

Deskundigenadvies inbrengwaarde

Braassemerland 2018

Opdrachtgever

Gemeente Kaag en Braassem

Kenmerk

1642.2-D1d2/fs/s

Deskundigen

T.A. (Bertold) te Winkel

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

Datum

31 mei 2019

Status

Definitief II



Titel	: Deskundigenadvies inbrengwaarde Braassemerland 2018
Opdrachtgever	: Gemeente Kaag en Braassem
Kenmerk	: 1642.2-D1d2
Deskundigen	: ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT : ir. F.C.L.G. Schavemaker RT
Datum	: 31 mei 2019
Status	: Definitief II

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

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	5
1.1.	Opdrachtgever	5
1.2.	Opdrachtnemer	5
1.3.	Deskundigen	5
1.4.	Opdrachtverstrekking	5
1.5.	Onafhankelijkheid	6
1.6.	Doel van de raming	6
1.7.	Exploitatieplangebied	6
1.8.	Type advies	7
1.9.	Te waardenen belang	7
1.10.	Waarderingsgrondslag	7
1.11.	Stukken	7
1.12.	Opname	7
1.13.	Mate van inspectie	7
1.14.	Peildatum	8
1.15.	Reactie van opdrachtgever	8
1.16.	Versies	8
1.17.	Aansprakelijkheid	8
1.18.	Conformiteit NRV / EVS	9
1.19.	Publicatie	9
1.20.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	9
1.21.	Algemene voorwaarden	9
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	10
2.1.	Algemene uitgangspunten	10
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	11
3.	Omschrijving plangebied	12
3.1.	Omschrijving per eigenaar	12
3.2.	Ligging van het plangebied	12
3.3.	Bestemming van de onroerende zaak	13
4.	Waardering	21
4.1.	Inleiding	21
4.2.	Wettelijk kader	21
4.3.	Complex	22
4.4.	Relevante gegevens exploitatieplan	23
4.5.	Overwegingen bij de waardering	24
4.6.	Gebruikte methode	24
4.7.	Referentietransacties	25
4.8.	Wvg-prijsadvies	26
4.9.	Deskundigen-rapport	27
4.10.	Residuele waarde	28
4.11.	Conclusie	29
4.12.	Back-testing	29
4.13.	Onzekerheden waardering	29
4.14.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	29
4.15.	Finale waardering	30

5.	Bijlagen	31
-----------	-----------------------	-----------

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Kaag en Braassem
Contactpersoon	De heer M. Bosman
Adres	Postbus 1
Postcode	2370 AA
Plaats	ROELOFARENDSEVEEN
Telefoon	071 332 72 72
E-mail	mbosman@kaagenbraassem.nl

1.2. Opdrachtnemer

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

1.3. Deskundigen

Deskundigen	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6207912 (RICS Valuation Scheme), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed)
--------------------	---

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

1.4. Opdrachtverstrekking

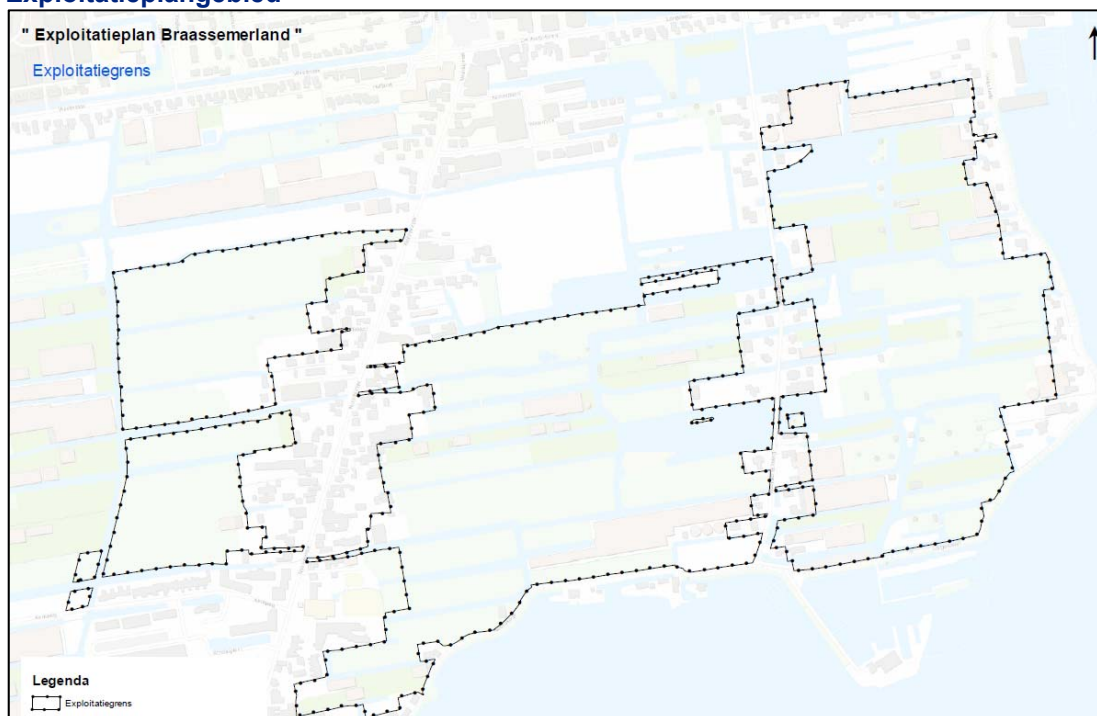
Op 17 juli 2018 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

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, danwel ander advieswerk met betrekking tot de onroerende zaken te hebben verricht op basis waarvan hun onafhankelijkheid in twijfel kan worden getrokken.
- c. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van de raming

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan Braassemerland 2018.

1.7. Exploitatieplangebied

Uitsnede exploitatieplangebied

1.8. Type advies

Het advies betreft een raming waarbij een gevelopname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

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 Onteigeningsjurisprudentie, is door de deskundigen aansluiting gezocht bij de uitspraken van de Afdeling.

1.11. Stukken

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

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

1.12. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 7 augustus 2018 bezocht en opgenomen.

1.13. Mate van inspectie

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

Als gevolg van de verkaveling in het gebied, alsmede het feit dat een deel van de percelen niet geheel via de openbare wegen zijn op te nemen, zijn een aantal opstallen in het gebied tijdens de opname niet waargenomen. De deskundigen hebben zich voor deze opstallen gebaseerd op de publiek toegankelijke gegevens, zoals het kadaster, luchtfoto's en de BAG-viewer.

Voor de oppervlakte van gebouwen is daar waar mogelijk aangesloten bij de gegevens van de BAG-viewer. Daar waar deze gegevens niet bekend waren, zijn ze ingemeten op basis van een luchtfoto.

1.14. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **7 augustus 2018**.

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 29 augustus 2018 is een conceptadvies verstrekt aan opdrachtgever. Naar aanleiding hiervan is door opdrachtgever het deskundigenadvies inzake de onteigening van een perceel in het plangebied beschikbaar gesteld. Op 24 oktober 2018 heeft opdrachtgever per e-mail de laatste gegevens van de grondexploitatie verstrekt. De reactie van de deskundigen is in het advies verwerkt. Op 9 november 2018 heeft de opdrachtgever verzocht het rapport definitief te maken, met dien verstande dat één perceel van 46 m² is komen te vervallen. Daarnaast is de laatste grondexploitatie toegezonden.

Naar aanleiding van een op de zienswijzen, d.d. 28 maart 2019, heeft de gemeente contact gehad met de taxateurs voor het beantwoorden van de zienswijzen. Op basis van deze zienswijze is door de taxateurs geconstateerd dat er bij een tweetal eigenaren bij de waardering is uitgegaan van een verkeerde planologische grondslag. Op basis van deze constatering is door de gemeente in de "Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpexploitatieplan 'Braassemerland 2019'" aangegeven dat de taxatie op basis van de zienswijze moet worden aangepast. Vervolgens is op 28 mei 2019 opdracht verstrekt om het rapport aan te passen,

1.16. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 4

Afwijking ten opzichte van de eerste versie(s) bedraagt: € 2,50 per m². Dit verschil wordt veroorzaakt doordat uit de aanvullende informatie nog 1 transactie naar voren was gekomen die als gevolg van de latere doorleveringen van het perceel niet uit het eerste referentieonderzoek naar voren was gekomen. De afwijking ten opzichte van de 2^e versie bedraagt € 0,00 per m². Wel is er één perceel van 46 m² komen te vervallen. Als gevolg van de laatste wijziging bedraagt de afwijking 7%.

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. Voorts wordt opgemerkt dat deze raming, gelet op het doel van de raming en de bijbehorende

wetgeving en jurisprudentie ook niet geschikt is voor het gebruik voor andere doelen.

1.18. Conformiteit NRVt / EVS

Dit advies betreft wordt door de NRVt geclassificeerd als een wettelijke taxatie waarop de algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt van toepassing zijn. Hierbij gaat de praxis en het wettelijke kader boven de 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 aan het exploitatieplan is geen toestemming nodig.

1.20. Van toepassing zijnde tuchtrecht

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

1.21. Algemene voorwaarden

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

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

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

Toestand van bodem en grondwater

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

Bestemmingsplaninformatie

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

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Valuta en omzetbelasting

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

Maatvoering onroerende zaken

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

In onderstaand schema worden de belangrijkste verschillen tussen de definities weergegeven:

Omschrijving	gbo	vvo	bvo
Woon-/werkoppervlakte	wel	wel	wel
Sanitair/bergruimte	wel	wel	wel
Horizontale verkeersoppervlakte	wel	wel	wel
Niet dragende scheidingswanden	wel	wel	wel
Vloeren onder trappen, hellingbanen en dergelijke	wel	niet	wel
Installatieruimte	wel	niet	wel
Verticale verkeersoppervlakte	wel	niet	we
Liftschacht	niet	niet	wel
Trapgat groter dan 4 m ²	niet	niet	wel
Niet vrijstaande leidingschacht $\geq 0,5$ m ²	niet	niet	wel
Vide groter dan 4 m ²	niet	niet	niet
Delen vloeren met hoogte < 1,5 m ¹	niet	niet	wel
Opgaande scheidingsconstructies	niet ¹	niet	wel

In de bagviewer, te vinden op <https://bagviewer.kadaster.nl/>, wordt het aantal m² gbo aangegeven. Als gevolg van het feit dat er geen inmeting heeft plaatsgevonden kan er een schattingsonzekerheid zijn. Daarnaast wijzen taxateurs erop dat de gegevens van de bagviewer niet altijd correct zijn.

Asbest

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

Energielabels

Deskundigen hebben geen energielabels ingezien.

Bouwvergunningen

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

2.2. Bijzondere uitgangspunten

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

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

¹ Bij woningen worden in afwijking van de NEN 2580 dragende binnenwanden wel meegenomen.

3. Omschrijving plangebied

3.1. Omschrijving per eigenaar

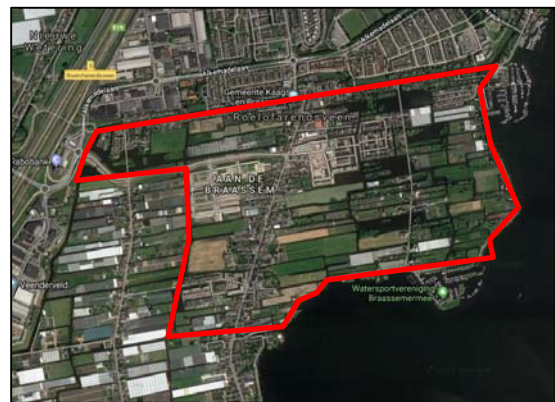
In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming en de waarderingsgrondslag.

3.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is globaal gelegen ten zuiden van de straat Westeinde welke vervolgens over gaat in de Langeweg te Roelofarendsveen. Aan de oost- en zuidzijde is het plangebied gelegen aan het Braassemermeer, en aan de Westzijde van het plangebied is de snelweg A4 gelegen.



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



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

3.3. Bestemming van de onroerende zaak



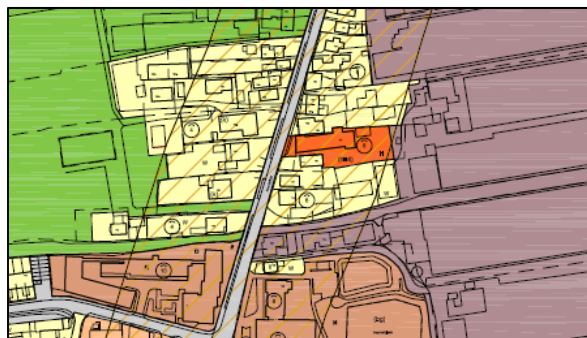
Overzicht vigerende plannen

In het bovenstaande overzicht zijn de vigerende bestemmingsplannen weergegeven waarvoor het nieuwe bestemmingsplan voor in de plaats komt.

Vigerend bestemmingsplan 1

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Braassemerland" van de gemeente Kaag en Braassem, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 1 oktober 2008.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak onder andere bestemd tot "woongebied uit te werken 2". De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:



Fragment verbeelding

- wonen;
- woonwerkwoonings;
- zorgwoonings;
- drijvende woningen en woonboten;
- maatschappelijke voorzieningen;
- cultuur, horeca en ontspanning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
- horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;

- h. beroepsmatige activiteiten;
- i. (hoofd-)ontsluitingswegen en toegangswegen in ieder geval ter plaatse van de indicatieve profielen op de plankaart;
- j. een begraafplaats;
- k. voet- en fietspaden;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. groen, water en bijbehorende voorzieningen;
- n. speel- en sportvoorzieningen en kunstwerken;
- o. voorzieningen van openbaar nut.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak onder andere bestemd tot “woongebied uit te werken 4”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. woonwerkwoningen;
- c. zorgwoningen;
- d. drijvende woningen en woonboten;
- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. recreatieve voorzieningen;
- g. evenemententerrein;
- h. beroepsmatige activiteiten;
- i. (hoofd-)ontsluitingswegen en toegangswegen in ieder geval ter plaatse van de indicatieve profielen op de plankaart;
- j. voet- en fietspaden;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. groen, water en bijbehorende voorzieningen;
- m. speel- en sportvoorzieningen en kunstwerken;
- n. voorzieningen van openbaar nut;
- o. waterkeringen.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak onder andere bestemd tot “woongebied uit te werken 5”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

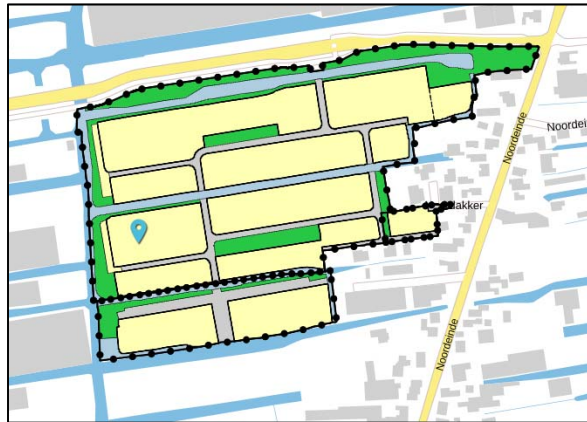
- a. wonen;
- b. woonwerkwoningen;
- c. zorgwoningen;
- d. drijvende woningen en woonboten;
- e. maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
- f. beroepsmatige activiteiten;
- g. (hoofd-)ontsluitingswegen en toegangswegen in ieder geval ter plaatse van de indicatieve profielen op de plankaart;
- h. voet- en fietspaden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groen, water en bijbehorende voorzieningen;
- k. speel- en sportvoorzieningen en kunstwerken;
- l. voorzieningen van openbaar nut;
- m. waterkeringen.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die kunnen worden opgevraagd bij de gemeente Kaag en Braassem (referentie 211x01796.039511_3, datum 22 oktober 2008).

Vigerend bestemmingsplan 4

De onroerende zaak is gelegen in het uitwerkingsplan “Wijzigings- en uitwerkingsplan Akkers” van de gemeente Kaag en Braassem, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 26 mei 2014.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak onder andere bestemd als “Woongebied”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:



Fragment verbeelding

- a. woningen;
- met de daaraan ondergeschikt:
 - b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. (ontsluitings-)wegen en paden;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. voorzieningen van openbaar nut;
 - g. speelvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
 - h. tuinen, water, terreinen en erven;
 - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak onder andere bestemd als “verkeer”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie of verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt;
 - d. bermen en beplanting;
 - e. straatmeubilair;
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. voorzieningen van openbaar nut;
 - h. waterlopen en waterpartijen;
 - i. evenementen;
 - j. in- en uitritten.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak onder andere bestemd als “groen”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. bermen en beplanting;
- e. paden;
- f. speelvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
 - g. waterlopen en waterpartijen;

- h. verkeersvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. voorzieningen van openbaar nut;
- k. evenementen.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak onder andere bestemd als “water”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

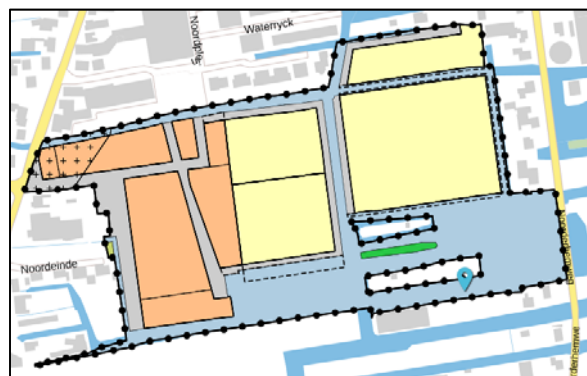
Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.1884.Akkers-VAS1).

Vigerend bestemmingsplan 11

De onroerende zaak is gelegen in het uitwerkingsplan “Centrumplan” van de gemeente Kaag en Braassem, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 13 maart 2013.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “water”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- f. steigers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'steiger';



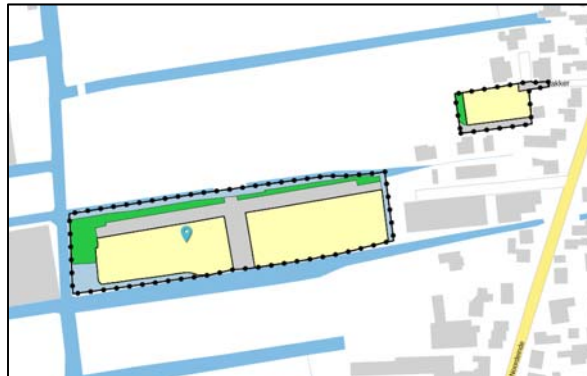
Fragment verbeelding

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.1884.Centrumplan-VAS1).

Vigerend bestemmingsplan 12

De onroerende zaak is gelegen in het uitwerkingsplan “Akkers2” van de gemeente Kaag en Braassem, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 21 maart 2017.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak onder andere bestemd als “woongebied”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:



Fragment verbeelding

- a. woningen;
- met de daaraan ondergeschikt:
 - b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. (ontsluitings-)wegen en paden;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. voorzieningen van openbaar nut;
 - g. speelvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
 - h. tuinen, water, terreinen en erven;
 - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak onder andere bestemd als “verkeer”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie of verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
 - d. bermen en beplanting;
 - e. straatmeubilair;
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. voorzieningen van openbaar nut;
 - h. waterlopen en waterpartijen;
 - i. evenementen;
 - j. in- en uitritten.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak onder andere bestemd als “groen”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. paden;
- e. speelvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
 - f. waterlopen en waterpartijen;
 - g. verkeersvoorzieningen;
 - h. parkeervoorzieningen;

- i. voorzieningen van openbaar nut;
- j. evenementen.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak onder andere bestemd als “water”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

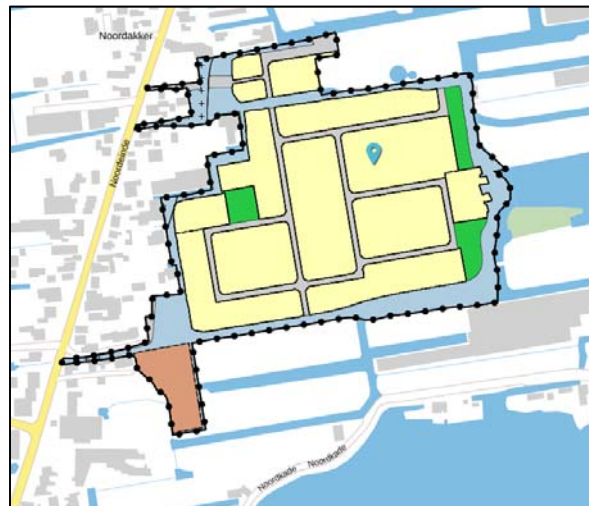
Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.1884.Akkers2-VAS1).

