTS, dhr. H.A.J.; CHATROU, mevr. F.L.M.            | WEE01W 01313G0000 | 250     | 250     | Ja | 250     | 250     |
| 472                                            | DAAMEN, mevr. M.L.; VLEESHOUWERS, dhr. M.H.M.        | WEE01W 01314G0000 | 250     | 250     | Ja | 250     | 250     |
| 473                                            | OOMEN, mevr. A.D.M.; SIJZEN, dhr. G.H.E.C.           | WEE01W 01315G0000 | 444     | 444     | Ja | 444     | 444     |
| 474                                            | PALMEN, dhr. J.M.A.; SOUTS, mevr. E.A.               | WEE01W 01316G0000 | 250     | 250     | Ja | 250     | 250     |
| 475                                            | MORTEL, mevr. J.H.M. VAN DE; VAAS, dhr. W.H.J.       | WEE01W 01317G0000 | 250     | 250     | Ja | 250     | 250     |
| 476                                            | KOK, mevr. A.J.J.; ZANDERS, dhr. W.H.W.              | WEE01W 01318G0000 | 459     | 460     | Ja | 459     | 459     |
| 477                                            | RADEMAEKERS, mevr. M.E.; VERHEGGEN, dhr. J.H.C.      | WEE01W 01319G0000 | 331     | 331     | Ja | 331     | 331     |
| 478                                            | HEIJNEN, dhr. A.T.M.; HERMANS, mevr. A.H.M.W.        | WEE01W 01320G0000 | 250     | 250     | Ja | 250     | 250     |
| 479                                            | BLOEM, mevr. M.L.L.F.; GEELLEN, dhr. J.J.            | WEE01W 01321G0000 | 418     | 418     | Ja | 418     | 418     |
| 480                                            | PETERS, dhr. F.A.H.; THONISSEN, mevr. M.E.H.M.       | WEE01W 01322G0000 | 326     | 326     | Ja | 326     | 326     |
| 481                                            | CLAESSENS, mevr. A.M.A.; HUISMAN, dhr. R.            | WEE01W 01323G0000 | 253     | 253     | Ja | 253     | 253     |
| 482                                            | BOONEN, dhr. L.C.; VOSSSEN, mevr. M.M.G.             | WEE01W 01324G0000 | 338     | 338     | Ja | 338     | 338     |
| 483                                            | PRINSEN, mevr. M.H.F.; WEMPE, dhr. W.                | WEE01W 01325G0000 | 389     | 389     | Ja | 389     | 389     |
| 484                                            | GENUIT, mevr. M.; HAMERS, dhr. R.L.A.                | WEE01W 01338G0000 | 288     | 289     | Ja | 288     | 288     |
| 485                                            | KONINGS, mevr. F.W.A.                                | WEE01W 01339G0000 | 310     | 311     | Ja | 310     | 310     |
| 486                                            | SALDEN, mevr. M.E.; SEBILLE, dhr. R.C.J. VAN         | WEE01W 01340G0000 | 336     | 336     | Ja | 336     | 336     |
| 487                                            | BROERS, dhr. M.M.H.; HENDRIKS, mevr. B.E.            | WEE01W 01341G0000 | 341     | 342     | Ja | 341     | 341     |
| 488                                            | BRANKAERT, dhr. L.; RAEMAEKERS, mevr. S.L.H.         | WEE01W 01342G0000 | 366     | 366     | Ja | 366     | 366     |
| 489                                            | HAREN, mevr. J.D.M. VAN; VAES, dhr. M.H.A.           | WEE01W 01343G0000 | 389     | 389     | Ja | 389     | 389     |
| 490                                            | MANDERS, dhr. M.H.B.; PETERS, mevr. C.J.P.           | WEE01W 01344G0000 | 313     | 313     | Ja | 313     | 313     |
| 491                                            | BASTIAN, dhr. W.L.P.M.; KLERKX, mevr. W.E.J.M.       | WEE01W 01345G0000 | 310     | 310     | Ja | 310     | 310     |
| 492                                            | RUTTEN, mevr. H.J.T.; VRIES, dhr. B.D.C. DE          | WEE01W 01346G0000 | 189     | 189     | Ja | 189     | 189     |
| 493                                            | ROOST, dhr. D.J.F.                                   | WEE01W 01347G0000 | 197     | 197     | Ja | 197     | 197     |
| 494                                            | DUPPEN, mevr. C.S.M.J.; EIJCK, dhr. S.J.C. VAN       | WEE01W 01348G0000 | 204     | 204     | Ja | 204     | 204     |
| 495                                            | BOOSTEN, mevr. S.; TEUNISSEN, dhr. D.                | WEE01W 01349G0000 | 221     | 221     | Ja | 221     | 221     |
| 496                                            | KOCK, dhr. R.F.H.                                    | WEE01W 01350G0000 | 272     | 272     | Ja | 272     | 272     |
| 497                                            | AENDENROOMER, mevr. M.M.J.; STAPPERS, dhr. P.A.G.    | WEE01W 01351G0000 | 297     | 297     | Ja | 297     | 297     |
| 498                                            | GIESBERTZ, mevr. D.; KORT, dhr. S. DE                | WEE01W 01352G0000 | 332     | 332     | Ja | 332     | 332     |
| 499                                            | SPRANGERS, dhr. C.A.W.                               | WEE01W 01353G0000 | 376     | 376     | Ja | 376     | 376     |
| 500                                            | BORSBOOM, dhr. E.J.M.; KNAPEN, mevr. Y.P.J.          | WEE01W 01354G0000 | 422     | 424     | Ja | 422     | 422     |
| 501                                            | GEENE, dhr. J.P.F.; SEERDEN, mevr. M.                | WEE01W 01356G0000 | 307     | 307     | Ja | 307     | 307     |
| 502                                            | JANSSEN, dhr. D.; NEERVEN, mevr. K. VAN              | WEE01W 01358G0000 | 317     | 317     | Ja | 317     | 317     |
| 503                                            | AELFERS, mevr. S.C.W.; STOOP, mevr. D.M.H.           | WEE01W 01359G0000 | 335     | 335     | Ja | 335     | 335     |
| 504                                            | RAETSEN, mevr. Y.C.C.; SMEETS, dhr. W.H.A.           | WEE01W 01360G0000 | 362     | 362     | Ja | 362     | 362     |
| 505                                            | ELZEN, mevr. S.H.W. VAN DEN; THEUNISSEN, dhr. R.L.M. | WEE01W 01361G0000 | 188     | 188     | Ja | 188     | 188     |
| 506                                            | ARTS, dhr. N.T.B.; ROMBOUTS, mevr. R.                | WEE01W 01362G0000 | 184     | 184     | Ja | 184     | 184     |
| 507                                            | NIET, mevr. L. VAN DER; TETTEROO, dhr. A.            | WEE01W 01363G0000 | 185     | 185     | Ja | 185     | 185     |
| 508                                            | KOUWEN, mevr. S.F.Y. VAN                             | WEE01W 01364G0000 | 195     | 195     | Ja | 195     | 195     |
| 509                                            | ESER, mevr. Z.; KANTAS, dhr. O.                      | WEE01W 01365G0000 | 210     | 210     | Ja | 210     | 210     |
| 510                                            | MICHIELS, dhr. M.; NEERVEN, mevr. C. VAN             | WEE01W 01366G0000 | 217     | 216     | Ja | 217     | 217     |
| 511                                            | DIJK, dhr. K. VAN; JANSSEN, mevr. L.A.E.             | WEE01W 01367G0000 | 216     | 216     | Ja | 216     | 216     |
| 512                                            | GIESSEL, mevr. E.S. VAN; WINKEL, dhr. J.J.E. VAN DE  | WEE01W 01368G0000 | 216     | 216     | Ja | 216     | 216     |
| TOTAAL WAARDERING BINNEN EXPLOITATIEPLANGEBIED |                                                      |                   | 694.056 | 605.889 |    | 605.892 | 605.892 |

