

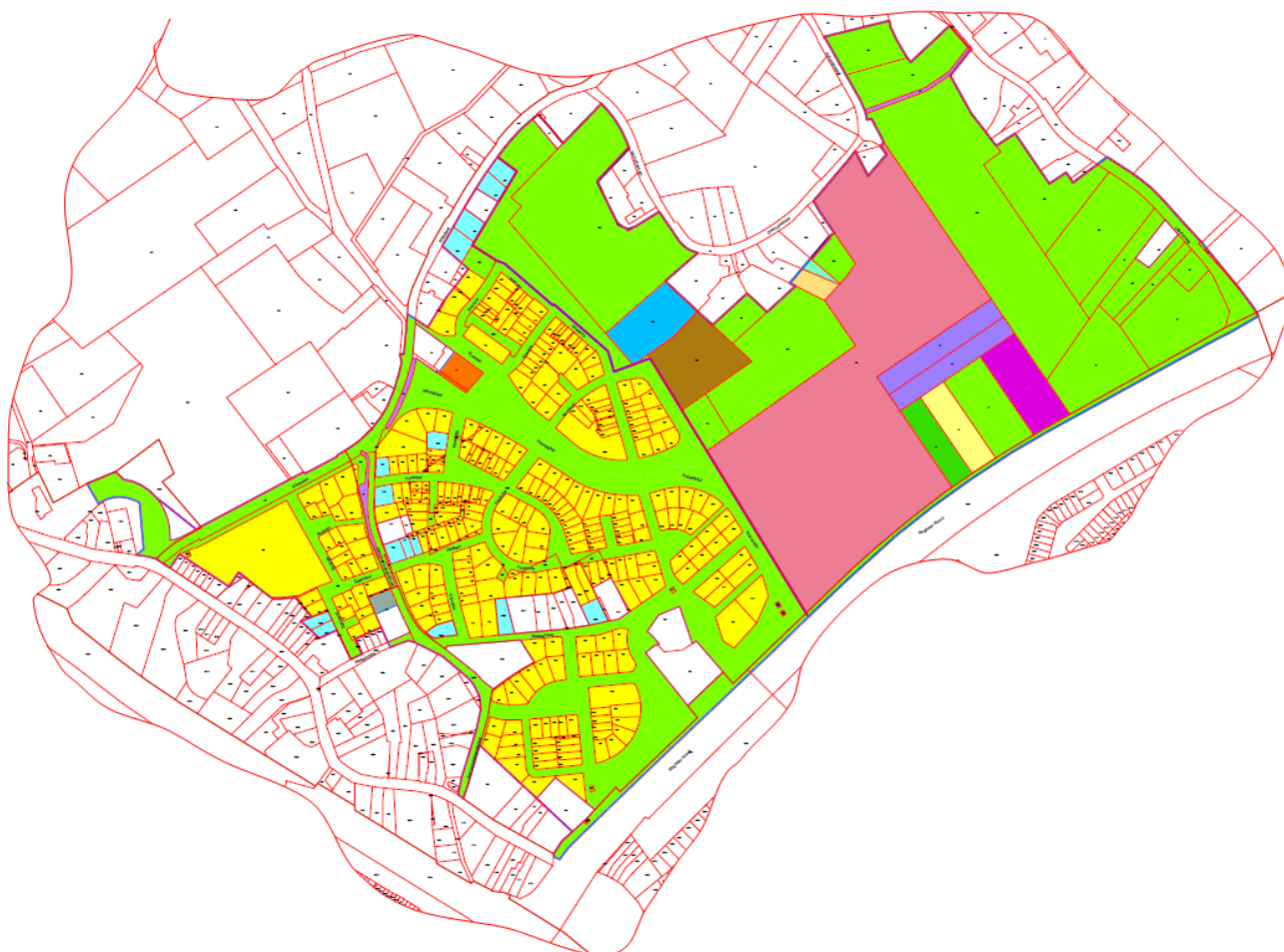
STEENHUIJS
Grondzaken

TAXATIERAPPORT

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

inzake

2^e Herziening Exploitatieplan Laarveld



In opdracht van:

Gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ Weert

Status:
Datum:

Eindrapport
20 maart 2020

Inhoudsopgave

	<u>Pagina</u>
A. Opdracht en bezichtiging	
1. Opdrachtgever, opdrachtnemer en opdracht	4
2. Opdrachtnemer (taxateurs, uitvoerend deskundigen)	4
3. Onderwerp van rapport (taxatieobject)	4
4. Bezichtiging	4
B. Doel van de taxaties	5
C. Verantwoording en aansprakelijkheden	
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	6
8. Taxatiestandaarden	6
9. Toetsing en plausibiliteit	6
10. Vereisten NRVt deels buiten toepassing	7
11. Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen	7
12. Bijzondere uitgangspunten	8
13. Concept en trackrecord	8
D. Waardering	9
E. Omschrijving plan en planologie	
1. Omschrijving van het plan Laarveld	10
2. Planologie en wijziging	15
2.1 Vigerende bestemmingsplannen	15
2.2 Het nieuwe bestemmingsplan "Laarveld 2020"	17
2.3 Wijziging en reden voor een nieuwe taxatie van de inbrengwaarde	18
F. Privaatrechtelijke aspecten	
1. Geraadpleegde informatie	21
2. Eigendom met (voormalige) bebouwing in het exploitatieplangebied	21
3. Eigendom met voorheen aanwezige bebouwing die niet is gewaardeerd in dit rapport	51
4. Gronden inzake voorzieningen buiten het exploitatieplangebied	62
5. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten	65
6. Quota, productierechten en milieueffecten	65
7. Bodem- en asbestverontreiniging	65
G. Publiekrechtelijke aspecten	
1. Toegestaan gebruik	66
2. Wet voorkeursrecht gemeenten	66
3. Monumenten	66
H. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening	
1. Juridische uitgangspunten	67
2. Taxatie technische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek	68
2.1 Algemeen over waarde e.a.	68
2.2 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebepaling en optimale aanwending	69
2.3 Waarderingsmethodieken	69
2.4 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening	70
2.5 Schattingsonzekerheid	70
3. Grond en waardebepaling	71
a. Waarderingsgrondslag	71
b. Waarderingsmethode	71
c. Grondwaarde	72

4. Bebouwd vastgoed en waardebepaling	72
a. Bebouwd vastgoed	72
b. Waarderingsmethode	73
I. Grondmarkt	
1. Geraadpleegde informatie	74
2. De invloed van de regievoerder	74
3. Marktsituatie per 1 januari 2020	74
4. SWOT-analyse	75
J. Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond	
1. Complex	77
2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid	77
3. Toegepaste methodiek	78
4. Toets aan de in het exploitatieplan opgenomen exploitatiebegroting	81
5. Waardebepaling vanuit analyse in verzoening	83
K. Waarde van de getaxeerde eigendom buiten het exploitatieplangebied	84

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 december 2019 **opdracht** verleend tot het opstellen van een taxatierapport inzake de inbrengwaarde voor de 2^e Herziening van het Exploitatieplan 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 dezelfde datum. 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 drs. P.C. Van Arnhem MRE FRICS RT (hierna ook: de **taxateurs**), beiden als adviseur bestuursrechtelijke schadevergoedingen en registertaxateur (ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) verbonden aan en in casu optredend namens Steenhuijs Grondzaken B.V., gevestigd Oorsprongpark 12, 3581 ET 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 (NRVT) 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 voeren.

De heer drs. P.C. van Arnhem MRE FRICS RT is als registertaxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamers Bedrijfsmatig vastgoed met de aantekening Grootzakelijk Vastgoed onder registratienummer RT764287599, tevens lid van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 0850066. De heer Van Arnhem voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT, hij voldoet aan de Continuing Professional Development (CPD) vereisten van de RICS en verklaart de kennis, de vaardigheden en het inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te 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 wordt gewaarborgd door naleving 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, editie 2017" zoals opgesteld door de RICS.

3. Onderwerp van rapport (taxatieobject)

Het onderwerp van rapportage (**het taxatieobject**) betreft het exploitatieplangebied voor de 2^e Herziening van het Exploitatieplan Laarveld te Weert. Nadere afbakening in (kadastrale) percelen van het taxatieobject volgt later nog in dit rapport.

4. Bezichtiging

Op 16 januari 2020 zijn de betreffende percelen in en bij het te taxeren exploitatieplangebied en de omgeving ervan vanaf de straatzijde bezichtigd. Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken. 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 inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 1° Wro aangaande het woningbouwproject Laarveld te Weert inzake de 2^e herziening van het exploitatieplan daarvoor. Taxatietechnisch benaderen de taxateurs de opdracht als een volledige en nieuwe taxatie in termen zoals het NRVt die als zodanig voorstaat. De keuze voor een volledige en nieuwe 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 de 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 zo veel mogelijk de bron van verkrijging worden vermeld.

3. Bezichtiging en waardepeildatum

Er heeft voor geen enkel getaxeed perceel een volledige opname plaatsgevonden. De in en bij het exploitatieplangebied gelegen percelen zijn op 16 januari 2020 vanaf de straatzijde **bezichtigd** en zo ook de omgeving van dit gebied. De taxateurs hebben dit gedaan, omdat een volledige opname door hen vanwege de aard van de opdracht niet noodzakelijk wordt geacht voor de bij de herontwikkeling betrokken partijen. Bij opdrachten als de onderhavige is het ook gebruikelijk 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 gesteld. Er wordt dienaangaande 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^e herziening van het exploitatieplan ook een taxatierapport voor de inbrengwaarden op 10 juni 2016. Deze rapporten zijn openbaar en maken onderdeel uit van de 1^e herziening van het exploitatieplan uit 2016. Om een goed beeld te krijgen van en inzicht te hebben in de situatie ten tijde van de eerste en de tweede taxatie voor de inbrengwaarden bij het originele exploitatieplan, respectievelijk de 1^e 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 andere opbrengsten en kosten (niet zijnde de inbrengwaarde) in het herziene exploitatieplan is uitgegaan van 1 januari 2020, is in dit rapport als waardepeildatum eveneens als waardepeildatum **1 januari 2020** aangehouden.

Opgemerkt wordt nog dat, wanneer ná de genoemde waardepeildatum maar vóór de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde plaatsvindt die van substantiële invloed is op de waardering, de geregistreerde taxateurs (mits hen redelijkerwijs kenbaar) dit zullen melden aan de opdrachtgever en vice versa. Taxateurs is thans niet gebleken dat deze situatie zich heeft voorgedaan. Wijzigingen die relevant zijn voor de taxatie als die zich naar aanleiding van het vorenstaande voordoen, zijn vastgelegd in het taxatierapport onder paragraaf C.13 (concept en trackrecord).

Tevens zijn de taxateurs er in dit rapport van uitgegaan, dat de door hen aangetroffen situatie bij de bezichtiging op 16 januari 2020 hetzelfde was in de zin van relevant voor deze taxatie en dit rapport, op de aangehouden waardepeildatum van 1 januari 2020.

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 ongepaste 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 en voor een andere opdracht in een ander plan. Het door de taxateurs te ontvangen honorarium overigens, is georganiseerd op regiebasis (uren) en daarmee niet afhankelijk van de hoogte van de getaxeerde waarde.

5. **Recht van kopie**

Niets uit dit taxatierapport mag worden gewijzigd, gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateurs. Wel zijn de taxateurs ermee bekend, dat het taxatierapport een openbare status krijgt als bijlage bij het exploitatieplan zoals dat luidt met de 2^e 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 wel 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 hebben de onderhavige taxatie verricht in overeenstemming met de versie 2017 van de IVS. Taxateurs verklaren voorts op de hoogte te zijn van en zij hebben getracht te handelen overeenkomstig de (bedoeling en) inhoud van het relevante reglementen voor Bedrijfsmatig Vastgoed (Grootzakelijk) zoals opgesteld door het NRVT (te vinden op www.nrvt.nl), waarbij wordt opgemerkt dat de onderhavige taxatie in termen van het NRVT een Wettelijke Taxatie betreft. Hierop komen taxateurs hierna nog nader terug. Tevens verklaren de taxateurs op de hoogte te zijn van en te handelen overeenkomstig de inhoud van het RICS Redbook, editie 2017, zoals opgesteld door de RICS.

9. **Toetsing en plausibiliteit**

Mevrouw M.E.A.J. Brands-Van Gils, eveneens verbonden aan opdrachtnemer, heeft dit rapport inhoudelijk en op plausibiliteit doorgenomen en als zodanig voor correct bevonden. Mevrouw M.E.A.J. Brands-Van Gils is taxateur (niet ingeschreven bij het NRVT), deskundige op het gebied van de Afdeling Grondexploitatie in de Wet ruimtelijke ordening en op het gebied van de onteigeningswet. Een formele plausibiliteitstoets is achterwege gelaten, omdat dit rapport reeds 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 publiekelijk ter visie zal worden gelegd. Daarbij kan dan een toetsing door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in beroep altijd worden gevraagd door iedere belanghebbende bij het herziene exploitatieplan. 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 NRVt 2020. 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 of de aangehangen internationale standaarden. 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 in advisering aangaande het taxeren van inbrengwaarden en op het gebied van onteigening. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoekplicht en de rapportagevereisten.

Een registertaxateur kan alleen kan 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 en 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 (eveneens te vinden op www.nrvt.nl). Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders, alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk enerzijds en het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke kamerreglement en algemene regels anderzijds, staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders als ook de daarmee samenhangende bestendige praktijk in rangorde wel 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 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. 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 en ethiek 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 zijnerzijds.

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, het onderzoek daartoe en de rapportage beogen niet te betreffen een bouwkundig en/of locatie-technisch onderzoek en ook geen milieutechnisch onderzoek.

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. Voor zover redelijkerwijs mogelijk hebben de taxateurs de geleverde informatie getoetst op juistheid ervan. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de beschikbare 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.

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 bedrag dat in het desbetreffende geval wordt uitgekeerd onder de werking van de beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Dit betreft maximaal € 2.500.000,- per geval en € 5.000.000,- maximaal per jaar. Op het taxatierapport is een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal twee jaar ingaande per datum van ondertekening van dit rapport door de opdrachtnemer.

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. Tot nadere toelichting aan opdrachtgever bestaat, ook daarom, altijd bereidheid.

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 18 maart 2020 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 feitelijke aard geplaatst en vragen gesteld en die zijn door de taxateurs overgenomen, respectievelijk als antwoorden opgenomen in het taxatierapport. Het betrof enkele onjuistheden van feitelijke aard en vragen die dienden ter verduidelijking van enkele punten in het taxatierapport. De waardering is ongewijzigd gebleven.

D. Waardering

De onderstaande waardering is opgedeeld tussen 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, nu 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:	€ 23.036.080,-
2. Inbrengwaarden opstallen met bijbehorende grond:	€ 4.952.500,-
3. Bijkomende onteigeningsvergoedingen:	€ 6.635.000,-
4. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten:	--
5. Sloopkosten(*):	€ 655.085,-

Totaal	€ 35.278.665,-

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 € 35.278.671,-

(*): Deze kostenposten zijn door de taxateurs niet zelfstandig geschat. De door de gemeente aangeleverde werkelijke bedragen zijn in aannemelijkheid beschouwd en in dit rapport daarna opgenomen en voor juist gehouden. 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 immers reeds meegenomen in de exploitatiebegroting (op andere wijze dan via de inbrengwaarde).

Verwezen wordt naar het als Bijlage 1 aan dit taxatierapport gehechte Waarderingsoverzicht.

E. Omschrijving plan en planologie

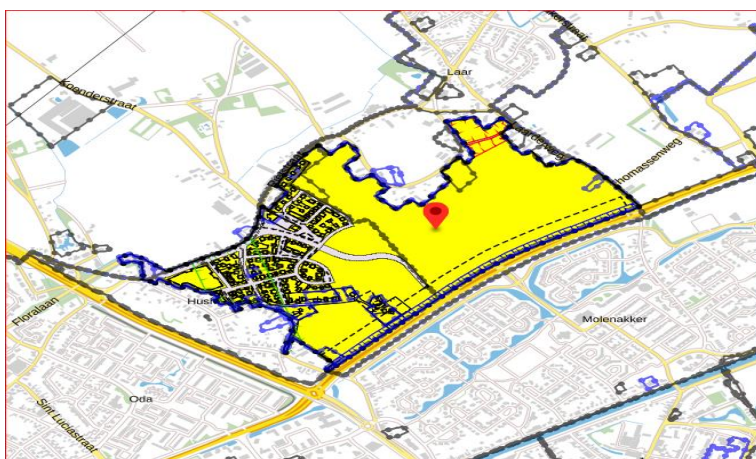
1. Omschrijving van het plan Laarveld

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 850 à 1.000 voornamelijk grondgebonden 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^e Herziening van het Exploitatieplan "Laarveld 2009".

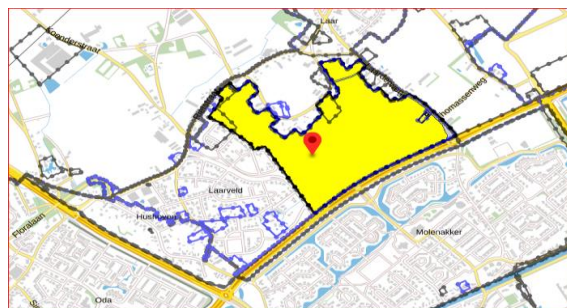
De beide bestemmingsplannen uit 2016 vigeren thans nog ter plaatse van het dit taxatierapport betreffende plangebied van de 2^e Herziening van het Exploitatieplan. Samen hebben de beide bestemmingsplannen uit 2016 voor de fasen 1 en 2 voor de fasen 3 en 4 het bestemmingsplan uit 2009 vervangen. De 1^e herziening van het exploitatieplan die daarbij hoorde, heeft dan ook betrekking op alle vier de fasen van Laarveld. Het plangebied ligt aan de noordzijde van Weert, ten noorden van de Ringbaan-Noord.



