

Deskundigenadvies inbrengwaarde

Bedrijvenpark Oudeland 2019 - fase 2

Opdrachtgever

Gemeente Lansingerland

Kenmerk

1168.20-D1d3/fs/s/mj

Deskundigen

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

S. (Sebastiaan) Nonnekens

Datum

28 juni 2019

Status

Definitief II



Titel	: Deskundigenadvies inbrengwaarde Bedrijvenpark Oudeland 2019 - fase 2
Opdrachtgever	: Gemeente Lansingerland
Kenmerk	: 1168.20-D1d3
Deskundigen	: ir. F.C.L.G. Schavemaker RT : S. Nonnekens BBE
Datum	: 28 juni 2019
Status	: Definitief II

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

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	4
1.1.	Opdrachtgever	4
1.2.	Opdrachtnemer	4
1.3.	Deskundigen	4
1.4.	Opdrachtverstrekking	4
1.5.	Onafhankelijkheid	5
1.6.	Doel van de raming	5
1.7.	Exploitatieplangebied	5
1.8.	Type advies	6
1.9.	Te waarden belang	6
1.10.	Waarderingsgrondslag	6
1.11.	Stukken	6
1.12.	Opname	6
1.13.	Mate van inspectie	7
1.14.	Peildatum	7
1.15.	Reactie van opdrachtgever	7
1.16.	Versies	7
1.17.	Aansprakelijkheid	7
1.18.	Conformiteit NRV / EVS	7
1.19.	Publicatie	8
1.20.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	8
1.21.	Algemene voorwaarden	8
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	9
2.1.	Algemene uitgangspunten	9
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	10
3.	Omschrijving plangebied	11
3.1.	Omschrijving per eigenaar	11
3.2.	Ligging van het plangebied	11
3.3.	Bestemming van de onroerende zaak	11
4.	Waardering	13
4.1.	Inleiding	13
4.2.	Wettelijk kader	13
4.3.	Complex	15
4.4.	Relevante gegevens exploitatieplan	18
4.5.	Overwegingen bij de waardering	19
4.6.	Gebruikte methode	19
4.7.	Referentietransacties	20
4.8.	Residuele berekening	21
4.9.	Conclusie complexprijs	21
4.10.	Back-testing	22
4.11.	Onzekerheden waardering	22
4.12.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	22
4.13.	Finale waardering	22
5.	Plausibiliteitsverklaring	23
6.	Bijlagen	24

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Lansingerland
Contactpersoon	De heer L. Verschuren
Adres	Postbus 1
Postcode	2650 AA
Plaats	BERKEL EN RODENRIJS
Telefoon	14 010
E-mail	wouter.van.leeuwen@lansingerland.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer F.C.L.G. Schavemaker
Adres	Postbus 455
Postcode	5240 AL
Plaats	ROSMALLEN
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	fschavemaker@gloudemans.nl

1.3. Deskundigen

Deskundigen	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed)
	S. (Sebastiaan) Nonnekens BBE, junior vastgoedadviseur / taxateur
	--

De deskundigen verklaren over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 8 maart 2019 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij de opdrachtverstrekking is aangegeven dat het prijspeil 1 januari 2019 dient te worden gehanteerd.

1.5. Onafhankelijkheid

- a. Deskundigen verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundigen die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundigen in twijfel moet worden getrokken.
- b. Deskundigen verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak, dan wel ander advieswerk met betrekking tot de onroerende zaken te hebben verricht op basis waarvan hun onafhankelijkheid in twijfel kan worden getrokken.
- c. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van de raming

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland 2019 - fase 2.

1.7. Exploitatieplangebied

Bedrijvenpark Oudeland – Fase 2

Uit het ruimtegebruik volgt dat het totale exploitatiegebied een (digitaal ingemeten) oppervlakte heeft van 64.42.70 ha. Daar waar bij gehele percelen de ingemeten oppervlakte afwijkt van de kadastrale oppervlakte, is de kadastrale oppervlakte gehanteerd. Derhalve is in totaal 64.50.93 ha gewaardeerd. Naar oordeel van de deskundigen zijn dergelijke verschillen dan ook verklaarbaar.

1.8. Type advies

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

1.9. Te waardenen belang

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

1.10. Waarderingsgrondslag

Aangezien het deskundigenadvies is gebaseerd op een wettelijke grondslag, kan bij de waardering niet worden aangesloten bij de reguliere waardebegrippen, zoals bijvoorbeeld zijn opgenomen in het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Op basis van het wettelijke kader waarbinnen deze raming plaatsvindt, hanteren de deskundigen als taxatiebasis voor de raming het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie.

Daarnaast hebben deskundigen voor zover van toepassing uitvoer gegeven aan de overige bepalingen als bedoeld in artikel 40 tot en met artikel 50 Ow en bijbehorende jurisprudentie. Daar waar de jurisprudentie van de Afdeling anders geïnterpreteerd wordt dan de Onteigeningsprudentie, is door de deskundigen aansluiting gezocht bij de uitspraken van de Afdeling.

1.11. Stukken

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

- a. kadastrale uittreksels en kaarten
- b. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.3 van dit advies
- c. informatie op www.bagviewer.nl
- d. de in het rapport genoemde deskundigenadviezen

1.12. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 22 maart 2019 bezocht en opgenomen.

1.13. Mate van inspectie

Conform de opdracht is de onroerende zaak enkel middels een gevelopname opgenomen en is geen contact geweest met de eigenaar. De deskundigen hebben dan ook een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. De deskundigen merken op dat deze inschatting kan afwijken van de feitelijke situatie, waardoor tevens de waarde van de onroerende zaak kan wijzigen. In dat geval dient de waarde te worden geactualiseerd. Voornoemde mate van inspectie sluit aan bij het wettelijke kader, waarin wordt gesproken over een raming van de inbrengwaarde.

1.14. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **1 januari 2019**. Op basis van de bevindingen tijdens de opname in 2012 en de opname in 2019 is aangenomen dat zich tussen de peildatum en de datum van opname geen significante wijzigingen hebben plaatsgevonden. Hierbij wordt wel opgemerkt dat er reeds werkzaamheden zijn opgestart om het terrein voor te belasten en bouwrijp te maken. Deze werkzaamheden zijn in het kader van de taxatie echter geëlimineerd omdat dit werkzaamheden zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in dit advies betrokken.

1.15. Reactie van opdrachtgever

Op 4 april 2019 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Op 5 april 2019 heeft opdrachtgever per e-mail een reactie gegeven op het conceptadvies.. De reactie van de deskundigen is in het advies verwerkt. Op 8 april is door opdrachtgever gevraagd om het rapport te anonimiseren. Naar aanleiding hiervan is op 9 april een gewijzigd rapport verzonden (definitief rapport). Op 27 juni 2019 is door opdrachtgever verzocht om de volgende wijzigingen in het definitieve rapport te verwerken:

- Het bestemmingsplan is thans gewijzigd in 3 afzonderlijke plannen, in plaats van deelgebieden;
- Als gevolg van deze wijziging zijn de plankosten veranderd;

Naar aanleiding van deze wijzigingen is de taxatie geactualiseerd, waarbij de oorspronkelijke peildatum is aangehouden. Tevens was in het vorige rapport ten onrechte een bebouwd object buiten de raming gelaten. Deze ommissie is in de laatste versie hersteld.

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 4.

Afwijking ten opzichte van de eerdere versie(s) bedraagt: 0,3 %.

1.17. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

1.18. Conformiteit NRVt / EVS

Dit advies betreft wordt door de NRVt geclassificeerd als een wettelijke taxatie waarop de algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt van toepassing zijn. Hierbij gaat de praxis en het wettelijke kader boven de praktijkhandreikingen van het NRVt. Daar waar

aansluiting mogelijk is, en dit niet strijdig is, is aansluiting gezocht bij de praktijkhandreikingen.

1.19. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVt kan worden ingezien. Voor het opnemen van het deskundigenadvies als bijlage aan het exploitatieplan is geen toestemming nodig.

1.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.3).

1.21. Algemene voorwaarden

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

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

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

Toestand van bodem en grondwater

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

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze opdracht is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat deze informatie actueel en volledig is. Voor de voorgenomen ontwikkeling en (ontwerp) bestemmingsplannen is uitgegaan van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie.

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Valuta en omzetbelasting

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

Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van onroerende zaken zijn globaal geraamd op basis van kadastrale gegevens en gegevens zoals zijn opgenomen in de bagviewer. Gelet op de geformuleerde opdracht heeft geen inmeting plaatsgevonden conform de NEN 2580.

Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten.

Energielabels

Deskundigen hebben geen energielabels ingezien.

Bouwvergunningen

Aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

2.2. Bijzondere uitgangspunten

In het kader van de opdracht zijn behoudens het wettelijke kader waarbinnen de raming dient plaats te vinden, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

Het wettelijke kader wordt in dit geval dan ook niet gezien als een bijzonder uitgangspunt, maar als een afwijkende waarderingsgrondslag.

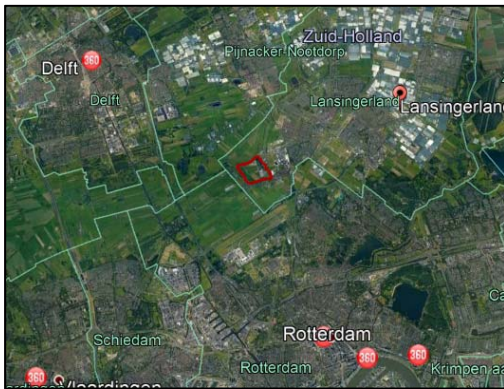
3. Omschrijving plangebied

3.1. Omschrijving per eigenaar

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming en de waarderingsgrondslag. Waar naar de mening van de deskundigen een aanvullende toelichting op de waardering van de onroerende zaak wenselijk is, is deze bij de betreffende onroerende zaak opgenomen.

3.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is globaal gelegen ten westen van Berkel en Rodenrijs, ten noorden van Rotterdam en ten zuid oosten van Delft. Het bedrijventerrein is goed ontsloten via de N471 (Rotterdam Pijnacker). Het bedrijventerrein is middels twee rotonden ontsluiten. Aan de zuid en westzijde bevinden zich lintbebouwing langs het bedrijventerrein.



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)



Uitsnede (bron: : www.maps.google.nl)

3.3. Bestemming van de onroerende zaak

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt het planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende voorzieningen en werken), waarbij aan de randen de planologische mogelijkheid wordt geboden om de lintbebouwing verder in te passen.