| Waardering gronden buiten het exploitatieplangebied |                      |                    |                                            |                                                      |                                                                 |                                                      |
|-----------------------------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Nr.                                                 | Eigenaar en eigendom | Kadastraal perceel | Oppervlak geheel kadastraal perceel        | Oppervlakte kadastraal perceel obv digitale inmeting | Kadastraal perceel volledig gelegen binnen gedefinieerd gebied? | Totaal te gebruiken oppervlak per kadastraal perceel |
| FIETSBRUG LAARVELD                                  |                      |                    | FIETSBRUG LAARVELD                         |                                                      |                                                                 |                                                      |
|                                                     | GEMEENTE WEERT       | C 1514             |                                            | 49                                                   |                                                                 | 49                                                   |
|                                                     | GEMEENTE WEERT       | C 1614             |                                            | 240                                                  |                                                                 | 240                                                  |
|                                                     | GEMEENTE WEERT       | C 2392             |                                            | 713                                                  |                                                                 | 713                                                  |
|                                                     | GEMEENTE WEERT       | C 2895             |                                            | 1.841                                                |                                                                 | 1.841                                                |
| TOTAAL FIETSBRUG LAARVELD                           |                      |                    |                                            | 2.843                                                |                                                                 | 2.843                                                |
| 30 KM-ZONE LAARWEG                                  |                      |                    | 30 KM-ZONE LAARWEG                         |                                                      |                                                                 |                                                      |
|                                                     | WATERSCHAP LIMBURG   | W 383              |                                            | 178                                                  |                                                                 | 178                                                  |
|                                                     | GEMEENTE WEERT       | W 389              |                                            | 3.711                                                |                                                                 | 3.711                                                |
| TOTAAL 30 KM-ZONE LAARWEG                           |                      |                    |                                            | 3.889                                                |                                                                 | 3.889                                                |
| AANSLUITING RINGBAAN-NOORD/LAARDERWEG               |                      |                    | AANSLUITING RINGBAAN-NOORD/LAARDERWEG      |                                                      |                                                                 |                                                      |
|                                                     | GEMEENTE WEERT       | C 2424             |                                            | 5.239                                                |                                                                 | 5.239                                                |
|                                                     | GEMEENTE WEERT       | D 2279             |                                            | 3.633                                                |                                                                 | 3.633                                                |
| TOTAAL AANSLUITING RINGBAAN-NOORD/LAARDERWEG        |                      |                    |                                            | 8.872                                                |                                                                 | 8.872                                                |
| TURBOROTONDE EINDHOVENSEWEG/RINGBAAN-NOORD          |                      |                    | TURBOROTONDE EINDHOVENSEWEG/RINGBAAN-NOORD |                                                      |                                                                 |                                                      |
|                                                     | GEMEENTE WEERT       | C 2895             |                                            | 2.408                                                |                                                                 | 2.408                                                |
|                                                     | GEMEENTE WEERT       | N 4316             |                                            | 5.668                                                |                                                                 | 5.668                                                |
|                                                     | GEMEENTE WEERT       | N 5650             |                                            | 1.942                                                |                                                                 | 1.942                                                |
|                                                     | GEMEENTE WEERT       | N 2396             |                                            | 4.233                                                |                                                                 | 4.233                                                |
|                                                     | GEMEENTE WEERT       | N 5670             |                                            | 309                                                  |                                                                 | 309                                                  |
| TOTAAL TURBOROTONDE EINDHOVENSEWEG/RINGBAAN-NOORD   |                      |                    |                                            | 14.560                                               |                                                                 | 14.560                                               |
| OVERSTEEK RINGBAAN-NOORD/WIEKENDREEF                |                      |                    | OVERSTEEK RINGBAAN-NOORD/WIEKENDREEF       |                                                      |                                                                 |                                                      |
|                                                     | GEMEENTE WEERT       | C 2424             |                                            | 3.854                                                |                                                                 | 3.854                                                |
|                                                     | GEMEENTE WEERT       | C 3002             |                                            | 2.562                                                |                                                                 | 2.562                                                |
| TOTAAL OVERSTEEK RINGBAAN-NOORD/WIEKENDREEF         |                      |                    |                                            | 6.416                                                |                                                                 | 6.416                                                |
| AANSLUITING RIETSTRAAT-EINDHOVENSEWEG               |                      |                    | AANSLUITING RIETSTRAAT-EINDHOVENSEWEG      |                                                      |                                                                 |                                                      |
|                                                     | GEMEENTE WEERT       | N 2784             |                                            | 7.287                                                |                                                                 | 7.287                                                |
|                                                     | GEMEENTE WEERT       | C 2005             |                                            | 2.350                                                |                                                                 | 2.350                                                |
|                                                     | GEMEENTE WEERT       | C 2909             |                                            | 1.290                                                |                                                                 | 1.290                                                |
| TOTAAL AANSLUITING RIETSTRAAT-EINDHOVENSEWEG        |                      |                    |                                            | 10.927                                               |                                                                 | 10.927                                               |
| TOTAAL WAARDERING BUITEN EXPLOITATIEPLANGEBIED      |                      |                    |                                            | 47.507                                               |                                                                 | 47.507                                               |

