

Deskundigenadvies inbrengwaarde

Exploitatieplan Oudeland, deelgebied B (wonen), 2e herziening

Opdrachtgever

Gemeente Lansingerland

Kenmerk

1168.20-D3d1/fs/s

Deskundigen

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

S. (Sebastiaan) Nonnekens

Datum

17 maart 2021

Status

Definitief



Titel	: Deskundigenadvies inbrengwaarde Exploitatieplan Oudeland, deelgebied B (wonen) 2 ^e herziening
Opdrachtgever	: Gemeente Lansingerland
Kenmerk	: 1168.20-D3d1
Deskundigen	: ir. F.C.L.G. Schavemaker RT : S. Nonnekens BBE
Datum	: 17 maart 2021
Status	: Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
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 waardenen 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	7
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.	Bestemming van de onroerende zaak	11
4.	Waardering	13
4.1.	Inleiding	13
4.2.	Wettelijk kader	13
4.3.	Complex	14
4.4.	Relevante gegevens exploitatieplan	14
4.5.	Overwegingen bij de waardering	14
4.6.	Gebruikte methode	15
4.7.	Referenties	15
4.8.	Back-testing	17
4.9.	Onzekerheden waardering	17
4.10.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	17
4.11.	Finale waardering	18
5.	Plausibiliteitsverklaring	19
6.	Bijlagen	20

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Lansingerland
Contactpersoon	De heer W. van Leeuwen
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 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
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 december 2020 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij de opdrachtverstrekking is aangegeven het prijspeil 1 juli 2020 te hanteren.

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. Wel hebben ze eerder de inbrengwaarde in dit plangebied geraamd ten behoeve van het exploitatieplan.
- 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 Oudeland, deelgebied B (wonen) 2^e herziening, dat behoort bij het bestemmingsplan Oudeland 2020 wonen.

1.7. Exploitatieplangebied



Deelgebied B

1.8. Type advies

Het taxatierapport is tot stand gekomen op basis van een volledig onderzoek in combinatie met een gevelopname.

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 3.2 van dit advies;
- c. informatie op www.bagviewer.nl;
- d. de in het rapport genoemde deskundigenadviezen;
- e. concept exploitatieopzet behorende bij het exploitatieplan Oudeland 2020 Wonen d.d. 22-1-2021;
- f. conceptbestemmingsplan Oudeland 2020 Wonen

1.12. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 22 maart 2018 bezocht en opgenomen. Het exploitatieplan (Bedrijvenpark Oudeland, deelgebied B) is toen echter niet in procedure gebracht. Op 8 december 2020 opdracht verstrekt tot het taxeren van de gronden gelegen in het exploitatiegebied Oudeland 2020 Wonen. Voornoemde exploitatiegebieden zijn hoegenaamd gelijk (ten opzichte van de 1^e herziening van het exploitatieplan is het gebied iets verkleind). Aangezien de opname minder dan 2 jaar geleden is en de waardering betrekking heeft op de waarde van de ruwe bouwgrond, heeft geen nieuwe opname plaatsgevonden. Dit omdat de sindsdien gebouwde opstallen en aangelegde voorzieningen geen onderdeel vormen van de waardering.

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. 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 van onderhavig advies ligt later in de tijd dan de datum van opname, derhalve wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden die de waarde kunnen beïnvloeden. De peildatum die van belang is voor dit advies is **1 juli 2020**.

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 28 januari 2021 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Op 23 februari 2021 heeft opdrachtgever per e-mail een reactie gegeven op het conceptadvies. Deze reactie bestond grotendeels uit tekstuele opmerkingen/vragen. Tevens had de reactie betrekking op een rekenfout bij de verhaalbare kosten.

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies sinds 8 december 2020 : 2
Afwijking ten opzichte van 1^e versie minder dan 5% : ja

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 wordt door de NRVt geclassificeerd als een wettelijke taxatie waarop de algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt van toepassing zijn. Hierbij gaan de praxis en het wettelijke kader boven de kamerreglementen van het NRVt. Daar waar aansluiting mogelijk is, en dit niet strijdig is, is aansluiting gezocht bij de kamerreglementen.

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 bij 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 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. De herziening van het exploitatieplan is gelegen in de voorgenomen vaststelling van het bp Oudeland 2020 Wonen, wat ziet op een actualisatie/herziening van het vigerende bestemmingsplan

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. In de NEN 2580 worden onder andere de volgende definities voor de oppervlakten onderscheiden:

- de gebruiksoppervlakte (gbo);
- de verhuurbare vloeroppervlakte (vvo);
- de bruto vloeroppervlakte (bvo).

Voor de gehele percelen is uitgegaan van de kadastrale oppervlakten. Voor gedeeltelijke percelen is uitgegaan van door de gemeente aangeleverde gegevens die zijn gebaseerd op digitale inmetingen.

Asbest

In het kader van onderhoudige 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 onderhoudig 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. Ten opzichte van de 1e herziening van het exploitatieplan is het exploitatiegebied beperkt verkleind (daling van ca 676 m², zie par.1.1.3. concept-exploitatieplan 2e herziening), het aantal eigenaren is als gevolg van de uitgifte van delen van het gebied wel vergroot.

3.2. Bestemming van de onroerende zaak

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 passen. Aan het bestemmingsplan Bedrijvenpark Oudeland waren twee exploitatieplannen gekoppeld. Deelgebied Oudeland A voorzag in het bedrijventerrein en deelgebied Oudeland B voorzag in wonen. Onderhavige raming van de inbrengwaarde is noodzakelijk nu het bestemmingsplan voor het woongedeelte wordt geactualiseerd en het aan dit deel gekoppelde exploitatieplan wordt herzien.

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 hoofdzakelijk bestemd tot "Wonen", "Groen" en "Tuin" met bijbehorende voorzieningen en werken. Aan de rand van het bedrijventerrein wordt de planologische mogelijkheid geboden om de lintbebouwing verder in te passen.



Fragment verbeelding

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

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 gebonden kantoren";
- artikel 5.2.2, sub b, onder 3 ("functiegebonden kantoren, zoals (lucht-)havengebonden kantoren");

- artikel 6.2.2., sub b, onder 3 (“functiegebonden kantoren, zoals (lucht-)havengeboden kantoren”).

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan Oudeland 2020 – wonen, d.d. 7 december 2020 voorziet in de actualisatie van de planologische mogelijkheid om een strook lintbebouwing aan de bestaande wegen te realiseren (Een deel hiervan is reeds gerealiseerd op basis van de vigerende bestemming).

In de toelichting op het bestemmingsplan staat het volgende opgenomen over de totstandkoming: Besloten is tot een verdere opsplitsing van Fase 2 over te gaan: het

oorspronkelijke plan Oudeland wordt opgedeeld naar in totaal 3 deelplannen: Fase 1, Fase 2, en Wonen. Fase 1 is vastgesteld op 31 oktober 2019. Fase 2 (exclusief wonen) op 18 juli 2019. De woonranden zijn bewust buiten de vast te stellen versie van Fase 2 gelaten. De opsplitsing heeft geen gevolgen voor de procedure van Fase 1 en Fase 2, zij hebben tevens een ongewijzigde toelichting. Wel zijn op basis van de ingediende Zienswijzen de regels op enkele onderdelen aangepast.

