

Taxatierapport Zuiderloo
Raming inbrengwaarde

Opdrachtgever
Gemeente Heiloo
Contactpersoon
De heer D. Witvoet
Kenmerk
R085853ad.00001.mva
Versie
01_002 definitief
Datum
16 augustus 2017
Auteur
ing. A.S. (Arend) Dijkstra
Controleur
ing. W. (Wesley) Smeier

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Achtergrond bij de taxatie	4
1.2	Waardering.....	5
1.3	Deskundige	7
1.4	Controleur	7
2	Opname en informatie	8
2.1	Opnamedetails	8
2.2	Rechthebbende.....	8
2.3	Kadastrale omschrijving object	8
2.4	Omschrijving onroerende zaak	13
2.5	Planologie	19
2.5.1	Vigerende planologie plangebied	19
2.5.2	Voorgaande planologie plangebied	19
2.5.3	Oude planologie plangebied	20
2.5.4	Planologisch uitgangspunt taxatie	20
2.6	Bodemverontreiniging/asbest	21
3	Overwegingen bij de waardering.....	22
3.1	Uitgangspunten bij de waardering	22
3.1.1	Werkelijke waarde	22
3.1.2	Gebruikswaarde	22
3.1.3	Complexwaarde	22
3.1.4	Waardering verschillende bestemmingen	23
3.2	Vergelijkingsmethode (referentietransactie)	24
3.2.1	Ruwe bouwgrond	24
3.3	Residuele waardemethode	26
3.4	Overige overwegingen	27
4	Waardering.....	31
4.1.1	Overwegingen grondprijzen	31
4.1.2	Gronden met de bestemming 'Woongebied'	31
4.1.3	Gronden met de bestemming 'Woongebied – uit te werken'	31
4.1.4	Overige gronden	33
5	Waarderingsoverzicht (per waardepeildatum 1 januari 2017)	44
6	Verantwoording	49

Bijlagen

Bijlage I	Plausibiliteitsverklaring
Bijlage II	Overzicht eigendommen
Bijlage III	Foto's
Bijlage IV	Bestemmingsplan kaart
Bijlage V	Exploitatie plan gebied

1 Inleiding

Op 7 december 2015 heeft de raad van de gemeente Heiloo het bestemmingsplan Zuiderloo vastgesteld. Door de uitspraak van de Raad van State van 19 oktober 2016 is een deel van het bestemmingsplan vernietigd samen met het exploitatieplan.

Voor het opstellen van een nieuw exploitatie plan moet de inbrengwaarde vastgesteld worden. Op 26 augustus 2015 heeft LBP|SIGHT een taxatie gedaan van de inbrengwaarde.

Op 18 mei 2017 kreeg LBP|SIGHT opdracht voor het opnieuw taxeren van de inbrengwaarde voor de gebiedsontwikkeling Zuiderloo, ten behoeve van het (nieuwe) exploitatieplan. De opdrachtgever is de gemeente Heiloo. De contactpersoon van de opdrachtgever is de heer Witvoet. Voor een volledig overzicht van de afspraken verwijzen we u naar ons voorstel van 26 april 2017 met kenmerk O085853ad.00001.mva.

1.1 Achtergrond bij de taxatie

Doel

De gemeente Heiloo is voornemens om in Zuiderloo woningbouw te realiseren. De Raad van de gemeente Heiloo heeft op 7 december 2015 het bestemmingsplan Zuiderloo vastgesteld. Door de uitspraak van de Raad van State met datum 19 oktober 2016 is een deel van het bestemmingsplan vernietigd, samen met het daarbij horende exploitatieplan. Voor het exploitatieplan moet binnen een jaar na de uitspraak een nieuw besluit worden genomen. Onderdeel van het exploitatieplan is een taxatie van de inbrengwaarde.

Te taxeren belang

Volgens artikel 6.13.1.c van de Wet ruimtelijke ordening moeten de inbrengwaarden worden bepaald van alle eigendommen die nodig zijn voor het betreffende bestemmingsplan. De inbrengwaarde van de gronden moet vastgesteld worden met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet.

Volgens artikel 40b moet de waarde als volgt worden vastgesteld:

- *De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.*
- *Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.*

Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of gronden die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling volgens de Ontheffingswet.

Het doel van deze taxatie is dus het **taxeren van de inbrengwaarde van de gronden** gelegen binnen het exploitatieplangebied van het bestemmingsplangebied Zuiderloo.

Bijzonderheden bij deze taxatie

De deskundige taxeert conform het taxatieprotocol van de gemeente Heiloo. De deskundige doet de opname van de percelen vanaf de openbare weg (geveltaxatie).

De waardepeildatum is 1 januari 2017.

De opname datum is 13 en 14 juni 2017.

Bij de waardering moet uitgegaan worden van de situatie zoals deze was voor de invulling van de nieuwe bestemming. Daarbij moet uitgegaan worden van de bestemming voorafgaande aan de vigerende bestemming en in sommige gevallen van de oude bestemming van daarvoor. Er zal dan ook geen rekening gehouden worden met het deels bouwrijp maken van een aantal percelen of de reeds gerealiseerde woningbouw.

1.2 Waardering

Waardepeildatum

Als waardepeildatum geldt de datum van vaststelling van het exploitatieplan. Het voornemen van de gemeente is dat het ontwerp exploitatieplan op 21 september 2017 in procedure wordt gebracht. Op verzoek van de opdrachtgever wordt uitgegaan van de waardepeildatum van 1 januari 2017.

Waarderingsbegrip

De taxateur taxeert de marktwaaarde.

Onder de marktwaaarde wordt hier verstaan:

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

Waarderingsmethode

De deskundige maakt gebruik van de vergelijkings- en de residuele methode.

Onder de vergelijkingsmethode wordt hier verstaan:

'De waarde van de onroerende zaak wordt bepaald aan de hand van vergelijkbare en recente transacties in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak.'

Onder de Residuele waarde methode wordt hier verstaan:

'De waarde van de grond wordt afgeleid van de opbrengsten en kosten van de bestemming die daarop wordt gerealiseerd, waarbij de residuele waarde het verschil is tussen de VON-prijs en de bouwkosten, gehanteerd in de meest ruime zin, inclusief bijkomende kosten en BTW.'

Door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie:

- kaart Zuiderloo, eigendommen, 1 juni 2017;
- kaart Zuiderloo, exploitatieplangebied, 1 juni 2017;
- kaart Zuiderloo, ruimtegebruik, 1 juni 2017;
- overzicht van grondeigenaren en percelen gelegen binnen en buiten het exploitatiegebied;
- exploitatieplan Zuiderloo, vastgesteld op 7 december 2015;
- geactualiseerde grondexploitatie cijfers.

Welke onderdelen zijn buiten beschouwing gelaten bij de berekening?

Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, die kenbaar gemaakt zijn in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 BW en blijkens en/of voortvloeiend uit de akte van levering of andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

1.3 Deskundige

	Ing. A.S. (Arend) Dijkstra Dit rapport is opgesteld door deskundige ing. A.S. (Arend) Dijkstra. Hij is rentmeester NVR en Register Taxateur en werkt bij LBP SIGHT in Nieuwegein.		
Specialismes:	Landgoedbeheer, taxaties, erfpacht, onteigening, planschade/nadeelcompensatie		
Aangesloten bij:	Nederlandse Vereniging van Rentmeesters, Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (kamers Landelijk Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed), Register Deskundigen Onteigening en Bestuurlijke Schadevergoeding, Vereniging voor Onteigeningsrecht.		
			

Positie deskundige

De deskundige bevindt zich in de positie om een objectieve en onbevooroordeelde taxatie te verschaffen en is competent om de opdracht uit te voeren. De deskundige heeft geen belangrijke connectie of betrokkenheid met het onderwerp van de opdracht of de opdrachtgever.

Wet- en regelgeving en standaarden

Bij de uitvoering van onze werkzaamheden nemen we alle relevante wet- en regelgeving en beroepsstandaarden in acht.

We werken volgens de regels en standaarden van de **Regeling van Rentmeesters 2015**, zoals gedeponneerd ter griffie van de Arrondissementsrechtbank in Den Haag. U kunt de RvR 2015 via www.lbpsight.nl/overons downloaden. De waardering wordt uitgevoerd in overeenstemming met de **International Valuation Standards (IVS)** en de reglementen van het NRVt. Voor de volledigheid melden we dat LBP|SIGHT gecertificeerd is bij de **Internationale Organisatie voor Standaardisatie** (ISO 9001:2008).

1.4 Controleur

De taxatie is gecontroleerd door ing. W. (Wesley) Smeier, rentmeester NVR en Register Taxateur.

**In bijlage I staat de plausibiliteitsverklaring.*

2 Opname en informatie

2.1 Opnamedetails

Inspectiedatum: 13 en 14 juni 2017

Mate van inspectie: De deskundige heeft het perceel visueel opgenomen en heeft geen nader bodemonderzoek gedaan.

2.2 Rechthebbende

In hoofdstuk 2.3 staat een overzicht van de eigenaren van de percelen in het plangebied. Zie ook bijlage II.

2.3 Kadastrale omschrijving object

Kadastrale gemeente	Nummer	Opp. (hectare)	Te taxeren (hectare)	Eigenaar/rechthebbende (anoniem)	Bestemming
Heiloo	319	0.88.20	0.87.46	13.1	WG
Heiloo	447	0.21.80	0.19.92	44	WGU
Heiloo	624	0.54.10	0.54.10	13.1	WG
Heiloo	799	0.90.00	0.90.00	13.1	WG
Heiloo	849	0.12.42	0.05.99	41	WGU
Heiloo	997	0.20.35	0.10.86	48	WGU
Heiloo	1089	0.54.00	0.00.74	13.4	VERKEER
Heiloo	1179	0.07.10	0.07.10	13.1	WG (verkeer)
Heiloo	1209	0.48.04	0.40.63	52	WGU
Heiloo	1227	0.51.42	0.27.94	2	WGU
Heiloo	1281	0.66.95	0.66.95	13.1	WG
Heiloo	1400	0.03.95	0.03.95	34	WGU
Heiloo	1401	0.03.65	0.00.81	34	WGU
Heiloo	1455	0.16.00	0.06.13	27	WGU
Heiloo	1661	0.05.00	0.05.00	13.1	WG (verkeer)
Heiloo	1672	0.43.48	0.43.48	13.1	WG

Kadastrale gemeente	Nummer	Opp. (hectare)	Te taxeren (hectare)	Eigenaar/rechthebbende (anoniem)	Bestemming
Heiloo	1673	0.30.08	0.30.08	13.1	WG
Heiloo	1678	0.05.40	0.05.40	1	WGU
Heiloo	1743	0.15.10	0.03.39	13.5	VERKEER
Heiloo	1748	0.01.25	0.01.25	27	WGU
Heiloo	1751	0.04.44	0.00.45	60	WG (verkeer)
Heiloo	1770	0.36.55	0.15.41	4	WGU
Heiloo	1776	0.06.05	0.06.05	23	WGU
Heiloo	1823	0.02.40	0.01.78	1	WGU
Heiloo	1824	0.04.10	0.04.10	13.3	WGU
Heiloo	1827	0.47.77	0.47.38	13.3	WGU
Heiloo	1893	0.07.85	0.04.12	57	WGU
Heiloo	1905	0.48.04	0.01.00	13.3	VERKEER
Heiloo	1911	0.66.45	0.01.62	13.3	VERKEER
Heiloo	1994	0.18.25	0.14.55	43	WGU
Heiloo	1995	0.10.45	0.06.70	13.2	VERKEER
Heiloo	1997	0.00.75	0.00.75	21	WG
Heiloo	1998	0.25.25	0.11.30	13.1	VERKEER
Heiloo	2008	0.66.20	0.00.91	13.4	VERKEER
Heiloo	2009	0.12.30	0.12.20	12	WGU
Heiloo	2016	0.40.71	0.04.41	13.1	VERKEER
Heiloo	2017	0.26.10	0.25.48	30	WGU
Heiloo	2030	0.01.03	0.01.03	38	WGU
Heiloo	2032	0.08.35	0.08.18	22	WGU
Heiloo	2033	1.70.00	1.68.72	13.1	WG
Heiloo	2034	0.09.77	0.09.77	7	WGU
Heiloo	2035	0.06.89	0.06.89	8	WGU
Heiloo	2036	0.09.25	0.09.25	47	WGU
Heiloo	2064	0.58.93	0.58.93	33	WG
Heiloo	2067	0.07.70	0.07.70	12	WGU

Kadastrale gemeente	Nummer	Opp. (hectare)	Te taxeren (hectare)	Eigenaar/rechthebbende (anoniem)	Bestemming
Heiloo	2068	0.41.40	0.41.33	13.1	WG
Heiloo	2121	0.09.25	0.09.25	58	WGU
Heiloo	2122	0.04.75	0.04.75	6	WGU
Heiloo	2124	0.25.66	0.25.66	13.1	WG
Heiloo	2174	0.05.82	0.05.82	16	WGU
Heiloo	2176	0.15.97	0.15.97	15	WGU
Heiloo	2178	0.77.70	0.31.68	42	WGU
Heiloo	2180	0.03.10	0.03.10	11	WGU
Heiloo	2182	0.04.97	0.04.97	49	WG
Heiloo	2189	0.26.27	0.26.27	13.1	WG
Heiloo	2247	0.03.10	0.03.10	13.3	WGU
Heiloo	2248	0.12.30	0.12.30	1	WGU
Heiloo	2253	0.03.15	0.02.87	13.1	VERKEER
Heiloo	2258	0.17.06	0.15.87	13.1	WGU
Heiloo	2270	0.69.60	0.41.93	44	WGU
Heiloo	2369	0.06.50	0.05.52	50	WGU
Heiloo	2389	0.84.60	0.84.60	32	WGU
Heiloo	2390	0.16.80	0.10.56	28	WGU
Heiloo	2392	0.59.86	0.59.86	9	WGU
Heiloo	2399	0.00.35	0.00.35	9	WGU
Heiloo	2413	0.12.65	0.12.65	56	WGU
Heiloo	2414	0.10.70	0.10.70	37	WGU
Heiloo	2416	0.27.06	0.15.05	35	WGU
Heiloo	2419	0.27.85	0.27.85	39	WGU
Heiloo	2420	0.09.95	0.09.95	40	WGU
Heiloo	2451	1.07.01	1.07.01	13.1	WG
Heiloo	2456	0.03.09	0.03.09	13.1	VERKEER
Heiloo	2464	0.06.70	0.06.70	53	WGU
Heiloo	2500	0.03.35	0.03.35	10	WGU
Heiloo	2506	1.17.23	1.11.60	13.1	WG

Kadastrale gemeente	Nummer	Opp. (hectare)	Te taxeren (hectare)	Eigenaar/rechthebbende (anoniem)	Bestemming
Heiloo	2511	0.00.75	0.00.65	3	WGU
Heiloo	2512	0.14.75	0.08.26	3	WGU
Heiloo	2513	0.20.70	0.20.32	13.3	WGU
Heiloo	2555	0.15.57	0.01.63	13.1	WG (verkeer)
Heiloo	2556	0.63.41	0.63.41	13.1	WG
Heiloo	2564	2.00.98	0.15.14	13.1	WGU en verkeer
Heiloo	2576	0.17.17	0.17.17	13.1	WG
Heiloo	2578	0.52.95	0.52.95	13.1	WG
Heiloo	2580	1.72.24	1.72.24	13.1	WG
Heiloo	2652	0.03.26	0.03.26	19	WG
Heiloo	2653	0.01.41	0.01.41	21	WG
Heiloo	2655	0.00.96	0.00.96	19	WG
Heiloo	2656	0.00.55	0.00.55	21	WG
Heiloo	2658	0.05.39	0.05.39	21	WG
Heiloo	2660	0.03.40	0.03.40	19	WG
Heiloo	2668	0.00.19	0.00.19	59	GROEN
Heiloo	2673	1.22.89	0.07.17	13.1	GROEN en VERKEER
Heiloo	2675	0.20.87	0.20.87	38	WGU
Heiloo	2676	0.10.15	0.10.15	25	WGU
Heiloo	2677	0.10.00	0.10.00	24	WGU
Heiloo	2678	0.10.45	0.10.45	23	WGU
Heiloo	2683	0.06.72	0.06.72	55	WG
Heiloo	2684	0.07.35	0.07.35	55	WG
Heiloo	2685	0.25.13	0.25.13	13.1	WG
Heiloo	2686	0.06.51	0.06.51	54.1	WG
Heiloo	2687	0.06.35	0.06.35	54.1	WG
Heiloo	2688	0.09.10	0.09.01	54.2	WG

Kadastrale gemeente	Nummer	Opp. (hectare)	Te taxeren (hectare)	Eigenaar/rechthebbende (anoniem)	Bestemming
Heiloo	2689	0.13.04	0.12.87	13.1	WG (verkeer)
Heiloo	2691	0.00.44	0.00.35	27	VERKEER
Heiloo	2692	0.01.01	0.01.01	13.1	VERKEER
Heiloo	2697	0.02.60	0.02.60	13.1	VERKEER
Heiloo	2698	0.00.40	0.00.40	17	VERKEER
Heiloo	2699	0.54.80	0.36.10	13.1	WG (verkeer)
Heiloo	2700	0.00.25	0.00.25	29	WG (nuts)
Heiloo	2701	0.07.71	0.07.71	31.1	WGU
Heiloo	2702	0.05.88	0.05.88	13.1	WG (verkeer)
Heiloo	2703	0.12.30	0.12.30	31.2	WGU
Heiloo	2704	0.34.67	0.34.52	51.1	WG
Heiloo	2705	0.34.05	0.33.92	13.1	WG (verkeer)
Heiloo	2706	0.06.13	0.06.13	14	WG
Heiloo	2707	0.02.35	0.01.72	13.1	VERKEER
Heiloo	2708	0.22.32	0.22.21	51.2	WG
Heiloo	2719	0.07.94	0.05.45	36	WGU
Heiloo	2720	0.01.22	0.01.22	5	WGU
Heiloo	2721	0.02.02	0.02.02	46	WGU
Heiloo	2722	0.05.40	0.05.40	45	WG
Heiloo	2723	0.04.40	0.04.40	18	WG
Heiloo	2724	0.11.05	0.09.01	26	WGU
Heiloo	2725	0.10.30	0.09.17	23	WGU

Opmerking bij overzicht:

De opdrachtgever heeft een overzicht aangeleverd van de te taxeren percelen met vermelding van de te taxeren oppervlakte. De deskundige verwacht dat deze oppervlakten gemeten zijn vanuit GIS.