|   |           |   |            |   |   |   |           |   |         |   |            |
|---|-----------|---|------------|---|---|---|-----------|---|---------|---|------------|
| € | -         | € | 18.050     | € | - | € | -         | € | -       | € | 18.050     |
| € | -         | € | 12.500     | € | - | € | -         | € | -       | € | 12.500     |
| € | -         | € | 12.500     | € | - | € | -         | € | -       | € | 12.500     |
| € | -         | € | 22.200     | € | - | € | -         | € | -       | € | 22.200     |
| € | -         | € | 12.500     | € | - | € | -         | € | -       | € | 12.500     |
| € | -         | € | 12.500     | € | - | € | -         | € | -       | € | 12.500     |
| € | -         | € | 22.950     | € | - | € | -         | € | -       | € | 22.950     |
| € | -         | € | 16.550     | € | - | € | -         | € | -       | € | 16.550     |
| € | -         | € | 12.500     | € | - | € | -         | € | -       | € | 12.500     |
| € | -         | € | 20.900     | € | - | € | -         | € | -       | € | 20.900     |
| € | -         | € | 16.300     | € | - | € | -         | € | -       | € | 16.300     |
| € | -         | € | 12.650     | € | - | € | -         | € | -       | € | 12.650     |
| € | -         | € | 16.900     | € | - | € | -         | € | -       | € | 16.900     |
| € | -         | € | 19.450     | € | - | € | -         | € | -       | € | 19.450     |
| € | -         | € | 14.400     | € | - | € | -         | € | -       | € | 14.400     |
| € | -         | € | 15.500     | € | - | € | -         | € | -       | € | 15.500     |
| € | -         | € | 16.800     | € | - | € | -         | € | -       | € | 16.800     |
| € | -         | € | 17.050     | € | - | € | -         | € | -       | € | 17.050     |
| € | -         | € | 18.300     | € | - | € | -         | € | -       | € | 18.300     |
| € | -         | € | 19.450     | € | - | € | -         | € | -       | € | 19.450     |
| € | -         | € | 15.650     | € | - | € | -         | € | -       | € | 15.650     |
| € | -         | € | 15.500     | € | - | € | -         | € | -       | € | 15.500     |
| € | -         | € | 9.450      | € | - | € | -         | € | -       | € | 9.450      |
| € | -         | € | 9.850      | € | - | € | -         | € | -       | € | 9.850      |
| € | -         | € | 10.200     | € | - | € | -         | € | -       | € | 10.200     |
| € | -         | € | 11.050     | € | - | € | -         | € | -       | € | 11.050     |
| € | -         | € | 13.600     | € | - | € | -         | € | -       | € | 13.600     |
| € | -         | € | 14.850     | € | - | € | -         | € | -       | € | 14.850     |
| € | -         | € | 16.600     | € | - | € | -         | € | -       | € | 16.600     |
| € | -         | € | 18.800     | € | - | € | -         | € | -       | € | 18.800     |
| € | -         | € | 21.100     | € | - | € | -         | € | -       | € | 21.100     |
| € | -         | € | 15.350     | € | - | € | -         | € | -       | € | 15.350     |
| € | -         | € | 15.850     | € | - | € | -         | € | -       | € | 15.850     |
| € | -         | € | 16.750     | € | - | € | -         | € | -       | € | 16.750     |
| € | -         | € | 18.100     | € | - | € | -         | € | -       | € | 18.100     |
| € | -         | € | 9.400      | € | - | € | -         | € | -       | € | 9.400      |
| € | -         | € | 9.200      | € | - | € | -         | € | -       | € | 9.200      |
| € | -         | € | 9.250      | € | - | € | -         | € | -       | € | 9.250      |
| € | -         | € | 9.750      | € | - | € | -         | € | -       | € | 9.750      |
| € | -         | € | 10.500     | € | - | € | -         | € | -       | € | 10.500     |
| € | -         | € | 10.850     | € | - | € | -         | € | -       | € | 10.850     |
| € | -         | € | 10.800     | € | - | € | -         | € | -       | € | 10.800     |
| € | -         | € | 10.800     | € | - | € | -         | € | -       | € | 10.800     |
| € | 5.142.500 | € | 28.703.500 | € | - | € | 6.802.250 | € | 737.069 | € | 41.385.319 |