Het derde deelplan, te weten voorliggend bestemmingsplan “Oudeland 2020 – Wonen” wordt nu in een afzonderlijk bestemmingsplan vervat en, gezien de forse plangrenswijziging en de verstreken tijd, opnieuw als ontwerp ter inzage gelegd. Daarom krijgt dit plan ook een aangepaste toelichting. De teksten die toezien op het bedrijventerrein zijn overbodig en worden ten behoeve van de leesbaarheid geschrapt. De zienswijzen die nog tegen het gecombineerde plan waren ingediend leidden niet tot aanpassingen van dit deel van het bestemmingsplan. De voorgaande nota zienswijzen op het bestemmingsplan voor Fase 2 is dan ook niet opgenomen. Tot slot is de plancontour ter hoogte van de woningen aan de Zuidersingel 56-90 geactualiseerd door de woonbestemming aan te sluiten op de waterlijn.



Fragment verbeelding

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 (deze kosten zijn voorsnog niet in de inbrengwaarde verrekend).

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

In het plangebied waren voorheen geen opstallen gesitueerd, waardoor er geen raming van de sloopkosten noodzakelijk was.

Bij de waardering is 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.

Naar oordeel van de taxateurs zal een redelijk handelend en denkend koper rekening houden dat de lasten en baten zoals zijn opgenomen in het exploitatieplan enkel betrekking hebben op de gronden gelegen in het exploitatiegebied. De baten en lasten worden dan ook alleen binnen het “wooncomplex” omgeslagen. Hierdoor zal een redelijk handelend en denkend koper de complexafbakening gelijk houden aan de begrenzing van het exploitatieplan.

4.4. Relevante gegevens exploitatieplan

Uit de exploitatieopzet blijkt dat voor Deelgebied B de nominale kosten als volgt zijn:

Omschrijving	Bedrag (nominaal)
Aanleg voorzieningen	€ 389.082,00
Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 43.272,00
VTU	€ 140.397,00
Opstellen gemeentelijke plannen	€ 23.141,00
Plankosten	€ 427.988,00
Rentekosten	€ 2.515,00
Totaal	€ 1.026.395,00

Het totale exploitatiegebied bedraagt 2.06.28 ha¹. Daarmee komen de nominale kosten per m² op een bedrag van afgerond € 49,75 per m² bruto plangebied². Gelet op het feit dat de onroerende zaken reeds aan bestaande wegen liggen, waarin de noodzakelijke voorzieningen zitten (die door de komst van de extra woningen wel dienen te worden aangepast) hoeven er relatief weinig kosten gemaakt te worden.

4.5. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een swot-analyse³ 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.

¹ De digitaal ingemeten oppervlakte wijkt iets af. Voor de taxatie is de kadastrale oppervlakte leidinggevend.

² Indien wordt uitgegaan van de uitgeefbare meters (18.753 m²) resulteert dit in een bedrag van € 54,73 per m²

³ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

Strengths	Weaknesses
• De onroerende zaak betreft een opvulling van bestaande lintbebouwing, Hierdoor is het geen traditionele nieuwbouwwijk; • De meeste kavels hebben een courante grootte en vorm; • De kavels komen aan de achterzijde aan het water te liggen.	• Ligging ten opzichte van het bedrijventerrein; • De bestaande belendende bebouwing is divers van kwaliteit (variërend van grote vrijstaande woningen, tot verouderde rijwoningen).
Opportunities	Threats
• De huidige woningmarkt is zeer gunstig voor de verkoop van woningen / bouwkavels.	• Indien de marktomstandigheden veranderen, kan de betaalbaarheid in het geding komen (woningen bevinden zich in het hogere deel van de markt); • De Covid-19 epidemie lijkt tot heden geen effect te hebben op de huizenmarkt. Anderszijds zijn er wel berichten dat de hypotheekverstrekkers aanvullende verklaringen vragen om de gevolgen voor het inkomen beter in te schatten. Daarnaast bestaat het risico dat banken als gevolg van faillissementen strenger zullen worden bij het verstrekken van hypotheekleningen, waardoor de effecten uiteindelijk wel van invloed kunnen zijn op de huizenmarkt. Doordat er thans echter een grote krapte is op de huizenmarkt lijkt dit echter op korte termijn nog niet tot gevolgen. De effecten op lange termijn zijn slecht in te schatten.

4.6. Gebruikte methode

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de residuele methode, waarbij de opbrengsten van de bouwkavels (uitgifteprijs) comparatief zijn bepaald.

4.7. Referenties

Deelgebied B betreft feitelijk ruwe bouwgrond voor woningbouw. Naar oordeel van deskundigen ligt het niet voor de hand om voor dit deel te zoeken naar referentietransacties van ruwe bouwgrond voor woningbouw. Dit komt doordat deze percelen alleen aan de bestaande weg zijn gelegen en een afzonderlijk complex vormen, waardoor er slechts zeer beperkt kostenverhaal kan plaatsvinden. Een redelijk handelend en denkend koper zal de waarde dan ook residueel bepalen. Uit referentieonderzoek zijn de volgende recente transacties in het plangebied gevonden.

Jaar	Kadastrale aanduiding	Oppervlakte	Prijs per m ²	Bijzonderheden
2019	Berkel en Rodenrijs, B, 10952	0.07.46 ha	€ 471,15	Uitgifteprijs excl. btw
2019	Berkel en Rodenrijs, B, 10951	0.06.51 ha	€ 473,50	Uitgifteprijs excl. btw
2019	Berkel en Rodenrijs, B, 10950	0.05.43 ha	€ 476,01	Uitgifteprijs excl. btw
2019	Berkel en Rodenrijs, B, 10949	0.06.53 ha	€ 472,00	Uitgifteprijs excl. btw
2019	Berkel en Rodenrijs, B, 10946	0.06.20 ha	€ 475,00	Uitgifteprijs excl. btw
2020	Berkel en Rodenrijs, B, 10948	0.05.75 ha	€ 485,56	Uitgifteprijs excl. btw
2020	Berkel en Rodenrijs, B, 10947	0.05.83 ha	€ 474,00	Uitgifteprijs excl. btw
2020	Berkel en Rodenrijs, B, 10945	0.06.23 ha	€ 476,52	Uitgifteprijs excl. btw
Gemiddeld			€ 472,65	Excl. btw
Gemiddelde 2019			€ 473,53	Excl. btw
Gemiddelde 2020			€ 475,00	Excl. btw

Uit bovenstaande referenties blijkt dat de gemiddelde koopsom in 2019 € 473,53 per m² betrof. In 2020 zijn ze gemiddeld verkocht voor € 475,00 per m². Hierbij wordt opgemerkt dat dit percelen zijn die voor de uitgifteprijs aan de eindgebruikers zijn verkocht. Deze hoefde dan ook geen afzonderlijke exploitatiebijdrage te betalen. Indien naar het exploitatieplan wordt gekeken blijkt dat voor de nog uit te geven bouw kavels (geprognostiseerde opbrengsten) wordt uitgegaan van een gemiddelde uitgifteprijs⁴ van € 490,00 per m². Gelet op de referenties en de overspannen woningmarkt zijn de deskundigen van oordeel dat deze uitgifteprijs marktconform is.

