

Bijlage 3 Taxatierapport Inbrengwaarde Bloemendalerpolder

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde Bloemendalerpolder

Opdrachtgever

Gemeente Weesp

Kenmerk

1875.1-T1d1/fs/a

Taxateurs

T.A. (Bertold) te Winkel

F.C.L.G. (Frank) Schavemaker

Datum

26 april 2016

Status

Definitief



Titel	: Taxatierapport Inbrengwaarde Bloemendalerpolder
Opdrachtgever	: Gemeente Weesp
Kenmerk	: 1875.1-T1d1
Taxateurs	: ir. T.A. te Winkel MRICS RTsv RMT : ir. F.C.L.G. Schavemaker
Datum	: 26 april 2016
Status	: Definitief

Gloudemans
Hintham 117c
5246 AE Rosmalen
Postbus 455
5240 AL Rosmalen
T 073 641 33 12
F 073 643 03 98
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	4
1.1.	Opdrachtgever	4
1.2.	Opdrachtnemer	4
1.3.	Taxateurs	4
1.4.	Opdrachtverstrekking	4
1.5.	Onafhankelijkheid	5
1.6.	Doel van de taxatie	5
1.7.	Taxatiemethode	5
1.8.	Te taxeren belang	5
1.9.	Taxatiebasis	5
1.10.	Stukken	6
1.11.	Opname	6
1.12.	Peildatum	6
1.13.	Reactie van opdrachtgever	6
1.14.	Aansprakelijkheid	6
1.15.	Algemene voorwaarden	6
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	7
2.1.	Algemene uitgangspunten	7
2.1.1.	Titelonderzoek	7
2.1.2.	Toestand van bodem en grondwater	7
2.1.3.	Bestemmingsplaninformatie	7
2.1.4.	Publiekrechtelijke beperkingen	7
2.1.5.	Valuta en omzetbelasting	7
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	7
3.	Omschrijving van de onroerende zaak	8
3.1.	Omschrijving per eigenaar	8
3.2.	Bestemming van de onroerende zaak	8
	Vigerend bestemmingsplan Zuidelijk deel (gemeente Weesp)	8
4.	Waardering	10
4.1.	Wettelijk kader	10
4.2.	Complex	10
4.2.1.	Afbakening	10
4.2.2.	Begrenzing complex	11
4.3.	Bijzondere geschiktheid	14
5.	(Referentie)transacties	17
6.	Bepaling van de marktwaarde	20
7.	Conclusie	23
7.1.	Waardering	23
7.2.	Controle	23
7.3.	Finale waardering	24
8.	Bijlagen	25

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Weesp
Contactpersoon	De heer M. Tromp
Adres	Postbus 5099
Postcode	1380 GB
Plaats	WEESP
Telefoon	0294 491 391
E-mail	mtromp@weesp.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer T.A. te Winkel
Adres	Postbus 455
Postcode	5240 AL
Plaats	ROSMALEN
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	btewinkel@gloudemans.nl

1.3. Taxateurs

Taxateurs	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6207912 (RICS Valuation Scheme), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS
------------------	---

ir. F.C.L.G. Schavemaker, taxateur

1.4. Opdrachtverstrekking

Per brief d.d. 26 september 2014 heeft opdrachtnemer een offerte opgesteld voor het opstellen van onderhavige taxatie. Naar aanleiding van deze offerte heeft opdrachtgever opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Op 10 maart 2016 heeft opdrachtgever opdracht verstrekt tot het actualiseren van de taxatie.

1.5. Onafhankelijkheid

Taxateurs verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateurs die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateurs in twijfel moet worden getrokken.

1.6. Doel van de taxatie

De gemeente Weesp heeft de taxateurs verzocht een taxatie te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan Bloemendalerpolder.

1.7. Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de comparatieve methode, alsmede met de residuele waardebepalingsmethode.

1.8. Te taxeren belang

Het te taxeren belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaak vrij van huur, gebruik en/of pacht is.

1.9. Taxatiebasis

In dit rapport hanteren de taxateurs voor de taxatiebasis het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie. Op basis van het voornoemde artikel en jurisprudentie zijn taxateurs van mening dat de definitie van de werkelijke waarde gelijk is aan de definitie van de marktwaarde.

Derhalve is voor het begrip werkelijke waarde aangesloten bij de definitie conform het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), te weten:

“Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.”

1.10. Stukken

De taxateurs hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. kadastrale uittreksels en kaarten
- b. akte(n) van levering die betrekking hebben op de genoemde referentie-transacties
- c. tekening
- d. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.2 van dit rapport
- e. Het ontwerpexploitatieplan Bloemendalerpolder van de gemeente Weesp met de bijbehorende documenten

1.11. Opname

De taxateurs hebben de onroerende zaak op 12 november 2014 middels een geveltaxatie opgenomen. Eventuele eigenaren en/of gebruikers zijn derhalve niet gehoord. Aanvullend heeft op 4 maart 2016 een opname plaatsgevonden van de percelen die aan het exploitatiegebied zijn toegevoegd.

1.12. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. Indien de peildatum voor taxatie later in de tijd ligt dan de datum van opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden die de waarde kunnen beïnvloeden. De taxatie is verricht per peildatum 4 maart 2016.

1.13. Reactie van opdrachtgever

Op 18 december 2014 is een concepttaxatierapport verstrekt aan opdrachtgever. Op 23 juli 2015 is een aangepast concepttaxatierapport verzonden aan opdrachtgever. Op 8 maart 2016 heeft opdrachtgever opdracht verstrekt tot het actualiseren van de raming, rekening houdende met de wijzigingen in het exploitatiegebied. Op 26 april 2016 hebben taxateurs een geactualiseerd rapport naar opdrachtgever verzonden.

1.14. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.15. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

2.1.1. Titelonderzoek

In artikel 6.13, lid 1, sub c onder 1 g staat aangegeven dat voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde in het exploitatieplan dient te worden opgenomen. Aangezien het een raming betreft, heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn die een wezenlijk zware belasting betekenen.

2.1.2. Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen, behoudens daar waar in het rapport anders staat vermeldt.

2.1.3. Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is voor zover de bestemmingsplannen niet digitaal zijn te raadplegen, gebruik gemaakt van de door de gemeente toegezonden. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.4. Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateurs hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

2.1.5. Valuta en omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

2.2. Bijzondere uitgangspunten

Aangezien de peildatum van de exploitatieopzet 1 januari 2016 is, heeft opdrachtgever verzocht om deze datum aan te houden voor het prijspeil.

3. Omschrijving van de onroerende zaak

3.1. Omschrijving per eigenaar

Aangezien de onroerende zaak grotendeels onbebouwde agrarische gronden betreft, worden deze in het taxatierapport niet nader omschreven. Uitzondering hierop vormen de twee bebouwde percelen in het plangebied die zijn gelegen in het exploitatiegebied.

3.2. Bestemming van de onroerende zaak

Vigerend bestemmingsplan Noordelijk deel (gemeente Muiden)

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Landelijk gebied” van de gemeente Muiden, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 19 juni 2014.



Fragment verbeelding

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “agrarisch gebied met waarden”. Daarnaast blijkt uit het bestemmingsplan dat er een geluidszone voor industrie ligt in de Noordwesthoek van het perceel. Tevens loopt er een hoogspanningsleiding over het plangebied. De gronden in het westen betreffen tevens zoekgebied voor watercompensatie (in verband met de aanleg van de A1).

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan Landelijk gebied wordt verwezen naar de plankaart en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vigerend bestemmingsplan Zuidelijk deel (gemeente Weesp)

Dit deel van de onroerende zaak valt onder de werking van het “uitbreidingsplan in onderdelen” uit 1952. In 1976 en 1986 zijn partiële herzieningen vastgesteld. Zoals op het hiernaast afgebeelde fragment van het uitbreidingsplan in onderdelen blijkt, voorzag het plan alleen maar in bebouwing in het zuidoostelijke deel.



Fragment verbeelding

Door de gemeente Weesp is op 6 maart 2014 een voorbereidingsbesluit genomen voor het deel van het plangebied dat binnen haar gemeentegrenzen is gelegen.

Dit houdt in dat op dit moment eventuele aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die passen binnen het uitbreidingsplan 1952 kunnen worden aangehouden.