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Oudeland” van de gemeente Lansingerland, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 31 maart 2011.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “bedrijventerrein” met bijbehorende voorzieningen en werken. Aan de rand van het bedrijventerrein wordt de planologische mogelijkheid geboden om de lintbebouwing verder in te passen.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het voorontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de plankaart en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.1621.BP0087-VAST).



Fragment verbeelding

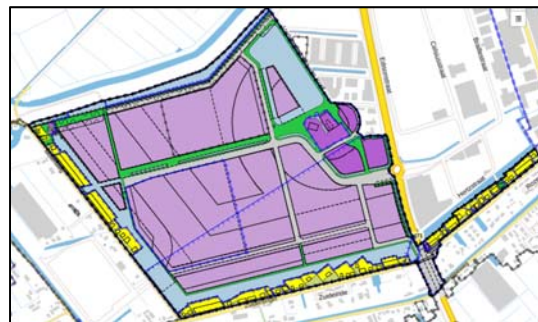
Op 11 mei 2011 is er een reactieve aanwijzing gegeven door de provincie die ertoe strekt dat enkele planregels geen onderdeel blijven uitmaken van het bestemmingsplan. Deze wijzigingen hebben betrekking op:

- artikel 3.2.3., tweede aandachtspunt, voor wat betreft de zinsnede “1. zelfstandige kantoren tot maximaal 600 m² b.v.o. binnen de gehele bestemming bedrijf” en voor wat betreft de zinsnede “3. Functie gebonden kantoren, zoals (lucht)haven geboden kantoren”;
- artikel 5.2.2, sub b, onder 3 (“functiegebonden kantoren, zoals (lucht-)hvengebonden kantoren”);
- artikel 6.2.2., sub b, onder 3 (“functiegebonden kantoren, zoals (lucht-)hvengebonden kantoren”).

Ontwerpbestemmingsplan

Op 1 april 2019 heeft de gemeente Lansingerland een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In dit ontwerpbestemmingsplan heeft de onroerende zaak de bestemming “bedrijventerrein”. Het omringende lint heeft de bestemming “wonen”.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het voorontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.1621.BP0201-ONTW).



Fragment verbeelding

In onderhavig taxatierapport is uitgegaan dat sindsdien is besloten om het deel met de bestemming woningen en het deel met de bestemming bedrijventerrein in afzonderlijke bestemmingsplannen onder te brengen.

4. Waardering

4.1. Inleiding

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

4.2. Wettelijk kader

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

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

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

Aangezien de opstallen die er in het verleden stonden reeds zijn gesloopt, zijn de feitelijke sloopkosten bekend en is een raming van deze kosten niet noodzakelijk. Met betrekking tot de waardering van deze voormalige opstallen is door deskundigen het volgende overwogen:

- I. In de uitspraak van 18 februari 2015 (kenmerk: 201404016/1/R6) inzake gemeente Den Haag / Bestemmings- en exploitatieplan "Madestein-Vroondaal" staat het volgende opgenomen: *"Als de gronden ten tijde van de opname van het gebied waren bebouwd, deze bebouwing alsmede het gebruik paste binnen de planologie en het vastgoed in beginsel een aanzienlijke waarde vertegenwoordigde, hebben de taxateurs de bestaande situatie als uitgangspunt genomen. Voor zover de opstallen al geheel of gedeeltelijk voor de peildatum van de taxatie waren gesloopt, is rekening gehouden met de eerder aanwezige opstallen en het gebruik dat daarvan werd gemaakt, aldus het taxatierapport inbrengwaarden."* Door de Afdeling is over het taxatierapport vervolgens het volgende geschreven: *In dit verband is onder meer relevant dat het rapport consistent is en inzicht verschaft in de wijze waarop is getaxeerd en de gegevens die daarbij zijn betrokken.* Nu er door de belanghebbende geen beroep was ingediend tegen de waarde van de reeds gesloopte opstallen, kan op basis van deze uitspraak niet hard worden gesteld dat de Afdeling zich kan vinden in het ramen van reeds gesloopte opstallen. Gelet op de bewoording die de Afdeling heeft gebruikt om het rapport te beschrijven lijkt de Afdeling echter geen moeite te hebben met de gekozen waarderingssystematiek.

- II. Uit de toelichting op de regeling plankosten exploitatieplan¹ blijkt dat de kosten voor reeds gesloopte opstallen van belang zijn. Onder de toelichting op product 4 Civiele en cultuurtechniek staat onder 4.2 (blz. 30 van de toelichting) letterlijk opgenomen: *“Het is bijvoorbeeld mogelijk dat de gemeente een pand drie jaar geleden heeft gekocht in verband met de grondexploitatie en dat direct heeft gesloopt vanwege asbestproblemen en om vandalisme te voorkomen. Als drie jaar later een exploitatieplan wordt gemaakt, treft de taxateur het pand niet meer aan. Hij zou de grond dan als de maagdelijke grond kunnen taxeren. Dat is in dat geval echter onjuist, omdat het pand is verworven met het oog op de in het exploitatieplan voorziene grondexploitatie”*. Ondanks deze toelichting geen status heeft voor het ramen van de inbrengwaarde, onderschrijft deze wel duidelijk dat de waarde van de voormalige opstallen en de daarbij behorende sloopkosten een belangrijke rol spelen in het kostenverhaal en het niet ramen van de waarde van de opstallen als onjuist worden gezien.
- III. Uit de uitspraak d.d. 29 april 2015 (kenmerk [zaaknummer 201403614/1/R3](#)) inzake de gemeente Oss / Bestemmingsplan “Bedrijventerrein Vorstengrafdonk – Oss – 2013” blijkt dat de Afdeling het opnemen van kosten die al maar dan 10 jaar geleden hebben plaatsgevonden niet afwijst, maar de raad wel aannemelijk moet maken dat er een causaal verband bestaat tussen de gemaakte kosten en het plan. Hieruit volgt dat in een exploitatieplan kosten (die op de kostensoortenlijst staan) en in het verleden zijn gemaakt kunnen worden toegerekend. In dit kader is het tijdsverloop dan ook geen argument om deze noodzakelijke kosten niet op te nemen.
- IV. De sloop van de opstallen wordt meestal ingegeven om verpaupering te voorkomen, danwel in verband met asbest of het voorkomen van onnodige beheerskosten. Het zou vreemd zijn indien de gemeente indien zij de onroerende zaak niet zou slopen, maar juist extra kosten zou maken om deze te laten staan, deze kosten wel kan verhalen, terwijl zij indien ze uit veiligheidsoverwegingen en kostenoverwegingen besluit de opstallen eerder te slopen, deze kosten niet meer kan verhalen. Hierdoor is immers de hoogte van het kostenverhaal afhankelijk van inschattingen over milieu en veiligheidsaspecten en niet meer van het redelijkhandelen.
- V. In de Wro staat in artikel 6.13 lid 5 opgenomen dat gronden die zijn aangekocht op basis van volledige schadeloosstelling, ook op volledige schadeloosstelling kunnen worden ingebracht. Indien een bebouwd object op basis van volledige schadeloosstelling is aangekocht en vervolgens is gesloopt, zou een volledige schadeloosstelling per peildatum enkel bestaan uit de waarde van de gronden. Per peildatum zijn er immers geen opstallen meer die gereconstrueerd moeten worden. Indien dan ook de opstallen dan ook buiten beschouwing zouden worden gelaten zou dit artikel een loze letter in de wet zijn, waardoor de gemeente de betaalde schadeloosstelling niet meer als verhaalbare kosten zou kunnen opvoeren. Dit terwijl deze kosten wel gemaakt zijn om het plan te realiseren en conform artikel 6.13 lid 5 mogen worden opgevoerd. Om deze kosten dan ook per peildatum inzichtelijk te maken, dient rekening te worden gehouden met de situatie zoals deze was op het moment van aankoop en spelen de voormalige opstallen en gebruik dan ook een belangrijke rol.

¹ Deze regeling heeft echter alleen tot doel om een forfaitair bedrag voor de plankosten te bepalen. Derhalve kan geen rechtstreekse werking aan deze bepalingen worden toegekend voor het bepalen van de inbrengwaarde, omdat de daarvoor relevante regelgeving is opgenomen in de Wro / Bro.

Op basis van bovenstaande overwegingen hebben de deskundigen bij het ramen van de inbrengwaarde dan ook de voormalige opstallen fictief gereconstrueerd om daarmee de inbrengwaarde per peildatum te kunnen bepalen. Voor deze reconstructie hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de door de gemeente aangeleverde onafhankelijke taxatierapporten die zijn opgesteld voor de aankoop. Nu de opstallen zijn gesloopt is aangenomen dat de daarin opgenomen feiten en omstandigheden correct zijn.

Voor de overige, onbebouwde gronden, is bij de waardering rekening gehouden met de uitspraak van de afdeling d.d. 20 juli 2016. Daarin heeft de Afdeling de volgende toelichting opgenomen: *“Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 29 april 2015, dient voor de raming van de inbrengwaarde in beginsel de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan te worden aangehouden, omdat het bij de bepaling van de inbrengwaarde in beginsel gaat om de waarde die de gronden in het exploitatieplan hebben op het tijdstip van de vaststelling van dat plan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan. Om die reden is het vorige planologische regime en de eventuele hogere waarde die de gronden onder dat bestemmingsplan hadden, niet relevant. Slechts de feitelijk bestaande situatie kan bij de bepaling van de inbrengwaarde worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming voor zover gerealiseerd wel van belang”* (einde citaat)

4.3. Complex

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsook de ter plaatse geldende regels en gebruiken betreffende lasten en baten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden. In onderstaande paragraaf zal eerst kort worden ingegaan op de planologische geschiedenis van deze locatie, waarna de functionele en ruimtelijke samenhang zal worden beoordeeld. Vervolgens zal de link worden gelegd naar het exploitatieplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan is de volgende toelichting opgenomen:

“De gemeente Lansingerland ontwikkelt het bedrijvenpark Oudeland. Een modern kwalitatief hoogwaardig en duurzaam, maar vooral een functioneel bedrijventerrein. De ontwikkeling van het bedrijvenpark vindt zijn oorsprong in de jaren '90 van de vorige eeuw, toen de Vinexontwikkelingen in gang werden gezet. Gekozen is toen voor een evenwichtige uitbouw van Berkel en Rodenrijs, waarbij een groot accent werd gelegd op het realiseren en in stand houden van een aangenaam leefmilieu. Voldoende werkgelegenheid past daarbij. Voor de ontwikkeling van bedrijvenpark Oudeland is in 2002 een voornamelijk globaal bestemmingsplan vastgesteld waarna een uitwerkingsplan voor de 1e fase is opgesteld (2005). Ook zijn een Masterplan (juli 2004) en een Beeldkwaliteitplan (mei 2005) voor fase 1 gemaakt. In het Masterplan staan de ambities en uitgangspunten beschreven die de gemeente bij de ontwikkeling van dit terrein nastreeft. Het bestemmingsplan (geheel Oudeland) en het uitwerkingsplan (fase 1) bieden de ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten waarbinnen bedrijfslocaties kunnen worden ontwikkeld. Het Beeldkwaliteitplan biedt aanvullende voorwaarden en uitgangspunten voor de realisatie en handhaving van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. In 2008 is de voorbereiding gestart voor een herziening c.q. actualisatie van het vigerende bestemmingsplan en uitwerkingsplan. In dit nieuwe bestemmingsplan voor zowel fase 1 als 2 van Oudeland wordt in hoofdlijnen aangesloten op het bestemmingsplan uit 2002. Voor de 2e fase van de uitvoering van het bedrijvenpark worden de eerder geformuleerde randvoorwaarden bijgesteld.