Vigerend bestemmingsplan 13

De onroerende zaak is gelegen in het uitwerkingsplan “De poelen 1” van de gemeente Kaag en Braassem, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 24 januari 2017.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak onder andere bestemd als “woongebied”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- met de daaraan ondergeschikt:
- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. (ontsluitings-)wegen en paden;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. voorzieningen van openbaar nut;
 - g. speelvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- h. tuinen, water, terreinen en erven;
 - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



Fragment verbeelding

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak onder andere bestemd als “verkeer”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie of verblijfsfunctie;
 - b. voet- en rijwielpaden;
 - c. parkeervoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt;
- d. bermen en beplanting;
 - e. straatmeubilair;
 - f. speelvoorzieningen;

- g. voorzieningen van openbaar nut;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. evenementen;
- j. in- en uitritten.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak onder andere bestemd als “groen”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. extensieve dagrecreatie;
 - c. bermen en beplanting;
 - d. paden;
 - e. speelvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- f. waterlopen en waterpartijen;
 - g. verkeersvoorzieningen;
 - h. parkeervoorzieningen;
 - i. voorzieningen van openbaar nut;
 - j. evenementen.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak onder andere bestemd als “maatschappelijk”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' op de verbeelding een begraafplaats;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. watergangen en -partijen;
- f. kunstwerken;
- g. verkeer;
- h. nutsvoorzieningen.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak onder andere bestemd als “water”. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

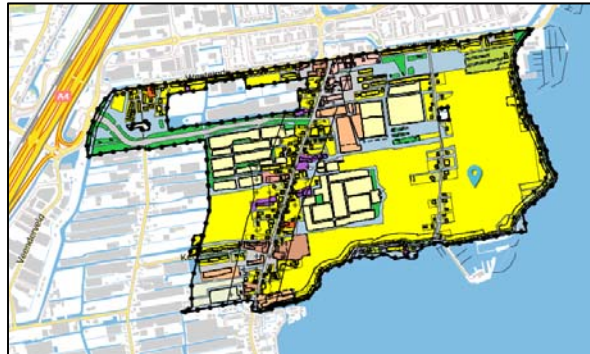
- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.1884.DePoelen-VAS2).

Voorontwerpbestemmingsplan

Op 19 april 2018 heeft de gemeente Kaag en Braassem een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In dit voorontwerpbestemmingsplan heeft de onroerende zaak de bestemming “wonen” en “woongebied”.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het voorontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.1884.BPBRAASSEMERLAND-VOO1).



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:

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

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheffingswet. Nu de recent voorgenomen onteigening bij besluit van 28 maart 2018 is afgewezen, zijn er geen concrete plannen om tot onteigening over te gaan. Derhalve zijn de gronden gewaardeerd op basis van verkeerswaarde.

a/b) Met betrekking tot sub wordt opgemerkt dat de grond en opstallen een economisch geheel vormen en door de markt niet afzonderlijk worden gewaardeerd. Een splitsing tussen de grond en opstallen is dan ook niet mogelijk op basis van referenties. Daar waar de grondwaarde met de opstallen erop een hogere waarde heeft dan de complexwaarde, heeft een globale splitsing plaatsgevonden waarbij de opstallen op basis van de oppervlakte (gbo/bvo) zijn gewaardeerd.

b) Voor de locaties waarbij de opstallen door de grond zakken, is rekening gehouden dat deze locaties de hoogste waarde ontleen aan de complexprijs voor ruwe bouwgrond. Aangezien deze locaties thans nog bebouwd zijn, zijn deze geen ruwe bouwgrond. Om ze vergelijkbaar te maken met ruwe bouwgrond, moeten de opstallen eerst worden gesloopt. In dergelijke gevallen is bij de waardering van de grond rekening gehouden met deze kosten en is er geen waarde meer toegekend aan de opstallen.

c) De kosten voor het vrijmaken van gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten zijn globaal geraamd. Daarbij is rekening gehouden dat een deel van de percelen niet danwel beperkt worden gebruikt, waardoor er feitelijk geen kosten zijn. Bij nog functionerende bedrijven zijn deze kosten geraamd als percentage van de waarde van de onroerende zaak. Daarbij is rekening gehouden met het huidige gebruik.

d) de kosten voor sloop van de opstallen zijn geraamd op basis van kengetallen. Hierbij hebben correcties plaatsgevonden in verband met de bereikbaarheid en de huidige staat van onderhoud. Zo is bij kassen waar veel glas reeds stuk was rekening gehouden met extra kosten voor het verwijderen van glas.

4.3. Complex

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

In de toelichting op het bestemmingsplan staat het volgende opgenomen:

“De ontwikkeling van Braassemerland vormt qua omvang een zeer grote uitbreiding van de kern Roelofarendsveen. Voor de ontwikkeling van Braassemerland is in 2008 een masterplan gemaakt waarbij men uitging van ruim 2.000 woningen die in twee fasen gerealiseerd zouden worden. Fase 1 heeft betrekking op het voorliggende plangebied en beslaat het gehele noordelijke deel van Braassemerland tot aan de Veilingvaart. Fase 2 bestond uit het gebied ten zuiden hiervan, tussen het Braassemermeer en de nieuwe hoofdontsluiting. De ontwikkeling van het zuidelijke deel (dat niet binnen het voorliggende plangebied is gelegen) is komen te vervallen. Het noordelijke deel wordt momenteel door marktpartijen en de gemeente ontwikkeld.

Het stedenbouwkundige concept voor de ontwikkeling van Braassemerland is gebaseerd op de bestaande landschappelijke situatie. Het nog steeds aanwezige oude veen werkt als een spons, waardoor een extreem nat landschap is ontstaan. Deze bijzondere condities zijn bepalend geweest voor de ontwerputgangspunten van Braassemerland. De woningbouwontwikkeling volgt grotendeels de bestaande landschappelijke structuren (watergangen, eilandeneigendomsgrenzen, enz.). Op deze manier is de landschappelijke situatie bepalend voor de verschillende woonmilieus.

Ten behoeve van de verkeersafwikkeling van Braassemerland wordt een nieuwe invalsweg, de Braassemdreef, vanaf de aansluiting op de A4 gerealiseerd. De Braassemdreef loopt ten zuiden van de Alkemadelaan en ontsluit het bebouwingslint Noordeinde en de gehele nieuwbouwontwikkeling op de rijksweg A4.”

Uit deze toelichting blijkt duidelijk dat de eerste fase van de woningbouw gezien dient te worden als een ruimtelijke en functioneel samenhangend geheel. De omstandigheid dat verschillende deelontwikkelingen in het verleden in afzonderlijke bestemmingsplannen bestemmingsplannen zijn opgenomen, doen daar niet aan af.

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten zijn de deskundigen van oordeel dat het gehele gebied Braassemerland dient gezien te worden als één complex.

4.4. Relevante gegevens exploitatieplan

Uit de globale exploitatie die de deskundigen hebben ontvangen (bij het tot stand komen van het taxatierapport was het exploitatieplan nog niet ter beschikking) blijken de volgende gegevens:

- In totaal wordt er ruim 27 ha uitgegeven. De totale opbrengsten zijn geraamd op € 107.166.064. Dit houdt in dat er 47,5% uitgeefbaar is. De gemiddelde opbrengst bedraagt € 392,71 per m² uitgeefbaar.
- De kosten voor bodemsanering en grond zijn geraamd op € 4.271.646,00. Dit komt neer op ruim € 7,00 per m².
- De kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op bijna € 51,5 miljoen. Dit komt neer op een bedrag van afgerond € 89,50 per m². Indien echter rekening wordt gehouden met de kosten van voorbelasting / ophogen en de vele kunstwerken die nodig zijn in het plangebied, zijn deze kosten wel te verklaren.
- De kosten van bovenwijkse voorzieningen zijn geraamd op bijna € 13.600.000,00. Hiertoe behoort o.a. de nieuwe ontsluiting die is aangelegd en op basis van PTP is toegerekend.
- De overige kosten zijn (planschade en apparaatskosten / VTU).

Opgemerkt wordt dat het exploitatieplan enkel betrekking heeft op een deel van het complex Braassemerland.

4.5. Overwegingen bij de waardering

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

Strengths	Weaknesses
• Goed bereikbaar via de snelweg A4. • In een landelijke omgeving gelegen aan het braassemermeer. • Waterrijke omgeving. • De ontwikkeling betreft de 1^e fase van de gewenste woningontwikkeling. Hierdoor is het afzetrisico klein.	• Veel glastuinbouw in de nabije omgeving aanwezig. • Draagkracht van de gronden. • Hoeveelheid aan te leggen kunstwerken. • Zeer versnipperd eigendom, waardoor de verwervingskosten aanzienlijk kunnen stijgen. • Bestaande wegen in het plangebied hebben maar een beperkte capaciteit, waardoor het grootste deel van de ontsluiting via nieuwe wegen moet plaatsvinden.
Opportunities	Threats
• Het gebied heeft een grote potentie om te worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. • Sterk opgaande markt met grote vraag naar woningen. • Door de ligging aan het water met in het gebied veel groen kan een hoogwaardige invulling worden verkregen.	• Gronden zijn mogelijk verontreinigd en hebben mogelijke archeologische waarden.

4.6. Gebruikte methode

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode en ter toetsing de residuele waardebepalingsmethode.

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

² Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

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

Doordat het exploitatieplan slechts betrekking heeft op een deel van de gronden uit het complex, hebben de deskundigen onvoldoende gegevens om op basis daarvan de complexprijs uit te rekenen. Nu het exploitatieplan echter wel betrekking heeft op een groot deel van de gronden in het complex, geeft de uitkomst van een berekening op basis van de uitgangspunten van het exploitatieplan naar oordeel van de deskundigen wel een indruk van de kosten en baten waarmee een koper in het plangebied wordt geconfronteerd. Doordat deze berekening echter onvolledig is en er onvoldoende gegevens beschikbaar zijn om tot een volledige berekening te komen (zie hiervoor tevens de eerdere Wvg-prijsadviezen en het taxatierapport dat is opgesteld door de rechtbankdeskundigen inzake een onteigening, zie § 4.9) kan deze uitkomst slechts enkel ter toetsing worden gebruikt.

4.7. Referentietransacties

Uit referentieonderzoek zijn de volgende transacties in het plangebied en de directe omgeving gevonden. Gelet op het feit dat de vastgoedmarkt de afgelopen jaren sterk in beweging is geweest, waarbij de opbrengsten van de woningbouw, alsmede de bouwkosten zijn veranderd, hetgeen tevens invloed heeft op de waarde van ruwe bouwgrond, zijn oudere transacties buiten beschouwing gelaten.

Hyp akte	Datum	Kadastraal	Oppervlakte	Koopsom	Koopsom / m ²	Geïndexeerd 5%	Uitsnede
Hyp 4 67577/199	13-1-2016	Alkemade, K, 597	3.920	€ 130.000,00	€ 33,16	€ 37,92	
Hyp4 67506/3	30-12-2015	Alkemade, K 3435 en 3436	3.255	€ 85.000,00	€ 26,11	€ 29,86	
Hyp4 68533/135	29-6-2016	Alkemade, K, 705, 706 en 3618	7.995	€ 220.825,00	€ 27,62	€ 30,83	
Gemiddelde						€ 32,87	

Uit deze transacties blijkt dat de laatste koopsom € 27,62 per m² was. Uit de akte van levering blijkt dat is afgesproken dat de over- en ondermaat zou worden verrekend met € 27,50 per m². Mede gelet op de prijsontwikkelingen de afgelopen jaren, alsmede de grote vraag naar woningen, waardoor de afzetrisico's zijn afgenomen, is ervoor gekozen om transacties met gemiddeld 5% per jaar te indexeren.

Dit resulteert in een gemiddelde van afgerond € 32,87 per m².

Met betrekking tot de 1^e transactie staat in de akte van levering het volgende opgenomen: “Deze akte heeft ten doel koper het hierna vermelde verkochte te verkopen en leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper, de gemeente en koper gesloten afspraken, zoals vastgelegd in een brief van twintig oktober tweeduizend vijftien, door verkoper en namens koper voor akkoord ondertekend, houdende afspraken omtrent een schadeloosstelling en overige voorwaarden, welke afspraken geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze overeenkomst.” Hieruit blijkt dat de overeengekomen prijs niet enkel betrekking heeft op de waarde van de gronden, maar tevens een schadeloosstelling bevat. Gelet op de leeftijd van de verkoper, die ruim in de 80, kan worden aangenomen dat hij het net meer bedrijfsmatig exploiteert. Naar oordeel van de deskundigen zal de schadeloosstelling dan ook maar zeer beperkt zijn en bijvoorbeeld betrekking hebben op enige aanpassingskosten van het overblijven o.i.d.. Indien wordt uitgegaan van een schadeloosstelling voor enige aanpassingskosten etc. van € 10.000,00, komt dit neer op een correctie in de orde van grootte van € 2,50 per m². Rekening houdende met de geïndexeerde waarde komt dit neer op een bedrag van afgerond € 35,00 per m².

Opgemerkt wordt dat de 2^e transactie een transactie binnen de familie betreft, waardoor deze in eerste instantie niet geschikt is als referentie. Uit de akte van levering blijkt tevens dat er een derde koper is, die een eerste recht van koop heeft op het moment dat de Wvg is komen te vervallen. Deze dient dan eveneens de tussen de familieleden overeengekomen prijs van € 85.000,00 te betalen. Gelet op deze bepaling is de transactie wel in het referentieonderzoek betrokken, omdat deze prijs eveneens betrekking heeft op een derde.

De derde transactie betreft een perceel dat deels uit tuinland bestaat en deels uit water. Op het tuinland is een kleine kas gerealiseerd. De gemiddelde koopsom bedraagt € 27,62 per m². Bij het hanteren van deze referentie is rekening gehouden dat de onroerende zaak de marktwaarde ontleent aan hoogste waarde, van de gebruikswaarde, danwel de complexwaarde. Nu de overige twee transacties betrekking hebben op onbebouwde percelen en deze transactie niet significant afwijkt, zijn de deskundigen van oordeel dat hieruit kan worden geconcludeerd dat de gebruikswaarde in dit geval niet hoger is dan de complexwaarde. Derhalve is deze transactie naar oordeel van de deskundigen bruikbaar.

De transactie uit 2015 van het kadastrale perceel Alkemade, sectie K nummer 3425 is bij de referenties buiten beschouwing gelaten omdat deze transactie zuiver binnen de familie heeft plaatsgevonden. Uit de akte van levering blijkt dat deze transactie van € 20,00 per m² is gebaseerd op een eerdere bieding van Braassemerland VOF uit 2014. De verkoper heeft bij de verkoop een terugkooprecht bedongen tegen de alsdan geldende marktwaarde.

Bovengenoemde transactieprijzen liggen boven de agrarische waarden in het Roelofarendsveen en omgeving worden betaald. Deze hebben een bandbreedte van € 10,00 tot € 20,00 per m².

4.8. Wvg-prijsadvies

De deskundigen hebben tevens kennis genomen van het deskundigenadvies ex. artikel 16 lid 1 Wet voorkeursrecht gemeenten d.d. 13 januari 2011. Hierin is de complexprijs op € 27,50 per m² bepaald. Deze is mede gebaseerd op de toenmalige bekende gegevens uit de grondexploitatie. Waarbij is aangegeven dat deze waarde de toenmalige waarde als glastuinbouwgrond overschreed.

4.9. Deskundigen-rapport

Op 6 januari 2017 hebben de rechtbankdeskundigen die zijn benoemd door de rechtbank Den Haag hun definitieve deskundigenadvies uitgebracht inzake de onteigening van een aantal percelen, die waren gelegen in het plangebied Braassemerland. Zij kwamen tot een complexwaarde van € 28,76 per m². De rechtbankdeskundigen hebben in hun advies overwogen dat zij onvoldoende gegevens hadden om een residuele berekening op te stellen, omdat het een zeer groot complex was en niet alle noodzakelijke gegevens beschikbaar waren. Derhalve hebben zij zich bij de waardering gebaseerd op een tweetal referenties die zij bruikbaar achtte. De eerste referentie betreft een ruiling uit 2015 waarbij door de kerk twee agrarische percelen worden ingebracht van in totaal 1.85.30 ha en zijn een bouwrijp terrein van 4.150 m² terug krijgt voor de uitbreiding van een begraafplaats. Door de rechtbankdeskundigen is deze tegenprestatie gewaardeerd om daarmee de waarde van de ruwe bouwgrond te kunnen bepalen. De wijze waarop deze is gewaardeerd is niet terug te lezen. Indien echter wordt uitgegaan van een waarde van € 128,41 per m² begraafplaats, komt de uitkomst overeen met hun berekening.

Uit eerder onderzoek door ondergetekende is gebleken dat voor gronden voor uitbreidingen van begraafplaatsen de volgende bedragen werden betaald:

datum	plaatselijk bekend	oppervlakte	transactie-prijs	prijs per m ²
1-12-2010	Gemeente Barneveld	0.53.60 ha	€ 80.400,00	€ 15,00
1-12-2010	Gemeente Dongen	0.29.60 ha	€ 65.120,00	€ 22,00
4-1-2012	Gemeente Oosterhout	0.30.50 ha	€ 91.500,00	€ 30,00
15-12-2014	Ambt-Almelo	0.29.30 ha	€ 44.610,00	€ 15,22
Gemiddelde				€ 20,55

Bij veel van deze transacties waren de percelen al technisch bouwrijp. Bij sommige transacties was ook al de planologie geregeld. Hieruit volgt dat nu de waarde van de tegenprestatie niet nader is gemotiveerd, en deze bij de waardering een zeer belangrijke rol speelt, de uitkomst van € 28,76 per m² discutabel is. Immers uit bovenstaande referenties blijkt dat er in de markt ook transacties plaatsvinden waarbij aanzienlijk minder dan de gehanteerde € 128,41 per m² voor wordt betaald. Derhalve hebben de deskundige deze transactie niet gebruikt voor het taxatierapport inbrengwaarde. Omdat de waarde van de agrarische grond hierbij afhankelijk is van de waarde van de grond voor de begraafplaats en deze doordat het incourant vastgoed is, een grote bandbreedte heeft.

De tweede door de rechtbankdeskundige genoemde transactie is ook opgenomen in het referentieonderzoek voor de inbrengwaarde (referentie 1).

Voorts is door de rechtbankdeskundigen de derde referentie die in het referentieonderzoek voor de inbrengwaarde is opgenomen, weggeschreven, omdat deze in hun beleving is gebaseerd op de gebruikswaarde. De marktwaarde van de onroerende zaak wordt echter bepaald door de hoogste waarde van de gebruikswaarde, danwel de complexprijs. Nu de rechtbankdeskundigen tot een complexwaarde komen van € 35,00 per m², kan niet gevolgd worden dat deze transactie niet bruikbaar is. Indien immers de complexwaarde € 35,00 per m² zou zijn zou een redelijk handelend en denkend koper de onroerende zaak niet voor minder verkopen, ook niet indien de gebruikswaarde lager zou zijn. Naar oordeel van de deskundige is deze transactie dan ook wel bruikbaar, nu deze aangeeft dat de koper en verkoper er in juni 2016 vanuit gingen dat de complexwaarde niet hoger was dan deze prijs.

Uiteindelijk baseren de rechtbankdeskundigen hun oordeel ook op 2 transacties (€ 28,76 per m² en € 33,16 per m²), Gelet op de ligging in het plangebied, alsmede de verbeterde marktomstandigheden komen de rechtbankdeskundigen op basis van deze transacties op een waarde van € 35,00 per m².

Indien naar het verschil tussen de referenties uit het rechtbankdeskundigenadvies wordt gekeken en onderhavig deskundigenadvies blijkt dat er een verschil van inzicht bestaat over welke transacties bruikbaar zijn. Indien echter naar de gemiddelde transactieprijs wordt gekeken van de transacties die zijn gehanteerd, blijkt dat hier geen significant verschil tussen zit. Nu het onderhavige taxatierapport echter onderdeel vormt van het exploitatieplan, waardoor er veel meer gegevens beschikbaar zijn over de kosten, opbrengsten en afbakening van het exploitatiegebied, kan voor onderhavig rapport in afwijking van het rapport van de rechtbankdeskundigen wel een residuele berekening worden gemaakt. Deze zal dan ook mede worden gebruikt als input voor de finale waardering.

