

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde exploitatieplan
Logistiek Park Moerdijk

Veenendaal, mei 2016

Inhoud

1.	Opdracht.....	3
1.1	Opdrachtgever	3
1.2	Taxateur	3
1.3	Onafhankelijkheid	3
1.4	Object	3
1.5	Belang.....	3
1.6	Taxatiebasis	4
1.7	Taxatiemethode	4
1.8	Doel van de taxatie.....	4
1.9	Opname	4
1.10	Taxatiedatum	4
1.11	Aansprakelijkheid	4
1.12	Conformiteit RICS Red Book 2014	4
1.13	Publicatie	5
1.14	Algemene voorwaarden	5
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten.....	6
2.1	Algemene uitgangspunten.....	6
2.2	Bijzondere uitgangspunten	7
3.	Beschrijving.....	8
3.1	Algemeen.....	8
3.2	Bestemming.....	8
3.3	Zakelijke rechten	65
3.4	Publiekrechtelijke beperkingen	66
4.	Overwegingen.....	67
4.1	Inleiding.....	67
4.2	Toelichting op artikel 6.2.3 c en d Bro.....	67
4.3	Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde	68
4.4	Gebruikswaarde	69
4.5	Complexwaarde	69
4.6	Bijzondere (on-) geschiktheid	69
4.7	Waarderingsmethode	70

Bijlagen

- Bijlage 1: eigendommenkaart met eigendommenoverzicht
Bijlage 2: bestemmingsplan 03 05 2016
Bijlage 3: exploitatieplan LPM

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Op 8 april 2016 is door provincie Noord-Brabant, zetelend te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende aldaar aan de Brabantlaan 1, aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV mondeling en op 21 april 2016 schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

1.2 Taxateur

Deze taxatie is verricht door de heer ing. J.C. Eertink RT RMT, als rentmeester NVR, registertaxateur in de kamer Wonen, Landelijk en agrarisch vastgoed en Bedrijfsmatig vastgoed (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, registratienummer: RT 795504409) en ing. A. van Gellicum MRE MRICS, als rentmeester NVR, registertaxateur in de kamer Landelijk en agrarisch vastgoed en Bedrijfsmatig vastgoed - grootzakelijk vastgoed (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, registratienummer: RT671346927). Beiden taxateurs zijn verbonden aan Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV te Veenendaal.

1.3 Onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren te dezer zake te handelen als extern en onafhankelijk taxateurs. De taxateurs noch Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV hebben enige betrokkenheid (gehad) bij planvorming, grondverwerving en/of adviesdiensten betreffende de ontwikkeling Logistiek Park Moerdijk. De taxateurs verklaren eerder betrokken geweest te zijn bij de taxatie van de inbrengwaarde van onroerende zaken in het onderhavige plangebied (Taxatierapport Inbrengwaarde exploitatieplan Logistiek park Moerdijk d.d. 23 mei 2014).

1.4 Object

Het getaxeerde omvat onroerende zaken gelegen in het exploitatiegebied van exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk.

1.5 Belang

Het te taxeren belang omvat de eigendom.

1.6 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

1.7 Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de vergelijkende waarderingsmethode.

1.8 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is aan opdrachtgever inzicht verschaffen in de hiervoor omschreven waarde in verband met vaststelling van het herziene exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk.

1.9 Opname

Het plangebied is op 8 mei en 10 oktober 2013, 25 april 2014 en op 22 april 2016 door taxateur vanaf de openbare weg in ogenschouw genomen.

1.10 Taxatiedatum

De taxatie is verricht naar prijspeil 1 januari 2016. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden. Doorgaans wordt als peildatum voor het bepalen van de inbrengwaarde veelal de datum gehanteerd van het ter visie leggen van het (ontwerp)exploitatieplan. Vanwege het feit dat deze datum nog in de toekomst ligt is 1 januari 2016 aangehouden.

1.11 Aansprakelijkheid

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.12 Conformiteit RICS Red Book 2014

De onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht conform voorgeschreven wettelijke procedures waarop de taxatiestandaarden volgens RICS Red Book 2014 in beginsel niet van toepassing zijn.

1.13 Publicatie

Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV is ermee bekend dat dit taxatierapport inbrengwaarden onderdeel uit maakt van het exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk en als zodanig betreft het een openbaar stuk

1.14 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennis genomen van kadastrale uittreksels. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

2.1.2 Toestand van opstallen

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voorzover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

2.1.3 Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voorzover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

2.1.4 Toestand van bodem en grondwater

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

2.1.5 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente en de provincie waarin het object is gelegen alsmede via de site van ruimtelijke plannen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is. In hoofdstuk 3.2 zijn de bestemmingen nader uitgeschreven

2.1.6 Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

In het kader van deze taxatie heeft Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV kennis genomen van het hernieuwde inpassingsplan en exploitatieplan voor Logistiek Park Moerdijk van 20 mei 2016,

2.1.7 Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn.

2.1.8 Omzetbelasting

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

2.2 Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing.

3. Beschrijving

3.1 Algemeen

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het plangebied Park Moerdijk. Logistiek Park Moerdijk beslaat een oppervlakte van circa 142 hectare netto uitgeefbaar logistiek terrein op exploitatie plangebied van circa 216 hectare. Het gebied wordt globaal begrensd door de snelwegen A16 en A17 en de Lapdijk. Binnen deze begrenzing liggen een drietal ontsluitingen die nog behoren bij het gebied en gelegen zijn nabij de op en afrit van de A16 en de A17 alsmede betreffend de interne baan. De zogenaamde interne baan zorgt voor een directe verbinding met het bestaande Haven- en Industrierrein Moerdijk. Logistiek Park Moerdijk is bedoeld voor grootschalige value added logistics (VAL) bedrijven groter dan 5 hectare en onder meer VAL-bedrijven die ongeacht hun omvang haven gerelateerd zijn.

3.2 Bestemming

3.2.1 Vigerende bestemming

Thans zijn de in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken gelegen in het plangebied van bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, vastgesteld op 13 december 2004 en gedeeltelijk goedgekeurd op 11 juli 2005. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij besluit van 24 januari 2007 deels goedkeuring onthouden aan het door Gedeputeerde Staten goedgekeurde bestemmingsplan en deels de onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten vernietigd. Op 18 december 2008 is de 1e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld, dat op 1 september 2009 gedeeltelijk is goedgekeurd. In deze herzieningen zijn verschillende reparaties opgenomen en is het bestaand beleid verwerkt. Op 11 september 2010 is de tweede herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. Hierin zijn reparaties van regels uit het bestemmingsplan Buitengebied, 1e herziening opgenomen. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Uit de plankaarten blijkt dat het gebied grotendeels is bestemd als agrarisch gebied, uitgezonderd:

- de woningen aan de Moerdijkseweg hebben de enkelbestemming “woondoeleinden”;
- de horecagelegenheid “De Gouden Leeuw” is bestemd als café-restaurant met een maximale bebouwingsoppervlakte van 2.500 m² binnen het aangewezen bouwvlak. Het overige deel heeft de nadere aanwijzing “zonder gebouwen”;
- het motorbrandstofverkooppunt naast de horecagelegenheid is bestemd als benzineservicestation met LPG
- het autodemontagebedrijf is bestemd als “autosloperij” met een maximale bebouwingsoppervlakte van 1.042 m²;
- de locatie Moerdijkseweg ongenummerd, behorende bij Moerdijkseweg 40 is bestemd voor agrarisch aanverwante doeleinden met de subbestemming “agrarische hulp- en nevenbedrijf / agrarisch loonbedrijf, maximaal toelaatbare categorie staat van bedrijfsactiviteiten 2, zonder woning”.
- tevens bevinden zich binnen het bestemmingsplan een aantal percelen die zijn bestemd als groenvoorziening.

Op 25 april 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied 3e herziening vastgesteld. Dit bestemmingsplan betreft een "lappendeken" van circa 65 verspreid liggende herzieningen en heeft voor wat betreft het onderhavig plangebied slechts betrekking op een tweetal wijzigingen, beiden gelegen op het parkeerterrein nabij horecagelegenheid "De Gouden Leeuw" en zijn bestemd als:

- B(edrijf) met functieaanduiding vm (verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg) met een oppervlakte van circa 1400 m².
- V(erkeer) met functieaanduiding sb-rm (reclamemast).

Opmerking: Door de Provincie zal het hierboven aangeduide B(edrijf) met functieaanduiding vm bij de vaststelling van het PIP als gevolg van een aanwijzingsbesluit, in werking getreden op 4 juni 2013, geen rechtskracht verkrijgen. Op grond van vorenstaande wordt in dit rapport bij de waardering geen rekening gehouden met de komst van het verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg.

Als gevolg van de gedeeltelijke intrekking van de reactieve aanwijzing van de Provincie Noord-Brabant d.d. 1 september 2014 zou hier wel een waarde aan het perceel worden toegekend.

Echter vanwege het feit dat er inmiddels een omgevingsvergunning voor het bouwen van het benzineverkooppunt verleend en inmiddels ook gerealiseerd is betekent dit dat het benzine verkooppunt niet meer in het exploitatieplan kan worden opgenomen en het derhalve buiten de taxatie blijft.

Het meest westelijke gedeelte van de interne baan is gelegen in bestemmingsplan Industrierrein Moerdijk 1993, vastgesteld op 26 oktober 1993 en goedgekeurd op 10 februari 1994. Op 20 december 1994 is de 1e herziening van dit bestemmingsplan vastgesteld en op 16 februari 1995 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. Op 28 mei 1998 is de 2e herziening van het bestemmingsplan vastgesteld en op 20 augustus 1998 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. Nadien hebben nog een aantal herzieningen plaatsgevonden die geen betrekking hebben op de onderhavige percelen. Uit de bestemmingsplan kaart blijkt dat we te maken hebben met de navolgende bestemmingen:

- Primaire Waterkering
- Waterstaatsdoeleinden
- Groene begeleidingszone 2

Op 31 mei 2012 is hier het voorontwerp Zeehaven en industrierrein Moerdijk opgesteld met de enkel bestemmingen verkeer-1 en 2, groen en water-1 en de dubbelbestemming Waterstaat en Waterkering en gebiedaanduiding milieuzone plaatgebonden risico contour-3-4 en de functieaanduiding ecologische verbindingzone.

3.2.2 Toekomstige bestemming

Op 6 februari 2015 hebben Provinciale Staten het inpassingsplan- en exploitatieplan "Logistiek Park Moerdijk" vastgesteld. Logistiek Park Moerdijk is bedoeld voor grootschalige value added logistics (VAL) bedrijven groter dan 5 hectare en voor onder meer VAL-bedrijven die ongeacht hun omvang haven gerelateerd zijn. Verder behoren ook VAL-bedrijven die synergievoordelen halen uit samenwerking met andere bedrijven op het logistieke bedrijventerrein (VAL-bedrijven met synergievoordelen) tot de doelgroep. Het bruto oppervlak van het plangebied(PIP) bedraagt circa 227 ha. De oppervlakte van het exploitatieplan bedraagt 216 ha. Het netto uitgeefbaar bedrijventerrein bedraagt circa 142 ha. Naast bedrijfskavels biedt het plangebied ruimte aan de zogenaamde interne baan tussen Logistiek Park Moerdijk en het Haven- en Industrierrein Moerdijk opgenomen en de natuurcompensatie nabij de Appelpak.

Tegen het vastgestelde inpassingsplan zijn beroepen ingediend. Vanwege een vormfout in het uitvoeringsbesluit Crisis- en herstelwet van het Rijk heeft de Raad van State bij uitspraak van 17 februari 2016 het besluit van Provinciale Staten vernietigd.

De verwachting is dat na herstel van het uitvoeringsbesluit in de Crisis- en herstelwet omstreeks juli 2016 er een herzien inpassingsplan met bijbehorend herzien exploitatieplan door Provinciale Staten van Noord-Brabant zal worden vastgesteld.

Omschrijving per rechthebbende.

Binnen het plangebied zijn 25 eigenaren te onderscheiden waarvan 4 eigenaren/opstalhouders.

3.2.3 Eigenaar - 1 - Enexis B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	I	259	00.00.33 ha	00.00.33 ha

Locatie

Rijksweg ong. Moerdijk.

Foto

PM

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Enexis B.V., gevestigd aan de Magistratenlaan 116, 5223 MB 's-Hertogenbosch

Omschrijving

Het object betreft een transformatorhuisje met erf en ondergrond.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Nutsvoorzieningen.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik. Enkel het opstal en de ondergrond zijn gewaardeerd, vanwege mogelijke dubbeltellingen zijn de kosten voor verplaatsing energievoorzieningen hier buiten beschouwing gebleven.