Dit mede omdat uit de ervaringen van de eerste fase bleek dat het plan op een aantal onderdelen diende te worden aangepast. In het voorliggende bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland" wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor de (verdere) ontwikkeling van een bedrijvenpark in de polder Oudeland." (einde citaat).

In § 2.3 staat het volgende opgenomen:

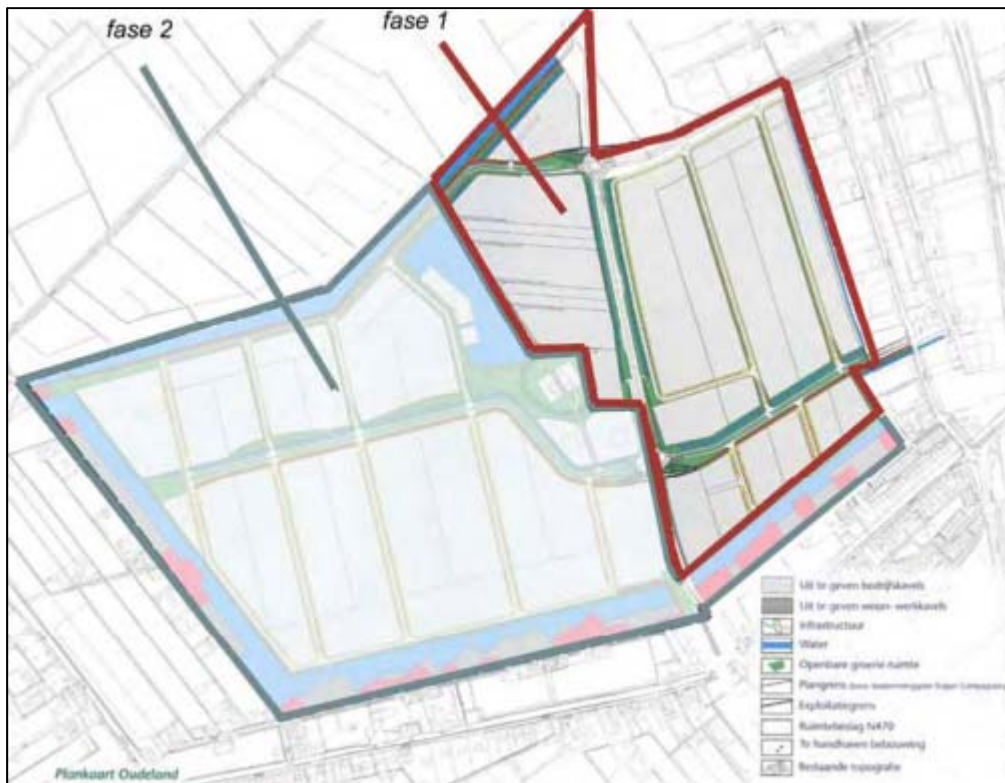
"In het voorliggende bestemmingsplan voor geheel Oudeland zijn de gronden uit het uitwerkingsplan opnieuw meegenomen, zodat het bedrijvenpark in één bestemmingsplan valt. Door het vaststellen van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan wordt voldaan aan de wettelijke herzieningsplicht, wordt een actueel juridisch planologisch instrumentarium in het leven geroepen en worden de gewenste ontwikkelingen in het plangebied mogelijk gemaakt." (einde citaat).

In § 3.4.2 staat het volgende opgenomen:

"Op 31 augustus 2000 heeft de raad van de toenmalige gemeente Berkel en Rodenrijs ingestemd met de Ontwikkelingsvisie Oudeland. Deze visie vormde een belangrijk uitgangspunt voor de planvorming van het bedrijvenpark Oudeland en het globale bestemmingsplan uit 2002. In het kader van de verdere planvorming is op 1 juli 2004 een uitvoeringsgericht Masterplan1 opgesteld.

In dit Masterplan kwamen de diverse met de inrichting, het bouwen en het beheer samenhangende uitvoeringsaspecten aan de orde en werd richting gegeven aan de verdere verwerkelijking van het plan. Het Masterplan, alsmede het bijbehorende Beeldkwaliteitplan liggen ten grondslag aan de invulling van de 1e fase van het gebied; het oostelijke gedeelte. Voordat tot uitgifte wordt overgegaan, worden te ontwikkelen plannen getoetst op ruimtelijke invulling en gebruik. Kwaliteit en representativiteit van het bedrijvenpark zijn belangrijke uitgangspunten naast een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte. Inmiddels is een aantal jaren verstreken. 1 Gemeente Berkel en Rodenrijs, Masterplan Bedrijvenpark Oudeland, 1 juli 2004 14 Gemeente Lansingerland Toelichting bestemmingsplan "Bedrijvenpark Oudeland" BP0087 15 februari 2011 De afbeelding op de volgende pagina geeft de verdeling van Oudeland in fase 1 en fase 2 weer. Voor de 2e fase van de uitvoering van het bedrijvenpark worden de eerder geformuleerde randvoorwaarden bijgesteld.

Dit mede omdat uit de ervaringen van de eerste fase bleek dat het plan op een aantal onderdelen diende te worden aangepast. Voor de 2e fase van de ontwikkeling van het plangebied is een nieuw beleidstuk opgesteld, geheten 'Bedrijvenpark Oudeland, fase 2' met daarin: • het stedenbouwkundig plan; • inrichting openbare ruimte; en • beeldkwaliteitplan. Het stuk vormt de stedenbouwkundige uitwerking voor de 2e fase van het bedrijvenpark. Voor de 1e fase blijft het Beeldkwaliteitplan uit 2005 van kracht. Met de drie onderdelen wordt een beeld gevormd van de 2e fase van Oudeland en geeft het de aanzet tot de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam bedrijvenpark. Het boekwerk 'Bedrijvenpark Oudeland, fase 2' is opgenomen als separate bijlage bij het plan. De uitgangspunten hieruit zijn vertaald in onderhavig bestemmingsplan en hebben de basis gevormd voor de invulling van hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting. (einde citaat)



Onderverdeling plangebied

Op basis van bovenstaande toelichting komen de deskundigen tot het oordeel dat er een duidelijke ruimtelijke en functionele samenhang bestaat tussen de eerste fase en de tweede fase van het bedrijventerrein. Het feit dat er een ander beeldkwaliteitsplan voor beide fasen geldt, doet daar geen afbreuk aan.

Indien naar het exploitatieplan wordt gekeken blijkt dat het exploitatiegebied alleen maar betrekking heeft op de 2^e fase van het bedrijventerrein. Uit de exploitatieopzet blijkt tevens dat er geen kosten zijn opgenomen voor voorzieningen buiten het exploitatiegebied. Ondanks dat er dan ook sprake is van een ruimtelijke en functionele relatie tussen de 1^e en 2^e fase, blijkt uit het exploitatieplan dat er geen verrekening tussen de baten en de lasten van beide fasen plaatsvindt. Derhalve vormt de 2^e fase een zelfstandig exploitatiegebied.

De exploitatie van de 2^e fase is opgenomen in twee bestemmingsplannen *Oudeland 2019 - Wonen en Oudeland 2019 - fase 2 met ieder een eigen exploitatieplan. In het exploitatieplan voor Oudeland 2019 - Wonen zitten alleen maar kosten opgenomen die rechtstreeks betrekking hebben op het mogelijk maken van de extra woningbouw kavels, dit zijn de volgende kosten:

- kosten vervangen / aanleg riolering Molenweg en Zuidersingel;
- kosten aanleg water en beschoeiing uitgeefbare kavels;
- plankosten;
- afdracht fonds bovenwijken.

Met betrekking tot de kosten aanleg water en beschoeiing wordt opgemerkt dat aan de hoogte van de kosten kan worden afgeleid dat dit betrekking moet hebben op de extra kosten voor het

afwerken van de oever bij de bouwkavels. De kosten voor het aanleggen van het water is dan ook geheel aan het bedrijventerrein toegerekend.

Op basis van bovenstaande gegevens komen de deskundigen dan ook tot de conclusie dat een redelijk handelend en denkend koper op basis van de ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie voortvloeien en de omslag daarvan voor de tweede fase zouden uitgaan van 2 complexen, te weten een complex met woningbouw en een complex met bedrijvigheid. Onderhavig taxatierapport ziet toe op het deel met bedrijventerrein.

4.4. Relevante gegevens exploitatieplan

Uit de exploitatieopzet (27-6-2019) blijken de nominale kosten als volgt zijn:

Omschrijving	Bedrag (nominaal)
Sloopkosten (reeds gesloopt)	€ 319.222,00
Onderzoekskosten	€ 319.811,00
Bodemsanering / grondwerk	€ 4.639.436,00
Voorzieningen	€ 20.489.613,00
Voorbereiding, toezicht en uitvoering	€ 3.592.261,00
Opstellen gemeentelijke plannen	€ 131.145,00
Plankosten	€ 7.074.467,00
Tijdelijk beheer	€ 1.014.565,00
Planschade	€ 25.145,00
Historische rentekosten	€ 1.082.192,00
Totaal	€ 38.687.859,00

De opbrengsten zijn als volgt:

Omschrijving	Bedrag (nominaal)
Opbrengsten	€ 101.804.745,00

Het totale plangebied bedraagt 64.50.93 ha. Nominaal is er € 101.804.745,00 - € 38.687.859,00 = € 63.116.886,00 beschikbaar voor de verwervingen. Dit komt neer op een bedrag van afgerond € 98,00 per m².