4.10. Residuele waarde

Op basis van de kengetallen zoals zijn opgenomen in de exploitatieopzet, is door de deskundigen een beknopte residuele berekening opgesteld. Hierbij is grotendeels aansluiting gezocht bij de uitgangspunten zoals zijn opgenomen in het exploitatieplan³. Dit is gedaan omdat hieraan diverse onderbouwingen ten grondslag liggen, waardoor deze uitgangspunten betrouwbaarder zijn dan een raming op basis van algemene kengetallen. In afwijking van de uitgangspunten uit het exploitatieplan is gewerkt met een marktconforme disconteringsvoet waarin de winst en risico op de grondexploitatie is verdisconteerd. Gelet op de vele eigenaren in het gebied, waardoor er een versnipperd eigendom is, is gerekend met een disconteringsvoet van 6%. Op basis van deze uitgangspunten resulteert de berekening (samengevat) als volgt:

Berekening		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
	Inbrengwaarde gronden	€ 14.142.833	€ -	€ 14.142.833
	Waarde van de gronden	€ 14.142.833	€ -	€ 14.142.833
	Andere kosten ivm de exploitatie	€ 84.074.797	€ 8.541.620	€ 92.616.417
	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 59.111.884	€ 7.120.399	€ 66.232.283
	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 13.592.771	€ -	€ 13.592.771
	Kosten van Voorbereiding en Toezicht (VTU)	€ 5.403.688	€ 693.467	€ 6.097.155
	(Gemeentelijke) apparaatskosten	€ 5.403.688	€ 693.467	€ 6.097.155
	Planschadekosten	€ 562.766	€ 34.287	€ 597.053
	Berekende rentekosten / -opbrengsten			€ 15.308.293
	TOTAAL KOSTEN	€ 98.217.630	€ 8.541.620	€ 122.067.543
		Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
	Opbrengsten van de exploitatie	€ 107.166.064	€ 14.901.479	€ 122.067.543

Bij de uitkomst van deze berekening dient nog het volgende te worden opgemerkt.

- In het plangebied zijn nog een aantal bedrijven aanwezig. Deze zijn thans op basis van de verkeerswaarde in de raming opgenomen. Er dient rekening mee gehouden te worden dat een aantal van deze bedrijven in de toekomst op basis van volledige schadeloosstelling dienen te worden aangekocht. Deze schadeloosstellingen zitten niet in de berekening opgenomen.
- Een residuele berekening is gevoelig voor de uitgangspunten van de berekening. Een kleine wijziging in de uitgangspunten kan een groot gevolg hebben voor de uitkomst.

³ Hierbij wordt opgemerkt dat het totale complex groter is dan het exploitatiegebied. Nu deze echter voor het grootste deel wel overeenkomst, geeft de residuele berekening een redelijke benadering van de kosten en opbrengsten in het complex. Doordat er van de reeds gerealiseerde delen geen gegevens beschikbaar zijn, is het niet mogelijk om een berekening te maken voor het geheel.

- De berekening is gebaseerd op de gegevens uit de exploitatieberekening. Het uiteindelijke complex is echter aanzienlijk groter. Binnen dit grotere complex heeft de gemeente in het verleden al aanzienlijke kosten afgeboekt.

Uit de berekening die is opgenomen in de bijlage volgt een residuele grondwaarde (incl. verwervingskosten) van € 13.865.522,00. Bij 573.776 m² resulteert dit in een waarde van € 24,17 per m². Om de gevoeligheid van de berekening inzichtelijk te maken zijn nog een tweetal varianten doorgerekend. Een variant waarbij is gerekend met een disconteringsvoet van 5%. Deze resulteert in een residuele waarde van € 27,58 per m². Als derde variant is uitgegaan van een disconteringsvoet van 5%, waarbij tevens is aangenomen dat de opbrengsten 5% hoger liggen dan thans geraamd. Deze variant sluit op een residuele waarde van € 35,24 per m². Naar oordeel van de deskundigen geven deze varianten een duidelijk beeld van de gevoeligheid van de berekening.

4.11. Conclusie

Indien de uitkomst van de residuele berekening wordt vergeleken met de gevonden transacties, ligt deze lager. Slechts het meest gunstige scenario ligt iets hoger. Indien er vervolgens nog rekening mee wordt gehouden dat er in de toekomst mogelijk nog een aantal verwervingen op basis van volledige schadeloosstelling zouden moeten plaatsvinden, komen de deskundigen tot de conclusie dat uit de residuele berekeningen volgt dat de waarde op basis van de voorgenomen herontwikkeling niet hoger kan zijn dan de in § 4.7 genoemde referentietransacties.

Indien vervolgens wordt gekeken naar de bandbreedte tussen de referentietransacties, alsmede de bandbreedte tussen de diverse deskundigenadviezen, komen de deskundigen op basis van de thans bekende gegevens tot een waarde van afgerond € 32,50 per m².

4.12. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde niet eerder geraamd. Derhalve heeft geen back-testing plaatsgevonden.

4.13. 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 totale waardering van gemiddeld 10%. Dit houdt in dat de bandbreedte van specifieke percelen, doordat deze niet danwel slechts beperkt zichtbaar waren groter kunnen zijn.

4.14. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

4.15. Finale waardering

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

Omschrijving	Totaal
Oppervlakte (m2)	580.741
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 19.149.045,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 1.101.600,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 429.853,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 161.500,00
Totaal	€ 20.841.998,00

(zegge: afgerond twintigmiljoen achthonderdtweeënveertigduizend euro)

De raming per eigenaar is opgenomen in de bijlage.

Rosmalen, 31 mei 2019

De deskundigen,



T.A. te Winkel



F.C.L.G. Schavemaker

5. Bijlagen

- 1.** Toelichting per eigenaar
- 2.** Residuele berekening

BIJLAGE 1

Toelichting per perceel

1.1. Eigenaar:

De heer Otto Jan Adema
Noorderhemweg 33
2371 EC ROELOFARENDVSVEEN

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	693	0.99.80 ha	0.70.51 ha
Totaal				0.70.51 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

1.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Het te taxeren deel betreft een deel van een voormalige kas met bijbehorende ondergrond.

Kas

Bouwjaar: 1961
Oppervlakte: 2.150 m² (in het exploitatiegebied)

De kas is beperkt waarneembaar vanaf de openbare weg. Op basis van hetgeen wel zichtbaar is, alsmede de luchtfoto, is geconstateerd dat de kas zich in zeer slechte staat van onderhoud bevindt en niet meer als dusdanig bruikbaar is (ook niet hobbymatig).

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is zeer slecht. De onderhoudsstaat is zeer slecht. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

1.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

Gemeente Kaag en Braassem
Westende 1
2371 AS Roelofarendsveen

1.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

1.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

1.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

1.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Gelet op de staat van onderhoud is de objectbeoordeling matig.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Het object is in de huidige staat niet meer bruikbaar / verhuurbaar.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld.

1.9. Toelichting waardebeoordeling

Gelet op de staat van onderhoud van de opstallen, zal een redelijk handelend en denkend koper geen waarde meer aan de opstallen toekennen. De opstallen zijn derhalve niet afzonderlijk gewaardeerd.

De ondergrond ontleent haar hoogste waarde aan de complexwaarde. Uitgaande van een complexprijs van € 32,50 per m² resulteert dit bij 7.051 m² grond na sloop in een waarde van **€ 229.157,50**. Het te slopen deel is circa 2.150 m² groot. De sloopkosten van het glas zijn geraamd op € 10,00 per m² (er rekening mee houdende dat het oud is en deels overwoekerd, waardoor het slopen lastiger gaat). De totale sloopkosten bedragen dan **€ 21.500,00**. Gelet op het feit dat de onroerende zaak niet meer in gebruik lijkt, zijn de kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten geraamd op € 0,00.

De totale inbrengwaarde van de locatie is als volgt:

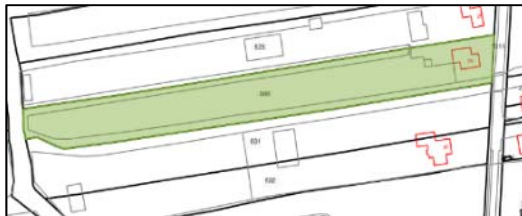
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 229.157,50
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 21.500,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 250.657,50

2.1. Eigenaar:

De heer Paulus Gerardus Maria Bakker
Noorderhemweg 28
2371 EC ROELOFARENDVSVEEN

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	888	0.68.40 ha	0.54.53 ha
Totaal				0.54.53 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

2.3. Omschrijving Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een agrarisch perceel plaatselijk bekend als Noorderhemweg 28 te Roelofarendsveen. Het voorgelegen woonhuis vormt geen onderdeel van de taxatie.

2.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

Gemeente Kaag en Braassem
Westeinde 1
2371 AS Roelofarendsveen

2.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

2.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 2".

2.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

2.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Gelet op de beperkte omvang van het object is het voor agrarische doeleinden iets minder geschikt.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de grootte is het object verhuurbaar voor hobbymatig gebruik, danwel voor zeer specifieke teelten. De mate van verhuurbaarheid is redelijk tot goed.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld.

2.9. Toelichting waardebepaling

De ondergrond ontleent haar hoogste waarde aan de complexwaarde. Uitgaande van een complexprijs van € 32,50 per m² resulteert dit bij 5.453 m² in een waarde van **€ 177.222,50**.

De totale inbrengwaarde van de locatie is als volgt:

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	177.222,50
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	177.222,50

3.1. Eigenaar:

Beheermaatschappij Van Berkel B.V.
Noordeinde 133
2371 CP ROELOFARENDVSVEEN

3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	546	0.61.60 ha	0.61.60 ha
Totaal				0.61.60 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

3.3. Omschrijving Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een (voormalig) agrarisch perceel met natuur, plaatselijk gelegen achter het perceel bekend als Noordeinde 131 te Roelofarendsveen.

3.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

3.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

3.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 13' welke is beschreven in het deskundigenadvies en is bestemd als "woongebied", "verkeer" en "water". De mogelijkheden onder deze bestemmingen zijn terug te lezen in het deskundigenadvies. Het huidige gebruik voldoet aan het bestemmingsplan en kan reeds voortgezet worden.

3.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

3.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Gelet op de beperkte omvang van het object is het voor agrarische doeleinden iets minder geschikt.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de grootte is het object verhuurbaar voor hobbymatig gebruik, danwel voor zeer specifieke teelten. De mate van verhuurbaarheid is redelijk tot goed.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld.

3.9. Toelichting waardebepaling

De ondergrond ontleent haar hoogste waarde aan de complexwaarde. Uitgaande van een complexprijs van € 32,50 per m² resulteert dit bij 6.160 m² in een waarde van **€ 200.200,00**.

De totale inbrengwaarde van de locatie is als volgt:

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 200.200,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 200.200,00

4.1. Eigenaar:

Egbert Elstgeest Beheer B.V.
Noorderhemweg 42
2371 EC ROELOFARENDVSVEEN

4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	3980	0.02.28 ha	0.02.28 ha
Alkemade	K	3981	0.18.97 ha	0.18.97 ha
Totaal				0.21.25 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

4.3. Omschrijving Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat percelen met glastuinbouw, plaatselijk gelegen achter het perceel bekend als Noorderhemweg 40 te Roelofarendsveen. Het voorgelegen woonhuis, alsmede de achterliggende glastuinbouw behoren niet tot de te taxeren onroerende zaak.

Gebouw 1

Bouwjaar: 1980
Oppervlakte: +/- 1200 m² bvo

Het betreft een breedkapper met nokbeluchting.



Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk. De onderhoudsstaat is redelijk. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

4.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

4.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

4.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 2".

4.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

4.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is. Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Gelet op de beperkte omvang van het object is het voor agrarische doeleinden minder geschikt. Wel is de kas nog van dusdanige kwaliteit dat deze nog bruikbaar is.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de grootte is het object verhuurbaar voor hobbymatig gebruik, danwel voor zeer specifieke teelten. De mate van verhuurbaarheid is redelijk.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld.

4.9. Toelichting waardebepaling

Door taxateurs is onderzocht of de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan het huidige gebruik, danwel het toekomstige gebruik.

Voor het huidige gebruik is (gelet op de ligging ten opzichte van de woning) uitgegaan van een grondwaarde van € 25,00 per m². Voor de kassen is uitgegaan van een restwaarde van € 20,00 per m². Dit resulteert in een grondwaarde **van € 53.125,00** en een opstalwaarde van **€ 24.000,00**, in totaal uitmakende een bedrag van € 77.125,00. Dit komt neer op een gemiddelde waarde van € 36,29 per m² en ligt hoger dan de complexwaarde.

De sloopkosten zijn geraamd op € 8,00 per m² voor 1.200 m² uitmakende een bedrag van **€ 9.600,00**.

Met betrekking tot de kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten wordt opgemerkt dat het huidige gebruik op basis van de gevelopname niet bekend is. Uitgegaan is dat de kas nog bedrijfsmatig wordt gebruikt. De kosten voor het vrijmaken zijn derhalve geraamd op € 5.000,00.

De totale inbrengwaarde van de locatie is als volgt:

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 53.125,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 24.000,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 9.600,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 5.000,00
Totaal	€ 91.725,00

5.1. Eigenaar:

Gemeente Kaag en Braassem
Westeinde 1
2371 AS Roelofarendsveen

Aan de Braassem B.V.
Energieweg 2
1271 ED Huizen

5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	175 ¹	1.57.90 ha	1.57.90 ha
Alkemade	K	177 ²	1.57.90 ha	1.57.90 ha
Alkemade	K	186 ²	0.33.50 ha	0.33.50 ha
Alkemade	K	584	0.04.20 ha	0.04.20 ha
Alkemade	K	597	0.39.20 ha	0.39.20 ha
Alkemade	K	680	1.02.00 ha	1.02.00 ha
Alkemade	K	705	0.21.80 ha	0.21.80 ha
Alkemade	K	706	0.07.50 ha	0.07.50 ha
Alkemade	K	2066 ³	0.45.90 ha	0.45.90 ha
Alkemade	K	2067 ²	0.21.80 ha	0.21.80 ha
Alkemade	K	2550 ²	0.63.55 ha	0.63.55 ha
Alkemade	K	2584	0.12.90 ha	0.12.90 ha
Alkemade	K	2785	0.07.50 ha	0.07.50 ha
Alkemade	K	2787	0.14.00 ha	0.14.00 ha
Alkemade	K	3017 ²	1.11.81 ha	1.11.81 ha
Alkemade	K	3019 ²	1.07.75 ha	1.07.75 ha
Alkemade	K	3032	0.37.80 ha	0.37.80 ha
Alkemade	K	3256	0.67.80 ha	0.67.80 ha
Alkemade	K	3376	0.11.70 ha	0.11.70 ha
Alkemade	K	3378	0.08.70 ha	0.08.70 ha
Alkemade	K	3381	0.48.05 ha	0.48.05 ha

¹ Kadastraal perceel bekend als Alkemade K 175 is onder andere gesplitst in de nummers: 3871 t/m 3903, 3909, 3930, 3933, 3936, 3939.

² Kadastraal perceel bekend als Alkemade K 177, 186, 2067, 2550, 3017 en 3019 zijn onder andere gesplitst in de nummers: 3904 t/m 3908, 3911, 3913, 3915, 3917, 3917, 3923, 3925, 3927, 3929, 3932, 3935, 3938, 3941 t/m 3948, 3724, 3725 en 3727 t/m 3823.

³ Kadastraal perceel bekend als Alkemade K 177 is onder andere gesplitst in de nummers: 3910, 3912, 3914, 3916, 3918 t/m 3922, 3924, 3926, 3928, 3931, 3934, 3937, 3940, 3949 t/m 3956, 3721 en 3722.

Alkemade	K	3420	0.11.45 ha	0.11.45 ha
Alkemade	K	3564	0.20.70 ha	0.20.70 ha
Alkemade	K	3618	0.52.15 ha	0.52.15 ha
Totaal				10.31.66 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl) van kadastraal perceel Alkemade sectie K nummer 175



Uitsnede Exploitatiegrens



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl) van kadastraal perceel Alkemade sectie K nummer 177, 186, 2067, 2550, 3017 en 3019



Uitsnede Exploitatiegrens



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl) van kadastraal perceel Alkemade sectie K nummer 2066



Uitsnede Exploitatiegrens



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

5.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat diverse agrarische percelen zonder opstallen. Op een deel van deze percelen zijn reeds woningen in ontwikkeling. Tot de te taxeren zaak behoren slechts een paar (oorspronkelijk) bebouwde percelen, te weten de woning plaatselijk bekend als Noorderhemweg 22 met een gedeelte van 260 m² van een achterliggende voormalige kas, alsmede een rolkas op het kadastrale perceel Alkemade, K 597.

Noorderhemweg 22

Bouwjaar: 1980
Oppervlakte: 150 m² bvo

Het betreft een traditionele tuinderswoning, opgetrokken in baksteen, voorzien van pannendak en achterliggende garage.



Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk tot goed. De onderhoudsstaat is redelijk tot goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

5.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

Gemeente Kaag en Braassem
Westeinde 1
2371 AS Roelofarendsveen

Blijkens informatie van het Kadaster is het kadastraal perceel bekend als Alkemade, sectie K nummer 3378 belast met zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van het perceel:

Oasen N.V.
Nieuwe Gouwe O.Z. 3
2801 SB Gouda

5.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

5.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.

Deze percelen vallen onder andere in het 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 2" en "woongebied uit te werken 4".

Daarnaast zijn de percelen gelegen in het 'vigerend bestemmingsplan 4' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied", "verkeer", "groen" en "water".

5.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

5.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voorwoningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is. Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

De woning is goed gelegen en verkeert in goede staat. De voormalige kassen zijn dit niet.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de grootte is het object verhuurbaar voor hobbymatig gebruik, danwel voor zeer specifieke teelten. De mate van verhuurbaarheid is redelijk tot goed.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld. De verkoopbaarheid van de woning wordt tevens als goed beoordeeld.

5.9. Toelichting waardebepaling

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).

Nu er op een deel van de percelen reeds de voorgenomen ontwikkeling heeft plaatsgevonden (bouwrijp maken, uitgifte kavels en bouwen woningen), zou op basis van de bovenstaande uitspraak de huidige situatie moeten worden gewaardeerd. De afdeling heeft echter aangegeven dat dit in *beginsel* is. Naar oordeel van taxateurs is de situatie hier afwijkend, doordat de reeds verrichte werkzaamheden dienen te worden geëlimineerd om tot een evenwichtig kostenverhaal te komen. Hiertoe moet bij de waardering worden uitgegaan van de prijs van ruwe bouwgrond, waarbij de gerealiseerde werken en opbrengsten in de exploitatie worden opgenomen. Derhalve zijn deze percelen beschouwd als onbebouwd.

De onbebouwde percelen ontleen hun hoogste waarde aan de complexprijs. Dit betreffen alle percelen, behalve de percelen kadastraal bekend als Alkemade, sectie K nummers 597, 2584 en 2787. Dit houdt in dat 10.31.66 ha – 0.39.20 ha – 0.12.90 ha – 0.14.00 ha = 9.65.56 ha de hoogste waarde ontleent aan de complexprijs. Bij een complexprijs van € 32,50 per m² resulteert dit in een waarde van **€ 3.108.820,00**.

Bij de waardering is rekening gehouden met de uitspraak van de afdeling d.d. 20 juli 2016. Daarin staat letterlijk het volgende 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).*

Bij de waardering van de woning op 1.400 m² is rekening gehouden met de volgende transacties:

Straat	Huisnr.	Transactie prijs / huur	Ondertekening akte	Woonoppervlakte	Perceel oppervlak
Geestweg	39	€ 360.000	08-08-2016	134	2850
Langeweg	44	€ 390.000	20-06-2017	103	631
Floraweg	42	€ 450.000	12-06-2017	149	870
Noorderhemweg	21	€ 460.000	30-05-2016	102	1674
Gemiddeld		€ 415.000		122	1506

Bij de finale waardering is er verder rekening mee gehouden dat de te taxeren onroerende zaak volgens de BAG-viewer een woonoppervlakte heeft van 150 m² en dus groter is dan de referentieobjecten. Indien rekening wordt gehouden met deze extra grootte komen taxateurs tot een inbrengwaarde van afgerond € 450.000,00. In de Wro wordt uitgegaan van een splitsing tussen de waarde van de opstallen en die van de ondergrond. Deze splitsing kan niet op basis van referenties worden onderbouwd, nu de ondergrond en de woning één onlosmakelijk geheel vormen. Voor de splitsing is er derhalve van uitgegaan dat de opstallen een restwaarde hebben van € 1.000,00 per m², voor 150 m² uitmakende een bedrag van **€ 150.000,00**. Dit houdt in dat er een bedrag van **€ 300.000,00** aan de grond kan worden toegekend. De sloopkosten voor de woning zijn geraamd op € 58,00 per m², in totaal uitmakende een bedrag van **€ 8.700,00**.