Bij een aantal percelen was de opgegeven oppervlakte groter dan de kadastrale maat. In die situatie is de deskundige uitgegaan van de kadastrale oppervlakte.

Bij een aantal percelen was de opgegeven oppervlakte net iets kleiner dan de kadastrale maat. De deskundige gaat ervan uit dat het gehele perceel getaxeerd moet worden. In die situatie is de deskundige ook uitgegaan van de kadastrale maat.

De volgende percelen hebben bij het Kadaster de aantekening (Publiekrechtelijke beperking) "Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening": 624, 849, 997, 1209, 1227, 1400, 1401, 1455, 1678, 1748, 1770, 1776, 1823, 1893, 1997, 2009, 2017, 2030, 2032, 2034, 2035, 2036, 2037, 2067, 2021, 2122, 2174, 2178, 2180, , 2182, 2248, 2258, 2270, 2369, 2389, 2390, 2392, 2399, 2413, 2414, 2416, 2419, 2420, 2464, 2500, 2511, 2512, 2576, 2577, 2655, 2656, 2675, 2676, 2677, 2678, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2691, 2692, 2697, 2698, 2701, 2702 en 2703.

Het perceel 2176 heeft de aantekening: Bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit, Woningweg.

**In bijlage II staat een overzicht van de eigendommen.*

2.4 Omschrijving onroerende zaak

In onderstaand overzicht is elk kadastraal perceel omschreven. De omschrijving is beknopt omdat de taxateur de percelen niet kon betreden. Een aantal percelen is door de aanwezige begroeiing niet zichtbaar vanaf de openbare weg. De opstallen zijn opgenomen vanaf de openbare weg (een geveltaxatie).

Het gebied tussen de Kennemerstraatweg, Vennewatersweg, Hoogeweg en de Zevenhuizerlaan werden ten tijde van de opname bouwrijp gemaakt (o.a. archeologisch onderzoek). Ook zijn verschillende (bouw)wegen aangelegd. Deze zijn in de onderstaande omschrijving niet gemeld aangezien deze niet meegenomen worden in de waardering.

Perceel	Omschrijving
319	Een perceel weiland.
447	Een perceel weiland.
624	Een perceel weiland met houtopstanden.
849	Achtertuintuin bij woning Zevenhuizerlaan 24.
997	Tuin bij (achter) woonhuis Krommelaan 6.
1089	Een gedeelte van de Groeneweg.
1179	Ontsluiting Haagbeuk (klinkerweg met beplanting).

Perceel	Omschrijving
1209	Dit perceel is vanaf de openbare weg niet zichtbaar. Rond het perceel staat beplanting zodat van de overige zijden het gebruik ook niet zichtbaar is. Een deel lijkt in gebruik als achtertuin van woonhuis Kennemerstraatweg 349. Het overige deel van het perceel lijkt in gebruik te zijn als (hobby)weide.
1227	Een perceel weiland (inclusief linten + houten omheining).
1281	Een perceel weiland.
1400	Achtertuin bij woning Zevenhuizerlaan 26 met daarop een (aantal) houten bouwsels.
1401	Achtertuin bij woning Zevenhuizerlaan 26 met daarop een (aantal) houten bouwsels.
1455	Achtertuin bij woning Spanjaardslaan 14 (niet zichtbaar vanaf de openbare weg).
1661	Graspad (ontsluiting landbouwpercelen naar Kennemerstraatweg).
1672	Een perceel weiland.
1673	Een perceel weiland.
1678	Samen met de percelen 1823 en 2248 vormt dit een erf met daarop een woning met drie opstallen. Vanaf de openbare weg is het gebruik en de verdere bouwaard van deze opstallen niet vast te stellen (garage, kantoor, opslag?).
1743	Gedeelte van de Groeneweg.
1748	Achtertuin bij woning Spanjaardslaan 14 (niet zichtbaar vanaf de openbare weg).
1751	Strook grond, ten tijde van de opname in gebruik als bouwweg, waarschijnlijk daarvoor deel uitmakend van de (zij) tuin van de woning Kennemerstraatweg 335.
1770	Een perceel bos/tuin deel uitmakend van de tuin behorende bij de woning Groeneweg 2.
1776	Dit perceel ligt nabij de Krommelaan. Op het perceel staat een loods van steen met een met asbestplaten bedekt zadeldak. In de voorgevel bevinden zich twee grote segmentdeuren. De geschatte oppervlakte van de loods is circa 220 m ² . Het terrein voor de loods is voorzien van een betonverharding. Het is de deskundige niet bekend waarvoor de loods gebruikt wordt.
1823	Samen met de percelen 2248 en 1678 vormt dit een bebouwd erf (zie voor omschrijving 1678).
1824	Grenst aan en is onderdeel van perceel 1827.

Perceel	Omschrijving
1827	Op deze percelen (Westerweg 354) staat een bedrijfspand/loods met omliggend verhard terrein (asfalt en klinkers). De loods bestaat uit vijf geschakelde kappen van damwandprofielplaten. De kappen zijn voorzien van met platen gedekte zadeldaken. De opstallen zijn geïsoleerd en voorzien van een betonvloer. Alle vijf kappen zijn voorzien van grote schuifdeuren. Tijdens de opname werd de opstal gebruikt voor de opslag van diverse materialen en stalling van wagens. Tegen het bedrijfspand is aan de westzijde een kantoor of bedrijfswoning gebouwd. Deze opstal is van steen. Als bedrijfspand (met kantoor) is dit object redelijk courant. Het bedrijfspand/de loods heeft een geschatte oppervlakte van circa 1.400 m². De inhoud van de woning/het kantoorpand wordt geschat op 500 m³. De perceeloppervlakte bij deze opstal is 310 m². De onderhoudstoestand en de gebruiksmogelijkheden zijn redelijk.
1893	Tuinen bij woningen met kleine schuurtjes, adres Zevenhuizerlaan 28.
1905	Een gedeelte van de Vennewatersweg nabij het pand Westerweg 354.
1911	Een gedeelte van de Westerweg (brede berm met haag).
1994	Een perceel weiland (nabij spoorlijn).
1995	Een gedeelte van de Hoogeweg gelegen tussen de Hoogeweg en de Groeneweg.
1997	Een gedeelte van de bestrate oprit naar de woning Krommelaan 9.
1998	Op meerdere plaatsen de berm van de Krommelaan.
2008	Een gedeelte van de Vennewatersweg. Het betreft de brede berm naast de weg.
2009	Een perceel weiland.
2016	Een gedeelte van de Vennewatersweg bestaande uit berm en sloot.
2017	Een perceel met volkstuinen.
2030	Samen met perceel 2675 eigendom van dezelfde eigenaar. Perceel 2675 bestaat grotendeels uit grasland. Op perceel 2030 en op het noordwestelijk deel van perceel 2675 staan twee opstallen. Beide opstallen zijn in steen opgetrokken en voorzien van daken van asbestcementgolfplaten. De onderhoudstoestand en gebruiksmogelijkheden zijn matig. De totale oppervlakte van beide opstallen is circa 110 m². Rondom de opstallen ligt een betonverharding. Het totale erf en ondergrond van de opstallen is circa 400 m².
2032	Een perceel weiland/bouwland.
2033	Een perceel bouwland, gedeeltelijk voorzien van afrastering.
2034	Een perceel weiland.
2035	Een perceel weiland.
2036	Een perceel weiland.

Perceel	Omschrijving
2064	Een (voormalig?) bedrijfsterrein aan de Kennemerstraatweg 345/347 met diverse gebouwen en buitenopslag. Vanaf de openbare weg is er zeer beperkt zicht op de opstallen. De opstallen zijn in steen opgetrokken en voorzien van een zadeldak gedekt met asbestcementgolfplaten. De onderhoudsstaat van de opstallen lijkt matig. De deskundige heeft de gebruiksmogelijkheden niet kunnen vaststellen. Ten tijde van de opname was een deel van de opstallen gesloopt en de asbest dakbedekking verwijderd.
2067	Een perceel weiland.
2068	Een perceel weiland.
2121	Een perceel weiland met houten schuilhokken.
2122	Een perceel weiland met schuilhokken.
2124	Een perceel weiland.
2174	Dit perceel bestaat uit een gedeelte van de achtertuin van de woning Spanjaardslaan 12. Dit perceel gedeelte is niet (voldoende) zichtbaar vanaf de openbare weg. De opname door de deskundige is dan ook zeer beperkt. Op basis van een luchtfoto blijkt dat op dit perceel een opstal staat.
2176	Dit perceel is in gebruik als opslagterrein van een hoveniersbedrijf. Het terrein is verhard en voorzien van een ijzeren hekwerk. Op het terrein staat geen vaste bebouwing.
2178	Een perceel grasland gelegen achter (ten oosten) van de woning met bedrijfsopstallen Hoogeweg 26D. Dit perceel gedeelte betreft een perceel grasland.
2180	Een perceel grasland of tuin (?) gelegen achter de woning Hoogeweg 30 en 32 behorende bij de woning Hoogeweg 32. Het perceel is niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
2182	Het noordelijke gedeelte van de tuin behorende bij de woning Krommelaan 11. Dit gedeelte van de tuin bestaat uit gazon, een berkenbeplanting, wilgen en een haag.
2189	Een perceel weiland.
2247	Maakt deel uit van en grenst aan de percelen 1824 en 1827 (zie omschrijving bij perceel 1827).
2248	Samen met de percelen 1823 en 1678 vormt dit een bebouwd erf (zie voor omschrijving 1678).
2253	Gedeelte van de Spanjaardslaan.
2258	Een perceel weiland inclusief afrastering en solitaire bomen, houtwal.
2270	Een perceel weiland dat ligt achter het (voormalige?) agrarische erf Westerweg 340. Voor zover de deskundige kan bepalen, vallen de opstallen buiten het inbrenggebied.
2369	(Achter)tuin bij woning Zevenhuizerlaan 30.

Perceel	Omschrijving
2389	Een perceel weiland (nabij spoorlijn).
2390	Dit perceel gedeelte maakt deel uit van het erf bij de woning Hoogeweg 25. Van de totale kavel van 0.16 80 hectare valt circa 0.10.56 hectare in het plangebied. Het perceel gedeelte is deels verhard. Op het perceel staat een stenen schuur met zadeldak van asbestplaten. De oppervlakte van de schuur wordt geschat op circa 80 m ² . Achter de schuur staat een kas met een geschat oppervlakte van circa 80 m ² . De kas is voorzien van damwandprofielplaten op de voor- en achter gevel.
2392	Bosperceel (verwaarloosd) / tuin met afrastering achter de woning Hoogeweg 38. Op dit perceel staat een schuur die vanaf de openbare weg niet zichtbaar is.
2399	Strookje bos/tuin deel uitmakend van en behorend bij hetzelfde eigendom als perceel 2392.
2413	Een perceel (onder)grond, tuin en erf met daarop een vrijstaande stenen bungalow (spouw, pannen gedekt, inhoud circa 450 m ³ (schatting)) met stenen garage, plaatselijk bekend als Groeneweg 1.
2414	Een bos-tuinperceel grenzend aan de woonkavel Groeneweg 1.
2416	Een perceel weiland (nabij spoorlijn).
2419	Op dit perceel (Hoogeweg 34) is een paardenpension gevestigd. Op het perceel staan een schuur, een hooiberg, twee paardenstallen en diverse kleinere opstallen met erf. De veldschuur is deels opgetrokken in steen (deels open front) en deels in damwandprofielplaten en hout met houten topgevels. Het lessenaarsdak is gedekt met asbesthoudende golfplaten. De (voormalige koe)stal is geheel van steen (spouw) en voorzien van een met asbest gedekt zadeldak. Een deel van het erf is verhard. De schuur is vanaf de weg niet waarneembaar.
2420	Een perceel onbebouwd terrein.
2451	Bouwrijp gemaakte grond met bouwweg en houtwal.
2456	Gedeelte van de Spanjaardslaan.
2464	Dit perceel is geheel verhard met klinkers. Op het perceel staat een houten schuur/garage die hoort bij de naastgelegen woning Spanjaardslaan 20.
2500	Achtertuintje woning gelegen aan de Zevenhuizerlaan.
2506	Een perceel bouwrijpe grond met bouwweg, bomen en groen.
2511	Een smal strookje grond deel uitmakend van een groter perceel grasland direct gelegen tegen de woning Westerweg 352.
2512	Een perceel grasland met houten hekwerk gelegen achter de woning Westerweg 352.
2513	Een perceel weiland (linten + houten hekwerk).
2555	Een gedeelte van de met klinkers bestrate openbare weg Boswilg.
2556	Braakliggend terrein/ruwe bouwgrond, nieuwe infrastructuur (fietspad).
2564	Op meerdere plaatsen de berm van de Hoogeweg. Een gedeelte ter grootte van circa 282 m ² ligt op de hoek Vennewatersweg/Hoogeweg en beslaat een strook agrarisch land tussen de Hoogeweg en het achtergelegen land.

Perceel	Omschrijving
2576	Dit perceel behoorde bij de manege Hoogeweg 34, zie perceel 2419.
2578	Een perceel (wei)land.
2580	Een perceel grasland.
2652	Een perceel (wei)land.
2653	Een perceel (wei)land.
2655	Een gedeelte van de bestrate oprit naar de woning Krommelaan 9.
2656	Een gedeelte van de bestrate oprit naar de woning Krommelaan 9.
2658	Een perceel (wei)land.
2660	Een perceel (wei)land.
2668	Tijdens de opname stond hier een opstal van Liander. Voorheen maakte het deel uit van een perceel grasland.
2673	Een perceel grasland.
2675	Zie perceel 2030.
2676	Een perceel grasland.
2677	Een perceel grasland.
2778	Een perceel grasland.
2683	Een perceel bouw-grasland.
2684	Een perceel bouw-grasland.
2685	Een perceel bouw-grasland.
2686	Een perceel bouw-grasland.
2687	Een perceel bouw-grasland.
2688	Een perceel bouw-grasland.
2689	Bouwweg, voorheen een perceel bouw-grasland.
2691	Spanjaardlaan.
2692	Spanjaardlaan.
2697	Spanjaardlaan.
2698	Spanjaardlaan.
2699	Voorheen grasland, thans ontsluitingsweg.
2700	Voorheen grasland, thans nutsgebouw.
2701	Volkstuinen.
2702	Volkstuinen.
2703	Volkstuinen.