| Waarde opstallen met grond (Bro 6.2.3.b)   | Waarde ruwe bouwgrond (Bro 6.2.3.a) | Vrijmaken persoonlijke rechten CS (Bro 6.2.3.c) | bijkomende schadeloostelling | sloop (Bro 6.2.3.d) | Inbrengwaarde totaal |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|----------------------|
| FIETSBRUG LAARVELD                         |                                     |                                                 |                              |                     |                      |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | -                    |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | -                    |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | -                    |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | -                    |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | -                    |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | 1,00                 |
| 30 KM-ZONE LAARWEG                         |                                     |                                                 |                              |                     |                      |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | -                    |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | -                    |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | 1,00                 |
| AANSLUITING RINGBAAN-NOORD/LAARDERWEG      |                                     |                                                 |                              |                     |                      |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | -                    |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | -                    |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | 1,00                 |
| TURBOROTONDE EINDHOVENSEWEG/RINGBAAN-NOORD |                                     |                                                 |                              |                     |                      |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | -                    |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | -                    |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | -                    |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | -                    |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | -                    |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | 1,00                 |
| OVERSTEEK RINGBAAN-NOORD/WIEKENDREEF       |                                     |                                                 |                              |                     |                      |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | -                    |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | -                    |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | 1,00                 |
| AANSLUITING RIETSTRAAT-EINDHOVENSEWEG      |                                     |                                                 |                              |                     |                      |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | -                    |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | -                    |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | -                    |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | 1,00                 |
| €                                          | -                                   | €                                               | -                            | €                   | 6,00                 |