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



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

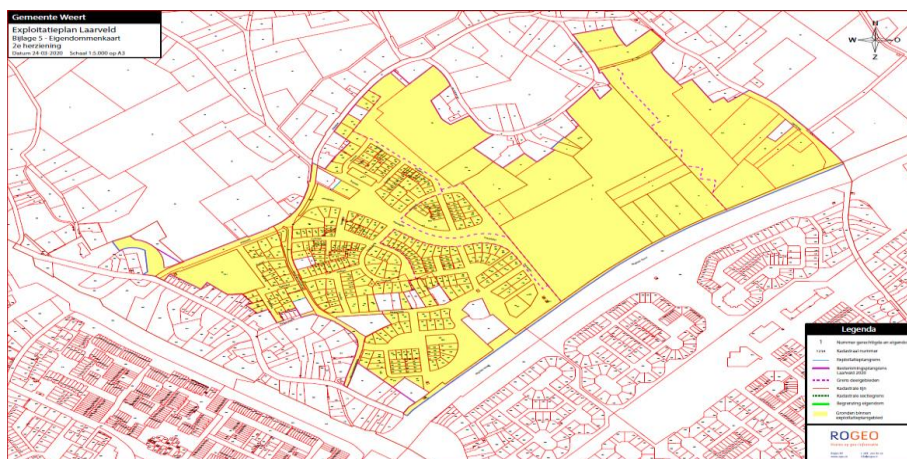


Verbeelding "Laarveld 2016 fase 3 en 4"

Inmiddels is fase 2 zoals gezegd zo goed als geheel gerealiseerd en de crisis is al even ten einde. Het gaat snel in de grondexploitatie en de gemeente is toe aan het uitwerken van fase 3. Er zijn echter redenen waarom de gemeente geen toepassing kan geven aan de uitwerkingsplicht uit het bestemmingsplan voor fase 3 en 4, er is wederom een bestemmingsplanherziening nodig en daarin wordt nu ook fase 3 direct bestemd voor de ontwikkeling van woningen, straten en groen etc. Onderdeel van die bestemmingsplanherziening is dat ruim 100 woningen (weer) aan de capaciteit zullen worden toegevoegd. Voor fase 4 is wederom een uit te werken bestemming opgenomen, maar wel op basis van inmiddels gewijzigde actuele uitwerkingskaders

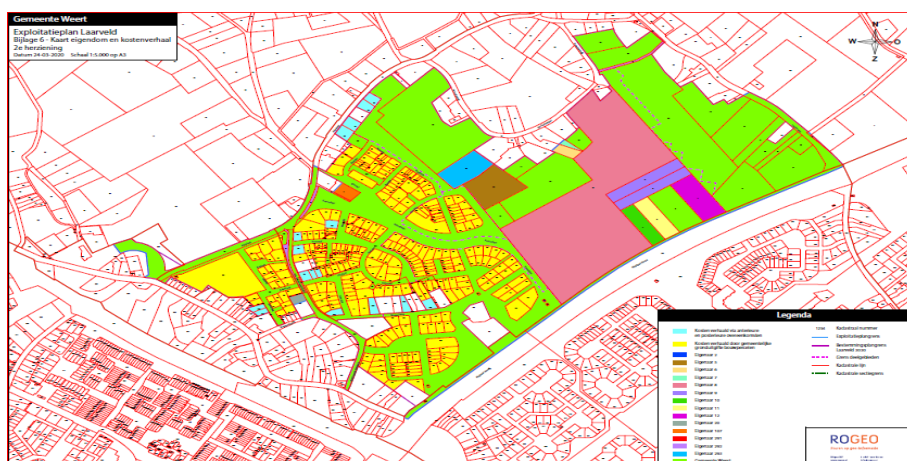
Bron: B&W-voorstel DJ-406726 (24-9-2019) en algemene informatie van de gemeente.

In het nieuwe exploitatieplangebied ligt grond van verschillende eigenaren. Dit is terug te vinden in het Waarderingsoverzicht in Bijlage 1.



Bron: Exploitatieplan "Laarveld, 2^e Herziening" in ontwerp - Bijlage 5 – Eigendommenkaart

Voor de volledigheid is hieronder ook een kaart opgenomen die, op basis van de vorenstaande kaart, een overzicht geeft van welke gronden per 1 januari 2020 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, 2^e Herziening" in ontwerp - Bijlage 6 – Kaart eigendom en kostenverhaal

Opgemerkt wordt door de taxateurs nog, dat de door hen aangehouden oppervlakten in het Waarderingsoverzicht in Bijlage 1 zijn bepaald door digitale inmeting van de deelpercelen namens de gemeente. Hierbij hebben de taxateurs afwijkingen geconstateerd van de totaalstelling 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 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 28 vierkante meter op een totaal exploitatieplangebied van 60.59.25 hectare.

Het exploitatieplangebied is voor 51,6% uitgeefbaar en wordt voorts ingevuld met verharding (20,9%), groen (24,2%) en water (3,3%). Het woningbouwprogramma bestaat uit diverse woningtypen en -categorieën. Binnen het exploitatieplangebied worden 868 woningen gebouwd van sociale huurwoningen tot vrijstaande koopwoningen, waarvan circa 20% in de categorie sociaal (koop en huur tezamen) en ongeveer 4,7% in de categorie middenhuur. Ongeveer 36,8% wordt voor particulier opdrachtgeverschap uitgegeven en de rest van de nieuw te bouwen woningen valt in overige categorieën.

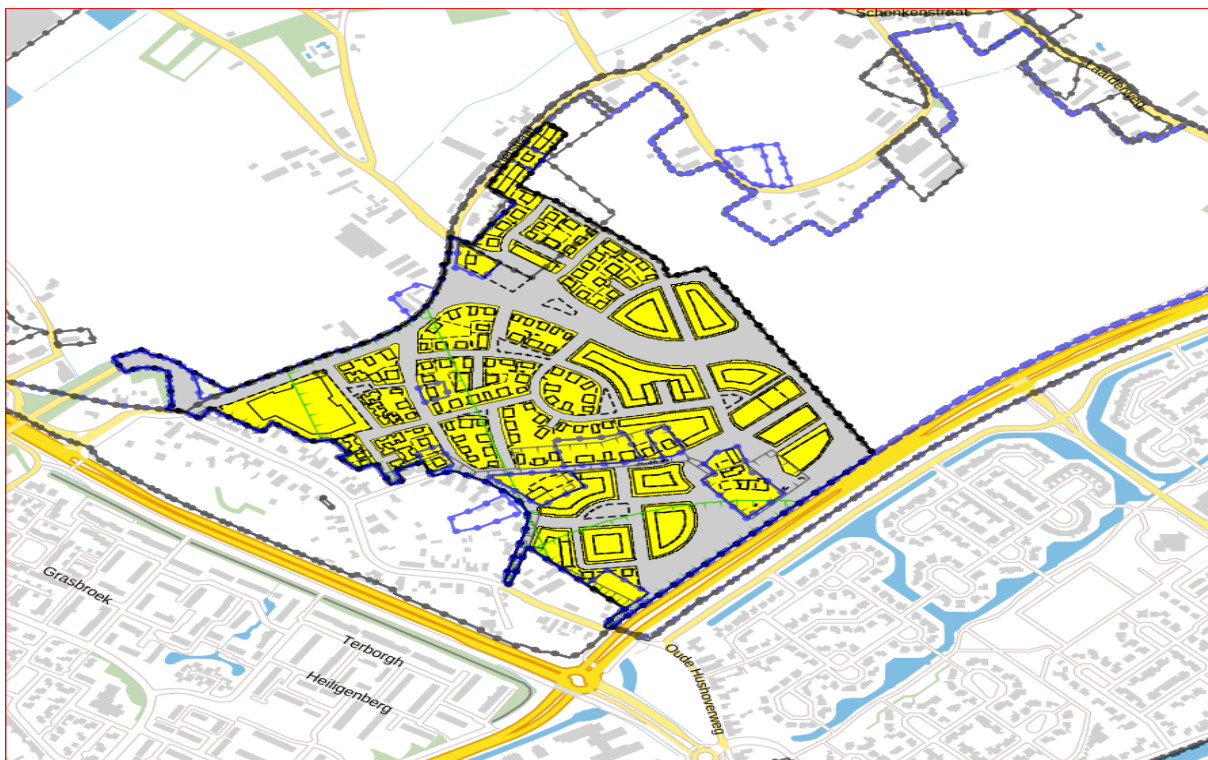
2. Planologie en wijziging

2.1 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het exploitatieplangebied vigeren momenteel twee bestemmingsplannen en met daarbij de 1^e herziening van het exploitatieplan. Het gaat hier om de bestemmingsplannen “Laarveld 2016 fase 1 en 2” en “Laarveld 2016 fase 3 en 4”. Opgemerkt wordt, dat eertijds in 2009, bij de vaststelling van het eerste bestemmingsplan en exploitatieplan voor Laarveld in 2009, er gronden in dat bestemmingsplan waren opgenomen die niet in het exploitatieplan voorkwamen. Dit had als reden dat het ging om 14 bestaande en te handhaven woningen en gronden zonder verdere aangewezen bouwplannen voor de woonwijk Laarveld. Dit is vervolgens voortgezet bij de 1^e herziening van het exploitatieplan in 2016 dat was gekoppeld aan de onderstaande beide bestemmingsplannen.

2.1.1 Bestemmingsplan “Laarveld 2016 fase 1 en 2”

Ter plaatse van het plangebied voor dit bestemmingsplan gelden met name de bestemmingen ‘Wonen’ met een gele kleur en ‘Verkeer’ met een grijze kleur. Vooral binnen de bestemming voor het wonen zijn verspreid functieaanduidingen weergegeven voor ‘Maatschappelijk’, ‘Specifieke vorm van kantoor - architect’, ‘Speelvoorziening’ en ‘Boom’. Met zwarte rechthoeken zijn bouwvlakken aangeduid.

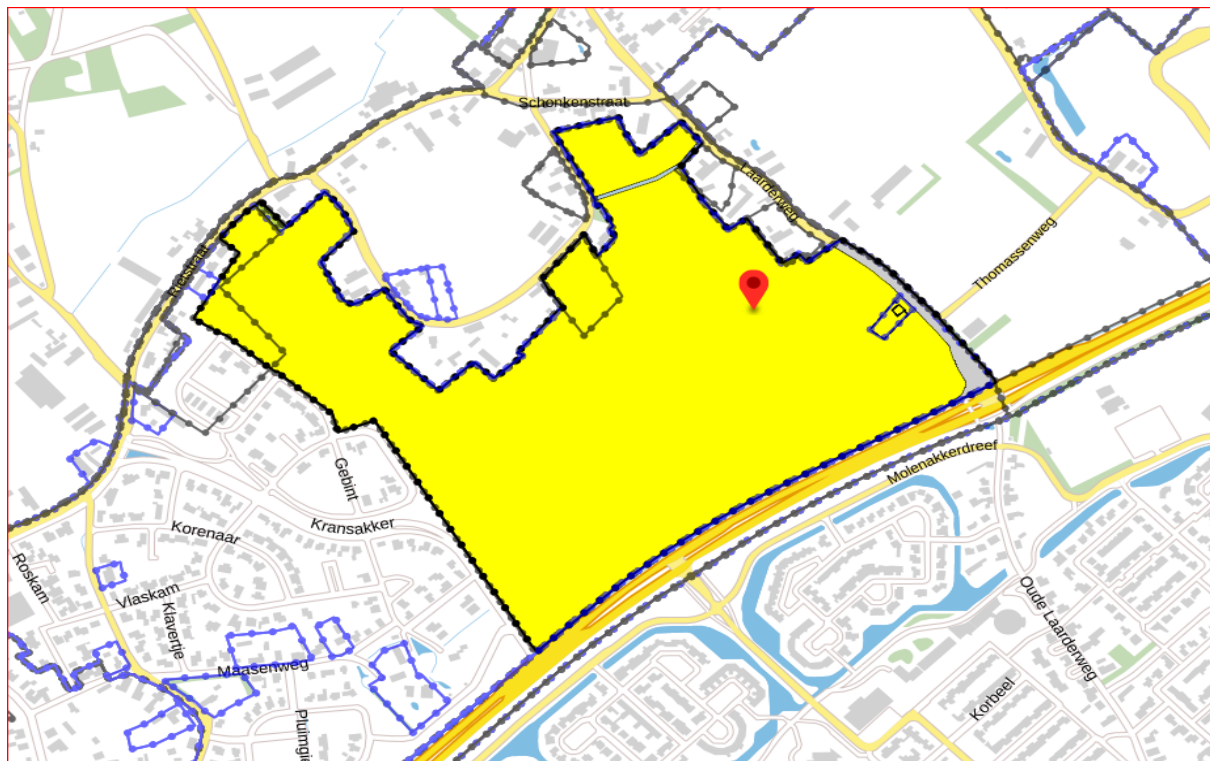


Verbeelding bij het bestemmingsplan “Laarveld 2016 fase 1 en 2”

Voor de nadere regels e.a. wordt verwezen naar het bestemmingsplan dat thans is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2.1.2 Bestemmingsplan “Laarveld 2016 fase 3 en 4”

Ter plaatse van het plangebied voor dit bestemmingsplan geldt met name de uit te werken bestemming ‘Wonen’ met een gele kleur en voor een klein gedeelte de bestemmingen ‘Verkeer’ met een grijze kleur en ‘Water’ met een lichtblauwe kleur. De strook grond met de bestemming ‘Recreatie’ (met een lichtgroene kleur) is wel in het bestemmingsplangebied opgenomen, maar niet in het exploitatieplangebied.

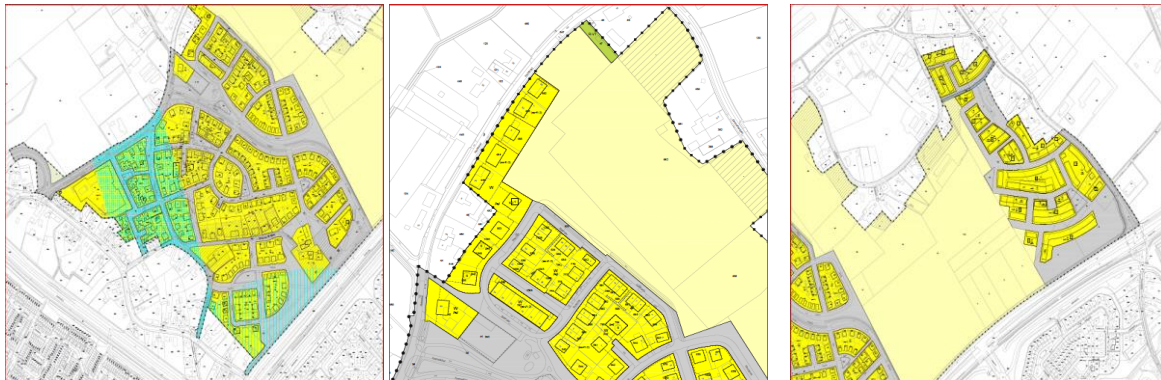


Verbeelding bij het bestemmingsplan “Laarveld 2016 fase 3 en 4”

Voor de nadere regels e.a. wordt verwezen naar het bestemmingsplan dat thans is te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2.2 Het nieuwe bestemmingsplan “Laarveld 2020”

Het nieuwe bestemmingsplan “Laarveld 2020” is thans nog in voorbereiding. Het bestemmingsplan ziet voor de fasen 1 en 2 op een conserverende, hoewel hier en daar ook gewijzigde planregeling. Voor fase 4 is nog steeds hoofdzakelijk een uit te werken bestemming voor het wonen geregeld en aan fase 3 zijn hoofdzakelijk de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Verkeer’ toebedacht.



Verbeelding bij het bestemmingsplan “Laarveld 2020”, de bladen 1, 3 en 2 (voorontwerp d.d. 6 maart 2020)

Voor de nadere regels e.a. wordt verwezen naar het bestemmingsplan dat thans in voorbereiding is en in voorontwerp d.d. 28 januari 2020 door de taxateurs van de gemeente is ontvangen.

2.3 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 uitgifbaar 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^e herziening zijn gewijzigd, terwijl ook het oorspronkelijke bestemmingsplan inmiddels is vervangen door twee bestemmingsplannen. Thans zijn een nieuw bestemmingsplan, "Laarveld 2020" en de daarbij behorende 2^e herziening van het Exploitatieplan "Laarveld 2009" in voorbereiding.

Het nieuwe bestemmingsplan "Laarveld 2020" omvat een nieuwe bouwplanmogelijkheid. Fase 3 wordt immers direct bestemd voor de ontwikkeling van woningen. Dit (en meer) leidt ook 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 (inrichtingsplan fase 3 is gereed en er worden 100 woningen toegevoegd. Ook worden de regels aangepast ten aanzien van de diverse woningcategorieën (middenhuur).
2. De looptijd tot 2038 wordt ingekort.
3. Er worden bestemmingsplanregels toegevoegd over de woningcategorie "geliberaliseerde woningen voor middenhuur" waarmee is voorzien in 41 woningen voor deze categorie.
4. Er komt een algehele actualisatie van de exploitatieopzet. Fase 2 is inmiddels zo goed als geheel gerealiseerd, de looptijd van fase 3 en 4 wordt korter, er komen meer woningen in het plangebied en de peildatum in de exploitatieopzet en -begroting wordt aangepast naar die van 1 januari 2020.