Van het achtergelegen perceel, kadastraal bekend als Alkemade, K 2584, groot 1290 m² is rekening gehouden dat hierop een te slopen kas bevindt. Deze onroerende zaak ontleent ondanks de aanwezige opstal de hoogste waarde eveneens aan de complexwaarde, voor 1.290m² uitmakende een bedrag van **€ 41.925,00**. Een koper zal daarbij geen waarde meer toekennen aan de opstallen. Gelet op de huidige staat, worden de sloopkosten geraamd op € 10,00 per m², voor 260 m² uitmakende **€ 2.600,00**.

Bij de waardering van het perceel kadastraal bekend als Alkemade, K 597, groot 3.920 m² is er rekening mee gehouden dat zich hierop een te slopen rolkas bevindt (van circa 400 m²). Gelet op de staat van onderhoud en de grootte ontleent dit perceel de hoogste waarde aan de complexprijs, waarbij geen waarde meer wordt toegekend aan de opstallen. Deze bedraagt **€ 127.400,00**. Gelet op de huidige staat, worden de sloopkosten geraamd op € 8,00 per m², voor 400 m² uitmakende **€ 3.200,00**.

Gelet op het feit dat deze gronden per peildatum reeds in bezit zijn van GEM is aangenomen dat er per peildatum geen kosten meer zijn voor het vrijmaken van de gronden van persoonlijke rechten.

De totale inbrengwaarde van de locatie is als volgt:

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 3.578.145,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 150.000,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 14.500,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 3.742.645,00

6.1. Eigenaar:

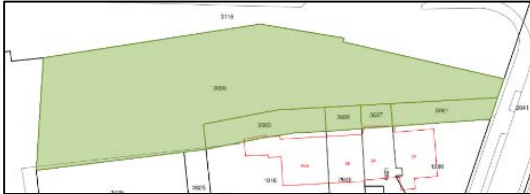
Gemeente Kaag en Braassem
Westeinde 1
2371 AS ROELOFARENDVSVEEN

6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	170 ⁴	0.15.80 ha	0.15.80 ha
Alkemade	K	575	1.14.70 ha	1.14.70 ha
Alkemade	K	582	1.01.40 ha	1.01.40 ha
Alkemade	K	636	0.31.20 ha	0.31.20 ha
Alkemade	K	642	0.48.60 ha	0.48.60 ha
Alkemade	K	709	0.21.00 ha	0.21.00 ha
Alkemade	K	1070	0.37.50 ha	0.37.50 ha
Alkemade	K	1656	0.82.20 ha	0.82.20 ha
Alkemade	K	1862	0.21.30 ha	0.21.30 ha
Alkemade	K	1941	0.27.70 ha	0.27.70 ha
Alkemade	K	2299	0.00.50 ha	0.00.50 ha
Alkemade	K	2300	0.00.50 ha	0.00.50 ha
Alkemade	K	2302	0.98.76 ha	0.98.76 ha
Alkemade	K	2365	0.06.70 ha	0.06.70 ha
Alkemade	K	2653	0.02.20 ha	0.02.20 ha
Alkemade	K	3020	0.64.90 ha	0.64.90 ha
Alkemade	K	3026	2.81.00 ha	2.81.00 ha
Alkemade	K	3047	0.95.37 ha	0.95.37 ha
Alkemade	K	3070	1.07.35 ha	1.07.35 ha
Alkemade	K	3089	1.34.55 ha	1.34.55 ha
Alkemade	K	3096	1.21.23 ha	1.21.23 ha
Alkemade	K	3416	1.83.55 ha	1.83.55 ha

⁴ Kadastraal perceel bekend als Alkemade K 170 is onder andere gesplitst in de nummers: 3687 t/m 3691.

Alkemade	K	3617	0.05.10 ha	0.05.10 ha
Alkemade	K	3640	0.27.80 ha	0.27.80 ha
Alkemade	K	3643	0.01.58 ha	0.01.58 ha
Totaal				16.32.49 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl) van kadastraal perceel Alkemade sectie K nummer 170



Uitsnede Exploitatiegrens



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

6.3. Omschrijving Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat agrarische gronden, welke verspreid zijn door het hele exploitatiegebied plaatselijk gelegen in de gemeente Kaag en Braassem in de kern Roelofarendsveen. Hiertussen vallen enkele bebouwde percelen. Dit zijn de percelen:

- Alkemade, K 3070, waarop een bedrijfsruimte met inpandige woning staat.
- Alkemade, K 3089, waarop een kas staat met een oppervlakte van circa 9.000 m². De kas bestaat deels uit breedkappers en deels uit kassen van het type Venlo en is gebouwd in verschillende perioden.
- Alkemade, K 642 dat is ingericht als parkeerterrein.

6.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het kadastraal perceel bekend als Alkemade, sectie K nummers 2300, 2302, 3640 en 3643 belast met zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van het perceel:

Liander Infra N.V.
Utrechtseweg 68
6812 AH ARNHEM

Blijkens informatie van het Kadaster is het kadastraal perceel bekend als Alkemade, sectie K nummer 3070 belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

Gemeente Kaag en Braassem
Westende 1
2371 AS Roelofarendsveen

6.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster is het kadastraal perceel bekend als Alkemade, sectie K nummer 2653 zijn er beperkingen bekend in de kadastrale registratie behoudens:

- a. Besluit op basis van Monumentenwet 1988, door de Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op het restant van de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

6.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 4' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied", "verkeer", "groen" en "water".

6.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

6.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is. Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

De woning is goed gelegen en verkeert in redelijke staat. De voormalige kassen zijn dit niet.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de grootte is het object verhuurbaar voor hobbymatig gebruik, danwel voor zeer specifieke teelten. De mate van verhuurbaarheid is redelijk tot goed.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld.

6.9. Toelichting waardebepaling

De onbebouwde percelen ontleen hun hoogste waarde aan de complexprijs. Dit betreffen alle percelen, behalve de percelen kadastraal bekend als Alkemade, sectie K nummers 3089 en 3070. Dit houdt in dat $16.32.49 \text{ ha} - 1.34.55 \text{ ha} - 1.07.35 \text{ ha} - 0.48.60 = 13.41.99 \text{ ha}$ de hoogste waarde ontleent aan de complexprijs. Bij een complexprijs van € 32,50 per m² resulteert dit in een waarde van **€ 4.361.467,50**.

Bij de waardering van de parkeerplaats op 0.48.60 ha is rekening gehouden met de ligging ten opzichte van de jachthaven (waarvoor de parkeerplaatsen nodig zijn), alsmede het feit dat deze ook is ingericht voor dit gebruik. Aangezien er geen gegevens zijn over de exploitatie van de jachthaven, kan deze waarde niet vanuit de exploitatie worden beoordeeld. Deze parkeerplaatsen zijn derhalve als onbebouwde opslag / stallingsruimte gewaardeerd op € 75,00 per m², voor 4.860 m² uitmakende een bedrag van **€ 364.500,00**.

Bij de waardering van de voormalige bedrijfshal met in pandige woning (200 m²) is er rekening mee gehouden dat dit oorspronkelijk een bedrijfswoning betreft (bouwjaar 1990), die door de gemeente is aangekocht om het voorliggende plan mogelijk te maken. Bij de waardering is deze op basis van de in § 5.9 genoemde referenties, rekening houdende dat het een in pandige woning betreft en geen vrijstaande woning gewaardeerd op € 300.000,00. Hierbij is 1.000 m² grond aan de woning toegekend. Voor de splitsing tussen de waarde van de opstallen en de grond is aan de woning een bedrag toegekend van € 750,00 per m² voor 200 m² uitmakende **€ 150.000,00**. Derhalve resteert **€ 150.000,00** voor de grond. De overige grond 1.07.35 ha – 0.10.00 ha = 0.97.35 ha, zal een redelijk handelend en denkend koper op basis van de complexprijs waarderen, bij € 32,50 uitmakende een bedrag van **€ 316.387,50**. De sloopkosten voor de opstal worden geraamd op $200 \text{ m}^2 * € 56,00 = \text{€ } 11.200,00$.

Met betrekking tot de voormalige kas is uitgegaan van een grondwaarde van € 20,00 per m². Voor de glasopstanden is gelet op de ouderdom alsmede het feit dat ze al een tijdje niet gebruikt lijken te worden (waardoor de installaties mogelijk ook niet meer werken) uitgegaan van een restwaarde van € 15,00 per m². Bij een perceel van 1.34.55 ha met 9.000 m² glas resulteert dit in een waarde van $(1.34.55 \text{ ha} * € 20,00) + (9.000 \text{ m}^2 * € 15,00) = \text{€ } 404.100,00$. Indien wordt uitgegaan van de complexprijs van € 32,50 per m² resulteert dit in een waarde van $1.34.55 \text{ ha} * € 32,50 = \text{€ } 437.287,50$.

De onroerende zaak ontleent dan ook de hoogste waarde aan de c0mplexwaarde. De sloopkosten worden geraamd op $9.000 \text{ m}^2 * € 8,00 = \text{€ } 72.000,00$.

Gelet op het feit dat deze gronden per peildatum reeds in bezit zijn van GEM is aangenomen dat er per peildatum geen kosten meer zijn voor het vrijmaken van de gronden van persoonlijke rechten.

De totale inbrengwaarde van de locatie is als volgt:

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 5.629.642,50
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 150.000,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 83.200,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 5.862.842,50

7.1. Eigenaar:

De heer Hans Antonius Maria Groot
Noorderhemweg 22
2371 EB ROELOFARENDVSVEEN

7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	2583	0.12.90 ha	0.12.90 ha
Totaal				0.12.90 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

7.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat agrarische gronden met glastuinbouw, plaatselijk gelegen achter het perceel bekend als Noorderhemweg 22 te Roelofarendsveen.

Kas

Bouwjaar: 1979

Oppervlakte: circa 750 m² in het te taxeren gebied

Het betreft een voormalige kas, type Venlo. De kas is van de openbare weg niet waar te nemen. Op basis van de luchtfoto's lijkt de staat van onderhoud slecht te zijn.

7.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

Gemeente Kaag en Braassem
Westeinde 1
2371 AS Roelofarendsveen

7.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

7.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 2".

7.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

7.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object lijkt in slechte staat van onderhoud te verkeren (op basis van de luchtfoto's), derhalve is dit niet courant.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de staat van onderhoud is de mate van verhuurbaarheid / gebruik zeer beperkt.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld.

7.9. Toelichting waardebeoordeling

Van het perceel, kadastraal bekend als Alkemade, K 2583, groot 1.290 m² is er rekening mee gehouden dat zich hierop een te slopen kas bevindt. Deze onroerende zaak ontleent dan ook niet de hoogste waarde aan het huidige gebruik, maar aan de complexwaarde. Gelet op het feit dat de opstallen niet meer gebruikt kunnen worden zal een redelijk handelend en denkend koper hierbij uitgaan van de complexwaarde voor 1.290 m² uitmakende een bedrag van **€ 41.925,00**. Daarbij zal hij geen waarde meer toekennen aan de opstallen. Gelet op de huidige staat, worden de sloopkosten geraamd op € 10,00 per m², voor 750 m² uitmakende **€ 7.500,00**. Gelet op het feit dat de opstallen niet meer in gebruik lijken, zijn de kosten voor het vrijmaken geraamd op € 0,00.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 41.925,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 7.500,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 49.425,00

8.1. Eigenaar:

De heer Bastiaan Petrus Cornelis Groot
Watergang 35
2377 BV OUDE WETERING

8.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	2786	0.12.50 ha	0.12.50 ha
Totaal				0.12.50 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

8.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat agrarische gronden, plaatselijk gelegen achter het perceel bekend als Noorderhemweg 22 te Roelofarendsveen.

8.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

Gemeente Kaag en Braassem
Westeinde 1
2371 AS Roelofarendsveen

8.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

8.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 2".

8.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie “aan de Braassem” gerealiseerd dienen te worden.

8.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object lijkt in slechte staat van onderhoud te verkeren (op basis van de luchtfoto's), derhalve is dit niet courant.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de staat van onderhoud is de mate van verhuurbaarheid / gebruik zeer beperkt.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld. De verkoopbaarheid van de woning wordt gelet op de vigerende bestemming als matig beoordeeld.

8.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs. Dit resulteert in een waarde van $1.250 \text{ m}^2 * € 32,50 = \text{€ } 40.625,00$. Aangezien het perceel niet in gebruik lijkt, zijn er geen kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 40.625,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 40.625,00

9.1. Eigenaar:

De heer Gerardus Cornelis van Haestregt
Lindestraat 25
2404 VL ALPHEN AAN DEN RIJN

9.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	545	0.26.00 ha	0.26.00 ha
Totaal				0.26.00 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

9.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat agrarische gronden, plaatselijk gelegen achter het perceel bekend als Noordeinde 129 te Roelofarendsveen.

9.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

9.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

9.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 13' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied", "verkeer", "groen" en "water".

9.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

9.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object betreft onbebouwde gronden. Gelet op de ligging en grootte zijn deze minder courant voor agrarische doeleinden.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid / gebruik is matig, rekening houdende met het aanwezige groen.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld. De verkoopbaarheid van de woning wordt gelet op de vigerende bestemming als matig beoordeeld.

9.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs. Dit resulteert in een waarde van $2.600 \text{ m}^2 * € 32,50 = € 84.500,00$. Aangezien het perceel niet in gebruik lijkt, zijn er geen kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 84.500,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 84.500,00

10.1. Eigenaar:

De heer Thomas Petrus Joannes Hogenboom
Schoener 1
2377 DB OUDE WETERING

Mevrouw Johanna Apolonia Maria de Jong
Berkenweg 12
2371 VB ROELOFARENDVSVEEN

10.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	702	0.11.60 ha	0.11.60 ha
Totaal				0.11.60 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

10.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een recreatiewoning met groen, plaatselijk bekend als Galgekade 23 Z1 te Roelofarendsveen.

Woning

Bouwjaar: 1980
Oppervlakte: 42 m² gbo

De woning is vanaf de openbare weg niet waar te nemen. Derhalve is er geen informatie bekend over de staat van onderhoud, bouwwijze en inrichting.

10.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

10.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

10.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

10.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

10.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Hierin liggen op enkele plaatsen verscholen tussen het groen, veelal aan het water, recreatieobjecten. Gelet op de ligging aan het water, met doorgangen naar het open water, wordt de locatie hiervoor als gunstig beoordeeld.

Objectbeoordeling

Doordat het object niet is te zien van de openbare weg, is dit niet beoordeeld. Uitgegaan is dat het object in goede staat verkeert.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid / gebruik is afhankelijk van de staat van onderhoud. In de omgeving worden meerdere objecten via airbnb aanboden.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt als matig bestempeld. Dit blijkt mede uit de looptijd van de hieronder genoemde referentietransacties die een gemiddelde looptijd hadden van 451 dagen.

10.9. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is specifiek gekeken naar transacties van recreatiewoningen in Roelofarendsveen. Hieruit zijn de volgende naar voren gekomen:

Straat	Huisnr.	Toev.	Transactie prijs / huur	Transactieprijs per m2	Ondertekening akte	Woonoppervlakte	Perceel oppervlak
Galgekade	2	A C64	€ 108.000	€ 2.038	08-12-2016	53	170
Galgekade	2	AC17	€ 119.500	€ 2.656	01-12-2017	45	185
Galgekade	2	a 42	€ 145.500	€ 2.021	24-10-2017	72	275
Aderweg	8	R-27	€ 171.000	€ 2.138	09-12-2015	80	300
			€ 136.000	€ 2.213		63	233

Gelet op het feit dat de onroerende zaak niet vanaf de weg valt te zien, is uitgegaan van de bovengrens van de transactieprijs. Dit omdat het perceel aanzienlijk groter is dan die van de referenties. Derhalve is uitgegaan van een inbrengwaarde van afgerond € 180.000,00. Bij de splitsing van de waarde in de waarde van de grond en de opstallen, is uitgegaan van een opstalwaarde van € 1.000,00 per m², voor 42 m² uitmakende **€ 42.000,00**. Derhalve resteert voor de grond **€ 138.000,00**.

De sloopkosten zijn geraamd op € 58,00 per m², voor 43 m² uitmakende een bedrag van **€ 2.436,00**. Aangezien het huidige gebruik niet bekend is, zijn de kosten voor het vrijmaken van rechten geraamd op **€ 2.500,00**.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 138.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 42.000,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 2.436,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 2.500,00
Totaal	€ 184.936,00

11.1. Eigenaar:

De heer Theodorus Floris Hogenboom
Noorderhemweg 5
2371 EB ROELOFARENDVSVEEN

11.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	1209	0.94.80 ha	0.78.20 ha
Totaal				0.78.20 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

11.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een woning met glastuinbouw, plaatselijk bekend als Noorderhemweg 5 te Roelofarendsveen. De onroerende zaak dient gedeeltelijk opgenomen te worden in het exploitatieplan. Het woonhuis blijft buiten het exploitatiegebied enkel Noorderhemweg 3a wordt gedeeltelijk opgenomen met kas en onderliggende gronden.

Kas

Bouwjaar: 1979

Oppervlakte: 6.100 m² (in het exploitatiegebied, een deel ligt er buiten).

Het betreft een kas, type Venlo. Het deel dat in het exploitatiegebied is gelegen betreft voornamelijk het glas, alsmede het waterbassin. Buiten het exploitatiegebied liggen een tweetal bedrijfswoningen. In tegenstelling tot de overige kassen in het gebied, ziet deze kas er (ondanks het bouwjaar) goed onderhouden uit en lijkt hij volledig in gebruik.

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk tot goed. De onderhoudsstaat is redelijk tot goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

11.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

11.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

11.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

11.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

11.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voorwoningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object verkeert in goede staat van onderhoud. Gelet op het bouwjaar dient er wel rekening mee gehouden te worden dat de kas gedateerd is. Tevens is de oppervlakte van de kas klein, waardoor deze in de huidige markt, waarin schaalvergroting belangrijk is, slechts een beperkte groep van gegadigden zal hebben.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de staat van onderhoud is de mate van verhuurbaarheid / gebruik redelijk tot goed te noemen.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld. De verkoopbaarheid van de woning wordt gelet op de vigerende bestemming als matig beoordeeld.

11.9. Toelichting waardebeoordeling

Voor de waardering op basis van de huidige gebruiksmogelijkheden is uitgegaan van een grondprijs van € 20,00 per m². Gelet op de staat van onderhoud is voor het glas uitgegaan van een waarde van € 25,00 per m². Bij een perceel van 7.820 m² met 6.100 m² glas resulteert dit in een waarde van $(7.820 \text{ m}^2 * 20,00) + 6.100 * € 25,00 = \text{€ } 308.900,00$. Deze waarde ligt hoger dan de complexprijs, zodat de locatie de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden.

De sloopkosten zijn gelet op de goede staat van onderhoud geraamd op € 8,00 per m², voor 6.100 m² uitmakende **€ 48.800,00**. De kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten zijn geraamd op **€ 15.000,00**.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 156.400,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 152.500,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 48.800,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 15.000,00
Totaal	€ 372.700,00

12.1. Eigenaar:

De heer Martinus Cornelis Hogenboom
Galgekade 19
2371 EL ROELOFARENDVSVEEN

12.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	3127	0.13.13 ha	0.13.13 ha
Alkemade	K	3129	0.13.60 ha	0.04.95 ha
Totaal				0.18.08 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

12.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat tuin gronden, plaatselijk bekend als Galgekade 19 te Roelofarendsveen.

12.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

Gemeente Kaag en Braassem
Westeinde 1
2371 AS Roelofarendsveen

12.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

12.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

12.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

12.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object betreft een agrarisch perceel / tuin. In combinatie met de voorliggende woning wordt het object als courant beoordeeld. Indien dit perceel afzonderlijk vervreemd zou worden, dient er rekening mee gehouden te worden dat er nog enige werkzaamheden verricht moeten worden om het agrarisch te kunnen te gebruiken.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid / gebruik beperkt.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld. De verkoopbaarheid van de woning wordt gelet op de vigerende bestemming als matig beoordeeld.