## Sloopkosten opstellen binnen exploitatieplangebied Laarveld per 1-7-2022 (3e herziening EP)

d.d. 24 oktober 2022

| nr.           | adres                                                                     | status         | Fase   | 3e herziening<br>te hanteren |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|------------------------------|
| 1             | Loods achter de bebouwing Rietsstraat 2b                                  | nog te slopen  | Fase 1 | € 10.519                     |
| 2             | Schuur (gesloopt) met erf tussen Maassenweg 11 en 17                      | reeds gesloopt | Fase 1 | € 15.321                     |
| 3             | Verharding (kuilvoerplaat) en schuurtje ( beide gesloopt) bij Hushoverweg | reeds gesloopt | Fase 2 | € 1.000                      |
| 4             | Schuurtje met afhang (gesloopt) achter het object Laarderweg 35           | reeds gesloopt | Fase 3 | € 3.512                      |
| 5             | Garage (gesloopt) op perceel W 12 aan de Ringbaan Noord                   | reeds gesloopt | Fase 4 | € 1.000                      |
| 6             | Melkveestallen bij Gertrudisstraat 26                                     | nog te slopen  | Fase 4 | € 331.176                    |
| 7             | Schuur bij Gertrudisstraat 10                                             | reeds gesloopt | Fase 4 | € 4.800                      |
| 8             | Schuur bij Gertrudisstraat 2                                              | reeds gesloopt | Fase 4 | € 4.800                      |
| 9             | Woning c.a. aan Rietstraat 2                                              | reeds gesloopt | Fase 1 | € 25.160                     |
| 10            | Woning c.a. aan Maassenweg 11                                             | reeds gesloopt | Fase 1 | € 40.242                     |
| 11            | Agrarische bedrijfsgebouwen achter Rietstraat 4a en 8                     | reeds gesloopt | Fase 1 | € 217.733                    |
| 12            | Trafohuisje aan de Hushoverweg 84                                         | reeds gesloopt | Fase 2 | € 2.000                      |
| <b>TOTAAL</b> |                                                                           |                |        | € 657.263                    |