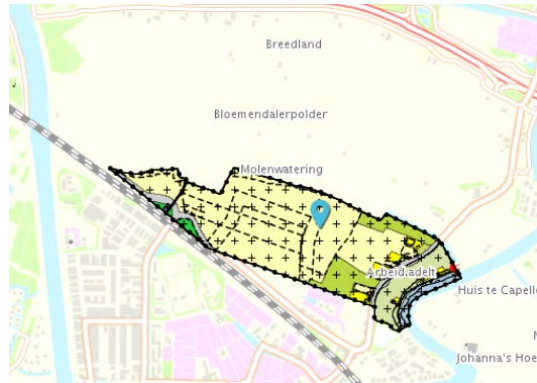
Ontwerpbestemmingsplan

Op 22 april 2015 is het ontwerpbestemmingsplan “Bloemendalerpolder” door de gemeente Muiden ter inzage gelegd. Dit bestemmingsplan voorziet in een groot woongebied, met een recreatieve bestemming aan de rand. Per gelijke datum is tevens het ontwerpbestemmingsplan “Bloemendalerpolder” van de gemeente Weesp ter inzage gelegd.

Als gevolg van de gemeentelijke fusie is het bestemmingsplan Bloemendalerpolder thans één bestemmingsplan geworden.



Fragment verbeelding Bloemendalerpolder gem. Muiden



Fragment verbeelding Bloemendalerpolder gem. Weesp

4. Waardering

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

4.1. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

- de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- de waarde van de opstallen, die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
- de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten;
- de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kavels en leidingen in het exploitatiegebied (deze kosten zijn vooralsnog niet in de inbrengwaarde verrekend).

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn, net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Ontheingingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheingingswet.

4.2. Complex

4.2.1. Afbakening

In artikel 40b lid 2 Ontheingingswet is bepaald dat bij de bepaling van de waarde dient te worden 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. Daarbij dienen het werk waarvoor onteigend wordt en de plannen voor dat werk te worden weggedacht (artikel 40c Ontheingingswet).

Tot de weg te denken plannen behoort echter niet het bestemmingsplan. Hierop vormt een uitzondering, wanneer het bestemmingsplan in zoverre slechts is vastgesteld teneinde daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend wordt mogelijk moet maken (Staat/Van der Eijk, HR 9 juli 2010, NJ 2010/632). Van een dergelijk bestemmingsplan is hier echter geen sprake. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet moet worden weggedacht, en dat van deze uitzondering geen sprake is.

Volgens artikel 40d lid 1 van de Onteigeningswet moet bij de bepaling van de werkelijke waarde daarnaast rekening gehouden worden met:

- ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, die it de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaken, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;
- alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken (artikel 40d lid 2 Onteigeningswet).

Voor de Bloemendalerpolder betekent het voorgaande, dat bij de taxatie rekening zal moeten worden houden met de feiten en omstandigheden waarop een redelijk handelend koper en verkoper zich bij een verkoop in het vrije commerciële verkeer baseren. Dit is ook het voornemen van de overheid tot ontwikkeling en het voorbereiden van een bestemmingsplan voor onder meer woningbouw en natuur. Zoals gezegd mogen deze plannen niet worden weggedacht. Uit de planvorming blijkt, dat er sprake is van een plangebied, dat bestaat uit een deel aan de noord- en westzijde dat overwegend wordt bestemd voor natuurdoeleinden en een deel aan de zuid- en oostzijde dat overwegend bestemd wordt voor woningbouw. Voor de beantwoording van de vraag, in hoeverre deze toekomstige invulling van de gronden in het bestemmingsplangebied van belang is voor de waardering, is het van belang in hoeverre de in de Bloemendalerpolder gelegen gronden deel uitmaken van één of enkele complexen als bedoeld in artikel 40d van de Onteigeningswet. Daarom wordt hieronder ingegaan op de begrenzing van het complex.

4.2.2. Begrenzing complex

Gezien de hiervoor gegeven definitie van het begrip “complex” gaat het er niet om of een bepaald gebied als afzonderlijk complex in exploitatie had kunnen worden gebracht, maar gaat het om de vraag of dat werkelijk gebeurt, is gebeurd of gaat gebeuren. Daarmee hangt samen dat een complex kan bestaan uit meerdere onderdelen die ook zelfstandig te exploiteren zijn. Verwezen wordt naar “Telders nieuw voor oud: schadeloosstelling voor onteigening, nummer 447 (pag. 74)”:

“Ook als een (bestemmings)plan al voor een (groot) deel gerealiseerd is, kan grond die ter afronding van een project moet worden verworven nog worden beschouwd als een deel van het complex, mits sprake is van een continuïteit in die realisatie.”

En ook nummer 454 (pag. 77):

“Een complex volgens artikel 40 d “de in één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken” (E. van der Schans, “Complexen en complicaties”, BR 1995, pag. 893) behoeft niet identiek te zijn aan een bepaald plangebied; gelijktijdige exploitatie van alle bestemmingen of plandelen is evenmin vereist”.

Niet gelijktijdige exploitatie is alleen mogelijk, indien onderdelen van een plan zelfstandig in exploitatie kunnen worden genomen. Dat gelijktijdige exploitatie niet is vereist, betekent derhalve dat een complex heel goed kan bestaan uit onderdelen die ook zelfstandig in exploitatie hadden kunnen worden genomen.

Illustratief in dit verband is het arrest Van der Voort/Maarheze (HR 14 oktober 1992, NJ 1993/557). Door de Rechtbank was overwogen (overwegingen zijn kenbaar uit de bijbehorende conclusie van de A.G. Moltmaker sub 2.3.3):

“Het bestemmingsplan “Bruine Akkers” is als geheel in exploitatie gebracht. Dat zulks gefaseerd is gebeurd en dat het overblijvende en het onteigende tezamen met nog enkele percelen als laatste aan de beurt zijn betekent geenszins dat niet meer kan worden gesproken van één complex. Daarvoor is niet vereist dat het gehele plangebied op hetzelfde moment in exploitatie wordt gebracht. Met andere woorden: het is niet noodzakelijk dat overal tegelijk werkzaamheden worden begonnen.

Dat is natuurlijk niet de praktijk. Het onteigende en het overblijvende tezamen vormen geen zelfstandig exploiteerbaar gebied. Daarvoor is nog aangrenzende grond noodzakelijk. En dat met die aangrenzende grond een zelfstandig te exploiteren gebied bestaat betekent niet dat er dan ook sprake is van een zelfstandig complex”.

De advocaat-generaal achtte deze beslissing in overeenstemming met de rechtspraak en dat advies werd door de Hoge Raad ook gevolgd.

Een arrest waarin de begrenzing van het complex een beslissende rol speelde bij de waardering van de onteigende gronden betrof de Verlengde Euregioweg nabij Almelo (HR 11 juli 2008, LJN: BD2407). Deze weg vervulde enerzijds een regionale verkeersfunctie en diende anderzijds ter ontsluiting van nieuwe woonwijken. De rechtbank overwoog in navolging van de door haar benoemde deskundige dat, hoewel tussen de verkeersbestemming en de woonbestemmingen een duidelijke koppeling bestond, het ten behoeve van de Euregioweg vastgestelde uitwerkingsplan als een afzonderlijk complex beschouwd moest worden. De Hoge Raad achtte dit oordeel in hoge mate feitelijk en liet het daarom in stand. In zijn conclusie overweegt de advocaat-generaal dat de wijze waarop de verwezenlijking van onderdelen van een plan wordt gefinancierd een belangrijk element vormt bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van een complex. De overheid kan derhalve ten aanzien van de begrenzing van het complex keuzes maken, en dit acht de advocaat-generaal tot op zekere hoogte ook aanvaardbaar.

In dit geval blijkt uit de Uitwerking Bloemendalerpolder/KNSF-terrein van het Streekplan Noord-Holland-Zuid, door GS vastgesteld op 19 december 2006, dat er voor de ontwikkeling van het gebied een aantal beleidskaders bestaan:

1. In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat de integrale gebiedsontwikkeling van de provincie Noord-Holland en de gemeenten Muiden en Weesp erbij gebaat is wanneer het gebied als één geheel ontwikkeld kan worden. Dit wordt bevorderd met een eenduidig ruimtelijk rijksbeleid. De grens van het Groene Hart wordt daarom zo aangepast dat het gebied daarvan niet langer deel uitmaakt. Dit neemt niet weg dat in de voorgestelde gebiedsontwikkeling ten minste tweederde deel van de Bloemendalerpolder een duurzaam groen en recreatief aantrekkelijke invulling moet krijgen.
2. In het Streekplan Noord-Holland Zuid van 2003 is opgenomen dat de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder plaatsvindt in samenhang met een blauwgroene, op recreatie gerichte, ontwikkeling van de Diemerscheg, de herstructurering van het aangrenzende terrein van de KNSF en de ontwikkeling van nieuwe weginfrastructuur en/of verbreding van de A1.