12.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs. Dit resulteert in een waarde van $1.808 \text{ m}^2 * € 32,50 = \text{€ } 58.760,00$. Aangezien het perceel niet in gebruik lijkt, zijn er geen kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 58.760,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 58.760,00

13.1. Eigenaar:

De heer Ronaldus Nicolaas Hogenboom
Galgekade 17
2371 EL ROELOFARENDSEVEEN

13.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	3128	0.26.72 ha	0.19.32 ha
Totaal				0.19.32 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

13.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak betreft een onbebouwd perceel gelegen achter de woning plaatselijk bekend als Galgekade 17.

13.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

Gemeente Kaag en Braassem
Westende 1
2371 AS Roelofarendsveen

13.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

13.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

13.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie “aan de Braassem” gerealiseerd dienen te worden.

13.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object betreft een agrarisch perceel / tuin. In combinatie met de voorliggende woning wordt het object als courant beoordeeld. Indien dit perceel afzonderlijk vervreemd zou worden, dient rekening gehouden te worden dat er nog enige werkzaamheden verricht moeten worden om het agrarisch te kunnen te gebruiken.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid / gebruik beperkt.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld. De verkoopbaarheid van de woning wordt gelet op de vigerende bestemming als matig beoordeeld.

13.9. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs. Dit resulteert in een waarde van $1.932 \text{ m}^2 * € 32,50 = € 62.790,00$. Aangezien het perceel niet in gebruik lijkt, zijn er geen kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 62.790,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 62.790,00

14.1. Eigenaar:

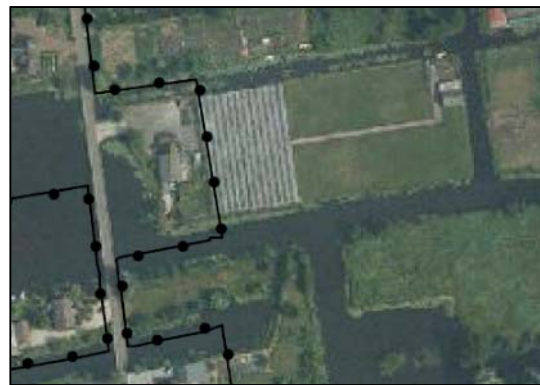
De heer Jacobus Petrus Hogenboom
Noorderhemweg 17
2371 EB ROELOFARENDSEVEEN

14.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	677	1.09.30 ha	0.75.33 ha
Totaal				0.75.33 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

14.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een agrarisch perceel dat gedeeltelijk is bebouwd met een kas. Deze kas, is van het type Venlo.

Noorderhemweg 17a

Bouwjaar: 1970
Oppervlakte: 2024 m² gbo

De kas van het type Venlo, verkeert – ondanks het bouwjaar – in een goede staat van onderhoud.

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

14.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

Gemeente Kaag en Braassem
Westende 1
2371 AS Roelofarendsveen

14.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

14.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

14.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

14.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object betreft een kleine kas, met achterliggend perceel. Het geheel verkeert in goede staat van onderhoud. Door de beperkte oppervlakte is het echter niet meer courant voor agrarisch gebruik.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid / gebruik is als gevolg van de beperkte oppervlakte beperkt.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld. De verkoopbaarheid van de woning wordt gelet op de vigerende bestemming als matig beoordeeld.

14.9. Toelichting waardebeoordeling

Onderzocht is of de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan het huidige gebruik, danwel het complex. Voor de waarde op basis van het huidige gebruik is uitgegaan van een grondwaarde van € 20,00 per m². De opstallen zijn gewaardeerd op 20,00 per m². Bij een perceel van 7533 m² met 2024 m² glas resulteert dit in een waarde van $(7.533 \text{ m}^2 * € 20,00) + (2.024 \text{ m}^2 * € 20,00) = € 191.140,00$. Dit komt neer op een bedrag van € 25,00 per m². Dit is lager dan de complexprijs van € 32,50, zodat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de complexprijs. In dat geval bedraagt de waarde $(7.533 \text{ m}^2 * € 32,50) = € 244.822,50$. De sloopkosten zijn geraamd op $2.024 \text{ m}^2 * € 8,00 = € 16.192,00$. Aangezien het huidige gebruik niet bekend is, zijn de kosten voor het vrijmaken van rechten gewaardeerd op € 10.000,00.

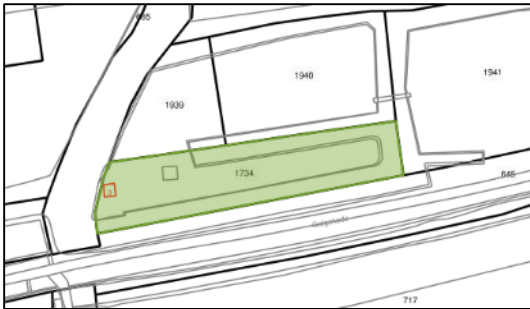
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 244.822,50
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 16.192,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 10.000,00
Totaal	€ 271.014,50

15.1. Eigenaar:

De heer Francis Cornelius Hoogenboom
Fransche Brug 26
2371 BE ROELOFARENDVSVEEN

15.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	1734	0.16.20 ha	0.16.20 ha
Totaal				0.16.20 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

15.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat agrarische gronden met opstal, plaatselijk gelegen achter het perceel bekend als Noorderhem 47 te Roelofarendsveen.

Opstal

Bouwjaar: 1975
Oppervlakte: 12 m² gbo

Het betreft een perceel dat is ingericht als privé recreatiegebied / tuin. Op het perceel staan een aantal kleine tuinhuisjes. Gelet op de grootte van de huisjes zijn deze niet geschikt voor verblijfsrecreatie en enkel voor dagrecreatie. Het geheel ziet er verzorgd uit.

15.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

15.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

15.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

15.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

15.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object betreft een perceel dat is ingericht als privétuin. Het perceel ziet er verzorgd uit. Gelet op de ligging aan het water en de inrichting wordt het object als redelijk courant beoordeeld. Wel dient rekening gehouden te worden dat dit een specifieke markt is, waardoor een langere verkooptijd (op basis van het huidige gebruik) nodig is.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid is gelet op het huidige gebruik beperkt. .

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld. De verkoopbaarheid van de woning wordt gelet op de vigerende bestemming als matig beoordeeld.

15.9. Toelichting waardebepaling

Gelet op de huidige gebruiksmogelijkheden, ontleent de locatie de hoogste waarde aan de complexprijs. Voor 1.620 m² uitmakende een bedrag van **€ 52.650,00**. Hierbij "zakken de opstallen door de grond" waardoor daaraan geen zelfstandige waarde wordt toegekend. Met betrekking tot de kosten voor het vrijmaken is rekening gehouden dat het perceel slechts privé / hobbymatig wordt gebruikt, waardoor er gelet op het huidige gebruik geen kosten zijn voor het vrijmaken. De sloopkosten van de beperkte aanwezige opstallen zijn geraamd op **€ 500,00**.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 52.650,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 500,00
Totaal	€ 53.150,00

16.1. Eigenaar:

De heer Petrus Hoogenboom
Galgekade 11
2371 EL ROELOFARENDVSVEEN

16.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	1806	0.50.30 ha	0.50.30 ha
Totaal				0.50.30 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

16.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat agrarische gronden met glastuinbouw, plaatselijk gelegen achter het perceel bekend als Galgekade 10 te Roelofarendsveen.

Kas

Bouwjaar: 1965
Oppervlakte: +/- 875 m²

Het betreft een kas, type Venlo. Deze is vanaf de openbare weg niet te zien. Op basis van de luchtfoto lijkt de staat van onderhoud slecht te zijn en lijkt deze niet meer te worden gebruikt.

16.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

16.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

16.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

16.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

16.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Op basis van de luchtfoto wordt de het object als niet courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid is gelet op het huidige gebruik slecht.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld. De verkoopbaarheid van de woning wordt gelet op de vigerende bestemming als matig beoordeeld.

16.9. Toelichting waardebeoordeling

Gelet op de huidige gebruiksmogelijkheden, ontleent de locatie de hoogste waarde aan de complexprijs. Voor 5.030 m² uitmakende een bedrag van **€ 163.475,00**. Hierbij "zakken de opstallen door de grond" waardoor daaraan geen zelfstandige waarde wordt toegekend. De sloopkosten worden geraamd op 875 m² * € 10,00 = **€ 8.750,00**. Met betrekking tot de kosten voor het vrijmaken is rekening gehouden dat het perceel niet meer in gebruik lijkt.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 163.475,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 8.750,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 172.225,00

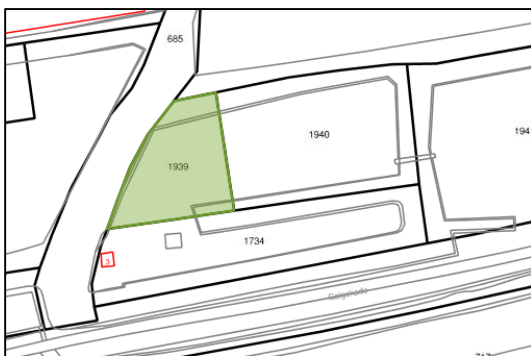
17.1. Eigenaar:

De heer Patrick Cornelis Eustatius Hoogenboom
Waterryck 15
2371 DD ROELOFARENDVSVEEN

Mevrouw Johanna Catharina Philomena Bosman
Waterryck 15
2371 DD ROELOFARENDVSVEEN

17.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	1939	0.07.85 ha	0.07.85 ha
Totaal				0.07.85 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

17.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat tuin gronden, plaatselijk gelegen achter het perceel bekend als Noorderhem 47 te Roelofarendsveen.

17.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

17.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

17.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

17.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie “aan de Braassem” gerealiseerd dienen te worden.

17.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Gelet op de huidige inrichting wordt het object als niet courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid is gelet op het huidige gebruik slecht.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld. De verkoopbaarheid van de woning wordt gelet op de vigerende bestemming als matig beoordeeld.

17.9. Toelichting waardebepaling

Gelet op de huidige gebruiksmogelijkheden, ontleent de locatie de hoogste waarde aan de complexprijs. Voor 785 m² uitmakende een bedrag van **€ 25.512,50**. Met betrekking tot de kosten voor het vrijmaken is rekening gehouden dat het perceel niet meer in gebruik lijkt.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 25.512,50
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 25.512,50

18.1. Eigenaar:

De heer Robertus Cornelis Maria Hoogenboom
Galgekade 9
2371 EL ROELOFARENDSEVEEN

18.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	2012	0.44.90 ha	0.44.90 ha
Alkemade	K	2440	0.59.21 ha	0.54.88 ha
Totaal				0.99.78 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

18.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat agrarische gronden met glastuinbouw, plaatselijk bekend als Galgekade 9a te Roelofarendsveen.

Kas 1

Bouwjaar: 1988
Oppervlakte: 1.344 m² gbo, waarvan circa 1150 m² in het exploitatiegebied.

Het betreft een kas, van het type Venlo. Een deel van de bedrijfsruimte, alsmede van het Ketelhuis valt buiten het exploitatiegebied.

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk. De onderhoudsstaat is redelijk. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

18.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

18.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

18.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

18.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

18.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Gelet op de oppervlakte van de kas, alsmede het bouwjaar, wordt de kas als niet courant beoordeeld

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid is gelet op het huidige gebruik redelijk.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld. De verkoopbaarheid van de woning wordt gelet op de vigerende bestemming als matig beoordeeld.

18.9. Toelichting waardebepaling

Gelet op het feit dat de locatie slechts deels bebouwd is, ontleent deze de hoogste waarde aan de complexprijs. De totale waarde komt dan op $(9.978 \text{ m}^2 * € 32,50 =) € 324.285,00$. Hierbij zakken de opstallen door de grond. Uitgaande van een oppervlakte van 1.150 m^2 aan glas, bedragen de sloopkosten $1.150 \text{ m}^2 * € 8,00 = € 9.200,00$.

Bij het bepalen van de kosten voor het vrijmaken van rechten is rekening gehouden dat op basis van de gevelopname niet kan worden uitgesloten dat de onroerende zaak nog bedrijfsmatig wordt gebruikt. De kosten voor het vrijmaken zijn geraamd op **€ 15.000,00**.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 324.285,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 9.200,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 15.000,00
Totaal	€ 348.485,00

19.1. Eigenaar:

De heer Vincent Hendrikus Cornelis Hoogenboom
Galgekade 6 A
2371 EL ROELOFAREND SVEEN

19.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	2201	0.71.71 ha	0.71.71 ha
Totaal				0.71.71 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

19.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat woning met agrarische gronden en glastuinbouw, plaatselijk bekend als Galgekade 6a te Roelofarendsveen.

Galgekade 6a

Bouwjaar: 1996
Oppervlakte: 46 m² gbo (bagviewer), de footprint is circa 70 m² groot.

Het betreft een eenvoudige (bedrijfs)woning.

Galgekade 6b

Bouwjaar: 1979
Oppervlakte: 1.830 m²

Het betreft een gedateerde kas (type Venlo) met bedrijfsruimte en ketelhuis. Op basis van

19.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

Gemeente Kaag en Braassem
Westeinde 1
2371 AS Roelofarendsveen

19.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

19.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

19.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

19.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Gelet op de oppervlakte van de kas, alsmede het bouwjaar, wordt de kas als niet courant beoordeeld

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid is gelet op het huidige gebruik redelijk.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld. De verkoopbaarheid van de woning wordt gelet op de vigerende bestemming als matig beoordeeld.

19.9. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is onderzocht of de locatie de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden, danwel aan de voorgenomen herontwikkeling.

Bij de waardering op basis van de huidige gebruiksmogelijkheden is uitgegaan van een grondwaarde van € 20,00 per m². Het glas met de bijbehorende voorzieningen is tevens op € 20,00 per m² gewaardeerd. Voor de bedrijfswoning met bijbehorende ondergrond is een toeslag gehanteerd van € 100.000,00 (waarvan € 50.000,00 wordt toegekend aan de opstal). Bij een perceel van 7.171 m² met 1.830 m² glas resulteert dit in een waarde van (7.171 m² * € 20,00) + (1.830 m² * € 20,00) + € 100.000,00 = **€ 280.020,00**.

Hieruit volgt dat de waarde op basis van de huidige gebruiksmogelijkheden hoger is dan de waarde op basis van de voorgenomen herontwikkeling.

De sloopkosten zijn geraamd op $1.830 * € 8,00 = € 14.640,00$ voor het glas en op $70 * € 56,00 = € 3.920,00$ voor de woning, in totaal uitmakende **€ 18.560,00**.

Bij het bepalen van de kosten voor het vrijmaken van rechten is er rekening mee gehouden dat op basis van de gevelopname niet duidelijk is of de onroerende zaak nog bedrijfsmatig wordt gebruikt. Derhalve is uitgegaan dat het nog bedrijfsmatig wordt gebruikt. Deze kosten zijn geraamd op **€ 15.000,00**.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 193.420,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 86.600,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 18.560,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 15.000,00
Totaal	€ 313.580,00

20.1. Eigenaar:

Hoogheemraadschap van Rijnland
Archimedesweg 1
2333 CM LEIDEN

20.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	104	0.74.70 ha	0.01.50 ha
Alkemade	K	538	0.38.30 ha	0.38.30 ha
Alkemade	K	598	0.46.80 ha	0.46.80 ha
Alkemade	K	599	0.56.80 ha	0.56.80 ha
Alkemade	K	685	1.22.00 ha	1.22.00 ha
Alkemade	K	703	0.12.40 ha	0.12.40 ha
Alkemade	K	1584	1.12.10 ha	1.12.10 ha
Alkemade	K	2382	1.32.60 ha	0.07.69 ha
Alkemade	K	2383	0.00.40 ha	0.00.40 ha
Alkemade	K	2629	0.33.50 ha	0.33.50 ha
Alkemade	K	3358	0.46.66 ha	0.46.66 ha
Totaal				4.71.85 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

20.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat water gelegen in het exploitatiegebied. Deze wateren liggen tussen, om en rond de verschillende grondpercelen.

20.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

Gemeente Kaag en Braassem
Westende 1
2371 AS Roelofarendsveen

20.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

20.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. De percelen van het Hoogheemraadschap Rijnland vallen binnen verschillende bestemmingsplannen en hebben daaronder een bepaalde bestemming.

Er zijn percelen gelegen in het 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 2", "woongebied uit te werken 4" en "woongebied uit te werken 5".

Daarnaast zijn percelen gelegen in het 'vigerend bestemmingsplan 4', 'vigerend bestemmingsplan 12' en 'vigerend bestemmingsplan 13' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied", "verkeer", "groen" en "water".

20.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

20.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het water dat in eigendom is van het waterschap heeft een functie voor de waterhuishouding in het plangebied. Derhalve zijn deze gronden voor derden niet interessant.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid is gelet op het huidige gebruik redelijk.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld. De verkoopbaarheid van de woning wordt gelet op de vigerende bestemming als matig beoordeeld.

20.9. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is rekening gehouden dat deze gronden een functie hebben voor de waterhuishouding, waardoor deze niet voor derden interessant zijn. Bij de herontwikkeling wordt deze functie deels gehandhaafd. Een redelijk handelend en denkend koper zal deze delen die reeds zijn ingericht als waterloop en deze functie blijven behouden waarderen op € 1,00 de m². De overige delen zijn gewaardeerd op basis van de complexprijs. Hieronder volgt een toelichting per perceel:

gemeente	sectie	Num- mer	te taxeren gedeelte	Toelichting
Alkemade	K	104	0.01.50 ha	€ 1,00 / m ²
Alkemade	K	538	0.38.30 ha	+/- 115 m ² op basis complexprijs
Alkemade	K	598	0.46.80 ha	4.680 m ² op basis complexprijs
Alkemade	K	599	0.56.80 ha	€ 1,00 / m ²
Alkemade	K	685	1.22.00 ha	12.200 m ² op basis complexprijs
Alkemade	K	703	0.12.40 ha	1.240 m ² op basis complexprijs
Alkemade	K	1584	1.12.10 ha	11.210 m ² op basis complexprijs
Alkemade	K	2382	0.07.69 ha	+/- 800 m ² op basis complexprijs
Alkemade	K	2383	0.00.40 ha	40 m ² op basis complexprijs
Alkemade	K	2629	0.33.50 ha	3.350 m ² op basis complexprijs
Alkemade	K	3358	0.46.66 ha	€ 1,00 / m ²
Totaal complexprijs				33.635 m²

De totale waarde komt daarmee uit op 33.635 m² * € 32,50 = € 1.093.137,50 voor de gronden die transformeren en € 13.550,00 voor de gronden die niet transformeren. In totaal uitmakende een bedrag van € 1.106.687,50.

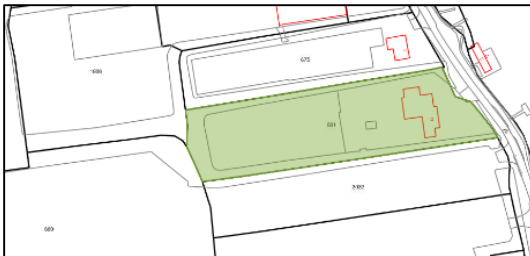
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 1.106.687,50
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 1.106.687,50

21.1. Eigenaar:

De heer Joannes Maria Franciscus de Jong
Galgekade 12
2371 EL ROELOFARENDSEVEEN

21.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	681	0.47.50 ha	0.28.76 ha
Totaal				0.28.76 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

21.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Het te taxeren deel van het perceel betreft een onbebouwd perceel.

21.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

21.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

21.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

21.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

21.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Gelet op de huidige inrichting wordt het object als zelfstandige eenheid als niet courant beoordeeld. Als onderdeel van de woning is deze echter wel courant.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid is gelet op het huidige gebruik beperkt.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld. De verkoopbaarheid van de woning wordt gelet op de vigerende bestemming als matig beoordeeld.

21.9. Toelichting waardebeoordeling

Gelet op de huidige gebruiksmogelijkheden, ontleent de locatie de hoogste waarde aan de complexprijs. Voor 2.876 m² uitmakende een bedrag van **€ 93.470,00**.