Om tot de waarde van de ruwe bouwgrond te komen zijn vervolgens de volgende correcties gemaakt:

- Correctie voor het feit dat niet 100% uitgeefbaar is. Uit het ruimtegebruik volgt dat afgerond 91% uitgeefbaar is.
- Een correctie voor de rentekosten tussen de peildatum en het moment waarop de bouw kavels verkocht kunnen worden. Indien rekening wordt gehouden met het aantal bouw kavels dat het afgelopen jaar in het plangebied is verkocht, zal een redelijk handelend en denkend koper rekening houden met een laag afzetrisico. Derhalve is als uitgangspunt gehanteerd dat een redelijk denkend en handelend koper zou uitgaan dat de kavels in 2 jaar verkocht kunnen worden. Gedurende deze periode zal een redelijk handelend en denkend koper een rendement willen hebben van 4,5%. Derhalve, is de opbrengst met dit rendement contant gemaakt.
- De te maken kosten (nominaal € 54,73 per m² per uitgeefbare meter zie § 4.4).

⁴ De gemiddelde uitgifteprijs inclusief gerealiseerde kavels bedraagt € 481,00 per m².

Op basis van vorenstaande uitgangspunten komen deskundigen tot de volgende vereenvoudigde berekening:

Omschrijving			Bedrag
Uitgangspunt opbrengsten:			€ 490,00
Percentage uitgeefbaar			91 %
Gecorrigeerde opbrengst			€ 445,90
Correctie rente/rendement	4,5%	2 jaar	€ 408,32
Correctie bijdrage gemeente (nominaal)			,€ 54,73
Resteert			€ 353,59
Afgerond			€ 355,00

De opinie van de complexwaarde bedraagt per peildatum derhalve € 355,00 per m².

4.8. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde eerder geraamd. Het verschil tussen dit advies, met als peildatum 1 januari 2011 (€ 220,00 per m²) en de waarde in onderhavig advies bedraagt afgerond 64%. Dit forse verschil is het gevolg van het feit dat in 2011 de marktomstandigheden voor grotere bouwkavels zeer slecht waren en thans aanzienlijk zijn verbeterd. Een koper hield destijds dan ook rekening met lage verkoopopbrengsten en een lange doorlooptijd. Per heden zijn deze marktomstandigheden aanzienlijk beter, waardoor de opbrengsten hoger zijn en de doorlooptijd aanzienlijk sneller is.

4.9. 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.

4.10. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

4.11. **Finale waardering**

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

€ 7.323.130,00 (zegge: zevenmiljoen driehonderddrieëntwintigduizend honderddertig euro) voor de gronden in het exploitatiegebied

€ 1,00 (zegge: één euro) voor de gronden buiten het exploitatiegebied.

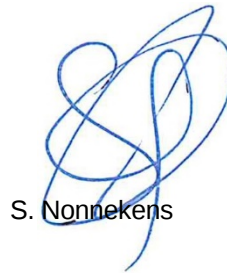
De opsplitsing van de inbrengwaarde per eigenaar is opgenomen in bijlage 2.

Nuland, 17 maart 2021

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 5044
Woonplaats	5201 GA 's-HERTOGENBOSCH

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. 17 maart 2021 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.** Waardering per eigenaar

BIJLAGE 1

Toelichting per perceel, deelgebied B

1.1. Eigenaar: 1

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	9172	0.10.63 ha	0.10.63 ha

1.3. Kadastrale kaart



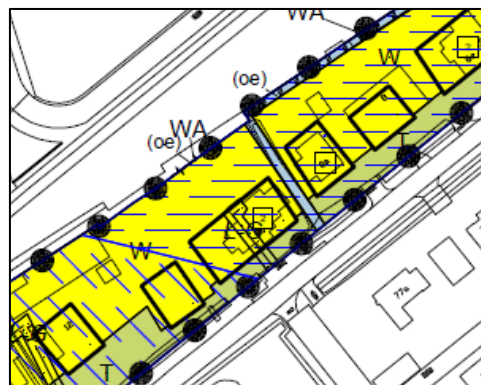
1.4. Omschrijving

Vrijstaande woning plaatselijk bekend als Zuidersingel 8b te Berkel en Rodenrijs. De woning is gebouwd in 2013 en heeft een oppervlakte van 349 m² bvo.

1.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te worden herzien.

1.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht:
Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

1.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak reeds is uitgegeven en bebouwd. Deze werkzaamheden hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 1.063 m² uitmakende een bedrag van **€ 377.365,00**.

2.1. Eigenaar: 3

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	9762	0.05.80 ha	0.05.77 ha

2.3. Kadastrale kaart



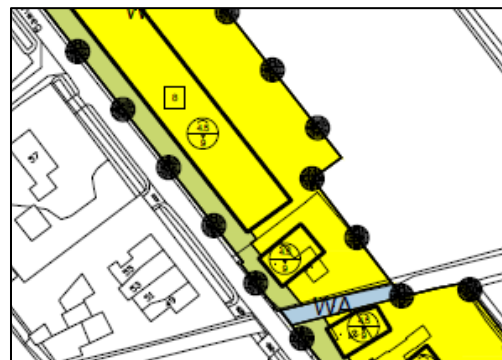
2.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een bebouwd perceel. Volgens de BAG viewer is de woning in 2016 gebouwd en heeft deze een oppervlakte van 174 m² gbo.

2.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van

dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te worden herzien.

2.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

2.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak reeds is uitgegeven en bebouwd. Deze werkzaamheden hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 577 m² uitmakende een bedrag van **€ 204.835,00**.

3.1. Eigenaar: 4

3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	8946	0.09.00 ha	0.09.00 ha

3.3. Kadastrale kaart



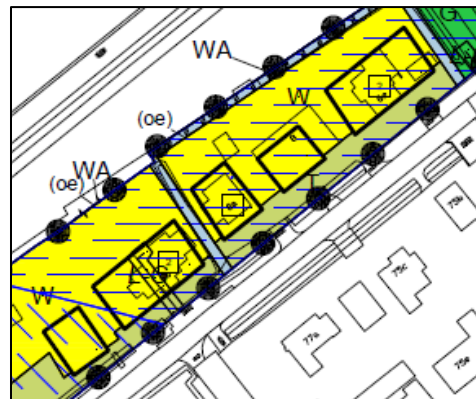
3.4. Omschrijving

De onroerende zaak is bebouwd met een vrijstaande woning, bouwjaar 2012 met een oppervlakte van 214 m² bvo.

3.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van

dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te worden herzien.

Zowel het vigerende bestemmingsplan, alsmede het ontwerpbestemmingsplan bieden de planologische mogelijkheid om een vrijstaande woning te realiseren. Deze woning is in 2012 op basis van het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd.

3.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster zijn de volgende zakelijke rechten op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Gemeente Lansingerland
Tobias Asserlaan 1
2662 SB BERGSCHENHOEK

en

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

3.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak reeds is uitgegeven en bebouwd. Deze werkzaamheden hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van het werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 900 m² uitmakende een bedrag van **€ 319.500,00**.

4.1. **Eigenaar:** 5

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

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	9253	0.00.10 ha	0.00.10 ha

4.3. **Kadastrale kaart**



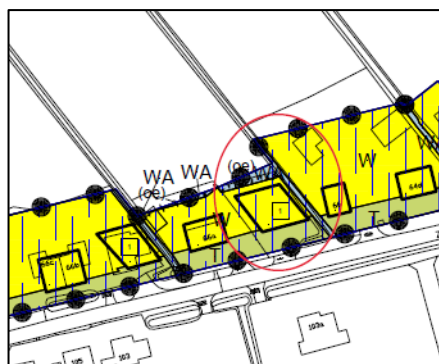
4.4. **Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een deel van de tuin behorende bij de locatie Zuidersingel 66a te Berkel en Rodenrijs.