3. In de genoemde uitwerking van 19 december 2006 wordt aangegeven dat het groen/blauwe raamwerk conform de Nota Ruimte minimaal tweederde van de Bloemendalerpolder inclusief de Gemeenschapspolder-Oost bedraagt. Minimaal 210 ha maar als doel een oppervlakte van 330 ha wordt als 'strategisch groen' ingericht met voldoende daarbij passende recreatieve gebruiksmogelijkheden en bestaat uit grote eenheden. Het groen/blauwe raamwerk wordt vooruitlopend op de woning- en kantorenbouw gerealiseerd.

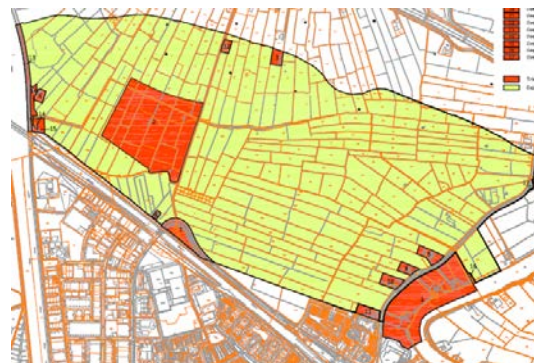
Uit de Samenwerkings- en Uitvoeringsovereenkomst Bloemendalerpolder (ook te noemen SUOK) blijkt dat de totale gebiedsontwikkeling uit de volgende onderdelen bestaat:

- a. De gebiedsontwikkeling met onder meer woningbouw, waarvoor het Consortium van private partijen verantwoordelijk is. Dit wordt in de SUOK gedefinieerd als het exploitatiegebied.
- b. Een zoekgebied voor de mogelijke ontwikkeling van een verbinding tussen bestaand Weesp en de Bloemendalerpolder.
- c. De noodzakelijke maatregelen aan waterkeringen ten behoeve van de waterveiligheid.
- d. De inpassing van de nieuwe rijksweg A1 met alle bijbehorende aanpassingen aan kabels en leidingen en natuur- en watercompensatie door Rijkswaterstaat inclusief de ontwikkeling en realisatie van het Strategisch groenblauw aan de noordzijde van de nieuwe rijksweg A1.

Voor onderdeel a van deze totale gebiedsontwikkeling is een consortium van private partijen verantwoordelijk voor de uitvoering. In de SUOK is dit deelgebied gedefinieerd als het exploitatiegebied.

Naast bovenstaande "historische" documenten hebben ondergetekenden tevens naar het exploitatieplan gekeken. In het exploitatieplan valt immers te lezen op welke wijze de kosten en baten in het exploitatiegebied worden omgeslagen. Uit het exploitatieplan volgt dat er sprake is van één exploitatiegebied. De begrenzing hiervan is weergegeven in de hiernaast staande kaart.

Gelet op de ruimtelijke en functionele samenhang, alsmede de wijze waarop de baten en lasten worden omgeslagen komen ondergetekenden dan ook tot de conclusie dat de onroerende zaak één complex betreft.



exploitatiegebied

4.3. Bijzondere geschiktheid

Zoals eerder omschreven dienen op grond van artikel 40c van de Ontheffingswet het werk waarvoor ontheffend wordt en de plannen voor dat werk te worden weggedacht (artikel 40c Ontheffingswet). Dit betekent niet, dat de ligging in één complex betekent dat alle gronden dezelfde waarde hoeven te hebben. Aan een stuk grond dat deel uitmaakt van een complex als bedoeld in artikel 40d van de Ontheffingswet, kan een afwijkende waarde worden toegekend dan de complexwaarde volgens dit artikel, indien de bijzondere ligging of hoedanigheid ervan de waarde zodanig beïnvloedt dat bij een onderstelde verkoop ervan in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelende koper en verkoper, een hogere of lagere prijs tot stand zou komen dan de complexwaarde. Bij de beantwoording van de vraag in hoeverre dat in een concreet geval zo is, mag geen rekening worden gehouden met de bestemming die juist voor dit stuk grond in het bestemmingsplan is aangewezen, nu dat onverenigbaar zou zijn met het egalisatiestelsel van artikel 40d.¹

Het arrest van de Hoge Raad is in het bijzonder van belang, omdat de waardeverschillen van grond om andere reden dan de daaraan aangegeven bestemming aan bod komt. De Hoge Raad aanvaardt immers dat sprake kan zijn van grond met een bijzondere ligging of hoedanigheid die de waarde van grond kan beïnvloeden.

Deskundigen zijn daarom nagegaan of er in het complex sprake is van gronden met bijzondere ligging of hoedanigheid ervan die de waarde zodanig beïnvloedt dat bij een onderstelde verkoop ervan in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelende koper en verkoper, een hogere (of lagere) prijs tot stand zou komen dan de complexwaarde. Over het voorgaande overwegen wij als volgt:

- Het is aannemelijk dat de rode ontwikkelingen zullen aansluiten aan de bestaande bebouwing van de woonkern Weesp, gelet op het feit dat hier al enige woonbebouwing aanwezig is, een bestaande weg met woonbebouwing (Weesperweg) gehandhaafd blijft, en het feit dat dit het best aansluit op de bestaande woonbebouwing.
- Dit wordt versterkt door het feit dat het plangebied door zowel het huidige als door het nieuwe tracé van de rijksweg A1 wordt afgesneden van de woonkern Muiden. De gronden nabij de kern van Weesp aan de zuidoostzijde van het complex hebben daarom een gunstiger ligging dan de gronden aan de noord- en westzijde.
- Het feit dat het nieuwe tracé van de rijksweg A1 inmiddels bekend is². Dit tracé ligt buiten de te taxeren gronden. Een redelijk handelend koper houdt er rekening mee dat het niet mogelijk is woningen langs de rijksweg te bouwen zonder het treffen van geluidwerende voorzieningen³. Dit betekent dat de ligging van deze gronden door deze akoestische beperkingen minder gunstig is dan de overige tot het complex behorende gronden.
- Het feit dat er een hoogspanningsverbinding is gelegen ten zuiden van het nieuwe Tracé van de A1. De afstand tussen de weg en de zone behorende bij de hoogspanningsleiding bedraagt maximaal 180 m¹. Gelet op de kosten van de geluidwerende voorzieningen van de weg, alsmede ligging van de hoogspanningsleiding, zal een redelijk handelend koper er rekening mee houden dat in de kosten om in deze "tussenzone" woningbouw te realiseren niet in verhouding staan tot de te bebouwen oppervlakte, zeker niet gelet op de ruimte die in het gehele exploitatiegebied beschikbaar is. Opgemerkt wordt dat het planologisch wel mogelijk is om deels binnen de invloedssfeer van de hoogspanningsverbinding te bouwen.

¹ HR 15 april 2011 09/04564, LJN: BP 2316 (Janssen/Venray), Tijdschrift voor Bouwrecht, TBR 2011/140 nr 8, augustus 2011.

² Volgens de planning zal het nieuwe wegvak in februari 2017 klaar zijn.

³ Rondom de twee te handhaven woningen dienen geluidwerende maatregelen te worden getroffen. Voor de Noordzijde van het plangebied is het treffen van geluidwerende maatregelen afhankelijk van de verkavelingsopzet.

Gelet op de berichtgeving over de invloed van hoogspanningsleidingen op de gezondheid zal een redelijk handelend koper tevens rekening houden met enige afstand tot deze leiding die groter is dan de wettelijk voorgeschreven afstand.

- Het feit dat er in het complex een strategische groenblauwe opgave ligt van circa 145 ha. Omdat er sprake is van een groenstructuur ten noorden van de 'nieuwe' A1, en een geluidcontour ten zuiden van de rijksweg A1, waar zonder het treffen van nadere voorzieningen geen woningbouw mogelijk is, ligt het voor de hand de groenstructuur (grotendeels) te realiseren direct ten zuiden van de rijksweg A1 onder de geluidcontour.
- Het feit dat er een beperkte woningbouwopgave in het gebied ligt in relatie tot de oppervlakte. In het complex van 307,4 hectare kunnen maximaal 2.750 woningen worden gebouwd. Dit is nog geen 10 woningen per hectare. Vanwege de aanwezige geluidcontour en de ligging van de bestaande kernen ligt het voor de hand de woningbouw meer te concentreren buiten de geluidcontour.
- Het feit dat er in het westen van het plangebied een historische eendenkooi is gelegen. Een redelijk handelend koper zal er rekening mee houden dat deze behouden dient te blijven. Tevens zal hij er rekening mee houden dat er een onbebouwde zone van circa 100 m¹ nodig is voor het aanvliegen van de eenden. Voor de grond om de eendenkooi is daarnaast van belang dat uit de akte van levering d.d. 19 december 2011 (hyp 4 deel 60896/113) blijkt dat het direct aan de eendenkooi grenzende gedeelte cultuurgrond dient te worden omgezet in een waterpartij in het kader van de watercompensatie voor de realisatie en verlegging van de rijksweg A1. Dit zoekgebied is tevens aangegeven op het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied".
- Het feit dat er in het noordwesten van het plangebied een geluidszone is gelegen van industrie, waardoor zonder extra maatregelen hierin eveneens geen woningbouw mogelijk is.

