

Markttechnische update

Inbrengwaarde Braassemerland 2018

Opdrachtgever

Gemeente Kaag en Braassem

Kenmerk

1642.2-MU1d1/fs/ab

Taxateur

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

Datum

19 juli 2022

Status

Definitief



Titel : Markttechnische update | Inbrengwaarde Braassemerland 2018

Opdrachtgever : Gemeente Kaag en Braassem

Kenmerk : 1642.2-MU1d1

Taxateur : ir. F.C.L.G. Schavemaker RT

Datum : 19 juli 2022

Status : Definitief

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	4
1.1.	Opdrachtgever	4
1.2.	Opdrachtnemer	4
1.3.	Taxateur	4
1.4.	Opdrachtverstrekking	4
1.5.	Onafhankelijkheid	4
1.6.	Doel van de markttechnische update	5
1.7.	Type taxatie	5
1.8.	Te waardenen belang	5
1.9.	Taxatiebasis	5
1.10.	Stukken	5
1.11.	Opname	6
1.12.	Peildatum	6
1.13.	Reactie van opdrachtgever	6
1.14.	Versies	6
1.15.	Aansprakelijkheid	6
1.16.	Conformiteit NRVt	6
1.17.	Publicatie	7
1.18.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	7
1.19.	Algemene voorwaarden	7
2.	Bijzondere uitgangspunten	8
3.	Markttechnische update	9
3.1.	Inleiding	9
3.2.	Algemene overwegingen	9
3.3.	Gebruikte methode	9
3.4.	Waardering markttechnische update	9
3.5.	Bebouwde objecten	12
3.6.	Back-testing	12
3.7.	Onzekerheden markttechnische update	12
3.8.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	13
3.9.	Finale waardering	14
4.	Plausibiliteitsverklaring markttechnische update	15
5.	Bijlagen	16

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

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

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer F.C.L.G. Schavemaker
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	fschavemaker@gloudemans.nl

1.3. Taxateur

Taxateur	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)
-----------------	---

De taxateur verklaart over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige markttechnische update te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 1 februari 2022 heeft opdrachtgever opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

1.5. Onafhankelijkheid

Taxateur heeft sinds het uitbrengen van de eerste volledige taxatie géén handelingen verricht die invloed hebben op de onafhankelijkheid.

1.6. Doel van de markttechnische update

Het doel van de taxatie is inzicht te geven in de inbrengwaarde ten behoeve van een exploitatieplan. Dit als gevolg van de uitspraak van de Afdeling (201907864/1/R3), waarin staat aangegeven dat de raad voor het vaststellen van het exploitatieplan bij de taxateurs had moeten informeren in hoeverre de transacties die hadden plaatsgevonden tussen de peildatum van het taxatierapport en de datum waarop de raad het exploitatieplan had vastgesteld van invloed waren op de getaxeerde waarde. Aangezien de raad dit heeft nagelaten, is de afdeling van oordeel dat het besluit in strijd met artikel 3.2 van de Awb is genomen.

Als gevolg van voornoemde uitspraak heeft een markttechnische update van de taxatie plaatsgevonden, waarbij de peildatum gelijk is gesteld aan de datum waarop het thans vernietigd besluit is genomen.

1.7. Type taxatie

Als onderdeel van de werkzaamheden 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 rapport is vermeld.

1.8. Te waarderen belang

Het te waarderen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak vrij van: huur en gebruik, een recht van erfpacht, pacht, recht van opstal, appartementsrecht etc.

1.9. Taxatiebasis

In dit rapport hanteert taxateur voor de taxatiebasis het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b Ow en bijbehorende jurisprudentie. Op basis van het voornoemde artikel en jurisprudentie zijn deskundigen van mening dat de definitie van de werkelijke waarde gelijk is aan de definitie van de marktwaarde, met uitzondering van de toepassing van de artikelen 40c tot en met 40f Ow.

Derhalve is voor het begrip werkelijke waarde aangesloten bij de definitie conform de European Valuation Standards (EVS), 2020, Nederlandse vertaling te weten:

"Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwille verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld,"

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.

1.10. Stukken

Aangezien de uitspraak van de Afdeling alleen betrekking had op de geraamde inbrengwaarde, zijn de overige aspecten uit het exploitatieplan ongewijzigd gebleven. Derhalve zijn voor het opstellen van het exploitatieplan geen aanvullende stukken verkregen.

1.11. Opname

De taxateur heeft conform de praktijkhandleiding van het NRVt (d.d. 1 januari 2022) géén nieuwe opname uitgevoerd ten behoeve van deze markttechnische update.

1.12. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde. De peildatum voor de markttechnische update ligt later in de tijd dan de datum van opname, derhalve wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden die de waarde kunnen beïnvloeden. De markttechnische update is verricht per peildatum **27 mei 2019**.

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

1.13. Reactie van opdrachtgever

Op 26 april 2022 is een concept markttechnische update verstrekt aan opdrachtgever. Op 27 juni 2022 is namens de opdrachtgever per e-mail een reactie gegeven op het concept markttechnische update, naar aanleiding daarvan is een optelling gecorrigeerd.

1.14. Versies

Taxateur heeft voor de volledigheid de historische rapporten inzichtelijk gemaakt. De markttechnische update dient tezamen met het laatst beschikbare (definitieve) taxatierapport te worden gelezen. Dit voor de volledigheid van uitgangspunten.

#	Kenmerk	Taxatietype	Status	Peildatum	Verzenddatum
1.	T1c2	Volledige taxatie	Concept	07-08-2018	29-08-2018
2.	T1c3	Volledige taxatie	Concept	07-08-2018	25-10-2018
3.	T1d1	Volledige taxatie	Definitief	07-08-2018	13-11-2018
4.	T1d2	Volledige taxatie	Definitief	07-08-2018	31-05-2019
5.	MU1c1	Markttechnische update	Concept	27-05-2019	10-05-2022
6.	Mud	Markttechnische update	Definitief	27-05-2019	19-07-2022

1.15. Aansprakelijkheid

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

1.16. Conformiteit NRVt

Deze markttechnische update voldoet aan het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt, Reglement Definities NRVt, Reglement Kamers NRVt alsmede de praktijkhandleiding van de desbetreffende kamer onverkort van toepassing. Bij tegenstrijdigheden tussen de regelgeving prevaleert de EVS.