Het exploitatieplan, zoals dat zal luiden na de 2^e herziening, vormt de basis voor de toepassing van aangepast kostenverhaal en ziet evenals het nieuwe bestemmingsplan "Laarveld 2020" op alle fasen.

Ten tijde van de waardepeildatum, die door taxateurs is aangehouden op 1 januari 2020, is een gedeelte van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken van uitgifbaar 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. Dienaangaande overwegen taxateurs 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 uitgifbare deel van een perceel op de bruto-exploitatiedbijdrage in mindering moet worden gebracht. Er is derhalve sprake van een exploitatieopzet, waarbij wordt uitgegaan van gehele exploitatie van het exploitatiegebied, waarbij de kostenpost 'ondergrond' ook meegenomen wordt bij de binnenplanse verevening. De waarde van die 'ondergrond' moet daarbij volgens objectieve grondslagen worden vastgesteld. In de Wro is deze kostenpost 'inbrengwaarde' genoemd. Van feitelijk 'inbrengen van gronden in een exploitatie' is weliswaar geen sprake, maar binnen de wettelijke fictie dat het gehele exploitatiegebied in exploitatie wordt gebracht, moet voor het moment van inbrengen wel een uitgangspunt worden genomen en moet een waarde worden bepaald. Uit de wettekst en in rechtspraak blijkt overigens dat het niet noodzakelijkerwijs de gemeente is die het exploitatiegebied als geheel in exploitatie brengt. De Afdeling Grondexploitatie kent enkel als uitgangspunt dat een exploitatieopzet wordt opgesteld die uitgaat van één exploitant, de gemeente of een andere partij. Er wordt 'enkel' van uit gegaan dat de gemeente de gehele grondexploitatie 'voor haar rekening neemt' of 'ter hand neemt'.

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 exploitatiegebied 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 gehertaxeerd 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-exploitatiedbijdrage en wellicht dient dit redelijkerwijs dan ook te gelden voor de netto-exploitatiedbijdrage, 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 januari 2020 en het exploitatieplan 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 getaxeerd 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 getaxeerd, 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 januari 2020. 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 januari 2020. 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 januari 2020. Alleen dan immers wordt bij het opstellen van de exploitatieopzet, in casu die vanwege de 2^e 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.

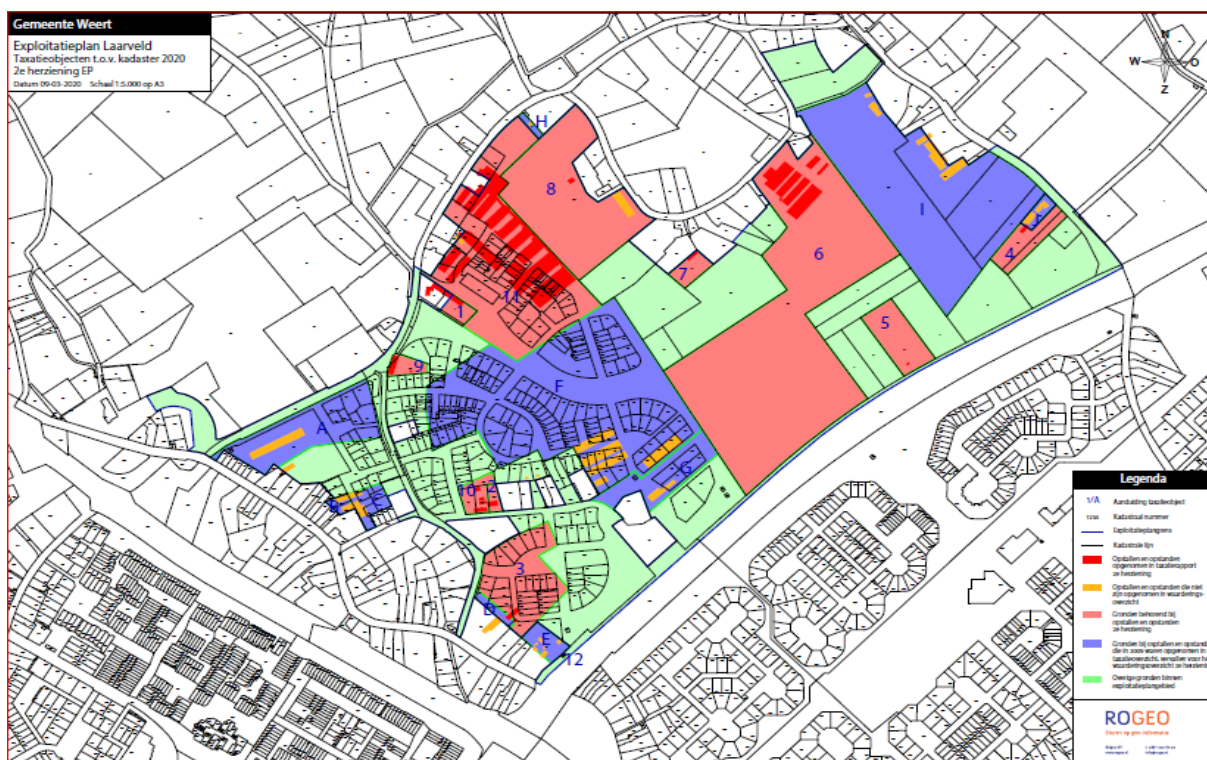
F. Privaatrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie

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

2. Eigendom met (voormalige) bebouwing in het exploitatieplangebied

Van alle kadastrale percelen binnen het exploitatieplangebied, weergegeven in het waarderingsoverzicht dat als Bijlage 1 is aangehecht, zijn er diverse bebouwd of bebouwd geweest die in het exploitatieplangebied liggen of lagen en die door de taxateurs zijn gewaardeerd op gebruikswaarde, naast de waardering op grond van de complexwaarde. Zoals nog nader wordt toegelicht in paragraaf H.2.2 dient de hoogste van deze beide waardering ter bepaling van de aan te houden waarde. De door taxateurs gewaardeerde (voormalige) bebouwing is op de kaart met rood aangegeven de bij die bebouwing behorende gronden met zalmkleur. Steeds is op de kaart het hierna per corresponderend te taxeren object gebruikte nummer aangehouden. Met blauw zijn op de kaart voorts de gronden aangegeven waarop voorheen gebouwen aanwezig waren die de taxateurs niet op gebruikswaarde hebben getaxeerd om redenen die daartoe zijn aangegeven in paragraaf F.3 hierna. Deze gronden zijn met letters aangeduid, die corresponderen met de objecten die in paragraaf F.3 worden beschouwd.



Tekening d.d. 9 maart 2020, behorend bij het Exploitatieplan "Laarveld, 2e Herziening", 'Taxatieobjecten t.o.v. Kadastrale situatie per 2020

De taxateurs hebben de in het exploitatieplangebied gelegen en door hen getaxeerde bebouwing als volgt nader in beeld trachten te brengen, ook als die bebouwing per waardepeildatum van 1 januari 2020 reeds was gesloopt. Daarbij wordt opgemerkt dat telkens wordt aangehouden wat er in 2009 is getaxeerd, het gaat thans immers om een hertaxatie. 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 opstallen 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. Stribos RT en gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

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 januari 2020, van andere taxatierapporten dan hiervoor aangehaald die de taxateurs van de gemeente hebben ontvangen en voorts van openbare programma's en websites als Cyclomedia, PDOK Viewer en Google Maps en ook van de eigen waarneming tijdens de bezichtiging op 16 januari 2020. 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 nog, dat hierna direct ook de waarderingen door de taxateurs is opgenomen voor de taxatieobjecten met de cijfers 1 tot en met 12. Deze cijfers zijn op de kaart hiervoor ook als zodanig weergegeven. De uitleg daartoe en daarvoor volgt hierna nog in het verdere rapport, in het kader van de leesbaarheid hebben de taxateurs gemeend dat het op deze manier (en volgorde) weergeven het duidelijkst en meest handig is. Overigens zijn de sloopkosten hierna niet nader opgenomen, dienaangaande wordt verwezen naar Hoofdstuk D hiervoor en het Waarderingsoverzicht dat als Bijlage 1 aan dit rapport is gehecht.

1. Loods (nog aanwezig) achter de bebouwing Rietstraat 2b



Bron: Cyclomedia d.d. 14 februari 2020



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 (thans overigens 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 180m² 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 loods met daarbij de ondergrond, 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 € 40,- 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,-.

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 overhangt op het naastgelegen perceel C 773. Het kadastrale nummer C 2969 is ten opzichte van 2009 ongewijzigd gebleven. Ten opzichte 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 120m² bruto vloeroppervlak besloeg, de verharding ervoor aan de straatzijde circa 200m² en dat het overige gedeelte van het kadastrale perceel van 520m² (van totaal 840m²) 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 520m² 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 kosten daarvan schatten de taxateurs op zo'n € 15.000,-.

Wanneer een waarde voor ruwe bouwgrond wordt aangehouden, zoals de taxateurs in dit rapport doen, van € 40,- per vierkante meter, dan volgt dat de taxateurs van mening zijn dat dit vastgoed van 840m² 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.

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. Het kadastrale perceel is ten opzichte van 2009 vernummerd. Ten opzichte 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 zou zijn gelegen, ongeveer 10m² besloeg en het schuurtje circa 15m². 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 € 40,- 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.

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



Bron: Cyclomedia d.d. 14 februari 2020



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 kadastrale perceel Weert, sectie W nummer 407, hoewel een klein gedeelte overigens overhangt op het naastgelegen perceel W 406. Het kadastrale perceel is ten opzichte van 2009 vernummerd. Ten opzichte van het plan uit 2009 is thans het perceel W 407 voor 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 30m² beslaat en de open houten afdang met dezelfde bedekking ongeveer 70m². Het overige gedeelte van het kadastrale perceel betreft onbebouwde landbouwgrond.

De waarde van het betreffende gedeelte van de schuur en de afdang kuilvoerplaat en van het schuurtje 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 € 40,- 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, 100m² in totaal, met de genoemde prijs voor ruwe bouwgrond. De opstallen met ondergrond ontleen hun waarde dan dus aan de complexwaarde.

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 12m² besloeg. Het overige gedeelte van het kadastrale perceel betrof onbebouwde landbouwgrond.

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 € 40,- 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.

6. Melkveestallen (nog aanwezig) bij Gertrudisstraat 26



Bron: Cyclomedia d.d. 15 februari 2020



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 kadastrale perceel Weert, sectie W nummer 107. Het kadastrale nummer is ten opzichte van 2009 ongewijzigd gebleven. Ten opzichte van het plan uit 2009 is het perceel W 107 voor hetzelfde gedeelte in het exploitatieplangebied gelegen. De opstallen liggen achter het object aan de Gertrudisstraat 26. De kadastrale percelen waarop dat is gelegen (nummers 105 en 106) liggen echter 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 1.040m². De ondergrondse mestopslagcapaciteit bij deze stal bedraagt ongeveer 315m³.

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 645m². De ondergrondse mestopslagcapaciteit bij deze stal bedraagt ongeveer 480m³.

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 1.300m². De ondergrondse mestopslagcapaciteit bij deze stal bedraagt ongeveer 650m³.

Tussen de eerste en tweede stal ligt een sleufsilosilo, 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 bedraagt circa 2.500m². De oppervlakte van het erf is circa 8.800m².

De waarde van het in het exploitatieplan gelegen gedeelte van het perceel met daarop de 3 stallen en zo'n 2.500m² aan erfverharding, sleufsilosilo 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 € 40,- per vierkante meter, dan volgt dat de taxateurs van mening zijn dat de stallen c.a. op 2.500m² 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,-.

7. Schuur (nog aanwezig) 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 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 100m² 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 € 40,- 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.

8. Schuur (nog aanwezig) bij Gertrudisstraat 2-4



Bron: Foto's bij het taxatierapport uit 2016

Dit betreft een schuur, gelegen achter Gertrudisstraat 2-4 en gelegen op het kadastrale perceel Weert, sectie W nummer 489. Het kadastrale nummer is ten opzichte van 2009 omgenummerd. Ten opzichte van en anders dan in het plan uit 2009, is thans het gehele kadastrale perceel in het exploitatieplangebied gelegen.

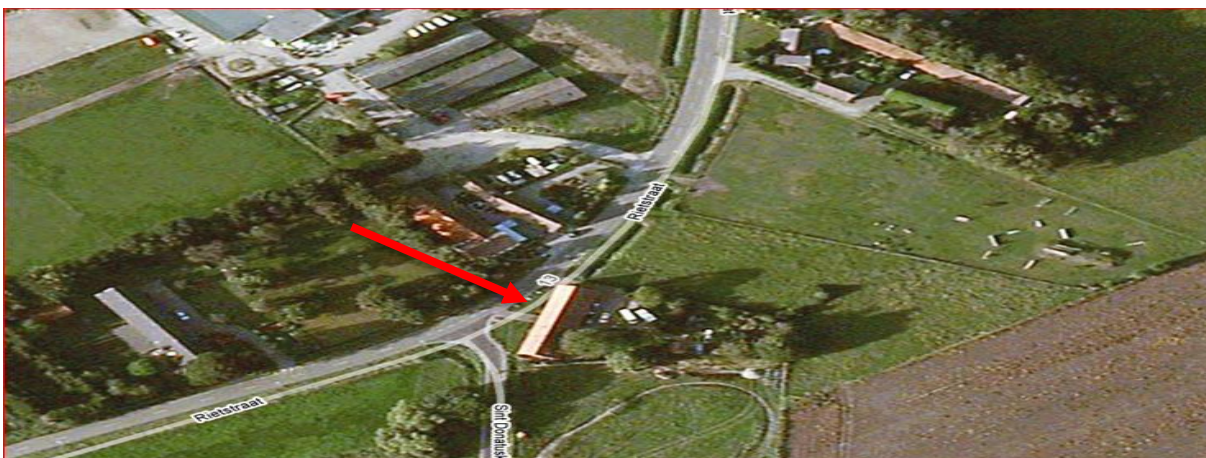
In het taxatierapport uit 2009 is de schuur gewaardeerd en omschreven (inclusief afmetingen) en in het taxatierapport uit 2016 is dit ook gebeurd.

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 75m² 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 € 40,- 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,-.

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. Ten opzichte van het plan uit 2009 is het perceel W 35 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 1.696m² (onder)grond, wordt door de taxateurs geschat op ongeveer € 625.000,-. Dit hebben taxateurs gedaan op basis van vergelijkbare transacties rond de waardepeildatum van 1 januari 2020. De taxateurs merken daarbij op dat zij ervan zijn uitgegaan dat, als de woning c.a. niet was gesloopt en per waardepeildatum van 1 januari 2020 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 € 40,- 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 € 625.000,-.

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 januari 2020 op € 85.000,-.

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. Ten opzichte van het plan uit 2009 is het 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 250m³. 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 2.574m² (onder)grond, wordt door de taxateurs geschat op ongeveer € 400.000,-. Dit hebben taxateurs gedaan op basis van vergelijkbare transacties rond de waardepeildatum van 1 januari 2020. De taxateurs merken daarbij op dat zij ervan zijn uitgegaan dat, als de woning c.a. niet was gesloopt en per waardepeildatum van 1 januari 2020 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 € 40,- 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 € 400.000,-.

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 (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 19.830m²), 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 op wat in 2009 het kadastrale perceel Weert, sectie W nummer 488 was. 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. Dit voormalige perceel W40 betreft overigens onbebouwde landbouwgrond en is door de taxateurs daarom gewaardeerd tegen de complexwaarde van € 40,- per vierkante meter. Op de bovenstaande kaart is het voormalige perceel W 40 groen gearceerd weergegeven. Het kadastrale nummer W 488 is ten opzichte van 2009 inmiddels weer vernummerd in diverse andere kadastrale percelen. Ten opzichte van het plan uit 2009 is het voormalige perceel W 488 voor hetzelfde gedeelte in het exploitatieplangebied gelegen.

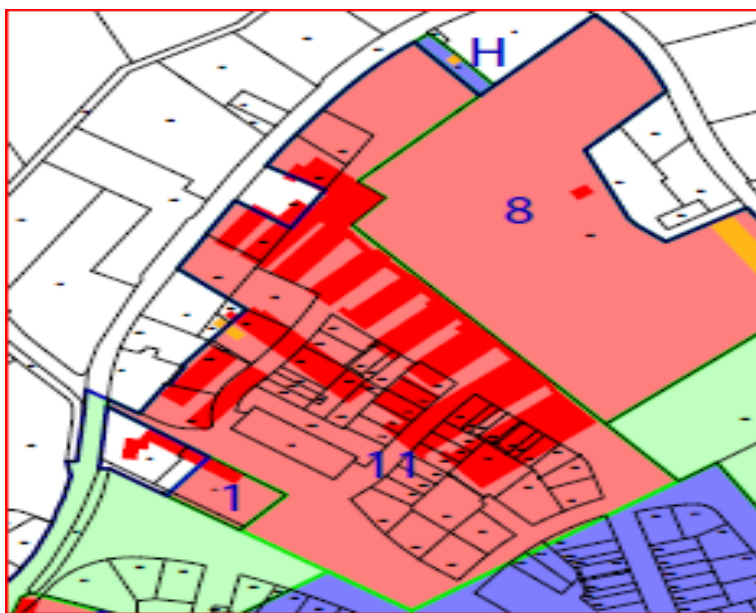
In het taxatierapport uit 2009 van de taxateurs Huntjes en Strijbos, zijn de opstallen c.a. wel gewaardeerd, maar niet omschreven. In het taxatierapport uit 2016 zijn de opstallen niet opgenomen.