Op grond van het voorgaande zijn ondergetekenden van mening dat de gronden aan de noordelijke en westelijke rand van het plangebied ongunstiger zijn gelegen dan de overige gronden in het complex, waardoor deze gronden een lagere waarde vertegenwoordigen dan de overige gronden in het complex. Deze bijzondere ligging hangt niet samen met het bestemmingsplan voor het onderhavige plan dat in procedure zal worden gebracht. De ligging van deze gronden is ongunstiger dan de ligging van de overige gronden in het complex, vanwege de ligging van het nieuwe tracé van de rijksweg A1, de aanwezigheid van hoogspanningsleidingen, de ligging van een eendenkooi en de noodzakelijke watercompensatie voor de rijksweg A1. Deze zaken zijn geen gevolg van het nieuwe bestemmingsplan op deze locatie, ten behoeve van – een deel van – deze gebiedsontwikkeling.

De gronden aan de zijde van Weesp zijn echter gunstiger gelegen, waardoor deze gronden een hogere waarde hebben (bijzonder geschikt voor woningbouw). Op basis van bovengenoemde factoren hebben ondergetekenden bij het bepalen van de complexwaarde rekening gehouden met de volgende drie delen:



Kaart met globale aanduiding bijzondere geschiktheid

De groene gronden zijn door de ligging minder geschikt voor woningbouw, maar wel bijzonder geschikt voor groen en watercompensatie. De grenzen van de groene zone worden gevormd door een evenredige lijn op 50 m¹ afstand van de hoogspanningsmasten, als zijnde een zone waarin geen bebouwing mogelijk is, en de grens van het zoekgebied voor watercompensatie. Dit omdat een redelijk handelend koper op basis van de omvang van het plangebied er rekening mee zou houden dat door de ligging van het zoekgebied, de eendenkooi en de geluidscontouren het niet aannemelijk is dat in dit gebied ontwikkelingen plaatsvinden.

De rode gronden zijn daarentegen bijzonder geschikt voor woningbouw. Als grens is hierbij aangesloten bij de kenmerkende historische waterloop de Molenwetering, die als natuurlijke grens door het gebied loopt. De overige gronden ontleen hun waarde aan de complexprijs.

Naast de vorengenoemde zaken op basis waarvan de deskundigen tot deze verdeling zijn gekomen, zal een redelijk handelend en denkend koper er ook rekening mee houden dat de gemeente Muiden recent een nieuw bestemmingsplan heeft vastgesteld voor het deel van de gronden dat in haar gemeente is gelegen. Indien rekening wordt gehouden met het feit dat een bestemmingsplan een tijdshorizon heeft van 10 jaar, zal een redelijk handelend en denkend koper op basis van deze informatie er rekening mee houden dat het niet waarschijnlijk is dat deze gronden de komende 10 jaar in ontwikkeling zouden worden genomen. Bij de waardering zal een koper er dan ook rekening mee houden dat de gronden in Weesp eerder aan snede zullen komen. Gelet op het feit dat de grens aan een historische waterloop is gelegen, ligt een overschrijding van deze grens minder voor de hand. De grens is dan ook de meest logische begrenzing voor de gronden met een bijzondere geschiktheid. Een redelijk handelend en denkend koper zal bij de waardering dan ook rekening houden met deze grens.

5. (Referentie)transacties

Onderstaande transacties betreffen uitsluitend transacties in de Bloemendalerpolder tussen private partijen, waarbij een gedeelte van onderhavige percelen is gelegen binnen de 'rode' contour en een gedeelte van onderhavige percelen is gelegen buiten de 'rode' contour.

Datum	Plaatselijk bekend	Kadastraal bekend	Oppervlakte	Prijs per m ²
29-01-2001	Weesperweg	Muiden, E, 190, 191, 192, 193, 1237	10.45.80 ha	€ 21,78
29-08-2001	Weesperweg	Muiden, E, 218, 219, 220 1152, 1234 en 1361	9.08.05 ha	€ 21,78
23-10-2001	Korte Muiderweg	Weesp, B, 58,3490, 3483, 3484, 3908, 3909, 3912	18.79.06 ha	€ 45,01
29-10-2001	Rijksweg	Muiden, E, 166, 167, 169, 170 en 883	4.56.70 ha	€ 23,14
14-11-2001	Rijksweg	Muiden, E, 110, 120, 121 (ged.), 122, 130, 131, 132, 133, 137, 138, 148, 149, 178, 881 (ged.) 1129, 1222, 1304, 1306, 1307, 1311 en 1319	36.08.58 ha	€ 21,53 te vermeerderen met kosten bouwrijp maken
14-11-2001	Rijksweg	Muiden, E, 158, 159, 161, 162, 163, 164, 165 en 1126	10.81.00 ha	€ 23,36 te vermeerderen met kosten bouwrijp maken
07-02-2002	Rijksweg	Muiden, E, 279, 280, 281 en 1165	4.78.70 ha	€ 47,40
17-07-2002	Weesperweg	Muiden, E, 1313 (ged.)	1.37.60 ha	€ 49,47
05-09-2002	Rijksweg / Muiderweg	Muiden, E, 185, 186, 187, 221, 222, 530, 1238 en 3478	14.17.15 ha	€ 57,77
24-10-2002	Weesperweg	Muiden, E, 174, 175, 176, 177, 251, 252, 253, 254, 255, 263, 264, 265, 1156 en 1249	16.42.75 ha	€ 47,17
28-02-2003	Weesperweg ⁴	Muiden, E, 1152, 1234, 1361, 220, 219, 218, 1237, 193, 192, 191, 190	19.83.85 ha	€ 26,02

⁴ Incl. woonhuis en stal. Aankoop niet gebaseerd op voortzetting agrarisch gebruik.

02-07-2004	Rijksweg / Korte Muiderweg / Bloemendalerweg	Muiden, E, 113, 114, 116, 117, 125, 126, 127, 151, 152, 155, 156, 157, 1127, 1128, 1301, 1303 en Weesp B 97, 3958, 3887, 3778, 3888, 3988, 3480, 3479, 5026 en 3884	48.30.75 ha	€ 29,61
21-05-2005	Korte Muiderweg 53a ⁵	Weesp, B, nummer 3514	3.32.15 ha	€ 63,78
09-01-2006	Weesperweg	Muiden, E, 1235	0.96.70 ha	€ 50,00
19-12-2011	Weesperbinnenweg	Diverse percelen voor weg incl. boerenhofstede	Niet bruikbaar	
08-12-2011	Rijksweg ⁶	Muiden, E 1482	0.37.78 ha	€ 0,00
31-12-2012	nb ⁷	Muiden, E 1241	1.14.80 ha	€ 8,09
05-07-2013	Weesperweg ⁸	Muiden, E, 270, 271, 277, 278, 1161,	9.06.60 ha	€ 14,33
27-02-2014	- ⁹	Weesp, B, 2812	0.09.00 ha	€ 40,00
27-02-2014	- ¹⁰	Weesp, B, 2811	0.08.65 ha	€ 40,00
14-03-2014	- ¹¹	Weesp, B, 2813	0.09.15 ha	€ 38,25
24-10-2014	Diverse percelen in het plangebied ¹²		62.04.21 ha	€ 4,00
12-01-2016	Korte Muiderweg ¹³	Weesp, B, 3490, 5885	14.74.21 ha	€ 73,00
12-01-2016	Korte Muiderweg ¹⁴	Weesp, B, 3490, 5885	14.74.21 ha	€ 107,00

⁵ Gebaseerd op een koopovereenkomst van 26 januari 2005. Volgens de akte van levering is de onroerende zaak bouwrijp staat bouwrijp geleverd.

⁶ Gekocht door de Nederlandse Gasunie om een meet- en regelstation te realiseren. Deze mag geen belemmering vormen voor de eventuele woningbouw. De Gasunie had al een opstalrecht op dit perceel.