1.17. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) deze markttechnische update dan wel het delen van het rapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van de markttechnische update concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het rapport tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVt kan worden ingezien.

1.18. Van toepassing zijnde tuchtrecht

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

1.19. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2020 van toepassing.

2. Bijzondere uitgangspunten

De bijzondere uitgangspunt(en) zijn gelijkwaardig aan de hiervoor verstrekte (definitieve) rapportages. Voor de volledigheid heeft taxateur de bijzondere uitgangspunten geresumeerd.

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de markttechnische update wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de peildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de peildatum.

In het kader van de opdracht zijn geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij de waardering rekening dient te worden gehouden.

Voor de toetsing van de bijzondere uitgangspunten aan de reglementen van het NRVt wordt verwezen naar de voorgaande rapportage(s).

3. Markttechnische update

3.1. Inleiding

De opdracht omvat het ramen van de marktwaarde van de onroerende zaak in vrije staat. In deze markttechnische update zal taxateur de navolgende elementen bespreken.

1. Algemene overwegingen
2. Gebruikte methode
3. Gehanteerde parameters/waardering

3.2. Algemene overwegingen

Zoals in paragraaf 1.6 staat verwoord hebben er tussen de peildatum van de eerste ramingen en de datum waarop het exploitatieplan is vastgesteld een aantal transacties plaatsgevonden in het plangebied. Omdat deze hebben plaatsgevonden na de peildatum zijn deze transacties niet in de eerdere raming betrokken. Mede gelet op het feit dat deze transacties voor aanzienlijke hogere prijzen zijn gesloten en de gemeente hierbij zelf partij was, heeft de Afdeling voor de vaststelling aan de taxateur moeten vragen in hoeverre deze transacties van invloed waren op zijn raming. Aangezien de raad dit heeft nagelaten, is de afdeling van oordeel dat het besluit in strijd met artikel 3.2 van de Awb was genomen.

Voor de markttechnische update is dan ook als peildatum de datum van het vernietigd besluit gehanteerd. Deze peildatum ligt ruim 9 maanden later dan de vorige peildatum.

3.3. Gebruikte methode

Zie voor de gebruikte methode de voorgaande rapportage(s) voor een nadere toelichting.

3.4. Waardering markttechnische update

Uit de voornoemde uitspraak van de Afdeling blijkt niet dat er in het voorafgaande taxatierapport fouten en/of onjuistheden stonden. Wel geven de transacties die sindsdien in het plangebied hebben plaatsgevonden een compleet ander beeld. Hiermee lijkt er sprake van een trendbreuk. Zoals reeds bij de zitting bij de Raad van State is aangegeven heeft de gemeente na de peildatum meerdere percelen verworven. Voor een deel van deze percelen was de gemeente niet erin geslaagd om ze te onteigenen. Dit houdt in dat de gemeente niet tot overeenstemming kon komen op basis van artikel 40 b t/m f Onteigeningswet. Immers de mogelijkheid tot onteigening was er niet meer. Nu de gemeente de ontwikkeling van het bestemmingsplan en de opstalontwikkeling graag in eigen hand wilde houden (en de eigenaren ontwikkelwinst bij de verkoop zouden mislopen) is bij de aankoop van deze percelen niet de marktwaarde betaald maar de reële waarde. Het verschil tussen deze waardebegrippen is dat bij de reële waarde rekening wordt gehouden met de specifieke belangen van partijen. Feitelijk is er bij deze transacties dan ook teveel betaald omdat de verkopers wisten dat de gemeente deze gronden wilde kopen, maar geen mogelijkheid had tot onteigening. Dit zijn echter wel 4 transacties waarbij substantieel meer is betaald dan in het verleden, namelijk gemiddeld € 97,00 per m², terwijl de inbrengwaarde met peildatum 7 augustus 2018 was geraamd op € 35,00 per m². Ondanks dat deze transacties naar oordeel van taxateurs gemotiveerd kunnen worden weggeschreven, is dit in hun beleving te kort door de bocht.

Met deze vier afzonderlijke transacties heeft de gemeente namelijk haar eigen referentiekader gecreëerd en daarmee feitelijk de markt beïnvloed. Hierdoor zijn zowel de referenties uit het verleden, zoals zijn opgenomen in het eerdere taxatierapport, alsmede de uitkomst van de residuele berekening niet enkel meer bepalend voor de waardering. Immers alle verkopers in het plangebied weten dat de gemeente bereid is om aanzienlijke hogere bedragen te betalen. Derhalve zullen zij niet meer bereid zijn om voor de “oude” lagere bedragen tot verkoop over te gaan.

Referenties van na de peildatum kunnen op basis van de taxatieleer niet worden meegenomen bij het bepalen van de waarde op een peildatum. Deze informatie was immers nog niet bekend op de peildatum. In dit specifieke geval kunnen deze referenties echter wel worden gebruikt ter onderbouwing van het standpunt dat de transacties uit 2019 de markt hebben beïnvloed. Immers sindsdien zijn de prijzen in het plangebied substantieel hoger gebleven dan voordat deze transacties hebben plaatsgevonden. Hierbij wordt wel opgemerkt dat er sindsdien transacties hebben plaatsgevonden van tussen de (afgerond) € 55,00 per m² en de € 150,00 per m². Indien naar alle transacties wordt gekeken blijkt dat sinds 2019 gemiddeld € 91,00 per m² is betaald en het gewogen gemiddelde € 82,58 per m² bedraagt. Zoals echter al eerder is aangegeven was deze informatie deels niet bekend per peildatum. Deze gegevens illustreren echter wel dat de aankopen in 2019 een aanzienlijk prijsopdrijvend effect hebben gehad.