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. 9 maart 2020, behorend bij het Exploitatieplan "Laarveld, 2^e Herziening"

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(z) 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 Rentmeesters 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 Rentmeesters 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 350m², inhoud mestkelders 200m³. Indeling als werkplaats, kantine met keukenblok en toilet, apparatuurruimte voor watervoorziening, put met een diepte van 281m¹, ruimte voor noodstroomvoorziening (dieselaggregaat) met olietank in stalen lekbak en een berging.

Kippenhok B

Bouwjaar 1980, renovatie in 1991, afmetingen 50x16 (800m²), inhoud spoelwaterbassin 620m³. 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 sorteestation. 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 (600m²), inhoud spoelwaterbassin 640m³. 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 (638m²), inhoud spoelwaterbassin 640m³. 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 (638m²). 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 (768m²). 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 (893m²), 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 (1.600m²), 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 (2.250m²), 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 (1.383m²), inhoud spoelwaterbassin 1.085m³. 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, drinktorens; eierenafvoer via Mopack sorteerinstallatie met een capaciteit van 25.000 eieren. Sorteerruimte bij stal N(M): afmetingen 16,35x6 (98m²); 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 400m²); 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 673m²); 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
- Pasteurisor en homogenisator, duurverhitter (10 minuten op 65 graden), capaciteit 3.000 liter per uur
- Sterieltank (buffer na pasteurisator) met ultasoon niveaumeting
- Vulmachine voor kleinverpakking
- Inpandige koelcel (5x5 meter)

Mestloods P

Bouwjaar 1998, afmetingen 25x21 (525m²). Prefab betonnen wanden en stalen spanten, asbestvrije golfplaten, gewapend betonnen vloer. Met loader wordt mestloods regelmatig leeggehaald.

Opslagloods L

Bouwjaar 1980, afmetingen 25x10 (250m²). Open front, bakstenen en kalkzandstenen muren met spouwmuurisolatie, stalen spanten, asbestgolfplaten, dakisolatie, betonnen vloer, tl-verlichting, ingebouwde koelcel van ca. 25m³, onderkelderde (600m³).

Opslagloods K (bij Rietstraat 4A)

Bouwjaar 1974, renovatie in 1991, afmetingen 12x52 (624m²). 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 (660m²). 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. 25.000m². Hiervan blijft ca. 5.000m² in eigendom bij Lemmers BV.

Diversen

- Tussen stal C en stal D ligt een ondergronds spoelwaterbassin van ca. 500m³
- 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. 225m², plat dak met bitumineuze dakbedekking
- Erfverharding is deels uitgevoerd met asfalt en beton, oppervlakte ca. 5.470m² en deels uitgevoerd met gebroken asfalt en beton, oppervlakte ca. 1.500m².
- Sleufsilo O (naast stal N) in gebruik als opslag, uitgevoerd met betonnen vloer en wanden van betonblokken. Afmetingen: 70x10 (700m²).
- 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 3.000m² 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 5.000m² uit de taxatie is gelaten en in eigendom gebleven bij de eigenaren. Van die 5.000m² ligt de voormelde 3.000m² (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 januari 2020 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 januari 2020.

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 3.000m² 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 3.000m² 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 januari 2020 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 januari 2020 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 januari 2020 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 januari 2020 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 74 (Weert eo), te vinden op www.nvm.nl. 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 januari 2020 en deze indexering komt uit op een toename met zo'n 33%. Omdat het te gebruiken groei-indexcijfer, anders dan de genoemde 33%, echter moet zien op transactieprijs voor agrarische bedrijfsgebouwen en schadevergoedingen op onteigeningsbasis, zijn de taxateurs van mening dat op 1 januari 2020 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 € 40,- 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 2.52.48 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 € 1.009.920,- dat niet in de vorenstaande begroting is opgenomen, maar uiteraard, als ruwe bouwgrond tegen de complexwaarde ad € 40,- per vierkante meter, wel in het Waarderingsoverzicht dat als Bijlage 1 aan dit rapport is gehecht.

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 12m².



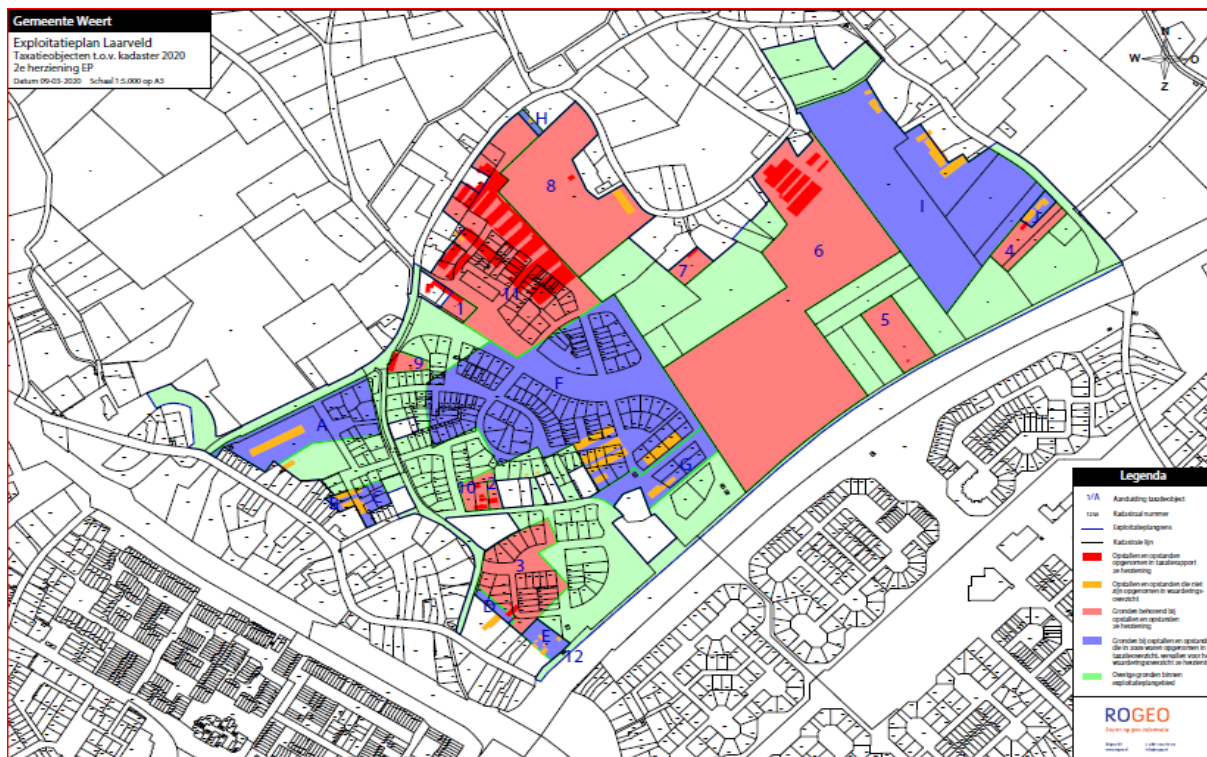
De waarde van het huisje met daarbij de ondergrond, wordt door de taxateurs geschat op nagenoeg nihil. De taxateurs merken daarbij op dat voor dergelijke objecten nauwelijks een markt bestaat, omdat dergelijke objecten slechts zeldzaam op zichzelf te koop zullen worden aangeboden, dan wel verkocht en 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 € 40,- 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.

3. Eigendom met voorheen aanwezige bebouwing die niet is gewaardeerd in dit rapport

Van alle kadastrale percelen binnen het exploitatieplangebied, weergegeven in het waarderingsoverzicht dat als Bijlage 1 is aangehecht, zijn er diverse bebouwd of bebouwd geweest die in het exploitatieplangebied liggen en die door de taxateurs zijn gewaardeerd op gebruikswaarde, naast (en in waardetechnische confrontatie met) de waardering op grond van de complexwaarde. Dit is onder paragraaf F.2 hiervoor weergegeven.

Zoals hiervoor onder F.2 ook reeds is aangegeven, zijn in blauw op de onderstaande kaart voorts (voormalig) aanwezige gebouwen (weergegeven met een oranje kleur in blauw gebied) aangegeven waarvan de taxateurs hebben geconstateerd dat die opstallen niet in het huidige exploitatieplangebied liggen, maar die wel in het taxatierapport uit 2009 waren opgenomen en getaxeerd, dan wel dat de taxateurs die niet op gebruikswaarde hebben getaxeerd om redenen die daartoe zijn aangegeven hierna per taxatieobject. Aangaande dit laatste wordt opgemerkt dat naar de mening van de taxateurs die opstallen op zichzelf beschouwd wel getaxeerd hadden moeten worden in dit taxatierapport vanwege het kostenverhaal. Ze zijn, zo lijkt het de taxateurs althans, immers geamoveerd in het kader van het kunnen realiseren van de plannen voor Laarveld en om die reden, zo veronderstellen de taxateurs althans, ook opgenomen en getaxeerd geweest in het taxatierapport van 2009.



Tekening d.d. 9 maart 2020, behorend bij het Exploitatieplan "Laarveld, 2e Herziening", Taxatieobjecten t.o.v. kadastrale situatie per 2020

De taxateurs zijn van mening dat, voor de volledigheid van en zuiverheid met de onderhavige taxatie en in aansluiting op de vorige taxatierapporten bij het bestemmingsplan met exploitatieplan uit 2009 en de 1^e herziening daarop per 2016, in het onderhavige taxatierapport ook de voorheen bebouwde objecten weergegeven moeten worden die in het exploitatieplangebied hebben gelegen en in de voorgaande taxatierapporten aan de orde zijn gekomen, maar die - om redenen die per object hierna zullen worden gegeven - door de taxateurs thans naar hun mening niet meer kunnen worden getaxeerd, anders althans dan op basis van de feitelijke situatie die (al dan niet fictief) bestond per waardepeildatum van 1 januari 2020. Het gaat om de volgende objecten, respectievelijk locaties of kadastrale percelen. Opgemerkt wordt dat de objecten op de bovenstaande kaart corresponderend hierna zijn aangeduid met de hoofdletters A tot en met I.

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. 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)

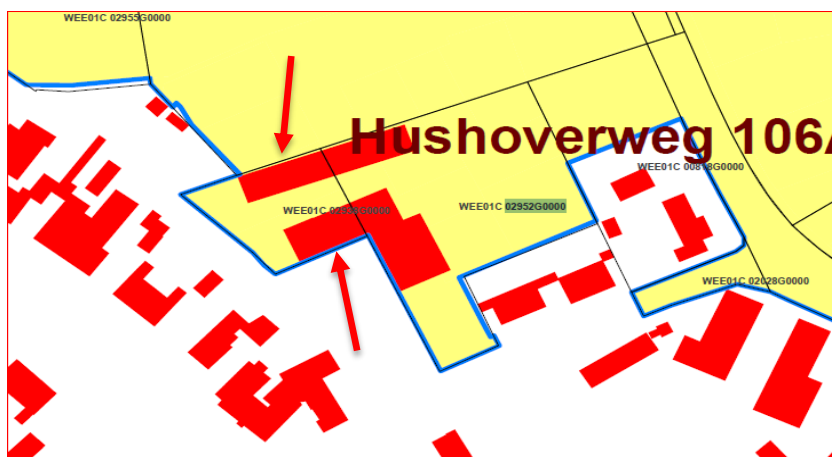
In het taxatierapport uit 2009 is de schuur genoemd, gewaardeerd en de afmeting ervan is weergegeven. In het taxatierapport uit 2016 is dit niet gebeurd. Verdere (object)informatie ontbreekt de taxateurs voorts en naar aanleiding daarvan zijn de taxateurs van mening dat zij de schuur als opstal thans 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 januari 2020 voor onbebouwde grond ad € 40,- 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. 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)

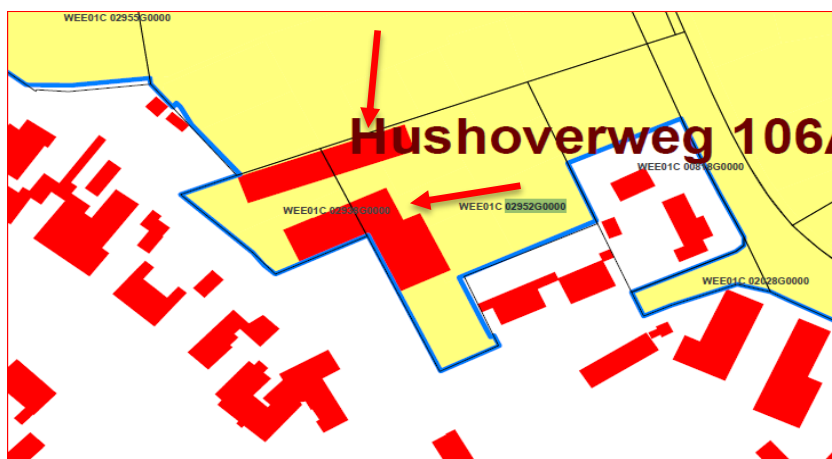
In het taxatierapport uit 2009 zijn de loodsen/werkplaatsen genoemd en gewaardeerd. In het taxatierapport uit 2016 is dit niet gebeurd. Verdere (object)informatie ontbreekt de taxateurs voorts en naar aanleiding daarvan zijn de taxateurs van mening dat zij de loodsen/werkplaatsen als opstal thans niet 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 januari 2020 voor onbebouwde grond ad € 40,- 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. 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)

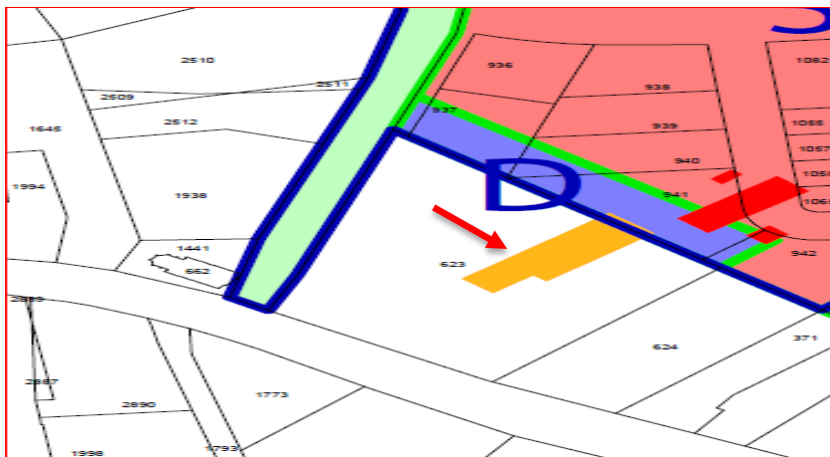


Bron: Kaart van de gemeente (feitelijke situatie 2009 met kadastrale ondergrond 2009)

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 januari 2020 voor onbebouwde grond ad € 40,- 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. Op de onderstaande kaart is de (locatie van de voormalige) stal met een rode pijl geduid.



Bron: Kaart van de gemeente (feitelijke situatie 2009 met kadastrale ondergrond 2020)

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 januari 2020 voor onbebouwde grond ad € 40,- 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, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W nummer 425. 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 2020)

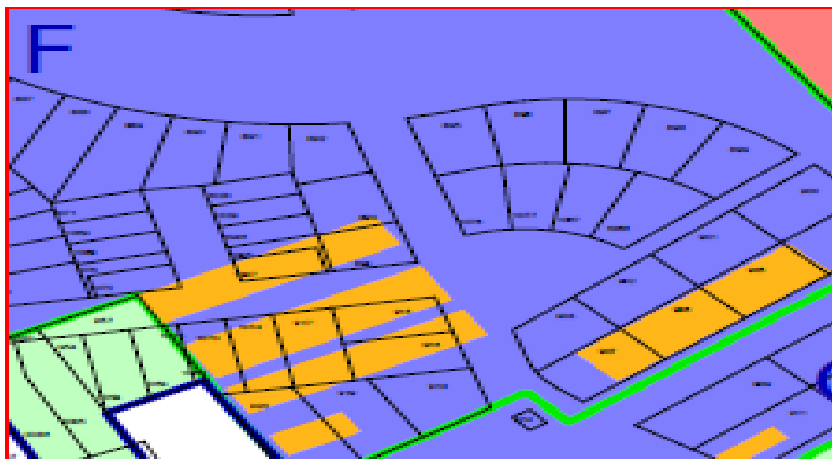
De schuren liggen thans buiten het exploitatieplangebied en zijn daarom door de taxateurs niet gewaardeerd.

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. 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 2020)

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 januari 2020 voor onbebouwde grond ad € 40,- 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 nummers 25. 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 2020)

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 januari 2020 voor onbebouwde grond ad € 40,- 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. 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 januari 2020 voor onbebouwde grond ad € 40,- 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.

4. 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 1 aan dit rapport gehechte Waarderingsoverzicht.

