

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde exploitatieplan
Gommerwijk West-West

Veenendaal, december 2021

Inhoud

1.	Opdracht.....	4
1.1	Opdrachtgever	4
1.2	Taxateurs	4
1.3	Onafhankelijkheid	4
1.4	Object	4
1.5	Belang.....	5
1.6	Taxatiebasis	5
1.7	Taxatiemethode	5
1.8	Doel van de taxatie.....	5
1.9	Opname	5
1.10	Taxatiedatum en toestandsdatum.....	5
1.11	Concepten.....	6
1.12	Aansprakelijkheid	6
1.13	Conformiteit	6
1.14	Informatievoorziening.....	6
1.15	Publicatie	7
1.16	Algemene voorwaarden	7
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten.....	8
2.1	Algemene uitgangspunten.....	8
2.2	Bijzondere uitgangspunten	9
3.	Beschrijving.....	10
3.1	Algemeen.....	10
3.2	Situering.....	10
3.3	Kadastrale aanduiding	12
3.4	Eigendom en zakelijke rechten.....	12
3.5	Publiekrechtelijke beperkingen	12
3.6	Overige privaatrechtelijke aspecten.....	13
3.7	Ruimtelijk beleid.....	13
3.8	Exploitatiegebied	21
3.9	Omschrijving per rechthebbende	23
3.10	Eigenaar 2 - HHNK.....	23
3.11	Eigenaar 3 - B.V. Timpaan Ontwikkeling	26
3.12	Eigenaar 5 – P.A. Keeman	31
3.13	Eigenaar 6 – W.H. Zwaan.....	36
3.14	Eigenaar 7 – G.F.L. Zwaan	43
3.15	Eigenaar 8 – H.C. Zwaan.....	47
3.16	Eigenaar 9 – K. Zwaan.....	52
3.17	Eigenaar 10 – M. Zwaan	58
3.18	Eigenaar 11 – M. Weening / J.M. Rood.....	63
3.19	Eigenaar 12 – J.J. Q. Rood / J. Schouten	68
3.20	Eigenaar 13 – C.J. Gorter / M.C. Rood	72
3.21	Eigenaar 1 en 4 - Gemeente Enkhuizen.....	77
4.	Marktomstandigheden, courantheid, SWOT en optimale aanwending	84

4.1	Marktomstandigheden	84
4.2	Courantheid	88
4.3	SWOT-analyse	89
4.4	Optimale aanwending	89
5.	Overwegingen	90
5.1	Inleiding.....	90
5.2	Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde	90
5.3	Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde.....	91
5.4	Onteigeningswaarde	93
5.5	Bijzondere (on-) geschiktheid	94
5.6	Waarderingsmethode	94
5.7	Waardering bestaande openbare ruimte.....	101
5.8	Afkoop zakelijk rechten.....	101
5.9	Sloopkosten	102
5.10	Backtesting	102
6.	Waardering	103

Bijlagen

- Bijlage 1: Kaart exploitatieplangebied
 Bijlage 2: Eigendomsinformatie Kadaster

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Op 11 mei 2021 is door SED, kantoorhoudende te Hoogkarspel, postadres: Postbus 20, 1610 AA Bovenkarspel, vertegenwoordigd door de heer W. Leemreize, projectleider Gommerwijk West aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

1.2 Taxateurs

Deze taxatie is verricht door de heer ing. R. Th. Homan MRICS, rentmeester NVR, registertaxateur NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, registratienummer RT806703514) in de kamers Landelijk Agrarisch Vastgoed, Bedrijfsmatig Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed en geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS) en door de heer ing. J.H. Kooijman, rentmeester NVR, registertaxateur NRVt (registratienummer: RT665863635) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed en geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS).

Omdat de onderhavige taxatie door twee taxateurs is verricht is het vierogen principe voldoende gewaarborgd en kan de plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur achterwege blijven.

Genoemde taxateurs zijn verbonden aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV. Genoemde taxateurs handelen als externe taxateurs voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV en verklaren te beschikken over de vereiste specifieke deskundigheid ten aanzien van specifieke lokale, regionale en (inter-) nationale (deel-) markt- en objectkennis en deze up-to-date te houden.

Genoemde taxateurs zijn niet betrokken (geweest) bij taxaties, grondverwerving, advisering (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

De taxateurs zijn met de opdrachtgever een vaste honorering overeengekomen die in verhouding staat tot de omvang van het werk en niet afhankelijk is van de hoogte van de getaxeerde waarde.