4.5. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een swot-analyse² opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
• Gunstige ligging ten opzichte van Berkel en Rodenrijs, alsmede richting de grote steden in de omgeving • Ruime kavels • Goede ontsluiting • Voorbelasting is reeds aanwezig, waardoor op korte termijn kan worden uitgegeven	• De woningen aan de zuidzijde alsmede aan de westzijde, waardoor er aan de randen maar bedrijven tot categorie 2 mogelijk zijn • Extra kosten in verband met voorbelasten etc.
Opportunities	Threats
• Huidige economische omstandigheden • Mogelijkheden voor logistiek vastgoed en de grote vraag naar dergelijk vastgoed	• Veranderende economische omstandigheden kunnen een vertraging van de uitgiftesnelheid tot gevolg hebben

4.6. Gebruikte methode

Bij waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de comparatieve methode en de residuele waardebepalingsmethode.

Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, etcetera.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de stichtingskosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel grond en opstellen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$.

² Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

4.7. Referentietransacties

Onderstaande referentietransacties betreffen in het Kadaster geregistreerde transacties met bijbehorende transactiepreizen in het deelgebied.

Datum	Kadastrale aanduiding	Oppervlakte	Prijs per m ²	Bijzonderheden
12-11-2008	Berkel en Rodenrijs, B 4186 en 2933	2.91.85 ha	€ 50,00	Koopsom incl. woning en loods.
13-11-2009	Berkel en Rodenrijs, sectie B nummers 6698 en 6674	1.42.70 ha	€ 55,00	Aangekocht op basis van waarde deskundigenbericht Wvg.
30-10-2009	Berkel en Rodenrijs, B 3398	1.03.50 ha	€ 53,14	Inclusief opstallen.

Deze transacties zijn sterk gedateerd, zodat de deskundigen tevens gezocht hebben naar referenties in de omgeving. Aangezien het aantal referenties voor ruwe bouwgrond voor bedrijventerreinen schaars zijn, hebben ze hierbij in een ruime omtrek gezocht. Hierbij zijn de volgende referenties gevonden:

Datum	Kadastrale aanduiding	Oppervlakte	Prijs per m ²	Bijzonderheden
17-4-2018	Ridderkerk, sectie D, nummers 3743, 3177 en 1556	1.96.26 ha	€ 47,50	Gebaseerd op de complexprijs op basis van het rapport van de rechtbankdeskundigen d.d. 5 september 2018 inzake de onteigening bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard
2-2-2018	Bergschenhoek, sectie B, nummer 8501	0.17.87 ha	€ 29.81	Door de gemeente gekocht voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Leeuwenhoekweg. Gebaseerd op een koopovereenkomst uit 2014 met allonge uit 2017.
30-12-2016	Waddinxveen, sectie C, nummers 5852 en 5856	29.04.18 ha	€ 38.80	Waddinxveen, aankoop
30-12-2016	Waddinxveen, sectie C, nummers 5852, 5856 en 5706	32.43.48 ha	€ 53.49	Waddinxveen doorverkoop
6-4-2016	Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E, nummer 14825	1.12.42 ha	€ 38.41	Bedrijventerrein Ambachtsezoom, ma correctie gronden buiten plangebied
30-3-2016	Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E, nummers 14829 en 11086	2.57.43 ha	€ 38.35	Bedrijventerrein Ambachtsezoom
Gemiddelde			€ 41.06	

Bij bovenstaande referenties wordt opgemerkt dat de transacties uit Waddinxveen tevens zijn betrokken in de waardering door de rechtbankdeskundigen met als peildatum 17-4-2018. Met betrekking tot de koopsom in Bergschenhoek wordt opgemerkt dat uit de akte van levering blijkt dat er in 2014 reeds overeenstemming was. Niet kan worden vastgesteld of de prijs is gebaseerd op de overeenstemming uit 2014 of dat in de allonge uit 2017 een wijziging van de koopsom heeft plaatsgevonden. Uit deze referenties volgt een gemiddelde van € 41,06 per m². Naar oordeel van de deskundigen dient er echter rekening mee gehouden te worden dat de marktomstandigheden sinds het tot stand komen van de oudste referenties tot heden zijn verbeterd. Daarnaast dient er rekening mee gehouden te worden dat de te taxeren onroerende zaak planologisch reeds beschikt over een onherroepelijke bestemming en dat er al werkzaamheden in het plangebied hebben plaatsgevonden. Dit houdt in dat een koper er rekening mee zou houden dat de gronden op korte termijn kunnen worden uitgegeven, hetgeen de risico's doet afnemen en de (rentekosten) beperken. Op basis van deze omstandigheden zijn de deskundigen van oordeel dat een redelijk handelend en denkend koper bij de waardering zal uitgaan van de bovenzijde van de bandbreedte van deze referenties.

4.8. Residuele berekening

Op basis van de uitgangspunten van het exploitatieplan is een residuele berekening opgesteld. Hierbij is er rekening mee gehouden dat de meeste onderzoeken reeds zijn uitgevoerd, waardoor het risico op de kosten meevalt. Wel zijn er nog andere risico's met betrekking tot de grondexploitatie zoals fasering, onverwachte verontreinigingen en gewijzigde marktomstandigheden. Derhalve wordt uitgegaan van een disconteringsvoet van 5,5%. Uit deze berekening volgt dat de contante waarde van de kosten € 36.482.865,00 bedragen en de contante waarde van de opbrengsten € 92.496.995,00 bedragen. Dit resulteert in een residuele grondwaarde bij 65.50.93 ha van afgerond € 85,50 per m².

Naar oordeel van de deskundigen zal een redelijk handelend en denkend koper bovenstaande berekening nog corrigeren voor het feit dat de geraamde opbrengsten feitelijk hoger zijn dan de recent in het plangebied gerealiseerde transacties die voor respectievelijk afgerond € 200,00 en € 220,00 per m² hebben plaatsgevonden³. De opbrengsten in het exploitatieplan zijn gebaseerd op het gemeentelijke beleid. Voor de "binnengronden wordt op basis van het beleid uitgegaan van € 245,00 per m², voor de zichtlocaties wordt op basis van het beleid van € 275,00 per m² en voor een zeer representatief perceel (mogelijk hotel) van € 300,00 per m². Dit houdt in dat de ramingen van de opbrengsten van de reguliere bouwkvavels circa 16% hoger zijn dan de feitelijke opbrengsten. Nu een redelijk handelend en denkend koper op basis van de akte van levering van de percelen in het plangebied geen zicht heeft op de specifieke afspraken die zijn gemaakt, zal hij bij zijn berekening uitgaan van de daarin behaalde opbrengsten. Indien de geraamde opbrengsten hiervoor worden gecorrigeerd (stel dat deze in het geheel 15% lager zijn) resulteert dit nog steeds in een waarde van circa € 64,00 per m².

4.9. Conclusie complexprijs

Op basis van bovenstaande globale berekeningen komen de deskundigen dan ook tot de conclusie dat een residuele berekening als gevolg van de onzekerheden erg gevoelig is. Daarnaast is het de deskundigen niet gebleken dat gegadigden in de markt zijn, die voor gronden in dit gebied op basis van een residuele waardeberekening bereid zijn een duidelijk hogere prijs te betalen dan het hiervoor geschetste waardebeeld op basis van de referenties.

³ Dit komt volgens de gemeente doordat er sprake is van grote kavels, waarbij tevens maatwerkafspraken zijn gemaakt over incurante stroken etc.

Bij de finale waardering is rekening gehouden dat uit de residuele berekening blijkt dat de residuele grondwaarde hoger ligt dan de referenties. Anderzijds dient rekening gehouden te worden dat dit bij bedrijventerreinen vaker voorkomt. Blijkbaar is de markt dan ook niet bereid om voor de residuele waarde aan te kopen. Nu de residuele waarde echter wel laat zien dat er potentie in de locatie zit en er al diverse werkzaamheden hebben plaatsgevonden, waardoor snel kan worden gestart met de uitgifte, sluiten de deskundigen aan bij de bovenzijde van de gevonden referentietransacties en waarden de grond op € 52,50 per m².

4.10. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde eerder geraamd. Het verschil tussen dit advies, met als peildatum 1 januari 2011 en de waarde in onderhavig advies bedraagt afgerond 16% (van € 45,00 per m², naar 52,50 per m². Dit verschil is naar het oordeel van deskundigen te verklaren als gevolg van de gewijzigde marktomstandigheden en fasering.

4.11. Onzekerheden waardering

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn deskundigen van oordeel dat in onderhavig advies rekening dient te worden gehouden met specifieke waarderings-onzekerheden als gevolg van het feit dat is gewerkt met ramingen op basis van gevelopnamen. Als gevolg hiervan dient rekening gehouden te worden met een bandbreedte op de waardering. Deze is door deskundigen intuïtief bepaald op circa 10 % van de waarde.

4.12. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

4.13. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de totale inbrengwaarde geraamd op:

€ 33.595.692,00 (zegge: drieëndertig miljoen vijfhonderdvijfennegentigduizend zeshonderdtweënnegentig euro)

Rosmalen, 28 juni 2019

De deskundigen,


F.C.L.G. Schavemaker


S. Nonnekens

5. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

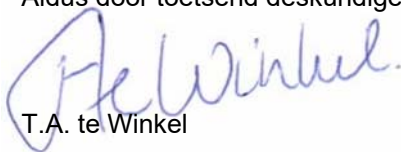
Bedrijfsnaam	Gloudemans
Naam	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6207912 (RICS Valuation Scheme), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS
Adres	Postbus 455
Woonplaats	5240 AL ROSMALEN

Verder hierna te noemen: “**toetsend deskundige**”,

Verklaart:

- Toetsend deskundige heeft onderhavig advies beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Toetsend deskundige heeft het advies d.d. 28 juni 2019 beoordeeld.
- Toetsend deskundige heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Toetsend deskundige heeft alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het advies bekeken.
- Toetsend deskundige geeft geen garantie op de compleetheid van het advies en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend deskundige van mening dat de waarde in het advies plausibel is.