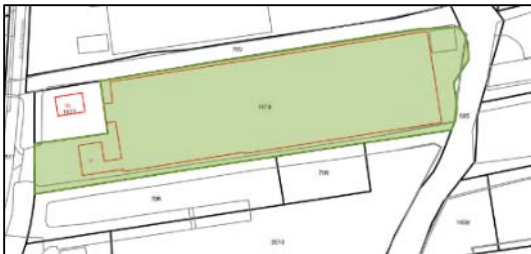
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 93.470,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 93.470,00

22.1. Eigenaar:

De heer Theodorus Gerardus Maria de Jong
Noorderhemweg 41
2371 EC ROELOFARENDVSVEEN

22.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	1874	0.71.60 ha	0.54.00 ha
Totaal				0.54.00 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

22.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een deel van een glastuinbouwbedrijf, plaatselijk bekend als Noorderhemweg 41 te Roelofarendsveen. De onroerende zaak dient gedeeltelijk opgenomen te worden in het exploitatieplan. Het woonhuis blijft buiten het exploitatiegebied enkel de kas wordt gedeeltelijk opgenomen in het exploitatiegebied.

Noorderhemweg 41 (woning met kas)

Bouwjaar: 1993

Oppervlakte: 5.177 m² gbo, waarvan circa 4.400 m² is gelegen in het exploitatiegebied.

Het betreft een glastuinbouwbedrijf type Venlo.

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is, rekening houdende met de leeftijd redelijk tot goed. De onderhoudsstaat is redelijk tot goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn..

22.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

22.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

22.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

22.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

22.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Op basis van de gevelopname blijkt dat het object, rekening houdende met de leeftijd, in een redelijk tot goede staat verkeert.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid is gelet op de onderhoudsstaat redelijk tot goed. Hierbij dient rekening gehouden te worden dat de kas naar hedendaagse maatstaven te klein is.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld. De verkoopbaarheid van de woning wordt gelet op de vigerende bestemming als matig beoordeeld.

22.9. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering op basis van het huidige gebruik is uitgegaan van een grondwaarde van € 20,00 per m² en een restwaarde van de glasopstanden met bijbehorende voorzieningen van € 20,00 per m². Bij een perceel van 5.400 m² en 4.400 m² glas, resulteert dit in een waarde van (5.400 m² * € 20,00) = € 108.000,00 voor de grond en (4.400 m² * € 20,00) = € 88.000,00 voor het glas, in totaal uitmakende een bedrag van **€ 196.000,00**. Dit komt neer op een bedrag van afgerond € 36,00 per m² en is hoger dan de complexwaarde.

De sloopkosten zijn geraamd op € 8,00 per m², voor 4.400 m² = **€ 35.200,00**.

De kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten en lasten zijn geraamd op **€ 10.000,00**

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 108.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 88.000,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 35.200,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 10.000,00
Totaal	€ 241.200,00

23.1. Eigenaar:

Mevrouw Hendrika Johanna de Jong
Galgekaade 19
2371 EL ROELOFARENDSVEEN

23.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	3435	0.13.90 ha	0.13.17 ha
Alkemade	K	3436	0.18.65 ha	0.14.55 ha
Totaal				0.27.72 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

23.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Het te taxeren deel betreft een onbebouwd perceel gelegen achter de woning Galgekafe 19 te Roelofarendsveen.

23.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

23.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

23.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder ‘vigerend bestemmingsplan 1’ welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als “woongebied uit te werken 4”.

23.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

23.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Op basis van de huidige indeling is het object courant als onderdeel van het voorliggende woonhuis. Gelet op de beperkte grootte is het minder courant voor agrarische activiteiten.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid is matig.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld. De verkoopbaarheid van de woning wordt gelet op de vigerende bestemming als matig beoordeeld.

23.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 0.27.72 ha uitmakende een bedrag van **€ 90.090,00**. Op basis van het feitelijke gebruik zijn er geen kosten voor vrijmaken van persoonlijke rechten en lasten.

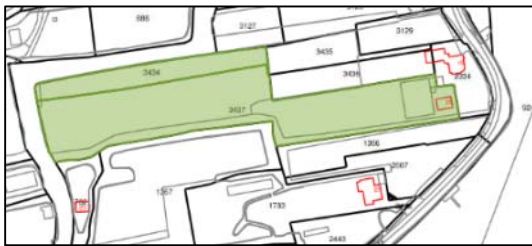
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 90.090,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 90.090,00

24.1. Eigenaar:

Mevrouw Johanna Maria Ammerlaan
Galgekade 20
2371 EL ROELOFAREND SVEEN

24.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	3434	0.20.75 ha	0.20.75 ha
Alkemade	K	3437	0.95.05 ha	0.84.25 ha
Totaal				1.05.00 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

24.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Het te taxeren deel betreft agrarische gronden gelegen achter de woning plaatselijk bekend als Galgekade 20.

24.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

24.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Bestuursdwangbesluit of dwangsbesluit, Woningwet
- b. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

24.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

24.7. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Op basis van de huidige indeling is het object courant als onderdeel van het voorliggende woonhuis. Gelet op de beperkte grootte is het minder courant voor agrarische activiteiten.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid is matig.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld. De verkoopbaarheid van de woning wordt gelet op de vigerende bestemming als matig beoordeeld.

24.8. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 1.05.00 ha uitmakende een bedrag van **€ 341.250,00**. Op basis van het feitelijke gebruik zijn er geen kosten voor vrijmaken van persoonlijke rechten en lasten.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 341.250,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 341.250,00

25.1. Eigenaar:

De heer Petrus Johannes van der Kamp
Floraweg 107
2371 AR ROELOFARENDSEVEEN

Mevrouw Anja Maria van der Kamp
Spoorstraat 58
2371 XD ROELOFARENDSEVEEN

Mevrouw Jenny Maria van der Kamp
Noordeinde 172
2371 CX ROELOFARENDSEVEEN

Mevrouw Elisabeth Maria van der Kamp
Cilinderweg 41
2371 DZ ROELOFARENDSEVEEN

25.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	1087	0.82.90 ha	0.82.90 ha
Alkemade	K	1832	0.03.95 ha	0.03.95 ha
Alkemade	K	1833	0.06.55 ha	0.06.55 ha
Alkemade	K	1887	0.64.85 ha	0.64.85 ha
Alkemade	K	3088	1.38.65 ha	1.38.65 ha
Totaal				2.96.90 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

25.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een agrarische schuur met kasje en agrarische gronden, plaatselijk bekend als Noordeinde 170a te Roelofarendsveen.

Noordeinde 170a

Bouwjaar: 1970
Oppervlakte: +/- 600 m² bvo

Het betreft een verouderde kas met voorliggende bedrijfsruimte / ketelhuis. Naast de kas is een klein deel van het perceel in gebruik voor de opslag van grond.

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is matig tot slecht. De onderhoudsstaat is matig tot slecht. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

25.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

Gemeente Kaag en Braassem
Westende 1
2371 AS Roelofarendsveen

Daarnaast is blijkens informatie van het Kadaster het perceel belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

Liander Infra N.V.
Utrechtseweg 68
6812 AH Arnhem

25.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

25.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 5".

25.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

25.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Op basis van de huidige indeling is het object courant als onderdeel van het voorliggende woonhuis. Gelet op de beperkte grootte is het minder courant voor agrarische activiteiten.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid is matig.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld. De verkoopbaarheid van de woning wordt gelet op de vigerende bestemming als matig beoordeeld.

25.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 2.96.90 ha uitmakende een bedrag van **€ 964.925,00**, waarbij de opstallen door de grond zakken. De sloopkosten zijn geraamd op € 10,00 per m², voor 600 m² uitmakende een bedrag van **€ 6.000,00**. De kosten voor het vrijmaken van rechten zijn geraamd op **€ 2.500,00**.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 964.925,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 6.000,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 2.500,00
Totaal	€ 973.425,00

26.1. Eigenaar:

Mevrouw Margaretha Helena Maria Kalker
Noordeinde 211 A
2371 CS ROELOFARENDSEVEEN

26.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	596	0.40.70 ha	0.40.70 ha
Totaal				0.40.70 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

26.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Op het perceel zijn een tweetal rolkasten gesitueerd. De meest oostelijke rolkas (380 m²) verkeert in een slechte staat (glas en roeden kapot, waardoor deze niet meer bruikbaar is.). De meest zuidelijke rolkast (530 m²) verkeert in een betere staat. Aan de voorzijde bevindt zich een kleine (recreatie?) woning, plaatselijk bekend als Noordkade 15a.

Noordkade 15a

Bouwjaar: 1980
Oppervlakte: 50 m² gbo

Dit betreft een recreatiewoning, voorzien van een pannen gedekt zadeldak.

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk tot goed. De onderhoudsstaat is redelijk tot goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

Kas 1 en 2

Bouwjaar: 1984 en 1967
Oppervlakte: 910 m² bvo

De kassen betreffen een tweetal rolkasten.

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is slecht. De onderhoudsstaat is slecht. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

26.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

26.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

26.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 2".

26.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

26.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voorwoningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Gelet op de staat van onderhoud van de kassen, is het object niet courant. Aangenomen is dat het gebruik van de recreatiewoning onder het overgangsrecht valt.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van verhuurbaarheid is matig.

Mate van verkoopbaarheid

Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld. De verkoopbaarheid van de woning wordt gelet op de vigerende bestemming als matig beoordeeld.

26.9. Toelichting waardebeoordeling

Met betrekking tot het gebruik van de recreatiewoning is aangenomen dat dit onder het overgangsrecht valt. Gelet op de ligging aan de doorgaande weg is dit deel afzonderlijk te verkopen. Derhalve is dit beschouwd als een zelfstandige economische eenheid. Bij het waarderen van deze woning is uitgegaan van een perceel van 100 m². Bij de waardering is rekening gehouden met onderstaande referenties:

Straat	Huisnr.	Toev.	Transactie prijs / huur	Transactieprijs per m2	Ondertekening akte	Woonoppervlakte	Perceel oppervlak
Galgekade	2	A C64	€ 108.000	€ 2.038	08-12-2016	53	170
Galgekade	2	AC17	€ 119.500	€ 2.656	01-12-2017	45	185
Galgekade	2	a 42	€ 145.500	€ 2.021	24-10-2017	72	275
Aderweg	8	R-27	€ 171.000	€ 2.138	09-12-2015	80	300
			€ 136.000	€ 2.213		63	233

Gelet op de beperkte grootte is aansluiting gezocht bij de eerste twee genoemde referenties. Op basis daarvan is de inbrengwaarde bepaald op afgerond € 110.000,00. Daarvan is **€ 25.000,00** toegeschreven aan de opstal en **€ 85.000,00** aan de grond. De sloopkosten zijn geraamd op $50 \text{ m}^2 * € 56,00 = \text{€ } 2.800,00$.

Voor het overige deel van het perceel, groot 3.970 m^2 is rekening gehouden dat deze de hoogste waarde ontleent aan de complexprijs (ruwe bouwgrond), te weten **€ 129.025,00**. De sloopkosten zijn geraamd op **€ 9.100,00**.

De kosten voor het vrijmaken zijn geraamd op **€ 5.000,00**.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 214.025,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 25.000,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 11.900,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 5.000,00
Totaal	€ 255.925,00

27.1. Eigenaar:

De heer Paulus Hubertus Jozef Koek
Galgekade 8
2371 EL ROELOFARENDSEVEEN

27.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	2013	0.23.10 ha	0.00.32 ha
Totaal				0.00.32 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

27.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De te taxeren onroerende zaak vormt een kleine strook grond naast de te taxeren onroerende zaak.

27.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast niet met zakelijke rechten.

27.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

27.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

27.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

27.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object vormt een klein deel van de onroerende zaak en is als onderdeel van de onroerende zaak courant.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Als onderdeel van de gehele onroerende zaak is deze goed.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid als onderdeel van de gehele onroerende zaak is goed.

27.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 1.040,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 1.040,00

28.1. Eigenaar:

Mevrouw Machteld Catharina Maria van der Meer
onbekend

28.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	3833	0.06.32 ha	0.06.32 ha
Totaal				0.06.32 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

28.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat natuur gronden, plaatselijk gelegen tegenover het perceel bekend als Noorderhemweg 14 te Roelofarendsveen.

28.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

28.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

28.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

28.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

28.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object vormt een onbebouwd perceel, voorzien van opgaand groen. Derhalve wordt het perceel als minder courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van gebruik / verhuurbaarheid is beperkt

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid is in de huidige staat, op basis van het huidige gebruik beperkt. Als onderdeel van een herontwikkelingslocatie wordt deze als goed beoordeeld.

28.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs.

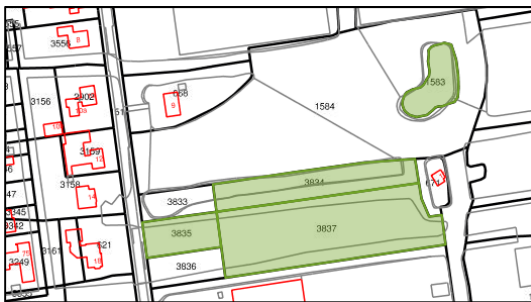
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 20.540,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 20.540,00

29.1. Eigenaar:

De heer Petrus Gerardus van der Meer
Dunantstraat 40
2131 RR HOOFDORP

29.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	3834	0.17.18 ha	0.17.18 ha
Alkemade	K	3835	0.08.22 ha	0.08.22 ha
Alkemade	K	3837	0.42.78 ha	0.42.78 ha
Alkemade	K	1583	0.07.20 ha	0.07.20 ha
Totaal				0.75.38 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

29.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat natuur gronden, plaatselijk gelegen tegenover het perceel bekend als Noorderhemweg 18 te Roelofarendsveen.

29.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

Gemeente Kaag en Braassem
Westende 1
2371 AS Roelofarendsveen

29.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

29.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

29.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

29.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object vormt een onbebouwd perceel, voorzien van opgaand groen. Derhalve wordt het perceel als minder courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van gebruik / verhuurbaarheid is beperkt

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid is in de huidige staat, op basis van het huidige gebruik beperkt. Als onderdeel van een herontwikkelingslocatie wordt deze als goed beoordeeld.

29.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 7.538 m² uitmakende een bedrag van

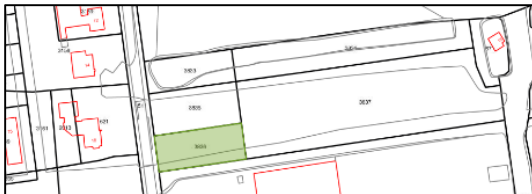
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 244.985,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 244.985,00

30.1. Eigenaresse:

Mevrouw Sarah Maria Adriana van der Meer
Onbekend

30.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	3836	0.07.10 ha	0.07.10 ha
Totaal				0.07.10 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

30.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat natuur gronden, plaatselijk gelegen tegenover het perceel bekend als Noorderhemweg 18 te Roelofarendsveen.

30.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

Gemeente Kaag en Braassem
Westeinde 1
2371 AS ROELOFARENDVSVEEN

30.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

30.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

30.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

30.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object vormt een onbebouwd perceel, voorzien van opgaand groen. Derhalve wordt het perceel als minder courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van gebruik / verhuurbaarheid is beperkt

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid is in de huidige staat, op basis van het huidige gebruik beperkt. Als onderdeel van een herontwikkelingslocatie wordt deze als goed beoordeeld.

30.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 710 m² uitmakende een bedrag van:

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 23.075,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 23.075,00

31.1. Eigenaar:

De erven van de heer Nicolaas Johannes van der Meer
Noorderhemweg 29
2371 EC ROELOFARENDSEVEEN

31.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	2135	0.76.13 ha	0.62.42 ha
Totaal				0.62.42 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

31.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Het te taxeren deel betreft agrarische gronden gelegen in het plangebied met twee kleine opstallen van respectievelijk 100 m² en 50 m² (hobbykasje en schuur).

31.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

Gemeente Kaag en Braassem
Westeinde 1
2371 AS ROELOFARENDSEVEEN

31.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

31.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

31.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

31.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object vormt een onbebouwd perceel, voorzien van opgaand groen. Derhalve wordt het perceel als minder courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van gebruik / verhuurbaarheid is beperkt

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid is in de huidige staat, op basis van het huidige gebruik beperkt. Als onderdeel van een herontwikkelingslocatie wordt deze als goed beoordeeld.

31.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 6.242 m². De opstallen zakken daarbij door de grond. Deze sloopkosten zijn geraamd op € 3.600,00.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 202.865,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 3.600,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 206.465,00

32.1. Eigenaar:

Planwerk B.V.
Aderweg 6
2371 AH ROELOFARENDVSVEEN

32.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	3033	1.11.40 ha	1.11.40 ha
Totaal				1.11.40 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

32.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat agrarische gronden, plaatselijk gelegen achter het perceel bekend als Galgekade 15 te Roelofarendsveen.

32.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

32.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

32.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

32.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

32.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object vormt een onbebouwd perceel en is goed van vorm het perceel is derhalve courant.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

De mate van gebruik / verhuurbaarheid is redelijk tot goed.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid wordt onderdeel van een herontwikkelingslocatie wordt deze als goed beoordeeld.

32.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 362.050,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 362.050,00

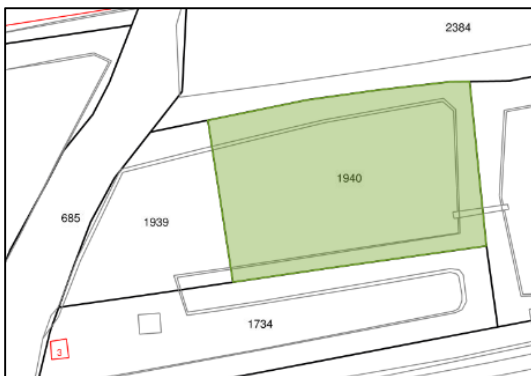
33.1. Eigenaar:

De heer Wiebe Feije Pronker
Waterryck 70
2371 DG ROELOFARENDVSVEEN

Mevrouw Johanna Maria Bosman
Waterryck 70
2371 DG ROELOFARENDVSVEEN

33.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	1940	0.16.85 ha	0.16.85 ha
Totaal				0.16.85 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

33.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat natuurgronden, plaatselijk gelegen achter het perceel bekend als Noorderhemweg 47 te Roelofarendsveen.

33.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

33.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

33.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

33.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie “aan de Braassem” gerealiseerd dienen te worden.

33.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object is thans ingericht als natuur. Derhalve is de groep van gegadigden beperkt.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Op basis van de huidige inrichting is de mate van verhuurbaarheid / gebruik beperkt.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid als onderdeel van het complex is goed.

33.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 1685 m² uitmakende een bedrag van :

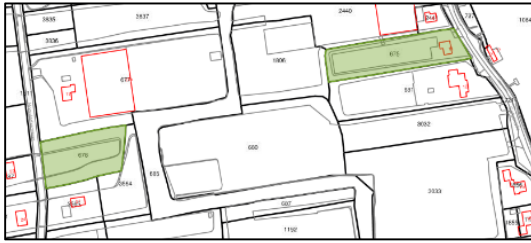
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 54.762,50
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 54.762,50

34.1. Eigenaar:

Parochiële Caritasinstelling van de Emanuelparochie
Meerkreuk 3
2377 VA OUDE WETERING

34.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	675	0.32.95 ha	0.22.79 ha
Alkemade	K	678	0.27.40 ha	0.27.40 ha
Totaal				0.50.19 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

34.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De te taxeren onroerende zaak betreft één onbebouwd perceel en een gedeelte van een perceel waarop een gedeelte van een kas is gelegen.

Kas

Bouwjaar: 1965
Oppervlakte: +/- 1350 m² in het exploitatiegebied

Het betreft een en verouderde kas van het type Venlo.

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is matig. De onderhoudsstaat is matig. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

34.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel Alkemade, sectie K nummer 675 belast met erfpacht ten behoeve van:

De heer Petrus Hoogenboom
Galgekade 11
2371 EL ROELOFARENDSEVEEN

34.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

34.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

34.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

34.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Gelet op de staat van onderhoud van de kas, wordt het object als matig beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Op basis van de huidige inrichting is de mate van verhuurbaarheid / gebruik beperkt.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid als onderdeel van het complex is goed.

34.9. Toelichting waardebepaling

Het perceel Alkemade, sectie K, nummer 678 ontleent haar hoogste waarde aan de complexwaarde, voor 2740 m² uitmakende **€ 89.050,00**.