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



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van

dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te worden herzien.

Zowel het vigerende bestemmingsplan alsmede het ontwerpbestemmingsplan bieden de planologische mogelijkheid om een vrijstaande woning te realiseren. Deze woning is in 2012 op basis van het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd.

4.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster zijn de volgende zakelijke rechten op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

4.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak reeds is uitgegeven. Deze werkzaamheden hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 10 m² uitmakende een bedrag van **€ 3.550,00**.

5.1. Eigenaar: 6

5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

#	gemeente	sectie	Nummer	grootte	te taxeren gedeelte
6.1	Berkel en Rodenrijs	B	10948	0.05.75 ha	0.05.75 ha
6.1	Berkel en Rodenrijs	B	11337	13.53.91 ha	0.04.27 ha
6.1	Berkel en Rodenrijs	B	11338	0.00.07 ha	0.00.07 ha
6.2	Berkel en Rodenrijs	B	10863	0.00.56 ha	0.00.56 ha
6.2	Berkel en Rodenrijs	B	10871	0.00.47 ha	0.00.47 ha
6.2	Berkel en Rodenrijs	B	10872	0.00.50 ha	0.00.50 ha
6.2	Berkel en Rodenrijs	B	10875	0.00.74 ha	0.00.74 ha
6.2	Berkel en Rodenrijs	B	11198	0.00.53 ha	0.00.53 ha
6.2	Berkel en Rodenrijs	B	11337	13.53.91 ha	0.00.23 ha
6.3	Berkel en Rodenrijs	B	11343	5.28.63 ha	0.26.31 ha
6.4	Berkel en Rodenrijs	B	10671	0.00.94 ha	0.00.07 ha
6.5	Berkel en Rodenrijs	B	11321	0.80.08 ha	0.00.46 ha
6.6	Berkel en Rodenrijs	B	11241	0.00.27 ha	0.00.01 ha
	Totaal			33.26.36 ha	0.39.97 ha

5.3. Kadastrale kaart



Percelen gebied 6.1



Percelen gebied 6.2



Percelen gebied 6.3



Percelen gebied 6.4



Percelen gebied 6.5

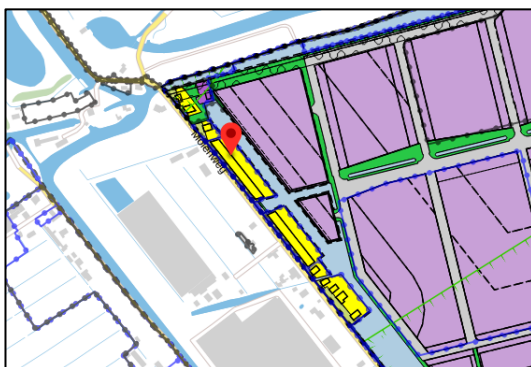


Percelen gebied 6.6

5.4. Omschrijving

De te taxeren onroerende zaak betreft agrarische percelen / bouw kavels die zijn gelegen aan de Zuidersingel en de Molenweg te Berkel en Rodenrijs. De percelen zijn deels gelegen tussen de bestaande bebouwing. Een klein deel van de percelen betreft een strook grond voor de woningen aan de Molenweg. Een deel hiervan is reeds verkocht aan de eigenaren van de daaraan grenzende woningen.

5.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede vigerende bestemming 6.1, 6.2 en 6.6



Uitsnede vigerende bestemming 6.3



Uitsnede vigerende bestemming 6.4 en 6.5

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te worden herzien.

De te taxeren percelen zijn alle gelegen in de randen van het plangebied, waar de zowel op basis van de vigerende bestemming, alsmede op basis van het ontwerpbestemmingsplan de planologische mogelijkheid wordt geboden om de bestaande lintbebouwing uit te breiden met woningen.

5.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Gemeente Lansingerland
Tobias Asserlaan 1
2662 SB BERGSCHENHOEK

en

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

5.7. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering van de percelen is rekening gehouden met de ligging ten opzichte van de bestaande weg en de te verhalen kosten. Hierbij is er rekening mee gehouden dat de te taxeren percelen tezamen één complex vormen. Deze zijn gewaardeerd op basis van de complexwaarde (zie hoofdrapportage) van € 355,00 per m², voor 0.39.97 ha uitmakende een bedrag van **€ 1.418.935,00**.

6.1. **Eigenaar:** 10

6.2. **Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied**

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	8722	0.10.70 ha	0.10.70 ha
Berkel en Rodenrijs	B	8948	0.00.80 ha	0.00.80 ha
Totaal				0.11.50 ha

6.3. **Kadastrale kaart**



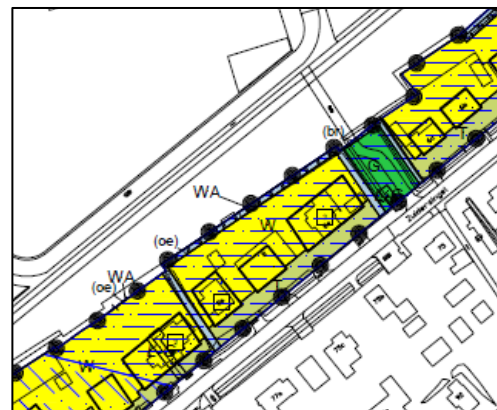
6.4. **Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een bebouwd perceel met een vrijstaande woning erop. De woning is gebouwd in 2012. De woning heeft een oppervlakte van 249 m² bvo.

6.5. **Bestemming van de onroerende zaak**



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te worden herzien.

Zowel het vigerende bestemmingsplan, alsmede het ontwerpbestemmingsplan bieden de planologische mogelijkheid om een vrijstaande woning te realiseren. Deze woning is in 2012 op basis van het vigerende bestemmingsplan ook gerealiseerd.

6.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Gemeente Lansingerland
Tobias Asserlaan 1
2662 SB BERGSCHENHOEK

en

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

6.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak reeds is uitgegeven en bebouwd. Deze werkzaamheden hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 1.150 m² uitmakende een bedrag van **€ 408.250,00**.

7.1. Eigenaar: 12

7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	3504	0.02.52 ha	0.02.51 ha
Berkel en Rodenrijs	B	10672	0.02.20 ha	0.02.17 ha
Totaal				0.04.68 ha

7.3. Kadastrale kaart



7.4. Omschrijving

De onroerende zaak vormt onderdeel van de huiskavel van de woning plaatselijk bekend als Zuidersingel 26. Deze woning was tijdens de opname in 2019 in aanbouw.

7.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-
bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te worden herzien.

Zowel het vigerende bestemmingsplan, alsmede het ontwerpbestemmingsplan bieden de planologische mogelijkheid om een woning te realiseren.

7.6. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak reeds is uitgegeven en bebouwd. Deze werkzaamheden hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 468 m² uitmakende een bedrag van **€ 166.140,00**.