Perceel	Omschrijving
2704	Onbebouwd opslagterrein, toerit met klinkerverharding en loods (afmetingen circa 15 x 30 meter met stenen voet, damwandprofielplaten en asbestcement golfplatendak).
2705	Zie 2704.
2706	Zie 2704.
2707	Gedeelte van de Spanjaardlaan, gelegen voor perceel 2704.
2708	Zie 2704.
2719	Oprit gelegen tussen de woningen Spanjaardlaan 6 en 8, geasfalteerd, garage/schuur van beton met asbest gedekt, tuin.
2720	Achtertuintuin van woning Kennemerstraatweg 309. Voorheen maakte dit perceel onderdeel uit van het object genoemd onder perceel 2719.
2721	Achtertuintuin van woning Kennemerstraatweg 311. Voorheen maakte dit perceel onderdeel uit van het object genoemd onder perceel 2719.
2722	Samen met het perceel 2561 waren de percelen 2722 en 2723 één kavel Hoogeweg 1. Deze percelen liggen tussen de Hoogeweg en de achtergelegen spoorbaan. De percelen 2722 en 2723 bestonden uit een verwaarloosde tuin. Tijdens de opname stonden op deze percelen 2 vrijstaande stenen woningen, Hoogeweg 1A en 1B.
2723	Zie 2722.
2724	Een perceel grasland gelegen ten noorden van de Vennewatersweg.
2725	Een perceel grasland gelegen ten noorden van de Vennewatersweg.

In bijlage III zijn ter illustratie enkele foto's van het gebied opgenomen.

2.5 Planologie

2.5.1 Vigerende planologie plangebied

De vigerende bestemmingsplannen en partiële herziening voor het plangebied is het **bestemmingsplan Zuiderloo (2015)**

Het **bestemmingsplan Zuiderloo (2015)** is vastgesteld door de gemeenteraad op 7 december 2015. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen: 'Woongebied - Uit te werken', 'Woongebied', 'Verkeer – Verblijfsgebied' met de functieaanduiding 'garage', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Groen'.

2.5.2 Voorgaande planologie plangebied

De vorige vigerende bestemmingsplannen waren **Zuiderloo Uitwerkingsplan 1, Zuiderloo Uitwerkingsplan 2, Zuiderloo Uitwerkingsplan 4, Zuiderloo Uitwerkingsplan 6, bestemmingsplan Zuiderloo (2005)**.

Zuiderloo Uitwerkingsplan 1 is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 oktober 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 december 2008. Het plangebied heeft in dit

uitwerkingsplan de bestemmingen: 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer-/verblijf', 'Wonen' en 'Voorlopige bestemming bouwstraat'.

Zuiderloo Uitwerkingsplan 2 is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 oktober 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 december 2008. Een gedeelte van de gronden gelegen in het Uitwerkingsplan 2 is gelegen in het exploitatiegebied. Deze te taxeren grond heeft in het Uitwerkingsplan 2 de bestemming: 'Groen'.

Zuiderloo Uitwerkingsplan 4 is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 oktober 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 december 2008. Het plangebied heeft in dit uitwerkingsplan de bestemmingen: 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer-/verblijf', 'Wonen' en 'Voorlopige bestemming bouwstraat'.

Zuiderloo Uitwerkingsplan 6 is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 november 2014. Het plangebied heeft in dit uitwerkingsplan de bestemming: 'Verkeer-verblijfsgebied'.

Het **bestemmingsplan Zuiderloo (2005)** is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 7 februari 2006. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen: 'Uit te werken bestemming wonen (UW1)', 'Uit te werken bestemming wonen (UW2)', 'Uit te werken bestemming wonen (UW3)', 'Uit te werken bestemming wonen (UW4)', 'Gemengd gebied', 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Verblijfs- en verkeersdoeleinden'.

2.5.3 Oude planologie plangebied

De oude bestemmingsplannen waren het **Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1942**, **Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1955**, **Bestemmingsplan Zuid 1980** en het **Bestemmingsplan Landelijk Gebied**. Deze bestemmingen waren van toepassing voordat de woonbestemming of uit te werken woonbestemmingen werden toegekend.

Het **Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1942** en het **Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1955** kan de gemeente niet aanleveren. Het is de deskundige daarom niet bekend welke bestemming het plangebied had in deze bestemmingsplannen.

Het **Bestemmingsplan Zuid 1980** is vastgesteld door de gemeenteraad op 14 november 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 september 1980. Het plangebied had in dit bestemmingsplan de bestemmingen: 'Bijbehorende erven' (deze behoren bij diverse percelen met de bestemming 'eengezinshuizen') en 'Openbaar groen, Plantsoen of berm'.

Het **Bestemmingsplan Landelijk Gebied** is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 november 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 juni 1998. Het plangebied had in dit bestemmingsplan de bestemmingen: 'Agrarisch gebied', 'Woningen', 'Bedrijven', 'Agrarisch aanverwante bedrijven' en 'Wegverkeer'.

2.5.4 Planologisch uitgangspunt taxatie

Voor het grootste gedeelte van het plangebied was de vorige bestemming een uit te werken bestemming wonen. De deskundige heeft voor deze gronden gekeken naar de daarvoor geldende bestemming die aan deze percelen was toegekend in het **Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1942**, **Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1955**, **Bestemmingsplan Zuid 1980** en het **Bestemmingsplan Landelijk Gebied**.

De vigerende bestemming, voorgaande bestemming en oude bestemming zijn met elkaar vergeleken.

De gemeente Heiloo heeft de deskundige gemeld dat er binnen het plangebied geen locaties zijn waarvoor een vergunning is verleend waarmee kan worden afgeweken van de oude en voorgaande bestemmingsplannen en het vigerende bestemmingsplan Zuiderloo.

Opmerking: In het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat “het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermede in strijd is, mag worden voortgezet”. Dit is echter niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan. In het kader van deze taxatie heeft de deskundige bij de waardebepaling daarmee geen rekening gehouden.

In bijlage IV is de bestemmingsplan kaart opgenomen.

In bijlage V is een kaart van het exploitatie plan gebied opgenomen.

2.6 Bodemverontreiniging/asbest

De deskundige heeft geen rekening gehouden met, of onderzoek gedaan naar, eventuele aanwezige bodem- en/of grondwaterverontreinigingen. Ook is door de deskundige geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbest. Tenzij dit anders vermeld staat in dit rapport.

Uit het exploitatieplan blijkt dat er een bodemsanering gedaan moet worden. De deskundige heeft geen nader onderzoek daarnaar gedaan, maar gaat uit van de saneringskosten zoals vermeld staan in het exploitatieplan.

3 Overwegingen bij de waardering

3.1 Uitgangspunten bij de waardering

3.1.1 Werkelijke waarde

In artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat, als er 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 die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of gronden die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling volgens de Onteigeningswet.

De gemeente Heiloo heeft gemeld dat er op dit moment geen concreet voornemen bestaat om tot onteigening over te gaan, met uitzondering van de percelen die benodigd zijn voor de aanleg van de wegen (Uitwerkingsplan 6). Dit plan heeft betrekking op de gronden die alleen nodig zijn voor de hoofdontsluiting van het plangebied. Het uitgangspunt voor het vaststellen van de inbrengwaarde door de deskundige is daarom de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet.

Volgens deze artikelen is de werkelijke waarde:

De prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregel. Deze regel houdt in dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex.

3.1.2 Gebruikswaarde

Conform artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet moet bepaald worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (gebruikswaarde) of aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (complexwaarde).

De vigerende bestemming is overwegend 'Woongebied - Uit te werken' en 'Woongebied'. Het feitelijk gebruik van de percelen is overwegend agrarisch conform het Bestemmingsplan Landelijk Gebied (november 1997). Het plangebied had in dit oude bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch gebied', 'Woningen', 'Bedrijven', 'Agrarisch aanverwante bedrijven' en 'Wegverkeer'. De deskundige is van mening dat als dit gebruik de hoogste waarde geeft, hiervan uitgegaan moet worden.

3.1.3 Complexwaarde

Voor de gronden in het plangebied Zuiderloo is er zowel een ruimtelijke en functionele samenhang tussen de ontwikkelingen. De lasten en baten worden in één exploitatie ondergebracht. Ook uit de planologische geschiedenis blijkt dat er sprake is geweest van één plangebied.

Het plangebied Zuiderloo is op basis daarvan aan te merken als een zelfstandig te exploiteren samenstel **van zaken**. Er is dus sprake van een complex in de zin van artikel 40d van de Onteigeningswet. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingen: 'Woongebied - Uit te werken', 'Woongebied', 'Verkeer – Verblijfsgebied' met de functieaanduiding 'garage', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Groen' in **beginsel** verdisconteerd moeten worden in **één complexwaarde**.

3.1.4 Waardering verschillende bestemmingen

Het **bestemmingsplan Zuiderloo** (2015) is vastgesteld door de gemeenteraad op 7 december 2015. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen: 'Woongebied - Uit te werken', 'Woongebied', 'Verkeer – Verblijfsgebied' met de functieaanduiding 'garage', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Groen'.

In het taxatierapport van LBP|SIGHT van 26 augustus 2015, kenmerk R085853ac.00001jh is een verschil in de waardering gemaakt voor de gronden met de bestemming 'Woongebied' en 'Woongebied – uit te werken'. De achterliggende reden daarbij was dat voor de gronden met de bestemming 'Woongebied – uit te werken' een uitwerkingsplan vastgesteld moet worden. Deze procedure is vergelijkbaar met een bestemmingsplanprocedure. Het vaststellen van een uitwerkingsplan vergt meer tijd en brengt kosten en risico's met zich mee. Verder was er niet bekend welke nadere eisen de gemeente zou stellen.

Ten tijde van het opstellen van het rapport in augustus 2015 was er nog geen (concept) exploitatieplan bekend. Op basis van de toen beschikbaar gestelde informatie ging de deskundige er verder vanuit dat het percentage uitgeefbare grond in het gebied 'Woongebied – uit te werken' lager zou zijn dan in het gebied 'Woongebied' en dat de gronden in het gebied 'Woongebied – uit te werken' later bouwrijp gemaakt zouden worden.

Op basis van deze uitgangspunten is er (bij het opstellen van het rapport in 2015) onderscheid gemaakt tussen de grondwaarde van de gronden gelegen in het gebied 'Woongebied' en 'Woongebied – uit te werken'.

Op basis van de thans beschikbaar gestelde informatie blijkt dat de gronden met de bestemming 'Woongebied' en 'Woongebied – uit te werken' in dezelfde periode ontwikkeld gaan worden. Voor de gronden met de bestemming 'Woongebied – uit te werken' geldt nog steeds dat daarvoor nog een uitwerkingsplan opgesteld moet worden. Door de gemeente is gemeld dat bij het uitwerkingsplan voor de gronden met de bestemming 'Woongebied – uit te werken' dezelfde uitgangspunten gehanteerd zullen worden als bij het uitwerkingsplan voor de gronden met de bestemming 'Woongebied'. Tegen het uitwerkingsplan kan bezwaar en beroep worden ingesteld. Het risico bestaat dat er geen onherroepelijke bestemming 'woongebied' aan deze gronden wordt toegekend. Verder moeten er de nodige onderzoeken verricht worden op basis waarvan ook een aanpassing gedaan moet worden aan het uitwerkingsplan. Voor de gronden met de bestemming 'Woongebied' kan met veel meer zekerheid aangenomen worden dat deze ook daadwerkelijk ontwikkeld en bebouwd kunnen worden.

De deskundige is dan ook van mening dat er een fundamenteel verschil zit tussen de gronden met de bestemming 'Woongebied' en 'Woongebied – uit te werken' en dat er dus niet 1 gemiddelde grondwaarde kan worden getaxeerd voor alle gronden gelegen in het inbrenggebied.

De deskundige acht het redelijk om in beginsel 1 gemiddelde waarde te taxeren, waarna er, wegens het risico, een korting wordt toegepast op de gronden met de bestemming 'Woongebied – uit te werken'.

De gebruikelijke en meest toegepaste waarderingsmethoden voor waardering van de gronden in een complex (ruwe bouwgrond) zijn de **vergelijkingsmethode** en de **residuele waarde methode**.

3.2 Vergelijkingsmethode (referentietransactie)

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met **gerealiseerde transacties in de directe nabijheid** van het te taxeren object. Bij de vergelijking moet rekening gehouden worden met specifieke omstandigheden, zoals de ligging, grootte, bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, aanbod, specifieke kenmerken enzovoorts.

De deskundige heeft de volgende transacties gevonden in of nabij het plangebied.

3.2.1 Ruwe bouwgrond

Transacties 2012

- Op 27 september 2012 zijn diverse percelen nabij de Krommelaan en de Kennemerstraatweg verkocht. Het gaat om de percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E, nummers 1673, 2124, 2189 en 2226. De totale oppervlakte is 1.47.60 hectare en de koopsom is € 516.600,00. De gemiddelde grondprijs per m² komt hiermee op **€ 35,00** afgerond. Het betreft percelen (cultuur)grond. De gronden liggen in het plangebied.
Aktenummer: 4 61989 43, koper is de gemeente Heiloo.
- Op 15 november 2012 is perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 2076 met een oppervlakte van 6.007 m² verkocht voor € 300.350,00. Het betreft een perceel cultuurgrond en ligt nabij de Hoogeweg 28. De gemiddelde prijs per m² komt hiermee op **€ 50,00** afgerond.
Aktenummer: 4 62172 74, koper is de gemeente Heiloo.

Transacties 2013

- Op 12 december 2013 zijn diverse percelen aan de Hoogelaan verkocht. Het betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie D nummers 452, 453, 4633 en 4999. De totale oppervlakte is 1.28.05 hectare en de koopsom is € 524.748,00. De gemiddelde grondprijs per m² komt hiermee op **€ 41,00** afgerond. Het gaat om percelen grond met de daarop aanwezige opstallen. Op basis van de luchtfoto lijken de aanwezige opstallen qua waarde op nihil gesteld te kunnen worden. Deze percelen liggen net buiten (ten zuidoosten) van het plangebied.
Aktenummer: 4 63674 183, koper is een particulier.

Transacties 2014

- Op 30 december 2014 zijn diverse percelen aan de Kennemerstraatweg, Spanjaardslaan, Krommelaan en de Vennewatersweg verkocht. Het gaat om de percelen kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummers 319, 1281, 2033 en 2218. De totale oppervlakte is 5.02.65 hectare en de koopsom is € 2.513.250,00. De gemiddelde grondprijs per m² komt hiermee op **€ 50,00** afgerond. Het betreft percelen (cultuur)grond. De gronden liggen in het plangebied.
Aktenummer: 4 69497 49, koper is de gemeente Heiloo.

Transacties 2016

- Op 25 januari 2016 is een perceel aan de Spanjaardlaan verkocht. Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 2692. De totale oppervlakte is 0.01.01 hectare en de koopsom is € 4.223,00. De gemiddelde grondprijs per m² komt hiermee op **€ 41,00** afgerond. Het betreft een perceel grond.
Akte nummer: 4 67621 187, koper is de gemeente Heiloo.
- Op 30 november 2016 is een divers aantal percelen nabij de Vennewatersweg verkocht. Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 2724 en 2725. De totale oppervlakte is 0.21.85 hectare en de koopsom is € 76.000,00. De gemiddelde grondprijs per m² komt hiermee op **€ 35,00** afgerond. Het betreft grasland.
Akte nummer: 4 69519 6, koper is een particulier.
- Op 12 augustus 2016 is een perceel nabij de Krommelaan verkocht. Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 2702. De totale oppervlakte is 0.05.88 hectare en de koopsom is € 24.108,00. De gemiddelde grondprijs per m² komt hiermee op **€ 41,00** afgerond. Het betreft een perceel grond.
Akte nummer: 4 68837 83, koper is de gemeente Heiloo.
- Op 8 april 2016 is een divers aantal percelen aan de Spanjaardlaan verkocht. Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 2694, 2696 en 2697. De totale oppervlakte is 0.02.85 hectare en de koopsom is € 13.079,00. De gemiddelde grondprijs per m² komt hiermee op **€ 41,00** afgerond. Het betreft percelen grond.
Akte nummer: 4 68058 151, koper is de gemeente Heiloo.
- Op 26 september 2016 zijn twee percelen tuingrond gelegen direct achter de woningen Kennemerstraatweg 311 en 313 verkocht. Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 2720 en 2721. De totale oppervlakte is 0.01.22 hectare en 0.02.02 hectare. en de koopsom is € 11.590,00 en € 19.190,00. De gemiddelde grondprijs per m² komt hiermee op **€ 95,00**. Het betreft een perceel grond: De kopers zijn voornemens het perceel grond te gebruiken als tuin(land).
Aktenummers: 4.69089 153 en 4 69089 154, kopers zijn particulieren.
- Op 30 december 2016 is een perceel aan de Vennewatersweg verkocht. Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 2258. De totale oppervlakte is 0.17.06 hectare en de koopsom is € 102.360,00. De gemiddelde grondprijs per m² komt hiermee op **€ 60,00** afgerond. Het betreft een perceel grond: De koper is voornemens het perceel grond te gebruiken als te ontwikkelen woongebied.
Akte nummer: 4 69762 16, koper is de gemeente Heiloo.
- Op 16 december 2016 is een divers aantal percelen aan de Hogeweg 47 verkocht. Het betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo sectie E nummer 1393, 2726 en 2727. De totale oppervlakte is 0.21.53 hectare en de koopsom is € 13.079,00. De gemiddelde grondprijs per m² komt hiermee op **€ 41,00** afgerond. Het betreft een vervallen stolpboerderij en vervallen schuren en kas met ondergrond en verdere aanhorigheden. Tevens is er een akte tot levering onder ontbindende voorwaarden. Eén van de ontbindende voorwaarden is dat er een zogenaamde (mantelzorg)woning mag worden gerealiseerd.
Akte nummer: 4 69638 90, koper is een particulier.