Nummer	Datum	akte	kadastrale aanduiding	Oppervlakte (m ²)	Koopsom per m ²	Bijzonderheden
5	12-feb-19	Hyp4 75009/9	Alkemade, K, 4019	5.200	€ 96,15	Voortgezet gebruik tot 31-12-2022 + sloopkosten opstellen voor verkoper
7	22-jul-19	Hyp4 76043/100	Alkemade, K, 4175	5.551	€ 97,00	geen voortgezet gebruik. Volgens opgave gemeente prijsovereenstemming op 18-4-2019
8	29-jul-19	Hyp4 76096/20	Alkemade, K 545	2.600	€ 97,00	geen voortgezet gebruik. Volgens opgave gemeente prijsovereenstemming op 18-4-2019
10	29-aug-19	Hyp4 76279/53	Alkemade, K, 4243	6.088	€ 97,29	geen voortgezet gebruik. Volgens opgave gemeente prijsovereenstemming op 18-4-2019
12	2-okt-19	Hyp4 76516/92	Alkemade, K, 4315, 562	18.742	€ 97,07	Gekocht door de VOF, geen voortgezet gebruik, Volgens opgave gemeente prijsovereenstemming op 18-4-2019
15	10-jan-20	Hyp4 77222/176	Alkemade, K, 1087, 1887, 4405, 4407,	26.799	€ 61,00	Gekocht door de VOF, geen voortgezet gebruik, verrekening meer/minder meters op basis € 61,00 / m ² . Volgens opgave gemeente prijsovereenstemming op 29-11-2019
16	30-mrt-20	Hyp4 77730/79	Alkemade, K, 3033	11.140	€ 80,79	Gekocht door de VOF, geen voortgezet gebruik
18	1-apr-21	Hyp4 80977/130	Alkemade, K, 4611	5.517	€ 82,00	10% koopsom ingehouden ivm voortgezet gebruik, gekocht door de VOF. Prijsovereenstemming 18-4-2019, uit de akte volgt een verrekening van € 82,00 per m ²
19	2-apr-21	Hyp4 80988/136	Alkemade, K, 4608	5.388	€ 82,00	10% koopsom ingehouden ivm voortgezet gebruik, gekocht door de VOF. Prijsovereenstemming 18-4-2019
20	6-apr-21	Hyp4 81011/142	Alkemade, sectie K, nummer 596	4.070	€ 97,23	Gekocht door de VOF, overeenstemming 8-3-2021
25	16-nov-21	Hyp4 82596/187	Alkemade, K, 4696	7435	€ 54,88	Volgens opgave gemeente prijsovereenstemming op 6-11-2019
26	14-jan-22	Hyp4 83433/176	Alkemade, K, 4931	3000	€ 150,00	Gekocht door de VOF, prijsovereenstemming 6-12-2021
Gemiddelde				101.530	€ 91,03	

Figuur 1: Referenties in het plangebied¹

¹ Opgemerkt wordt dat de eerst genoemde referentie is gebaseerd op een schadeloosstelling en dus geen zuivere marktwaarde van ruwe bouwgrond betreft. De 2^e t/m 5^e transactie hebben betrekking op percelen die de gemeente niet kreeg onteigend.

Uit aanvullend onderzoek zijn de volgende referenties van ruwe bouwgrond in de provincie Zuid-Holland naar voren gekomen:

Nummer	Datum	akte	kadastrale aanduiding	Oppervlakte (m ²)	Koopsom per m ²	Bijzonderheden
1	20-jun-18	Hyp4 73417/179	Nieuwkoop, A, 548, 551, 7913	45.470	€ 119,00	Koopsom bedraagt € 36 met een nabetaling van € 83. Bestemmingsplan vastgesteld 18-11-2021.
2	19-jul-18	Hyp4 73631/70	Oegstgeest, B, 5012	12.667	€ 123,00	overeenkomst 17-9-2015, levering heeft later plaatsgevonden.
3	4-dec-18	Hyp4 74529/109	Zevenhuizen, E, 1294	34.363	€ 119,71	Aankoop voor woningbouw
4	19-dec-18	Hyp4 74646/54	Monster, K, 4242	9.495	€ 110,00	Aankoop voor grondgebonden woningen
6	17-jun-19	Hyp4 75802/99	Valkenburg, A, 2083	15.452	€ 123,06	gekocht door bpd

Figuur 2: Referenties buiten het plangebied.

De laatste referentie is daarbij van na de peildatum. Maar gelet op de tijd die de notaris nodig heeft voor het opstellen van de akte van levering kan worden aangenomen dat er voor de peildatum prijsovereenstemming is bereikt. Deze transacties hebben een gemiddelde koopsom van afgerond € 119,00 per m². Indien deze referenties worden vergeleken met het plangebied Braassemerland dient rekening gehouden te worden met een belangrijk verschil. In het Braassemerland is de grond niet draagkrachtig en zijn er veel waterlopen, waardoor het plangebied moet worden opgehoogd, voorbelasting nodig is en veel kunstwerken nodig zijn om het gebied te ontsluiten. Derhalve zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken aanzienlijk veel hoger. Indien naar de grondexploitatie wordt gekeken blijkt dat de gemiddelde kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied op afgerond € 105,00 per m² liggen. Deze liggen dan ook circa € 50,00 per m² hoger dan je bij reguliere plannen zou verwachten. Indien voornoemde referenties hiervoor zouden worden gecorrigeerd resulteert dit in een waarde van afgerond **€ 70,00 per m²**.

Een tweede benadering die kan worden gehanteerd is dat de waarde tot medio 2018 op € 32,50 per m² lag. Daarna hebben een aantal transacties plaatsgevonden waarbij € 97,00 per m² is betaald. In deze transacties hebben meerdere aspecten meegespeeld waarom deze hogere prijzen zijn betaald. Deze prijzen zijn dan ook niet de waarde. Voor het bepalen van de marktwaarde kan dan ook enkel worden geconcludeerd dat deze ergens tussen de € 32,50 en de € 97,00 zou liggen. Indien van de gemiddelde wordt uitgegaan bedraagt dit **€ 64,75 per m²**.

Naast bovenstaande benaderingen dient naar oordeel van de taxateurs echter ook rekening gehouden te worden dat er per peildatum reeds sprake was van een sterk opgaande markt. Dit houdt in dat nieuwe referentietransacties doorgaans hoger liggen dan de laatste transacties die hebben plaatsgevonden. Er is dan ook spraken van een positief marktsentiment.

Op basis van bovenstaande gegevens ramen de taxateurs de complexwaarde dan ook op **€ 70,00 per m²**. Ter toetsing hebben de taxateurs deze raming vergeleken met de transacties die na de peildatum hebben plaatsgevonden. Dit betreffen 7 transacties waarbij in totaal circa 6,3 ha is gekocht. De gewogen gemiddelde transactieprijs van deze transacties ligt op afgerond € 74,00 per m². Aangezien de markt sinds 2019 nog steeds in opgaande lijn ligt, zijn de taxateurs dan ook van oordeel dat de gehanteerde € 70,00 per m² per peildatum marktconform is.