⁷ Aangekocht voor de nieuwe rijksweg A1, derhalve gelegen buiten het huidige plangebied

⁸ Aangekocht voor de nieuwe rijksweg A1, derhalve gelegen buiten het huidige plangebied

⁹ Sindsdien verkaveld in zeer kleine stukken en speculatief doorverkocht, waarbij koopsommen werden gerealiseerd tot ruim € 250,00 per m². Deze akte betreft echter de aankoop van het perceel van de oorspronkelijke eigenaar.

¹⁰ Sindsdien verkaveld in zeer kleine stukken en speculatief doorverkocht, waarbij koopsommen werden gerealiseerd tot ruim € 250,00 per m². Deze akte betreft echter de aankoop van het perceel van de oorspronkelijke eigenaar.

¹¹ Sindsdien verkaveld in zeer kleine stukken en speculatief doorverkocht, waarbij koopsommen werden gerealiseerd tot ruim € 250,00 per m². Deze akte betreft echter de aankoop van het perceel van de oorspronkelijke eigenaar.

¹² Deze transactie tussen twee verschillende overheden (BBL en de provincie Noord-Holland) heeft betrekking op diverse percelen, voornamelijk gelegen aan de rand van het plangebied. Hiertoe behoort o.a. de in het plangebied aanwezige eendenkooi. Tevens is er een kwalitatieve verplichting opgelegd dat de koper de waterberging die noodzakelijk is als gevolg van het verleggen van de A1 zal moeten dulden en beheren, waarvoor geen vergoeding verschuldigd is.

¹³ Deze transactie betreft de inbreng van de gronden door een van de partijen in de GEM. De prijs is tot stand gekomen op basis van een koopovereenkomst uit 2007.

¹⁴ Deze transactie betreft de inbreng van de gronden door een van de partijen in de GEM. Uit de voorliggende akte, die op dezelfde dag is gepasseerd, blijkt de onroerende zaak te zijn verkocht voor € 73,00 per m². Deze prijs is gebaseerd op een overeenkomst uit 2007. Op basis van de doorverkoop lijkt het erop dat deze is ingebracht voor de aankoopprijs, vermeerderd met de kosten. Aangezien bij deze transactie vermoedelijke andere aspecten hebben meegespeeld die tot de prijsvorming hebben geleid, is deze transactie naar oordeel van ondergetekenden niet bruikbaar voor het bepalen van de marktwaarde.

Met betrekking tot de voornoemde transacties die hebben plaatsgevonden merken deskundigen op dat deze veelal zijn gedateerd en gezien de gewijzigde marktomstandigheden niet meer als een bruikbare referentie voor de huidige waarde kunnen worden beschouwd.

6. Bepaling van de marktwaarde

De marktwaarde is bepaald op basis van het volgende stappenplan:

A. Afbakening complex

1. Het exploitatiegebied zoals opgenomen in het exploitatieplan is naar ons oordeel te beschouwen als een complex. De totale oppervlakte bedraagt circa 292 ha.
2. De bestaande eendenkooi aan de westzijde van het gebied wordt gehandhaafd. Daarom onttrekt de bestaande eendenkooi zich aan het complex. De eendenkooi heeft een oppervlakte van circa 6,5 ha.

B. Bepaling complexprijs

1. In het verleden van 2001 tot en met 2006 hebben in het gebied bruikbare referentietransacties plaatsgevonden van circa € 21,00 per m² tot circa € 73,00 per m². De laatste geschikte referentietransacties liggen rond de € 40,00 per m² voor het gebied dat bijzonder geschikt is voor woningbouw.
2. De vergelijkingstransacties zijn grotendeels gedateerd. Daarna heeft er zich vanaf 2008 een economische crisis voorgedaan, waardoor er zich in zijn algemeenheid slechts spaarzaam transacties voordoen. Indien er transacties plaatsvinden is dit veelal tegen een veel lager prijsniveau dan voor 2008.
3. Anderzijds is de huizenmarkt zicht thans aan het herstellen, waarbij in het afgelopen jaar dit herstel ook in de duurdere segmenten heeft voortgezet. Dit heeft mede tot gevolg dat de afzet van nieuwbouwwoningen weer sneller c.q. beter gaat. Deze ontwikkelingen verschillen regionaal. Indien naar de NVM regio, Het Gooi wordt gekeken, waartoe Weesp behoort, blijkt dat het afgelopen jaar 27% meer transacties heeft plaatsgevonden en de prijs met 5% is gestegen. Ten opzichte van de situatie in 2014, waarbij de referentietransacties rond de € 40,00 per m² lagen, is de markt dan ook verbeterd. Het afzetrisico is kleiner geworden en de rentekosten bij de ontwikkeling zijn ook lager. Een redelijk handelend en denkend koper zal dan ook op dit moment rekenen met een lagere disconteringsvoet, waardoor de residuele waarde iets kan stijgen.
4. Uit het exploitatieplan blijkt dat de totale opbrengsten in verband met de exploitatie op € 261.823.000,00 geraamd worden (contante waarde). De totale kosten bedragen volgens opgave van het exploitatieplan € 141.175.000. Dit houdt in dat er residueel een bedrag over is voor de verwervingen van € 120.648,00. Bij een te exploiteren oppervlakte van 2.918.081 m² resulteert dit in een gemiddeld bedrag van € 41,34 per m².

De taxateurs hebben de uitgangspunten van het exploitatieplan getoetst en deze komen de taxateurs niet onredelijk over. Aangezien een residuele berekening gevoelig is voor de imput, zal iedere residuele berekening die wordt opgesteld een andere uitkomst hebben. Nu de bedragen in het exploitatieplan gebaseerd zijn op concrete ramingen en de ramingen niet onredelijk overkomen, zien ondergetekenden geen aanleiding om een zelfstandige residuele berekening op te stellen. Wel dient rekening gehouden te worden dat een residuele berekening altijd gevoelig is voor de imput en dat er rekening gehouden dient te worden met een bandbreedte op rekenkundige uitkomst.

5. Een redelijk handelend en denkend koper zal er echter rekening mee houden dat in de residuele berekening de risico's van de exploitatie hierin niet zijn meegenomen. Derhalve zal een redelijk handelend en denkend koper een afslag toepassen. Afhankelijk van zijn inschattingen zal deze in de orde van grootte van 10 tot 25% bedragen. Dit resulteert in een waarde tussen de € 37,21 per m² en de € 31,01 per m². Dit komt neer op gemiddeld een bedrag van afgerond € 35,00 per m² voor alle aankopen.

Geconstateerd wordt dat de referentieprijzen in de Bloemendalerpolder in de periode 2002 tot en met 2016 varieerden tussen globaal € 26,00 en € 73,00 per m². Indien de residuele grondwaarde van gemiddeld afgerond € 35,00 per m² hieraan getoetst wordt, zijn wij van oordeel dat een residuele waarde van gemiddeld € 35,00 in relatie tot de gemiddeld betaalde prijzen, alsmede de recente transacties en marktontwikkelingen niet onredelijk voorkomt, gelet op de onzekerheden en afzetrisico's die er in de huidige markt zijn en de bijzondere geschiktheid van delen van het plangebied.

C. Toetsing aan huidige planinformatie

In artikel 40c van de Onteigeningswet is het volgende bepaald:

Artikel 40c

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

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

Concreet betekent dit dat het werk waarvoor onteigend wordt en het plan voor het werk waarvoor onteigend wordt moet worden weggedacht. Dit betekent echter niet dat het bestemmingsplan als geheel moet worden weggedacht. Daarom is een analyse gemaakt van het huidige bestemmingsplan als geheel. Hierbij is gekeken naar de groenopgave in het plangebied en de woningaantallen. Uit deze analyse komen de volgende zaken naar voren:

- Van de 324 ha gelegen in het exploitatiegebied, moet circa 145 ha groen en blauw worden gerealiseerd. Dit is een grote groenblauwe opgave.
- In het exploitatiegebied moeten circa 2.750 woningen worden gerealiseerd. Dit is ongeveer 10 woningen per hectare.
- Over het exploitatiegebied ligt een geluidcontour van de toekomstige rijksweg, die ongeveer een deel van het exploitatiegebied/complex beslaat (circa 150 ha). Tevens is hier sprake van een contour van de bestaande hoogspanningsleidingen.
- Om en nabij de eendenkooi vindt watercompensatie plaats voor de toekomstige rijksweg.
- Er is voldoende ruimte om de woningbouwopgave buiten de geluidcontour van de rijksweg te realiseren.

Op basis van de grote groenblauwe opgave en de voor de omvang van het gebied betrekkelijk geringe woningaantallen, zijn wij van oordeel dat een gemiddelde complexprijs van € 35,00 voor deze gronden reëel is.