3.2.4 Eigenaar - 2 - Vervallen

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
----------	--------	--------	-------------	-------------------

Locatie

Foto

Eigendom

Omschrijving

Bestemming

Toelichting waardebeoordeling

3.2.5 Eigenaar - 3 - Vervallen

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
----------	--------	--------	-------------	-------------------

Locatie

Eigendom

Omschrijving

Bestemming

Toelichting waardebeoordeling

3.2.6 Eigenaar - 4 - G.J.M. van Beek

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	I	250	05.05.40 ha	05.05.40 ha
Klundert	I	252	00.51.00 ha	00.51.00 ha
Totaal			05.56.40 ha	05.56.40 ha

Locatie

Lapdijk ong. Zevenbergschen hoek.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij de heer Gerardus Johannes Maria van Beek, wondende te Achterdijk 44, 4765 RC Zevenbergschen Hoek.

Omschrijving

Het object betreft percelen cultuurgrond.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Agrarische doeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex LPM. Naast de werkelijke waarde is eveneens een post vergoeding deskundigenkosten opgenomen.

3.2.7 Eigenaar - 5 - G.W.C.H. van Beek

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	I	267	13.90.10 ha	13.90.10 ha
Klundert	I	275	00.74.40 ha	00.74.40 ha
Klundert	I	325	31.69.22 ha	02.06.31 ha*
Totaal			46.33.72 ha	16.70.81 ha

* volgens opgave opdrachtgever

Locatie

Klundert I, 267 en 275, Lapdijk ong. Zevenbergschen hoek.

Klundert I, 325, Lapdijk 18 Zevenbergschen hoek.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij de heer G.W.C.H. van Beek, wondende te Lapdijk 18, 4782 PD Moerdijk.

Omschrijving

Het object betreft percelen cultuurgrond, waarbij perceel I 325 de huiskavel betreft.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Agrarische doeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex LPM.

Hoewel het perceel I 325 gelegen is aan de zuidzijde van het complex en de Lapdijk, zijn ondergetekenden van oordeel dat vanwege deze ogenschijnlijk separate ligging er geen correctie op de complexwaarde toegepast dient te worden vanwege de ligging van deze percelen. De gronden maken immers onderdeel uit van het complex mede vanwege het feit dat het hier een als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken betreft. Naast de werkelijke waarde is eveneens een post vergoeding deskundigenkosten opgenomen.

3.2.8 Eigenaar - 6 - Beheersmaatschappij Kanters BV

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	1027	00.07.60 ha	00.07.60ha

Locatie

Steenweg, Zevenbergen O, 1027, .

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij de Beheersmaatschappij Kanters BV, gevestigd te Steenweg 2, 4781 PA Moerdijk.

Omschrijving

Het object is in gebruik als groen.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Verkeer.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex LPM. Naast de werkelijke waarde is eveneens een post vergoeding deskundigenkosten opgenomen.

3.2.9 Eigenaar - 7 - Vervallen

Kadastrale aanduiding

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
----------	--------	--------	-------------	-------------------

Locatie

Eigendom

Omschrijving

Bestemming

Toelichting waardebeoordeling

3.2.10 Eigenaar - 8 - P.C.M. Claassen en J.A.M. Claassen

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	I	360	01.02.35 ha	01.02.35 ha

Locatie

Rijksweg ong.

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij J.A.M. Claassen, Vaartweg 25, 5190 RA 's Gravenmoer en de heer P.C.M. Claassen, wonende te Vaartweg 23a, 5109 RA 's-Gravenmoer.

Omschrijving

Het object betreft een perceel cultuurgrond.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Agrarische doeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex LPM. Naast de werkelijke waarde is eveneens een post vergoeding deskundigenkosten opgenomen.

3.2.11 Eigenaar - 9 – C.G.C. van der Made

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	I	397	00.02.40 ha	00.02.40 ha
Klundert	I	400	04.08.55 ha	00.64.65 ha*
Totaal			04.10.95 ha	00.67.05 ha

* volgens opgave opdrachtgever

Locatie

Moerdijkseweg ong.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij C.G.C. van der Made, Kafmolen 5, 4765 DB Zevenbergschen hoek.

Omschrijving

Het object betreft een perceel weiland, parkeerterrein en een tankstation.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor horeca en agrarisch gebied. Het motorbrandstofverkooppunt naast de horecagelegenheid met een oppervlakte van 250 m² is bestemd als benzineservicestation met LPG

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik. Het feitelijke gebruik is te onderscheiden in parkeren c.a. en cultuurgrond. Vanwege de ligging van de cultuurgronden, ten opzichte van woningen aan de Moerdijkseweg is aan deze gronden met een oppervlakte van 4.354 m² een hogere waarde dan de ruwe bouwgrond waarde toegekend. Een gedeelte van deze gronden is thans als "tuin" in gebruik. Uiteindelijk komt de waarde voor beide bestemmingen overeen.

Het gedeelte met een oppervlakte van 250 m² voor het motorbrandstofverkooppunt met de bestemming benzineservicestation met LPG is gewaardeerd op € 420/m².

Het bestaande motorbrandstofverkooppunt met een oppervlakte van 2.101 m² ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en de Provincie Noord-Brabant is thans in onderhandeling met de rechthebbenden op basis van een volledige schadeloosstelling. Indien en voorzover er een exploitatiebijdrage voor verplaatsing van het motorbrandstofverkooppunt verschuldigd is komt deze voor vergoeding in aanmerking. Deze is als P.M. punt opgenomen

Het horeca object en het overige deel van het parkeerterrein zijn buiten de exploitatie gebleven en derhalve niet gewaardeerd.

3.2.12 Eigenaar - 10 - De Staat (Rijksvastgoedbedrijf)

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	I	236	00.82.20 ha	00.60.78 ha*
Klundert	I	457	36.30.80 ha	00.64.69 ha*
Totaal			37.13.00 ha	01.25.47 ha

* volgens opgave opdrachtgever

Locatie

Klundert I, 236, Lapdijk ongenummerd, Moerdijk.

Klundert I, 457, Lapdijk 16, 4782 PD Moerdijk.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij de Staat (Financiën, Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf), gevestigd te Korte Voorhout 7, 2511 CW 's-Gravenhage.

Omschrijving

Het object betreft percelen cultuurgrond.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Agrarische doeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex LPM.

3.2.13 Eigenaar - 11 - De Staat (I & M)

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	I	410	01.27.60 ha	00.00.65 ha*
Klundert	I	411	00.49.25 ha	00.02.32 ha*
Klundert	I	412	01.07.00 ha	00.62.90 ha*
Klundert	I	413	00.56.30 ha	00.10.55 ha*
Klundert	I	414	05.10.90 ha	00.30.15 ha*
Klundert	I	415	01.69.30 ha	00.30.39 ha*
Klundert	I	83	00.02.80 ha	00.00.01 ha*
Klundert	I	218	00.32.00 ha	00.10.10 ha*
Klundert	I	219	00.57.00 ha	00.49.37 ha*
Klundert	I	220	00.51.00 ha	00.50.34 ha*
Klundert	I	355	00.07.90 ha	00.07.90 ha
Klundert	I	376	00.01.99 ha	00.01.87ha*
Klundert	I	390	00.03.65 ha	00.03.65 ha
Klundert	I	391	00.00.75 ha	00.00.75 ha
Klundert	I	421	12.78.55 ha	01.72.14 ha*
Klundert	I	422	00.57.15 ha	00.57.15 ha*
Klundert	I	423	00.10.72 ha	00.10.72 ha
Klundert	I	424	00.10.93 ha	00.10.93 ha
Klundert	I	425	01.11.97 ha	00.10.58 ha*
Klundert	I	426	01.34.89 ha	00.46.59 ha*
Klundert	I	427	01.42.33 ha	01.01.84 ha*
Klundert	I	428	01.30.59 ha	01.30.59 ha
Klundert	I	429	00.25.79 ha	00.25.79 ha
Klundert	I	430	00.19.45 ha	00.19.45 ha
Klundert	I	431	02.04.95 ha	01.25.43 ha*
Klundert	I	432	00.53.85 ha	00.53.02 ha*
Zevenbergen	O	154	00.08.60 ha	00.08.60 ha
Zevenbergen	O	982	00.00.50 ha	00.00.50 ha
Zevenbergen	O	1045	00.71.60 ha	00.65.72ha*
Zevenbergen	O	1717	00.01.35 ha	00.01.35 ha
Zevenbergen	O	2114	00.52.03 ha	00.49.54 ha*
Zevenbergen	O	2117	00.10.92 ha	00.10.92 ha
Zevenbergen	O	2124	12.54.25 ha	00.85.53 ha*
Zevenbergen	O	2135	00.09.46 ha	00.09.46 ha
Zevenbergen	O	2139	20.36.32 ha	02.78.47 ha*
Zevenbergen	O	2140	00.09.76 ha	00.09.76 ha
Zevenbergen	O	2144	01.10.79 ha	01.10.79 ha
Zevenbergen	O	2145	00.06.99 ha	00.06.99 ha
Zevenbergen	O	2146	00.03.08 ha	00.03.08 ha
Zevenbergen	O	2147	00.09.36 ha	00.09.36 ha
Zevenbergen	O	2148	00.20.03 ha	00.20.03 ha
Zevenbergen	O	2150	07.45.27 ha	00.25.05 ha*
Zevenbergen	O	2229	00.74.00 ha	00.52.35 ha*
Zevenbergen	O	2230	03.38.80 ha	00.96.01 ha*
Zevenbergen	O	2252	02.06.61 ha	01.61.62 ha*
Totaal			83.28.33 ha	20.30.31 ha

* volgens opgave opdrachtgever

Locatie

Klundert I, 83, 218, 219, 220, 355, 376, 390, 391 en 432, Rijksweg ong. Moerdijk
Klundert I, 421, Rijksweg A17, Klundert
Klundert I, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 422, 423, 424, 425, 426, 427 en 428, Steenweg ong. Klundert
Klundert I, 429, Moerdijkseweg, Klundert
Klundert I, 430 en 431, Lapdijk ong. Moerdijk.
Zevenbergen O, 154, Steenweg ong. Zevenbergschen hoek
Zevenbergen O, 982, 1045 en 1717, Rijksweg ong. Moerdijk.
Zevenbergen O, 2135, Westelijke Parallelweg, Zevenbergschen hoek.
Zevenbergen O, 2114, 2117, 2124, 2139 en 2158, 2252, Rijksweg A16, Zevenbergschen hoek.
Zevenbergen O, 2140, 2144, 2145, 2146, 2147 en 2148, Moerdijkseweg, Zevenbergschen hoek.
Zevenbergen O, 2229 en 2230, Binnen Moerdijksebaan, Moerdijk.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij de Staat (Infrastructuur en Milieu), gevestigd te Korte Voorhout 7, 2511 CW 's-Gravenhage.

Omschrijving

Het betreft hier percelen berm c.a. van de Rijkswegen A16 en A17 en weg en berm van de Steenweg, Westelijke Parallelweg, Lapdijk, Moerdijkseweg en Binnen Moerdijksebaan.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, De objecten zijn bestemd voor Verkeer en/of Groen.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak met een oppervlakte van 37.482 m² ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex LPM.

De gedeelten met een oppervlakte van 165.549 m² die in het plan gehandhaafd blijven dan wel een niet lucratieve bestemming behouden/verkrijgen ontleen de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik, zijnde € 1,-/m². Voornoemde benadering is in lijn met de Handreiking Grondexploitatiewet.

3.2.14 Eigenaar - 12 - De Staat (I & M) /Recht van Opstal Enexis B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	1840	00.00.04 ha	00.00.04 ha

Locatie

Steenweg, Zevenbergen O, 1840,

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij De Staat (Infrastructuur en Milieu), gevestigd te Korte Voorhout 7, 2511 CW 's-Gravenhage

Opstalrecht

Enexis B.V.
Magistratenlaan 116
5223 MB 's-Hertogenbosch

Omschrijving

Het object betreft een trafo met ondergrond.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor nutsvoorziening.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik. Enkel de ondergrond is gewaardeerd, vanwege mogelijke dubbeltellingen zijn de kosten voor verplaatsing energievoorzieningen hier buiten beschouwing gebleven.