1.3 Onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren te dezer zake te handelen als extern en onafhankelijk taxateurs. De taxateurs noch Kendes Rentmeesters Veenendaal BV hebben enige betrokkenheid (gehad) bij planvorming, grondverwerving en/of adviesdiensten betreffende onderhavig plangebied.

1.4 Object

Het object omvat percelen ruwe bouwgrond en diverse gebouwde objecten gelegen in het zaken gelegen exploitatiegebied van exploitatieplan 'Gommerwijk West-West'.

1.5 Belang

Het te taxeren belang omvat de eigendom.

1.6 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

1.7 Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de voor de onroerende zaak meest geëigende waarderingsmethoden, waaronder de vergelijkende methode en de residuele grondwaardemethode.

1.8 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is aan opdrachtgever inzicht verschaffen in de hiervoor omschreven waarde in verband met vaststelling van exploitatieplan Gommerwijk West-West. Het taxatierapport mag niet worden gebruikt buiten de context of voor doelen waarvoor dit niet bestemd is. Kendes Rentmeesters Veenendaal BV aanvaardt voor ander gebruik geen aansprakelijkheid.

1.9 Opname

In het kader van deze taxatie is het plangebied op 5 juni 2021 door een van de taxateurs vanaf de openbare weg in ogenschouw genomen. Een in pandige inspectie heeft in het kader van deze taxatie niet plaatsgevonden.

1.10 Taxatiedatum en toestandsdatum

De taxatie van de inbrengwaarde dient te worden verricht naar de marktomstandigheden op de datum welke het moment van opstellen van het exploitatieplan benadert. Omdat het niet mogelijk is om naar een toekomstige datum te taxeren is de taxatie verricht naar de maand waarin het taxatierapport is uitgebracht, derhalve naar 1 december 2021.

1.11 Concepten

Op 13 juli 2021 is aan opdrachtgever een concepttaxatierapport ter beschikking gesteld. Opdrachtgever heeft op 21 december 2021 gereageerd op het conceptrapport. Ten opzichte van het concepttaxatierapport is geen sprake van min of meer substantiële afwijkingen (> 5% van de waarde).

1.12 Aansprakelijkheid

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

1.13 Conformiteit

De onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht conform voorgeschreven wettelijke en jurisprudentiële normen en daarmee de daarmee samenhangende *best practice* welke kunnen afwijken van de toepasselijke IVS- en NRVt-taxatiestandaarden. De taxateurs achten zich evenwel gebonden aan de fundamentele beginselen van professionaliteit, objectiviteit en onafhankelijkheid jegens opdrachtgever zoals neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt.

1.14 Informatievoorziening

Door opdrachtgever is de volgende informatie overgelegd:

- Woningaantallen SP GWW 2672-110;
- Stedenbouwkundig casco Gommerwijk West-West, Enkhuizen (Vollmer&Partners);
- Kaart exploitatiegebied met huidige eigenaren en bijbehorende oppervlakten;
- Per mailbericht van 7 juli 2021
 - Eigenarenkaart
 - Grondgebruikskaart
 - Gommerwijk West-west Verkavelingskaart 2672-110;
- Per mailbericht van 9 november 2021
 - Grondgebruikskaart;
 - Verkavelingskaart;
 - SP 2672-110 210920;
 - Eigenarenkaart;
 - Faseringskaart
- Per mailbericht van 10 november 2021
 - (concept) uitwerkingsplan Gommerwijk West West inclusief verbeelding;
- Per mailbericht van 3 december 2021
 - Jaarschijven Grex (op basis van gemeentelijk parameter en marktparameters).

1.15 Publicatie

Uitsluitend publicatie van het definitieve taxatierapport met alle daarbij behorende bijlagen is toegestaan.

1.16 Algemene voorwaarden

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

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

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

2.1.2 Toestand van opstallen

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

2.1.3 Toestand van installaties en voorzieningen

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

2.1.4 Toestand van bodem en grondwater

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

2.1.5 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin het object is gelegen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie geraadpleegd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen

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

2.1.7 Omzetbelasting

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

2.2 Bijzondere uitgangspunten

Als bijzonder uitgangspunt voor deze inbrengwaardetaxatie geldt dat het bestemmingsplan en exploitatieplan ten behoeve waarvan deze taxatie is opgesteld onherroepelijk rechtskracht verkrijgt. De taxateurs achten dit bijzondere uitgangspunt redelijk en relevant voor het doel van de taxatieopdracht.