3.3 Residuele waardemethode

De residuele waarde methode is een top down methode, waarbij de gronduitgifte prijs het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de onroerende zaken (geraamd op basis van de verkoopprijs VON) de totale productiekosten zijn afgetrokken. Deze methode is bij voorrang geschikt om een indicatie van de grondwaarde te geven.

Door de gemeente Heiloo is op 7 december 2015 het exploitatieplan vastgesteld. In dit exploitatieplan is een exploitatie opzet opgenomen. Dit exploitatieplan is door de uitspraak van de Raad van State vernietigd.

Door de gemeente is een aangepaste en geactualiseerde exploitatieberekening opgesteld met als (contante waarde) datum 1 januari 2017.

Op basis van deze informatie komt de deskundige tot de volgende cijfers en uitgangspunten:

- totale plangebied 23.73.69 hectare;
- totale uitgeefbare oppervlakte 12.09.15 hectare;
- percentage uitgeefbaar 51%;
- totale grondopbrengst € 40.940.332,00;
- exploitatie periode 2017 tot en met 2025;
- bouwrijp maken gefaseerd tot en met 2024.

De in onderstaand overzicht vermelde kosten (afgerond) zijn overgenomen uit het exploitatieplan (aangeleverd door opdrachtgever).

Kostenraming grondexploitatie (exclusief grondverwerving) op basis van exploitatieplan gemeente Heiloo

Sloopkosten	€	275.000,00
Onderzoekskosten	€	1.105.000,00
Bodemsanering en grondwerken	€	2.345.000,00
Aanleg voorzieningen	€	7.385.000,00
Bovenwijkse voorzieningen	€	1.620.000,00
Plankosten	€	3.445.000,00
Planschade	€	600.000,00
Diversen (o.a. tijdelijk beheer)	€	75.000,00
Renteverlies	€	4.000.000,00 +

Totaal (nominaal/prijspeil 01-01-2017 met afronding in verband met risico en onvoorzien)	€	<u>21.5000.000,00</u>
---	----------	------------------------------

Invloed van opbrengsten- en kostenstijgingen

Parameters:

- De locatie wordt in de periode 2017 - 2024 bouwrijp gemaakt. De deskundige gaat uit van een gemiddelde datum van 01-01-2021.
- De woningen worden ook gefaseerd opgeleverd. De deskundige gaat uit van een gemiddelde opleverdatum van 01-01-2022.
- Opbrengstenstijging (indexering) is (volgens het exploitatieplan) 1,0%.
- Kostenstijging: (indexering) is (volgens het exploitatieplan) 2,0%.
- Rente: 3%.

Geraamde opbrengsten per 01-01-2017	€ 40.940.332,00
Geraamde opbrengstenstijging tot 01-01-2022	€ 2.088.368,00 +
	€ 43.028.700,00
Geraamde kosten per 01-01-2017	€ 21.500.000,00
Geraamde kostenstijging tot 01-01-2021	€ 1.772.291,00 +
	€ 23.272.291,00

Nominaal plansaldo exclusief grondverwerving per 01-01-2017 € 19.756.409,00

Op basis van dit plansaldo per 01-01-2017 kan de contante waarde van het plansaldo per 01-01-2021 worden begroot op $(€ 19.756.409,00 / (1 + 3,0\%)^4 =) € 17.553.312,00$. Dit komt overeen met een waarde van $(€ 17.553.312,00 / 237.369 \text{ m}^2 \text{ netto exploitatiegebied} =) \textbf{gemiddeld (afgerond) € 74,00 per m}^2 \text{ exploitatieplangebied}$.

De deskundige heeft geen rekening gehouden met de onteigeningskosten. De gemeente heeft aangegeven dat er, indien noodzakelijk, gronden met de bestemming "verkeer" onteigend zullen worden. Al deze gronden, met uitzondering van 2 percelen, zijn reeds eigendom van de gemeente. De schadeloosstelling bij onteigening zal bijna gelijk zijn aan de ruwe bouwgrondprijs. Gezien het kleine verschil heeft de deskundige hier geen kosten aan toegerekend, aangezien er in de totaal telling van de kosten een afronding is gedaan voor onvoorzien en risico.

3.4 Overige overwegingen

Voorstroken

De gronden in het plangebied waren en zijn hoofdzakelijk in **agrarisch gebruik**. In en grenzend aan het plangebied ligt slechts een beperkt aantal wegen. Deze wegen maken zelf geen deel uit van het plangebied. De belangrijkste wegen zijn de Vennewatersweg, de Westerweg, de Hoogeweg en de Krommelaan. Deze wegen blijven gehandhaafd.

Voor de realisatie van het plan worden in het plangebied nieuwe ontsluitingswegen aangelegd. De deskundige oordeelt dat een redelijk handelend koper **geen significante meerwaarde** zou toekennen aan de gronden die direct worden ontsloten door de bestaande of nog te realiseren wegen. Daarom is bij de raming geen meerwaarde toegekend aan de bijzondere geschiktheid door de ligging ten opzichte van bestaande wegen.

Uitwerkingsplannen

Een aantal gronden heeft in het bestemmingsplan Zuiderloo (2015) de bestemming 'woongebied', terwijl het vigerende bestemmingsplan een vastgesteld uitwerkingsplan betreft. Het gaat daarbij om de uitwerkingsplannen 1 en 4. Volgens mededeling van de gemeente zijn en worden deze uitwerkingsplannen niet gerealiseerd. In beginsel moet de hoogste waarde getaxeerd worden. Nu de vastgestelde **Uitwerkingsplannen 1 en 4 niet gerealiseerd** worden, ziet de deskundige voor deze percelen **geen hogere waarde** dan voor de overige gronden met de bestemming 'woongebied' of 'woongebied – uit te werken'.

Wegen

Voor de ontsluiting van het gebied worden grotendeels bestaande wegen aangehouden. Het gaat om de Spanjaardslaan, Hoogeweg, Krommeweg, Vennewaterweg en Westerweg. Deze wegen zijn momenteel openbare wegen. In dat kader acht de deskundige het redelijk om deze wegen, als zij deel uitmaken van het inbrenggebied, op **€ 1,00 de massa** te waarderen.

Om de infrastructuur van het plangebied te kunnen realiseren heeft de gemeente het voornemen, indien dit noodzakelijk blijkt, een onteigeningsbesluit te nemen. Dit voornemen is onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming. De infrastructuur wordt aangelegd als hoofdontsluiting voor het totaal te ontwikkelen gebied. Het lijkt erop dat een aantal wegen eerst als bouwweg wordt aangelegd. De deskundige acht het dan ook redelijk om eenzelfde gemiddelde complexprijs voor de gronden te taxeren die de bestemming weg verkrijgen en/of al eerder in gebruik zijn genomen als bouwweg.

Het perceel 1179 maakt deel uit van de aangelegde infrastructuur voor Uitwerkingsplan 1. Deze weg was tijdens de opname al aanwezig. Deze nieuwe weg dient ook als ontsluiting van het plangebied naar de Zevenhuizerlaan. De deskundige acht het daarom redelijk om deze grond gelijk te waarderen, als onderdeel van het complex.

Milieukundige beperkingen

Op een gedeelte van de percelen 2009, 2067 en 2068 rust een **veiligheidszone lpg**. De oppervlakte van deze hindercirkel is relatief beperkt. De deskundige gaat er dan ook van uit dat deze hindercirkel ingepast kan worden bij de inrichting van het gebied en dat deze oppervlakte daardoor valt binnen het percentage 'niet uitgeefbare grond'. De deskundige kent dan ook geen korting toe aan het gebied waar deze hindercirkel op rust en acht het redelijk om ook voor deze gronden de **gemiddelde ruwe bouwgrondprijs** te taxeren.

Op de percelen 2180, 2576, 2419, 2420, 2017 (gedeeltelijk), 2701 (gedeeltelijk), 2390 en 2578 (gedeeltelijk) rust een **milieu/geurzone** die veroorzaakt wordt door het paardenpension op één van deze percelen. Dit gebied krijgt de bestemming 'Woongebied-uit te werken'. Zolang deze geurcirkel op dit gebied rust kan de woonbebouwing niet in gebruik genomen worden. De deskundige gaat er dan ook van uit dat een redelijk handelende partij pas start met het opstellen van een uitwerkingsplan, nadat er concreet zicht is op de definitieve beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Bij het vaststellen van de ruwe bouwgrondprijs voor deze gronden heeft de deskundige daar ook rekening mee gehouden.

Bodemverontreiniging

In opdracht van de gemeente is een bodem- en grondwater onderzoek gedaan bij de locaties Hoogeweg 34 en Kennemerstraatweg 347. Uit dit onderzoek blijkt dat er sprake is van (ernstige) bodemverontreiniging. Gezien de aard en mogelijke veroorzaking van deze verontreiniging acht de deskundige het niet redelijk om de kosten van deze (mogelijke) saneringen te verrekenen in de complexprijs. De deskundige heeft bij het bepalen van de inbrengwaarde van deze percelen rekening gehouden met de (mogelijke) saneringskosten (zie 4.1.4.).

Sloop opstallen

De sloopkosten voor de sloop van diverse opstallen zijn opgenomen in het exploitatieplan van de gemeente Heiloo.

Geluidszonering

Een gedeelte van de gronden met de bestemming 'Woongebied – uit te werken' ligt in de buurt van een spoorbaan. Ook liggen gronden met deze bestemming en de bestemming 'Woongebied' nabij de doorgaande weg (Vennewatersweg). De deskundige beschikt niet over nadere informatie over de (eventuele) geluidszonering en/of het plaatsen van geluidsschermen rond het spoor en deze weg. De deskundige heeft deze gronden meegenomen in de berekening van de gemiddelde grondwaarde zonder daarvoor een korting toe te passen.

Overige

Heiloo, sectie E, nummer 2068

De vorige bestemming van dit perceel was 'Uit te werken bestemming maatschappelijke voorzieningen, kantoren, detailhandel en wonen (UW1)'. Het zuidoostelijke gedeelte van dit perceel had, op grond van het Bestemmingsplan Landelijk Gebied, de bestemming 'Wonen'. Op basis van de plankaart lijkt het erop dat deze woonbestemming is gelinkt aan de bedrijfsbestemming gelegen aan de zuidzijde van de Vennewatersweg. Gezien de (beoogde) nieuwe bestemming 'Woongebied' ziet de deskundige geen meerwaarde voor deze oude bestemming.

Bestemming 'Groen'

Een aantal percelen met de bestemming 'Woongebied' en 'Woongebied-uit te werken' verkrijgen (vaak langs de randen) een strook met de bestemming 'Groen'. Gezien de oppervlakte van deze stroken gaat de deskundige er van uit deze perceeloppervlakte valt onder het percentage niet uitgeefbare grond. De deskundige kent aan deze stroken dan ook dezelfde gemiddelde waarde toe als de rest van het betreffende perceel.

Gebruik gronden en gebouwen

Het is de deskundige niet bekend of de getaxeerde gronden en gebouwen in pacht, huur of gebruik zijn gegeven aan derden. Op basis van de geveltaxatie van de objecten kreeg de deskundige de indruk dat de opstallen in gebruik zijn bij de eigenaar of leeg staan. Uitgangspunt is dan ook dat alle gronden en gebouwen vrij van pacht, huur of gebruik getaxeerd kunnen worden.

4 Waardering

Op basis van de overwegingen uit hoofdstuk 3 komt de deskundige tot de volgende waardering.

4.1.1 Overwegingen grondprijzen

Uit het referentie onderzoek gedaan in de periode 2012-2016 blijkt dat er een bandbreedte is voor de gerealiseerde grondprijzen voor gronden die ontwikkeld worden voor woningbouw van tussen de € 35,00 en € 60,00 per m². Er zijn in die periode meerdere transacties gedaan voor € 41,00 per m². De koper was bij al deze transacties (€ 41,00) de gemeente Heiloo. Het is niet uit te sluiten dat er tussen partijen nadere afspraken, naast de grondprijs, zijn gemaakt over de ontwikkeling van deze gronden. Bij het wegen van deze transacties moet daar dan ook rekening mee gehouden worden. In 2016 heeft de gemeente grond gekocht voor € 60,00 per m².

De residuele grondwaarde berekening komt uit op een gemiddelde grondprijs van € 74,00 per m². Dit betreft een indicatieve berekening van de waarde op basis van een raming/schatting van de kosten en opbrengsten van grondexploitatie. Aangezien dit een berekende grondwaarde is kan niet zondermeer gesteld worden dat deze berekende prijs gelijk is aan de marktwaarde. Naast deze residuele berekening zal een redelijk handelend koper meerdere overwegingen (o.a. risico inschatting en onvoorziene omstandigheden) hebben op basis waarvan een prijs tot stand zal komen.

Op basis van de residuele prijsberekening en het onderzoek naar vergelijkingstransacties taxeert de deskundige de **gemiddelde inbrengprijs** voor alle gronden op **€ 60,00 per m²**.

4.1.2 Gronden met de bestemming 'Woongebied'

De gronden met de bestemming 'Woongebied' kunnen, na het verkrijgen van de benodigde vergunningen, direct bebouwd worden. Er zijn geen verdere procedures nodig.

Rekening houdend met deze bestemming taxeert de deskundige de gemiddelde inbrengprijs voor deze gronden op **€ 60,00 per m²**.

Deze inbrengwaarde* is van toepassing op de volgende percelen:

Gemeente Heiloo, sectie E, nummers 319, 624, 799, 1179, 1281, 1661, 1672, 1673, 1751, 1997, 2033, 2064, 2068, 2124, 2182, 2189, 2451, 2506 2555, 2556, 2576, 2578, 2580, 2652, 2653, 2655, 2658, 2660, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2699, 2702, 2704, 2705, 2706, 2708, 2722 en 2723*.

** Als de hoogste waarde aan het feitelijk gebruik wordt ontleend, kan dat een correctie geven op de inbrengwaarde. Zie 4.1.4 'Overige gronden'.*

4.1.3 Gronden met de bestemming 'Woongebied – uit te werken'

Voor de gronden met de bestemming 'Woongebied – uit te werken' moet eerst een uitwerkingsplan opgesteld worden. Door de gemeente is gemeld dat bij het uitwerkingsplan voor de gronden met de bestemming 'Woongebied – uit te werken' dezelfde uitgangspunten gehanteerd zullen worden als bij het uitwerkingsplan voor de gronden met de bestemming 'Woongebied'. Tegen het uitwerkingsplan kan door derden bezwaar en beroep worden ingesteld. Het is dan ook niet uit te sluiten dat er geen goedkeuring verleend kan worden aan een uitwerkingsplan. Verder moeten er de nodige onderzoeken verricht worden op basis waarvan ook een aanpassing gedaan moet worden aan het uitwerkingsplan.