3.2.15 Eigenaar - 13 - Gemeente Moerdijk

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	I	462	00.04.95 ha	00.04.95 ha
Klundert	I	464	00.00.12 ha	00.00.12 ha*
Klundert	I	54	00.84.00 ha	00.04.50 ha*
Klundert	I	69	09.93.00 ha	02.19.14 ha*
Klundert	I	329	00.82.10 ha	00.02.93 ha*
Klundert	I	419	00.02.78 ha	00.02.78 ha
Klundert	I	420	00.17.59 ha	00.02.23 ha*
Klundert	I	465	00.16.11 ha	00.01.52 ha*
Klundert	I	466	00.07.39 ha	00.07.33 ha*
Klundert	I	467	00.06.74 ha	00.02.31 ha*
Klundert	I	468	00.01.66 ha	00.01.66 ha
Klundert	I	469	02.38.42 ha	00.10.97 ha*
Klundert	I	470	00.01.91 ha	00.01.91 ha
Klundert	I	471	00.06.29 ha	00.06.29 ha
Klundert	I	472	00.04.08 ha	00.04.08 ha
Klundert	I	473	01.94.73 ha	00.10.42 ha*
Klundert	I	249	01.18.00 ha	01.18.00 ha
Klundert	I	340	01.08.35 ha	01.08.35 ha
Zevenbergen	O	130	00.03.80 ha	00.03.80 ha
Zevenbergen	O	158	00.06.00 ha	00.06.00 ha
Zevenbergen	O	1023	00.03.80 ha	00.03.80 ha
Zevenbergen	O	1726	00.08.20 ha	00.08.20 ha
Zevenbergen	O	1731	01.50.80 ha	01.50.80 ha
Zevenbergen	O	1813	00.14.55 ha	00.14.55 ha
Zevenbergen	O	2158	00.01.33 ha	00.01.33 ha
Zevenbergen	O	2159	00.02.02 ha	00.02.02 ha
Zevenbergen	O	2440	00.17.49 ha	00.17.49 ha
Totaal			20.96.21 ha	07.17.48 ha

* volgens opgave opdrachtgever

Locatie

Klundert I, 467,468, 54, 329, Koekoekendijk ong., Moerdijk

Klundert I, 69, 465,466, 464, 471,472,473, 340, Blokdijk ong., Moerdijk.

Klundert I, 469,470, 419, 420, Rijksweg A17 ong., Moerdijk.

Klundert I, 249, Zevenbergen O, 158, 1023, ong. Moerdijkseweg., Moerdijk.

Klundert I 462, Lapdijk ong. Moerdijk.

Zevenbergen O, 130, 1813, 2440, Steenweg ong. Zevenbergschen hoek.

Zevenbergen O, 1023, 1726, 1731, 2158, 2159, Moerdijkseweg ong. Zevenbergschen hoek.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij de gemeente Moerdijk, gevestigd te Pastoor van Kessellaan 15, 4761 BJ Zevenbergen.

Omschrijving

Het betreft hier percelen weg met berm en percelen landbouwgrond.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Verkeer m.u.v. perceel, Klundert, I 69 en 340, dit betreffen percelen cultuurgrond.

Toelichting waardebeoordeling

Volgens opgave provincie worden de wegen gedeeltelijk wel en gedeeltelijk niet in het nieuwe plan gehandhaafd. De onroerende zaak ontleent voor de niet te handhaven delen en de percelen landbouwgrond haar hoogste waarde als onderdeel van het complex LPM. Er vindt geen korting plaats vanwege bijzondere ongeschiktheid. Voor de te handhaven delen en de percelen met een niet lucratieve bestemming ontleent de onroerende zaak de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik, zijnde € 1,--/m².

3.2.16 Eigenaar - 14 - De Staat (I & M)/ Recht van opstal Gemeente Roosendaal

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	106	00.06.45 ha	00.05.01 ha

Locatie

Nabij Rijksweg A16, Zevenbergen O, 106.

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij De Staat (Infrastructuur en Milieu), gevestigd te Korte Voorhout 7, 2511 CW 's-Gravenhage.

Opstalrecht

Gemeente Roosendaal
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Omschrijving

Het object betreft een perceel talud nabij viaduct over de A16.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Verkeersdoeleinden.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het handhaven van het feitelijke gebruik, zijnde € 1,-/m².

3.2.17 Eigenaar - 15 - Havenschap Moerdijk

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	C	1959	22.81.70 ha	00.27.13 ha
Klundert	C	2024	04.42.75 ha	00.29.69 ha
Klundert	C	1674	01.01.35 ha	00.40.39 ha
Klundert	C	2099	03.88.40 ha	00.02.01 ha
Klundert	C	2255	03.35.27 ha	00.01.87 ha
Klundert	I	67	01.33.50 ha	00.62.38 ha
Totaal			36.82.97 ha	01.63.47 ha

Locatie

Klundert I, 67, Blokdijk ong., Moerdijk.

Klundert C, 1674 , 1959, 2024, Zuidelijke Randweg ong., Moerdijk.

Klundert C, 2255,2099, Plaza ong. Moerdijk.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Havenschap Moerdijk, Postbus 17, 4780 AA, Moerdijk.

Omschrijving

Het object betreft een perceel cultuurgrond en percelen weg/berm.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk voor het object Klundert, I , 69 en is bestemd voor Agrarische doeleinden. De overige percelen zijn gelegen in bestemmingsplan Industrierrein Moerdijk en hebben de bestemming verkeer, Primaire Waterkering, Waterstaatsdoeleinden en Groene begeleidingszone 2.

Toelichting waardebeoordeling

Volgens opgave provincie worden de wegen/bermen gedeeltelijk wel en gedeeltelijk niet in het nieuwe plan gehandhaafd. De onroerende zaak ontleent voor de niet te handhaven delen en het perceel landbouwgrond Klundert, I, 67 haar hoogste waarde als onderdeel van het complex LPM. Er vindt geen korting plaats vanwege bijzondere ongeschiktheid. Voor de te handhaven delen ontleent de onroerende zaak de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik, zijnde € 1,--/m².

3.2.18 Eigenaar - 16 - Waterschap Brabantse Delta/ Recht van opstal Havenschap Moerdijk

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	C	2028	00.02.40 ha	00.02.40 ha

Locatie

Klundert C, 2028

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Waterschap Brabantse Delta, gevestigd te Bouvingelaan 5, 4836, AA Breda.

Opstalrecht

Havenschap Moerdijk
Postbus 17
4780 AA Moerdijk

Omschrijving

Het object betreft een perceel weg.

Bestemming

Bestemmingsplan Industrierrein Moerdijk, het object is bestemd voor Waterstaatsdoeleinden/verkeer.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijk gebruik, zijnde € 1,--/m².

3.2.19 Eigenaar -17 - Hebema II B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	I	237	03.68.60 ha	03.68.60 ha
Klundert	I	238	04.17.00 ha	04.17.00 ha
Klundert	I	239	05.35.70 ha	05.35.70 ha
Klundert	I	375	07.82.75 ha	07.82.75 ha
Klundert	I	251	04.99.60 ha	04.99.60 ha
Klundert	I	253	00.91.80 ha	00.91.80 ha
Klundert	I	254	03.29.30 ha	03.29.30 ha
Klundert	I	255	03.96.40 ha	03.96.40 ha
Klundert	I	346	01.11.65 ha	01.11.65 ha
Klundert	I	348	00.98.60 ha	00.98.60 ha
Klundert	I	358	01.44.70 ha	01.44.70 ha
Klundert	I	356	07.16.70 ha	07.16.70 ha
Totaal			44.92.80 ha	44.92.80 ha

Locatie

Klundert I, 251, 253, 254, 255, 346, 348, 358, Rijksweg A17, Zevenbergschen hoek.

Klundert I, 356, 237, 238, 239, Lapdijk ong. Moerdijk. en Klundert I, 375, Rijksweg A17, Klundert.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Hebema II B.V., gevestigd te De Lind 10, 5061 HW Oisterwijk.

Omschrijving

Het object betreft percelen cultuurgrond.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Agrarische doeleinden.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex LPM. Volgens informatie van de provincie Noord-Brabant rust op het perceel Klundert, I, 251 een reguliere pachtovereenkomst ten gunste van hiervoor benoemde Eigenaar 4. Het pachtvrij maken van deze gronden kan op grond van 6.2.3 c Bro tot kosten gerekend worden. Ondergetekenden zijn niet op de hoogte van specifieke afspraken tussen pachter en eigenaar. Het kan namelijk zo zijn dat pachter en eigenaar hebben afgesproken dat pachter zonder financiële tegenprestatie zijn pachtrechten inlevert. Nu ondergetekende niet op de hoogte is van (specifieke) afspraken tussen eigenaar en pachter kan er geen berekening gemaakt worden van de mogelijke pachtersvergoeding. Indien en voor zover er een pachtersvergoeding betaald dient te worden zal deze gekort dienen te worden op de aan de eigenaar toekomende complexprijs.

3.2.20 Eigenaar -18 - Hebema IV B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	1779	01.92.20 ha	01.92.20 ha
Zevenbergen	O	1965	00.00.72 ha	00.00.72 ha
Zevenbergen	O	1968	04.75.25 ha	04.75.25 ha
Totaal			06.68.17 ha	06.68.17 ha

Locatie

Zevenbergen O, 1779, Rijksweg ong. Moerdijk.

Zevenbergen O, 1965,1968, Moerdijkseweg ong. Zevenbergschen hoek.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Hebema IV B.V., gevestigd te De Lind 10, 5061 HW OISTERWIJK.

Omschrijving

Het object betreft percelen cultuurgrond.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Agrarische doeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex LPM

3.2.21 Eigenaar - 19 - C.M. Koevoet en E.M.C. Tolenaars

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	168	00.03.16 ha	00.03.16 ha
Zevenbergen	O	1484	00.03.99 ha	00.03.99 ha
Totaal			00.07.15 ha	00.07.15 ha

Locatie

Zevenbergen O, 168, Moerdijkseweg 13, Zevenbergschen hoek.

Zevenbergen O, 1484, Moerdijkseweg ong. Zevenbergschen hoek.

Foto



Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij de heer C.M. Koevoet en mevrouw E.M.C Tolenaars, wonende te Moerdijkseweg 13, 4765 SJ Zevenbergschen Hoek.

Omschrijving

Het object betreft een vrijstaand woonhuis met aanbouw, erf, ondergrond en weide. De woning is traditioneel gebouwd met pannen gedekt dak.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Woondoeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en de Provincie Noord-Brabant is thans in onderhandeling met de rechthebbenden op basis van een volledige schadeloosstelling.

3.2.22 Eigenaar - 20 - L.J.G. Lansen

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	I	82	00.10.80 ha	00.09.69 ha*
Totaal			00.010.80 ha	00.09.69 ha

* volgens opgave opdrachtgever

Locatie

Blokdijk, Klundert I, 82

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij de heer L.J.G. Lansen, wonende te Moerdijk, 4782 PN, Blokdijk1.

Omschrijving

Het perceel betreft een groensingel, gelegen nabij de camping.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Groen.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex LPM. Naast de werkelijke waarde is eveneens een post vergoeding deskundigenkosten opgenomen.

3.2.23 Eigenaar - 21 - B. van der Lely

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	I	328	01.07.10 ha	01.07.10 ha
Zevenbergen	O	123	00.05.40 ha	00.05.40 ha
Zevenbergen	O	369	00.00.15 ha	00.00.15 ha
Zevenbergen	O	1022	00.03.45 ha	00.03.45 ha
Zevenbergen	O	1472	00.37.60 ha	00.37.60 ha
Zevenbergen	O	120	00.22.30 ha	00.22.30 ha
Zevenbergen	O	1781	01.48.15 ha	01.48.15 ha
Totaal			03.24.15 ha	03.24.15 ha

Locatie

Klundert I, 328, Zevenbergen O, 120, 123, 1472 en 1781, Moerdijkseweg ong. Zevenbergschen Hoek.
Zevenbergen O, 369, 1022, Moerdijkseweg ong. Moerdijk.
Zevenbergen O, 1472, Moerdijkseweg 19, Zevenbergschen Hoek.

Foto



Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij mevrouw B. van der Lely, wonende te Klapstraat 48, 6931 CK Westervoort.

Omschrijving

Het object betreft vrijstaande woning (ca. 185 m² gbo), traditioneel gebouwd met pannen gedekt dak en aangebouwde landbouwschuur, ondergrond, erf en cultuurgrond.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Agrarische doeleinden.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en de Provincie Noord-Brabant is thans in onderhandeling met de rechthebbenden op basis van een volledige schadeloosstelling.

3.2.24 Eigenaar - 22 - C.A.J.M. Matheeuwissen

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	144	00.02.30 ha	00.02.30 ha
Zevenbergen	O	1724	00.13.37 ha	00.13.37 ha
Totaal			00.15.67 ha	00.15.67 ha

Locatie

Zevenbergen O, 144, Steenweg ong. Zevenbergschen hoek.

Zevenbergen O, 1724, Moerdijkseweg 12, Zevenbergschen Hoek

Foto



Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij de heer C.A.J.M. Matheeuwissen, wonende te Moerdijkseweg 12, 4765 PB Zevenbergschen Hoek.

Omschrijving

Het object betreft een halfvrijstaande woning (ca. 122 m² gbo), traditioneel gebouwd met pannen gedekt dak.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Woondoeleinden.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en de Provincie Noord-Brabant is thans in onderhandeling met de rechthebbenden op basis van een volledige schadeloosstelling.