Met betrekking tot het glas is uitgegaan van een gebruikswaarde van € 20,00 per m² perceel en van € 20,00 per m² glas. Dit resulteert bij een perceel van 2.279 m² met 1.350 m² glas in een waarde van € 45.580,00 + € 27.000,00 = € 72.580,00. Dit komt neer op € 31.84 per m² en is lager dan de complexprijs van 2.279 * € 32,50 = **€ 74.067,50**. De sloopkosten zijn geraamd op € 8,00 per m² voor 1350 m² uitmakende een bedrag van **€ 10.800,00**.

Met betrekking tot de kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten en lasten is rekening gehouden dat middels de gevelopname niet met zekerheid kon worden vastgesteld dat het glas niet meer werd gebruikt. Derhalve is uitgegaan dat het nog in gebruik is. De kosten zijn geraamd op **€ 5.000,00**.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 163.117,50
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	-
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 10.800,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 5.000,00
Totaal	€ 178.917,50

35.1. Eigenaar:

De heer Joannes Nicolaas Maria van Rijn
Noordeinde 129
2371 CP ROELOFARENDVSVEEN

35.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	2517	0.63.00 ha	0.55.78 ha
Totaal				0.55.78 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

35.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Het te taxeren perceelsgedeelte betreft een onbebouwd perceel.

35.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

35.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

35.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 13' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied", "verkeer" en "water".

35.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

35.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object is onbebouwd. Gelet op de grootte van het object wordt het in combinatie met de voorliggende woning als courant beschouwd.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Op basis van de huidige inrichting is de mate van verhuurbaarheid / gebruik beperkt.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid als onderdeel van het complex is goed.

35.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 5.578 m² uitmakende een bedrag van:

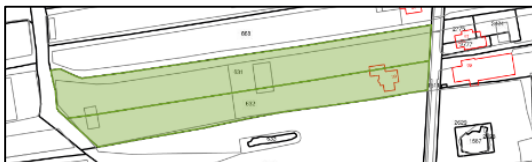
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 181.285,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 181.285,00

36.1. Eigenaar:

De heer Johannes Cornelis Maria van Ruiten
Noorderhemweg 30
2371 EC ROELOFARENDVSVEEN

36.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	631	0.65.00 ha	0.34.30 ha
Alkemade	K	1863	1.53.10 ha	1.53.10 ha
Alkemade	K	632	0.48.40 ha	0.24.84 ha
Totaal				2.12.24 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

36.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een onbebouwd perceel gelegen achter de woning plaatselijk bekend als Noorderhemweg 30.

36.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

Gemeente Kaag en Braassem
Westeinde 1
2371 AS ROELOFARENDVSVEEN

36.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

36.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 2".

36.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie “aan de Braassem” gerealiseerd dienen te worden.

36.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object is onbebouwd. Gelet op de grootte van het object wordt het in combinatie met de voorliggende woning als courant beschouwd.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Op basis van de huidige inrichting is de mate van verhuurbaarheid / gebruik beperkt.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid als onderdeel van het complex is goed.

36.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 2.12.24 ha uitmakende een bedrag van € 689.780,00.

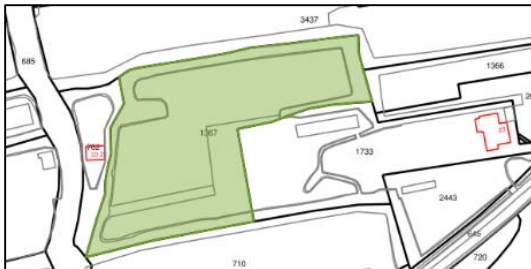
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 689.780,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 689.780,00

37.1. Eigenaar:

De heer Paulus Hermanus van Ruiten
Noordeinde 150
2371 CX ROELOFARENDVSVEEN

37.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	1367	0.76.15 ha	0.76.15 ha
Totaal				0.76.15 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

37.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat natuurgronden, plaatselijk gelegen achter perceel bekend als Galgekade 23 te Roelofarendsveen.

37.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

37.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

37.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

37.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

37.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object is onbebouwd. Gelet op de grootte van het object wordt het in combinatie met de voorliggende woning als courant beschouwd.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Op basis van de huidige inrichting is de mate van verhuurbaarheid / gebruik beperkt.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid als onderdeel van het complex is goed.

37.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 7.615 m² uitmakende een bedrag van

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 247.487,50
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 247.487,50

38.1. Eigenaar:

De heer Augustinus Petrus Theodorus Sarneel
Noorderhemweg 31
2371 EC ROELOFARENDVSVEEN

Mevrouw Saskia Bruijn
Noorderhemweg 31
2371 EC ROELOFARENDVSVEEN

38.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	692	0.38.50 ha	0.31.22 ha
Totaal				0.31.22 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

38.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een woning met tuin gronden en glastuinbouw, plaatselijk bekend als Noorderhemweg 31 te Roelofarendsveen. De onroerende zaak dient gedeeltelijk opgenomen te worden in het exploitatieplan. Het woonhuis blijft buiten het exploitatiegebied enkel de kas met tuingronden worden opgenomen in het exploitatiegebied.

Kas

Bouwjaar: 1970
Oppervlakte: circa 200 m²

Het betreft een verouderde kas, type Venlo. Gelet op de oppervlakte is uitgegaan van een hobbymatig gebruik.

38.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

38.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

38.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

38.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

38.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voorwoningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object is grotendeels onbebouwd. Gelet op de grootte van het object wordt het in combinatie met de voorliggende woning als courant beschouwd.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Op basis van de huidige inrichting is de mate van verhuurbaarheid / gebruik beperkt.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid als onderdeel van het complex is goed.

38.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, waarbij een correctie heeft plaatsgevonden om tot de ruwe bouwgrond te komen. Bij een perceel van 3.122 m² resulteert dit in een waarde van € 101.465,00. De sloopkosten zijn geraamd op 200 m² * € 10,00 = € 2.000,00. De opstallen zakken daarbij door de grond. De kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten zijn geraamd op nihil.

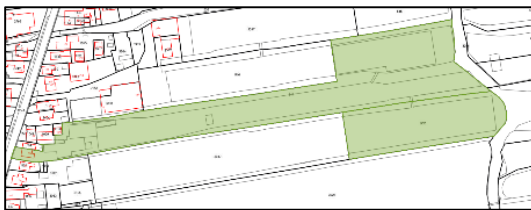
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 101.465,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 2.000,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 103.465,00

39.1. Eigenaar:

De erven van de heer Johannes Wilhelmus Spruit
Floraweg 79
2371 AN ROELOFARENDSEVEEN

39.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	547	1.43.95 ha	1.32.64 ha
Alkemade	K	562	0.55.10 ha	0.55.10 ha
Totaal				1.87.74 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

39.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De te taxeren onroerende zaak betreft een verouderde kas (type Venlo) alsmede een viertal rolkassen.

Kas

Bouwjaar: 1975
Oppervlakte: +/- 2350 m²

Het betreft een kleine kas van het type Venlo.

Rolkassen

Bouwjaar: Onbekend
Aantal: 4
Oppervlakte (totaal): +/- 1260 m²

39.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

39.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

39.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 13' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied", "verkeer", "groen" en "water".

39.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object is grotendeels onbebouwd. Gelet op de grootte van het object wordt het in combinatie met de voorliggende woning als courant beschouwd. Hierbij wordt wel opgemerkt dat het aanwezige glas verouderd is en naar hedendaagse maatstaven veel te klein om courant te zijn voor agrarische doeleinden.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Op basis van de huidige inrichting is de mate van verhuurbaarheid / gebruik beperkt.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid als onderdeel van het complex is goed.

39.8. Toelichting waardebepaling

Gelet op de beperkte opstallen, ontleent het perceel de hoogste waarde aan de complexwaarde. Deze bedraagt $(18.774 \text{ m}^2 * € 32,50 =) € 610.155,00$. De sloopkosten zijn geraamd op $(3.610 \text{ m}^2 * 8,00 =) € 28.880$. De opstallen zakken hierbij door de grond, zodat daar geen zelfstandige waarde aan is toegekend.

De kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten zijn geraamd op € 10.000,00.

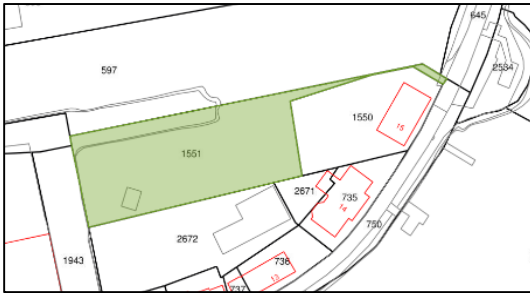
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 610.155,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 28.880,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 10.000,00
Totaal	€ 649.035,00

40.1. Eigenaar:

2144 KP BEINSDORP

40.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	1551	0.12.65 ha	0.12.65 ha
Totaal				0.12.65 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

40.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

Noordkade 15 te Roelofarendsveen.

40.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

40.5. Publiekrechtelijke beperkingen

in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

40.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

deskundigenadvies en bestemd is als “woongebied uit te werken 2”.

40.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

40.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object is hoegenaamd onbebouwd. Gelet op de grootte van het object wordt het in combinatie met de voorliggende woning als courant beschouwd.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Op basis van de huidige inrichting is de mate van verhuurbaarheid / gebruik beperkt.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid als onderdeel van het complex is goed.

40.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs. Bij een perceel van 1.265 m² resulteert dit in een waarde van € 41.112,50. De kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten zijn geraamd op nihil.

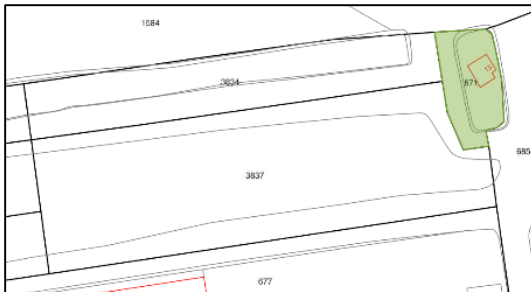
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 41.112,50
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 41.112,50

41.1. Eigenaar:

Stichting De Meerkoet
Koningin Emmakade 48
2518 RL 'S-GRAVENHAGE

41.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	671	0.04.50 ha	0.04.50 ha
Totaal				0.04.50 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

41.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak is vanaf de openbare weg niet waarneembaar. Uitgegaan is dat de onroerende zaak, door de aanwezigheid van een huisnummer een recreatiewoning betreft. Dit wordt bevestigd door de gebruiksdoelomschrijving in de BAG-viewer, die aangeeft dat het een logiesfunctie heeft. De oppervlakte bedraagt volgens de BAG-vier 35 m²

41.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

41.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

41.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

41.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

41.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object betreft een recreatiewoning die vanaf de openbare weg niet waarneembaar is. Hierdoor is deze zeer rustig gelegen. Het nadeel van de woning is dat deze alleen via het water bereikbaar lijkt.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Op basis van de beperkte ontsluiting zijn de verhuurmogelijkheden beperkt. Voor eigen gebruik is deze echter wel geschikt.

Mate van verkoopbaarheid

De markt voor vakantiewoningen is de afgelopen jaren verbeterd. De ligging ten opzichte van het water is prima. Ideaal voor mensen die houden van rust.

41.9. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering is rekening gehouden met de volgende referenties:

Straat	Huisnr.	Toev.	Transactie prijs / huur	Transactieprijs per m2	Ondertekening akte	Woonoppervlakte	Perceel oppervlakte
Galgekade	2	A C64	€ 108.000	€ 2.038	08-12-2016	53	170
Galgekade	2	AC17	€ 119.500	€ 2.656	01-12-2017	45	185
Galgekade	2	a 42	€ 145.500	€ 2.021	24-10-2017	72	275
Aderweg	8	R-27	€ 171.000	€ 2.138	09-12-2015	80	300
			€ 136.000	€ 2.213		63	233

Doordat de woning niet valt te zien is de kwaliteit van de opstallen niet bekend. Bij de waardering is dan ook aangenomen dat deze goed is. Gelet op de grootte van het perceel is de woning op basis van de referenties gewaardeerd op € 150.000,00. Hiervan is een bedrag van € 37.000,00 aan de opstallen toegekend en € 113.000,00 aan de grond.

De sloopkosten zijn geraamd op $35 \text{ m}^2 * € 56,00 = € 1.960,00$. De kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten zijn geraamd op € 1.000,00.

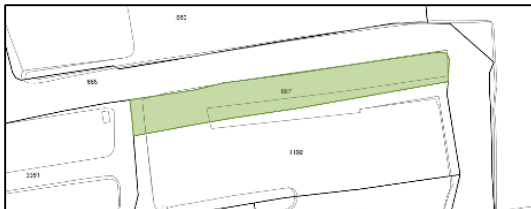
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 113.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 37.000,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 1.960,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 1.000,00
Totaal	€ 152.960,00

42.1. Eigenaar:

De heer Adrianus Hendricus Maria Valentijn
Van Hartevelddstraat 26
2371 VL ROELOFARENDVSVEEN

42.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	687	0.14.30 ha	0.14.30 ha
Totaal				0.14.30 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

42.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat agrarische gronden, plaatselijk gelegen achter perceel bekend als Noorderhemweg 25 te Roelofarendsveen.

42.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

42.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

42.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

42.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

42.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object is hoegenaamd onbebouwd. Gelet op de grootte, inrichting en ligging wordt het object als minder courant beschouwd.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Op basis van de huidige inrichting is de mate van verhuurbaarheid / gebruik beperkt.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid als onderdeel van het complex is goed.

42.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs. Bij een perceel van 1.430 m² resulteert dit in een waarde van € 46.475,00. De kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten zijn geraamd op nihil.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 46.475,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 46.475,00

43.1. Eigenaar:

De heer Johannes Hubertus Cornelis Maria van Velzen
Noorderhemweg 26
2371 EB ROELOFARENDVSVEEN

43.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	628	0.71.50 ha	0.56.15 ha
Totaal				0.56.15 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

43.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak heeft betrekking op een perceel met diverse kleine opstallen, gelegen achter de Noorderhemweg 26 te Roelofarendsveen, alsmede ligplaatsen. De opstallen zijn vanaf de openbare weg niet waar te nemen. Volgens de BAG-viewer zijn de opstallen echter niet voorzien van huisnummer. Tevens is er geen aanduiding opgenomen van logies of iets soortgelijks. Derhalve is in het kader van de taxatie niet aangenomen dat hiertussen vakantiewoningen zijn gelegen. Aangenomen is dat de onroerende zaak valt te vergelijken met volkstuinen.

43.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

Gemeente Kaag en Braassem
Westeinde 1
2371 AS ROELOFARENDVSVEEN

43.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

43.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 2".

43.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

43.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object is ingericht als volkstuinen. Hierbij zijn tevens ligplaatsen voor boten gelegen. Hierdoor betreffen het deels recreatieve percelen. Gelet op het beperkte aanbod van dergelijke percelen wordt het object als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Op basis van de huidige inrichting wordt de verhuurbaarheid courant genoemd.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid als onderdeel van het complex is goed.

43.9. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs. Bij een perceel van 5615 m² resulteert dit in een waarde van € 182.487,50. Gelet op de aanwezige voorzieningen, die vanaf de weg niet waarneembaar zijn, is een toeslag gerekend van € 150.000,00 voor deze voorzieningen. Aangezien de oppervlakte van de opstallen niet bekend zijn, zijn de sloopkosten intuïtief ingeschat op € 25.000,00. De kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten zijn geraamd op € 15.000,00.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 182.487,50
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 150.000,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 25.000,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 15.000,00
Totaal	€ 372.487,50

44.1. Eigenaar:

De heer Bart Vesseur
Noorderhemweg 27 A
2371 EB ROELOFARENDSEVEEN

44.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	3425	0.45.16 ha	0.45.16 ha
Totaal				0.45.16 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

44.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat agrarische gronden, plaatselijk gelegen achter perceel bekend als Noorderhemweg 27a. met daarop een kleine opstal. Deze opstal is volgens opgave van de Bagviewer uit 1965. De opstal heeft een oppervlakte van circa 70 m².

44.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

44.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

44.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

44.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

44.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object is hoegenaamd onbebouwd. Gelet op de grootte, inrichting en ligging wordt het object als minder courant beschouwd.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Op basis van de huidige inrichting is de mate van verhuurbaarheid / gebruik beperkt.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid als onderdeel van het complex is goed.

44.9. Toelichting waardebepaling

Gelet op de beperkte oppervlakte van het aanwezige schuurtje, ontleent de onroerende zaak de hoogste waarde aan de complexprijs. Bij een perceel van 4.516 m² resulteert dit in een waarde van € 146.770,00. De kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten zijn geraamd op nihil.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 146.770,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 146.770,00

45.1. Eigenaar:

Mevrouw Tecla Johanna Maria van der Meer
Noorderhemweg 27
2371 EB ROELOFARENDVSVEEN

45.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	686	0.26.20 ha	0.26.20 ha
Alkemade	K	1192	0.36.80 ha	0.36.80 ha
Totaal				0.63.00 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

45.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat agrarische gronden, plaatselijk gelegen achter perceel bekend als Noorderhemweg 27 te Roelofarendsveen.

45.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

45.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

45.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder ‘vigerend bestemmingsplan 1’ welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als “woongebied uit te werken 4”.

45.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie “aan de Braassem” gerealiseerd dienen te worden.

45.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object is hoegenaamd onbebouwd. Gelet op de grootte, inrichting en ligging wordt het object als minder courant beschouwd.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Op basis van de huidige inrichting is de mate van verhuurbaarheid / gebruik beperkt.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid als onderdeel van het complex is goed.

45.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs. Bij een perceel van 6.300 m² resulteert dit in een waarde van € 204.750,00. De kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten zijn geraamd op nihil.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 204.750,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 204.750,00

46.1. Eigenaar:

Watersportvereniging Braassemermeer
Noorderhem 2
2371 EC ROELOFARENDVSVEEN

46.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	1327	0.49.50 ha	0.49.50 ha
Totaal				0.49.50 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

46.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat verharde gronden die zijn ingericht voor parkeren / buitenstalling voor boten, plaatselijk gelegen naast het perceel bekend als Noorderhemweg 42 te Roelofarendsveen.

46.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

46.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

46.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 2".

46.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

46.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Door de ligging bij de haven is een buitenopslag voor boten en parkeren wenselijk. Het object wordt dan ook als courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Op basis van de huidige inrichting is de mate van verhuurbaarheid / gebruik goed.

Mate van verkoopbaarheid

De mate van verkoopbaarheid als onderdeel van de haven is goed.

46.9. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering van de parkeerplaats / stalling op 0.48.60 ha is rekening gehouden met de ligging ten opzichte van de jachthaven (waarvoor de parkeerplaatsen / stalling nodig zijn), alsmede het feit dat deze ook is ingericht voor dit gebruik. Doordat er geen gegevens over de exploitatie van de haven en het terrein bekend zijn, is de grond gewaardeerd als opslag / stalling op € 75,00 per m², voor 4.950 m² uitmakende een bedrag van € 371.250,00. De kosten voor het vrijmaken van rechten zijn geraamd op € 20.000,00.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 371.250,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 20.000,00
Totaal	€ 391.250,50

47.1. Eigenaar:

De heer Ronaldus Anthonius Wesselman
Noorderhemweg 47
2371 EC ROELOFARENDVSVEEN

47.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	3619	0.14.85 ha	0.14.85 ha
Totaal				0.14.85 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

47.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat agrarische gronden met schuur, plaatselijk gelegen achter perceel bekend als Noorderhemweg 47 te Roelofarendsveen.

Schuur

Bouwjaar: 1960, 1987 en 1991
Oppervlakte: 165 m² (1987), 200 m² (1960) en 30 m² (1991)

De schuren zijn in verschillende materialen opgetrokken en deels nog voorzien van asbesthoudende golfplaten. Een deel van de schuur uit 1960 betreft een droogloods.

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk. De onderhoudsstaat is redelijk. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. De onderhoudstoestand van het dak is vanaf de begane grond waargenomen.

47.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

47.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

47.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

47.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

47.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voorwoningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object is voor een groot deel bebouwd met verouderde opstallen. Hierdoor is het object minder courant. Echter door de opstallen is deze wel geschikt voor iemand die ze hobbymatig wilt gebruiken, danwel een ZZP'er.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Op basis van de huidige inrichting is de mate van verhuurbaarheid / gebruik redelijk

Mate van verkoopbaarheid

Voor de mate van verkoopbaarheid dient de locatie in samenhang gezien te worden met de voorliggende woning, die tezamen een economische eenheid vormen. Doordat het geheel iets minder courant is, dient rekening gehouden te worden met en iets langere verkooptijd.