3.5. Bebouwde objecten

Voor de bebouwde objecten is rekening gehouden met de volgende referentieobjecten:

Straat	Huisnr.	Toev.	Transactie prijs	Transactieprijs per m ²	Ondertekening akte	Woonoppervlakte	Perceel oppervlak
Noordeinde	162		€ 308.750	€ 2.450	09-10-2018	126	229
Geestweg	12		€ 355.000	€ 3.114	07-08-2018	114	676
Noordeinde	77	a	€ 415.000	€ 2.748	27-08-2018	151	283
Zuideinde	123		€ 420.000	€ 4.078	08-08-2018	103	470
Geestweg	32		€ 445.000	€ 2.853	08-01-2019	156	558
Zuideinde	46		€ 660.000	€ 3.204	18-03-2019	206	1142
Zuideinde	46	d	€ 715.000	€ 3.082	21-10-2018	232	568
't Braassemhof	2		€ 1.020.000	€ 2.779	15-02-2019	367	795
't Braassemhof	2		€ 1.020.000	€ 2.779	15-02-2019	367	797
				€ 3.010			

Hieruit volgt een gemiddelde transactieprijs van € 3.010,00 per m². Indien de laatste twee referenties die een zeer grote woonoppervlakte hebben buiten beschouwing worden gelaten bedraagt de gemiddelde transactieprijs € 3.074,00 per m². Aangezien de woningen in het plangebied niet van binnen zijn opgenomen, is niet bekend wat het afwerkingsniveau is. Derhalve heeft geen referentieanalyse per object plaatsgevonden.

Voor de recreatiewoningen in het plangebied is uitgegaan van de volgende referenties:

Straat	Huisnr.	Toev.	Transactie prijs	Ondertekening akte	Transactiedatum	Woonoppervlakte	Perceel oppervlak
Aderweg	8	R73	€ 205.000	22-09-2018	22-09-2018	87	275
Galgekade	2	A C23	€ 205.000	07-12-2018	07-12-2018	88	410
Aderweg	8	R47	€ 225.000	18-04-2019	18-04-2019	78	350
Gemiddeld			€ 211.667			84	

De gemiddelde transactieprijs bedraagt € 2.510,00 per m². Deze is dan ook 13% gestegen ten opzichte van de vorige referenties. Wel dient hierbij te worden opgemerkt dat de nieuwe referenties aanzienlijk groter zijn, meer voorzieningen hebben en een ander afwerkingsniveau.

Op basis van bovenstaande kengetallen zijn de ramingen per eigenaar geactualiseerd. Bij een aantal objecten waarvan in het verleden de gebruikswaarde hoger lag dan de complexwaarde, ligt nu de complexwaarde hoger. Derhalve zijn deze gewaardeerd op basis van de complexwaarde. Aangezien in een dergelijk geval een redelijk handelend en denkend koper aan de opstallen geen waarde meer toekend, is de opstalwaarde dan op € 0,00 gezet.

3.6. Back-testing

Gloudemans heeft de onroerende zaak eerder gewaardeerd (zie paragraaf 1.14). De geraamde inbrengwaarde is sindsdien (gebaseerd op de complexwaarde) meer dan verdubbeld. Dit is zowel het gevolg van de algemene prijsontwikkelingen tussen de verschillende peildata, alsmede van het creëren van een nieuw referentiekader door de gemeente.

3.7. Onzekerheden markttechnische update

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie c.q. markttechnische update blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden. Op de peildatum is er sprake van een COVID-19 pandemie. Een crisis met een dergelijk grote omvang leidt veelal tot plotselinge vraaguitval, als gevolg waarvan er nauwelijks tot geen transacties plaatsvinden. De effecten zullen zich per sector op verschillende manieren manifesteren. Een marktwaarde vaststellen onder deze omstandigheden gaat met veel onzekerheden gepaard, omdat recente transacties van voor de COVID-19 pandemie veelal niet meer vergelijkbaar te maken zijn. Door deze buitengewone marktomstandigheden is er een aanzienlijke onzekerheid ontstaan met betrekking tot de taxatie-uitkomst.
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie c.q. markttechnische update rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak² in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur³. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard⁴.

Voor het onderhavige object wordt door de taxateur opgemerkt dat dit een courant object betreft. Derhalve zou je verwachten dat hiervoor de algemene taxatie marge van $\pm 10\%$ van toepassing is. Indien naar de referentietransacties wordt gekeken, blijkt dat er in de markt een grotere marge is tussen de transacties. Derhalve dient rekening gehouden te worden met een onzekerheid die groter is dan 10%.

3.8. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavige taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

² Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

³ Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebeoordeling is niet ongewoon.

⁴ Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn."

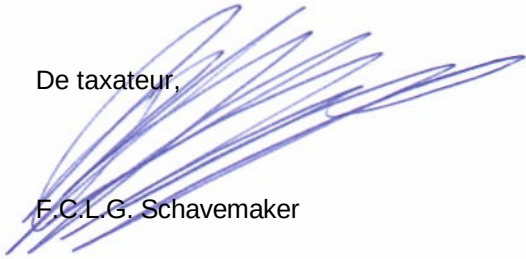
3.9. **Finale waardering**

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de totale inbrengwaarde van de onroerende zaken in totaal als volgt geraamd (zie bijlage voor een splitsing per eigenaar, waarbij de nummering van het oorspronkelijke rapport is aangehouden).