3.2.25 Eigenaar - 23 - Vervallen

Kadastrale aanduiding

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
----------	--------	--------	-------------	-------------------

Locatie

Eigendom

Omschrijving

Bestemming

Toelichting waardebeoordeling

3.2.26 Eigenaar - 24 - Vervallen

Kadastrale aanduiding

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
----------	--------	--------	-------------	-------------------

Locatie

Eigendom

Omschrijving

Bestemming

Toelichting waardebeoordeling

3.2.27 Eigenaar - 25 – Vervallen

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
----------	--------	--------	-------------	-------------------

Locatie

Foto

Eigendom

Omschrijving

Bestemming

Toelichting waardebeoordeling

3.2.28 Eigenaar - 26 - R.C.M. van der Ploeg

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	1028	00.04.00 ha	00.04.00 ha

Locatie

Steenweg ong. Moerdijk.

Eigendom

Blijkens het kadastrale uittreksel (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij de heer R.C.M. van der Ploeg, wonende te Kikkertstraat 2, 1795 AD De Cocksdorp.

Omschrijving

Het object betreft een perceel cultuurgrond.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Agrarische doeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex LPM. Naast de werkelijke waarde is eveneens een post vergoeding deskundigenkosten opgenomen.

3.2.29 Eigenaar - 27 - ProDelta Distripark Moerdijk B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	I	327	13.99.80 ha	13.99.80 ha
Zevenbergen	O	1471	00.03.70 ha	00.03.70 ha
Totaal			14.03.50 ha	14.03.50 ha

Locatie

Moerdijkseweg ong. Zevenbergschen hoek.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij ProDelta Distripark Moerdijk B.V., gevestigd te Parklaan 9, 3016 BA Rotterdam.

Omschrijving

Het object betreft percelen cultuurgrond.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Agrarische doeleinden.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex LPM.

3.2.30 Eigenaar - 28 - Provincie Noord-Brabant

Eigenaar - 28,0 - Provincie Noord-Brabant

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	I	258	00.49.00 ha	00.49.00 ha
Klundert	I	260	00.03.28 ha	00.03.28 ha
Totaal			00.52.28 ha	00.52.28 ha

Locatie

Klundert I, 258, Rijksweg 1, Moerdijk
Klundert I, 260, Rijksweg ong. Moerdijk

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 14 april 2016) berust de eigendom bij Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Omschrijving

Het object betreft een voormalige boerderij (ca. 144 m² gbo) met aanbouw, garage en schuur. De boerderij is traditioneel gebouwd met pannen gedekt dak.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Agrarische doeleinden.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling.

Eigenaar - 28,1 - Provincie Noord-Brabant

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	I	362	00.55.10 ha	00.55.10 ha
Zevenbergen	O	157	00.01.45 ha	00.01.45 ha
Totaal			00.56.55 ha	00.56.55 ha

Locatie

Rijksweg ong.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Omschrijving

Het object betreft een perceel cultuurgrond.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Agrarische doeleinden.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex LPM.

Eigenaar - 28,2 - Provincie Noord-Brabant

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	1482	00.16.81 ha	00.16.81 ha

Locatie

Moerdijkseweg 10, Zevenbergschen Hoek

Foto



Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Omschrijving

De onroerende zaak betreft een halfvrijstaande woning (circa 400 m³) met garage, gelegen aan de Moerdijkseweg 10 te Zevenbergschen Hoek. De woning is voorzien van een pannen gedekt zadeldak met aan de voorzijde een dakkapel. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een aanbouw. De woning is deels voorzien van rolluiken.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, de woning is bestemd voor Woondoeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling.

Eigenaar - 28,3 - Provincie Noord-Brabant

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	141	00.01.65 ha	00.01.65 ha
Zevenbergen	O	140	00.03.10 ha	00.03.10 ha
Totaal			00.04.75 ha	00.04.75 ha

Locatie

Zevenbergen O, 141, Moerdijkseweg 14, Zevenbergschen Hoek.
Zevenbergen O, 140, Moerdijkseweg 16, Zevenbergschen Hoek.

Foto



Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Omschrijving

Het object betreft een vrijstaande woning (voorheen twee halfvrijstaande woningen nrs. 14 en 16) met schuren, tuin, erf en ondergrond. De woning is traditioneel gebouwd met pannen gedekt dak.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Agrarische doeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling.

Eigenaar - 28,4 - Provincie Noord-Brabant

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	167	00.03.25 ha	00.03.25 ha

Locatie

Moerdijkseweg 15, Zevenbergschen Hoek

Foto



Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Omschrijving

Het object betreft een vrijstaande woning met schuur, erf en ondergrond. De woning is traditioneel gebouwd met pannen gedekt dak.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Woondoeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling.

Eigendom - 28,5 - Provincie Noord-Brabant

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	I	262	00.00.30 ha	00.00.30 ha
Zevenbergen	O	165	00.04.20 ha	00.04.20 ha

Totaal 00.04.50 ha 00.04.50 ha

* volgens opgave opdrachtgever

Locatie

Zevenbergen O, 165, Moerdijkseweg 17, Zevenbergschen hoek.
Klundert I, 262, Rijksweg ong. Moerdijk.

Foto



Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Omschrijving

Het object betreft een helft van een dubbel woonhuis, traditioneel gebouwd en met pannen gedekt dak. Op het perceel is een berging/schuur aanwezig.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, de woning is bestemd voor Woondoeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling.

Eigenaar - 28,6 - Provincie Noord-Brabant

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	1837	00.09.43 ha	00.09.43 ha
Zevenbergen	O	1838	00.00.87 ha	00.00.87 ha
Totaal			00.10.30 ha	00.10.30 ha

Locatie

Zevenbergen O, 1837, Moerdijkseweg 18, Zevenbergschen Hoek.
Zevenbergen O, 1838, Moerdijkseweg ong. Zevenbergschen Hoek.

Foto



Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Omschrijving

Het object betreft een vrijstaande woning (ca. 126 m² gbo), traditioneel gebouwd met pannen gedekt dak.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Woondoeleinden.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling.

Eigenaar - 28,7 - De Provincie Noord-Brabant

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	1836	00.00.42 ha	00.00.42 ha
Zevenbergen	O	137	00.01.50 ha	00.01.50 ha
Zevenbergen	O	1839	00.49.13 ha	00.49.13 ha
Totaal			00.51.05 ha	00.51.05 ha

Locatie

Zevenbergen O, 1836 en 1839, Moerdijkseweg ong. Zevenbergschen hoek.

Zevenbergen O, 137, Moerdijkseweg 22, Zevenbergschen hoek.

Foto



Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Omschrijving

De onroerende zaak betreft een uitgebouwde twee onder een kap woning van circa 400 m³, voorzien van een pannen gedekt zadeldak met aan de voor en achterzijde een tweetal dakramen. De woning is deels voorzien van houten kozen en deels voorzien van kunststof kozijnen. De woning is aan de achterzijde aanzienlijk uitgebouwd. De woning is direct aan de Moerdijkseweg gelegen. Naast de woning ligt een voormalige schuur die is voorzien van een aanbouw.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, de woning is bestemd voor Woondoeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling.

Eigenaar - 28,8 - Provincie Noord-Brabant

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	136	00.01.35 ha	00.01.35 ha
Zevenbergen	O	840	00.03.70 ha	00.03.70 ha
Totaal			00.05.05 ha	00.05.05 ha

Locatie

Zevenbergen O, 136, Moerdijkseweg 24, Zevenbergschen Hoek.
Zevenbergen O, 840, Moerdijkseweg ong. Zevenbergschen Hoek.

Foto



Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Omschrijving

Het object betreft een halfvrijstaand woonhuis (ca. 117 m² gbo), traditioneel gebouwd en voorzien van een met shingles gedekt dak. Tegen de woning aan is een stenen garage gebouwd.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, de woning is bestemd voor Woondoeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling.

Eigenaar - 28,9 - Provincie Noord-Brabant

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	135	00.09.70 ha	00.09.70 ha
Zevenbergen	O	858	00.03.63 ha	00.03.63 ha
Totaal			00.13.33 ha	00.13.33 ha

Locatie

Zevenbergen O, 135, Moerdijkseweg 26, Zevenbergschen Hoek.
Zevenbergen O, 858, Moerdijkseweg ong. Zevenbergschen Hoek.

Foto



Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Omschrijving

Het object betreft een vrijstaande woning met inpandige garage, schuren, erf en weide. De woning is traditioneel gebouwd met pannen gedekt dak.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Woondoeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling.

Eigenaar - 28,10 - Provincie Noord-Brabant

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	133	00.04.55 ha	00.04.55 ha

Locatie

Moerdijkseweg 28, Zevenbergschen Hoek

Foto



Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Omschrijving

Het object betreft een halfvrijstaande woning (ca. 144 m² gbo), traditioneel gebouwd met pannen gedekt dak.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Woondoeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling.

Eigenaar - 28,11 - Provincie Noord-Brabant

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	128	00.06.30 ha	00.06.30 ha

Locatie

Moerdijkseweg 42, Zevenbergschen Hoek

Foto



Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Omschrijving

Het object betreft een helft van een dubbel woonhuis (ca. 106 m² gbo), traditioneel gebouwd en met pannen gedekt dak. Op het perceel is een berging garage aanwezig.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, de woning is bestemd voor Woondoeleinden.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling.

Eigenaar - 28,12 - Provincie Noord-Brabant

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	126	00.00.90 ha	00.00.90 ha
Zevenbergen	O	127	00.01.60 ha	00.01.60 ha
Totaal			00.02.50 ha	00.02.50 ha

Locatie

Zevenbergen O, 126, Moerdijkseweg ong. Zevenbergschen Hoek.
Zevenbergen O, 127, Moerdijkseweg 44, Zevenbergschen Hoek.

Foto



Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Omschrijving

Het object betreft een helft van dubbel woonhuis met, erf en ondergrond. De woning is traditioneel gebouwd met pannen gedekt dak.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Woondoeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling.

Eigenaar - 28,13 - Provincie Noord-Brabant

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	125	00.02.90 ha	00.02.90 ha

Locatie

Moerdijkseweg 46, Zevenbergschen Hoek

Foto



Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Omschrijving

Het object betreft de helft van een dubbel woonhuis met erf en ondergrond. De woning is traditioneel gebouwd met pannen gedekt dak.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Woondoeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling.

Eigenaar - 28,14 - Provincie Noord-Brabant

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	124	00.11.90 ha	00.11.90 ha
Zevenbergen	O	162	00.11.50 ha	00.11.50 ha
Totaal			00.23.40 ha	00.23.40 ha

Locatie

Zevenbergen O, 124, Moerdijkseweg 48, Zevenbergschen Hoek.
Zevenbergen O, 162, Moerdijkseweg ong. Zevenbergschen Hoek.

Foto



Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Omschrijving

Het object betreft een helft van dubbel woonhuis met aanbouw, erf, ondergrond en weide. De woning is traditioneel gebouwd met pannen gedekt dak.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Woondoeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling.

Eigenaar - 28,15 - Provincie Noord-Brabant

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	I	335	02.21.40 ha	02.21.40 ha

Locatie

Moerdijkseweg ong.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Omschrijving

Het object betreft een perceel cultuurgrond.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Agrarische doeleinden.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex LPM.

Eigenaar - 28,16 - Provincie Noord-Brabant

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	I	228	06.18.30 ha	06.18.30 ha
Klundert	I	229	17.78.50 ha	17.78.50 ha
Klundert	I	232	00.63.30 ha	00.37.87 ha*
Klundert	I	233	00.22.00 ha	00.22.00 ha
Klundert	I	234	00.24.50 ha	00.24.50 ha
Klundert	I	265	09.51.50 ha	09.51.50 ha
Klundert	I	266	07.59.80 ha	07.59.80 ha
Klundert	I	276	00.23.00 ha	00.23.00 ha
Klundert	I	308	16.37.50 ha	16.37.50 ha
Klundert	I	336	00.06.80 ha	00.06.80 ha
Klundert	I	380	00.48.60 ha	00.48.60 ha
Klundert	I	383	15.68.50 ha	15.68.50 ha
Totaal			75.02.30 ha	74.76.87 ha

* volgens opgave opdrachtgever

Locatie

Klundert I, 228, 336, Rijksweg ongenummerd, Moerdijk.

Klundert I, 229, 232, 233, 234, 308, 380 en 383, Lapdijk ongenummerd, Moerdijk.

Klundert I, 265, 266, 276, Lapdijk ongenummerd, Zevenbergschen Hoek.

Foto

PM

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Omschrijving

Het object betreft een perceel cultuurgrond.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Agrarische doeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de ten tijde van de aankoop als marktconform geachte marktwaarde voor ruwe bouwgrond met bijkomende kosten.