De deskundige is dan ook van mening dat er een fundamenteel verschil zit tussen de gronden met de bestemming 'Woongebied' en 'Woongebied – uit te werken' en dat er gezien het genoemde risico een korting toegepast moet worden op de gronden met de bestemming 'Woongebied – uit te werken'. Deze korting kan niet cijfermatig gebaseerd worden op de exploitatieberekening aangezien alle gronden in dezelfde periode in exploitatie worden gebracht. De deskundige acht het redelijk op basis van expert judgement een korting toe te passen van circa. 10 á 15% en taxeert de gemiddelde inbrengprijs voor deze gronden op **€ 52,50 per m²**.

Deze inbrengwaarde* is van toepassing op de volgende percelen:

Gemeente Heiloo, sectie E, nummers 447, 849, 997, 1209, 1227, 1400, 1401, 1455, 1678, 1748, 1770, 1776, 1823, 1824, 1827, 1893, 1994, 1997, 2009, 2030, 2032, 2034, 2035, 2036, 2067, 2121, 2122, 2174, 2176, 2178, 2180, 2247, 2248, 2258, 2270, 2369, 2389, 2390, 2392, 2399, 2413, 2414, 2416, 2419, 2420, 2464, 2500, 2511, 2512, 2513, 2564, 2675, 2676, 2677, 2701, 2703, 2719, 2720, 2724 en 2725.

** Als de hoogste waarde aan het feitelijk gebruik wordt ontleend, kan dat een correctie geven op de inbrengwaarde. Zie 4.1.4 'Overige gronden'.*

Toelichting:

De bovengenoemde getaxeerde waarden wijken af van de getaxeerde waarden zoals vermeld staan in het rapport van LBP|SIGHT d.d. 26 augustus 2015, kenmerk R085853ac.00001.jh. De deskundige heeft daarvoor de volgende verklaring/toelichting:

Bij het opstellen van het rapport in 2015 beschikte de deskundige niet over de kosten die gemoeid zijn met de grondexploitatie. Op basis van een eigen inschatting en normbedragen is een schatting gemaakt van deze kosten. Uit de thans beschikbaar gestelde cijfers blijkt dat een aantal kosten lager uitvalt dan de inschatting in 2015.

In 2015 werd uitgegaan van een gemiddelde uitgifte prijs van € 325,00 per m² (opgave gemeente). Uit de geactualiseerde exploitatieberekening blijkt dat deze circa € 10,00 per m² hoger is.

Bij de gronden met de bestemming 'Woongebied – uit te werken' werd uitgegaan van een uitteefbare oppervlakte van 45%. In de gemiddelde grondexploitatie wordt nu uitgegaan van 51%.

Bij de contante waarde berekening werd gerekend met een periode van 6 jaar voor de gronden met de bestemming 'Woongebied' en 8 jaar voor de gronden met de bestemming 'Woongebied – uit te werken'. In dit rapport wordt uitgegaan van een periode van 4 jaar.

4.1.4 Overige gronden

De deskundige is van mening dat voor een aantal percelen de hoogste waarde ontleend kan worden aan het feitelijk gebruik. Dit is van toepassing op de volgende percelen:

Gemeente Heiloo, sectie E, nummers 849, 997, 1209, 1400, 1401, 1455 (gedeeltelijk), 1748, 1678, 1751, 1770 (gedeeltelijk), 1776, 1823, 1824, 1827, 1893, 2008, 2030, 2174, 2176, 2180, 2182, 2247, 2248, 2369, 2390 (gedeeltelijk), 2392, 2399, 2413, 2414, 2419, 2500, 2511, 2512, 2675, 2704, 2708, 2719, 2720, 2721, 2772 en 2773.

Gemeente Heiloo, sectie E, nummers 849, 1400, 1401, 1893, 2369 en 2500.

Deze percelen liggen direct achter de woonbebouwing van de Zevenhuizerlaan en maken deel uit van de achtertuin van deze woningen. De bestemming in het voormalige bestemmingsplan Zuiderloo was 'Uit te werken bestemming wonen (UW2)'. Het daarvoor geldende bestemmingsplan Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1955 kan door de gemeente niet worden aangeleverd. De deskundige gaat er daarom van uit dat het feitelijk gebruik in overeenstemming is met de oude bestemming.

Rekening houdend met het feitelijk gebruik, de ligging direct achter de woningen langs de Zevenhuizerlaan en de perceeloppervlakte behorende bij de betreffende woningen, taxeert de deskundige de inbrengwaarde van deze percelen op **€ 100,00 per m²**.

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 997 (gedeeltelijk).

Dit perceel maakt deel uit van de tuin achter de woning Krommelaan 6. Van de totale kavel van 0.20.35 hectare valt circa 0.10.86 hectare in het plangebied. Deze grond had in het vorige plan Zuiderloo de bestemming 'UW1'. In het daarvoor geldende Bestemmingsplan Landelijk Gebied had de betreffende grond de bestemming 'Agrarisch'.

Rekening houdend met het feitelijk gebruik en de ligging van de te taxeren strook grond ten opzichte van de woning taxeert de deskundige de inbrengwaarde van dit perceelgedeelte gemiddeld op 1.086 m² à € 100,00 = **€ 108.600,00**.

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 1209

Dit perceel is (voor zover te bepalen vanaf de openbare weg) deels ingericht als achtertuin en hobbyweide bij de woning Kennemerstraatweg 349. Het betreffende perceel had in het vorige bestemmingsplan Landelijk Gebied een agrarische bestemming. De deskundige acht het redelijk om aan 2.000 m² een hogere waarde toe te kennen wegens het gebruik als tuin. Het overige perceelgedeelte verkrijgt de bestemming 'Woongebied – uit te werken'.

Rekening houdend met het feitelijk gebruik en de ligging van de te taxeren strook grond ten opzichte van de woning taxeert de deskundige dit perceel als volgt.

2.000 m ² à € 75,00	€ 150.000,00
2.063 m ² à € 52,50	€ 108.307,50 +
Totale inbrengwaarde	€ 258.307,50

Gemeente Heiloo, sectie E, nummers 1455 gedeeltelijk en 1748

Deze percelen zijn (voor zover te bepalen vanaf de openbare weg) ingericht als achtertuin van de woning Spanjaardslaan 14. De totale kavel heeft een oppervlakte van 1.725 m². Het betreffende perceel had in het vorige bestemmingsplan Zuiderloo de bestemming Gemengd gebied met de aanduiding te bebouwen erven. In het daarvoor van kracht zijnde bestemmingsplan Landelijk gebied had het perceel de bestemming 'Woningen'. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt dit perceel de bestemming 'WG-U', waardoor op dit perceel 1 woning gebouwd kan worden. De hoogste waarde van dit perceelgedeelte (738 m²) kan ontleend worden aan het huidige gebruik als tuin.

Rekening houdend met het feitelijk gebruik, de ligging van de te taxeren strook grond ten opzichte van de woning en de totaaloppervlakte van de kavel, taxeert de deskundige de inbrengwaarde van dit perceelgedeelte op 738 m² à € 125,00 = **€ 92.250,00**.

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 1751.

Dit perceel bestaat uit een strook grond (tuin) direct gelegen naast de woning Kennemerstraatweg 335. De vigerende bestemming is 'Verkeer' geworden. Het vorige bestemmingsplan Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1955 kan door de gemeente niet worden aangeleverd. De deskundige gaat er daarom van uit dat het voormalige gebruik in overeenstemming is met de oude bestemming (tuin of wonen).

Rekening houdend met het feitelijk gebruik, de ligging direct naast en gelegen tegen de woning, taxeert de deskundige de inbrengwaarde van dit perceel op 45 m² à € 300,00 per m² = **€ 13.500,00**.

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 1770 gedeeltelijk.

Dit perceelgedeelte maakt deel uit van de tuin van de woning Groeneweg 2. Het perceel heeft een landschappelijke (bos)inrichting. De totale kavel heeft een oppervlakte van 3.655 m². Het betreffende perceel had in het vorige bestemmingsplan Zuiderloo de bestemming 'Gemengd gebied' met de aanduiding groenvoorzieningen. De deskundige acht het redelijk om aan 1.541 m² een hogere waarde toe te kennen wegens het gebruik als tuin.

Rekening houdend met het feitelijk gebruik, de ligging van de te taxeren strook grond ten opzichte van de woning en de totaal oppervlakte van de kavel, taxeert de deskundige de inbrengwaarde van dit perceelgedeelte op 1.541 m² à € 100,00 = **€ 154.100,00**.

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 1776

Dit perceel (terrein met loods) ligt nabij de Krommelaan. In het vorige bestemmingsplan had dit perceel de bestemming 'UW4' In het daarvoor van kracht zijnde bestemmingsplan Landelijk Gebied had het perceel de bestemming 'Bedrijven - opslag'. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het perceel de bestemming 'Woongebied – uit te werken'.

Rekening houdend met het feitelijk gebruik taxeert de deskundige dit perceel als volgt.

Ondergrond loods 220 m ² à € 100,00	€ 22.000,00
Verhard erf 385 m ² à € 50,00	€ 19.250,00
Loods	€ 30.000,00 +
Totale inbrengwaarde	€ 71.250,00

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 1823, 2248 en 1678

Deze percelen vormen een erf met daarop een woning met drie opstallen. Percelen 1823, 2248 en 1678 hadden in het vorige bestemmingsplan Zuiderloo de bestemming 'Uit te werken wonen (UW4)'. In het daarvoor van kracht zijnde bestemmingsplan Landelijk Gebied hadden de percelen de bestemming 'Agrarisch aanverwante bedrijven – agrarisch toeleveringsbedrijf'. Het bebouwingsvlak behorende bij de bestemming 'Agrarisch aanverwante bedrijven – agrarisch toeleveringsbedrijf' ligt ook op de percelen 1824, 1827 en 2247. Binnen dit bebouwingsvlak kan slechts één agrarisch aanverwant bedrijf worden opgericht.

Rekening houdend met het feitelijk gebruik taxeert de deskundige deze percelen als volgt.

Woning

Opstal 450 m ³ à € 400,00	€ 180.000,00	
(Onder)grond 540 m ² à € 400,00	€ 216.000,00	+
Totaal (afgerond)	€ 400.000,00	

Opstallen

250 m ² à € 20,00 (BAR 11%) afgerond	€ 42.500,00	+
Totale inbrengwaarde	€ 442.500,00	

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 1824, 1827 en 2247 (Westerweg 354).

Percelen 1824, 1827 en 2247 hadden in het bestemmingsplan Zuiderloo de bestemming 'Uit te werken wonen (UW4)'. In het daarvoor van kracht zijnde bestemmingsplan Landelijk Gebied hadden de percelen de bestemming 'Agrarisch aanverwante bedrijven – agrarisch toeleveringsbedrijf'. Het bebouwingsvlak behorende bij de bestemming 'Agrarisch aanverwante bedrijven – agrarisch toeleveringsbedrijf' ligt ook op de percelen 1823, 2248 en 1678. Binnen dit bebouwingsvlak kan slechts één agrarisch aanverwant bedrijf worden opgericht.

Rekening houdend met het feitelijk gebruik taxeert de deskundige deze percelen als volgt.

Kantoor/woning

Opstal 500 m ³ à € 375,00	€ 187.500,00	
(Onder)grond 310 m ² à 400,00	€ 124.000,00	+
Totaal	€ 311.500,00	

Loods

1400 m ² à € 30,00 (BAR 11%) afgerond	€ 350.000,00	+
Totale inbrengwaarde	€ 661.500,00	

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2564 gedeeltelijk.

Dit perceel bestaat uit de Hoogeweg. Een gedeelte ter grootte van circa 282 m² ligt op de hoek Vennewatersweg/Hoogeweg en beslaat een strook agrarisch land tussen de Hoogeweg en het achtergelegen land. Deze strook heeft in de vigerende bestemmingsplannen de bestemming 'Verkeer- en verblijfsgebied' en verkrijgt de bestemming 'Woongebied - uit te werken'.

Gezien deze specifieke situatie taxeert de deskundige de inbrengwaarde van dit perceelgedeelte als volgt.

282 m ² à € 52,50	€	14.805,00	
1.232 m ² à € 1,00	€	1.232,00	+
Totale inbrengwaarde	€	16.037,00	

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2008 gedeeltelijk.

Dit perceel bestaat uit een gedeelte van de Vennewatersweg. Een gedeelte ter grootte van circa 72 m² bestaat uit een brede berm gelegen tussen de weg en het naastgelegen agrarisch land. Deze strook had in het vorige bestemmingsplan Zuiderloo en in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Woongebied - uit te werken'.

Gezien deze specifieke situatie taxeert de deskundige de inbrengwaarde van dit perceelgedeelte als volgt.

72 m ² à € 52,50	€	3.780,00	
19 m ² à € 1,00	€	19,00	+
Totale inbrengwaarde	€	3.799,00	

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2030 en 2675.

Beide percelen (grasland en opstallen) zijn eigendom van dezelfde eigenaar. Perceel 2030 en 2675 hadden in het vorige bestemmingsplan Zuiderloo de bestemming 'Uit te werken - wonen (UW4)'. In het daarvoor van kracht zijnde bestemmingsplan Landelijk Gebied hadden de percelen gedeeltelijk de bestemming 'Woningen' en gedeeltelijk de bestemming 'Agrarisch gebied'. Binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' is reeds 1 woning gerealiseerd. Het is hierdoor niet mogelijk om op het getaxeerde gedeelte met de bestemming woningen een woning te realiseren.

Rekening houdend met het feitelijk gebruik taxeert de deskundige de percelen als volgt:

Ondergrond opstallen 110 m ² à € 80,00	€	8.800,00	
Verhard erf 290 m ² à € 50,00	€	14.500,00	
Opstallen	€	20.000,00	
Overig perceel 1.790 m ² à € 52,50	€	93.975,00	+
Totale inbrengwaarde	€	137.275,00	

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2064.

Dit perceel is een (voormalig?) bedrijfsterrein met diverse loodsen en buitenopslag, plaatselijk bekend als de Kennemerstraatweg 347. Het betreffende perceel had in het vorige bestemmingsplan Landelijk Gebied de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'.

Rekening houdend met het feitelijk (deels onbekend) gebruik taxeert de deskundige dit perceel als volgt.

Grote opstal 850 m ² à € 30,00	€	25.500,00
(Tweede) loods 260 m ² à € 20,00	€	5.200,00
Kleine opstal 60 m ² à € 30,00	€	1.800,00
Opslagterrein 3.000 m ² à € 10,00	€	30.000,00 +
Totale huurprijs	€	62.500,00

De deskundige taxeert de waarde (op basis van een BAR van 11%) op (afgerond) € 530.000,00.

Uit onderzoek (Grondslag, project 5926, 22 september 2008) blijkt dat de bodem ernstig verontreinigd is. De verontreiniging bestaat uit twee olievlekken (circa 135 m² en 173 m²), een asbesthoudende puinlaag en een zeer plaatselijke chroomverontreiniging. De kosten van de sanering zijn begroot op € 88.000,00 exclusief btw. Gezien de aard van de vervuiling (olie en asbesthoudende puinlaag) acht de deskundige het aannemelijk dat deze vervuiling veroorzaakt is door het gebruik van de locatie. De deskundige acht het dan ook redelijk om de kosten van de sanering in mindering te brengen op de inbrengwaarde.

Rekening houdend met deze saneringskosten taxeert de deskundige de inbrengwaarde van dit perceel op € 530.000,00 (totale waarde) - € 88.000,00 (saneringskosten) = **€ 442.000,00**.

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2719.

Dit perceel ligt direct achter de woonbebouwing van de Kennemerstraatweg en de Zevenhuizerlaan. Het perceel krijgt de bestemming 'Woongebied – uit te werken'. In het vorige plan had dit perceel de bestemming 'Gemengd gebied'. Gezien de ligging direct achter de woningen acht de deskundige het redelijk om aan dit perceel een hogere waarde toe te kennen.

Rekening houdend met het feitelijk gebruik en de directe ligging achter meerdere woningen taxeert de deskundige dit perceelgedeelte als volgt.

545 m ² à € 100,00	€	54.500,00
Schuur	€	15.000,00 +
Totale inbrengwaarde	€	69.500,00

Gemeente Heiloo, sectie E, nummers 2720 en 2721.

Deze percelen liggen direct achter de woonbebouwing van de Kennemerstraatweg en maken deel uit van de achtertuin van deze woningen. Het perceel krijgt de bestemming 'Woongebied – uit te werken'. In het vorige plan hadden deze percelen de bestemming 'Gemengd gebied'. Gezien de ligging direct achter de woningen acht de deskundige het redelijk om aan dit perceel een hogere waarde toe te kennen.