D. Bijzondere geschiktheid

In § 4.3 is reeds onderscheid gemaakt als gevolg van de bijzondere geschiktheid. Wij onderscheiden daarom drie grondwaarden in het complex:

De grondwaarde van de grond buiten de geluidcontour,
bijzonder geschikt voor woningbouw € 60,00/m²

De grondwaarde voor de gronden buiten de geluidcontour
die niet bijzonder geschikt zijn voor woningbouw en niet bijzonder
geschikt zijn voor groen € 30,00/m²

De grondwaarde van de grond binnen de geluidcontour,
bijzonder geschikt voor groen/minder geschikt voor woningbouw € 15,00/m²

De gronden in en nabij de eendenkooi hebben en houden dezelfde bestemming. Derhalve is het niet mogelijk om voor deze gronden een onteigeningstitel te verkrijgen en ontfangen deze gronden de hoogste waarde aan het huidige gebruik. De gronden vertegenwoordigen echter wel enige waarde als groen binnen groenblauwe opgave. De waarde wordt door deskundigen derhalve gesteld op € 5,00 per m².

Voor de overige agrarische gronden die zijn gelegen in het complex, maar hun agrarische bestemming blijven houden, zijn gewaardeerd op € 6,50 per m². Daarbij is rekening gehouden met de volgende referenties:

Akte	Datum	Oppervlakte	Prijs per m ²
HYP 4 67346/160	10-12-2015	1.84.18 ha	€ 5,24
HYP4 67497/32	29-12-2015	1.68.54 ha	€ 5,00
HYP4 66706/121	21-8-2015	0.41.85 ha	€ 6,00

Daarnaast is rekening gehouden met de gunstige ligging ten opzichte van de woningen (huiskavels) alsmede de toekomstige ontwikkeling.

7. Conclusie

7.1. Waardering

Aangezien het bestemmingsplan een uit te werken bestemming betreft, kan er door de eigenaren van de desbetreffende percelen geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden aangevraagd. Aangezien de kosten en opbrengsten op perceelsniveau pas bekend zijn indien de bestemming wordt uitgewerkt, kan op dit moment worden volstaan met een globale raming voor het gehele plangebied. Op het moment dat het plan (gedeeltelijk) wordt uitgewerkt, zal het exploitatieplan structureel herzien moeten worden. Op dat moment zullen de inbrengwaarden van de uitgewerkte percelen eveneens op perceelsniveau moeten worden weergegeven.

Op basis van de bovengenoemde uitgangspunten komen ondergetekenden tot de volgende inbrengwaarde:

Eigenaar	Oppervlakte	Gemiddeld (€/m ²)	Inbrengwaarde
Totaal SUOK Partners	2.567.400	33,17	€ 85.158.331,00
Totaal Douma	88.369	25,32	€ 2.237.895,00
Totaal Wiscon	2.770	30,00	€ 83.100,00
Totaal Koremans	269	15,00	€ 4.035,00
Totaal Volkstuinders	8.995	60,00	€ 539.700,00
Volker Wessels Vastgoed	33.215	60,00	€ 1.992.900,00
J. Vlug	11.333	60,00	€ 679.980,00
G.S. ter beek	99.085	60,00	€ 5.945.100,00
H.J. Schoenmaker	59.315		€ 1.190.000,00
H. van Wijngaarden	22.145		€ 1.120.000,00
D.W. van Wijngaarden	17.164		€ 1.140.000,00
J.W. van den Bosch	8.021		€ 450.000,00
Totaal	2.918.081	34,45	€ 100.541.041,00

7.2. Controle

Zoals in hoofdstuk 6 is beschreven is er residueel, rekening houdende met de risico's in de grondexploitatie, een bedrag beschikbaar van gemiddeld circa € 35,00 per m². Indien de uitkomst op basis van de gehanteerde opsplitsing als gevolg van de bijzondere geschiktheid aan dit gemiddelde wordt getoetst, blijkt dat de gemiddelde waarde van de getaxeerde percelen € 34,45 per m² bedraagt, hetgeen in lijn ligt met de eerder genoemde bevindingen. De genoemde afwijking valt binnen deze marge, waardoor zij op basis van deze afwijking geen aanleiding zien om tot een andere waarde te komen.

7.3. **Finale waardering**

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van de onroerende zaak bepaald op afgerond:

€ 100.541.041,00

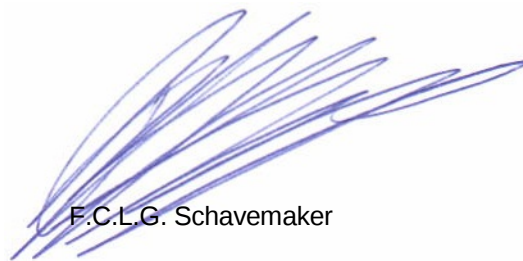
(zegge: honderdmiljoen vijfhonderdeenenvetigduizend eenenveertig euro)

Rosmalen, 26 april 2016

De taxateurs,



T.A. te Winkel



F.C.L.G. Schavemaker

8. Bijlagen

1. Toelichting per perceel

BIJLAGE 1

Toelichting per eigenaar

1.1. Eigenaar: Diverse percelen "Volkstuinders"

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Weesp	B	2805	0.09.35 ha	0.09.35 ha
Weesp	B	2806	0.08.80 ha	0.08.80 ha
Weesp	B	2807	0.09.15 ha	0.09.15 ha
Weesp	B	2808	0.08.80 ha	0.08.80 ha
Weesp	B	2809	0.88.80 ha	0.88.80 ha
Weesp	B	2810	0.08.85 ha	0.08.85 ha
Weesp	B	5646	0.01.00 ha	0.01.00 ha
Weesp	B	5647	0.01.00 ha	0.01.00 ha
Weesp	B	5648	0.01.00 ha	0.01.00 ha
Weesp	B	5649	0.00.55 ha	0.00.55 ha
Weesp	B	5650	0.00.55 ha	0.00.55 ha
Weesp	B	5651	0.00.55 ha	0.00.55 ha
Weesp	B	5652	0.01.00 ha	0.01.00 ha
Weesp	B	5653	0.01.0 ha	0.01.0 ha
Weesp	B	5654	0.01.00 ha	0.01.00 ha
Weesp	B	5655	0.01.00 ha	0.01.00 ha
Weesp	B	5656	0.01.60 ha	0.01.60 ha
Weesp	B	5657	0.01.25 ha	0.01.25 ha
Weesp	B	5658	0.00.80 ha	0.00.80 ha
Weesp	B	5659	0.00.85 ha	0.00.85 ha
Weesp	B	5660	0.01.65 ha	0.01.65 ha
Weesp	B	5661	0.01.25 ha	0.01.25 ha
Weesp	B	5662	0.00.80 ha	0.00.80 ha
Weesp	B	5663	0.00.80 ha	0.00.80 ha
Weesp	B	5664	0.01.60 ha	0.01.60 ha
Weesp	B	5665	0.01.20 ha	0.01.20 ha
Weesp	B	5666	0.01.05 ha	0.01.05 ha

Weesp	B	5667	0.05.30 ha	0.05.30 ha
Weesp	B	2814	0.09.40 ha	0.09.40 ha
Totaal				0.89.95 ha

1.3. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een in kleine stukken verkaveld agrarisch perceel.

1.4. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in het deel van het plangebied dat haar hoogste waarde ontleent aan de bijzondere geschiktheid voor woningbouw. De percelen zijn derhalve gewaardeerd op € 60,00 per m².

- 2.1. Eigenaar:**
- VolkerWessels Vastgoed B.V.
Ringwade 4
3439 LM NIEUWEGEIN
- Kennemerland Beheer Grondbank 2 b.v.
Zenegroenkade 4
2015 KV HAARLEM

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Weesp	B	3514	3.32.15 ha	3.32.15 ha

- 2.3. Omschrijving**
De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel.

- 2.4. Toelichting waardebeoordeling**
De onroerende zaak is gelegen in het deel van het plangebied dat haar hoogste waarde ontleent aan de bijzondere geschiktheid voor woningbouw. De percelen zijn derhalve gewaardeerd op € 60,00 per m².

3.1. Eigenaar: Mevrouw J. Vlug
Getrouwd met de heer J. Swier
Korte Muiderweg 51
1382 LN WEESP

3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Weesp	B	2784	0.88.58 ha	0.17.95 ha
Weesp	B	5078	0.85.49 ha	0.85.49 ha
				1.13.33 ha

3.3. Omschrijving
De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel.

3.4. Ligging
De onroerende zaak is gelegen in het zuidelijke deel van het plangebied.

3.5. Toelichting waardebeoordeling
De onroerende zaak is gelegen in het deel van het plangebied dat haar hoogste waarde ontleent aan de bijzondere geschiktheid voor woningbouw. De percelen zijn derhalve gewaardeerd op € 60,00 per m².