Aldus door toetsend deskundige,



T.A. te Winkel

6. Bijlagen

- 1.** Toelichting per eigenaar
- 2.** Overzicht waardering per eigenaar

BIJLAGE 1

Toelichting per perceel, deelgebied A

1.1. **Eigenaar:** 1

1.2. **Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	9238	0.01.20 ha	0.00.52 ha
Berkel en Rodenrijs	B	10653	0.00.22 ha	0.00.22 ha
				0.00.74 ha

1.3. **Kadastrale kaart**



1.4. **Omschrijving**

De onroerende zaak betreft thans een deel van de achtertuin behorende bij de woning plaatselijk bekend als Zuidersingel 58. De onroerende zaak is in 2013 en 2018 gekocht en samengevoegd aan de tuin.

1.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende voorzieningen en werken), waarbij aan de randen de planologische mogelijkheid wordt geboden om de lintbebouwing verder in te vullen.

Zowel onder de vigerende bestemming alsmede in het ontwerp bestemmingsplan is het perceel deels bestemd als water en deels als wonen.

1.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is rekening gehouden dat het perceel door de huidige eigenaar in 2013 en 2018 is aangekocht als tuin bij de woning (uitgifteprijs). Het doel van het exploitatieplan is echter om de kosten te verhalen die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Indien deze gronden op basis van het huidige gebruik / inrichting worden gewaardeerd, wordt hieraan voorbij gegaan. Derhalve dienen de werkzaamheden die reeds in het plangebied hebben plaatsgevonden als gevolg van het bestemmingsplan te worden geëlimineerd.

Voor het bepalen van de inbrengwaarde van deze gronden dient in beginsel uitgegaan te worden van de waarde van ruwe bouwgrond. Door de gunstige ligging ten opzichte van de voorliggende woning ontleent deze grond echter de hoogste waarde door de ligging ten opzichte van de woning. Derhalve is de inbrengwaarde van deze grond bepaald op € 100,00 per m², voor 74 m² uitmakende een bedrag van € 7.400,00.

2.1. **Eigenaar:** 2

2.2. **Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	1285	1.82.70 ha	1.60.38 ha

2.3. **Kadastrale kaart**



Uitsnelde kadaster

2.4. **Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een deel van het huisperceel plaatselijk bekend als Zuidersingel 64C. De onroerende zaak is deels ingericht als weide (hobbyvee), met stal. Het achterste deel is ingericht voor de opslag van containers en puin.



Foto van de onroerende zaak

2.5. **Vigerende bestemming van de onroerende zaak**



Uitsnede verbeelding

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende voorzieningen en werken), waarbij aan de randen de planologische mogelijkheid wordt geboden om de lintbebouwing verder in te vullen.

Het bestemmingsplan voorziet op de te taxeren onroerende zaak in de bestemmingen, groen, verkeer en water.

2.6. **Aantekeningen kadaster**

In het kadaster zijn de volgende aantekeningen opgenomen:

KENNISGEVING, VORDERING, BEVEL OF BESCHIKKING, WET BODEMBESCHERMING

Betrokken bestuursorgaan: Provincie Zuid-Holland

Ontleend aan: HYP4 56584/182 d.d. 10-6-2009

Uit de in het kadaster geregistreerde beschikking blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in artikel 29 van de Wet Bodembescherming. De bodemverontreiniging heeft betrekking op puinhoudende grond met zink, lood, minerale olie, extraheerbare organochloorverbindingen, asbest, nikkel en PAK. Het grondwater is verontreinigd met arseen, exyleen, pak, benzo (k) fluoranteen en minerale olie.

Het totale volume aan puinhoudende grond bedraagt circa 32.000 m³. Het volume grondwater dat is verontreinigd, bedraagt meer dan 100 m³. De bodemverontreiniging bevindt zich tot circa 5 m-mv.

In de beschikking staat aangegeven dat er bij het huidige gebruik geen risico's aanwezig zijn (humaan, ecologie en verspreiding), waardoor een spoedige sanering niet noodzakelijk is. Wel staat aangegeven dat bij herinrichting, dan wel een verandering van het gebruik van (een deel van) de locatie, dan wel bij het aanvragen van een omgevingsvergunning sanering wel noodzakelijk is.

2.7. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent in beginsel haar hoogste waarde aan de ligging in het complex waarin de planologische mogelijkheid wordt geboden om er een bedrijventerrein te vestigen.

Bij de taxatie van onderhavig perceel heeft echter een correctie plaatsgevonden voor de aanwezige verontreiniging die gesaneerd moet worden. Uit het exploitatieplan blijkt dat deze kosten op basis van nieuwe ramingen circa € 4,5 miljoen bedragen. Dit is met een bedrag van circa € 280,00 per m² aanzienlijk hoger dan de complexwaarde (en zelfs de uitgifteprijs). De waarde op basis van de herontwikkeling is dan ook negatief. Op basis van het voorgenomen gebruik komen de deskundigen dan ook tot een waarde van € 1,00 de massa¹.

Ondanks dat een sanering op basis van het huidige gebruik niet noodzakelijk is, drukt de aanwezige verontreiniging ook de huidige gebruikswaarde. Dit omdat een koper van de onroerende zaak schuldig eigenaar is. Een koper zal er dan ook rekening mee houden dat hij de onroerende zaak mogelijk in de toekomst zou moeten saneren. Gelet op de hoogte van de toekomstige saneringskosten in relatie met de huidige gebruikswaarde zal een redelijk handelend en denkend koper de onroerende zaak op basis van het huidige gebruik eveneens waarden op **€ 1,00** de massa.

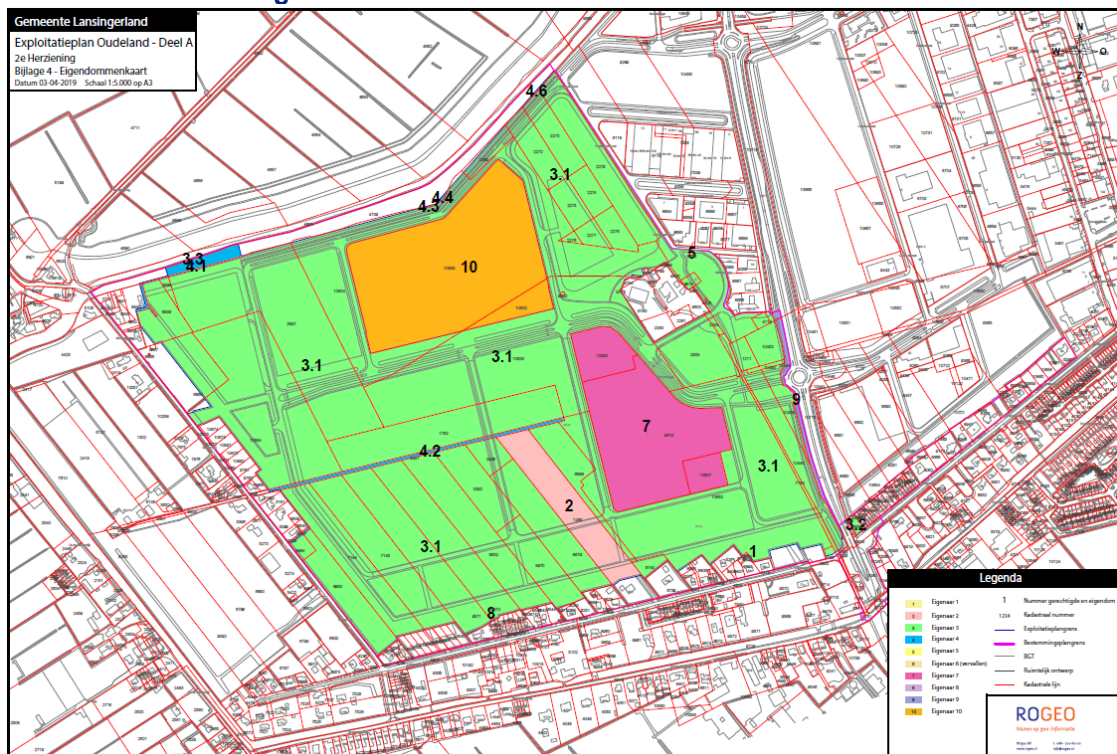
¹ Op basis van de uitspraak van 24 juni 2015 van de Rechtbank Den Haag met als kenmerk ECLI:NL:RBDHA:2015:7233 blijkt dat voor het onteigende een correctie heeft plaatsgevonden voor de aanwezige verontreinigingen. Voor de delen met een saneringsverplichting is deze correctie gelijkgesteld aan de saneringskosten. Voor de delen zonder verplichting is een percentage gehanteerd. Aangezien voor de te taxeren locatie een sanering bij herontwikkeling noodzakelijk is, is bij de waardering uitgegaan van deze kosten. Op het moment dat blijkt dat er ook andere saneringsvarianten zijn, dient de raming van de kosten in het exploitatieplan hierop worden gecorrigeerd. Dan zal tevens moeten worden onderzocht wat de gevolgen zijn voor de inbrengwaarde.

3.1. **Eigenaar:** 3

3.2. **Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Diverse percelen				50.11.79 ha

3.3. **Kadastrale aanduiding**



(De te taxeren onroerende zaken betreffen de groene percelen in het exploitatiegebied)

3.4. **Omschrijving**

Diverse percelen gelegen in het plangebied. Op het perceel kadastraal bekend als Berkel en Rodenrijs, sectie, B, nummer 10935, ligt nog een eenvoudige stenen bedrijfsruimte. Deze is volgens informatie van de BAGviewer in 1970 gebouwd en heeft een gebruiksoppervlakte van 418 m². De ruimte staat plaatselijk bekend als Zuidersingel 56.

3.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



Uitsnede verbeelding

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende voorzieningen en werken), waarbij aan de randen de planologische mogelijkheid wordt geboden om de lintbebouwing verder in te vullen.

De te taxeren percelen zijn verspreid gelegen over het plangebied.

3.6. Toelichting waardebepaling

Voor de percelen die in eigendom zijn van de gemeente is onderscheid gemaakt tussen de percelen die de hoogste waarde ontleen aan de complexprijs, dan wel de percelen die met opstallen op basis van volledige schadeloosstelling zijn aangekocht.

De percelen die zijn gewaardeerd op basis van de complexprijs zijn alle percelen die in eigendom zijn van de gemeente, behoudens de hierna genoemde percelen.