8.1. **Eigenaar:** 13

8.2. **Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied**

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	9251	0.06.94 ha	0.06.94 ha
Berkel en Rodenrijs	B	9250	0.00.01 ha	0.00.01 ha
Totaal				0.06.95 ha

8.3. **Kadastrale kaart**



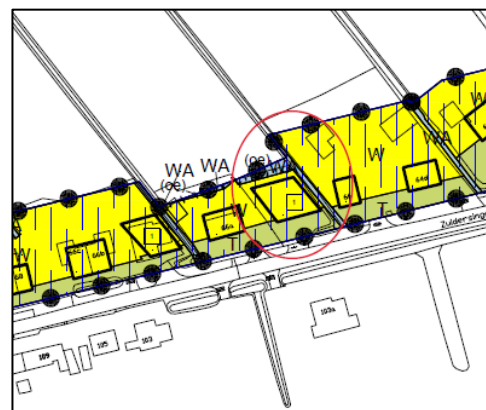
8.4. **Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een bebouwd perceel, plaatselijk bekend als Zuidersingel 66°. In 2017 is hier een woning gebouwd met een oppervlakte van 230 m² GBO.

8.5. **Bestemming van de onroerende zaak**



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te worden herzien.

Op de te taxeren onroerende zaak biedt zowel het vigerende bestemmingsplan alsmede het ontwerpbestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

8.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

8.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak reeds is uitgegeven en bebouwd. Deze werkzaamheden hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 695 m² uitmakende een bedrag van **€ 246.725,00**.

9.1. Eigenaar: 16

9.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	5968	0.03.90 ha	0.00.02 ha

9.3. Kadastrale kaart



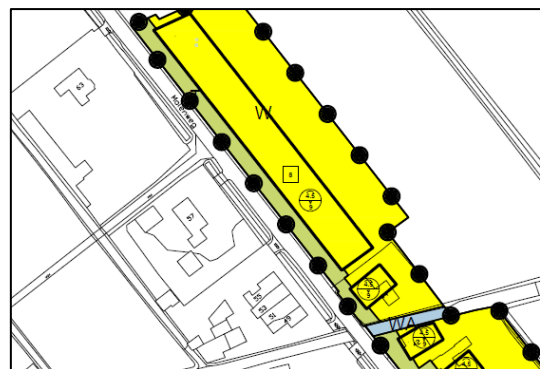
9.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een onderdeel van de tuin behorende bij de Molenweg 44 te Berkel en Rodenrijs.

9.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede bestemming verbeelding vigerende



Uitsnede bestemmingsplan verbeelding ontwerp-

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te

worden herzien.

Op de te taxeren onroerende zaak bieden zowel de vigerende bestemming, alsmede het ontwerpbestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

9.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:
Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

9.7. Toelichting waardebeoordeling

Op basis van de beschikbare gegevens hebben de deskundigen niet kunnen vaststellen dat de te taxeren onroerende zaak bij de voorliggende woning is getrokken als gevolg van het bestemmingsplan "Oudeland" dan wel dat deze reeds bij de woning behoorde. De onroerende zaak is derhalve gewaardeerd op basis van de huidige gebruikswaarde als tuin bij de woning. Bij deze waardering is rekening gehouden met de afstand tot de woning.

De inbrengwaarde is geraamd op € 450,00 per m², voor 2 m² uitmakende een bedrag van **€ 900,00**.

10.1. **Eigenaar:** 17

10.2. **Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied**

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	9544	0.06.60 ha	0.06.60 ha

10.3. **Kadastrale kaart**



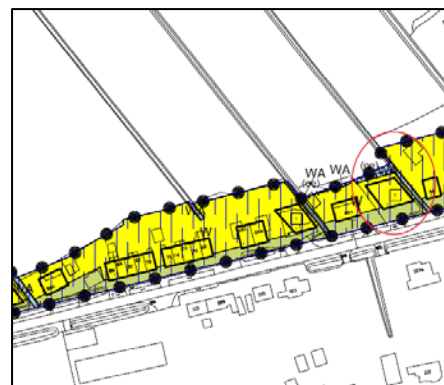
10.4. **Omschrijving**

De onroerende zaak betreft een bebouwd perceel, plaatselijk bekend als Zuidersingel 66D in Berkel en Rodenrijs. Op het perceel staat een woning (bouwjaar 2017) met een oppervlakte van 244 m².

10.5. **Bestemming van de onroerende zaak**



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te

worden herzien.

Op de te taxeren onroerende zaak bieden zowel de vigerende bestemming, alsmede het ontwerpbestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

10.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

10.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak reeds is uitgegeven en bebouwd. Deze werkzaamheden hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 660 m² uitmakende een bedrag van **€ 234.300,00**.

11.1. Eigenaar: 18

11.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	11197	0.06.51 ha	0.06.51 ha

11.3. Kadastrale kaart



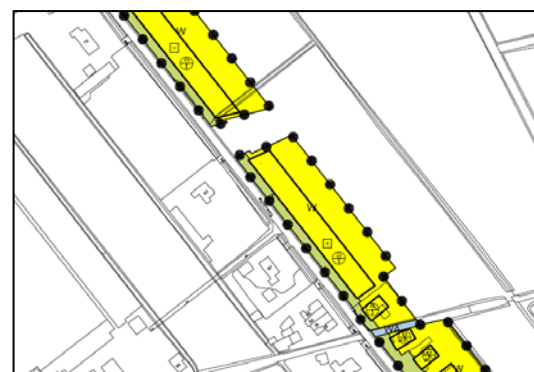
11.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een woning plaatselijk bekend als Molenweg 54 te Berkel en Rodenrijs. De bouw van de woning is gestart in 2018. De woning heeft een oppervlakte van 172 m².

11.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van

dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te worden herzien.

Op de te taxeren onroerende zaak bieden zowel het vigerende bestemmingsplan, alsmede het ontwerpbestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

11.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

11.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak reeds is uitgegeven en bebouwd. Deze werkzaamheden hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 651 m² uitmakende een bedrag van **€ 231.105,00**.

12.1. Eigenaar: 19

12.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	10862	0.06.88 ha	0.06.88 ha

12.3. Kadastrale kaart



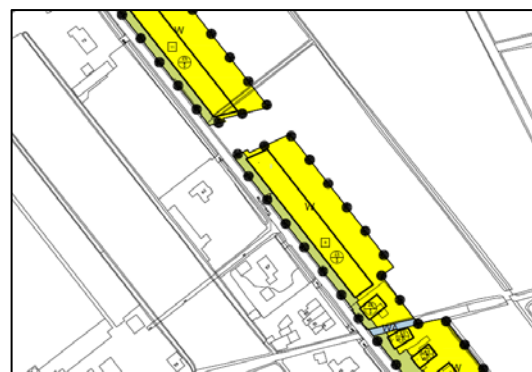
12.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een bouwtegel. In 2019 is een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend voor een woning van 177 m².

12.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te

worden herzien.

Op de te taxeren onroerende zaak bieden zowel het vigerende bestemmingsplan, alsmede het ontwerpbestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

12.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

12.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak een bouwtegel betreft. De werkzaamheden om tot bouwtegel te komen hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwtegel tot uitgeefbare tegel te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwtegel te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwtegel, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstellen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 688 m² uitmakende een bedrag van **€ 244.240,00**.

13.1. Eigenaar: 20

13.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	10859	0.06.72 ha	0.06.72 ha

13.3. Kadastrale kaart



13.4. Omschrijving
De onroerende zaak betreft een bouwperceel.

13.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te worden herzien.