€ 41.578.473,00 (zegge: eenenveertig miljoen vijfhonderdachtenzeventigduizend vierhonderddrieënzeventig euro)

Nuland, 19 juli 2022

De taxateur,



F.C.L.G. Schavemaker

4. Plausibiliteitsverklaring markttechnische update

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam	Gloudemans
Naam	ir.ing. T.A. te Winkel MRICS RT, beëdigd rentmeester NVR / taxateur 6207912 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT586908102 (NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed), D0223 (LRGD), Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) en Register DOBS
Adres	Postbus 5044
Woonplaats	5201 GA 's-HERTOGENBOSCH

Verder hierna te noemen: **"toetsend taxateur"**,

Verklaart:

1. Toetsend taxateur heeft onderhavige markttechnische update die is opgesteld door ir. F.C.L.G. Schavemaker RT met kenmerk 1642.2-MU1d1 beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
2. Toetsend taxateur heeft de markttechnische update d.d. 19 juli 2022 beoordeeld.
3. Toetsend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
4. Toetsend taxateur heeft de complete markttechnische update met alle bijbehorende bijlagen bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen.
5. Toetsend taxateur is niet of niet recent zelf betrokken geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
6. De onder 1 genoemde taxateur zijn verantwoordelijk voor het onderzoek en de analyse van de gegevens.
7. Toetsend taxateur heeft zelf geen interne of externe inspectie van het object gedaan.
8. De in de markttechnische update opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst. Tevens is beoordeeld of de inhoud van de markttechnische update in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden.
9. Op basis van de beoordeelde stukken is toetsend taxateur van mening dat de getaxeerde waarde in de markttechnische update plausibel is en dat de markttechnische update voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Aldus door toetsend taxateur,

Nuland, 19 juli 2022



T.A. te Winkel

5. Bijlagen

- 1.** Toelichting per eigenaar
- 2.** Specificatie van de waardering

BIJLAGE 1

Toelichting per perceel

1.1. Eigenaar:



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 € 70,00 per m² resulteert dit bij 7.051 m² grond na sloop in een waarde van **€ 493.570,00**. 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	€ 493.570,00
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	€ 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	€ 515.070,00

2.1. Eigenaar:



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 € 70,00 per m² resulteert dit bij 5.453 m² in een waarde van **€ 381.710,00**.

De totale inbrengwaarde van de locatie is als volgt:

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 381.710,00
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	€ 381.710,00

3.1. Eigenaar:



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 € 70,00 per m² resulteert dit bij 6.160 m² in een waarde van **€ 431.200,00**.

De totale inbrengwaarde van de locatie is als volgt:

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 431.200,00
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	€ 431.200,00

4.1. Eigenaar:



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

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexwaarde. Voor 2.125 m² uitmakende een bedrag van € 148.750,00.

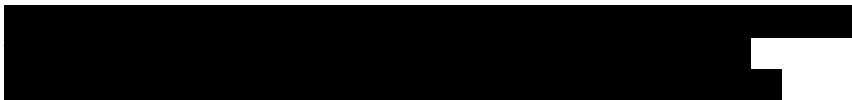
De sloopkosten zijn geraamd op € 8,00 per m² voor 1.200 m² uitmakende een bedrag van **€ 9.600,00**.

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	€ 148.750,00
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	€ 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	€ 163.350,00

5.1. Eigenaar:



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 Exploitatiegrens



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 waardebeoordeling

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 $10.31.66 \text{ ha} - 0.39.20 \text{ ha} - 0.12.90 \text{ ha} - 0.14.00 \text{ ha} = 9.65.56 \text{ ha}$ de hoogste waarde ontleent aan de complexprijs. Bij een complexprijs van € 70,00 per m² resulteert dit in een waarde van **€ 6.758.920,00**.

Bij de waardering van de woning op 1.400 m² is rekening gehouden met de in de hoofdrapportage genoemde referenties. 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. Indien rekening wordt gehouden met deze extra grootte komen taxateurs tot een inbrengwaarde van afgerond € 461.100,00. 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 **€ 311.100,00** 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 **€ 90.300,00**. 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 **€ 274.400,00**. 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	€ 7.434.720,00
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	€ 7.599.220,00

6.1. Eigenaar:

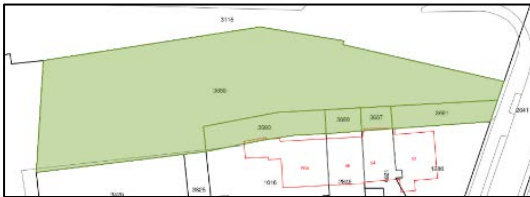


6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

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 € 70,00 per m² resulteert dit in een waarde van **€ 9.393.930,00**.

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 inpandige 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 inpandige 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 $1.07.35 \text{ ha} - 0.10.00 \text{ ha} = 0.97.35 \text{ ha}$, zal een redelijk handelend en denkend koper op basis van de complexprijs waarderen, bij € 70,00 uitmakende een bedrag van **681.450,00**. De sloopkosten voor de opstal worden geraamd op $200 \text{ m}^2 * € 56,00 =$ **€ 11.200,00**.

Het perceel met de voormalige kast ontleent de hoogste waarde tevens aan de complexwaarde. Bij een perceel van 1.34.55 ha met 9.000 m² glas resulteert dit in een waarde van $(1.34.55 \text{ ha} * € 70,00) =$ **€ 941.850,00**. De sloopkosten worden geraamd op $9.000 \text{ m}^2 * € 8,00 =$ **€ 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	€ 11.531.730,00
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	€ 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	€ 11.764.930,00

7.1. Eigenaar:



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 **€ 90.300,00**. Daarbij zal hij geen afzonderlijke 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	€ 90.300,00
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	€ 97.800,00

8.1. Eigenaar:



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
Westende 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 $1.250 \text{ m}^2 * € 70,00 = \text{€ } 87.500,00$. 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	€ 87.500,00
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	€ 87.500,00

9.1. Eigenaar:



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 $2.600 \text{ m}^2 * € 70,00 = € 182.000,00$. 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	€ 182.000,00
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	€ 182.000,00

10.1. Eigenaar:



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. Deze referenties zijn opgenomen in de hoofdrapportage. 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 € 200.000,00. 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 **€ 158.000,00**.

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	€ 158.000,00
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	€ 204.936,00

11.1. Eigenaar:



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 waardebepalings

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 7.820 m² uitmakende een bedrag van € 547.400,00.