Rekening houdend met het feitelijk gebruik, de ligging direct achter de woningen langs de Kennemerstraatweg en de perceeloppervlakte behorende bij de betreffende woningen, taxeert de deskundige de inbrengwaarde van deze percelen op **€ 100,00 per m²**.

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2174.

Dit perceel bestaat uit een gedeelte van de achtertuin van de woning Spanjaardslaan 12. Perceel 2174 had in het vorige bestemmingsplan Zuiderloo de bestemming 'Uit te werken wonen (UW2)'. In het daarvoor van kracht zijnde bestemmingsplan Landelijk Gebied had het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied'.

Rekening houdend met het feitelijk gebruik en de ligging direct nabij de woning Spanjaardslaan 12 taxeert de deskundige dit perceel op 582 m² à € 125,00 = **€ 72.750,00**. De deskundige heeft de schuur niet kunnen waarnemen en neemt daarom aan dat deze schuur een waarde heeft van **€ 20.000,00**.

De totale inbrengwaarde komt daarmee op **€ 92.750,00**.

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2176.

Dit perceel is in gebruik als opslagterrein van een hoveniersbedrijf. Perceel 2176 had in het vorige bestemmingsplan Zuiderloo de bestemming 'Uit te werken wonen (UW2)'. In het daarvoor van kracht zijnde bestemmingsplan Landelijk Gebied had het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied'. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt dit perceel de bestemming 'Woongebied – uit te werken', waardoor op dit perceel 2 woningen gebouwd kunnen worden. Gezien de ligging, grootte en het huidige gebruik van het perceel is het te verwachten dat er voor dit perceel spoedig een uitwerkingsplan komt voor twee woningen. De deskundige acht het daarom redelijk om aan deze gronden een hogere waarde toe te kennen.

De deskundige taxeert de inbrengwaarde van dit perceel op 1.597 m² à € 110,00. Dat is (afgerond) **€ 176.000,00**.

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2178.

Van dit perceel krijgt een gedeelte (circa 510 m²) een verkeersbestemming. Om deze infrastructuur te kunnen realiseren heeft de gemeente het voornemen, indien dit noodzakelijk blijkt, een onteigeningsbesluit te nemen. De inbrengwaarde voor deze strook is dan gelijk aan de schadeloosstelling conform de uitgangspunten van de Onteigeningswet.

Deze schadeloosstellingsberekening is als volgt.

Schadeloosstelling

Vermogensschade

510 m ² grond: € 60,00	€	30.600,00	
Waardedaling overblijvende	€	nihil	+
Totale vermogensschade	€	30.600,00	

<i>Bijkomende schade</i>	€	1.210,00	+
Totaal schadeloosstelling	€	31.810,00	

Waarde resterende perceel

2.658 m ² à € 52,50	€	139.545,00	+
Totale inbrengwaarde	€	171.355,00	

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2180.

Dit perceel ligt direct achter de woning Hoogeweg 32. De deskundige verwacht dat het perceel deel uitmaakt van de achtertuin van deze woning. Dit perceel had in het vorige bestemmingsplan Zuiderloo de bestemming 'Uit te werken bestemming wonen (UW3)'. In het daarvoor van kracht zijnde bestemmingsplan Landelijk gebied had het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied'.

Rekening houdend met het feitelijk gebruik, de ligging direct achter de woningen Hoogeweg 30 en 32 en de relatief geringe oppervlakten van de kavels van de woningen en het extra perceel grond, taxeert de deskundige de inbrengwaarde van deze percelen op 310 m² á € 125,00 per m² is **€ 38.750,00**.

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2182

Dit perceel ligt direct naast de woning Krommelaan 11. De bestemming in het voormalige bestemmingsplan Zuiderloo was 'Gemengd gebied'.

Rekening houdend met het feitelijk gebruik, de ligging direct tegen woning Krommelaan 11, taxeert de deskundige de inbrengwaarde van deze percelen op 497 m² á € 175,00 per m² is **€ 86.975,00**.

Gemeente Heiloo, sectie E, nummers 2704 en 2708

In het voormalige bestemmingsplan had het perceel de bestemming 'Wonen – uitgewerkt'. Het daarvoor geldende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Landelijk Gebied. In dit bestemmingsplan had het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied'. De loods op het perceel had in het bestemmingsplan Landelijk Gebied de bestemming 'Agrarisch bedrijfscentrum, categorie 3'.

De betreffende schuur had een agrarisch gebruik. Het huidig gebruik van de schuur is niet bekend. De deskundige heeft de schuur niet opgenomen, maar verwacht wel dat er sprake is van enige bedrijfsmatige activiteit. De deskundige neemt aan dat deze schuur een waarde heeft van € 40.000,00.

Waardering

Ondergrond schuur en erf

1.250 m ² à € 100,00	€	125.000,00	
4.423 m ² à € 60,00	€	265.380,00	
Waarde schuur	€	40.000,00	+
Totale inbrengwaarde	€	430.380,00	

Gemeente Heiloo sectie E nummer 2390 (gedeeltelijk).

Dit perceelgedeelte maakt deel uit van het erf bij de woning Hoogeweg 25. Van de totale kavel van 0.16 80 hectare valt circa 0.10.56 hectare in het plangebied. Deze grond had in het vorige plan de bestemming 'UW4'. In het daarvoor van kracht zijnde bestemmingsplan Landelijk gebied had de betreffende grond de bestemming 'Agrarisch bedrijfscentrum, categorie 3' met een bebouwingsvlak kassen. In het nieuwe plan verkrijgt dit perceelgedeelte de bestemming 'Woongebied - uit te werken'.

Rekening houdend met het feitelijk gebruik en de ligging direct naast de woning Hoogeweg 25 taxeert de deskundige dit perceelgedeelte op 1.056 m² à (gemiddeld) € 125,00 = **€ 132.000,00**. De waarde van de schuur en de kas taxeert de deskundige op **€ 15.000,00**. De totale *inbrengwaarde* bedraagt dan **€ 147.000,00**.

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2392 en 2399.

Van het perceel 2392 krijgt een gedeelte een verkeersbestemming. Om deze infrastructuur te kunnen realiseren heeft de gemeente het voornemen, indien dit noodzakelijk blijkt, een oteigeningsbesluit te nemen. De inbrengwaarde voor deze strook is dan gelijk aan de schadeloosstelling conform de uitgangspunten van de Onteigeningswet.

Het overige perceelgedeelte verkrijgt de bestemming 'Woongebied - uit te werken'.

De vorige bestemming van dit perceel was 'UW1'. Het kadastrale perceel 2392 grenst aan perceel 2400 met daarop de woning Hoogeweg 38. Planologisch gezien is er sprake van **één woonbestemming** voor beide percelen. Het perceel 2392 had een woonbestemming in het bestemmingsplan Landelijk gebied, zonder dat er nog een woning op dit perceel gebouwd kon worden.

De waarde van perceel 2392 en 2399 kan ontleend worden aan de ligging achter de woning Hoogeweg 38. Deze woning heeft een kavel van 885 m². Een redelijk handelend koper zal voor de grond die direct achter een woning ligt een hogere waarde willen betalen dan de grond die verder van de woning ligt. De te onteigenen strook grond ligt op grotere afstand van de woning Hoogeweg 38.

Op basis daarvan taxeert de deskundige de waarde van dit perceelgedeelte op circa € 40,00 per m². Gezien de ligging van dit perceelgedeelte in het Uitwerkingsplan 6 ontleent deze grond, benodigd voor de infrastructuur, daaraan haar hoogste waarde, namelijk € 60,00 per m².

Op perceel 2392 staat een schuur. Het is de deskundige niet bekend wie deze schuur gebruikt en voor welke functie. Gezien de bestemming van dit perceel wordt de schuur gezien als schuur bij een woning. De betreffende schuur is niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Er heeft dan ook geen geveltaxatie kunnen plaatsenvinden. De deskundige neemt aan dat deze schuur een waarde heeft van € 20.000,00.

Schadeloosstelling

Te onteigen perceelgedeelte

1.025 m ² à € 60,00	€	61.500 ,00
Waardedaling overblijvende		nihil
Bijkomende schade	€	2.710,00 +
Totaal schadeloosstelling	€	64.210,00

Overig perceelgedeelte

200 m ² achter woning à € 100,00	€	20.000,00
4.761 m ² à € 52,50	€	249.952,50
Waarde schuur	€	20.000,00 +
Totaal	€	354.162,50
Perceel 2399 35 m ² à € 100,00	€	3.500,00 +
Totale inbrengwaarde (afgerond)	€	357.662,50

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2413.

Dit perceel bestaat uit de woonkavel Groeneweg 1. Deze kavel bestaat uit ondergrond met tuin en erf met daarop een vrijstaande stenen bungalow (spouw, pannengedekt, geschatte inhoud circa 450 m³) met stenen garage, plaatselijk bekend als Groeneweg 1. De deskundige heeft de woning op basis van een 'geveltaxatie' vanaf de openbare weg opgenomen.

Dit perceel had in het vorige bestemmingsplan Zuiderloo de bestemming 'Gemengd gebied' met de aanduiding 'te bebouwen erven'. Een gedeelte is aangeduid als bouwvlak.

In het nieuwe plan verkrijgt dit perceel de bestemming 'Woongebied - uit te werken'.

Rekening houdend met de vigerende bestemming en het gebruik, taxeert de deskundige de inbrengwaarde van dit perceel op € 535.000,00.

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2414.

Dit perceel bestaat uit bos en landschappelijke beplanting gelegen direct naast de woonkavel Groeneweg 1. Deze grond had in het vorige bestemmingsplan Zuiderloo de bestemming 'Gemengd gebied' met de aanduiding 'te bebouwen erven'. Op basis van deze bestemming mocht het perceel niet bebouwd worden.

In het nieuwe plan verkrijgt dit perceel de bestemming 'Woongebied - uit te werken'.

Rekening houdend met het feitelijk gebruik, de ligging direct nabij de woning Groeneweg 1, taxeert de deskundige de inbrengwaarde van dit perceel op 1 070 m² á € 100,00 per m² is **€ 107.000,00**.

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2419.

Op dit perceel (Hoogeweg 34) is een paardenpension gevestigd.

Op basis van het voormalige bestemmingsplan Landelijk Gebied had dit perceel de bestemming 'Agrarisch aanverwante bedrijven, paardenhouderij'.

Rekening houdend met het feitelijk gebruik taxeert de deskundige dit perceel als volgt.

Perceel 2.785 m ² à € 50,00	€ 139.250,00
Schuur circa 220 m ² à € 60,00	€ 13.200,00
Oude koestal 250 m ² à € 50,00	€ 12.500,00
Paardenstal 312 m ² à € 30,00	€ 9.360,00 +
Totale waarde	€ 174.310,00

In opdracht van de gemeente zijn de saneringskosten van de asbest begroot (Mol ingenieursbureau, 2 februari 2014) op € 7.750,00 exclusief btw. Bij de waardering van de opstallen heeft de deskundige rekening gehouden met de asbestdakbedekking. De deskundige acht het dan ook niet redelijk deze saneringskosten in korting te brengen op de inbrengwaarde.

Ook is in opdracht van de gemeente de bodemverontreiniging in beeld gebracht en zijn de saneringskosten van de bodem begroot (Wareco, 1 april 2014). De bodemverontreiniging betreft een plaatselijke vervuiling (circa 325 m²) tot een diepte van circa 50 centimeter en bestaat uit een verhoogd gehalte aan koper, lood en zink. De kosten van de sanering zijn begroot op circa € 26.600,00 exclusief btw. Gezien de locatie van de vervuiling (direct achter en tussen de gebouwen) acht de deskundige het aannemelijk dat deze vervuiling veroorzaakt is door het gebruik van de locatie. De deskundige acht het dan ook redelijk de kosten van de sanering in mindering te brengen op de inbrengwaarde.

Rekening houdend met deze saneringskosten taxeert de deskundige de inbrengwaarde van dit perceel op € 174.310,00 (totale waarde) - € 26.600,00 (saneringskosten) = **€ 147.710,00**.

Gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2464.

Perceel gelegen naast de woning Spanjaardslaan 20. De voormalige bestemming is 'UW2' en de nieuwe bestemming wordt 'Woongebied – uit te werken'. De hoogste waarde ontleedt dit perceel aan het huidige gebruik. Dit is erf en schuur behorende bij de naastgelegen woning.

Rekening houdend met het feitelijk gebruik taxeert de deskundige dit perceel op 670 m² à € 125,00 = **€ 83.750,00**. De deskundige heeft de schuur niet kunnen opnemen en neemt aan dat deze een waarde heeft van **€ 15.000,00**. De totale inbrengwaarde komt daarmee op **€ 98.750,00**.

Gemeente Heiloo, sectie E, nummers 2511 en 2512.

Deze twee kadastrale percelen bestaan feitelijk uit één perceel grasland voorzien van een houten hekwerk. Dit perceel ligt direct achter de woonbebouwing langs de Westergeweg (achter de woning 352). De totale perceeloppervlakte bedraagt 1.550 m². Deze grond had in het vorige bestemmingsplan bestemming 'Woongebied – uit te werken'. In het daarvoor van kracht zijnde bestemmingsplan Zuiderloo was de bestemming 'Uit te werken bestemming wonen (UW4)'. De nieuwe bestemming wordt 'Woongebied – uit te werken'. De hoogste waarde ontleent dit perceel aan het huidige gebruik en de ligging achter de woonbebouwing.

Rekening houdend met het feitelijk gebruik en de ligging taxeert de deskundige de inbrengwaarde van dit perceel op 991 m² à € 75,00 = **€ 74.325,00**.

Gemeente Heiloo, sectie E, nummers 2722.

Dit perceel betreft de huidige woonkavel Hoogeweg 1B. De huidige bestemming in het vigerende bestemmingsplan Zuiderloo is 'Woongebied'. Daarvoor was het bestemmingsplan Zuiderloo van kracht, waarin dit perceel de bestemming 'Gemengd gebied' had.

Dit perceel is thans bebouwd met een vrijstaande woning. Bij de waardering dient uitgegaan te worden van de situatie zoals deze was voor de invulling van de nieuwe bestemming. Er zal dan ook geen rekening gehouden worden met de reeds gerealiseerde woningbouw. Bij deze taxatie wordt uitgegaan van een zelfstandig te ontwikkelen bouwka-vel.

Rekening houdend met het feitelijk gebruik taxeert de deskundige de inbrengwaarde van dit perceel op 540 m² à € 250,00 = **€ 135.000,00**.

Gemeente Heiloo, sectie E, nummers 2723.

Dit perceel betreft de huidige woonkavel Hoogeweg 1A. De huidige bestemming in het vigerende bestemmingsplan Zuiderloo is 'Woongebied'. Daarvoor was het bestemmingsplan Zuiderloo van kracht, waarin dit perceel de bestemming had 'Gemengd gebied'.

Dit perceel is thans bebouwd met een vrijstaande woning. Bij de waardering moet uitgegaan worden van de situatie zoals deze was voor de invulling van de nieuwe bestemming. Er zal dan ook geen rekening gehouden worden met de reeds gerealiseerde woningbouw. Bij deze taxatie wordt uitgegaan van een zelfstandig te ontwikkelen bouwka-vel.

Rekening houdend met het feitelijk gebruik taxeert de deskundige de inbrengwaarde van dit perceel op 440 m² à € 250,00 = **€ 110.000,00**.