Voor de percelen die afwijkend zijn gewaardeerd, is gebruikgemaakt van historische luchtfoto's, alsmede door de gemeente aangeleverde taxatierapporten die ten grondslag liggen aan de aankoop. Voor locaties waarvan geen taxatierapporten zijn ontvangen, danwel de rapporten onvoldoende onderbouwing bieden voor de deskundigen om te reconstrueren wat het gebruik op het moment van aankoop is, hebben taxateurs eveneens de complexprijs gehanteerd.

- De locatie Zuidersingel 66a, kadastraal bekend als gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B nummers 4617 en 3392. Deze percelen met glasopstanden zijn in 2010 gewaardeerd op basis van volledige schadeloosstelling op **€ 1.300.266,00** (1.71.19 ha). Uit de akte van levering blijkt dat deze in 1 oktober 2010 zijn gekocht voor de getaxeerde waarde op basis van volledige schadeloosstelling. Deze aankoop was noodzakelijk voor de uitvoering van het plan. Uit het taxatierapport volgen de volgende gegevens:
 - o Warenhuis I, 4.710 m², bouwjaar 1985, voorzien van 4 Ø 51 mm buisrail per kap en 2 Ø 21 mm per kap;
 - o Warenhuis II, 3.240 m², bouwjaar 1970 en 1980, voorzien van 5 Ø 51 mm buisrail per kap;
 - o Warenhuis III, 2.355 m², voorzien van 4 Ø 51 mm buisrail per kap en 2 Ø 21 mm per kap;
 - o Warenhuis IV, 2.650 m²; voorzien van 4 Ø 51 mm buisrail per kap en 2 Ø 21 mm per kap;

- o Ketel 3 miljoen Kcal, bouwjaar 1987;
- o Silo 30 m³;
- o Waterbassin 4.000 m³;
- o De kassen waren in gebruik voor het telen van zaadteeltgewassen en rassenproeven.

Gelet op het feit dat de opstallen niet door taxateurs zijn opgenomen, ligt een comparatieve vergelijking het meest voor de hand. Het hanteren van een gecorrigeerde vervangingswaarde geeft hierbij een schijnnaauwkeurigheid. Uit onderzoek zijn de volgende referenties naar voren gekomen:

Straat	Huis- nr	Plaats	transactie- prijs	m2 Glas	m2 Perceel	% glas	€ per m2 glas	€ per m2 grond	Kenmerken	Datum afmelding
Laan van Vijverberg	13	DELER	€ 900.000	13.006	16.815	77%	€ 69,20	€ 53,52	Glas 1979, 2002, woning 1979, 575 m ³	19-12-2016
A.H. Verw eijw eg	46	BERKEL EN RODENRUS	€ 950.000	13.350	16.780	80%	€ 71,16	€ 56,62	Glas 2014, huis 1979 460 m ³	26-09-2017
Albrandsw aardsew eg	100	FOORTUGAAL	€ 1.350.000	17.970	43.367	41%	€ 75,13	€ 31,13	Woning 1994, 480 m ³	06-09-2016
Korte Noordw eg	34	WATERINGEN	€ 1.245.000	18.406	25.847	71%	€ 67,64	€ 48,17	Glas 1998, woning 1920	02-11-2016
Wateringssew eg	114	POELDIJK	€ 1.220.000	17.115	26.371	65%	€ 71,28	€ 46,26	Woning 1970, 500 m ³	26-07-2016
Willenssew eg	1	OOSTVOORNE	€ 1.700.000	16.732	22.643	74%	€ 101,60	€ 75,08	Woning 2002, 650 m ²	28-02-2018
Wilgenlei	17	BLEISWIJK	€ 1.675.000	22.400	25.760	87%	€ 74,78	€ 65,02	Glas 2001, geen woning	10-03-2017
A.H. Verw eijw eg	20	BERKEL EN RODENRUS	€ 1.994.000	33.175	41.211	81%	€ 60,11	€ 48,39	Glas, 1995, 2006, eventueel met woning	08-12-2017
Hoefslag	0	PUNACKER	€ 1.798.023	-	79.034	0%		€ 22,75	Grond zonder glas	20-02-2017
Huissitterw eg 17-19	0	LEDSCHENDAM	€ 1.500.000	29.000	40.947	71%	€ 51,72	€ 36,63	Glas 1998-200, woning 1980, 564 m ³	22-01-2018
Herenw eg	44	MOERKAPPELLE	€ 1.150.000		172.500	0%		€ 6,67	Grond zonder glas. Vraagprijs € 29,00 / m ²	19-09-2017
Dorpsdijk	40	VERPOLDERS	€ 1.710.000	31.549	93.358	34%	€ 54,20	€ 18,32	Voornamelijk grond met kleine kas	21-11-2017
Groenew eg	50	'S-GRAVENZANDE	€ 4.100.000	31.504	40993	77%	€ 130,14	€ 100,02	Woning 1998, 580 m ³	03-01-2018
Wilgenlei	18	BLEISWIJK	€ 6.850.000	63.050	72128	87%	€ 106,64	€ 94,97	Glas 2006, woning 2006, 750 m ²	12-05-2017
Gemiddelde						60%	€ 77,97	€ 50,25		

Indien naar bovenstaande referenties wordt gekeken voor glastuinbouw, blijkt dat de top zich rond de € 130,00 per m² glas bevindt voor moderne bedrijven. Gemiddeld bedraagt deze € 77,97 per m² glas (afgerond € 80,00). Indien de moderne bedrijven uit het overzicht worden weggelaten, zakt de gemiddelde waarde naar circa € 70,00 per m² glas². De gemiddelde prijs voor glas met opstallen ligt rond de € 50,00 per m² per m² grond. Gelet op de ouderdom van de opstallen is hierbij aangesloten bij het gemiddelde. Voor 1.71.19 ha resulteert dit in een werkelijke waarde per peildatum van € 855.950,00. Nu de complexprijs echter is bepaald op € 52,50 per m², ligt per heden de complexprijs hoger dan de waarde van het glas. Derhalve is dit perceel gewaardeerd op basis van de complexprijs. Er is dan ook geen waarde meer toegekend aan de (voormalige) opstallen). Dit resulteert in een waarde van 1.71.19 ha * € 52.50 = € 898.747,50. De betreffende kadastrale percelen zijn thans gesplitst en iets van grootte veranderd, zodat de totale waarde betrekking heeft op **17.030 m²**. Dit resulteert in een waarde van 17.030 m² * € 52.50 = **€ 894.075,00**

Met betrekking tot de investeringsschade is bij de oorspronkelijke aankoop uitgegaan van liquidatie. De deskundigen zien in het taxatierapport geen aanleiding om hiervoor andere uitgangspunten te hanteren. Derhalve is de investeringsschade gelijk gesteld aan de oorspronkelijke taxatie, te weten **€ 255.568,00**. De bijkomende schade is bij de oorspronkelijke aankoop geraamd op € 5.000,00 voor de accountant en € 15.000,00 als deskundigenkostenvergoeding. Nu in de berekening is uitgegaan van liquidatie van de onderneming is het naar oordeel van de taxateurs redelijk om tevens een post op te nemen voor het ontruimen van het bedrijf bij beëindiging. Deze post is geraamd op € 10.000,00, zodat de totale bijkomende schaden € 30.000,00 bedragen. De inbrengwaarde op basis van volledige schadeloosstelling bedraagt dan **€ 1.179.643,00**. Dit houdt in dat de inbrengwaarde op dit moment lager ligt dan de oorspronkelijke aankoop. Gelet op het feit dat de onroerende zaak als gevolg van tijdsverkoop nog minder courant is geworden, is dit naar oordeel van de deskundigen verklaarbaar.

² Aangezien het te waarderen perceel hoegenaamd is volgebouwd, en de referenties een lagere bebouwingsdichtheid hadden, is gekeken naar de waarde per m² glas. De bedrijfsruimten zijn daarbij tot het glas gerekend.

- De locatie Zuidersingel 64d, kadastraal bekend als gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B nummers 3406 en 6888. Deze percelen met een oppervlakte van 1.56.98 ha zijn in maart 2008 gewaardeerd op basis van volledige schadeloosstelling op € 1.691.695,00 + P.M. Uit de akte van levering d.d. 23 november 2009 blijkt dat deze zijn aangekocht voor **€ 1.725.000,00**. Uit het taxatierapport blijkt dat hier de volgende opstallen en voorzieningen aanwezig waren:
 - Loods, bouwjaar 1970, 200 m²;
 - Watergeefafdeling, bouwjaar 1970, 192 m²;
 - Ketelhuis, bouwjaar 1975, 80 m²;
 - Warenhuis I, 6.300 m², bouwjaar 1975, voorzien van 5 Ø 51 mm verwarming, horizontaal schermdeel, assimilatie belichting;
 - Warenhuis II, 4.700 m², bouwjaar 1975, voorzien van 5 Ø 51 mm verwarming, horizontaal schermdeel, assimilatie belichting;
 - Ketel, bouwjaar 1970, gereviseerd in 1994, brander 2 miljoen kcal, 1988,
 - WKK-installatie, bouwjaar 1990, gereviseerd in 2001.
 - Klimaatcomputer t.b.v. sturing ketel, beluchting, CO² en scherming.

Gelet op de eerder genoemde referenties en het bouwjaar, zien de deskundigen, ondanks dat deze kas wel meer voorzieningen lijkt te hebben, geen aanleiding om deze kas anders te waarderen dan de locatie Zuidersingel 66a. Dit komt voornamelijk doordat de kas als gevolg van de leeftijd van de glasopstanden verouderd is. Deze kas ontleent haar hoogste waarde dan ook aan de complexprijs, voor 1.58.98 ha komt de werkelijke waarde dan neer op een bedrag van **€ 834.645,00**. Doordat de percelen kadastraal zijn veranderd, is in de berekening uitgegaan van de huidige oppervlakte van **15.900 m²**, hetgeen resulteert in een bedrag van **€ 834.750,00**.