Eigenaar - 28,17 - Provincie Noord-Brabant

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	I	257	00.71.20 ha	00.71.20 ha
Zevenbergen	O	163	01.10.40 ha	01.10.40 ha
Totaal			01.81.60 ha	01.81.60 ha

Locatie

Rijksweg 17, Moerdijk

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij de Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Omschrijving

Het object betreft een voormalig auto en autodemontagebedrijf met loodsen, kantoorruimte, magazijn en opslag. Het terrein is grotendeels verhard en ingericht ten behoeve van de stalling van voertuigen.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Bedrijfsdoeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling.

Eigenaar - 28,18 - Provincie Noord-Brabant

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	I	261	00.00.30 ha	00.00.30 ha
Zevenbergen	O	164	00.01.10 ha	00.01.10 ha
Zevenbergen	O	166	00.02.90 ha	00.02.90 ha
Totaal			00.04.30 ha	00.04.30 ha

Locatie

Klundert I, 261, Rijksweg ong. Moerdijk.

Zevenbergen O, 164, Moerdijkseweg 17 A, Zevenbergschen hoek.

Zevenbergen O, 166, Moerdijkseweg ong., Zevenbergschen hoek.

Foto



Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij de Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Omschrijving

Het perceel met nummer 166 betreft een strook grond langs de dijk en vormt geen onderdeel van het huisperceel. De percelen met nummers 261 en 164 betreffen een huisperceel met woning.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, de woning is bestemd voor Woondoeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling.

Eigenaar - 28,19 - Provincie Noord-Brabant

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	122	01.27.70 ha	01.27.70 ha
Zevenbergen	O	131	00.02.00 ha	00.02.00 ha
Zevenbergen	O	132	00.10.30 ha	00.10.30 ha
Zevenbergen	O	161	00.16.70 ha	00.16.70 ha
Zevenbergen	O	765	00.05.25 ha	00.05.25 ha
Zevenbergen	O	1488	01.30.97 ha	01.30.97 ha
Totaal			02.92.92 ha	02.92.92 ha

Locatie

Zevenbergen O, 122, 131, 132, Steenweg ong. Zevenbergschen hoek.

Zevenbergen O, 161, 765 en 1488, Moerdijkseweg ong. Zevenbergschen hoek.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij de Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Omschrijving

Het object dient in samenhang met Eigenaar 28,20 gezien te worden en betreft een bedrijfswoning, erf, ondergrond en opstallen (voormalig loonbedrijf) plaatselijk bekend Moerdijkseweg 40.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Agrarische doeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling.

Eigenaar - 28,20 - Provincie Noord-Brabant/ Recht van opstal Enexis B.V.

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	764	00.09.35 ha	00.09.35 ha

Locatie

Moerdijkseweg 40, Zevenbergschen hoek.

Eigendom belast met opstal

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 13 april 2016) berust de eigendom bij de Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Opstalrecht

Enexis B.V.
Magistratenlaan 116
5223 MB 's-Hertogenbosch

Omschrijving

Het object dient in samenhang met eigenaar 28,19 gezien te worden en betreft een bedrijfswoning, erf, ondergrond en opstallen (voormalig loonbedrijf) plaatselijk bekend Moerdijkseweg 40.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Agrarische doeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en is verworven op basis van een volledige schadeloosstelling.

Van het gevestigde recht van opstal gaat geen waardebeperking uit met betrekking tot het eigendom. De verplaatsingskosten van nutsvoorzieningen worden zoals eerder gememoreerd hier buiten beschouwing gelaten vanwege mogelijke dubbeltellingen.

Eigenaar - 28,21 - Provincie Noord-Brabant

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	155	00.16.30 ha	00 .16.30 ha

Locatie

Steenweg ong.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij de Provincie Noord-Brabant, gevestigd te Brabantlaan 1, 5216 TV 's-Hertogenbosch.

Omschrijving

Het object betreft een perceel cultuurgrond.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Agrarische doeleinden.

Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex LPM.

3.2.31 Eigenaar 29 - Staatsbosbeheer

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	I	59	00.10.80 ha	00.00.11 ha*
Klundert	I	60	01.12.30 ha	00.07.11 ha*
Klundert	I	80	00.16.50 ha	00.09.21 ha*
Klundert	I	81	01.49.20 ha	00.29.71 ha*
Klundert	I	226	00.40.20 ha	00.00.04 ha*
Klundert	I	227	04.27.50 ha	00.97.49 ha*
Totaal			07.56.50 ha	01.43.67 ha

* volgens opgave opdrachtgever

Locatie

Klundert I, 59 en 60, Koekoekendijk ongenummerd, Moerdijk.

Klundert I, 80 en 81, Blokdijk ongenummerd, Moerdijk.

Klundert I 226 en 227, Lapdijk ongenummerd, Moerdijk

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Staatsbosbeheer, gevestigd te Hart van Brabantlaan 16, 5038 JL Tilburg.

Omschrijving

De objecten betreffen percelen bos.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, de percelen Klundert, I 226 , 227, 80 en 81 zijn bestemd als groen De overige percelen zijn gelegen in bestemmingsplan Industrierrein Moerdijk en hebben de bestemming Groene begeleidingszone 2.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex LPM. Het betreft hier een gedeelte van de groenvoorzieningen waarbij ondergetekenden er niet vanuit gaan dat de gronden wederom toebedeeld zullen worden aan Staatsbosbeheer. Naast de werkelijke waarde is eveneens een post vergoeding deskundigenkosten opgenomen.

3.2.32 Eigenaar - 30 - W.J. Trompers

Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Zevenbergen	O	1964	0.34.38 ha	0.34.38 ha
Zevenbergen	O	1966	0.02.45 ha	0.02.45 ha
Zevenbergen	O	1967	0.02.40 ha	0.02.40 ha
Totaal			0.39.23 ha	0.39.23 ha

Locatie

Moerdijkseweg 38, Zevenbergschen Hoek

Foto



Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij de heer W.J. Trompers, wonende te Moerdijkseweg 38, 4765 PB Zevenbergschen hoek.

Omschrijving

Het object betreft een vrijstaand woonhuis met landbouwschuur, erf en ondergrond. De woning is traditioneel gebouwd met pannen gedekt dak.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Agrarische doeleinden.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het feitelijke gebruik en de Provincie Noord-Brabant is thans in onderhandeling met de rechthebbenden op basis van een volledige schadeloosstelling.

3.2.33 Eigenaar - 31 - Waterschap Brabantse Delta

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Waarvan getaxeerd
Klundert	I	231	00.98.50 ha	00.98.50 ha
Klundert	I	263	00.58.90 ha	00.58.90 ha
Klundert	I	377	00.00.01 ha	00.00.01 ha
Zevenbergen	O	368	00.00.35 ha	00.00.35 ha
Zevenbergen	O	159	00.03.20 ha	00.03.20 ha
Zevenbergen	O	1021	00.01.50 ha	00.01.50 ha
Zevenbergen	O	1722	00.27.00 ha	00.27.00 ha
Zevenbergen	O	121	00.13.90 ha	00.13.90 ha
Zevenbergen	O	178	00.20.50 ha	00.20.50 ha
Zevenbergen	O	1777	00.16.20 ha	00.16.20 ha
Klundert	I	458	00.03.06 ha	00.00.06 ha*
Klundert	I	459	00.07.38 ha	00.00.02 ha
Klundert	I	460	00.03.06 ha	00.02.98 ha
Klundert	C	1906	01.10.70 ha	00.01.96 ha*
Klundert	C	2030	04.04.50 ha	00.40.99 ha*
Klundert	C	2182	05.96.47 ha	00.07.45 ha*
Totaal			13.65.23 ha	02.93.52 ha

* volgens opgave opdrachtgever

Locatie

Klundert I, 231, 263, Lapdijk ongenummerd, Zevenbergschen Hoek.

Klundert I, 377, Zevenbergen O, 368, 159, 1021 1722, 178 en 1777 Rijksweg ongenummerd, Moerdijk.

Zevenbergen O, 121, Steenweg ongenummerd, Zevenbergschen Hoek

Klundert C, 1906 en 2030, Zuidelijke Randweg ongenummerd, Moerdijk.

Klundert C, 2182, Roode Vaart ongenummerd, Moerdijk.

Eigendom

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) berust de eigendom bij Waterschap Brabantse Delta, gevestigd te Bouvingelaan 5, 4836 AA BREDA.

Omschrijving

Het object betreft percelen watergang c.a.

Bestemming

Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, het object is bestemd voor Water.

Bestemmingsplan Industrierrein Moerdijk, de objecten zijn bestemd voor Primaire waterkering.

Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent voor een oppervlakte van 21.480 m² de hoogste waarde als onderdeel van het complex LPM, de overige percelen ter grootte van 7.872 m² ontleen de hoogste waarde aan het feitelijk gebruik, zijnde € 1,--/m².

Volgens opgave van de Provincie is er een koopovereenkomst gesloten Met Brabantse Delta voor een gedeelte van de benodigde percelen.

3.3 Zakelijke rechten

Voor alle percelen geldt een toestanddatum van 12 april 2016, behoudens perceel kadastraal bekend als gemeente Zevenbergen, sectie O, nummer 764, deze heeft als toestanddatum 13 april 2016.

Blijkens de kadastrale uittreksels zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Klundert, sectie I, nummers 325, 360, 457, 421, 422, 427, 428, 431, 255, 346, 358, 362 en Zevenbergen, sectie O, nummers 2252,(2 stuks)2139,2114,2124(3 stuks), belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten gunste van **Brabant Water N.V.**, zetelend te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudend aldaar aan de Magistratenlaan 200.

Blijkens de kadastrale uittreksels zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Klundert, sectie I, nummers 426,457, 430, 431, 432, 462, Zevenbergen, sectie O, nummer 2440,2252(2stuks)2150,2124, 2114,2117,2139, 2144, 2145, 2148, 2230, 1726, 1731 en 1813 belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten gunste van **Brabant Water N.V.**, zetelend te 's-Hertogenbosch , kantoorhoudend aldaar aan de Magistratenlaan 200 .

Blijkens de kadastrale uittreksels zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Klundert, sectie I, nummers 325, 457, 431 en Zevenbergen, sectie O, nummers 2139,2150 , 2114(2 stuks)belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten gunste van **Enexis B.V.** Magistratenlaan 116, 5223 MB 's-Hertogenbosch.

Blijkens de kadastrale uittreksels zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Klundert, sectie I, nummer 1959(3 stuks) en Zevenbergen, sectie O, nummer 2252(2 stuks)2124,2114,2117, 2139, 2144, 2145, 2148, 1726, 1731 en 764 belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten gunste van **Enexis B.V.** Magistratenlaan 116, 5223 MB 's-Hertogenbosch.

Blijkens de kadastrale uittreksels zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Klundert, sectie I, nummers 325 en 457 en Zevenbergen, sectie O, nummers 2124(2 stuks) belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten gunste van **Evides N.V.** zetelend te Rotterdam, kantoorhoudend aldaar aan de Schaardijk 150.

Blijkens de kadastrale uittreksels zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Klundert, sectie I, nummers 325 en 457 en Zevenbergen, sectie O, nummer, 2124 belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten gunste van **Tennet TSO E B.V.**, zetelend te Arnhem, kantoorhoudend aldaar aan de Utrechtseweg 310.

Blijkens de kadastrale uittreksels zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Klundert, sectie I, nummers 325 en 457 en Zevenbergen, sectie O, nummer, 2124 belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten gunste van **Tennet TSO E B.V.**, zetelend te Arnhem, kantoorhoudend aldaar aan de Utrechtseweg 310.

Blijkens de kadastrale uittreksels zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Klundert, sectie I, nummer 325 en 457 belast met opstalrecht nutsvoorzieningen ten gunste van **Essent Power B.V.** zetelend te Geertruidenberg , kantoorhoudend aldaar aan de Amerweg 1.

Blijkens de kadastrale uittreksels zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Zevenbergen, sectie O, nummer 2114,(2 stuks) belast met opstalrecht nutsvoorzieningen ten gunste van **Essent Zuid B.V.** kantoor houdend, Amerweg 1, 4931 NC 's-Geertruidenberg.

Blijkens de kadastrale uittreksels zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Zevenbergen, sectie O, nummer 2124(2 stuks), 2252 belast met zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten gunste van Essent Zuid B.V., kantoor houdend, Amerweg 1, 4931 NC 's-Geertruidenberg.

Blijkens de kadastrale uittreksels zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Zevenbergen, sectie O, nummer 2117 belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten gunste van Essent Zuid B.V., kantoor houdend, Amerweg 1, 4931 NC 's-Geertruidenberg.