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

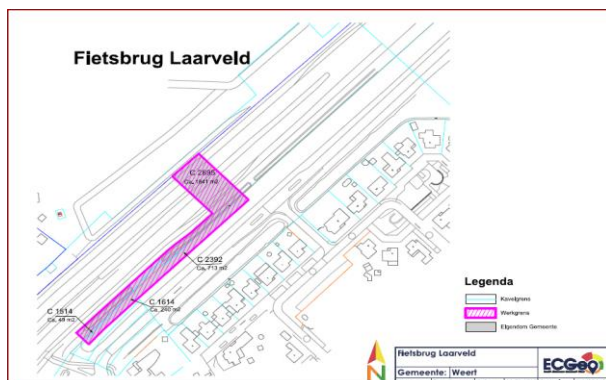
Deze voorziening betreft de reconstructie van de bestaande aansluiting van de Hushoverweg/Rietstraat op de Eindhovenseweg, inclusief het realiseren van een gelijkvloerse oversteek voor fietsers. De werkzaamheden omvatten onder andere bodemsanering, rioleringswerkzaamheden en het aanbrengen van wegverharding, verkeersregelinstanties, 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

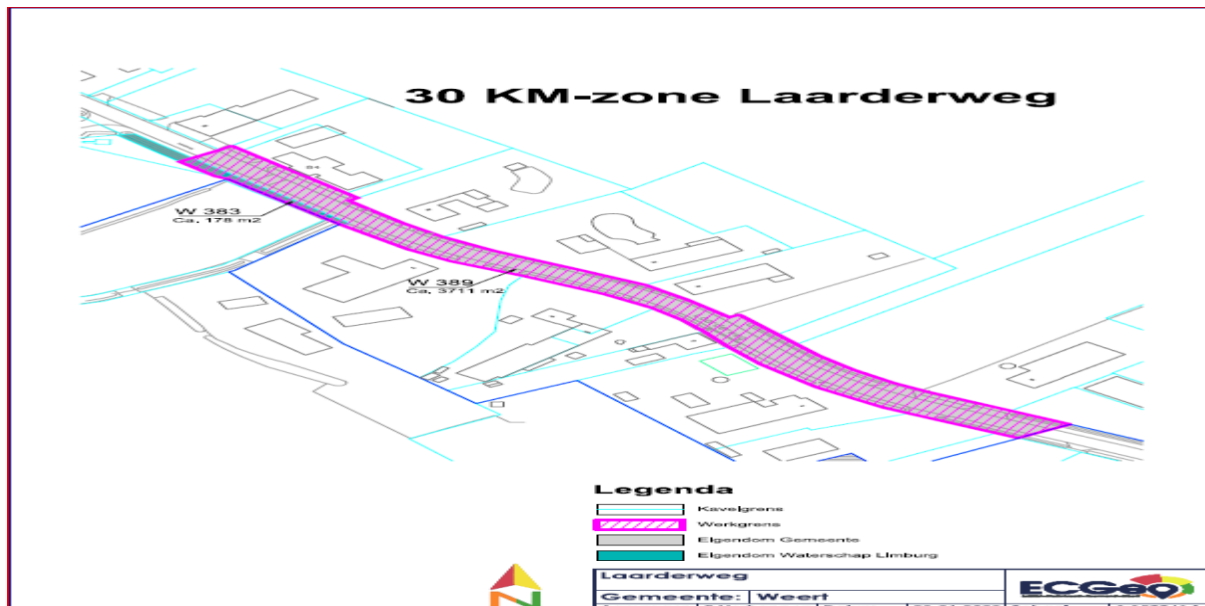
Deze voorziening betreft de bouw van een fietsbrug, de aanleg van grondlichamen ten behoeve van hellingbanen/fiets-voetpaden en het aanbrengen van verhardingen, een grondkerende constructie, afschermende voorzieningen en openbare verlichting. Het doel is een fietsbrug te realiseren om Laarveld (en de 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^e herziening". Voor het realiseren van deze voorziening is geen afzonderlijk planologisch besluit nodig.



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

c. 30 kilometer-zone Laarderweg

Deze voorziening betreft het aanbrengen van verkeersplateaus, wegverharding en markeringen, het herstraten van bestaande inritten en het versmallen 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.



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

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

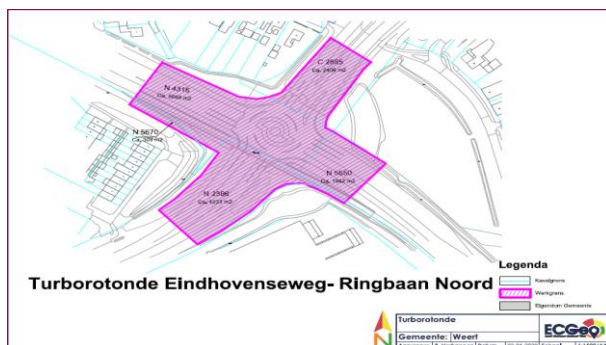
Deze voorziening betreft de reconstructie van de bestaande aansluiting van de Laarderweg op de Ringbaan-Noord. De werkzaamheden omvatten onder andere het aanbrengen van wegverhardingen, het vervangen van verkeersregelinstallaties en het aanbrengen van markeringen, bewegwijzering en openbare verlichting. Het doel is verbetering van de ontsluiting van de Laarderweg op de Ringbaan-Noord, om zodoende de verkeersstroom te verbeteren 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^e 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^e 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

Deze voorziening betreft het aanbrengen van verkeersregelininstallaties 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 Weerter 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.



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 1 aan dit rapport gehechte Waarderingsoverzicht.

5. 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.

6. 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. 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 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 waarde-bepalende invloed hebben (**uitgangspunt** van afwezigheid).

7. 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. 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 de rapport is afwezigheid van waarde-bepalende invloed daarvan.

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 de nu nog vigerende planologische regimes, 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 alle percelen in het exploitatieplangebied doorgenomen en daaruit is hem niet gebleken van aanwijzingen vanwege de Wet voorkeursrecht gemeenten op de aangehouden waardepeildatum van 1 januari 2020. Wel heeft tot ongeveer 2013 op diverse delen van het exploitatieplangebied een voorkeursrecht gelegen.

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 en 3 worden ontwikkeld, er sprake is van bepaalde zones met beschermd gemeentelijk stads- en dorpsgezicht. Verwezen wordt ten deze naar de toelichting en verbeelding bij het bestemmingsplan "Laarveld 2020". 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 zijn de inbrengwaarden 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**), behoudens voor de voormalige agrarische opstallen c.a. achter de Rietstraat 4a en 8 en de voormalige woning c.a. aan de Rietstraat 2, die op onteigeningsbasis zijn verworven. 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 opstalexplotatie 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 stelt voorts 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 jurisprudentie bij onteigening nauwelijks tot geen betekenis gegeven.

2.2 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 voor het getaxeerde vastgoedobject zou passend zijn voor de soort onroerende zaken en plaatsvinden vóór de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk zouden 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.
- 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, 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 onteigeningssystematiek en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde in het kader van de optimale aanwending bij een aanstaande planologische wijziging worden beschouwd als de hoogste van **of** de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige, reeds bestaande 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 gebruiksmogelijkheden van de onbebouwde percelen zijn naar de mening van de taxateurs gelegen in de toekomstige gebruiksmogelijkheden zoals voorgestaan met de nieuwbouwplannen voor Laarveld.

2.3 Waarderingsmethodieken

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

2.4 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.

2.5 Schattingonzekerheid

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

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

Opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door de taxateurs, een bepaalde schattingonzekerheid 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 geen informatie of op onteigeningsbasis wordt verworven. Taxateurs hebben wel van de gemeente 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 wel weer voornemens te gaan verwerven. Dit valt ook te lezen in Hoofdstuk 6 van het herziene exploitatieplan en op de kaart als bijlage 11 bij het exploitatieplan is ook aangegeven welke gronden dit betreft. De taxateurs hebben evenwel geen evident duidelijke informatie dat die verwerving al is gestart noch of die (dan) op onteigeningsbasis zal gaan plaatsvinden. In of voor het exploitatieplangebied is althans (nog) geen sprake van vastgoed waarvoor reeds een aanwijzing tot onteigening bestaat of van een concreet voornemen daartoe van, dan wel een expliciete keuze in het kader van de onteigeningswet. Om vorenstaande redenen zijn de taxateurs dan van mening, dat als inbrengwaarden voor de percelen, al dan niet bebouwd, in het exploitatieplangebied de waarden moeten worden gehanteerd, een en ander zoals bedoeld in de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet en niet ook bijkomende onteigeningsvergoedingen. Er staat immers voor de taxateurs niet vast dat er nog onteigend zal moeten of gaan worden, terwijl er ook geen voornemen bestaat daartoe. Het is de taxateurs evenmin evident duidelijk dat er op onteigeningsbasis nog wordt onderhandeld en verworven.

Voor 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 is gebleken, tegen schadeloosstelling bij onteigening zijn verworven, daartoe de schadeloosstellingen als inbrengwaarden te hanteren. Dit wordt per betreffend perceel aangegeven in het als Bijlage 1 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 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 grond- en/of 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 grondwaardebepaling. 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 2^e 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, binnen de huidige economische contouren te vergelijken met de vastgoedobjecten in het exploitatieplangebied die getaxeerd moeten worden. Dat houdt in dat - voor zover mogelijk - de onderzochte transacties en prijzen met de te taxeren 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 gewaardeerd op **€ 40,- 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 gebruik makend van door de gemeente aangeleverde en 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 wel 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 doordat dergelijke opstallen of delen van bedrijven zelden of nooit separaat verkocht worden. De taxateurs hebben de waarde van de onderstaande opstallen daarom deels 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 de afgelopen jaren niet meer actief. Dat wordt de komende tijd anders, zoals hiervoor reeds is aangegeven. De gemeente oefent thans dus nog - en al geruime tijd - enkel in haar faciliterende rol invloed uit en zal dat in verwerving de komende tijd ook (weer) gaan doen. De taxateurs voorzien en verwachten daardoor evenwel geen verstoring van de markt(werking). Er zijn ook andere partijen in de regio actief op het gebied van aan- en verkoop van grond, alsmede met grondexploitatie en nieuwbouw.

3. Marktinformatie per waardepeildatum 1 januari 2020

Macro

Het Centraal Planbureau (CPB) constateert in de Decemberraming 2019 dat de Nederlandse economische groei terug valt door een afzwakking van de mondiale groei. Na een groei van ten minste 2% per jaar in de voorgaande vier jaar valt de bbp-groei terug naar 1,7% in 2019 en 1,3% in 2020. De werkloosheid bereikt haar laagste punt in 2019, maar blijft in 2020 nog steeds uitzonderlijk laag. Door de krapte op de arbeidsmarkt loopt de contractloonstijging op. De inflatie stijgt in 2020 minder hard. Het overschot op de begroting wordt kleiner door expansief beleid en zwakkere groei, maar de daling wordt gedempt door aanzienlijke onderuitputting. Belangrijkste risico's blijven het Amerikaans handelsbeleid en de Brexit. De stikstofproblematiek kan op termijn voor problemen zorgen.

Woningmarkt - bestaande bouw en nieuwbouw

Het CBS en het Kadaster berichten op 21 februari 2020 dat **bestaande koopwoningen** in januari 2020 zo'n 6,3% duurder waren dan in januari 2019. De prijsstijging is wel lager dan in de voorgaande maand. Na een piek in augustus 2008 daalden de prijzen van koopwoningen en in juni 2013 werd een dieptepunt bereikt. Sindsdien is er sprake van een stijgende trend. In mei 2018 was de prijsindex voor bestaande koopwoningen voor het eerst hoger dan het recordniveau in augustus 2008. In januari 2020 bereikte de index het hoogste niveau ooit. Vergeleken met het dal in juni 2013 lagen de prijzen in januari 2020 ruim 44% hoger. De economen van de Rabobank melden eind 2019 dat zij hun prijsvoorspelling voor 2020 hebben aangepast. De gemiddelde huizenprijs stijgt dit jaar volgens de Rabobank niet met 4,0%, maar met 4,5%. De oorzaak wordt met name gezocht in het oplopende woningtekort en de verder gedaalde hypotheekrentes.

De NVM bericht dat het aantal verkopen in het 4e kwartaal van 2019 een plus laat zien in vergelijking met het jaar ervoor. Er zijn ruim 3% meer woningen verkocht dan in het 4e kwartaal van 2018. De laatste vier kwartalen registreerde de NVM bijna 149.000 transacties van bestaande koopwoningen door NVM-makelaars, hetgeen neerkomt op 216.000 transacties voor de gehele markt. In het 4e kwartaal van 2019 is de transactieprijs van verkochte woningen met 8,0% toegenomen in vergelijking met 2018 tot een gemiddelde prijs van € 326.000,-. Na 3 kwartalen van afvlakking is dat toch weer een extra plus. De vierkantemeterprijs van een gemiddeld verkochte woning is in een jaar tijd met 6,5% gestegen. De looptijd van verkochte woningen bedraagt nu 37 dagen, vergelijkbaar met een jaar geleden. Toen bedroeg de verkooptijd 38 dagen. Er zijn in het 4e kwartaal van 2019 ruim 4% minder woningen te koop gezet dan een jaar eerder in hetzelfde kwartaal. Halverwege het 4e kwartaal van 2019 stonden er bij NVM-makelaars 37.997 woningen in aanbod (totale bestaande koopwoningmarkt 55.000). Dit is een stevige daling van 18% in een jaar tijd. De vraagprijs van de gemiddeld in aanbod staande woning komt in het 4e kwartaal van 2019 uit op € 454.000,-. De vraagprijzen liggen 8,8% hoger dan in 2018. De looptijd van de in aanbod staande koopwoningen is 117 dagen. Meer dan de helft van het te koop staande aanbod staat nog geen kwartaal te koop.

Een potentiële koper kon in het 4^e kwartaal van 2019 uit 2,8 woningen kiezen (= krapte-indicator). De instroomquote bedraagt 116% in het 4^e kwartaal van 2019. De verkoopkans van woningen is licht toegenomen. 74% van de nieuw in aanbod gekomen woningen (in het 3^e kwartaal van 2019) is binnen 90 dagen verkocht.

De NVM bericht dat ondanks een sprint in het vierde kwartaal van 2019 van de **nieuwbouwmarkt**, er in 2019 ongeveer 6 procent minder nieuwbouwwoningen zijn verkocht dan in 2018. Er is ook minder nieuwbouw te koop gezet dan in 2018, namelijk 5 procent. Hoewel de stikstof- en PFAS-problematiek nog nauwelijks tot uiting komt in de aantallen, dreigt door deze milieumaatregelen wel een voorzichtige verschuiving naar meer binnenstedelijke nieuwbouw. Mede door een grotere focus op (kleinere) binnenstedelijke appartementen bleef de prijs voor een gemiddelde nieuwbouwwoning steken op zo'n € 388.000,-. Dat is 10 procent meer dan in dezelfde periode in 2018. In het vierde kwartaal van 2019 zijn 8.700 nieuwbouwwoningen en -kavels via NVM-makelaars verkocht, een stijging van bijna 3% met dezelfde periode vorig jaar. Het aantal is goed vergelijkbaar met de transactieaantallen van het vierde kwartaal van 2016, 2017 en 2018, toen ook 8,5 duizend nieuwbouwwoningen of meer werden verkocht. Desondanks is het hoge aantal transacties opmerkelijk, omdat de verkoop van nieuwbouw in 2019 tot dan toe juist erg tegenviel. De opleving van de verkopen kan niet verhullen dat 2019 een tegenvallend jaar was voor de nieuwbouw. In totaal zijn 29.900 nieuwbouwwoningen en -kavels verkocht, 6% minder dan in 2018 en zelfs 11% minder dan in 2017.

Traditioneel is het vierde kwartaal van een jaar de periode waarin de meeste nieuwbouwprojecten te koop worden gezet. Dat was in 2019 niet anders, maar het nieuwe aanbod nieuwbouwwoningen en -kavels was met 11.300 woningen wel 12% lager dan in dezelfde periode van 2018. Het aantal nieuw aangeboden nieuwbouwwoningen en -kavels voor heel 2019 kwam op 37.600, een daling van 5% met 2018. Makelaars signaleren dat nieuwbouwprojecten worden opgeschoven naar 2020 vanwege stikstofproblematiek en PFAS. De impact van de stikstofmaatregelen verschilt per gemeente. Bij nieuwbouw aan de rand van steden en dorpen ondervinden Natura2000-gebieden meer stikstofhinder dan bij binnenstedelijke inbreiding. Het gevolg is dat nieuwbouw in de kleine dorpen meer vertraging oploopt dan in de grote steden. In de cijfers is de stikstofproblematiek nog nauwelijks zichtbaar, maar een trend dreigt dat het aanbod steeds eenzijdiger gericht is op de binnenstad. Hierdoor zal ook het aanbod appartementen stijgen.

De prijs van de gemiddelde nieuwbouwwoningen kwam in het laatste kwartaal van 2019 op € 388.000,-. Een kwartaal eerder werd er voor de gemiddelde nieuwbouwwoning nog meer dan 390 duizend euro betaald. Woningen zijn niet minder waard geworden, maar er zijn meer goedkopere woningen verkocht. Ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar is er wel sprake van een duidelijke prijsstijging, namelijk 9,8% (de prijsstijging per vierkante meter komt uit op 9,0%). Wel is daarmee de prijsstijging voor het eerst sinds 2016 lager dan 10% op jaarbasis.