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	€ 547.400,00
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	€ 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	€ 611.200,00

12.1. Eigenaar:



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 $1.808 \text{ m}^2 * € 70,00 = \text{€ } 126.560,00$. 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	€ 126.560,00
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	€ 126.560,00

13.1. Eigenaar:



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
Westeinde 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 $1.932 \text{ m}^2 * € 70,00 = € 135.240,00$. 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	€ 135.240,00
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	€ 135.240,00

14.1. Eigenaar:



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 waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs. In dat geval bedraagt de waarde $(7.533 \text{ m}^2 * € 70,00) = € 527.310,00$. 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	€ 527.310,00

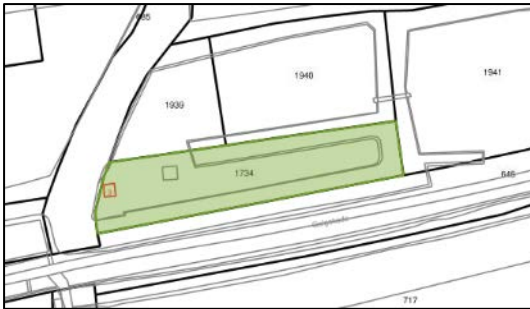
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 16.192,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 10.000,00
Totaal	€ 553.502,00

15.1. Eigenaar:



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 waardebeoordeling

Gelet op de huidige gebruiksmogelijkheden, ontleent de locatie de hoogste waarde aan de complexprijs. Voor 1.620 m² uitmakende een bedrag van **€ 11.340,00**. 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	€ 113.400,00
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	€ 113.900,00

16.1. Eigenaar:



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 **€ 352.100,00**. 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.

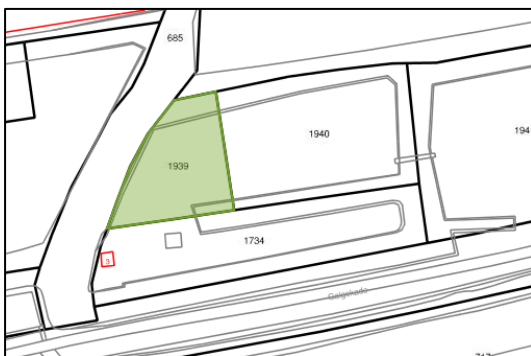
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 352.100,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in 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	€ 360.850,00

17.1. Eigenaar:



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 **€ 54.950,00**. 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	€ 54.950,00
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	€ 54.950,00

18.1. Eigenaar:



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 waardebeoordeling

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 $(9.978 \text{ m}^2 * € 70,00=)$ **€ 698.460,00**. 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	€ 698.460,00
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	€ 722.660,00

19.1. Eigenaar:



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 waardebeoordeling

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

De onroerende zaak ontleent haar hoogste waarde aan de voorgenomen herontwikkeling. Voor 7.171 m² uitmakende een bedrag van € 501.970,00. Een redelijk handelend en denkend koper zal daarbij geen waarde meer toekennen aan de opstallen.

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	€ 501.970,00
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	€ 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	€ 535.530,00

20.1. Eigenaar:



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				4.78.15 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
Westeinde 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 waardebepaling

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 * € 70,00 = € 2.354.450,00 voor de gronden die transformeren en € 13.550,00 voor de gronden die niet transformeren. In totaal uitmakende een bedrag van € 2.368.000,00.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 2.368.000,00
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	€ 2.368.000,00

21.1. Eigenaar:



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 waardebepaling

Gelet op de huidige gebruiksmogelijkheden, ontleent de locatie de hoogste waarde aan de complexprijs. Voor 2.876 m² uitmakende een bedrag van **€ 201.320,00**.

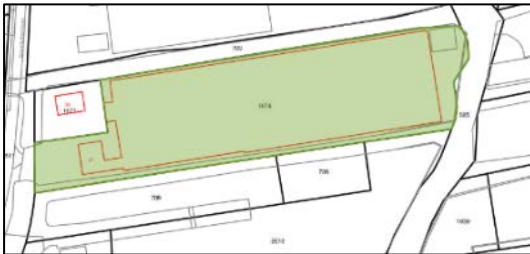
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 201.320,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in 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	€ 201.320,00

22.1. Eigenaar:



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 waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 5.400 m² uitmakende een bedrag van € 378.000,00. Een redelijk handelend en denkend koper zal daarbij aan de opstallen geen waarde meer toekennen.

Aangezien de onroerende zaak door de gemeente is aangekocht op basis van volledige schadeloosstelling, is deze in de raming ook opgenomen op basis van volledige schadeloosstelling. Aangenomen is dat de eigenaar een vervangende kas koopt en daar zijn bedrijfsactiviteiten voortzet. Dit resulteert in een schadeloosstelling van afgerond € 115.000,00.

Naast de schadeloosstelling zijn er geen kosten meer voor het vrijmaken van rechten.

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

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 378.000,00
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	€ 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	€ 0,00
Schadeloosstelling	€ 115.000,00
Totaal	€ 528.200,00

23.1. Eigenaar:



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 Galgekade 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 **€ 194.040,00**. 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	€ 194.040,00
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	€ 194.040,00

24.1. Eigenaar:



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

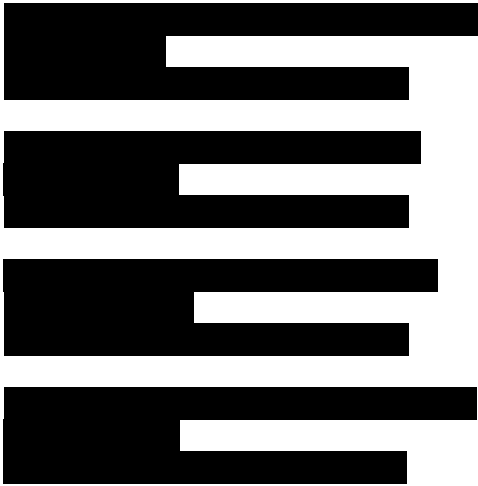
Doordat de onroerende zaak een herontwikkelingslocatie betreft, is er zeker een markt voor de onroerende zaak. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook goed beoordeeld. De verkoopbaarheid van de woning wordt gelet op de vigerende bestemming als matig beoordeeld.

24.8. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 1.05.00 ha uitmakende een bedrag van **€ 735.000,00**. 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	€ 735.000,00
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	€ 735.000,00

25.1. Eigenaar:



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 **€ 2.078.300,00**, 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	€ 2.078.300,00
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	€ 2.086.800,00

26.1. Eigenaar:



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 de in de hoofdrapportage genoemde referenties. Op basis van deze referenties is de inbrengwaarde geraamd op € 125.000,00. Daarvan is € 25.000,00 toegeschreven aan de opstal en € 100.000,00 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 **€ 277.900,00**. 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	€ 377.900,00
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	€ 419.800,00

27.1. Eigenaar:



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	€ 2.240,00
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	€ 2.240,00

28.1. Eigenaar:



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	€ 44.240,00
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	€ 44.240,00

29.1. Eigenaar:



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	€ 527.660,00
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	€ 527.660,00

30.1. Eigenaresse:



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	€ 49.700,00
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	€ 49.700,00

31.1. Eigenaar:



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	€ 436.940,00
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	€ 440.540,00

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

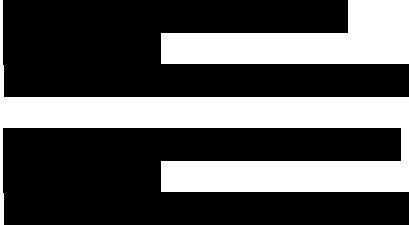
De mate van verkoopbaarheid wordt onderdeel van een herontwikkelingslocatie wordt deze als goed beoordeeld.