Op de te taxeren onroerende zaak biedt zowel het vigerende bestemmingsplan, alsmede het ontwerpbestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

13.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

13.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak een bouwgrond betreft. De werkzaamheden om tot bouwgrond te komen hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 672 m² uitmakende een bedrag van **€ 238.560,00**.

14.1. Eigenaar: 21

14.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	10860	0.07.35 ha	0.07.35 ha

14.3. Kadastrale kaart



14.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een bouwperceel.

14.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te worden herzien.

Op de te taxeren onroerende zaak bieden zowel het vigerende bestemmingsplan alsmede het ontwerpbestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

14.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

14.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak een bouw perceel betreft. De werkzaamheden om tot bouw perceel te komen hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

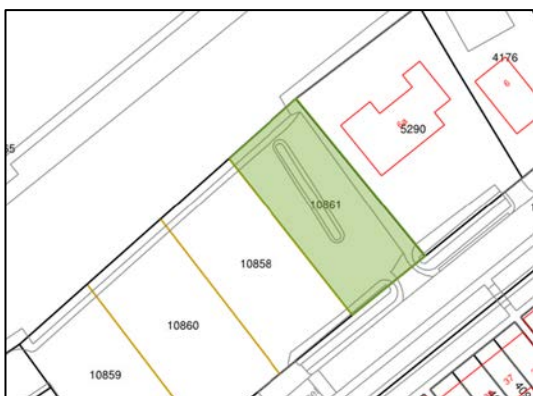
De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 735 m² uitmakende een bedrag van **€ 260.925,00**.

15.1. Eigenaar: 22

15.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	10861	0.07.17 ha	0.07.17 ha

15.3. Kadastrale kaart



15.4. Omschrijving
De onroerende zaak betreft een bouwperceel.

15.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te worden herzien.

Op de te taxeren onroerende zaak bieden zowel het vigerende bestemmingsplan alsmede het ontwerpbestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

15.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

15.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak een bouwgrond betreft. De werkzaamheden om tot bouwgrond te komen hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 717 m² uitmakende een bedrag van **€ 254.535,00**.

16.1. Eigenaar: 23

16.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	10858	0.07.02 ha	0.07.02 ha

16.3. Kadastrale kaart



16.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een bouwperceel. In 2020 is een vergunning verleend voor de bouw van een woning.

16.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te

worden herzien.

Op de te taxeren onroerende zaak bieden zowel het vigerende bestemmingsplan alsmede het ontwerpbestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

16.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

16.7. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak een bouwka­vel betreft. De werkzaamheden om tot bouwka­vel te komen hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uit­geefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige op­stallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofd­rapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 702 m² uitmakende een bedrag van **€ 249.210,00**.

17.1. Eigenaar: 24

17.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	9761	0.05.80 ha	0.05.80 ha

17.3. Kadastrale kaart



17.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een bouwperceel. Volgens informatie van de BAGviewer is voor dit perceel in 2017 een vergunning afgegeven voor de bouw van een woning.

17.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te

worden herzien.

Op de te taxeren onroerende zaak bieden zowel het vigerende bestemmingsplan alsmede het ontwerpbestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

17.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

17.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak een bouwkaavel betreft. De werkzaamheden om tot bouwkaavel te komen hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 580 m² uitmakende een bedrag van **€ 205.900,00**.

18.1. Eigenaar: 25

18.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	10870	0.05.78 ha	0.05.78 ha

18.3. Kadastrale kaart



18.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een bouwperceel. Volgens de BAGviewer is in 2020 een omgevingsvergunning verstrekt voor de activiteit bouwen.

18.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te

worden herzien.

Op de te taxeren onroerende zaak bieden zowel het vigerende bestemmingsplan alsmede het ontwerpbestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

18.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

18.7. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak een bouwkaavel betreft. De werkzaamheden om tot bouwkaavel te komen hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 578 m² uitmakende een bedrag van **€ 205.190,00**.

19.1. Eigenaar: 26

19.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	10873	0.06.16 ha	0.06.16 ha

19.3. Kadastrale kaart



19.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een bouwperceel. Volgens opgave van de BAGviewer is in 2020 hier een woning gebouwd met een oppervlakte van 198 m² GO.

19.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te worden herzien.

Op de te taxeren onroerende zaak bieden zowel het vigerende bestemmingsplan alsmede het ontwerpbestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

19.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

19.7. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak een bouwka­vel betreft. De werkzaamheden om tot bouwka­vel te komen hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uit­geefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige op­stallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofd­rapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 616 m² uitmakende een bedrag van **€ 218.680,00**.

20.1. Eigenaar: 27

20.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	10874	0.07.48 ha	0.07.48 ha

20.3. Kadastrale kaart



20.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een bouwperceel. Volgens informatie van de BAGviewer is de bouw in 2019 gestart en heeft de woning een oppervlakte van 245 m².

20.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te

worden herzien.

Op de te taxeren onroerende zaak bieden zowel het vigerende bestemmingsplan alsmede het ontwerpbestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

20.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

20.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak een bouw perceel betreft. De werkzaamheden om tot bouw perceel te komen hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 748 m² uitmakende een bedrag van **€ 265.540,00**.

21.1. Eigenaar: 28

21.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	10952	0.07.46 ha	0.07.46 ha

21.3. Kadastrale kaart



21.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een bouwperceel. In 2020 is hierop een woning gebouwd. Volgens de BAGviewer heeft deze een oppervlakte van 164 m².

21.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van

dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te worden herzien.

Op de te taxeren onroerende zaak bieden zowel het vigerende bestemmingsplan alsmede het ontwerpbestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

21.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

21.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak een bouw perceel betreft. De werkzaamheden om tot bouw perceel te komen hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 746 m² uitmakende een bedrag van **€ 264.830,00**.

22.1. Eigenaar: 29

22.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	10951	0.06.51 ha	0.06.51 ha

22.3. Kadastrale kaart



22.4. Omschrijving
De onroerende zaak betreft een bouwperceel.

22.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te

worden herzien.

Op de te taxeren onroerende zaak bieden zowel het vigerende bestemmingsplan alsmede het ontwerpbestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

22.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

22.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak een bouw perceel betreft. De werkzaamheden om tot bouw perceel te komen hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 651 m² uitmakende een bedrag van **€ 231.105,00**.

23.1. Eigenaar: 30

23.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	10950	0.05.43 ha	0.05.43 ha

23.3. Kadastrale kaart



23.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een bouwperceel. Volgens informatie uit de BAGviewer is hier in 2020 een woning gebouwd met een oppervlakte van 116 m² go.

23.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan

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.

Op de te taxeren onroerende zaak bieden zowel het vigerende bestemmingsplan alsmede het ontwerpbestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

23.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

23.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak een bouw perceel betreft. De werkzaamheden om tot bouw perceel te komen hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 543 m² uitmakende een bedrag van **€ 192.765,00**.

24.1. Eigenaar: 31

24.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	10949	0.06.53 ha	0.06.53 ha

24.3. Kadastrale kaart



24.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een bouwperceel. Volgens informatie uit de BAGviewer is in 2020 hier een woning gebouwd met een oppervlakte van 225 m².

24.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te worden herzien.

Op de te taxeren onroerende zaak bieden zowel het vigerende bestemmingsplan alsmede het ontwerpbestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

24.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

24.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak een bouw perceel betreft. De werkzaamheden om tot bouw perceel te komen hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 653 m² uitmakende een bedrag van **€ 231.815,00**.