Blijkens de kadastrale uittreksels zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Klundert, sectie I, nummer 325, Zevenbergen, sectie O, nummer 106, 2158, 2252, 2150(2 stuks) 2124, 155, 2139, 2145, 2148, 2158, 2159, 1965, 1724, 122, 131, 132, 765, 1488, 764, 1482, 1838, 1839, 840, 858 en 1964 belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten gunste van Gemeente Moerdijk, zetelend te Zevenbergen, kantoorhoudend aldaar aan de Pastoor van Kessellaan 15.

3.4 Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) is er sprake van een publiekrechtelijke beperkingen, op de percelen Klundert, sectie I, nummers 325 en 457:

Besluit op basis van Belemmeringenwet privaatrecht. Ontleend aan HYP4 53080/99 , datum in werking 25-9-2007. Betrokken bestuursorgaan, de gemeente Moerdijk.

Blijkens de kadastrale uittreksels (toestandsdatum 12 april 2016) is er sprake van een publiekrechtelijke beperkingen op het perceel Klundert, sectie I, nummer 258:

Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet bodembescherming. Ontleend aan HYP4 62255/149 datum in werking 6-12-2012. Betrokken bestuursorgaan, de gemeente Moerdijk.

4. Overwegingen

4.1 Inleiding

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) tegen een nader te bepalen peildatum ten behoeve van het exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk te Moerdijk. Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- a) de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b) de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- c) de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d) de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

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

Voor wat betreft de waarde van de opstallen is geconstateerd dat de hoogste waarde zich (momenteel nog) ontleent aan het thans bestaande gebruik. Geconstateerd wordt dat geen van de bestaande opstallen voor de nieuwe bestemming gehandhaafd blijven. Vanwege het feit dat geen van de in het exploitatiegebied aanwezige opstallen zijn gesloopt hebben taxateurs er voor gekozen om geen (denkbeeldige) splitsing aan te moeten brengen in grondwaarde en opstalwaarde maar deze voor de waardering als één geheel te beschouwen.

4.2 Toelichting op artikel 6.2.3 c en d Bro

Als onderdeel van het bepalen van de inbrengwaarde dienen ook de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten (6.2.3.c Bro), en de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (6.2.3.d Bro) in beschouwing worden genomen. Ondergetekenden hebben geconstateerd dat geen van de door de Provincie verworven objecten is gesloopt.

Bij de waardering van deze objecten hebben ondergetekenden derhalve dan ook geen correctie van sloopkosten op die inbrengwaarde toegepast. Wel hebben ondergetekenden kennis genomen van het rapport van Grontmij "Logistiek Park Moerdijk" met als nadere aanduiding "Opname betreft raming sloopkosten woningen en bedrijven".d.d. 27 april 2010, nummer 280350.mbg.350.R001, revisie 0.

Een aantal van de in dat rapport benoemde objecten behoort niet tot het exploitatiegebied en dienen derhalve dan ook niet in de exploitatie opgenomen te worden, deze informatie is overigens bekend bij de Provincie. Ondergetekenden hebben kennis genomen van het rapport en de recente actualisatie daarop met als peildatum 1 januari 2016. De in het rapport van Grontmij gekozen uitgangspunten komen ondergetekenden als reëel voor. Vanwege mogelijke dubbeltellingen is vermelding van de sloopkosten hier achterwege gebleven. Voor zover er kosten gemaakt dienen te worden voor verplaatsing en of verlegging van in het exploitatiegebied aanwezige kabels en leidingen van nutsbedrijven en gasbedrijven zijn deze niet in dit rapport meegenomen.

Voor de kosten van het vrijmaken van rechten en lasten als bedoeld onder 6.2.3. c van de nog te verwerven objecten heeft ondergetekenden geen nadere specificaties en/of kennisgeving van eigenaren ontvangen. Uitgangspunt is bij de taxatie dan ook geweest dat in geval van pachters/ huurders deze door de eigenaren schadeloos zijn /worden gesteld en er derhalve geen specifieke vergoedingen behoeven te worden betaald aan pachters/huurders.

4.3 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

In artikel 6.13, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

Alle gebouwde objecten, behoudens de in een vroeg stadium (2009) aangeboden aangekochte woningen Moerdijkseweg 15 en 44 te Zevenbergschen Hoek , in het exploitatiegebied zijn en worden door de provincie Noord-Brabant verworven tegen betaling van een volledige schadeloosstelling. De keuze voor deze methode is gemaakt vanwege het nut en de noodzaak om te komen tot realisatie van het Logistiek Park Moerdijk. Ondergetekenden zullen de inbrengwaarde van de inmiddels verworven onroerende zaken vaststellen, waarbij wordt uitgegaan van de fictie dat de fysieke toestand alsook de persoonlijke omstandigheden van de ondernemer op de peildatum van de inbrengwaarde identiek zijn aan die ten tijde van de verwerving. Van die omstandigheden heeft ondergetekende zich een beeld gevormd aan de hand van door opdrachtgever ter beschikking gestelde verwervingsdossiers en taxatierapporten.

Ondergetekende wijst erop dat deze werkwijze, vanwege een groot aantal ficties en aannamen, afbreuk doet aan de nauwkeurigheid van de taxatie. Bovendien kan deze werkwijze ertoe leiden dat de naar peildatum getaxeerde inbrengwaarde afwijkt van daadwerkelijke betaalde schadeloosstelling. Ingeval de inbrengwaarde op de peildatum lager is dan de feitelijk betaalde schadeloosstelling blijft de gemeente met niet verhaalbare kosten zitten. Ingeval de inbrengwaarde op de peildatum hoger is dan de feitelijk betaalde schadeloosstelling worden hogere dan de werkelijk betaalde kosten ten laste van de grondexploitatie gebracht.

Voor wat betreft de geactualiseerde werkelijke waarde van de woningen naar prijspeil 1 januari 2016 is gebruik gemaakt van de index van NVM wonen regio West-Brabant. Voor wat betreft het in november 2013 aangekochte bedrijf aan de Rijksweg 17 te Moerdijk is de betaalde schadeloosstelling gelijk gesteld aan de inbrengwaarde.

Voor de nog te verwerven bebouwde percelen gaan ondergetekenden eveneens uit van een volledige schadeloosstelling en is de situatie zodanig dat onderhandelingen in een vergevorderd stadium zijn waarbij biedingen op basis van volledige schadeloosstelling hebben plaats gevonden.

Dit uitgangspunt is mede gebaseerd op basis van informatie van de aankoper van de Provincie Noord-Brabant en heeft ertoe geleid dat taxateurs voor bebouwde percelen op basis van volledige schadeloosstelling hebben gewaardeerd.

Voor de nog te verwerven onbebouwde percelen van de eigenaren met de nummers 4, 5, 6, 8, 9, 20, 26 en 29 gaan ondergetekenden eveneens uit van een volledige schadeloosstelling en is de situatie zodanig dat onderhandelingen in een vergevorderd stadium zijn waarbij biedingen op basis van volledige schadeloosstelling hebben plaats gevonden. Naast de werkelijke waarde hebben taxateurs bij de Bijkomende schade eveneens een bedrag opgenomen voor de te vergoeden deskundigen kosten, inclusief BTW. Dit uitgangspunt is mede gebaseerd op basis van informatie van de aankoper van de Provincie Noord-Brabant en heeft ertoe geleid dat taxateurs voor deze onbebouwde percelen op basis van volledige schadeloosstelling hebben gewaardeerd.

4.4 Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

4.5 Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

4.6 Bijzondere (on-) geschiktheid

Beoordeeld dient te worden of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging. Hierbij kan worden gedacht aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen waarin nutsvoorzieningen reeds aanwezig zijn. Vanwege een hoge mate van technische en juridische bouwrijpheid kunnen deze gronden in beginsel onttrokken worden aan het vereveningsstelsel van artikel 40d van de Onteigeningswet, hetgeen kan leiden tot een hogere werkelijke waarde.

4.6.1 Voorstroken

Hoewel een gedeelte van de getaxeerde gronden ligt aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen, geldt dat de ontsluiting van de bedrijfskavels geschiedt via interne en in het kader van het inpassingsplan te realiseren ontsluitingswegen. Deze ligging brengt derhalve niet met zich dat voor deze gronden sprake is van een hogere mate van bouwrijpheid dan de overige gronden in plangebied. Van een voorstrook in onteigeningsrechtelijke zin is derhalve geen sprake.

4.6.2 Zichtlocaties

Hoewel de ligging van gedeelten van het plangebied langs de Rijkswegen A 16 en A17 tot hogere uitgifteprijzen kunnen leiden is naar oordeel van ondergetekenden geen sprake van een bijzondere geschiktheid in onteigeningsrechtelijke zin die moet leiden tot een hogere inbrengwaarde. Ondergetekenden verwijzen in dit verband naar de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 juni 2011 in zaak nrs. 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1.

Op basis van voorstaande bevindingen zijn ondergetekenden van oordeel dat een redelijk handelend en denkend koper niet bereid is om voor de gronden gelegen in onderhavig exploitatiegebied, inclusief de gronden gelegen aan de Lapdijk, een toeslag te betalen voor de ligging ten opzichte van de bestaande wegen.

4.6.3 Bodemverontreiniging

Volgens informatie van de Provincie is ter zake van de in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken geen sprake van verontreiniging van bodem en/of grondwater die moet leiden tot een lagere waarde. Wel is bij het object Rijksweg nummer 1, kadastraal bekend gemeente Klundert, sectie I, nummer 258 een Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet bodembescherming aanwezig. Dit object is door de Provincie al aangekocht en ondergetekenden gaan er van uit dat bij de aankoop eventuele aspecten van saneringskosten in de aankoopsom verdisconteerd zijn.

4.7 Waarderingsmethode

De gebruikelijke en meest geëigende waarderingsmethoden voor waardering van ruwe bouwgrond zijn de vergelijkende methode en de residuele waardemethode. Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts. De residuele waardemethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

4.7.1 Vergelijkende methode

4.7.1.1 Referentietransacties uit het plangebied

Transactie datum	Akte van Levering	Kadastrale aanduiding percelen	Koper/ eigenaar	Oppervlakte (ha)	Gemiddelde koopsom per m ²	Opmerking
-	16-1-2002	Klundert, sectie I nummer 355	Trustor Components Holding B.V. en Deltano Trust International B.V.	2.21.40	€ 20,42	Verkocht aan provincie
-	21-8-2009	Klundert, sectie I nummer 355	Provincie Noord-Brabant	2.21.40	€ 29,75	.
-	23-4-2008	Klundert, sectie I nummers 356, 375, 237, 238 en 239	Kadeego Beheer B.V.	28.20.75	€ 36,55	Verkocht aan Hebema II
4-2008	15-9-2008	Klundert, sectie I nummers 356, 375, 237, 238 en 239	Hebema II B.V.	28.20.75	€ 36,55	€ 22,50 + 14,05 (15 sept 2009)
-	20-8-2007	Klundert, sectie I nummers 254, 253, 346, 348, 358, 255 en 251	Hebema II B.V.	11.72.45	€ 52,50	-
5-11-2007	15-1-2008	Zevenberge n, sectie O nummers 115, 1720 en 1779	Hebema IV B.V.	6.70.00	€ 45,00	€ 20,00 + € 12,50 na wijziging bestemmings-plan + € 12,50 na onherroep

						lijk worden bestemmings plan. + € 5,00 per m² voor solidaire bestemming kantoor ruimte. De nabetalings zijn geïndexeerd.
-	28-2-2008	Klundert, sectie I nummer 327 en Zevenbergen, sectie O nummer 1471	ProDelta Distripark Moerdijk B.V.	14.03.50	€ 26,73	Gekocht als beleggings-object.
29-9-2010	31-3-2011	Klundert, sectie I nummer 362 en Zevenbergen, sectie O nummer 157	Provincie Noord-Brabant	0.56.55	€ 30,00	-
-	13-2-2012	Klundert, sectie I nummer 228, 229, 232, 233, 234, 265, 266, 276, 308, 336, 380 en 383	Provincie Noord-Brabant	75.02.30	€ 8,84	Aangekocht van de Staat.

4.7.1.2 Referentietransacties in directe omgeving van het plangebied

Transactie-datum	Akte van Levering	Plaats	Koper/eigenaar	Oppervlakte (ha)	Gemiddelde koopsom per m ²	Opmerking
30-12-2008	27-1- 2009	Moerdijk (SHELL)	Havenschap Moerdijk	132.00.16	€ 45,83	Natte grond, reeds positief bestemd als bedrijventerrein, dient echter wel te worden verkaveld.