32.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs.

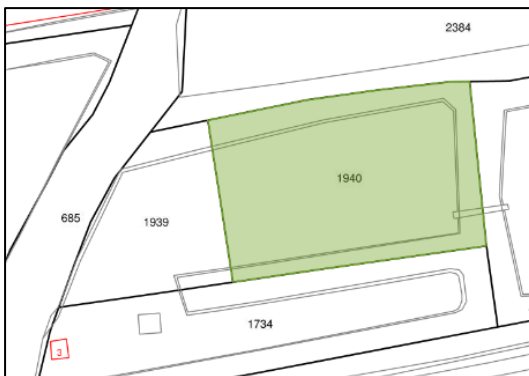
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 779.800,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in 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	€ 779.800,00

33.1. Eigenaar:



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 waardebeoordeling

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

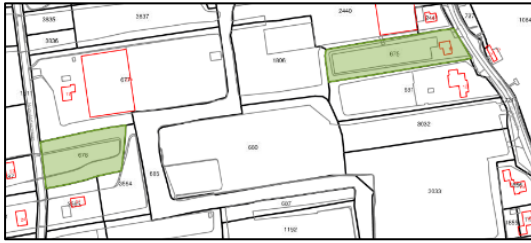
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 117.950,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in 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	€ 117.950,00

34.1. Eigenaar:



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

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexwaarde. Daarbij zal een redelijk handelend en denkend koper geen waarde meer toekennen aan de opstallen. De complexwaarde is geraamd op $5.019 \text{ m}^2 * € 70,00 = € 351.330,00$. De sloopkosten zijn geraamd op € 8,00 per m^2 voor 1350 m^2 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	€ 351.330,00
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	€ 367.130,00

35.1. Eigenaar:



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:

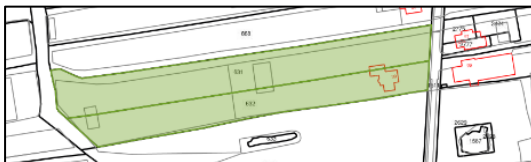
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 390.460,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in 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	€ 390.460,00

36.1. Eigenaar:



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 ROELOFARENDSVEEN

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 € 1.485.680,00.

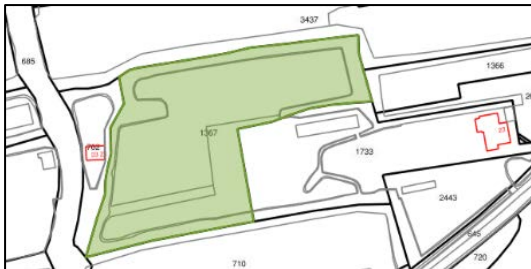
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 1.485.680,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in 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	€ 1.485.680,00

37.1. Eigenaar:



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

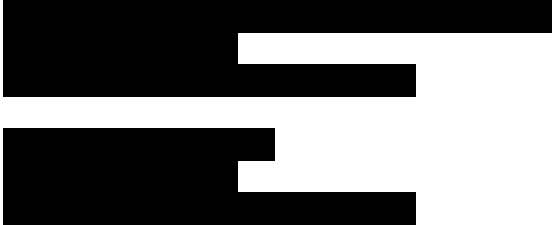
De mate van verkoopbaarheid als onderdeel van het complex is goed.

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	€ 533.050,00
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	€ 533.050,00

38.1. Eigenaar:



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. De sloopkosten zijn geraamd op $200 \text{ m}^2 * € 10,00 = € 2.000,00$. De opstallen zakken daarbij door de grond. De kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten zijn geraamd op nihil.

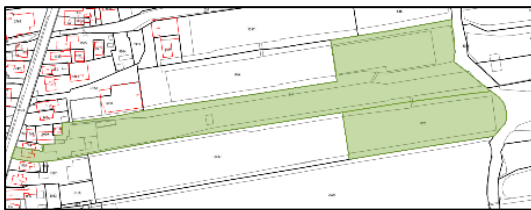
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 218.540,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 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	€ 220.540,00

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 $(18.774 \text{ m}^2 * € 70,00 =) € 1.314.180,00$. 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.

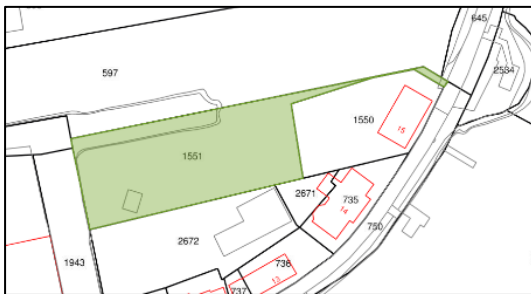
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 1.314.180,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen 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	€ 1.353.060,00

40.1. Eigenaar:



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

De onroerende zaak omvat agrarische gronden, plaatselijk gelegen achter perceel bekend als 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

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

40.6. 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".

40.7. 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.

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 € 88.550,00. De kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten zijn geraamd op nihil.

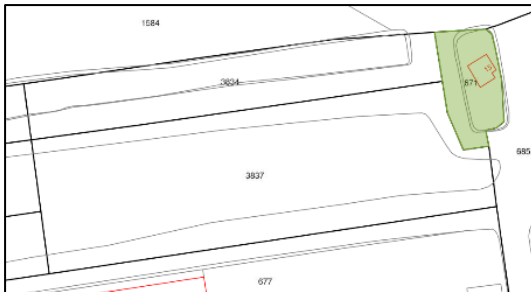
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 88.550,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in 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	€ 88.550,00

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 referenties zoals opgenomen in de hoofdrapportage. 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 € 175.000,00. Hiervan is een bedrag van € 37.000,00 aan de opstallen toegekend en € 138.000,00 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.