4.1. Eigenaar: De heer G. S. ter Beek
Gehuwd met mevrouw M. H. M. Verkerk
Korte Muiderweg 55
1382 LP WEESP

4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Muiden	E	98	1.24.20 ha	1.24.20 ha
Muiden	E	3482	4.05.30 ha	4.05.30 ha
Muiden	E	3508	2.90.00 ha	2.90.00 ha
Muiden	E	3890	2.29.30 ha	1.71.35 ha
Totaal				9.90.85 ha

4.3. Omschrijving
De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel.

4.4. Ligging
De onroerende zaak is gelegen in het zuidelijke deel van het plangebied.

4.5. Toelichting waardebeoordeling
De onroerende zaak is gelegen in het deel van het plangebied dat haar hoogste waarde ontleent aan de bijzondere geschiktheid voor woningbouw. De percelen zijn derhalve gewaardeerd op € 60,00 per m².

5.1. Eigenaar: Wiscon
Stevinstraat 185
2587 EE 'S-GRAVENHAGE

5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Muiden	E	1360	0.27.70 ha	0.27.70 ha

5.3. Omschrijving
De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel aan de oever bij de Vecht.

5.4. Toelichting waardebeoordeling
De onroerende zaak is gewaardeerd op € 30,00 per m².

6.1. Eigenaren:

De heer H. M. Douma
Antonius Matthaeuslaan 22
3515 AS UTRECHT

De heer H. F. Douma
Reyer Anslostraat 69
3522 DG UTRECHT

Mevrouw M. H. Douma
Blokmoeren 7
4824 JL BREDA

De heer N. J. Cuperus
Gehuwd met mevrouw C. M. W. van der Cammen
Frankenslag 134
2582 HW 'S-GRAVENHAGE

Mevrouw J. M. Cuperus
Willem de Zwijgerstraat 1
3583 HA UTRECHT

De heer J. L. A. Cuperus
Leopoldstraat 18
2000 ANTWERPEN

6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Muiden	E	79	1.97.10 ha	1.97.10 ha
Muiden	E	82	2.21.10 ha	1.42.95 ha
Muiden	E	83	1.65.00 ha	0.45.05 ha
Muiden	E	86	1.99.90 ha	1.99.90 ha
Muiden	E	1295	3.16.35 ha	2.14.34 ha
Muiden	E	1496	0.84.35 ha	0.84.35 ha
Totaal				8.83.69 ha

6.3. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een aantal agrarische percelen.

6.4. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat 6.08.24 ha haar hoogste waarde ontleent aan de ligging in het deel dat is gewaardeerd op € 30,00 per m². Daarnaast ontleent 2.75.45 ha haar hoogste waarde aan de ligging in het deel dat bijzonder geschikt is voor de realisatie van groen (€ 15,00 per m²).

7.1. Eigenaren: De heer J. Koremans
Gehuwd met mevrouw G.M. van Hoorn
Papelaan 1
1398 PL MUIDEN

7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Muiden	E	1509	0.02.69 ha	0.02.69 ha

7.3. Omschrijving
De onroerende zaak betreft een agrarisch perceel.

7.4. Toelichting waardebeoordeling
De onroerende zaak is gelegen in het deel van het plangebied dat haar hoogste waarde ontleent aan de bijzondere geschiktheid voor groen (€ 15,00 per m²).

8.1. Eigenaren: SUOK-Partners

8.2. Opmerking

De SUOK-partners hebben in totaal 2.567.400 m² in eigendom. De meeste percelen ontleen hun hoogste waarde aan de complexprijs van € 30,00 per m². Voor de hieronder genoemde percelen is gekeken in hoeverre deze de hoogste waarde ontleen aan de complexprijs, dan wel de huidige gebruiksmogelijkheden. Hierbij zijn de percelen opgesplitst naar de economische eenheid.

8.3. Voormalig agrarisch bedrijf, plaatselijk bekend als Weesperweg 8

8.3.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken behorende bij het bedrijf

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Muiden	E	1237	5.98.20 ha	5.98.20 ha
Muiden	E	193	1.03.00 ha	1.03.00 ha
Muiden	E	192	1.21.90 ha	1.21.90 ha
Muiden	E	191	1.33.00 ha	1.33.00 ha
Muiden	E	190	1.19.70 ha	1.19.70 ha
Muiden	E	1152	0.59.70 ha	0.59.70 ha
Muiden	E	1234	1.20.30 ha	1.20.30 ha
Muiden	E	1361	3.94.25 ha	3.94.25 ha
Muiden	E	220	1.02.60 ha	1.02.60 ha
Muiden	E	219	1.07.40 ha	1.07.40 ha
Muiden	E	218	1.23.80 ha	1.23.80 ha
Totaal				19.83.85 ha

8.3.2. Foto's



8.3.3. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een traditioneel gebouwde vrijstaande woning met een schuur van circa 850 m², een hooiberg van circa 100 m², alsmede een veldschuur van circa 150 m² alsmede een aantal bijbehorende percelen.

8.3.4. Gebruik

De onroerende zaak leek tijdens de opname niet meer als agrarisch bedrijf in gebruik. Dit kan echter niet met zekerheid worden gesteld.

8.3.5. Ligging

De onroerende zaak is gelegen in het deel dat is gewaardeerd op basis van de complexprijs.

8.3.6. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak is in 2003 aangekocht voor gemiddeld afgerond € 26,00 per m². Voor de waardering per heden is gekeken of de aanwezige opstallen bij een complexprijs van € 25,00 al dan niet door de grond zakken. Uit de berekening blijkt dat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de complexprijs (€ 30,00 per m²).

8.4. Voormalige sportvelden

8.4.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Muiden	E	1233	2.40.30 ha	2.40.30 ha

8.4.2. Foto



8.4.3. Omschrijving

De onroerende zaak bestond uit een sportzaal met een afmeting van 50 x 35 meter. De hal was 7 meter hoog. De hal was geschikt voor de grote zaalsporten zoals futsal (zaalvoetbal), handbal, korfbal en hockey. Verder had de hal belijning voor volleybal, tennis en badminton. De sporthal had 5 kleedkamers. Vanuit de horecaruimte was er goed zicht op de sportvloer. De aangrenzende biljartruimte had 3 wedstrijdlijns en 2 snookertafels. De sporthal is sinds 1 mei 2014 buiten gebruik gesteld, waarna eind september 2014 de sloop is begonnen. Naast de sporthal waren 5 tennisbanen gelegen.

De naastgelegen bedrijfswoning was tijdens de opname nog niet geamoveerd. Dit betreft een traditioneel gebouwde vrijstaande woning.

8.4.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het bestemmingsplan "Buitengebied" heeft de onroerende zaak nog een sportbestemming met een specifieke bouwaanduiding – 3. Dit houdt in dat er een bedrijfswoning mogelijk is.

8.4.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak ligt deels in het woongebied en deels in de groene zone tussen het woongebied en de nieuwe rijksweg A1. Het gehele perceel ligt echter in de zone die door ondergetekenden is gewaardeerd op basis van de complexwaarde.

8.4.6. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak is in 2009 door de provincie aangekocht in het kader van de voorgenomen ontwikkeling van de Bloemendalerpolder. Aangezien de onroerende zaak reeds is aangekocht en deze ondertussen deels is gesloopt, heeft een toetsing plaatsgevonden van de oorspronkelijke aankoop. De aankoop is door ondergetekenden getoetst en komt niet onredelijk over. De onroerende zaak kan dan ook in de exploitatie worden opgenomen onder de reeds gemaakte kosten.

8.5. Specificatie overige percelen

Bij het bepalen van de inbrengwaarde van de overige percelen die in eigendom zijn van de SUOK-partners is de volgende opsplitsing gemaakt:

Omschrijving	Oppervlakte	€ / m2	Waarde
Weg te handhaven	38.262		€ 1,00
Complex 1	625.163	€ 60,00	€ 37.509.780,00
Complex 2	1.171.626	€ 30,00	€ 35.148.765,00
Complex 3	643.319	€ 15,00	€ 9.649.785,00
Eendenkooi	65.000	€ 5,00	€ 325.000,00
Voormalige sportvelden	24.030		€ 2.525.000,00
Totaal	2.567.400		€ 85.158.331,00

9.1. Eigenaren: De heer Hendrik Jacob Schoenmaker
Gehuwd met mevrouw Wilhelmina Dorothea Balder
Korte Muiderweg 12 / 12a
1382 LS WEESP

9.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Weesp	B	3767	2.68.40 ha	2.68.40 ha
Weesp	B	4788	3.24.75 ha	3.24.75 ha
Totaal				5.93.15 ha



9.3. Foto's



9.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een langgevelboerderij met een mansardekap bouwjaar 1912, met een bebouwd oppervlakte van 430 m² (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl). Naast de woning staat een vrijstaande schuur/hobbyruimte.