25.1. Eigenaar: 32

25.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

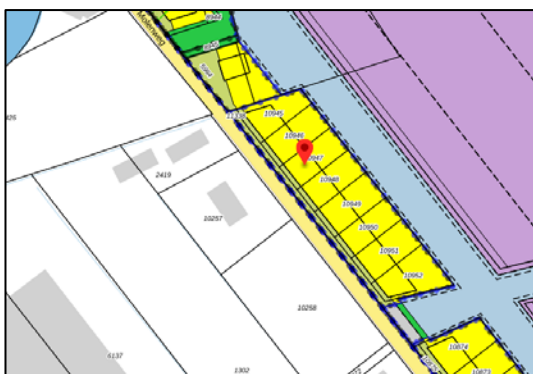
gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	10947	0.05.83 ha	0.05.83 ha

25.3. Kadastrale kaart

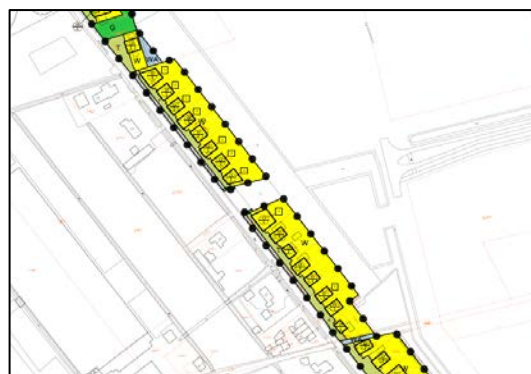


25.4. Omschrijving
De onroerende zaak betreft een bouwperceel.

25.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te worden herzien.

Op de te taxeren onroerende zaak bieden zowel het vigerende bestemmingsplan alsmede het ontwerpbestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

25.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

25.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak een bouwgrond betreft. De werkzaamheden om tot bouwgrond te komen hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 583 m² uitmakende een bedrag van **€ 206.965,00**.

26.1. Eigenaar: 33

26.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	10946	0.06.20 ha	0.06.20 ha

26.3. Kadastrale kaart



26.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft een bouwperceel. Volgens informatie van de BAGviewer is in 2020 hier een woning gebouwd met een oppervlakte van 201 m².

26.5. Bestemming van de onroerende zaak



Uitsnede verbeelding vigerende bestemming



Uitsnede verbeelding ontwerp-bestemmingsplan

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 ontwerp bestemmingsplan betreft een actualisatie van dit bestemmingsplan voor het woongebied, waardoor het exploitatieplan tevens dient te

worden herzien.

Op de te taxeren onroerende zaak bieden zowel het vigerende bestemmingsplan alsmede het ontwerpbestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

26.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

26.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak een bouw perceel betreft. De werkzaamheden om tot bouw perceel te komen hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uitgeefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige opstallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 620 m² uitmakende een bedrag van **€ 220.100,00**.

27.1. Eigenaar: 34

27.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	10945	0.06.23 ha	0.06.23 ha

27.3. Kadastrale kaart



worden herzien.

Op de te taxeren onroerende zaak bieden zowel het vigerende bestemmingsplan alsmede het ontwerpbestemmingsplan de planologische mogelijkheid voor het realiseren van 1 woning.

27.6. Zakelijke rechten

Volgens de informatie uit het kadaster is het volgende zakelijke recht op het perceel gevestigd:

Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel:

Energie Delfland N.V.
Energieweg 20
2627 AZ DELFT

27.7. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de onroerende zaak een bouwka­vel betreft. De werkzaamheden om tot bouwka­vel te komen hebben echter in het kader van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Het kostenverhaal voorziet juist in het verhalen van de kosten die gemaakt moeten worden om van ruwe bouwgrond tot uit­geefbare grond te komen. Om conform de uitgangspunten van de Wro tot een goed kostenverhaal te komen dienen deze werkzaamheden geëlimineerd te worden om tot de waarde van ruwe bouwgrond te komen. Dit houdt in dat voor de waardering is uitgegaan van ruwe bouwgrond, die is gelegen aan de bestaande weg, tussen de bestaande woningen. De meerwaarde van de werkzaamheden die dan ook in het kader van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd, alsmede van de aanwezige op­stallen vormt dan ook geen onderdeel van deze taxatie.

De inbrengwaarde is op basis van de in de hoofdrapportage genoemde uitgangspunten bepaald op € 355,00 per m², voor 623 m² uitmakende een bedrag van **€ 221.165,00**.

Gronden buiten het exploitatiegebied

28.1. Eigenaar: Gemeente Lansingerland
Tobias Asserlaan 1
2662 SB BERGSCHENHOEK

28.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaak binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Berkel en Rodenrijs	B	4602	0.58.80 ha	0.04.06 ha
Berkel en Rodenrijs	B	4603	0.72.80 ha	0.01.29 ha
Berkel en Rodenrijs	B	10435	0.94.24 ha	0.07.44 ha
				0.12.79 ha

28.3. Kadastrale kaart



28.4. Omschrijving

De onroerende zaak betreft stroken van het openbaar gebied gelegen voor de woningen.

28.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaak



Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lansingerland het bestemmingsplan "Lint-Zuid 2017" vastgesteld. De te taxeren onroerende zaak heeft daarin de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied". Gronden met deze aanduiding zijn bestemd voor:

- a) wegen;
 - b) parkeervoorzieningen;
 - c) voetpaden;
 - d) fietspaden;
 - e) bermen;
 - f) bermensloten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g) groenvoorzieningen;
 - h) speelvoorzieningen;
 - i) een busstation;
 - j) een weg ten behoeve van het openbaar vervoer (busbaan);
 - k) andere verkeersvoorzieningen;
 - l) ter plaatse van de aanduiding fietsenstalling: tevens voor een fietsenstalling.
- met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken

28.6. Voorgenomen gebruik



Uit voorstaande uitsneden waarin de bovenplanse kosten zijn opgenomen blijkt dat de groenstrook ingericht blijft als groenstrook, maar deels wordt voorzien van toeritten naar de percelen.

28.7. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de gronden een openbare bestemming hebben en krijgen. De werkzaamheden zijn noodzakelijk om de bouwkavels aan te sluiten op de openbare weg. Bij de waardering is er rekening mee gehouden dat de te taxeren delen openbaar zijn en openbaar blijven. Een redelijk handelend en denkend koper zal deze openbare gebieden derhalve op € 1,00 de massa waarderen.