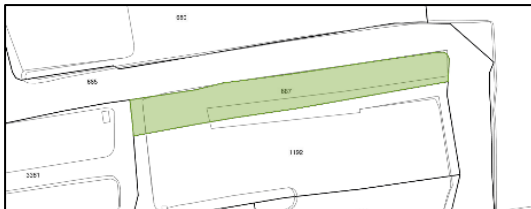
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 138.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 37.000,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen 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	€ 177.960,00

42.1. Eigenaar:



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 € 100.100,00. De kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten zijn geraamd op nihil.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 100.100,00
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	€ 100.100,00

43.1. Eigenaar:



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 waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs. Bij een perceel van 5615 m² resulteert dit in een waarde van € 393.050,00. 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	€ 393.050,00
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	€ 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	€ 583.050,00

44.1. Eigenaar:



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 € 316.120,00. De kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten zijn geraamd op nihil.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 316.120,00
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	€ 316.120,00

45.1. Eigenaar:



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 € 441.000,00. De kosten voor het vrijmaken van persoonlijke rechten zijn geraamd op nihil.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 441.000,00
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	€ 441.000,00

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:



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 € 100,00 per m², voor 1485 m² uitmakende een bedrag van € 148.500,00. 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	€ 148.500,00
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	€ 228.875,00

48.1. Eigenaar:

De heer Robertus Theodorus Maria van der Zwet
Galgekade 4
2371 EL ROELOFARENDVSVEEN

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 ontlene dan ook de hoogste waarde aan de complexprijs voor 20.850 m² uitmakende een bedrag van **€ 1.459.500,00**.

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	€ 1.459.500,00
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	€ 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	€ 1.533.900,00

49.1. Eigenaar:



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 € 228.550,00.

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	€ 228.550,00
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	€ 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	€ 230.350,00

BIJLAGE 2

Omschrijving	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Oppervlakte (m2)	7.051	5.453	6.160	2.125	103.166	163.249	1.290	1.250	2.600	1.160	7.820
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 493.570,00	€ 381.710,00	€ 431.200,00	€ 148.750,00	€ 7.434.720,00	€ 11.531.730,00	€ 90.300,00	€ 87.500,00	€ 182.000,00	€ 158.000,00	€ 547.400,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 42.000,00	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 21.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 9.600,00	€ 14.500,00	€ 83.200,00	€ 7.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.436,00	€ 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	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 5.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.500,00	€ 15.000,00
Schadeloosstelling	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal	€ 515.070,00	€ 381.710,00	€ 431.200,00	€ 163.350,00	€ 7.599.220,00	€ 11.764.930,00	€ 97.800,00	€ 87.500,00	€ 182.000,00	€ 204.936,00	€ 611.200,00

Omschrijving	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Oppervlakte (m2)	1.808	1.932	7.533	1.620	5.030	785	9.978	7.171	47.815	2.876	5.400
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 126.560,00	€ 135.240,00	€ 527.310,00	€ 113.400,00	€ 352.100,00	€ 54.950,00	€ 698.460,00	€ 501.970,00	€ 2.368.000,00	€ 201.320,00	€ 378.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00	€ 0,00	€ 16.192,00	€ 0,00	€ 8.750,00	€ 0,00	€ 9.200,00	€ 18.560,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 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	€ 0,00	€ 0,00	€ 10.000,00	€ 500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Schadeloosstelling	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 115.000,00
Totaal	€ 126.560,00	€ 135.240,00	€ 553.502,00	€ 113.900,00	€ 360.850,00	€ 54.950,00	€ 722.660,00	€ 535.530,00	€ 2.368.000,00	€ 201.320,00	€ 528.200,00

Omschrijving	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
Oppervlakte (m2)	2.772	10.500	29.690	4.070	32	632	7.538	710	6.242	11.140	1.685
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 194.040,00	€ 735.000,00	€ 2.078.300,00	€ 377.900,00	€ 2.240,00	€ 44.240,00	€ 527.660,00	€ 49.700,00	€ 436.940,00	€ 779.800,00	€ 117.950,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00	€ 0,00	€ 6.000,00	€ 11.900,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.600,00	€ 0,00	€ 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	€ 0,00	€ 2.500,00	€ 5.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
schadeloosstelling	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal	€ 194.040,00	€ 735.000,00	€ 2.086.800,00	€ 419.800,00	€ 2.240,00	€ 44.240,00	€ 527.660,00	€ 49.700,00	€ 440.540,00	€ 779.800,00	€ 117.950,00

Omschrijving	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44
Oppervlakte (m2)	5.019	5.578	21.224	7.615	3.122	18.774	1.265	450	1.430	5.615	4.516
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 351.330,00	€ 390.460,00	€ 1.485.680,00	€ 533.050,00	€ 218.540,00	€ 1.314.180,00	€ 88.550,00	€ 138.000,00	€ 100.100,00	€ 393.050,00	€ 316.120,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 37.000,00	€ 0,00	€ 150.000,00	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 10.800,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 2.000,00	€ 28.880,00	€ 0,00	€ 1.960,00	€ 0,00	€ 25.000,00	€ 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	€ 5.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 10.000,00	€ 0,00	€ 1.000,00	€ 0,00	€ 15.000,00	€ 0,00
Schadeloosstelling	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal	€ 367.130,00	€ 390.460,00	€ 1.485.680,00	€ 533.050,00	€ 220.540,00	€ 1.353.060,00	€ 88.550,00	€ 177.960,00	€ 100.100,00	€ 583.050,00	€ 316.120,00

Omschrijving	45	46	47	48	49	Totaal
Oppervlakte (m2)	6.300	4.950	1.485	20.850	3.265	579.741
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 441.000,00	€ 371.250,00	€ 148.500,00	€ 1.459.500,00	€ 228.550,00	€ 40.265.820,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 0,00	€ 0,00	€ 60.500,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 614.500,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00	€ 0,00	€ 9.875,00	€ 54.400,00	€ 1.800,00	€ 431.653,00
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	€ 20.000,00	€ 10.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00	€ 266.500,00
Schadeloosstelling	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 28.182.816,00
Totaal	€ 441.000,00	€ 391.250,00	€ 228.875,00	€ 1.533.900,00	€ 230.350,00	€ 41.578.473,00