9.5. Vigerende bestemming

De vigerende bestemming is opgenomen in het "uitbreidingsplan in Onderdelen" dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 1952 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 april 1953. De gronden zijn hierin bestemd voor agrarische doeleinden. De bebouwing is hierbij gelegen in het bouwblok. Binnen het bouwblok mogen voor het bedrijf benodigde vrijstaande bedrijfswoningen (boerderijen, tuinderswoningen, landarbeiderswoningen) met daarbij behorende, niet voor bewoning dienende agrarische bedrijfsgebouwen.

9.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering wordt opgemerkt dat de onroerende zaak slechts beperkt vanaf de openbare weg kan worden opgenomen. De taxateurs hebben dan ook aannamen moeten doen met betrekking tot het feitelijke gebruik, de inrichting en afwerking van de onroerende zaak om tot een raming van de waarde te komen. Op het moment dat er meer informatie beschikbaar komt, wordt aangeraden de raming hierop te actualiseren.

De onroerende zaak (bebouwing) krijgt in het bestemmingsplan Bloemendalerpolder de bestemming Wonen. De overige gronden krijgen de bestemming agrarisch met waarden. Deze gronden zijn derhalve niet te onteigenen, omdat deze bestemming in overeenstemming is met het huidige gebruik. Hierdoor komen de taxateurs niet toe aan de onteigening op basis van de complexprijs. Deze gronden zijn dan ook gewaardeerd op basis van de huidige gebruiksmogelijkheden, rekening houdende met de gunstige ligging ten opzichte van de toekomstige bebouwing.

9.7. Eigenaren:

½ gerechtigde
De heer Hendrik van Wijngaarden
Korte Muiderweg 16
1382 LS WEESP

½ gerechtigde
Mevrouw Jiska Gerarda Ermina Uiterwaal
Korte Muiderweg 16
1382 LS WEESP

9.8. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Weesp	B	3809	1.19.80 ha	1.19.80 ha
Weesp	B	5032	1.01.65 ha	1.01.65 ha
Totaal				2.21.45 ha



9.9. Foto's



9.10. Omschrijving

De onroerende zaak bestaat uit diverse gebouwen. Het hoofdgebouw is in 2003 gebouwd met een bebouwde oppervlakte van circa 266 m² en bestaat uit een woning met aangebouwde stal. Daarnaast is in 2008 een stal gebouwd met een oppervlakte van 228 m².

9.11. Vigerende bestemming

De vigerende bestemming is opgenomen in het "uitbreidingsplan in Onderdelen" dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 1952 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 april 1953. De gronden zijn hierin bestemd voor agrarische doeleinden. De bebouwing is hierbij gelegen in het bouwblok. Binnen het bouwblok mogen voor het bedrijf benodigde vrijstaande bedrijfswoningen (boerderijen, tuinderswoningen, landarbeiderswoningen) met daarbij behorende, niet voor bewoning dienende agrarische bedrijfsgebouwen.

9.12. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering wordt opgemerkt dat de onroerende zaak slechts beperkt vanaf de openbare weg kan worden opgenomen. De taxateurs hebben dan ook aannamen moeten doen met betrekking tot het feitelijke gebruik, de inrichting en afwerking van de onroerende zaak om tot een raming van de waarde te komen. Op het moment dat er meer informatie beschikbaar komt, wordt aangeraden de raming hierop te actualiseren.

De onroerende zaak (bebouwing) krijgt in het bestemmingsplan Bloemendalerpolder de bestemming Wonen. De overige gronden krijgen de bestemming agrarisch met waarden. Deze gronden zijn derhalve niet te onteigenen, omdat deze bestemming in overeenstemming is met het huidige gebruik. Hierdoor komen de taxateurs niet toe aan de onteigening op basis van de complexprijs.

Deze gronden zijn dan ook gewaardeerd op basis van de huidige gebruiksmogelijkheden, rekening houdende met de gunstige ligging ten opzichte van de toekomstige bebouwing.

10.1. Eigenaren: De heer Dirk Wouter van Wijngaarden
Korte Muiderweg 14 / 14a
1382 LS WEESP

10.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Weesp	B	5033	0.00.05 ha	0.00.05 ha
Weesp	B	5031	0.80.40 ha	0.80.40 ha
Weesp	B	5035	0.03.01 ha	0.03.01 ha
Weesp	B	5037	0.88.18 ha	0.88.18 ha
Totaal				1.71.64 ha



10.3. Foto's



10.4. Omschrijving

De onroerende zaak bestaat uit een boerderij (1925), met aanbouw, met een totaal bebouwd oppervlakte van 473 m². Een vrijstaand pand (1984) van 180 m², een bijgebouw uit 1969 van 218 m², en een gebouw uit 2006 van 100 m².

10.5. Vigerende bestemming

De vigerende bestemming is opgenomen in het "uitbreidingsplan in Onderdelen" dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 1952 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 april 1953. De gronden zijn hierin bestemd voor agrarische doeleinden. De bebouwing is hierbij gelegen in het bouwblok. Binnen het bouwblok mogen voor het bedrijf benodigde vrijstaande bedrijfswoningen (boerderijen, tuinderswoningen, landarbeiderswoningen) van maximaal per bedrijf met daarbij behorende, niet voor bewoning dienende agrarische bedrijfsgebouwen.

10.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering wordt opgemerkt dat de onroerende zaak slechts beperkt vanaf de openbare weg kan worden opgenomen. De taxateurs hebben dan ook aannamen moeten doen met betrekking tot het feitelijke gebruik, de inrichting en afwerking van de onroerende zaak om tot een raming van de waarde te komen. Op het moment dat er meer informatie beschikbaar komt, wordt aangeraden de raming hierop te actualiseren.

De onroerende zaak (bebouwing) krijgt in het bestemmingsplan Bloemendalerpolder de bestemming Wonen. De overige gronden krijgen de bestemming agrarisch met waarden. Deze gronden zijn derhalve niet te onteigenen, omdat deze bestemming in overeenstemming is met het huidige gebruik. Hierdoor komen de taxateurs niet toe aan de onteigening op basis van de complexprijs. Deze gronden zijn dan ook gewaardeerd op basis van de huidige gebruiksmogelijkheden, rekening houdende met de gunstige ligging ten opzichte van de toekomstige bebouwing.

11.1. Eigenaren:

½ gerechtigde
De heer Jan Willem van den Bosch
Korte Muiderweg 632 S
1382 LT WEESP

½ gerechtigde
Mevrouw Caroline van Wijngaarden
Korte Muiderweg 632 S
1382 LT WEESP

11.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Weesp	B	5034	0.80.00 ha	0.80.00 ha
Weesp	B	5036	0.05.21 ha	0.05.21 ha
Totaal				0.80.21 ha



11.3. Omschrijving

De te taxeren onroerende zaak betreft een vrijstaande woning gelegen aan de Vecht. De woning is gebouwd in 1960 en heeft een bebouwde oppervlakte van 191 m².

11.4. Vigerende bestemming

De vigerende bestemming is opgenomen in het “uitbreidingsplan in Onderdelen” dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 1952 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 april 1953. De gronden zijn hierin bestemd voor agrarische doeleinden. De bebouwing is hierbij gelegen buiten het bouwblok. Het is taxateurs dan ook niet bekend op welke planologische grondslag deze woning is gevestigd. Mogelijk is er sprake van een verland woonschip. In het kader van de taxatie is echter aangenomen dat de aanwezige opstallen legaal zijn gerealiseerd en mogen worden gebruikt voor burgerbewoning.

11.5. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering wordt opgemerkt dat de onroerende zaak slechts beperkt vanaf de openbare weg kan worden opgenomen. De taxateurs hebben dan ook aannamen moeten doen met betrekking tot het feitelijke gebruik, de inrichting en afwerking van de onroerende zaak om tot een raming van de waarde te komen. Op het moment dat er meer informatie beschikbaar komt, wordt aangeraden de raming hierop te actualiseren.

De onroerende zaak ontleent haar hoogste waarde aan het huidige gebruik.