5 Waarderingsoverzicht (per waardepeildatum 1 januari 2017)

Perceel	Te taxeren (m²)	Eigenaar (anoniem)	Prijs per m²	Prijs de massa
319	8.746	13.1	€ 60,00	€ 524.760,00
447	1.992	44	€ 52,50	€ 104.580,00
624	5.410	13.1	€ 60,00	€ 324.600,00
799	9.000	13.1	€ 60,00	€ 540.000,00
849	599	41	€ 100,00	€ 59.900,00
997	1.086	48	€ 100,00	€ 108.600,00
1089	74	13,4		€ 1,00
1179	710	13.1	€ 60,00	€ 42.600,00
1209	4.063	52		€ 258.307,50
1227	2.794	2	€ 52,50	€ 146.685,00
1281	6.695	13.1	€ 60,00	401.700,00
1400	395	34	€ 100,00	€ 39.500,00
1401	81	34	€ 100,00	€ 8.100,00
1455	613	27	€ 125,00	€ 92.250,00
1748	125			
1661	500	13.1	€ 60,00	€ 30.000,00
1672	4.348	13.1	€ 60,00	€ 260.880,00
1673	3.008	13,1	€ 60,00	€ 180.480,00
1743	339	13.5		€ 1,00
1751	45	60	€ 300,00	€ 13.500,00
1770	1.541	4	€ 100,00	€ 154.100,00
1776	605	23		€ 71.250,00
1823	178	1		€ 442.500,00
2248	1230			
1678	540			
1824	410	13.3		€ 661.500,00
1827	4.738			
2247	310			
1893	412	57	€ 100,00	€ 41.200,00
1905	100	13.3		€ 1,00
1911	162	13.3		€ 1,00

Perceel	Te taxeren (m²)	Eigenaar (anoniem)	Prijs per m²	Prijs de massa
1994	1.455	43	€ 52,50	€ 76.387,50
1995	670	13.2		€ 1,00
1997	75	21	€ 60,00	€ 4.500,00
1998	1.130	13.1		€ 1,00
2008	91	13.4		€ 3.799,00
2009	1.230	12	€ 52,50	€ 64.575,00
2016	441	13.1		€ 1,00
2017	2.548	30	€ 52,50	€ 133.770,00
2030 2675	103 2.087	38		€ 137.275,00
2032	818	22	€ 52,50	€ 42.945,00
2033	16.872	13.1	€ 60,00	€ 1.012.320,00
2034	977	7	€ 52,50	€ 51.292,50
2035	689	8	€ 52,50	€ 36.172,50
2036	925	47	€ 52,50	€ 48.562,50
2064	5.893	33		€ 442.500,00
2067	770	12	€ 52,50	€ 40.425,00
2068	4.140	13.1	€ 60,00	€ 248.400,00
2121	925	58	€ 52,50	€ 48.562,50
2122	475	6	€ 52,50	€ 24.937,50
2124	2.566	13.1	€ 60,00	€ 153.960,00
2174	582	16		€ 92.750,00
2176	1.597	15		€ 176.000,00
2178	3.168	42		€ 171.355,00
2180	310	11	€ 125,00	€ 38.750,00
2182	497	49		€ 86.975,00
2189	2.627	13.1	€ 60,00	€ 157.620,00
2253	287	13.1		€ 1,00
2258	1.587	13.1	€ 52,50	€ 83.317,50
2270	4.193	44	€ 52,50	€ 220.132,50
2369	552	50	€ 100,00	€ 55.200,00
2389	8.460	32	€ 52,50	€ 444.150,00
2390	1.056	28		€ 147.000,00

Perceel	Te taxeren (m²)	Eigenaar (anoniem)	Prijs per m²	Prijs de massa
2392 2399	5986 35	9		€ 357.662,50
2413	1.265	56		€ 535.000,00
2414	1.070	37	€ 100,00	€ 107.000,00
2416	1.505	35	€ 52,50	€ 79.012,50
2419	2.785	39		€ 147.710,00
2420	995	40	€ 52,50	€ 52.237,50
2451	10.701	13.1	€ 60,00	€ 642.060,00
2456	309	13.1		€ 1,00
2464	670	53		€ 98.750,00
2500	335	10	€ 100,00	€ 33.500,00
2506	11.160	13.1	€ 60,00	€ 669.600,00
2511 2512	65 826	3		€ 74.325,00
2513	2.032	13.3	€ 52,50	€ 106.680,00
2555	163	13.1		€ 1,00
2556	6.341	13.1	€ 60,00	€ 380.460,00
2564	1414	13.1		€ 16.037,00
2576	1.717	13.1	€ 60,00	€ 103.020,00
2578	5.295	13.1	€ 60,00	€ 317.700,00
2580	17.224	13.1	€ 60,00	€ 1.033.440,00
2652	326	19	€ 60,00	€ 19.560,00
2653	141	21	€ 60,00	€ 8.460,00
2655	96	19	€ 60,00	€ 5.760,00
2656	55	21	€ 60,00	€ 3.300,00
2658	539	21	€ 60,00	€ 32.340,00
2660	340	19	€ 60,00	€ 20.400,00
2668	19	59	€ 60,00	€ 1.140,00
2673	717	13.1	€ 60,00	€ 43.020,00
2676	1.015	25	€ 52,50	€ 53.287,50
2677	1.000	24	€ 52,50	€ 52.500,00
2678	1.045	23	€ 52,50	€ 54.862,50
2683	672	55	€ 60,00	€ 40.320,00

Perceel	Te taxeren (m²)	Eigenaar (anoniem)	Prijs per m²	Prijs de massa
2684	735	55	€ 60,00	€ 44.100,00
2685	2.513	13.1	€ 60,00	€ 150.780,00
2686	651	54.1	€ 60,00	€ 39.060,00
2687	635	54.1	€ 60,00	€ 38.100,00
2688	901	54.2	€ 60,00	€ 54.060,00
2689	1.287	13.1	€ 60,00	€ 77.220,00
2691	35	27		€ 1,00
2692	101	13.1		€ 1,00
2697	260	13.1		€ 1,00
2698	40	17		€ 1,00
2699	3.610	13.1	€ 60,00	€ 216.600,00
2700	25	29	€ 60,00	€ 1.500,00
2701	771	31.1	€ 52,50	€ 40.477,50
2702	588	13.1	€ 60,00	€ 35.280,00
2703	1.230	31.2	€ 52,50	€ 64.575,00
2704 2708	3.452 2.221	51.1 en 51.2		€ 430.380,00
2705	3.392	13.1	€ 60,00	€ 203.520,00
2706	613	14	€ 60,00	€ 36.780,00
2707	172	13.1		€ 1,00
2719	545	36		€ 69.500,00
2720	122	5	€ 100,00	€ 12.200,00
2721	202	46	€ 100,00	€ 20.200,00
2722	540	45	€ 250,00	€ 135.000,00
2723	440	18	€ 250,00	€ 110.000,00
2724	901	26	€ 52,50	€ 47.302,50
2725	917	23	€ 52,50	€ 48.142,50
TOTAAL	235.402			€ 15.714.563,50

Zegge: vijftien miljoen zevenhonderd en veertienduizend vijfhonderddrieënzestig euro en vijftig eurocent.

Alle vermelde grondprijzen zijn exclusief btw.

De totaal oppervlakte van 235.402 m² wijkt af van de oppervlakte die vermeld staat in het exploitatieplan (237.369 m²). Deskundige verwacht dat deze afwijking van 1.967 m² het gevolg is van het nauwkeuriger in beeld brengen van de gronden bij de taxatie en de toets aan de kadastrale oppervlakte.

6 Verantwoording

De deskundige aanvaardt over de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

Aldus gedaan en opgemaakt naar beste weten en kunnen te Nieuwegein op 16 augustus 2017.

LBP|SIGHT BV



ing. A.S. (Arend) Dijkstra
Rentmeester NVR

Bijlage I

Plausibiliteitsverklaring

Plausibiliteitsverklaring

Taxateur ing. W. (Wesley) Smeier is rentmeester NVR en Register Taxateur bij LBP|SIGHT in Nieuwegein. Hij staat ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamer Landelijk Vastgoed.

Verklaringen:

- De taxateur heeft het rapport met kenmerk R085853ad.00001.mva beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en onderbouwing van de waarde.
- De taxateur heeft geen interne of externe inspectie van het object gedaan.
- De taxateur heeft alle bijlages bij dit rapport bekeken.
- De taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het rapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is de taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Nieuwegein, 16 augustus 2017

LBP|SIGHT BV

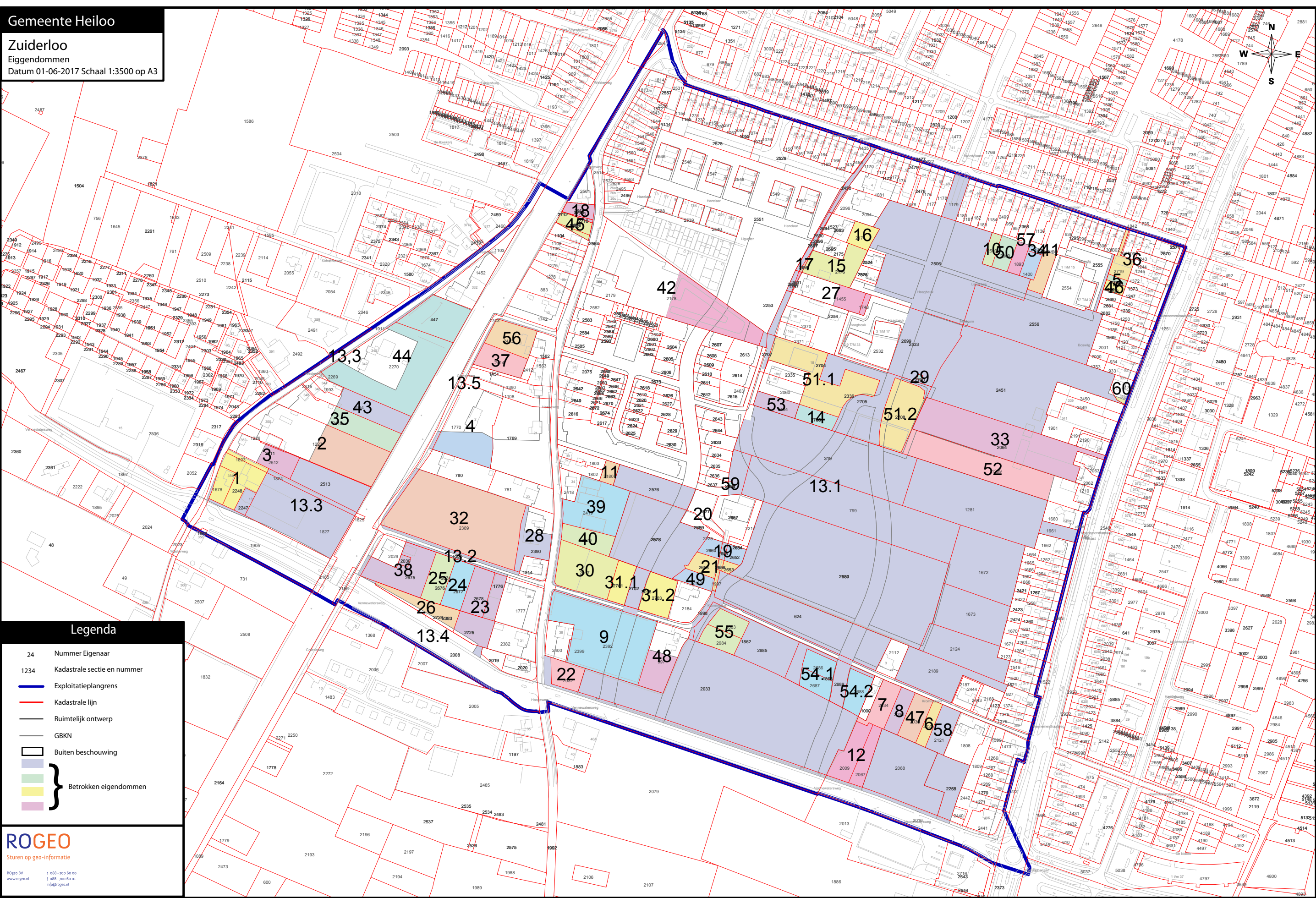


ing. W. (Wesley) Smeier
Rentmeester NVR

Bijlage II

Overzicht eigendommen

Zuiderloo
Eigendommen
Datum 01-06-2017 Schaal 1:3500 op A3



24	Nummer Eigenaar
1234	Kadastrale sectie en nummer
	Exploitatieplangrens
	Kadastrale lijn
	Ruimtelijk ontwerp
	GBKN
	Buiten beschouwing
	Betrokken eigendommen

ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
f 088 - 700 60 01
info@rogeo.nl

kad perceel	eigenaar	LAYER	opp m2
HLO00E 00319G0000	13.1	1810	108
HLO00E 00319G0000	13.1	1430	8746
HLO00E 00447G0000	44	1810	14
HLO00E 00447G0000	44	1430	1992
HLO00E 00624G0000	13.1	1810	0
HLO00E 00624G0000	13.1	1430	5791
HLO00E 00799G0000	13.1	1810	0
HLO00E 00799G0000	13.1	1430	9035
HLO00E 00849G0000	41	1430	599
HLO00E 00849G0000	41	1810	644
HLO00E 00997G0000	48	1810	936
HLO00E 00997G0000	48	1430	1086
HLO00E 01089G0000	13.4	1430	74
HLO00E 01089G0000	13.4	1810	473
HLO00E 01179G0000	13.1	1810	0
HLO00E 01179G0000	13.1	1810	0
HLO00E 01179G0000	13.1	1430	707
HLO00E 01209G0000	52	1810	801
HLO00E 01209G0000	52	1430	4063
HLO00E 01227G0000	2	1810	2386
HLO00E 01227G0000	2	1430	2794
HLO00E 01281G0000	13.1	1810	0
HLO00E 01281G0000	13.1	1810	0
HLO00E 01281G0000	13.1	1430	7033
HLO00E 01400G0000	34	1430	406
HLO00E 01401G0000	34	1430	81
HLO00E 01401G0000	34	1810	284
HLO00E 01455G0000	27	1430	613
HLO00E 01455G0000	27	1810	925
HLO00E 01661G0000	13.1	1810	0
HLO00E 01661G0000	13.1	1810	0
HLO00E 01661G0000	13.1	1430	502
HLO00E 01672G0000	13.1	1810	0
HLO00E 01672G0000	13.1	1430	4368
HLO00E 01673G0000	13.1	1430	3016
HLO00E 01678G0000	1	1810	1
HLO00E 01678G0000	1	1430	580
HLO00E 01743G0000	13.5	1430	63
HLO00E 01743G0000	13.5	1430	116
HLO00E 01743G0000	13.5	1430	160
HLO00E 01743G0000	13.5	1810	1359
HLO00E 01748G0000	27	1810	0
HLO00E 01748G0000	27	1430	124
HLO00E 01751G0000	60	1430	45
HLO00E 01751G0000	60	1810	411
HLO00E 01770G0000	4	1430	1541
HLO00E 01770G0000	4	1810	2097
HLO00E 01776G0000	23	1810	0
HLO00E 01776G0000	23	1430	595
HLO00E 01823G0000	1	1810	31
HLO00E 01823G0000	1	1430	178
HLO00E 01824G0000	13.3	1810	0
HLO00E 01824G0000	13.3	1430	429
HLO00E 01827G0000	13.3	1810	79
HLO00E 01827G0000	13.3	1430	4738

HLO00E 01893G0000	57	1430	412
HLO00E 01893G0000	57	1810	432
HLO00E 01905G0000	13,3	1430	100
HLO00E 01905G0000	13,3	1810	4757
HLO00E 01911G0000	13,3	1430	162
HLO00E 01911G0000	13,3	1810	3761
HLO00E 01994G0000	43	1810	382
HLO00E 01994G0000	43	1430	1455
HLO00E 01995G0000	13.2	1430	208
HLO00E 01995G0000	13.2	1430	462
HLO00E 01995G0000	13.2	1810	710
HLO00E 01997G0000	21	1430	75
HLO00E 01998G0000	13.1	1810	340
HLO00E 01998G0000	13.1	1810	421
HLO00E 01998G0000	13.1	1810	1064
HLO00E 01998G0000	13.1	1430	1130
HLO00E 02008G0000	13.4	1430	91
HLO00E 02008G0000	13.4	1810	6155
HLO00E 02009G0000	12	1430	1220
HLO00E 02016G0000	13.1	1430	441
HLO00E 02016G0000	13.1	1810	3697
HLO00E 02017G0000	30	1430	2548
HLO00E 02030G0000	38	1810	0
HLO00E 02030G0000	38	1430	104
HLO00E 02032G0000	22	1810	0
HLO00E 02032G0000	22	1430	818
HLO00E 02033G0000	13.1	1810	0
HLO00E 02033G0000	13.1	1810	0
HLO00E 02033G0000	13.1	1430	16872
HLO00E 02034G0000	7	1810	0
HLO00E 02034G0000	7	1430	975
HLO00E 02035G0000	8	1430	696
HLO00E 02036G0000	47	1430	930
HLO00E 02064G0000	33	1810	0
HLO00E 02064G0000	33	1810	0
HLO00E 02064G0000	33	1430	5995
HLO00E 02067G0000	12	1430	777
HLO00E 02068G0000	13.1	1430	4133
HLO00E 02121G0000	58	1810	0
HLO00E 02121G0000	58	1430	938
HLO00E 02122G0000	6	1430	487
HLO00E 02124G0000	13.1	1810	0
HLO00E 02124G0000	13.1	1430	2720
HLO00E 02174G0000	16	1810	0
HLO00E 02174G0000	16	1810	0
HLO00E 02174G0000	16	1430	581
HLO00E 02176G0000	15	1810	0
HLO00E 02176G0000	15	1810	0
HLO00E 02176G0000	15	1430	1599
HLO00E 02178G0000	42	1430	3168
HLO00E 02178G0000	42	1810	4497
HLO00E 02180G0000	11	1810	0
HLO00E 02180G0000	11	1430	323
HLO00E 02182G0000	49	1810	0
HLO00E 02182G0000	49	1430	497
HLO00E 02189G0000	13.1	1810	0