## Laarveld fase 4, kostenraming sloop stallen, erfverharding en sleufsilos locatie Gertrudisstraat 26, Weert.

10 oktober 2022

### Uitgangspunten:

| Nadere omschrijving                 | E) Koeienstal + melklokaal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwaard, materialen en constructie | De koeienstal is gebouwd in 1973 en gerenoveerd in 1993 en 2008. Casco opgetrokken van stalen spanten (met ondersteuning), bakstenen kopgevels met houten gevelspitsen. Asbestvrij dak (2018). Mestkelders ca 600 m <sup>3</sup> . Driehoek melkstal (1974) spouw gemetseld en geïsoleerd.<br>Melklokaal:<br>In 1993 is deze ruimte aan de koeienstal aangebouwd (asbestvrij dak). De plattegrond is rechthoekig (16,3 x 10,8 m). Het melklokaal is hierin een driehoekige ruimte. Het melklokaal was ingericht met een driehoekige melkinstallatie van het open-tandem type 3-3-4, alles is intussen verwijderd. De ruimten zijn volledig geïsoleerd. Vloeroppervlakte is ca. 176 m <sup>2</sup> . |
| Bouwjaar                            | Koeienstal: circa 1973. Gerenoveerd in 1993 en 2008.<br>Melklokaal: 1993. Gerenoveerd in 2005-2008.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Vloeroppervlakte                    | Koeienstal: circa 980 m <sup>2</sup> .<br>Melklokaal: circa 177 m <sup>2</sup> (onafgewerkt na sloop)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Onderhoudstoestand                  | Redelijk goed.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Indeling                            | 2+1 stal systeem, 6 voerstations, 123 boxen fysiek aanwezig. De stal is voorts voorzien van ondergrondse mestopslag met vaste mixer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| Nadere omschrijving                 | F) Stierenstal.                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwaard, materialen en constructie | Het casco is opgetrokken uit stalen spanten, bakstenen en gedekt met asbesthoudende golfplaten.                                                                                        |
| Bouwjaar                            | Circa 1977.                                                                                                                                                                            |
| Vloeroppervlakte                    | Circa 643 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                             |
| Onderhoudstoestand                  | Redelijk.                                                                                                                                                                              |
| Indeling                            | 183 vleesstieren fysiek, inrichting verwijderd. De stal is voorzien van ondergrondse mestopslag van 500 m <sup>3</sup> met vaste mixer. Momenteel in gebruik als loods/machineberging. |

| Nadere omschrijving van het object  | G) Jongveestal.                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwaard, materialen en constructie | Steens gemetseld en het achterste deel is spouw gemetseld. Deels damwand / spaceboarding. Stalen spanten, houten gordingen. Asbestvrij dak. Mestkelders ca 2.400 m <sup>3</sup> (geheel onderkelderd) voorzien met vaste mixer2+1-stalsysteem. |
| Bouwjaar                            | Circa 1994.                                                                                                                                                                                                                                    |
| Vloeroppervlakte                    | Circa 1.205 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                   |
| Onderhoudstoestand                  | Goed. Behoudens damwand kopgevels.                                                                                                                                                                                                             |
| Indeling                            | 207 jongvee fysiek.                                                                                                                                                                                                                            |

| Nadere omschrijving van het object  | H1) Sleufsilos.                                 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Bouwaard, materialen en constructie | Gemetseld 60 cm hoog. Ondergrond gestort beton. |
| Vloeroppervlakte                    | Circa 350 m <sup>2</sup> .                      |
| Onderhoudstoestand                  | Goed.                                           |

| Nadere omschrijving van het object  | H2) Kuilplaat.                                                        |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Bouwaard, materialen en constructie | Ondergrond gestort beton. 1 wand van 1,20 m hoog uit beton elementen. |
| Vloeroppervlakte                    | Circa 520 m <sup>2</sup> .                                            |
| Onderhoudstoestand                  | Redelijk.                                                             |

| Nadere omschrijving van het object  | H3) Sleufsilos.                                                                                       |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwaard, materialen en constructie | Ondergrond gestort beton. Wanden 1,80 m hoog uit betonelementen. Versterkt met grondwal langs wanden. |
| Vloeroppervlakte                    | Circa 618 m <sup>2</sup> .                                                                            |
| Onderhoudstoestand                  | Redelijk.                                                                                             |

| Nadere omschrijving van het object  | H4) Voerplaat.                                    |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Bouwaard, materialen en constructie | Ondergrond gestort beton. 1 wand van 1,20 m hoog. |
| Vloeroppervlakte                    | Circa 315 m <sup>2</sup> .                        |
| Onderhoudstoestand                  | Goed.                                             |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Terrein           | Opslag voor mest van 530 m <sup>2</sup> , een opvang van perssappen van 100 m <sup>3</sup> , een drietal mengvoersilos van resp. 5, 7 en 16 ton, een kunstmestsilo van 13 ton en een dieselpomp voorzien van 5.000 liter tank met lekbak. |
| Erfverharding     | Betonnen erfverharding.                                                                                                                                                                                                                   |
| Nutsvoorzieningen | Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig.                                                                                                                                                                                                     |