Woningmarkt Weert en omstreken

Het aantal transacties in de Regio Weert eo is volgens de NVM in het 4^e kwartaal van 2019 met zo'n 7,2% gestegen ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2018. De transactieprijs is gemiddeld gestegen met 6,6%. De verkooptijd in de regio is met ongeveer 18% toegenomen. De gemiddelde vraagprijs in Weert bedraagt ongeveer € 405.000,- terwijl de gemiddelde vraagprijs in Nederland op ongeveer € 454.000,- lag eind 2019. Al met al kenmerkt de regio Weert eo zich, ondanks de voormelde groei, wel als krimpregio en het gemiddelde in diverse marktparameters blijft duidelijk achter ten opzichte van gemiddeld Nederland.

3.3. 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 bedrijfseconomisch 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 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 relatief goedkoop ten opzichte van het gemiddelde in Nederland.

Zwaktes:

- Door grootschaligheid van het project, 868 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 hebben 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 anticipeerregio's (regio's met geleidelijke bevolkingsdaling) en Zuid zelfs als krimpregio. Dit maakt de markt voor nieuwe woningen in bepaalde mate kwetsbaar.

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 een lagere. Ook een gunstiger 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 verbeterde 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 Hoofdstuk H hiervoor.

De inbrengwaarde als prijs voor ruwe bouwgrond, is door de taxateurs voorts geschat op € 40,- 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, door andere taxateurs dan hemzelf en verder gelegen in het land). Overwogen is het volgende.

In het gebied van Laarveld is recent geen ruwe bouwgrond ge- en verkocht. Wel 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 Hoebenakker, in 2013 oor 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, kenmerken 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 crises tot aan ongeveer 2018. De taxateurs hebben navraag gedaan dienaangaande bij diverse collega's uit de regio en die schetsen allemaal hetzelfde 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, naar de waardepeildatum van 1 januari 2020 toe, constateren de taxateurs voorts, dat de woningmarkt in Nederland en ook de grondmarkt een forse groei hebben doorgemaakt. Dit is ook voor Weert zo geweest, hoewel minder dan voor gemiddeld Nederland. De taxateurs verwijzen dienaangaande naar de onder Paragraaf I.3 opgenomen marktinformatie. Dit beeld wordt ook bevestigd in het marktonderzoek dat namens de gemeente is uitgevoerd door Stec Groep d.d. 25 september 2019. Stec Groep adviseert de gemeente in haar rapport op de maximaal ingeschatte randen van de bandbreedten voor de marktwaarden per medio 2019 te gaan zitten voor wat betreft de uitgifteprijzen van bouwgrond voor Laarveld, fase 3 en 4. De taxateurs twijfelen er dan ook 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 twee jaar onder druk is komen te staan, dit zelfs ondanks de stikstof- en pFAS problematiek waarmee bouwende en ontwikkelende Nederland vanaf de tweede helft van 2019 heeft te kampen.

Voorts, de taxateurs hebben van de gemeente het concept van de exploitatieopzet van de 2^e 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 ruim € 38,- 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 € 40,- per vierkante meter neigt te lopen, bevestigt de taxateurs ook in hun raming dat een complexwaarde voor het plan Laarveld per 1 januari 2020 zo ongeveer € 40,- 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 “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 “Bocage” te Echt, gemeente Echt-Susteren** ziet op een nieuw te bouwen woonwijk in Echt. Het bestemmingsplan en exploitatieplan zijn vastgesteld en de aangehouden waardepeildatum is 16 juni 2016. De complexprijs/ruwe bouwgrond is geraamd op geschat op € 30,- per vierkante meter (bron: het taxatierapport van Gloudemans van 5 juli 2016 als onderdeel van het exploitatieplan “Bocage 1^e herziening”).

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”).

Een deskundigen-rapport van 3 november 2014 aangaande onteigening van de percelen Oosterhout (N-Br.) U 828 en 829, plaatselijk bekend als Herweg 17 te Oosterhout N-Br (Requestnummer 13-249, rolnummer 14-51), een en ander in het kader van het **woningbouwplan de Contreie in Oosterhout**. Het betreft plan circa 800 nieuwe woningen. De waarde als ruwe bouwgrond is door de rechtbankdeskundigen bepaald op € 45,- per vierkante meter. In het taxatierapport “Herziening Inbrengwaarden de Contreie te Oosterhout” van Van Heijst & partners, opgesteld op 23 oktober 2012 word de waarde van ruwe bouwgrond binnen het complex bedoeld voor woningen nog bepaald op € 55,- per vierkante meter, een en ander gebaseerd op diverse transacties uit de periode tot (en met) 2012. In een taxatierapport van 28 september 2016 (De Bont ABS, opgesteld door ondergetekende), wordt de inbrengwaarde als ruwe bouwgrond voorts geschat op € 50,- per vierkante meter per waardepeildatum 18 augustus 2016.

In het project **“Sweensstraat-West” te Kaatsheuvel**, gemeente Loon op Zand, wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd. Het betreft circa 450 nieuwe woningen en de wijk biedt een hoogwaardige leefomgeving doorweven met groen- en watervoorzieningen. Er wordt in 2 fasen gebouwd in de periode vanaf 2015 tot 2025. Het bestemmingsplan voor Fase 1 is (tijdens de hierna genoemde waardebepaling in concept-fase. De inbrengwaarde voor het exploitatieplan (waardepeildatum 9 maart 2015) aan complexprijs/ruwe bouwgrond is geschat op € 20,- per vierkante meter (bron: het exploitatieplan en het taxatierapport door R/W Grondzaken van 9 maart 2015, opgesteld door ondergetekende). Opgemerkt wordt dat deze waarde is gebaseerd op enkel en alleen de gunstige ligging van de gronden voor toekomstige woningbouw en het voornemen daartoe, maar expliciet geëlimineerd daarbij de plannen, planning en het bestemmingsplan dat voor de betreffende woningbouw in procedure is gebracht (toepassing van artikel 40, lid c van de onteigeningswet (eliminatie) op het nieuwe bestemmingsplan).

De gemeente **Waalwijk** heeft met het **Plan Landgoed Driessen**, tussen de noordkant van de kern Sprang-Capelle en het Halve Zolenfietspad, in ongeveer 2.700 nieuwe woningen voorzien. Het landgoed Driessen is een deelontwikkeling van het exploitatiegebied Driessen. Het gaat om een bruto plangebied van 127 ha, waarvan 44 ha uitgeefbaar voor woningen. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 14 juni 2013. Gloudemans beredeneert in het taxatierapport inbrengwaarde (ex art. 6.13 Wro) dat een complexwaarde voor ruwe bouwgrond (per peildatum juli 2012) van € 30,- per vierkante meter aannemelijk is.

In het **woningbouwproject “Hoef en Haag” te Vianen** is bij deskundigenbericht, peildatum 22-4-2015, in een onteigeningsprocedure een complexprijs geschat op € 25,- per vierkante meter. Hoef en Haag in Vianen wordt een nieuw duurzaam woongebied dat in fases uitgroeit tot een eigentijds dorp (circa 1.800 woningen, te bouwen in een periode tot over ongeveer 20 jaar) met een breed aanbod aan woningen en voorzieningen. Het aanbod wordt afgestemd op de wensen van de toekomstige bewoners. De stedenbouwkundige opzet van Hoef en Haag is geïnspireerd op de lintbebouwing en het dorpse karakter van vestingstadjes langs de Lek. In een taxatierapport van 2 november 2018 (Steenhuijs Grondzaken, opgesteld door ondergetekende), wordt de inbrengwaarde als ruwe bouwgrond voorts geschat op € 40,- per vierkante meter per waardepeildatum 1 januari 2018.

De gemeenten **Muiden en Weesp** hebben met het plan **Bloemendalerpolder** in ongeveer 2.750 nieuwe woningen voorzien. Het gaat om een bruto plangebied van circa 292 ha, waarvan ongeveer 28% uitgeefbaar is voor woningen. Gloudemans beredeneert in het taxatierapport een inbrengwaarde (als complexwaarde voor ruwe bouwgrond) per waardepeildatum van 4 maart 2016 van gemiddeld € 35,- per vierkante meter. Het nieuwe bestemmingsplan was toen als ontwerp ter visie gelegd.

De taxateurs menen op basis van het vorenstaande, **resumerend** dan dat een complexwaarde van € 40,- per waardepeildatum van 1 januari 2020 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 taxateur heeft de in het exploitatieplan opgenomen exploitatiebegroting nog getoetst aan de haalbaarheid ervan bij het aanhouden van een inbrengwaarde van € 40,- per vierkante meter als complexwaarde en met daarbij 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 1 aan dit taxatierapport gehechte Waarderingsoverzicht. Het kan immers zo zijn dat met de totale hoogte van de inbrengwaarden in casu een 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 conceptversie van 18 maart 2020. Daarin hebben de taxateurs een tekort (netto contante waarde op 1 januari 2020) geconstateerd van ongeveer 1,1 miljoen euro. De vraag is dan aan de orde of dit tekort een neerwaartse bijstelling noodzakelijk maakt voor de door de taxateurs geraamde inbrengwaarde, aangezien de vraag bij een dergelijk nadelig 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 inbrengwaarden moet verwerven. De taxateurs overwegen dienaangaande als volgt.

Allereerst moet worden geconstateerd dat het negatieve 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 evenwel 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 deficit van ongeveer 1,1 miljoen euro verhoudingsgewijs ten opzichte van bijvoorbeeld de totale opbrengsten van het plan met ongeveer 75 miljoen euro (totaal reële opbrengsten) behoorlijk beperkt is, te weten ongeveer 1,5%.

Het vorenstaande maakt naar de mening van de taxateurs dat een negatief 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 gerede 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, ingeval van een deficit in de grondexploitatie, dat in de exploitatie van het gehele project en daarmee dus ook de opstalexploitatie ervan, er nog steeds een positief saldo resulteert, althans wordt berekend en geschat door een marktpartij en dat kan reden zijn toch de geraamde verwervingsprijs te betalen terwijl het plan als geheel rendabel blijft en tot uitvoer wordt gebracht. 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 het deficit in de gemeentelijke grondexploitatiebegroting thans, ook zal betekenen dat een redelijk handelend en denken grondeigenaar, -koper of -ontwikkelaar minder dan € 40,- per vierkante meter zal 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 deficit 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, uitgifteprijs, 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 januari 2020 van € 40,- 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 recentelijk 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/Gennepe)) 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 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 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 € 40,- 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 € 40,- 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 1 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 20 maart 2020.



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

Bijlage:

1. Waarderingsoverzicht

Waardering gronden binnen het exploitatieplangebied										Opstalnr.	adres opstal	Waarde opstallen met grond (Bro 6.2.3.2.b)	Waarde ruwe bouwgrond (Bro 6.2.3.3.a)	Vrijmaken persoonlijke rechten C5 (Bro 6.2.3.3.c)	bijkomende schadeloostelling	sloop (Bro 6.2.3.4.d)	Inbrengwaarde totaal	
Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Oppervlakte geheel kadastraal perceel	Oppervlakte perceel volledig gelegen binnen EP-gebied	Kadastraal perceel volledig gelegen binnen EP-gebied?	Te gebruiken oppervlak per kadastraal perceel	Totaal te gebruiken oppervlak per eigendom											
2	REGGIFBER FINANCE HOLDING COMPANY 2 B.V.	WEE01W 00831G0000	35	35	Ja	35	35				€	-	€	-	€	-	€	1.400
5	AM BV	WEE01W 00786G0000	8.783	8.783	Ja	8.787	8.787				€	-	€	-	€	-	€	350.280
6	BROODS, dhr. L.P.J., ZANDEN, mevr. A.M.T. VAN DER	WEE01W 00421G0000	2.845	1.324	Nee	1.324	1.324				€	-	€	-	€	-	€	52.960
7	KIMMENADE, mevr. S. VAN RAS, dhr. G.C.J.	WEE01W 00110G0000	2.223	1.087	Nee	1.087	1.087				€	-	€	-	€	-	€	19.480
8	DRIESSEN, dhr. H.A.C. DRIESSEN, dhr. P.H.A.	WEE01W 00107G0000	94.175	94.175	Ja	94.175	94.175		6	Gertrudisstraat 20 en 26 Driessen	€	450.000	€	3.669.400	€	-	€	331.178
9	KLUSKENS, mevr. M.A.H.M.	WEE01W 00015G0000	4.674	4.677	Ja	4.674	4.674				€	-	€	-	€	-	€	186.960
9	KLUSKENS, mevr. M.A.H.M.	WEE01W 00016G0000	5.120	5.121	Ja	5.120	5.120				€	-	€	-	€	-	€	204.800
10	MOONEN, dhr. J.A.M.	WEE01W 00014G0000	3.845	3.842	Ja	3.845	3.845				€	-	€	-	€	-	€	153.800
11	MVJ ONTWIKKELINGEN B.V.	WEE01W 00013G0000	4.455	4.453	Ja	4.455	4.455				€	-	€	-	€	-	€	178.200
12	SCHUURS, mevr. C.P.G.C.	WEE01W 00011G0000	6.903	6.907	Ja	6.903	6.903				€	-	€	-	€	-	€	276.120
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01C 00208G0000	1.280	290	Nee	290	290				€	-	€	-	€	-	€	11.200
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01C 00209G0000	3.750	3.725	Ja	3.750	3.750				€	-	€	-	€	-	€	150.000
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01C 02424G0000	40.390	4.921	Nee	4.921	4.921				€	-	€	-	€	-	€	196.840
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01C 02895G0000	23.877	3.860	Nee	3.860	3.860				€	-	€	-	€	-	€	154.400
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01C 03018G0000	12.279	4.617	Nee	4.617	4.617				€	-	€	-	€	-	€	184.680
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01C 03037G0000	36	37	Ja	36	36				€	-	€	-	€	-	€	1.440
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00020G0000	1.478	1.478	Ja	1.478	1.478				€	-	€	-	€	-	€	69.120
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00114G0000	2.185	2.185	Ja	2.185	2.185		7	Gertrudisstraat 10 Mepro	€	-	€	-	€	-	€	87.360
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00115G0000	2.357	2.358	Ja	2.357	2.357				€	-	€	-	€	-	€	94.280
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00351G0000	17.210	17.223	Ja	17.210	17.210				€	-	€	-	€	-	€	688.400
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00512G0000	462	463	Ja	462	462				€	-	€	-	€	-	€	18.480
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00522G0000	1.089	1.089	Ja	1.089	1.089		11	Rietstraat 8	€	77.870	€	22.795	€	-	€	147.839
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00547G0000	13.140	2.733	Nee	2.733	2.733				€	-	€	-	€	-	€	109.280
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00583G0000	82	82	Ja	82	82				€	-	€	-	€	-	€	3.280
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00607G0000	155	155	Ja	155	155				€	-	€	-	€	-	€	6.200
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00662G0000	32.560	32.560	Ja	32.560	32.560		8	Gertrudisstraat 4 Beelen	€	7.500	€	1.297.000	€	-	€	5.500
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00014G0000	37	37	Ja	37	37				€	-	€	-	€	-	€	1.480
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00944G0000	37	37	Ja	37	37				€	-	€	-	€	-	€	1.480
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00961G0000	1	1	Ja	1	1				€	-	€	-	€	-	€	40
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00962G0000	571	566	Ja	571	571				€	-	€	-	€	-	€	22.840
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00967G0000	276	275	Ja	276	276				€	-	€	-	€	-	€	11.040
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00979G0000	204	204	Ja	204	204				€	-	€	-	€	-	€	8.160
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 01086G0000	1.146	1.146	Ja	1.146	1.146		11	Rietstraat 8	€	81.945	€	8.160	€	-	€	150.577
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 01085G0000	34	34	Ja	34	34				€	-	€	-	€	-	€	1.360
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 01086G0000	106.023	75.363	Nee	75.363	75.363				€	-	€	-	€	-	€	3.014.520
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 01086G0000	5.394	5.394	Nee	5.394	5.394		3	Hushouweg 90 Franssen	€	-	€	-	€	-	€	215.760
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 01086G0000	132	132	Nee	132	132		9	Rietstraat 2	€	48.644	€	6.616	€	-	€	1.958
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 01086G0000	1	1	Nee	1	1		10	Maassenweg 11 Woning	€	-	€	-	€	-	€	105
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01W 01086G0000	25.122	25.122	Nee	25.122	25.122		11	Rietstraat 6	€	1.795.363	€	525.850	€	-	€	3.410.485
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01Z 00187G0000	4.075	4.074	Ja	4.075	4.075				€	-	€	-	€	-	€	163.000
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01Z 00605G0000	14	14	Ja	14	14				€	-	€	-	€	-	€	560
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01Z 00606G0000	4	4	Ja	4	4				€	-	€	-	€	-	€	160
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01Z 00659G0000	38	38	Ja	38	38				€	-	€	-	€	-	€	1.520
13.1	GEMEENTE WEERT	WEE01Z 00660G0000	7.360	7.317	Nee	7.317	7.317				€	-	€	-	€	-	€	292.680
13.2	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00015G0000	7.106	7.106	Ja	7.106	7.106		5	Rijnbaan Noord Jacobs	€	-	€	-	€	-	€	294.330
13.3	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00821G0000	1.874	1.880	Ja	1.874	1.874				€	-	€	-	€	-	€	74.960
13.4	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00010G0000	9.645	9.649	Ja	9.645	9.645				€	-	€	-	€	-	€	385.800
13.4	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00083G0000	111	111	Ja	111	111				€	-	€	-	€	-	€	4.440
13.4	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00086G0000	2.977	43	Nee	43	43				€	-	€	-	€	-	€	1.720
13.4	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00087G0000	10.523	10.520	Ja	10.523	10.523				€	-	€	-	€	-	€	420.920
13.4	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00088G0000	1.453	1.453	Ja	1.453	1.453				€	-	€	-	€	-	€	58.120
13.4	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00089G0000	1.721	1.721	Ja	1.721	1.721				€	-	€	-	€	-	€	68.840
13.4	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00091G0000	3.255	3.255	Ja	3.255	3.255				€	-	€	-	€	-	€	130.200
13.4	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00092G0000	11.449	11.449	Ja	11.449	11.449				€	-	€	-	€	-	€	457.960
13.4	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00389G0000	10.703	4.932	Nee	4.932	4.932				€	-	€	-	€	-	€	197.280
13.4	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00407G0000	3.116	3.114	Ja	3.116	3.116				€	-	€	-	€	-	€	124.640
13.4	GEMEENTE WEERT	WEE01W 00408G0000	39.010	39.010	Ja	39.010	39.010											