BIJLAGE 2

Waardering gronden binnen het exploitatieplangebied per 1-7-2020														
Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in EP? (keuze)	Som te gebruiken kad opppv	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	Toelichting
1	BOEDHOE, dhr. N.A.	BKLO1B 09172G0000	1.063	1.064	Ja	1.063	1.063	€ 377.365	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 377.365	-
3	BRAND, mevr. I.	BKLO1B 09762G0000	580	577	Nee	577	577	€ 204.835	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 204.835	-
4	DUK, dhr. P.A.C. VAN	BKLO1B 08946G0000	900	898	Ja	900	900	€ 319.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 319.500	-
5	GAGG, dhr. W. VAN DER	BKLO1B 09253G0000	10	10	Ja	10	10	€ 3.550	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.550	-
6.1	GEMEENTE LANSINGERLAND	BKLO1B 10948G0000	575	575	Ja	575	575	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
6.1	GEMEENTE LANSINGERLAND	BKLO1B 11337G0000	135.391	427	Nee	427	7	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
6.1	GEMEENTE LANSINGERLAND	BKLO1B 11338G0000	7	7	Ja	7	1.009	€ 358.195	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 358.195	-
6.2	GEMEENTE LANSINGERLAND	BKLO1B 10863G0000	56	56	Ja	56	56	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
6.2	GEMEENTE LANSINGERLAND	BKLO1B 10871G0000	47	47	Ja	47	47	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
6.2	GEMEENTE LANSINGERLAND	BKLO1B 10872G0000	50	50	Ja	50	50	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
6.2	GEMEENTE LANSINGERLAND	BKLO1B 10875G0000	74	74	Ja	74	74	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
6.2	GEMEENTE LANSINGERLAND	BKLO1B 11198G0000	53	53	Ja	53	53	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
6.2	GEMEENTE LANSINGERLAND	BKLO1B 11337G0000	135.391	23	Nee	23	303	€ 107.565	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 107.565	-
6.3	GEMEENTE LANSINGERLAND	BKLO1B 11343G0000	52.863	2.631	Nee	2.631	2.631	€ 934.005	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 934.005	-
6.4	GEMEENTE LANSINGERLAND	BKLO1B 10871G0000	94	7	Nee	7	7	€ 2.485	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.485	-
6.5	GEMEENTE LANSINGERLAND	BKLO1B 11321G0000	8.008	46	Nee	46	46	€ 16.330	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 16.330	-
6.6	GEMEENTE LANSINGERLAND	BKLO1B 11241G0000	27	1	Nee	1	1	€ 355	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 355	-
10	AMELSFORT, dhr. W. VAN; KAM, mevr. E. VAN DER	BKLO1B 08722G0000	1.070	1.056	Ja	1.070	1.070	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
10	AMELSFORT, dhr. W. VAN; KAM, mevr. E. VAN DER	BKLO1B 08948G0000	80	80	Ja	80	1.150	€ 408.250	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 408.250	-
12	ESSEN, dhr. J.M. VAN; TUS, mevr. S.	BKLO1B 03504G0000	252	251	Nee	251	251	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
12	ESSEN, dhr. J.M. VAN; TUS, mevr. S.	BKLO1B 10672G0000	222	217	Nee	217	468	€ 166.140	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 166.140	-
13	LEVERT, dhr. P.A.; REE, mevr. M.S.J. DE	BKLO1B 09250G0000	1	1	Ja	1	1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-
13	LEVERT, dhr. P.A.; REE, mevr. M.S.J. DE	BKLO1B 09251G0000	694	689	Ja	694	695	€ 246.725	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 246.725	-
16	HOPPENBROUWERS, dhr. A.P.E.; LEUWENER, mevr. M.	BKLO1B 05968G0000	390	2	Nee	2	2	€ 900	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 900	Afwijkend door ligging ten opzichte van woning
17	WERF, mevr. M. VAN DER; HOOFT, dhr. M.H.M.	BKLO1B 09544G0000	660	661	Ja	660	660	€ 234.300	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 234.300	-
18	LOK, dhr. H.H.; FERINGA, mevr. E.	BKLO1B 11197G0000	651	650	Ja	651	651	€ 231.105	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 231.105	-
19	HAAS, dhr. P.T.W. VAN DER; ROOS, mevr. V.S.M. DE	BKLO1B 10862G0000	688	687	Ja	688	688	€ 244.240	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 244.240	-
20	DEBIDIN, dhr. R.K.; BHAGAL, mevr. P.	BKLO1B 10859G0000	672	660	Ja	672	672	€ 238.560	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 238.560	-
21	DEMMERS, dhr. J.A.A.; NGUYEN, mevr. L.H.C.	BKLO1B 10860G0000	735	723	Ja	735	735	€ 260.925	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 260.925	-
22	DUK, dhr. M.L. VAN; NGUYEN, mevr. M.D.	BKLO1B 10861G0000	717	704	Ja	717	717	€ 254.535	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 254.535	-
23	BIERMAN, dhr. J.N.; HOEVEN, mevr. C.M.A. VAN DER	BKLO1B 10858G0000	702	690	Ja	702	702	€ 249.210	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 249.210	-
24	POST, dhr. H.J.	BKLO1B 09761G0000	580	580	Ja	580	580	€ 205.900	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 205.900	-
25	MULDER, dhr. M.P.J.; RIJ, mevr. C. VAN	BKLO1B 10870G0000	578	577	Ja	578	578	€ 205.190	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 205.190	-
26	RUIZENJAAR, dhr. R.J.S.; ZWAAN, mevr. M.C. VAN DER	BKLO1B 10873G0000	616	616	Ja	616	616	€ 218.680	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 218.680	-
27	RUIT, dhr. S. VAN DER	BKLO1B 10874G0000	748	747	Ja	748	748	€ 265.540	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 265.540	-
28	STUIVER, dhr. M.; ARSENOVIC, mevr. M.	BKLO1B 10952G0000	746	746	Ja	746	746	€ 264.830	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 264.830	-
29	BULOW, dhr. J.; SEEGER, mevr. J.C.M.	BKLO1B 10951G0000	651	651	Ja	651	651	€ 231.105	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 231.105	-
30	LAAN, dhr. S.J. VAN DER; HERTOEG, mevr. H.E. DEN	BKLO1B 10950G0000	543	543	Ja	543	543	€ 192.765	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 192.765	-
31	BULOW, dhr. W.A.; NOOIJEN, mevr. N.	BKLO1B 10949G0000	653	653	Ja	653	653	€ 231.815	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 231.815	-
32	LOCK, mevr. L.A.; VOGEL, dhr. D.C. DE	BKLO1B 10947G0000	583	582	Ja	583	583	€ 206.965	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 206.965	-
33	TAS, dhr. R. VAN DER; POST, mevr. W.	BKLO1B 10946G0000	620	619	Ja	620	620	€ 220.100	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 220.100	-
34	KLEEFF, dhr. M.P.C. VAN; DRIES, mevr. C.M.	BKLO1B 10945G0000	623	622	Ja	623	623	€ 221.165	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 221.165	-
TOTAAL			349.464	20.543		20.628	20.628	€ 7.323.130	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 7.323.130	-

Waardering gronden buiten het exploitatieplangebied per 1-7-2020														
Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Oppervlakte digitale inmeting	Geheel perc in begrenzing? (keuze)	Som te gebruiken kad opvv	Totaal te gebruiken oppv	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	Toelichting
Inrichting strook Zuiderasingel			Inrichting strook Zuiderasingel					Inrichting strook Zuiderasingel						
	GEMEENTE LANSINGERLAND	BKLO1B 04602G0000	5.880	406	Nee	406		€ 0,33	-	-	-	-	€ 0,33	-
	GEMEENTE LANSINGERLAND	BKLO1B 04603G0000	7.280	129	Nee	129		€ 0,33	-	-	-	-	€ 0,33	-
	GEMEENTE LANSINGERLAND	BKLO1B 11104G0000	9.411	744	Nee	744	1.279	€ 0,33	-	-	-	-	€ 0,33	-
TOTAAL			22.571	1.279		1.279	1.279	€ 1	-	-	-	-	€ 1	-