Met betrekking tot de investeringsschade is aangenomen dat er een vervangende bestaande kas kan worden aangekocht voor € 1.150.000,00, waarna deze voor circa € 500.000,00 verbouwd wordt. De totale investering bedraagt dan € 1.650.000,00. Na correctie voor het vrijkomende kapitaal resteert een te financieren bedrag van € 815.355,00. Bij een rente van 4,5% resulteert dit in een jaarlijks nadeel van € 36.690,98. Bij een vergoeding met een factor van 10 bedraagt de investeringsschade dan afgerond € 367.000,00. De bijkomende kosten (aankoopkosten, accountant, aanloop schade, begeleiding bij aanpassen etc.) zijn geraamd op € 100.000,00. Op basis van bovenstaande uitgangspunten bedraagt de volledige schadeloosstelling **€ 834.750,00 + € 367.000,00 + € 100.000,00 = € 1.301.750,00**.

- Aan de opstallen plaatselijk bekend als Zuidersingel 56 is voor de berekening uitgegaan van de gegevens uit de BAGviewer, te weten een oppervlakte van 418 m². Daarnaast is de toerekenbare oppervlakte ingemeten. Deze bedraagt circa 1.150 m². Uit onderzoek zijn de volgende referenties voor huurprijzen naar voren gekomen. Hierbij is gelet op de staat aansluiting gezocht bij de onderzijde van de markt.

Straat	Huisnr	Toev.	Postcode	Plaats	m2 per jaar	Gebouw opp.	Bouwjaar	Datum afmelding
Rodenrijseweg	93		2651 BN	BERKEL EN RODENRIJS	€ 43,27	1040	1971	17-06-2019
Weg en Bos	113		2661 DM	BERGSCHENHOEK	€ 50,26	1170	2006	12-02-2019
Rodenrijseweg	365	U noot	2651 BT	BERKEL EN RODENRIJS	€ 53,70	200	1929	01-02-2018

Gelet op de ouderdom en de staat is uitgegaan van een huurwaarde van € 42,50 per m² en een bar van 10%. Dit resulteert in een waarde van € 177.650,00. Bij een oppervlakte van 1150 m² komt dit neer op afgerond € 155,00 per m² perceel. Deze ligt dan ook hoger dan de complexwaarde.

Op basis van voornoemd onderzoek zijn twee locaties met een totale oppervlakte van 3.29.30 ha op basis van volledige schadeloosstelling gewaardeerd op in totaal **2.481.393,00**. De overige locaties, groot (50.11.79 ha – 3.30.17 ha =) 46.82.49 ha zijn, gewaardeerd op basis van de complexprijs van € 52,50 per m², met uitzondering van 30 m² aan de noordzijde van het plangebied. Deze zijn gewaardeerd op **€ 1,00** de massa. Daarnaast ontleent 1.150 m² de hoogste waarde aan de huidige opstallen, van **€ 177.650,00**. Zodat 46.70.69 ha worden

gewaardeerd op basis van de complexprijs van € 52,50 in totaal uitmakende een bedrag van € **24.521.122,50**. De totale inbrengwaarde van de gemeentelijke gronden komt daarmee neer op een bedrag van € **27.180.166,50**.

4.1. **Eigenaar:** 4

4.2. **Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

gemeente		sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel Rodenrijs	en	B	4739	2.02.50 ha	0.28.94 ha
Berkel Rodenrijs	en	B	8940	0.21.85 ha	0.03.93 ha
Berkel Rodenrijs	en	B	9451	0.30.96 ha	0.29.77 ha
totaal					0.62.64 ha

4.3. **Kadastrale aanduiding**



4.4. **Omschrijving**

De onroerende zaken betreffen delen van waterlopen die in het gebied zijn gelegen, alsmede een deel van het gemaal met ondergrond.

4.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



Uitsnede verbeelding

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende voorzieningen en werken), waarbij aan de randen de planologische mogelijkheid wordt geboden om de lintbebouwing verder in te vullen.

Het perceel met kadastraal nummer 9451 gaat onderdeel vormen van de toekomstige bedrijfskavels. De functie van de overige percelen in het plangebied verandert niet.

4.6. Toelichting waardebeoordeling

Met betrekking tot de percelen kadastraal bekend als gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B nummers 4739 en 8940 wordt opgemerkt dat deze percelen conserverend zijn bestemd. Er vindt dan ook geen bestemmingswijziging plaats. Dit houdt in dat het niet mogelijk is deze percelen te onteigenen. Nu deze ook niet noodzakelijk zijn om aan te kopen om de planontwikkeling mogelijk te maken, ontfangen deze percelen niet hun waarde aan de complexprijs, maar aan de huidige gebruikswaarde. Een redelijk handelend en denkend koper zal deze percelen dan ook op **€ 1,00** in de massa waarderen.

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B, nummer 9451, vormt onderdeel van het exploitatiegebied en verandert van bestemming. Dit perceel is derhalve gewaardeerd op basis van de complexprijs, voor 0.29.77 ha uitmakende een bedrag van **€ 156.292,50**.

5.1. **Eigenaar:** 5

5.2. **Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

gemeente		sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	en	B	8830	0.00.30 ha	0.00.30 ha
Rodenrijs					

5.3. **Kadastrale kaart**



5.4. **Omschrijving**
De onroerende zaak betreft een telecom huisje.

5.5. **Vigerende bestemming van de onroerende zaken**



Uitsnede verbeelding

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. In dit plan heeft de onroerende zaak een bedrijfsbestemming.

5.6. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak is in 2008 gekocht van de gemeente voor € 250,00 per m². Op basis van de luchtfoto's uit 2008 zijn de deskundigen van oordeel dat deze voorziening onderdeel is van de realisatie van het plan. De komst van deze voorziening vormt dan ook een onderdeel van de werken behorende bij het plan. Voor het bepalen van de inbrengwaarde is deze dan ook geëlimineerd. Derhalve is de onroerende zaak gewaardeerd op basis van de complexprijs, voor 30 m² uitmakende een bedrag van **€ 1.575,00**.

6.1. Eigenaar: 7

6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente		sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	en	B	9616	3.86.77 ha	3.86.77 ha
Berkel	en	B	10592	0.74.51 ha	0.74.51 ha
Berkel	en	B	10607	0.38.25 ha	0.38.25 ha
					4.99.53 ha

6.3. Kadastrale aanduiding



6.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een reeds uitgegeven perceel in het plangebied. Hierop is thans de Sligro gevestigd.

6.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



Uitsnede verbeelding

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen en werken. Het te taxeren deel is hierbij bestemd als (uitgeefbaar) bedrijventerrein.

6.6. Toelichting waardebeoordeling

Het perceel is door de gemeente reeds uitgegeven voor de uitgifteprijs, waarin het kostenverhaal zit verdisconteerd. Voor het bepalen van de inbrengwaarde zijn de reeds verrichte werkzaamheden en verhaalde kosten geëlimineerd om tot ruwe bouwgrond te komen. De gronden zijn dan ook per peildatum gewaardeerd op basis van de complexprijs van € 52,50 per m², in totaal uitmakende een bedrag van 2.622.532,50.

7.1. Eigenaar: 8

7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	9370	0.01.00 ha	0.00.19 ha

7.3. Kadastrale aanduiding



7.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een stuk achtertuin behorende bij de woning plaatselijk bekend als Zuidersingel 86.

7.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



Uitsnede verbeelding

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende voorzieningen en werken). Het te taxeren deel is hierbij bestemd als water.

7.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is rekening gehouden dat het perceel de hoogste waarde ontleent aan de ligging ten opzichte van de voorliggende woning op basis van het huidige gebruik. Op basis van het huidige gebruik als tuin is de onroerende zaak gewaardeerd op € 250,00 per m² voor 19 m² uitmakende een bedrag van **€ 4.750,00**.

8.1. Eigenaar: 9

8.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	10718	1.39.30 ha	0.23.47 ha
Berkel en Rodenrijs	B	10719	2.17.40 ha	0.01.80 ha
				0.25.27 ha

8.3. Kadastrale aanduiding



8.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een deel van het openbare gebied gelegen naast de provinciale weg.

8.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



Uitsnede verbeelding

Op 31 maart 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijventerrein (met bijbehorende voorzieningen en werken). Het te taxeren deel heeft hierbij een groenbestemming.

8.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is rekening gehouden dat deze gronden reeds een openbare functie hebben en blijven houden. Een redelijk handelend en denkend koper zou deze derhalve op € 1,00 de massa waarderen.

9.1. **Eigenaar:** 10

9.2. **Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied**

gemeente		sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel	en	B	10832	0.42.26 ha	0.42.26 ha
Rodenrijs					
Berkel	en	B	10835	6.47.83 ha	6.47.83 ha
Rodenrijs					
					6.90.09 ha

9.3. **Omschrijving**



9.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken



Uitsnede verbeelding

Op 25 september 2019 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het wijzigingsplan "Perceel A3" vastgesteld. Dit wijzigingsplan biedt de planologische mogelijkheid voor de realisatie van een bedrijf in categorie 4.2.

9.5. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is rekening gehouden dat de laatste transactie betrekking heeft op de uitgifte van de gronden. Voor het taxeren van de inbrengwaarde zijn echter alle werken en werkzaamheden die hebben plaatsgevonden in het kader van het realiseren van het bestemmingsplan geëlimineerd. Derhalve is uitgegaan van de waarde van ruwe bouwgrond. Deze locatie is derhalve gewaardeerd op basis van de complexprijs, voor 69.009 m² uitmakende een bedrag van **€ 3.622.972,50**.