111	HOUBEN, dr. P.W.M.-PETERS, mev. H.M.J.	WEE01W 0058700000	671	671	Ja	671	671	€	-	€	26.840	€	-	€	-	€	26.840
112	BRUIJN, mev. A. DE- CARDINAAL, dr. J.M.	WEE01W 0058800000	598	598	Ja	598	598	€	-	€	23.920	€	-	€	-	€	23.920
113	CLEMENT, dr. R.J.H.-SEEVENS, mev. D.	WEE01W 0058900000	572	572	Ja	572	572	€	-	€	22.880	€	-	€	-	€	22.880
114	CLEMENT, dr. R.J.H.-SEEVENS, mev. D.	WEE01W 0059000000	8	8	Ja	8	8	€	-	€	230	€	-	€	-	€	230
115	BELEN, dr. M.G.-VERHEGGEN, mev. C.H.T.	WEE01W 0059200000	609	609	Ja	609	609	€	-	€	24.360	€	-	€	-	€	24.360
116	JONG, mev. D. DE-KOUFFELD, dr. M.	WEE01W 0059300000	745	745	Ja	745	745	€	-	€	29.800	€	-	€	-	€	29.800
117	RABO, mev. D.D.S.-PAAR, dr. L.P.C.	WEE01W 0059400000	617	617	Ja	617	617	€	-	€	24.680	€	-	€	-	€	24.680
118	HENDRIKS, dr. W.R.M.-RAMAKERS, mev. C.J.N.	WEE01W 0059400000	2	2	Ja	2	2	€	-	€	80	€	-	€	-	€	80
119	HENDRIKS, dr. W.R.M.-RAMAKERS, mev. C.J.N.	WEE01W 0059500000	812	812	Ja	812	814	€	-	€	32.480	€	-	€	-	€	32.480
120	DREISSEN, dr. M.-INDEMAN, mev. M.H.G.	WEE01W 0059600000	956	956	Ja	956	956	10 </td <td>Maatschappij 11 Woning</td> <td>€</td> <td>82.051</td> <td>€</td> <td>-</td> <td>€</td> <td>8.258</td> <td>€</td> <td>82.051</td>	Maatschappij 11 Woning	€	82.051	€	-	€	8.258	€	82.051
121	DREISSEN, dr. M.-INDEMAN, mev. M.H.G.	WEE01W 0059600000	428	428	Ja	428	428	€	-	€	17.120	€	-	€	-	€	17.120
122	BRANKAERT, dr. J.A.-CASTERMANS, mev. M.A.F.L.	WEE01W 0059800000	96	96	Ja	96	96	€	-	€	3.840	€	-	€	-	€	3.840
123	BRANKAERT, dr. J.A.-CASTERMANS, mev. M.A.F.L.	WEE01W 0059800000	638	638	Ja	638	638	€	-	€	26.400	€	-	€	-	€	26.400
124	DERCKX, dr. T.W.-DUSTERS, mev. M.J.A.	WEE01W 0061000000	545	545	Ja	545	545	€	-	€	21.800	€	-	€	-	€	21.800
125	CURVERS, dr. J.J.H.-KIMMENADE, mev. P.P.M. VAN	WEE01W 0061800000	555	552	Ja	555	555	€	-	€	22.200	€	-	€	-	€	22.200
126	BONGERS, mev. E.M.-MACKUS, dr. P.A.M.	WEE01W 0063000000	610	605	Ja	610	610	€	-	€	24.400	€	-	€	-	€	24.400
127	BONGERS, dr. H.A.	WEE01C 0289000000	744	744	Ja	744	744	€	-	€	29.760	€	-	€	-	€	29.760
128	BREE, dr. C.W. VAN	WEE01C 0289900000	840	843	Ja	840	840	2	Maatschappij 11 Schuur	€	33.600	€	-	€	15.321	€	48.921
129	SMEETS, dr. L.-SPEE, mev. L.	WEE01W 0071600000	970	972	Ja	970	970	10	Maatschappij 11 Woning	€	153.735	€	-	€	15.165	€	168.903
130	ARTS, mev. I.E.J.-ELK, dr. R.A.B. VAN	WEE01W 0071600000	940	944	Ja	940	944	10	Maatschappij 11 Woning	€	143.580	€	-	€	14.446	€	158.026
131	ARTS, mev. I.E.J.-ELK, dr. R.A.B. VAN	WEE01W 0071600000	15	15	Ja	15	15	€	-	€	600	€	-	€	-	€	600
132	CUYPERS, mev. L.M.-KWASSEN, dr. R.C.P.	WEE01W 0075600000	292	292	Ja	292	292	€	-	€	11.680	€	-	€	-	€	11.680
133	BEUTJES, dr. E.C.-CROMMENTUJN, mev. Y.M.H.	WEE01W 0075400000	291	291	Ja	291	291	€	-	€	11.640	€	-	€	-	€	11.640
134	HEUDE, mev. N. VAN DER-KOPPEN, dr. M.P.M.	WEE01W 0075300000	288	288	Ja	288	288	€	-	€	11.520	€	-	€	-	€	11.520
135	LEURS, mev. K.B.E.	WEE01W 0075200000	307	307	Ja	307	307	€	-	€	12.280	€	-	€	-	€	12.280
136	STICHTING WONEN LIMBURG	WEE01Z 0080000000	13.195	13.213	Ja	13.195	13.195	€	-	€	527.800	€	-	€	-	€	527.800
137	GROES, mev. C.H.J. VAN DE-STULTJENS, mev. S.M.	WEE01W 0081000000	1.272	1.272	Ja	1.272	1.272	11	Rieterstraat 8	€	90.955	€	-	€	172.683	€	263.638
138	VOEL, dr. L.W.	WEE01W 0081400000	594	594	Ja	594	594	11	Rieterstraat 8	€	42.474	€	-	€	80.640	€	123.114
139	BERGH, dr. R.A.W.-LEIROP, mev. M.J.M. VAN	WEE01W 0081400000	617	617	Ja	617	617	11	Rieterstraat 8	€	19.531	€	-	€	37.149	€	56.680
140	OCHOLOO, mev. I.J.-OCHOLOO, dr. M.A.	WEE01W 0081900000	256	256	Ja	256	256	11	Rieterstraat 8	€	18.234	€	-	€	34.618	€	52.852
141	KAMR, dr. R.C.L. VAN DE-PEETERS, mev. L.H.M.	WEE01W 0081900000	236	236	Ja	236	236	11	Rieterstraat 8	€	16.875	€	-	€	32.039	€	48.914
142	BRUNENBERG, mev. S.G.J.-GROOT, dr. J.C. DE	WEE01W 0081900000	241	241	Ja	241	241	11	Rieterstraat 8	€	17.735	€	-	€	32.039	€	50.774
143	NOACH, mev. M.E.-SMEETS, dr. M.G.	WEE01W 0081900000	247	247	Ja	247	247	11	Rieterstraat 8	€	17.662	€	-	€	33.532	€	51.194
144	MAJORE, dr. M.	WEE01W 0081900000	250	250	Ja	250	250	11	Rieterstraat 8	€	17.876	€	-	€	33.939	€	51.815
145	ADAMERBOSCH, mev. E.A.M.-VERBEETEN, dr. G.T.L.M.	WEE01W 0081900000	252	252	Ja	252	252	11	Rieterstraat 8	€	19.091	€	-	€	34.241	€	53.332
146	ACHT, mev. N.M.M.-HERSCHAP, dr. J.P.H.K.	WEE01W 0081900000	392	391	Ja	392	392	11	Rieterstraat 8	€	29.093	€	-	€	53.211	€	82.304
147	MOLINAR, mev. N.	WEE01W 0081900000	195	195	Ja	195	195	11	Rieterstraat 8	€	13.944	€	-	€	26.471	€	40.415
148	LINSKENS, dr. L.A.M.	WEE01W 0081900000	115	114	Ja	115	115	11	Rieterstraat 8	€	8.223	€	-	€	15.612	€	23.835
149	ARENDONK, mev. B. VAN LUUKK, dr. M.L.C.	WEE01W 0081900000	364	364	Ja	364	364	11	Rieterstraat 8	€	26.029	€	-	€	49.416	€	75.445
150	BRINK, dr. R. VAN DEN	WEE01W 0081900000	273	273	Ja	273	273	11	Rieterstraat 8	€	19.521	€	-	€	37.149	€	56.680
151	KOPPEN, mev. C.L.G.	WEE01W 0081900000	281	281	Ja	281	281	11	Rieterstraat 8	€	20.093	€	-	€	38.148	€	58.241
152	BOVENDEBOUT, dr. J.W.G.	WEE01W 0081900000	281	281	Ja	281	281	11	Rieterstraat 8	€	20.093	€	-	€	38.148	€	58.241
153	MEIJZICH, dr. B.	WEE01W 0081900000	281	281	Ja	281	281	11	Rieterstraat 8	€	20.093	€	-	€	38.148	€	58.241
154	KEULEN, dr. R.W.M.-TEEUWEN, mev. E.	WEE01W 0081900000	258	258	Ja	258	258	11	Rieterstraat 8	€	19.448	€	-	€	35.025	€	54.473
155	KEULEN, dr. R.W.M.-TEEUWEN, mev. E.	WEE01W 0081900000	60	59	Ja	60	59	11	Rieterstraat 8	€	4.290	€	-	€	8.145	€	12.435
156	STOKBROEK, mev. A.C.-VERBEEK, dr. P.A.	WEE01W 0081900000	214	214	Ja	214	214	11	Rieterstraat 8	€	15.302	€	-	€	29.052	€	44.354
157	BAKES, mev. M.A.-RUITEN, dr. E.H.E.J.	WEE01W 0081900000	600	600	Ja	600	600	11	Rieterstraat 8	€	58.635	€	-	€	111.321	€	170.956
158	BAKES, mev. M.A.-RUITEN, dr. E.H.E.J.	WEE01W 0081900000	46	45	Ja	46	45	11	Rieterstraat 8	€	3.289	€	-	€	6.245	€	9.534
159	PLOMP, dr. A.T.-VERSTAPPEN, mev. A.C.J.	WEE01W 0081900000	785	785	Ja	785	785	11	Rieterstraat 8	€	56.132	€	-	€	106.569	€	162.701
160	BRINK, mev. D. VAN DEN-DOOREN, dr. L.M.A. VAN	WEE01W 0081900000	819	819	Ja	819	819	11	Rieterstraat 8	€	58.953	€	-	€	111.155	€	170.108
161	HEUVEL, mev. S.M.M.P. VAN DEN-TULLEMAN, dr. J.M.	WEE01W 0081900000	718	718	Ja	718	718	11	Rieterstraat 8	€	51.341	€	-	€	97.473	€	148.814
162	JANSSEN, mev. E.M.-MACKUS, dr. P.A.M.	WEE01W 0081900000	541	541	Ja	541	541	11	Rieterstraat 8	€	39.895	€	-	€	73.444	€	113.339
163	BERG, mev. M.L. VAN DEN-VEESHOUWERS, dr. R.A.J.	WEE01W 0081900000	3	3	Ja	3	3	9	Rieterstraat 2	€	576.356	€	-	€	78.384	€	654.740
164	BERG, mev. M.L. VAN DEN-VEESHOUWERS, dr. R.A.J.	WEE01W 0081900000	1.561	1.564	Ja	1.564	1.564	€	-	€	8.880	€	-	€	1.208	€	10.088
165	BAKKER, dr. M.C.M. DE-HENDRIKS, mev. S.L.E.	WEE01W 0081900000	1.012	97	Ja	1.012	1.012	11	Rieterstraat 8	€	72.384	€	-	€	137.398	€	210.782
166	MOONEN, dr. J.B.M.	WEE01Z 0085600000	279	279	Ja	279	279	€	-	€	11.160	€	-	€	-	€	11.160
167	SCHIFFERS, mev. M.J.M.-VEUGEN, dr. L.	WEE01Z 0085600000	780	780	Ja	780	780	€	-	€	31.200	€	-	€	-	€	31.200
168	BOUWONTWIKKELING ZUID PROJECTEN III B.V.-MEULEN GRONDPARTICIPATIES B.V.	WEE01W 0102000000	1.727	1.727	Ja	1.727	1.727	€	-	€	11.560	€	-	€	-	€	11.560
169	GRAFE, dr. B.L.M. DE-PALMER, mev. N.E.	WEE01W 0081900000	481	481	Ja	481	481	€	-	€	19.240	€	-	€	-	€	19.240
170	GERITS, dr. L.A.A.-JODSTEN, mev. S.T.P.	WEE01W 0081900000	433	433	Ja	433	433	€	-	€	17.440	€	-	€	-	€	17.440
171	VERSCHUJEN, mev. A.H.M.	WEE01W 0081900000	436	436	Ja	436	436	€	-	€	19.760	€	-	€	-	€	19.760
172	PLOMP, mev. K.L.-TIMMERMAN, dr. R.J.M.	WEE01W 0081900000	494	494	Ja	494	494	€	-	€	22.600	€	-	€	-	€	22.600
173	ROKKE, dr. J.-LINSKENS, mev. N.S.J.	WEE01W 0081900000	566	566	Ja	566	566	€	-	€	25.240	€	-	€	-	€	25.240
174	HEU, dr. T.J.P. OP-ROUW, mev. A. DE	WEE01W 0081900000	631	631	Ja	631	631	€	-	€	18.440	€	-	€	-	€	18.440
175	GOOREN, dr. P.H.T.-VISSCHERS, mev. K.J.C.	WEE01W 0081900000	461	461	Ja	461	461	€	-	€	16.080	€	-	€	-	€	16.080
176	LINDERS, mev. E.G.M.-SALMANS, dr. E.H.J.A.	WEE01W 0081900000	392	392	Ja	392	392	€	-	€	13.440	€	-	€	-	€	13.440
177	CASTERMANS, dr. R.H.T.-SCHREURS, mev. H.E.A.	WEE01W 0081900000	402	402	Ja	402	402	€	-	€	10.080	€	-	€	-	€	10.080
178	BAVEL, dr. E.P. VAN, JANSSEN, mev. M.T.H.F.	WEE01W 0081900000	336	336	Ja	336	336	€	-	€	13.440	€	-	€	-	€	13.440
179	HESEN, mev. J.R.M.-VERHEGGEN, dr. J.	WEE01W 0081900000	364	364	Ja	364	364	€	-	€	10.080	€	-	€	-	€	10.080
180	BRANKAERT, mev. F.A.-CANN, dr. J. VAN	WEE01W 0081900000	252	252	Ja	252	252	€	-	€	10.080	€	-	€	-	€	10.080
181	JASPERS, dr. E. VERSLUIS, mev. N.H.W.	WEE01W 0081900000	222	222	Ja	222	222	€	-	€	8.880	€	-	€	-	€	8.880
182	KLUK, dr. M.G.T. VAN WIT, mev. H.A.F.E. DE	WEE01W 0081900000	217	217	Ja	217	217	€	-	€	8.760	€	-	€	-	€	8.760
183	SAANEN, dr. D.N.J.-WOLTER, mev. J.T.G.	WEE01W 0081900000	219	219	Ja	219	219	€	-	€	9.000	€	-	€	-	€	9.000
184	GREEMERS, mev. E.W.B.	WEE01W 0081900000	225	225	Ja	225	225	€	-	€	9.440	€	-	€	-	€	9.440
185	BROEK, dr. A.H.J. VAN DEN-COENEN, mev. V.C.	WEE01W 0081900000	236	236	Ja	236	236	€	-	€	10.920	€	-	€	-</		