HLO00E 02189G0000	13.1	1430	2646
HLO00E 02247G0000	13.3	1430	310
HLO00E 02248G0000	1	1810	12
HLO00E 02248G0000	1	1430	1233
HLO00E 02253G0000	13.1	1810	0
HLO00E 02253G0000	13.1	1810	27
HLO00E 02253G0000	13.1	1430	287
HLO00E 02258G0000	13.1	1810	80
HLO00E 02258G0000	13.1	1430	1587
HLO00E 02270G0000	44	1810	2643
HLO00E 02270G0000	44	1430	4193
HLO00E 02369G0000	50	1810	40
HLO00E 02369G0000	50	1430	552
HLO00E 02389G0000	32	1810	2
HLO00E 02389G0000	32	1430	8457
HLO00E 02390G0000	28	1810	626
HLO00E 02390G0000	28	1430	1056
HLO00E 02392G0000	9	1810	0
HLO00E 02392G0000	9	1810	0
HLO00E 02392G0000	9	1430	6028
HLO00E 02399G0000	9	1810	0
HLO00E 02399G0000	9	1430	35
HLO00E 02413G0000	56	1810	0
HLO00E 02413G0000	56	1430	1287
HLO00E 02414G0000	37	1810	0
HLO00E 02414G0000	37	1430	1087
HLO00E 02416G0000	35	1810	1135
HLO00E 02416G0000	35	1430	1505
HLO00E 02419G0000	39	1810	0
HLO00E 02419G0000	39	1430	2749
HLO00E 02420G0000	40	1430	994
HLO00E 02451G0000	13.1	1810	5
HLO00E 02451G0000	13.1	1810	17
HLO00E 02451G0000	13.1	1430	10706
HLO00E 02456G0000	13.1	1810	0
HLO00E 02456G0000	13.1	1810	9
HLO00E 02456G0000	13.1	1430	311
HLO00E 02464G0000	53	1810	0
HLO00E 02464G0000	53	1430	664
HLO00E 02500G0000	10	1810	0
HLO00E 02500G0000	10	1430	337
HLO00E 02506G0000	13.1	1810	0
HLO00E 02506G0000	13.1	1810	0
HLO00E 02506G0000	13.1	1810	499
HLO00E 02506G0000	13.1	1430	11160
HLO00E 02511G0000	3	1810	7
HLO00E 02511G0000	3	1430	65
HLO00E 02512G0000	3	1810	624
HLO00E 02512G0000	3	1430	826
HLO00E 02513G0000	13.3	1810	0
HLO00E 02513G0000	13.3	1430	2032
HLO00E 02551G0000	13.1	1430	155
HLO00E 02551G0000	13.1	1810	21243
HLO00E 02555G0000	13.1	1810	0
HLO00E 02555G0000	13.1	1430	163
HLO00E 02555G0000	13.1	1810	1378

HLO00E 02556G0000	13.1	1810	0
HLO00E 02556G0000	13.1	1810	0
HLO00E 02556G0000	13.1	1430	6338
HLO00E 02564G0000	13.1	1430	14
HLO00E 02564G0000	13.1	1430	45
HLO00E 02564G0000	13.1	1430	1455
HLO00E 02564G0000	13.1	1810	11156
HLO00E 02576G0000	13.1	1430	1808
HLO00E 02577G0000	20	1430	9
HLO00E 02577G0000	20	1810	771
HLO00E 02578G0000	13.1	1810	0
HLO00E 02578G0000	13.1	1810	0
HLO00E 02578G0000	13.1	1430	5373
HLO00E 02580G0000	13.1	1810	0
HLO00E 02580G0000	13.1	1430	17339
HLO00E 02652G0000	19	1430	328
HLO00E 02653G0000	21	1430	141
HLO00E 02655G0000	19	1430	95
HLO00E 02656G0000	21	1430	55
HLO00E 02658G0000	21	1430	548
HLO00E 02659G0000	20	1430	5
HLO00E 02659G0000	20	1810	385
HLO00E 02660G0000	19	1430	345
HLO00E 02668G0000	59	1810	0
HLO00E 02668G0000	59	1430	20
HLO00E 02673G0000	13.1	1430	717
HLO00E 02673G0000	13.1	1810	12233
HLO00E 02675G0000	38	1810	0
HLO00E 02675G0000	38	1430	2115
HLO00E 02676G0000	25	1430	1029
HLO00E 02677G0000	24	1430	1016
HLO00E 02678G0000	23	1430	1059
HLO00E 02683G0000	55	1430	672
HLO00E 02684G0000	55	1430	737
HLO00E 02685G0000	13.1	1810	0
HLO00E 02685G0000	13.1	1430	2640
HLO00E 02686G0000	54.1	1430	651
HLO00E 02687G0000	54.1	1430	634
HLO00E 02688G0000	54.2	1810	0
HLO00E 02688G0000	54.2	1430	901
HLO00E 02689G0000	13.1	1810	0
HLO00E 02689G0000	13.1	1430	1287
HLO00E 02691G0000	27	1810	10
HLO00E 02691G0000	27	1430	35
HLO00E 02692G0000	13.1	1810	0
HLO00E 02692G0000	13.1	1430	101
HLO00E 02697G0000	13.1	1810	0
HLO00E 02697G0000	13.1	1810	0
HLO00E 02697G0000	13.1	1430	261
HLO00E 02698G0000	17	1810	0
HLO00E 02698G0000	17	1810	0
HLO00E 02698G0000	17	1430	40
HLO00E 02699G0000	13.1	1810	1867
HLO00E 02699G0000	13.1	1430	3610
HLO00E 02700G0000	29	1430	25
HLO00E 02701G0000	31.1	1430	771

HLO00E 02702G0000	13.1	1430	588
HLO00E 02703G0000	31.2	1810	0
HLO00E 02703G0000	31.2	1430	1228
HLO00E 02704G0000	51.1	1810	0
HLO00E 02704G0000	51.1	1810	3
HLO00E 02704G0000	51.1	1430	3452
HLO00E 02705G0000	13.1	1430	3392
HLO00E 02706G0000	14	1810	0
HLO00E 02706G0000	14	1430	610
HLO00E 02707G0000	13.1	1810	0
HLO00E 02707G0000	13.1	1810	63
HLO00E 02707G0000	13.1	1430	172
HLO00E 02708G0000	51.2	1430	2221
HLO00E 02719G0000	36	1810	0
HLO00E 02719G0000	36	1810	254
HLO00E 02719G0000	36	1430	545
HLO00E 02720G0000	5	1810	0
HLO00E 02720G0000	5	1430	123
HLO00E 02721G0000	46	1810	0
HLO00E 02721G0000	46	1430	204
HLO00E 02722G0000	45	1810	0
HLO00E 02722G0000	45	1430	536
HLO00E 02723G0000	18	1810	0
HLO00E 02723G0000	18	1430	438
HLO00E 02724G0000	26	1810	221
HLO00E 02724G0000	26	1430	901
HLO00E 02725G0000	23	1810	84
HLO00E 02725G0000	23	1430	917

Bijlage III

Foto's



Perceel 335



Perceel 624



Perceel 624, 2580 en 799



Perceel 1179



Perceel 2033



Perceel 2580



Perceel 2705 en 2336



Perceel 2719



Perceel 2722 en 2733

Bijlage IV

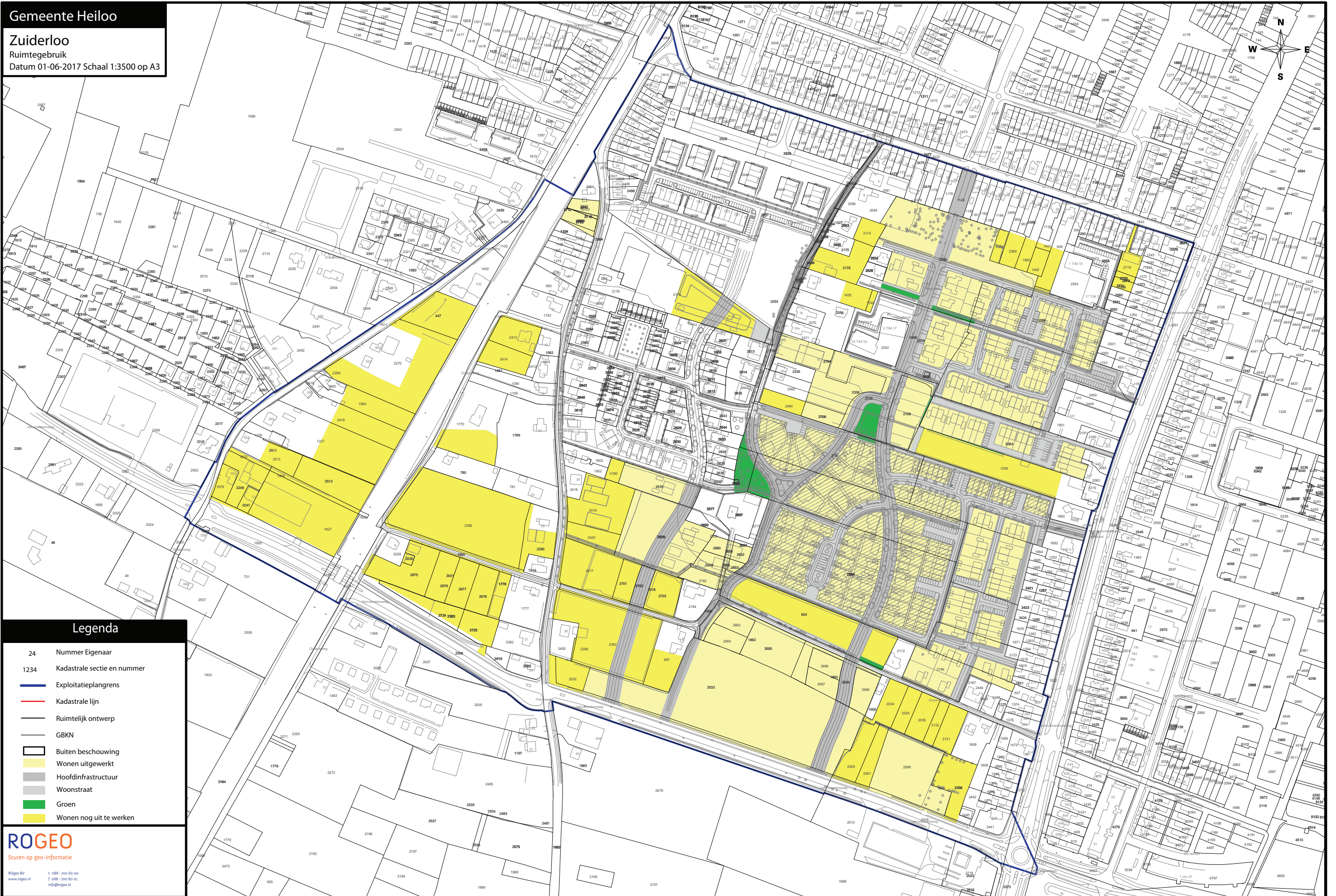
Bestemmingsplan kaart

Gemeente Heiloo

Zuiderloo

Ruimtegebruik

Datum 01-06-2017 Schaal 1:3500 op A3



Bijlage V

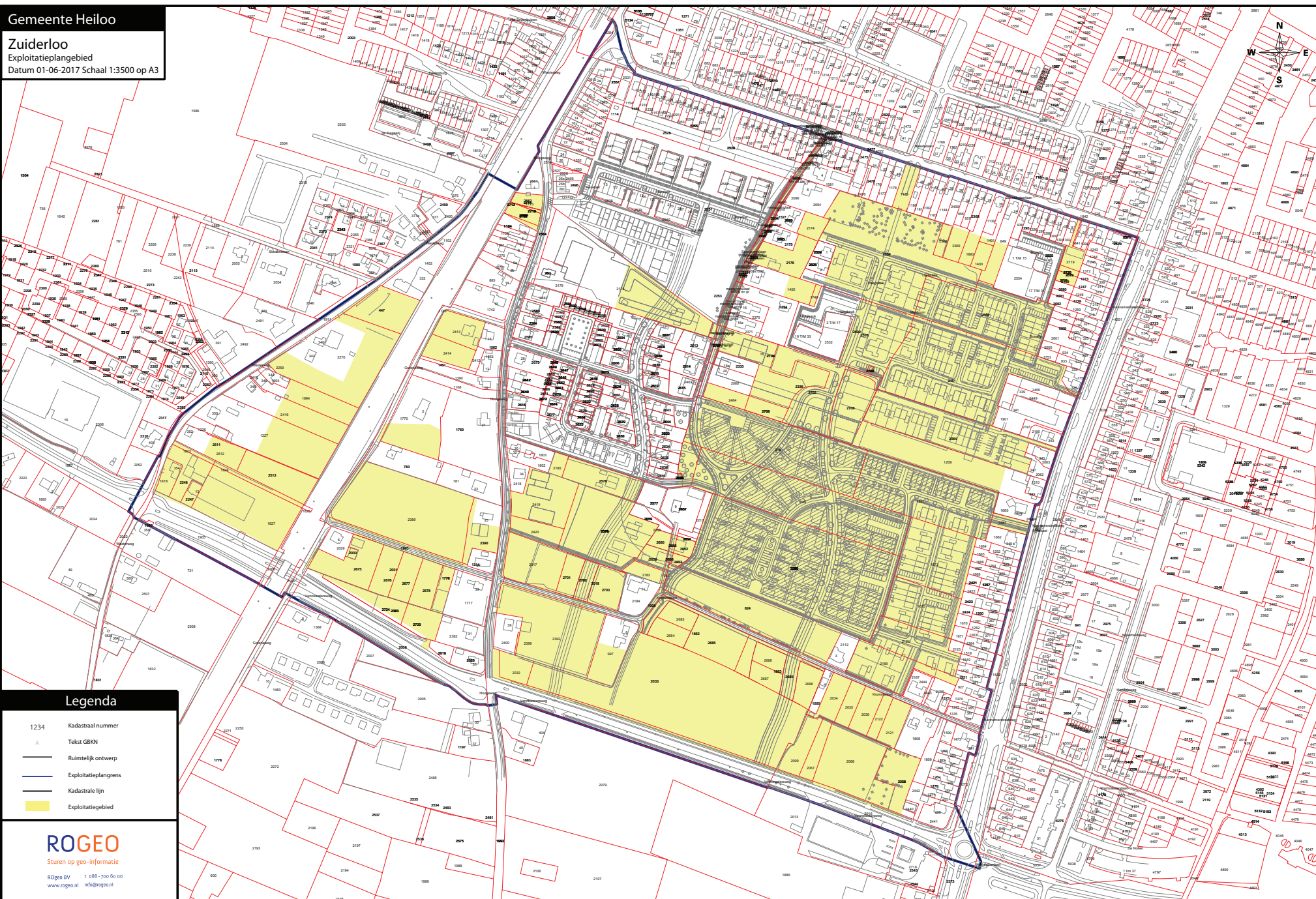
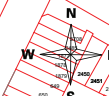
Exploitatie plan gebied

Gemeente Heiloo

Zuiderloo

Exploitatieplangebied

Datum 01-06-2017 Schaal 1:3500 op A3



Legenda

1234 Kadastraal nummer

A Tekst GBKN

— Ruimtelijk ontwerp

— Exploitatieplangrens

— Kadastrale lijn

— Exploitatiegebied

ROGEO

Sturen op geo-informatie

ROGeo BV t 088-700 60 00

www.roggeo.nl info@roggeo.nl