| nr | omschrijving onderdeel                                       | hoev     | eenh | prijs/eenh<br>excl. BTW | prijs totaal<br>excl. BTW | opmerking |
|----|--------------------------------------------------------------|----------|------|-------------------------|---------------------------|-----------|
| A  | sloopkosten                                                  |          |      |                         |                           |           |
| 01 | koeienstal                                                   | 980,00   | m2   | 25,00                   | 24.500                    |           |
| 02 | melklokaal                                                   | 177,00   | m2   | 25,00                   | 4.425                     |           |
| 03 | stierenstal                                                  | 643,00   | m2   | 30,00                   | 19.290                    |           |
| 04 | jongveestal                                                  | 1.205,00 | m2   | 25,00                   | 30.125                    |           |
| 05 | mestkelders                                                  | 3.500,00 | m3   | 20,00                   | 70.000                    |           |
| 06 | verwijderen terreinverhardingen                              | 9.745,00 | m2   | 8,50                    | 82.833                    |           |
| 07 | verwijderen groen                                            | 3.245,00 | m2   | 1,85                    | 6.003                     |           |
| 08 | sleufsilo inclusief metselwerk wanden, hoog 600mm            | 350,00   | m2   | 12,00                   | 4.200                     |           |
| 09 | kuilplaat inclusief één wand van betonelementen, hoog 1200mm | 520,00   | m2   | 10,50                   | 5.460                     |           |
| 10 | sleufsilo inclusief wanden van betonelementen, hoog 1800mm   | 618,00   | m2   | 14,50                   | 8.961                     |           |
| 11 | voerplaat met één wand, hoog 1200mm                          | 315,00   | m2   | 10,50                   | 3.308                     |           |
| 12 | overige opstallen resp. elementen                            | 1,00     | post | 28.875,00               | 28.875                    |           |
|    |                                                              |          |      |                         |                           |           |
|    | subtotaal excl. BTW                                          |          |      |                         | 287.979                   |           |
|    | onvoorzien                                                   | 15,00    | %    |                         | 43.197                    |           |
|    |                                                              |          |      |                         |                           |           |
|    | totaal excl. BTW                                             |          |      |                         | 331.176                   |           |

## Laarveld fase 4, kostenraming sloop schuur Rietstraat 2G inclusief realiseren nieuwe gevel.

10 oktober 2022

### Uitgangspunten:





Verdere uitgangspunten:

- De raming van de sloop- en herstelkosten is gebaseerd op ervaringscijfers.
- Raming is exclusief aanvullen na sloop tot bestaand maaiveldniveau.
- Nieuwe buitengevel inclusief het aanwerken van de aansluitende gevels.
- Herstellen pannendak.



project

onderdeel

datum

opsteller

: schuur Rietstraat 2G Weert

: raming sloop- en herstelkosten

: 10 oktober 2022

: Mat Schreven

| nr | omschrijving onderdeel                         | hoev   | eenh | prijs/eenh<br>excl. BTW | prijs totaal<br>excl. BTW | opmerking                                |
|----|------------------------------------------------|--------|------|-------------------------|---------------------------|------------------------------------------|
| A  | sloop- en herstelkosten                        |        |      |                         |                           |                                          |
| 01 | schuur                                         | 170,00 | m2   | 25,00                   | 4.250                     |                                          |
| 02 | metselwerk buitengevel incl. stel- en voegwerk | 32,00  | m2   | 120,00                  | 3.840                     | incl. stutwerk bestaand te handhaven dak |
| 03 | vertanden en aanwerken metselwerk              | 6,00   | m1   | 122,85                  | 737                       |                                          |
| 04 | herstellen pannendak                           | 1,00   | post | 320,00                  | 320                       | met uitkomend materiaal                  |
|    |                                                |        |      |                         |                           |                                          |
|    | subtotaal excl. BTW                            |        |      |                         | 9.147                     |                                          |
|    | onvoorzien                                     | 15,00  | %    |                         | 1.372                     |                                          |
|    |                                                |        |      |                         |                           |                                          |
|    | totaal excl. BTW                               |        |      |                         | 10.519                    |                                          |
|    |                                                |        |      |                         |                           |                                          |