280	PLAT, mevr. M. SMOLENAERS, dhr. R.	WEE01W 0102300000	262	2	Ja	2	2
280	PLAT, mevr. M. SMOLENAERS, dhr. R.	WEE01W 0102300000	260	260	Ja	260	260
281	BOOTS, mevr. N.P. JANSSEN, dhr. M.M.J.W.	WEE01W 0102100000	257	257	Ja	257	257
282	AA, mevr. J.M. VAN DER AARTS, dhr. S.	WEE01W 0102400000	257	257	Ja	257	257
283	HERMANS, dhr. R.T.J. HEUVELMANS, mevr. V.	WEE01W 0102200000	263	263	Ja	263	263
284	DAS, mevr. (M.J.) VRIES, dhr. F.J.M.	WEE01W 0102600000	367	368	Ja	367	367
285	REINDEN, dhr. F.M.C.M. VAN, BEIJUM, mevr. J.M.G. VAN	WEE01W 0102700000	246	246	Ja	246	246
286	HENDRIX, mevr. A.W.A. LENT, dhr. R.H.F. VAN	WEE01W 0102900000	203	204	Ja	203	203
287	BITOLKOSKI, dhr. M. BOES, dhr. T. RADIX, mevr. E.J.A.M. HAEX, dhr. R.	WEE01W 0102100000	65	65	Ja	65	65
288	CLUIPERS, dhr. T.	WEE01W 0104600000	205	205	Ja	205	205
289	KWASPEN, mevr. N.P.M.	WEE01W 0104700000	212	212	Ja	212	212
290	BRAAK, dhr. M.C.J. VAN DEN, MOK, mevr. W.L.	WEE01Z 0060400000	4	4	Ja	4	4
290	BRAAK, dhr. M.C.J. VAN DEN, MOK, mevr. W.L.	WEE01Z 0060700000	567	567	Ja	567	567
291.1	ENEKIS NETBEHEER B.V.	WEE01C 0209600000	33	33	Ja	33	33
291.2	ENEKIS NETBEHEER B.V.	WEE01W 0068400000	33	33	Ja	33	33
292.1	WATERSCHAP LIMBURG	WEE01W 0002600000	105	105	Ja	105	105
292.2	WATERSCHAP LIMBURG	WEE01W 0003300000	786	786	Ja	786	786
292.3	WATERSCHAP LIMBURG	WEE01W 0003600000	592	590	Ja	592	592
292.4	WATERSCHAP LIMBURG	WEE01W 0009700000	852	852	Ja	852	852
293	MOONEN, dhr. M.J.E. MOONEN, dhr. A.H.M. MOONEN, mevr. K.H.M. MOONEN, dhr. H.H.A. MOONEN, mevr. A.M.H.	WEE01W 0043600000	6.309	6.313	Ja	6.309	6.309
294	SUBEN, dhr. J. TULLEMANS, mevr. B.M.E. STOKBROEKS, mevr. A.C. VERBEEK, dhr. P.A.	WEE01W 0063300000	49	49	Ja	49	49
295	VERSTAPPEN, dhr. P.J.J.C.	WEE01C 0020600000	487	489	Ja	487	487
296	SENSEN, mevr. K.C.F. WILBERS, dhr. R.W.J.	WEE01Z 0057100000	284	284	Ja	284	284
297	BOOM, dhr. S.G.J. VAN DEN, VERKENNIS, mevr. N.M.P.	WEE01Z 0058500000	329	329	Ja	329	329
298	BROODS, dhr. R.J.P. HUGEVORST, mevr. B.	WEE01Z 0058100000	704	704	Ja	704	704
299	HOUBEN, mevr. A.J.M.	WEE01Z 0059500000	315	315	Ja	315	315
300	OUDEHAND, dhr. L.B. RENSWOUW, mevr. C.C.M. VAN	WEE01W 0060100000	373	372	Ja	373	373
301	BOERS, mevr. A. KNEPKENS, dhr. R.P.M.	WEE01W 0075100000	324	324	Ja	324	324
301	BOERS, mevr. A. KNEPKENS, dhr. R.P.M.	WEE01W 0084300000	4	4	Ja	4	328
302	WILLEKENS, dhr. S.	WEE01W 0075000000	288	290	Ja	288	288
302	WILLEKENS, dhr. S.	WEE01W 0085100000	58	58	Ja	58	346
303	GHUSEN, dhr. T. GRAEF, mevr. M.A.A. DE	WEE01W 0074600000	286	287	Ja	286	286
303	GHUSEN, dhr. T. GRAEF, mevr. M.A.A. DE	WEE01W 0074700000	3	3	Ja	3	3
303	GHUSEN, dhr. T. GRAEF, mevr. M.A.A. DE	WEE01W 0084000000	58	58	Ja	58	347
304	BRINKMANS, mevr. K.M.T. HOEVEN, dhr. K. VAN	WEE01W 0072500000	275	275	Ja	275	275
304	BRINKMANS, mevr. K.M.T. HOEVEN, dhr. K. VAN	WEE01W 0096500000	66	66	Ja	66	341
305	JANSSEN, dhr. T. MOONEN, mevr. E.	WEE01W 0072600000	241	241	Ja	241	241
306	HUNNEKENS, dhr. J. SCHAEKEN, mevr. C.T.J.	WEE01W 0073400000	225	225	Ja	225	225
306	HUNNEKENS, dhr. J. SCHAEKEN, mevr. C.T.J.	WEE01W 0085000000	38	38	Ja	38	263
307	MENNEN, mevr. K.C.J. PUTS, dhr. L.C.G.A.	WEE01W 0074000000	48	48	Ja	48	48
307	MENNEN, mevr. K.C.J. PUTS, dhr. L.C.G.A.	WEE01W 0074100000	61	61	Ja	61	109
308	DRIESSEN, C.M.W. MENNEN, K.C.J. PUTS, L.C.G.A.; VERSTAPPEN, W.J.G. VISSER, R. VLEESHOUWERS, J.G.	WEE01W 0073700000	14	14	Ja	14	14
309	KOPPEN, mevr. L. WALLE, dhr. K.D.	WEE01W 0073600000	248	248	Ja	248	248
309	KOPPEN, mevr. L. WALLE, dhr. K.D.	WEE01W 0084600000	55	55	Ja	55	358
309	KOPPEN, mevr. L. WALLE, dhr. K.D.	WEE01W 0084600000	55	25	Ja	55	358
310	HEUGTEN, mevr. E.H.M. VAN, HEUVEL, dhr. M. VAN DEN	WEE01W 0071200000	24	24	Ja	24	24
310	HEUGTEN, mevr. E.H.M. VAN, HEUVEL, dhr. M. VAN DEN	WEE01W 0071300000	216	216	Ja	216	240
311	HEUGTEN, mevr. E.H.M. VAN, HEUVEL, dhr. M. VAN DEN, BOUTEN, dhr. P.H.M.; STAPPERS, dhr. M.F.A.	WEE01W 0071000000	9	9	Ja	9	9
311	HEUGTEN, mevr. E.H.M. VAN, HEUVEL, dhr. M. VAN DEN, BOUTEN, dhr. P.H.M.; STAPPERS, dhr. M.F.A.	WEE01W 0071100000	19	19	Ja	19	28
312	WULMS, dhr. L.M.	WEE01W 0069600000	18	18	Ja	18	18
312	WULMS, dhr. L.M.	WEE01W 0070600000	299	299	Ja	299	317
313	BROODS, dhr. S.H.J.H. KNAPEN, mevr. A.N.	WEE01W 0070700000	127	127	Ja	127	127
314	PENNINGK, mevr. M.R.L. VLAM, dhr. S.H. DE	WEE01W 0073300000	217	217	Ja	217	217
315	CLUIPERS, dhr. R.H.M.F. VELDE, mevr. R.C.P. VAN DER	WEE01W 0072500000	267	267	Ja	267	267
316	BALEN, mevr. E. VAN, BOSSCHER, dhr. D.	WEE01W 0075700000	277	151	Ja	277	277
316	BALEN, mevr. E. VAN, BOSSCHER, dhr. D.	WEE01W 0075700000	126	126	Ja	126	277
317	BEERENS, dhr. C.H.W. MEULEN, mevr. M.G.J.	WEE01W 0075600000	287	287	Ja	287	287
318	FUCHS, mevr. E.H.A.M.	WEE01W 0088500000	227	227	Ja	227	227
319	HERMANS, dhr. T.J.C. MOONEN, mevr. S.A.M.	WEE01W 0089600000	115	114	Ja	115	115
320	MOLLEMA, mevr. N. COLLIN, dhr. S.Y.G.M. PEETERS, mevr. J.J.H. LINSKENS, dhr. I.A.M. DOOREN, mevr. S.C.M. VAN	WEE01W 0089600000	68	68	Ja	68	68
321	COLLIN, dhr. S.Y.G.M. PEETERS, mevr. J.J.H.	WEE01W 0088800000	195	186	Ja	195	191
322	DOOREN, mevr. S.C.M. VAN	WEE01W 0089000000	120	110	Ja	120	120
323	BOSCH, dhr. M. OUDENHOVEN, mevr. K.J.J.	WEE01W 0089100000	270	270	Ja	270	270
324	SUBEN, dhr. J. TULLEMANS, mevr. B.M.E.	WEE01W 0063500000	127	127	Ja	127	127
325	MULLER, dhr. P.A. VERHEE, mevr. Y.E.K.	WEE01W 0050800000	603	602	Ja	603	603
326	PAS, mevr. D.H. VERSTAPPEN, mevr. W.E.	WEE01W 0062500000	863	863	Ja	863	863
327	RAAUMAKERS, dhr. J.C.S. STEUVERS, mevr. C.S.W.H.	WEE01W 0104800000	812	813	Ja	812	813
328	HEGGE, dhr. H.A.L. VORST, mevr. M.E.L. VAN DE	WEE01W 0054200000	530	530	Ja	530	530
329	GEUBELS, mevr. H.H.M. KESSELS, dhr. H.P.M.	WEE01W 0073400000	826	826	Ja	826	826
330	MAAS, dhr. C.J.A.A.	WEE01W 0103000000	264	265	Ja	264	264
331	HUUSOON, mevr. C. LOON, dhr. J.P.W. VAN	WEE01W 0103900000	146	146	Ja	146	146
332	BITOLKOSKI, dhr. M.	WEE01W 0103900000	113	213	Ja	113	213
333	CANTON, dhr. J.G.L. MOOREN, mevr. S.C.M.	WEE01W 0089300000	435	435	Ja	435	435
334	HEUVELMANS, mevr. D.M.L.; RAMAKERS, dhr. D.	WEE01C 0306300000	702	709	Ja	702	702
334	HEUVELMANS, mevr. D.M.L.; RAMAKERS, dhr. D.	WEE01W 0096300000	98	98	Ja	98	98
334	HEUVELMANS, mevr. D.M.L.; RAMAKERS, dhr. D.	WEE01W 0096000000	14	14	Ja	14	815
335	VIN, mevr. S.G. VAN DE	WEE01W 0104500000	140	140	Ja	140	140
336	LAMERIKX, mevr. R.G.M. WOUDE, T. VAN DER	WEE01W 0095600000	263	263	Ja	263	263
337	JACOBS, mevr. J. LEROY, dhr. D.H.M. VAN	WEE01W 0051600000	616	616	Ja	616	616
338	WILLEMS, S.F.J. HUNSEL, J. VAN, HEBER, dhr. N.J.W. BROODS, dhr. S.H.J.H. KNAPEN, mevr. A.N.; VERSTAPPEN, dhr. W.J.G. VISSER, mevr.	WEE01W 0070900000	63	63	Ja	63	63
339	HEBER, dhr. N.J.W.	WEE01W 0070400000	128	128	Ja	128	128
340	DIRKS, dhr. G.J.A. STROUX, mevr. G.M.F.T.	WEE01W 0050100000	729	729	Ja	729	729
341	DINGS, dhr. P.H. SCHLEDZ, mevr. M.M.	WEE01W 0052800000	520	520	Ja	520	520
341	DINGS, dhr. P.H. SCHLEDZ, mevr. M.M.	WEE01W 0089600000	143	143	Ja	143	683
342	INGVELD, mevr. J.C.M. WAHLS, dhr. P.	WEE01W 0048400000	875	875	Ja	875	875
343	KONINGS, dhr. P.J.G. WOUTERS, mevr. A.J.M.	WEE01W 0110200000	37	37	Ja	37	37
343	KONINGS, dhr. P.J.G. WOUTERS, mevr. A.J.M.	WEE01W 0110400000	279	279	Ja	279	318
344	DRIESSEN, mevr. J.J.M. ENGELS, dhr. W.J.M.	WEE01W 0110300000	6	6	Ja	6	6
344	DRIESSEN, mevr. J.J.M. ENGELS, dhr. W.J.M.	WEE01W 0110500000	342	342	Ja	342	348
345	BERG, dhr. N. VAN DEN, SEERDEN, mevr. C.E.P.	WEE01W 0109900000	286	286	Ja	286	286
346	HOUTHUIZEN, dhr. P.J.J. THOMASSEN, mevr. M.T.	WEE01W 0110000000	273	273	Ja	273	273
347	KREMER, dhr. P.H. RETJENS, mevr. M.H.G.P.	WEE01W 0110100000	298	299	Ja	298	298
348	BONGERS, dhr. R.M.J. HOLST, mevr. D. VAN	WEE01W 0108200000	412	412	Ja	412	412
349	KLEIN, dhr. M.H. WAHLS, mevr. R.E.P.	WEE01W 0107600000	291	291	Ja	291	291
350	BERLO, mevr. I.C.V.J. VAN DOOREN, dhr. R.T.W. VAN	WEE01W 0106300000	26	26	Ja	26	26
350	BERLO, mevr. I.C.V.J. VAN DOOREN, dhr. R.T.W. VAN	WEE01W 0108000000	292	292	Ja	292	318
351	GOOSSENS, mevr. E.T.E.M. LAENEN, dhr. L.H.A.L.	WEE01W 0108100000	35	35	Ja	35	35
351	GOOSSENS, mevr. E.T.E.M. LAENEN, dhr. L.H.A.L.	WEE01W 0108100000	277	277	Ja	277	312
352	HAAR, mevr. S. TER, SALMANS, dhr. R.H.G.M.J.	WEE01W 0106200000	49	49	Ja	49	49
352	HAAR, mevr. S. TER, SALMANS, dhr. R.H.G.M.J.	WEE01W 0107900000	398	398	Ja	398	398
353	SCHUIJVEN, mevr. L. VERWILLEN, dhr. C.	WEE01W 0109500000	308	308	Ja	308	308
354	TAMMERMAN, dhr. P.C.P.	WEE01W 0109700000	322	322	Ja	322	322
355	HOUBEN, dhr. E.P.M. SNELLEN, mevr. C.M.F.	WEE01W 0109800000	318	318	Ja	318	318
356	JANSSEN, mevr. R.J.H.; PEETERS, dhr. S.C.A.	WEE01W 0108500000	321	322	Ja	321	321
357	BOK, mevr. G.S.A. DE, SCHIMMEL, dhr. N. VAN DER	WEE01W 0106400000	291	291	Ja	291	291
358	BASTINGS, dhr. C.M. BORN, mevr. K.	WEE01W 0106000000	290	290	Ja	290	290
358	BASTINGS, dhr. C.M. BORN, mevr. K.	WEE01W 0106000000	3	3	Ja	3	290
359	HENDRIKS, dhr. M.J.W.H. VLEESHOUWERS, mevr. W.A.C.H.	WEE01W 0105600000	283	213	Ja	213	213
359	HENDRIKS, dhr. M.J.W.H. VLEESHOUWERS, mevr. W.A.C.H.	WEE01W 0105600000	70	70	Ja	70	283
360	JANSEN, dhr. W. FRENKEN, mevr. A.P.M.	WEE01W 0106900000	293	134	Ja	134	293
360	JANSEN, dhr. W. FRENKEN, mevr. A.P.M.	WEE01W 0106900000	159	159	Ja	159	293
361	ASPEERS, dhr. H.J.A. WEEKERS, mevr. N.M.	WEE01W 0107100000	205	205	Ja	205	205
362	VELDHOVEN, mevr. L.A.M. VAN	WEE01W 0106900000	203	203	Ja	203	203
363	BRP, dhr. P.M.A. VAN	WEE01W 0106800000	203	203	Ja	203	203
364	POEL, dhr. J.T.B. VAN	WEE01W 0107000000	137	137	Ja	137	137
365	GEMERT, mevr. L.A.H. VAN, NIEUWENHOVEN, dhr. J.H.M. VAN	WEE01W 0107200000	204	205	Ja	204	204
366	OUDEJANS, dhr. M. ROUW, mevr. E. DE	WEE01W 0105400000	377	377	Ja	377	377
367	KLOMP, dhr. J.J.L.E.M. PEETERS, mevr. M.M.H.	WEE01W 0105300000	304	304	Ja	304	304
367	KLOMP, dhr. J.J.L.E.M. PEETERS, mevr. M.M.H.	WEE01W 0107500000	23	23	Ja	23	327
368	SPETTER, dhr. R.H.M.	WEE01W 0105200000	19	19	Ja	19	19
368	SPETTER, dhr. R.H.M.	WEE01W 0107300000	353	353	Ja	353	352
369	BELEN, mevr. Y.M.	WEE01W 0107400000	372	372	Ja	372	372
370	BOSCH, dhr. C.M.H. HUIZING, mevr. J.E.	WEE01W 0107600000	383	383	Ja	383	383
371	NENS, dhr. E.A.	WEE01W 0107700000	371	372	Ja	371	371
372	COUMANS, dhr. S.H.J.	WEE01W 0106700000	395	395	Ja	395	395
373	UMANS, dhr. H.J.E. WOLTER, mevr. W.A.P.W.	WEE01W 0106600000	491	491	Ja	491	491
374	HEUTS, dhr. L.H.F. HONDEL, mevr. D.S. VAN DEN	WEE01W 0102800000	206	206	Ja	206	206
375	DRIESSEN, R.W.M.	WEE01W 0103900000	218	218	Ja	218	218
376	KLUJTMANS, mevr. D.J.; STULTJENS, mevr. M.	WEE01W 0104100000	222	222	Ja	222	222
377	HEESAKERS, dhr. J.	WEE01W 0101700000	229	229	Ja	229	229
378	BRANKAERT, mevr. Y.F.; HORSMANS, dhr. R.N.H.M.	WEE01C 0208200					

[illegible]