4.7.1.3 Referentietransacties grootschalige bedrijventerreinen

Plaats	Prijsrange (2010-2012)
Trade Port Noord Venlo, 230 ha logistiek	€ 17,50 - € 27,58 ¹
Heesch-West (125 ha)	€ 20,00 - € 25,00
KBP Bladel	€ 17,50 - € 35,00
Oosterhout-Oost	€ 25,00 - € 30,00

4.7.1.4 Beoordeling referentietransacties

Bij het beoordelen van de referentietransacties dient ermee rekening gehouden te worden dat een aantal transacties hebben plaatsgevonden vóór de economische crisis en voordat de Wro in werking trad. De transacties uit 2007 en begin 2008 worden minder bruikbaar geacht omdat deze naar oordeel van ondergetekenden een hoog speculatief karakter hebben en tot stand gekomen zijn voordat de gevolgen, duur en diepte van de opvolgende economische crises voor de vastgoedmarkt in het algemeen, en de markt voor ruwe bouwgrond in het bijzonder, voldoende kenbaar waren. Tevens beschikten de meeste vastgoedbedrijven / investeerders op dat moment nog over de financiële middelen om risicodragend te investeren. Als gevolg van de crisis is het aantal investeerders afgenomen en zijn de nog actieve investeerders terughoudender geworden met de investeringen en worden de risico's veel zwaarder in de beoordeling meegewogen. Dit heeft geresulteerd in een daling van de grondprijzen van ruwe bouwgrond.

Sinds de economische crisis en het in werking treden van de Wro hebben in het plangebied nog een tweetal transacties van alleen ruwe bouwgrond plaatsgevonden. In beide gevallen was de provincie de koper (2009 en 2010). Bij deze transacties is € 29,75, respectievelijk € 30,00 per m² betaald. Naast de voornoemde transacties in het plangebied heeft er, voor zover wij kunnen nagaan, tevens één grote transactie buiten het plangebied plaatsgevonden. Daarbij is € 45,83 per m² betaald. Opgemerkt dient te worden dat deze transactie deels haven gerelateerde gronden betreft, die reeds positief bestemd waren als bedrijventerrein. Tevens dient opgemerkt te worden dat de hoofdontsluiting (Westelijke Randweg en Chemieweg) reeds aanwezig waren en dat er geen opstallen meer aangekocht dienden te worden. Verder was er vanwege de positieve bestemming op deze gronden geen exploitatiebijdrage meer verschuldigd. De transactie moet als referentie dus in dat licht worden gezien.

Gelet op de gevolgen van de economische crisis op de grondprijzen, zijn de deskundigen van oordeel dat in dit geval primair gekeken dient te worden naar de overeenkomsten die zijn afgesloten na de economische crisis. Secundair is gekeken naar de transacties van vlak voor de crisis, welke dienen te worden gecorrigeerd voor de effecten van de crisis, alsmede de mogelijkheid dat voor bouwvolume is betaald. Tertiair is gekeken naar de overige referenties van grootschalige complexen in de directe omgeving, alsmede op grotere afstand. Op basis van voornoemde referenties, wordt de waarde van de ruwe bouwgrond per heden op € 28,00 per m² bepaald².

4.7.2 Residuele grondwaardemethode

De residuele waardemethode is een zogenaamde top down benadering, waarbij de prijs van de ruwe bouwgrond het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de uitgeefbare gronden de totale productiekosten zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van gelijkwaardige onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten. Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.

Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Met inachtneming van het vorenstaande en rekening houdend met de omstandigheid dat voldoende regionale referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein beschikbaar zijn en volgens vaste jurisprudentie (vgl. o.a. HR 6 juni 2003, NJ 2003/550 en HR 13 augustus 2004, NJ 2005/151) deze niet buiten beschouwing mogen blijven hebben ondergetekenden derhalve geen gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode. Dat toepassing van de residuele grondwaardemethode bovendien geen vereiste is voor vaststelling van inbrengwaarden volgt uit de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummers 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"2.28.7. Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele of de top-downmethode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog."

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2008, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"2.12.2. (...) Ten aanzien van het betoog van Barenza dat ten onrechte de comparatieve methode in plaats van de 'top-down' methode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de comparatieve methode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de Onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog."

In de uitspraak van de Afdeling van 16 oktober 2013, zaaknummers 201301423/1/R4 en 201301424/1/R4, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport van Oranjewoud, dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt."

4.7.3 Waardering bestaande openbare ruimte

Een bijzonder aandachtspunt vormt de vaststelling van de inbrengwaarde van de bestaande openbare ruimte. Aan bestaande, groenvoorzieningen, waterlopen, enzovoorts, die in het nieuwe plan worden gehandhaafd wordt doorgaans een symbolische inbrengwaarde toegedacht. De inbrengwaarde van openbare ruimte die in het nieuwe plan niet wordt gehandhaafd en een lucratieve bestemming krijgt wordt gelijk gesteld met ruwe bouwgrond en overeenkomstig gewaardeerd. De inbrengwaarde van openbare ruimte die in het nieuwe plan wel wordt gehandhaafd dan wel wordt gewijzigd in een andere vorm van openbare ruimte wordt gelijk gesteld aan de waarde aan het feitelijke gebruik, zijnde € 1,--/m².

4.7.4 Waardering van gebouwde onroerende zaken

Voor de gebouwde onroerende zaken welke tegen volledige schadeloosstelling zijn verworven wordt aangesloten bij de onteigeningswaarde. Uit de memorie van toelichting bij de grondexploitatiewet volgt dat de overweging van de wetgever is geweest dat aansluiting bij de (lagere) verkeerswaarde problemen oplevert omdat een gemeente ingeval van onteigening kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten, terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. Ondergetekenden maken uit deze toelichting op dat de wetgever heeft beoogd om noodzakelijke verwervingskosten, die de actuele verkeerswaarde overtreffen, te kunnen verhalen.

Bij het bepalen van de inbrengwaarde gaat het echter om de waarde van alle onroerende zaken per peildatum van de taxatie. Met andere woorden, als een object bijvoorbeeld in 2009 op onteigeningsbasis is aangekocht, wordt het object beoordeeld in de staat waarin het zich in 2009 bevond, maar wordt voor het niveau van de waarden en de inkomensschade en bijkomende schaden het prijsniveau per peildatum (nu 2016) aangehouden.

De beschikbaar gestelde taxaties zijn vervolgens door ondergetekenden beoordeeld. Nu een taxatie een schatting van een waarde (of schadeloosstelling) van een object door een taxateur betreft, waarbij geldt dat een schatting een kwantificering onder onzekerheid betreft, valt enig verschil van inzicht niet uit te sluiten. Taxateurs hebben op basis van de destijds getaxeerde waarden zich een beeld gevormd en geen aanleiding gezien om van die waarden af te wijken. Ondergetekenden hebben de verworven woningen voor wat betreft de werkelijke waarde gecorrigeerd met de index van NVM wonen regio West-Brabant. Op basis van die werkelijke waarde is de voornoemde index toegepast naar prijspeil 1 januari 2016. Vervolgens is op basis van die gecorrigeerde waarde de inkomensschade en bijkomende schade bepaald. De som van de drie onderdelen tezamen vormt de gecorrigeerde schadeloosstelling.

Waarderingsoverzicht per eigenaar

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt bepaald:

Eigenaar nummer	Eigenaar naam	Bebouwd/ Onbebouwd	Opp in m²	Vermogens- schade grond en opstal	Financierings schade	Bijkomende schade	Inbreng- waarde
1	Enexis B.V.	Bebouwd	33	€ 15.000,00			€ 15.000,00
2	VERVALLEN						
3	VERVALLEN						
4	G.J.M. van Beek	Onbebouwd	55.640	€ 1.557.920,00		€ 16.637,50	€ 1.574.557,50
5	G.W.C.H. van Beek	Onbebouwd	167.081	€ 4.678.268,00		€ 16.637,50	€ 4.694.905,50
6	Beheermaatschappij Kanters BV	Onbebouwd	760	€ 21.280,00		€ 1.210,00	€ 22.490,00
7	VERVALLEN						
8	J.A.M. Claassen en P.C.M. Claassen	Onbebouwd	10.235	€ 286.580,00		€ 6.024,67	€ 292.604,67
9	C.G.C. van der Made	Onbebouwd	4.354	€ 217.700,00		€ 4.649,49	€ 222.349,49
9	C.G.C. van der Made	Onbebouwd	250	€ 105.000,00		€ 2.350,43	€107.350,43
9	C.G.C. van der Made	Bebouwd	2.101	€ 400.000,00	€ 35.000,00	€ 32.000,00	€ 467.000,00 +P.M.
10	De Staat Rijksvastgoedbedrijf	Onbebouwd	12.547	€ 351.316,00			€ 351.316,00
11	De Staat (infrastructuur en milieu)	Onbebouwd	37.482	€ 1.049.496,00			€ 1.049.496,00
11	De Staat (infrastructuur en milieu)	Onbebouwd	165.549	€ 165.549,00			€ 165.549,00
12	De Staat (infrastructuur en milieu)	Bebouwd (recht van opstal Enexis B.V.)	4	€ 600,00			€ 600,00
13	Gemeente Moerdijk	Onbebouwd	58.839	€ 1.647.492,00			€ 1.647.492,00
13	Gemeente Moerdijk	Onbebouwd	12.909	€ 12.909,00			€ 12.909,00

14	De Staat (infrastructuur en milieu)	Bebouwd (recht van opstal gem. Roosendaal)	501	€ 501,00			€ 501,00
15	Havenschap Moerdijk	Onbebouwd	10.109	€ 10.109,00			€ 10.109,00
15	Havenschap Moerdijk	Onbebouwd	6.238	€ 174.664,00			€ 174.664,00
16	Waterschap Brabantse Delta	Onbebouwd (recht van opstal Havenschap Moerdijk)	240	€ 240,00			€ 240,00
17	Hebema II B.V.	Onbebouwd	449.280	€ 12.579.840,00			€ 12.579.840,00
18	Hebema IV B.V.	Onbebouwd	66.817	€ 1.870.876,00			€ 1.870.876,00
19	C.M. Koevoet en E.M.C. Tolenaars	Bebouwd	715	€ 345.000,00	€ 20.000,00	€ 45.000,00	€ 410.000,00
20	L.J.G. Lansen	Onbebouwd	969	€ 27.132,00		€ 1.210,00	€ 28.342,00
21	B. van der Lely	Bebouwd	32.415	€ 1.196.000,00		€ 54.000,00	€ 1.250.000,00
22	C.A.J.M Matheeuwisen	Bebouwd	1.567	€ 296.000,00	€ 12.000,00	€ 42.000,00	€ 350.000,00
23 en 24	VERVALLEN						
25	VERVALLEN						
26	R.C.M. van der Ploeg	Onbebouwd	400	€ 11.200,00		€ 1.210,00	€ 12.410,00
27	Prodelta Distripark Moerdijk B.V.	Onbebouwd	140.350	€ 3.929.800,00			€ 3.929.800,00
28	Provincie Noord- Brabant	Bebouwd	68.914	€ 5.961.445,00	€ 801.491,00	€ 787.076,00	€ 7.550.012,00
28	Provincie Noord- Brabant	Onbebouwd	777.112	€ 21.759.136,00			€ 21.759.136,00
29	Staatsbosbeheer	Onbebouwd	14.367	€ 402.276,00		€ 8.334,55	€ 410.610,55
30	W.J. Trompers	Bebouwd	3.923	€ 350.000,00	€ 10.000,00	€ 40.000,00	€ 400.000,00
31	Waterschap Brabantse Delta	Onbebouwd	7.872	€ 7.872,00			€ 7.872,00
31	Waterschap Brabantse Delta	Onbebouwd	21.480	€ 601.440,00			€ 601.440,00
Totaal			2.131.053				€ 61.969.472,14 +1x P.M.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, 20 mei 2016.