47.9. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is rekening gehouden dat de woning reeds op een perceel staat van 620 m². De aan te kopen gronden zijn echter dicht bij de woning gelegen en geheel bebouwd. Derhalve is bij de waardering gekeken naar de waarde ten opzichte van de woning. Hierbij zijn de gronden gewaardeerd op € 75,00 per m², voor 1485 m² uitmakende een bedrag van € 111.375,00. De schuur uit 1960 is gewaardeerd op € 100,00 per m². De schuur uit 1987 is gewaardeerd op € 200,00 per m². De schuur uit 1991 op € 250,00. Dit resulteert in de volgende waarde van de opstallen: (165 m² * € 200,00) + (200 m² * € 100,00) + (30 m² * € 250,00) = € 60.500,00.

De sloopkosten van de 395 m² opstal zijn geraamd op € 25,00 per m², in totaal uitmakende € 9.875,00.

De kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten zijn geraamd op € 10.000,00.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 111.375,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 60.500,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 9.875,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 10.000,00
Totaal	€ 191.750,00

48.1. Eigenaar:

De heer Robertus Theodorus Maria van der Zwet
Galgekade 4
2371 EL ROELOFARENDSEVEEN

48.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	710	0.57.30 ha	0.57.30 ha
Alkemade	K	998	1.02.10 ha	1.02.10 ha
Alkemade	K	2384	0.49.10 ha	0.49.10 ha
Totaal				2.08.50 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

48.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat agrarische gronden, glastuinbouw en schuur, welke deels gelegen en plaatselijk bekend is als Galgekade 4 te Roelofarendsveen en deels gelegen naast perceel plaatselijke bekend als Galgekade 23 te Roelofarendsveen. De bedrijfsruimte die was gelegen achter de woning aan de Galgekade 5 en op de luchtfoto's nog zichtbaar was, is ondertussen gesloopt en was per peildatum dan ook niet meer aanwezig.

Galgekade 4a

Bouwjaar: 1987
Oppervlakte: 3.700 m² bvo (noordelijke kas)
Oppervlakte: 3.100 m² bvo (zuidelijke kas)

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is redelijk tot goed. De onderhoudsstaat is redelijk tot goed (rekening houdende met de leeftijd). Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

48.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

48.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

48.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

48.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

48.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object betreft een tweetal verouderde kassen. De kassen verkeren in redelijke staat van onderhoud.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Op basis van de huidige inrichting is de mate van verhuurbaarheid / gebruik redelijk

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de ouderdom van de kassen, is de mate van verkoopbaarheid matig.

48.9. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is rekening gehouden dat de zuidelijke onbebouwde percelen een zelfstandige economische eenheid vormen. Deze ontleen dan ook de hoogste waarde aan de complexprijs voor 10.640 m² uitmakende een bedrag van **€ 345.800,00**. Voor de noordelijke percelen is gekeken of deze de hoogste waarde ontleen aan de complexprijs, danwel aan de huidige gebruiksmogelijkheden,

Bij het waarden op basis van de huidige gebruiksmogelijkheden is uitgegaan van een grondwaarde van € 20,00 per m². De opstallen zijn gewaardeerd op € 20,00 per m², voor een perceel van 1.02.10 ha met 6.800 m² glas uitmakende een bedrag van **€ 204.200,00** voor de grond en **€ 136.000,00** voor de opstallen. Dit komt neer op een totaal van € 340.200,00. Dit bedraagt € 33,30 per m², zodat de onroerende zaak de hoogste waarde ontleent aan de huidige gebruiksmogelijkheden.

De sloopkosten zijn geraamd op € 8,00 per m² voor 6.800 m² uitmakende een bedrag van **€ 54.400,00**.

De kosten voor het vrijmaken van rechten zijn geraamd op **€ 20.000,00**.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 550.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 136.000,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 54.400,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 20.000,00
Totaal	€ 760.400,00

49.1. Eigenaar:

De heer Gijsbert Benjamin van den Berkhof
Galgekade 23
2371 EL ROELOFARENDVSVEEN

49.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Alkemade	K	1733	0.49.80 ha	0.32.65 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

49.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een deel van de tuin / grasland behorende bij de woning plaatselijk bekend als Galgekade 23. Op het te taxeren onroerende zaak zijn de restanten van een voormalige kas te vinden. Deze kas heeft een oppervlakte van circa 180 m²

Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is zeer slecht. De onderhoudsstaat is zeer slecht. Deze kas verkeert in dermate slechte staat dat deze niet opnieuw in gebruik kan worden genomen en nog enkel sloop resteert. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

49.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

49.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

49.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. Dit perceel valt onder 'vigerend bestemmingsplan 1' welke is beschreven in het deskundigenadvies en bestemd is als "woongebied uit te werken 4".

49.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "aan de Braassem" gerealiseerd dienen te worden.

49.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De onroerende zaak is gelegen in een voormalig kassengebied. Gelet op het feit dat de plannen voor woningbouw al geruime tijd bekend zijn, is de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd in de aanwezige glastuinbouw. Dit gecombineerd met de schaalvergroting in de glastuinbouw zorgt ervoor dat de locatie voor glastuinbouw op dit moment minder geschikt is.

Als toekomstige woonwijk, is de woonwijk mooi aan het water gelegen, waardoor er een bijzondere nieuwbouwwijk kan ontstaan, op een beperkte afstand van de grote steden. In combinatie met het nieuwe centrum kan hiermee een aangename woonwijk ontstaan.

Objectbeoordeling

Het object is als onderdeel van de voorliggende woning courant.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Op basis van de huidige inrichting zijn de mogelijkheden voor verhuur aan derden zeer beperkt.

Mate van verkoopbaarheid

De onroerende zaak is door zijn ligging goed verkoopbaar.

49.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs voor 3.265 m² uitmakende een bedrag van € 106.112,50.

De sloopkosten zijn geraamd op € 10,00 per m² voor 180 m² uitmakende een bedrag van € 1.800,00.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 106.112,50
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 1.800,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 106.112,50

BIJLAGE 2

Grondexploitatie

Braassemerland, basis

Opdrachtgever:	Gemeente Kaag en Braassem
Project:	Braasemerland
Dossier:	43336
Printdatum:	9 november 2018
Modelversie:	1808

Samenvatting exploitatieopzet	
Algemeen	
Opdrachtgever	Gemeente Kaag en Braassem
Project	Braasemerland
Dossier	24-8-2018
Datum	24-aug-18
Datum start exploitatie	01-jan-18
Datum contante waarde	01-jan-18
Datum einde exploitatie	01-jan-34
Prijspeil	01-jan-18
Looptijd exploitatie	16
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	2,00%
Renteverlies	6,00%
Rentewinst	2,00%
Rente contant	6,00%
Versie	Braasemerland, basis
Status	Definitief

Berekening				
		Nominaal	Kostenstijging	Totaal
	Inbrengwaarde gronden	€ 14.142.833	€ -	€ 14.142.833
	Waarde van de gronden	€ 14.142.833	€ -	€ 14.142.833
	Andere kosten ivm de exploitatie	€ 84.074.797	€ 8.541.620	€ 92.616.417
	Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	€ 59.111.884	€ 7.120.399	€ 66.232.283
	Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)	€ 13.592.771	€ -	€ 13.592.771
	Kosten van Voorbereiding en Toezicht (VTU)	€ 5.403.688	€ 693.467	€ 6.097.155
	(Gemeentelijke) apparaatskosten	€ 5.403.688	€ 693.467	€ 6.097.155
	Planschadekosten	€ 562.766	€ 34.287	€ 597.053
	Berekende rentekosten / -opbrengsten			€ 15.308.293
	TOTAAL KOSTEN	€ 98.217.630	€ 8.541.620	€ 122.067.543
		Nominaal	Opbrengstenstijging	Totaal
	Opbrengsten van de exploitatie	€ 107.166.064	€ 14.901.479	€ 122.067.543
Resultaat op einddatum				€ -
Resultaat op startdatum				€ -
Resultaat op contante waarde				€ -

Ruimtegebruik	
Opdrachtgever	Gemeente Kaag en Braassem
Project	Braasemerland
Dossier	43336
Datum	24-aug-18
Versie	Braasemerland, basis
Status	Definitief

Ruimtegebruik				
	Omschrijving	Oppervlakte	Eenheid	Opmerkingen
100,0%	Netto exploitatiegebied	573.776	m2	
	te taxeren	573.776	m2	
47,5%	Uitgeefbaar gebied	272.484	m2	
47,5%	Woningbouw	272.484	m2	
		272.484	m2	
52,5%	Openbaar gebied	301.292	m2	
100,0%	Controle netto exploitatiegebied	573.776	m2	
	verschil	-		

Opbrengstenraming en Kostenraming

Opdrachtgever	Gemeente Kaag en Braassem
Project	Braasemerland
Dossier	43336
Datum	24-aug-18
Versie	Braasemerland, basis
Status	Definitief

Opbrengstenraming

Berekening							
			Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
		Opbrengsten van de exploitatie					€ 107.166.064
		Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied					€ 107.166.064
		* Woningbouw					
		woningbouw	€ 392,71	272.889	m2 / won	€ 107.166.064	
		TOTAAL OPBRENGSTENRAMING					€ 107.166.064

Kostenraming

Berekening							
			Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Eenheid	Subtotaal	Nominaal
		Inbrengwaarde gronden					€ 14.142.833
		Waarde van de gronden					€ 14.142.833
		* Verwerving gronden / opstallen	€ 24,17	573776	m2	€ 13.865.522	
		* Bijkomende kosten / advisering verwerving (excl. overdrachtsbelasting)	2%	van subtotaal	6.2.3.a	€ 277.310	
		* Afronding	-	1	post	€ -	
		Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen opstallen, obstakels, funderingen en kabels & leidingen					€ -
		* Opstallen	€ -	1	st	€ -	
		* Kabels & leidingen	€ -	1	post	€ -	
		* Projectonvoorzien	10%	van subtotaal	6.2.3.d	€ -	
		* Afronding	-	1	post	€ -	
		Andere kosten ivm de exploitatie					€ 84.074.797
		Kosten aanleg voorzieningen in het gebied					€ 59.111.884
		* Bouw- en woonrijp maken	€ 51.339.522,00	1	post	€ 51.339.522	
		* Bodemsanering	€ 4.271.646,00	1	post	€ 4.271.646	
		* Onderzoek	€ 450.000,00	1	post	€ 450.000	
		* Tijdelijk beheer	€ 97.441,00	1	post	€ 97.441	
		* Rente over geïnvesteerde kapitalen en renteopbrengsten	€ 2.953.275,00	1	post	€ 2.953.275	
		* Projectonvoorzien	0%	van subtotaal	6.2.4.c	€ -	
		* Afronding	-	1	post	€ -	
		Kosten buiten het exploitatiegebied (ook compensatiemaatregelen)					€ 13.592.771
		* Fondsafdracht bovenwijkse voorzieningen (obv nota bovenwijks)	€ 13.592.771,00	1	post	€ 13.592.771	
		Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht					€ 5.403.688
		* Voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht (obv totaalbedrag, plankostenscan)	€ 5.403.688,00	1	post	€ 5.403.688	
		* Afronding	-	1	post	€ -	
		(Gemeentelijke) apparaatskosten					€ 5.403.688
		* (Gemeentelijke) apparaatskosten (obv totaalbedrag, plankostenscan)	€ 5.403.688,00	1	post	€ 5.403.688	
		* Afronding	-	1	post	€ -	
		Planschadekosten					€ 562.766
		* Planschade (exclusief planschadeonderzoek en procedurekosten)	€ 562.766,00	1	post	€ 562.766	
		TOTAAL KOSTENRAMING					€ 98.217.630

Fasering, in %	
Opdrachtgever	Gemeente Kaag en Braassem
Project	Braassterland
Dossier	43336
Datum	24-aug-18
Versie	Braassterland, basis
Status	Definitief

Fasering

Fasering	Totaal	Verschl	Controle	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033
Kosten																			
Waarde van de gronden	100,00%		100,00%	100%															
Kosten sloot, verwijderen, verplaatsen																			
Kosten aanleg voorzieningen in het gebied	100,00%	0,00%	100,00%	20%	10%	5%	8%	3%	4%	7%	5%	8%	4%	8%	4%	7%	5%	2%	
Kosten buiten het exploitatiegebied	100,00%		100,00%	82%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	10%	1%						
Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	100,00%	0,00%	100,00%	23%	3%	6%	6%	4%	6%	7%	6%	7%	4%	7%	5%	7%	4%	3%	2%
Gemeentelijke apparaatkosten	100,00%	0,00%	100,00%	23%	3%	6%	6%	4%	6%	7%	6%	7%	4%	7%	5%	7%	4%	3%	2%
Planschadekosten	100,00%		100,00%			34%	34%	32%											
Opbrengsten	Totaal	Verschl	Controle	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033
Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied																			
* Woningbouw	100,00%		100,00%	10%	5%	5%	13%	6%	5%	3%	10%	7%	6%	6%	12%	8%	4%		
* Commercieel																			
* Grondtoelicht overig																			
Bedragen en subsidies van derden																			
Bedragen andere exploitaties																			

Fasering, inflatie en kasstroomoverzicht

Opdrachtnemer	Gemeente Kaag en Braassem
Project	Braassemeland
Dossier	43336
Datum	14-aug-18
Versie	Braassemeland, basis
Status	Definitief

Fasering

Fasering	Totaal	Verschl	Controle	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	1-7-2033
Kosten																				
Waarde van de gronden	€	14.142.833	€	14.142.833	€	14.142.833														
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen																				
Kosten aanlen voorzieningen in het gebied	€	59.111.884	€	59.111.884	€	11.822.377	€	5.911.188	€	2.955.594	€	4.728.951	€	1.773.357	€	2.364.475	€	4.137.832	€	2.955.594
Kosten buiten het exploitatiegebied	€	13.592.771	€	13.592.771	€	11.146.072	€	135.928	€	135.928	€	135.928	€	135.928	€	135.928	€	135.928	€	1.182.238
Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€	5.403.688	€	5.403.688	€	1.242.848	€	162.111	€	324.221	€	324.221	€	216.148	€	378.258	€	270.184	€	216.148
Gemeentelijke apparaatskosten	€	5.403.688	€	5.403.688	€	1.242.848	€	162.111	€	324.221	€	324.221	€	216.148	€	378.258	€	270.184	€	216.148
Planchiedkosten	€	562.766	€	562.766	€	191.340	€	191.340	€	180.085										
Kosten per jaar	€	98.217.630	€	98.217.630	€	39.596.978	€	6.371.337	€	3.931.305	€	5.704.661	€	2.521.664	€	3.148.046	€	5.030.276	€	3.739.964
Opbrengsten																				
Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€	107.166.064	€	107.166.064	€	10.716.606	€	5.358.303	€	5.358.303	€	6.429.964	€	5.358.303	€	3.214.982	€	6.429.964	€	5.358.303
* Woningbouw	€	107.166.064	€	107.166.064	€	10.716.606	€	5.358.303	€	5.358.303	€	6.429.964	€	5.358.303	€	3.214.982	€	6.429.964	€	5.358.303
* Commercieel																				
* Gronduitgifte overig																				
Budragen en subsidies van derden																				
Bidrage andere exploitaties																				
Opbrengsten per jaar	€	107.166.064	€	107.166.064	€	10.716.606	€	5.358.303	€	5.358.303	€	6.429.964	€	5.358.303	€	3.214.982	€	6.429.964	€	5.358.303

Inflatie

Indexering / inflatie																				
Kostenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	1-7-2033
Waarde van de gronden		1-1-2018	0,00%																	
Kosten sloop, verwijderen, verplaatsen		1-1-2018	2,00%																	
Kosten aanlen voorvoorzieningen in het gebied	€	7.120.399	2,00%		€ 118.224	€ 119.406	€ 289.450	€ 146.182	€ 246.096	€ 522.039	€ 439.454	€ 811.769	€ 461.292	€ 1.035.614	€ 575.435	€ 1.109.939	€ 867.782	€ 377.700		
Kosten buiten het exploitatiegebied		1-1-2018	0,00%																	
Kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht	€	693.467	2,00%		€ 3.242	€ 13.099	€ 19.845	€ 17.818	€ 33.745	€ 47.722	€ 48.207	€ 64.932	€ 42.169	€ 82.836	€ 65.756	€ 101.465	€ 63.462	€ 51.793	€ 37.379	
Gemeentelijke apparaatskosten	€	693.467	2,00%		€ 3.242	€ 13.099	€ 19.845	€ 17.818	€ 33.745	€ 47.722	€ 48.207	€ 64.932	€ 42.169	€ 82.836	€ 65.756	€ 101.465	€ 63.462	€ 51.793	€ 37.379	
Planchiedkosten	€	34.287	2,00%		€ 7.230	€ 11.712	€ 14.845													
Totaal kostenstijging per jaar	€	8.541.620			€ 124.708	€ 153.333	€ 340.851	€ 196.661	€ 313.587	€ 617.483	€ 535.869	€ 941.632	€ 545.629	€ 1.201.287	€ 706.964	€ 1.312.869	€ 994.707	€ 481.282	€ 74.759	€ -
Opbrengstenstijging	Totaal	Prijspeil	Inflatie	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	1-7-2033
Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied	€	14.901.479	2,00%		€ 107.166	€ 216.475	€ 852.725	€ 530.036	€ 557.697	€ 405.610	€ 1.593.406	€ 1.287.724	€ 1.254.438	€ 1.408.126	€ 1.329.776	€ 2.299.713	€ 1.258.587			
* Woningbouw	€	14.901.479	2,00%		€ 107.166	€ 216.475	€ 852.725	€ 530.036	€ 557.697	€ 405.610	€ 1.593.406	€ 1.287.724	€ 1.254.438	€ 1.408.126	€ 1.329.776	€ 2.299.713	€ 1.258.587			
* Commercieel			2,00%																	
* Gronduitgifte overig			2,00%																	
Bidragen en subsidies van derden			0,00%																	
Bidrage andere exploitaties			0,00%																	
Totaal opbrengstenstijging per jaar	€	14.901.479		€ -	€ 107.166	€ 216.475	€ 852.725	€ 530.036	€ 557.697	€ 405.610	€ 1.593.406	€ 1.287.724	€ 1.254.438	€ 1.408.126	€ 1.329.776	€ 2.299.713	€ 1.258.587	€ -	€ -	€ -

Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht																					
	Totaal	Verschl	Controle	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	1-7-2033	
Kosten nominaal	€	98.217.630	€	98.217.630	€	39.596.978	€	6.371.337	€	3.931.305	€	5.704.661	€	2.521.664	€	3.148.046	€	5.030.276	€	3.739.964	
Kosten incl. inflatie	€	106.759.250	€	106.759.250	€	39.596.978	€	6.496.046	€	4.084.638	€	6.045.512	€	2.718.326	€	3.462.433	€	5.647.759	€	4.275.833	
Opbrengsten	€	107.166.064	€	107.166.064	€	10.716.606	€	5.358.303	€	5.358.303	€	6.429.964	€	5.358.303	€	3.214.982	€	6.429.964	€	5.358.303	
Opbrengsten incl. inflatie	€	122.067.543	€	122.067.543	€	10.716.606	€	5.465.469	€	5.574.779	€	6.960.000	€	5.916.000	€	3.620.592	€	8.789.349	€	7.684.402	
Saldo lopende jaar				€	28.880.372	€	1.030.576	€	1.490.141	€	8.738.800	€	4.241.674	€	2.453.567	€	8.034.179	€	1.002.973	€	4.206.075
Saldo vorige jaar																					
Saldo op datum																					
Rente per...				1-7-2018	1-7-2019	1-7-2020	1-7-2021	1-7-2022	1-7-2023	1-7-2024	1-7-2025	1-7-2026	1-7-2027	1-7-2028	1-7-2029	1-7-2030	1-7-2031	1-7-2032	1-7-2033	1-7-2034	
Renteparameter (lasten)				6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	
Renteparameter (baten)				2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Rentesaldo	€	15.308.293	€	853.791	€	935.485	€	947.561	€	746.070	€	665.437	€	632.829	€	730.727	€	937.057	€	8.838	
Saldo lopende jaar	€	29.734.163	€	29.734.163	€	29.734.163	€	29.734.163	€	29.734.163	€	29.734.163	€	29.734.163	€	29.734.163	€	29.734.163	€	29.734.163	