BIJLAGE 2

Waarderingsoverzicht inbrengwaarde exploitatieplan, project Oudeland exploitatieplangebied A

bewerkingsdatum: 28-6-2019

INVOER

Waardering gronden binnen het exploitatieplangebied												
Nr.	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in EP? (keuze)	Som te gebruiken kad oppv	Totaal te gebruiken oppv per eigendom	Waarde opstellen met grond (Bro 6.2.3.b)	Waarde ruwe bouwgrond (Bro 6.2.3.a)	Vrijmaken persoonlijke rechten CS (Bro 6.2.3.c)	bijkomende schadeloostelling	sloop (Bro 6.2.3.d)	Inbrengwaarde totaal
1	BKL01B 09238G0000	120	52	Nee	52		€ -	€ 5.200	€ -	€ -	€ -	€ 5.200
1	BKL01B 10653G0000	22	22	Ja	22	74	€ -	€ 2.200	€ -	€ -	€ -	€ 2.200
2	BKL01B 01285G0000	18.270	16.038	Nee	16.038	16.038	€ -	€ 1	€ -	€ -	€ -	€ 1
3.1	BKL01B 01211G0000	1.600	1.637	Ja	1.600		€ -	€ 84.000	€ -	€ -	€ -	€ 84.000
3.1	BKL01B 01782G0000	22.900	22.451	Ja	22.900		€ -	€ 1.202.250	€ -	€ -	€ -	€ 1.202.250
3.1	BKL01B 02269G0000	2.320	2.163	Nee	2.163		€ -	€ 113.558	€ -	€ -	€ -	€ 113.558
3.1	BKL01B 02272G0000	5.430	5.593	Nee	5.593		€ -	€ 293.633	€ -	€ -	€ -	€ 293.633
3.1	BKL01B 02273G0000	5.880	5.791	Ja	5.880		€ -	€ 308.700	€ -	€ -	€ -	€ 308.700
3.1	BKL01B 02274G0000	3.240	3.267	Ja	3.240		€ -	€ 170.100	€ -	€ -	€ -	€ 170.100
3.1	BKL01B 02275G0000	3.280	3.313	Ja	3.280		€ -	€ 172.200	€ -	€ -	€ -	€ 172.200
3.1	BKL01B 02276G0000	430	428	Ja	430		€ -	€ 22.575	€ -	€ -	€ -	€ 22.575
3.1	BKL01B 02277G0000	1.740	1.753	Ja	1.740		€ -	€ 91.350	€ -	€ -	€ -	€ 91.350
3.1	BKL01B 02278G0000	2.960	3.008	Ja	2.960		€ -	€ 155.400	€ -	€ -	€ -	€ 155.400
3.1	BKL01B 02279G0000	13.500	13.390	Ja	13.500		€ -	€ 708.750	€ -	€ -	€ -	€ 708.750
3.1	BKL01B 02334G0000	350	393	Ja	350		€ -	€ 18.375	€ -	€ -	€ -	€ 18.375
3.1	BKL01B 02933G0000	10.910	10.579	Ja	10.910		€ -	€ 572.775	€ -	€ -	€ -	€ 572.775
3.1	BKL01B 02995G0000	7.183	9	Nee	9		€ -	€ 473	€ -	€ -	€ -	€ 473
3.1	BKL01B 03392G0000	8.225	8.197	Ja	8.225		€ -	€ 431.813	€ -	€ 137.921	€ -	€ 569.734
3.1	BKL01B 08970G0000	8.805	8.750	Ja	8.805		€ -	€ 462.263	€ -	€ 147.647	€ -	€ 609.909
3.1	BKL01B 03596G0000	490	514	Ja	490		€ -	€ 25.725	€ -	€ -	€ -	€ 25.725
3.1	BKL01B 03597G0000	46.710	46.870	Nee	46.870		€ -	€ 2.460.675	€ -	€ -	€ -	€ 2.460.675
3.1	BKL01B 04119G0000	525	540	Nee	540		€ -	€ 28.350	€ -	€ -	€ -	€ 28.350
3.1	BKL01B 04185G0000	345	228	Nee	228		€ -	€ 11.970	€ -	€ -	€ -	€ 11.970
3.1	BKL01B 04618G0000	545	548	Ja	545		€ -	€ 28.613	€ -	€ -	€ -	€ 28.613
3.1	BKL01B 05428G0000	13	12	Ja	13		€ -	€ 683	€ -	€ -	€ -	€ 683
3.1	BKL01B 06668G0000	10.825	5.859	Nee	5.859		€ -	€ 307.598	€ -	€ -	€ -	€ 307.598
3.1	BKL01B 06698G0000	6.995	7.115	Ja	6.995		€ -	€ 367.238	€ -	€ -	€ -	€ 367.238
3.1	BKL01B 06740G0000	1.295	1.293	Ja	1.295		€ -	€ 67.988	€ -	€ -	€ -	€ 67.988
3.1	BKL01B 07144G0000	14.625	14.756	Nee	14.756		€ -	€ 774.690	€ -	€ -	€ -	€ 774.690
3.1	BKL01B 07145G0000	16.000	16.312	Ja	16.000		€ -	€ 840.000	€ -	€ -	€ -	€ 840.000
3.1	BKL01B 07184G0000	2.350	2.032	Nee	2.032		€ -	€ 106.680	€ -	€ -	€ -	€ 106.680
3.1	BKL01B 08674G0000	80	34	Nee	34		€ -	€ 1.785	€ -	€ -	€ -	€ 1.785
3.1	BKL01B 08679G0000	13.030	13.191	Ja	13.030		€ -	€ 684.075	€ -	€ 382.705	€ -	€ 1.066.780
3.1	BKL01B 03406G0000	2.870	2.888	Ja	2.870		€ -	€ 150.675	€ -	€ 84.295	€ -	€ 234.970
3.1	BKL01B 08832G0000	16.324	16.484	Ja	16.324		€ -	€ 857.010	€ -	€ -	€ -	€ 857.010
3.1	BKL01B 08939G0000	6.080	5.788	Nee	5.788		€ -	€ 303.870	€ -	€ -	€ -	€ 303.870
3.1	BKL01B 08983G0000	10.315	9.862	Nee	9.862		€ -	€ 517.755	€ -	€ -	€ -	€ 517.755
3.1	BKL01B 08984G0000	1.160	1.079	Nee	1.079		€ -	€ 56.648	€ -	€ -	€ -	€ 56.648
3.1	BKL01B 09371G0000	16.463	16.628	Nee	16.628		€ -	€ 872.970	€ -	€ -	€ -	€ 872.970
3.1	BKL01B 09372G0000	16.617	16.283	Ja	16.617		€ -	€ 872.393	€ -	€ -	€ -	€ 872.393
3.1	BKL01B 09592G0000	38	39	Ja	38		€ -	€ 1.995	€ -	€ -	€ -	€ 1.995
3.1	BKL01B 09792G0000	6	6	Ja	6		€ -	€ 315	€ -	€ -	€ -	€ 315
3.1	BKL01B 09798G0000	18	18	Ja	18		€ -	€ 945	€ -	€ -	€ -	€ 945
3.1	BKL01B 09800G0000	152	152	Ja	152		€ -	€ 7.980	€ -	€ -	€ -	€ 7.980
3.1	BKL01B 09801G0000	63	63	Ja	63		€ -	€ 3.308	€ -	€ -	€ -	€ 3.308
3.1	BKL01B 10438G0000	3.100	3.194	Ja	3.100		€ -	€ 162.750	€ -	€ -	€ -	€ 162.750
3.1	BKL01B 10440G0000	9.140	8.318	Nee	8.318		€ -	€ 436.695	€ -	€ -	€ -	€ 436.695
3.1	BKL01B 10444G0000	0	-	Ja	0		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1	BKL01B 10450G0000	435	437	Ja	435		€ -	€ 22.838	€ -	€ -	€ -	€ 22.838
3.1	BKL01B 10453G0000	3.250	3.249	Ja	3.250		€ -	€ 170.625	€ -	€ -	€ -	€ 170.625
3.1	BKL01B 10456G0000	44.749	10.736	Nee	10.736		€ -	€ 563.640	€ -	€ -	€ -	€ 563.640
3.1	BKL01B 10584G0000	40.209	39.820	Nee	39.820		€ -	€ 2.090.550	€ -	€ -	€ -	€ 2.090.550
3.1	BKL01B 10587G0000	704	1	Nee	1		€ -	€ 53	€ -	€ -	€ -	€ 53
3.1	BKL01B 10652G0000	64.366	61.191	Nee	61.191		€ -	€ 3.329.803	€ -	€ -	€ -	€ 3.329.803
3.1	BKL01B 10833G0000	58.627	58.670	Nee	58.670		€ -	€ 3.080.175	€ -	€ -	€ -	€ 3.080.175
3.1	BKL01B 10834G0000	46.492	45.432	Nee	45.432	500.670	€ -	€ 2.385.180	€ -	€ -	€ -	€ 2.385.180
3.2	BKL01B 06858G0000	479	483	Ja	479	479	€ -	€ 25.148	€ -	€ -	€ -	€ 25.148
3.3	BKL01B 04685G0000	11.280	30	Nee	30	30	€ -	€ 1	€ -	€ -	€ -	€ 1
4.1	BKL01B 04739G0000	20.250	2.590	Nee	2.590		€ -	€ 0,20	€ -	€ -	€ -	€ 0,20
4.1	BKL01B 08940G0000	2.185	393	Nee	393	2.983	€ -	€ 0,20	€ -	€ -	€ -	€ 0,20
4.2	BKL01B 09451G0000	3.096	2.977	Nee	2.977	2.977	€ -	€ 156.293	€ -	€ -	€ -	€ 156.292,50
4.3	BKL01B 04739G0000	20.250	29	Nee	29	29	€ -	€ 0,20	€ -	€ -	€ -	€ 0,20
4.4	BKL01B 04739G0000	20.250	92	Nee	92	92	€ -	€ 0,20	€ -	€ -	€ -	€ 0,20
4.6	BKL01B 04739G0000	20.250	183	Nee	183	183	€ -	€ 0,20	€ -	€ -	€ -	€ 0,20
5	BKL01B 08830G0000	30	29	Ja	30	30	€ -	€ 1.575	€ -	€ -	€ -	€ 1.575,00
7	BKL01B 09616G0000	38.677	38.686	Ja	38.677		€ -	€ 2.030.543	€ -	€ -	€ -	€ 2.030.542,50
7	BKL01B 10592G0000	7.451	7.457	Ja	7.451		€ -	€ 391.178	€ -	€ -	€ -	€ 391.177,50
7	BKL01B 10607G0000	3.825	3.825	Ja	3.825	49.953	€ -	€ 200.813	€ -	€ -	€ -	€ 200.812,50
8	BKL01B 09370G0000	100	19	Nee	19	19	€ -	€ 4.750	€ -	€ -	€ -	€ 4.750,00
9	BKL01B 10718G0000	13.930	2.347	Nee	2.347		€ -	€ 1	€ -	€ -	€ -	€ 1,00
9	BKL01B 10719G0000	21.740	180	Nee	180	2.527	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
10	BKL01B 10832G0000	4.226	4.229	Ja	4.226		€ -	€ 221.865	€ -	€ -	€ -	€ 221.865,00
10	BKL01B 10835G0000	64.783	64.245	Ja	64.783	69.009	€ -	€ 3.401.108	€ -	€ -	€ -	€ 3.401.107,50
TOTAAL		824.973	644.270		645.093	645.093	€ -	€ 32.843.124	€ -	€ 752.568	€ -	€ 33.595.692,00