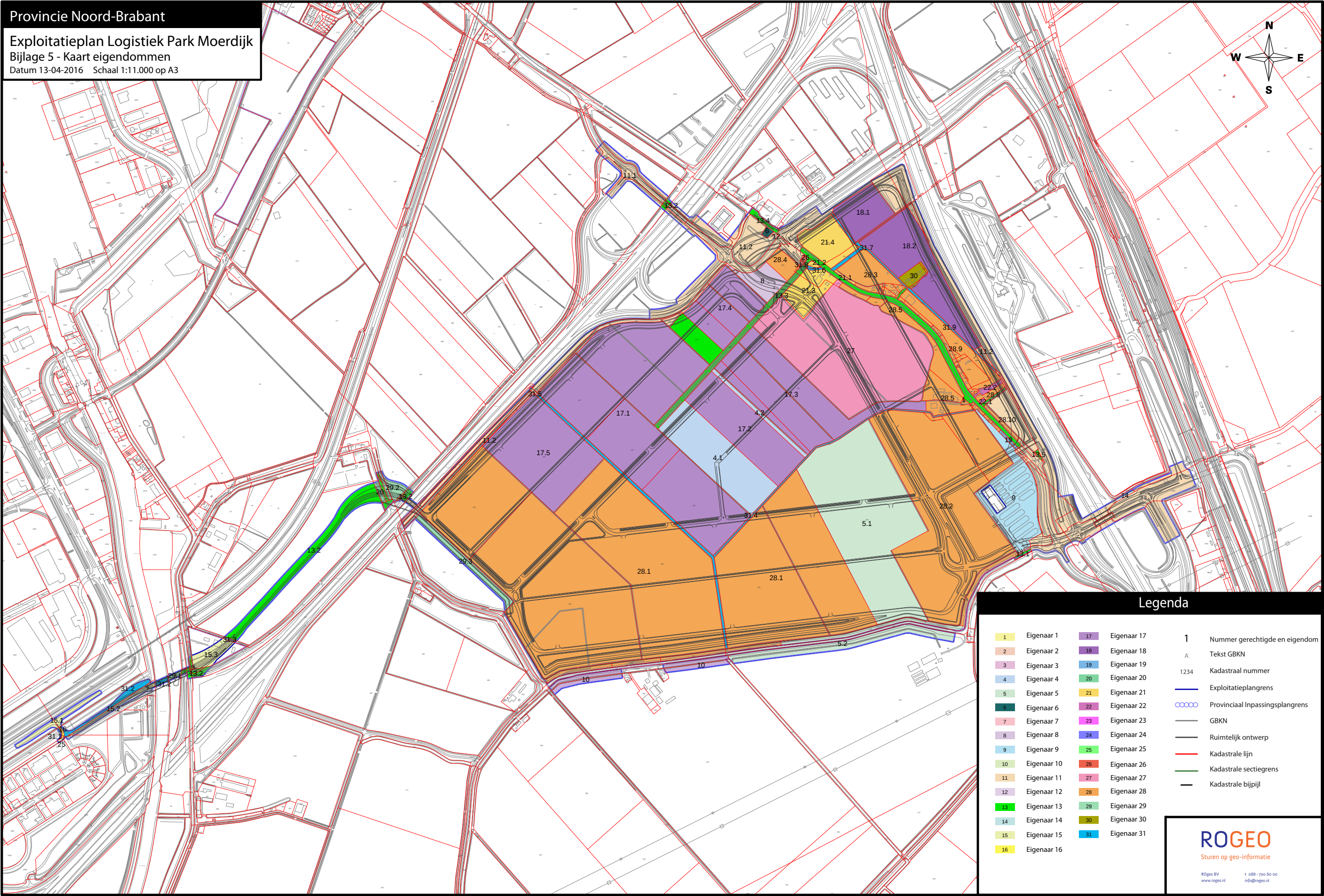
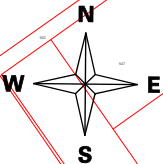
Kendes Rentmeesters & Adviseurs BV



J.C. Eertink



A. van Gellicum



Legenda

1	Eigenaar 1	17	Eigenaar 17	1	Nummer gerechtigde en eigendom
2	Eigenaar 2	18	Eigenaar 18	A	Tekst GBKN
3	Eigenaar 3	19	Eigenaar 19	1234	Kadastraal nummer
4	Eigenaar 4	20	Eigenaar 20	—	Exploitatieplangrens
5	Eigenaar 5	21	Eigenaar 21	○○○○	Provinciaal Inpassingsplangrens
6	Eigenaar 6	22	Eigenaar 22	—	GBKN
7	Eigenaar 7	23	Eigenaar 23	—	Ruimtelijk ontwerp
8	Eigenaar 8	24	Eigenaar 24	—	Kadastrale lijn
9	Eigenaar 9	25	Eigenaar 25	—	Kadastrale sectiegrens
10	Eigenaar 10	26	Eigenaar 26	—	Kadastrale bijpijl
11	Eigenaar 11	27	Eigenaar 27		
12	Eigenaar 12	28	Eigenaar 28		
13	Eigenaar 13	29	Eigenaar 29		
14	Eigenaar 14	30	Eigenaar 30		
15	Eigenaar 15	31	Eigenaar 31		
16	Eigenaar 16				

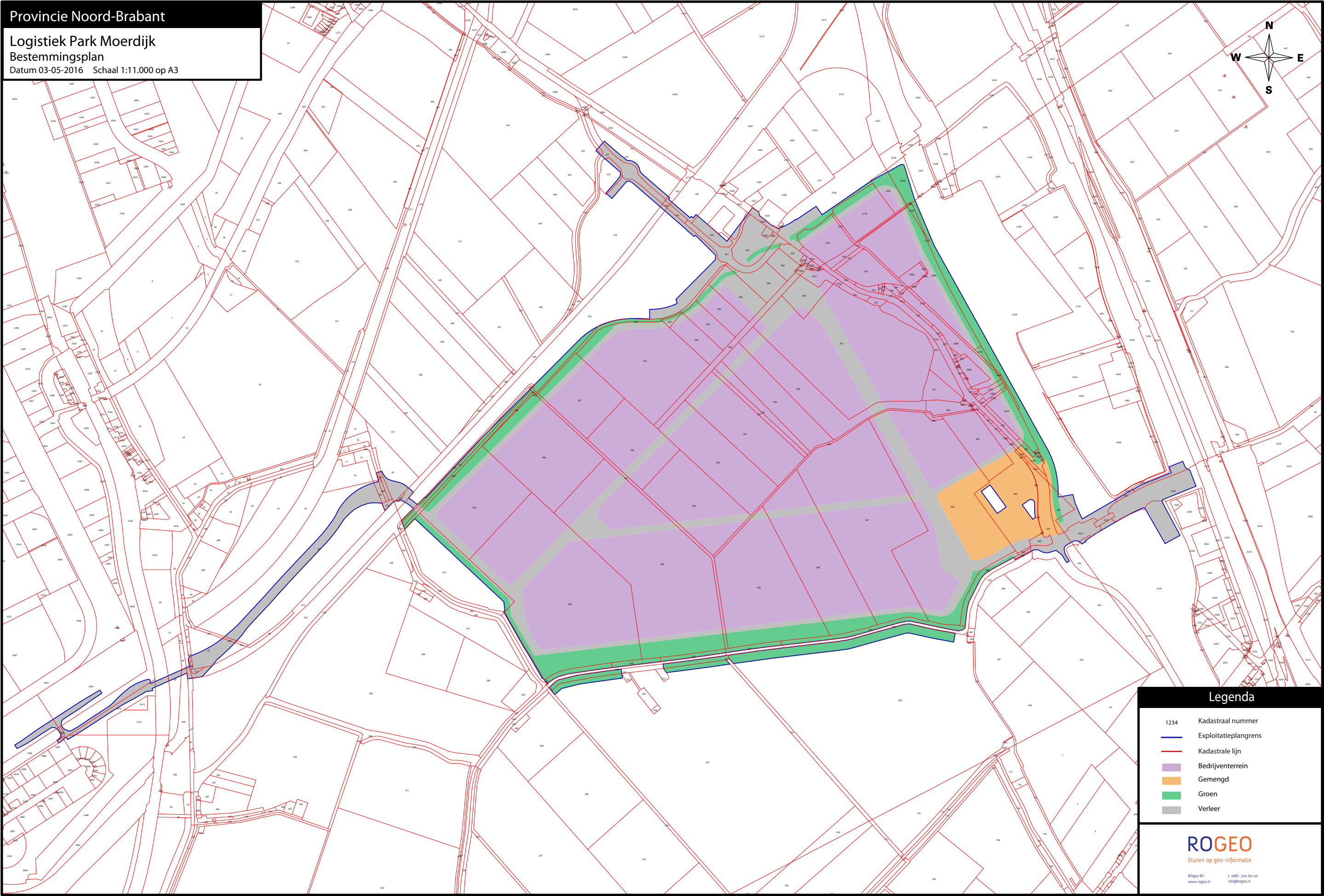
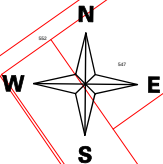
ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROGeo BV
www.roggeo.nl

t 088 - 700 60 00
info@roggeo.nl

Logistiek Park Moerdijk
Bestemmingsplan

Datum 03-05-2016 Schaal 1:11.000 op A3



Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Kadastrale lijn
- Bedrijventerrein
- Gemengd
- Groen
- Verleer

ROGEO

Sturen op geo-informatie

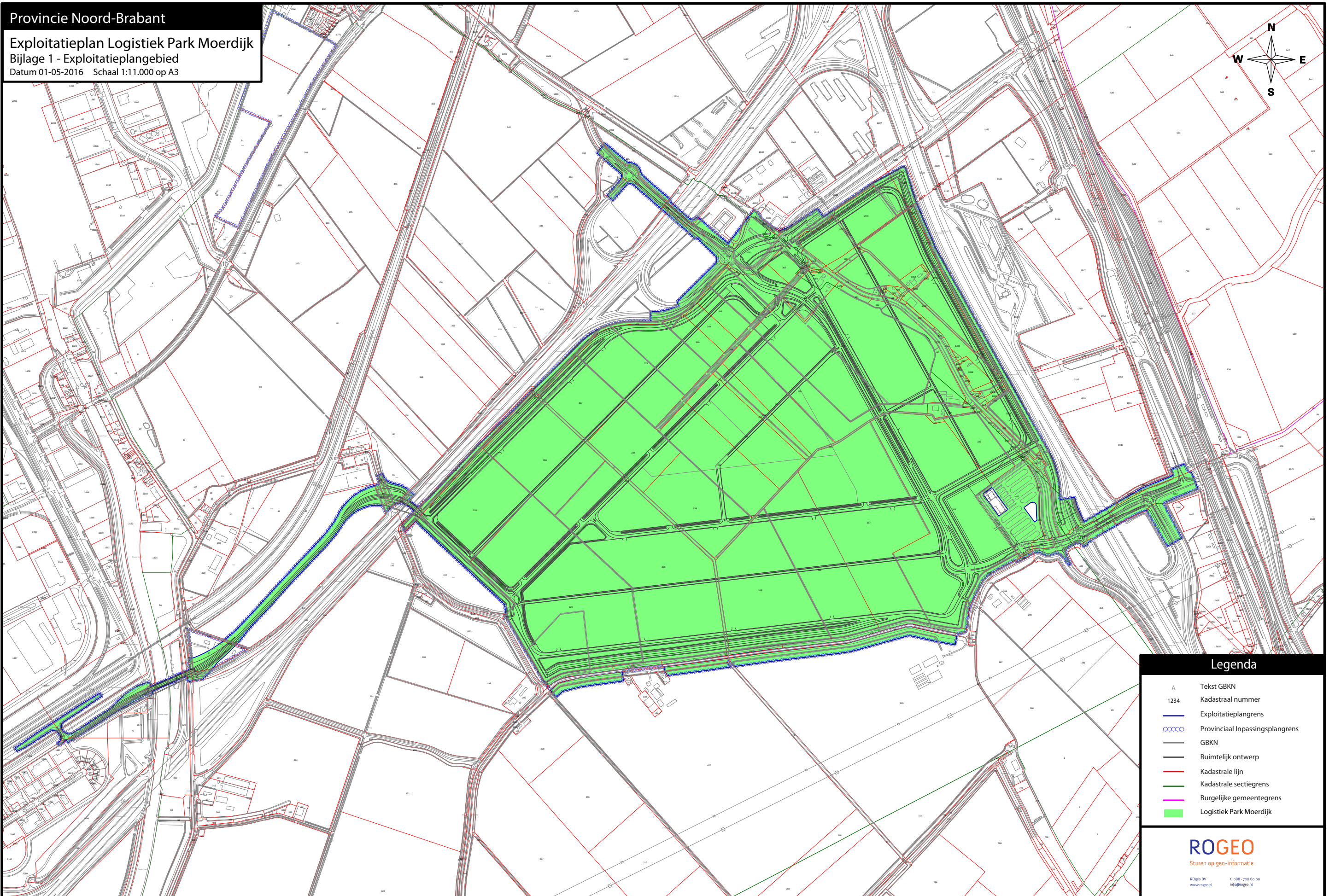
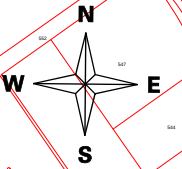
ROGeo BV t. 088 - 700 60 00
www.rogeo.nl info@rogeo.nl

Provincie Noord-Brabant

Exploitatieplan Logistiek Park Moerdijk

Bijlage 1 - Exploitatieplangebied

Datum 01-05-2016 Schaal 1:11.000 op A3



Legenda

- A Tekst GBKN
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Provinciaal Inpassingsplangrens
- GBKN
- Ruimtelijk ontwerp
- Kadastrale lijn
- Kadastrale sectiegrens
- Burgelijke gemeentegrens
- Logistiek Park Moerdijk

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROGeo BV
www.roggeo.nl

t. 088 - 700 60 00
info@roggeo.nl