3. Beschrijving

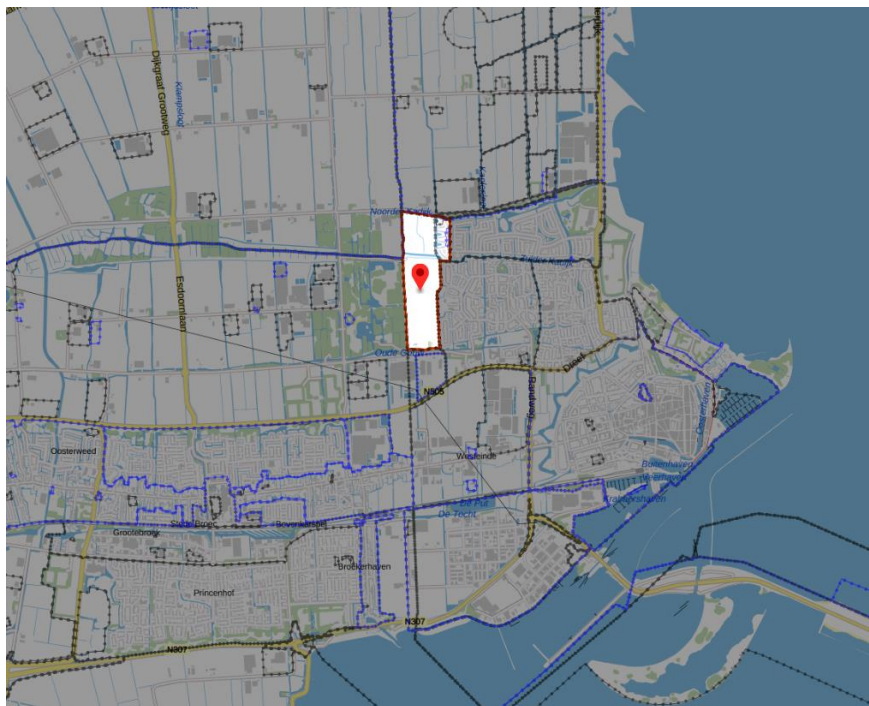
3.1 Algemeen

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het plangebied Gommerwijk West-west. Dit plan voorziet in de ontwikkeling van een woonwijk met maximaal 700 woningen aan de westkant van de bestaande woonwijk Gommerwijk West. De oppervlakte van het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 31.20.84 hectare bruto terrein en circa 12.42.60 hectare netto uitgeefbaar terrein ten behoeve van woningen.

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Enkhuizen, aansluitend aan de bestaande woonwijk Gommerswijk West, en wordt aan de noordzijde begrenst door de wegen De Haling en aan de zuidzijde door De Gouw.

3.2 Situering

Op onderstaande afbeelding is de situering van het gebied in de regio nader aangeduid, waarbij rechts de oude kern van Enkhuizen te zien is met ten westen daarvan het IJsselmeer.



De rode pointer geeft het gebied aan. Het uitgelichte gedeelte betreft overigens het gehele bestemmingsplan 'Partiele herziening bestemmingsplan Gommerwijk West-West', het exploitatieplangebied is iets minder groot en wordt op de navolgende afbeelding getoond.



Afbeelding uitsnede stedenbouwkundig casco Gommerwijk West-West (Vollmer en Partners)

3.3 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de navolgende kadastrale percelen:

perceel		oppervlakte	te waarderen
Enkhuizen H 1890		28.430 m ²	28.430 m ²
Enkhuizen H 474		28.210 m ²	28.210 m ²
Enkhuizen H 475		22.260 m ²	22.260 m ²
Enkhuizen H 33		11.770 m ²	11.770 m ²
Enkhuizen H 2461		4.605 m ²	3.537 m ²
Enkhuizen H 481		17.500 m ²	17.500 m ²
Enkhuizen H 1839		43.420 m ²	43.420 m ²
Enkhuizen H 454		6.850 m ²	730 m ²
Enkhuizen H 479		27.300 m ²	27.300 m ²
Enkhuizen H 482		28.500 m ²	28.500 m ²
Enkhuizen H 162		33.610 m ²	32.841 m ²
Enkhuizen H 480		33.400 m ²	33.400 m ²
Enkhuizen H 2038		8.330 m ²	4.707 m ²
Enkhuizen H 2042		22.900 m ²	22.900 m ²
Enkhuizen H 2041		980 m ²	980 m ²
Enkhuizen H 2040		980 m ²	980 m ²
Enkhuizen H 2039		770 m ²	770 m ²
Enkhuizen H 2037		200 m ²	200 m ²
Enkhuizen H 2036		970 m ²	859 m ²
Enkhuizen H 2682		835 m ²	835 m ²
Enkhuizen H 2683		820 m ²	820 m ²
Enkhuizen H 2684		1.135 m ²	1.135 m ²
		totaal	312.084 m ²

3.4 Eigendom en zakelijke rechten

De eigendom en zakelijke rechten worden aangeduid onder de respectievelijke paragrafen bij de beschrijving per rechthebbende.

3.5 Publiekrechtelijke beperkingen

De publiekrechtelijke worden aangeduid onder de respectievelijke paragrafen bij de beschrijving per rechthebbende.

3.6 Overige privaatrechtelijke aspecten

De overige privaatrechtelijke aspecten worden aangeduid onder de respectievelijke paragrafen bij de beschrijving per rechthebbende

3.7 Ruimtelijk beleid

3.7.1 Vigerende bestemming

Bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Gommerwijk West-West'

Het getaxeerde valt onder de vigour van bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Gommerwijk West-West'. Voornoemd bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeente Enkhuizen op 24 september 2016 en vervolgens onherroepelijk geworden.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Gommerwijk West-West'.

Binnen het plan zijn de enkelbestemmingen 'Groen', 'Water', 'Wonen' en 'Wonen – uit te werken' voorzien, alsmede de dubbelbestemmingen 'Archeologische waardevol gebied' en 'leidingen'.

De op de kaart voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. sloten, bermen en beplanting;
- c. paden;
- waarbij het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische verbindingzone wordt nagestreefd;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. wegen en straten;
- met de daarbijbehorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De op de kaart voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen, vaarten, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- b. bermen en beplanting;
- c. groenvoorzieningen;
- d. aanleggelegenheid;
- met de daarbijbehorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen en/of dammen.

De op de kaart voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- met de daarbijbehorende:
- c. tuinen en erven;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De op de kaart voor 'Wonen – uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. het wonen;
 - 2. maatschappelijke voorzieningen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "maatschappelijk";
 waarbij het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische verbindingzone wordt nagestreefd; met de daarbijbehorende:
- b. infrastructurele voorzieningen
- c. groenvoorzieningen;
- d. sport- en speelvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. aanleggelegenheid;
- h. openbare nutsvoorzieningen met de daarbijbehorende gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er is sprake van uitwerkingsregels:

6.2.1 Uitgangspunten woongebied

Voor het woongebied gelden de volgende hoofduitgangspunten:

- a. de stedenbouwkundige opzet van het gebied zal gebaseerd zijn op de uitgangspunten, zoals die zijn geformuleerd in hoofdstuk 4 van de toelichting;
- b. de kwantitatieve woningprogrammering dient in overeenstemming te zijn met de Regionale woonvisie West Friesland en het uitvoeringsprogramma daarvan, zoals opgenomen in het Regionaal Actieplan (RAP), met dien verstande dat ter plaatse van het plangebied Gommerwijk West-west het maximale aantal toegelaten woningen 700 bedraagt;
- c. het percentage van het additioneel te graven (opperlakte)water zal ten minste:
 - 1. 16% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -3,30 m tot -3,10 m Normaal Amsterdams Peil;
 - 2. 23% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -4,40 m Normaal Amsterdams Peil;
- d. Bij de uitvoering van de plannen zal er zorg worden gedragen dat er vooraf archeologisch onderzoek is verricht en, indien archeologische waarden worden aangetroffen, eventueel bodemvondsten naar elders worden overgebracht tevens zal de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) om advies worden gevraagd.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.

6.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofgebouw mogen uitsluitend woonhuizen en woongebouwen worden gebouwd*
- b. de bouwhoogte van een woonhuis zal ten hoogste 11,00 m bedragen;*
- c. de bouwhoogte van een woongebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.*

6.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;*
- b. de goothoogte van de aan- en uitbouwen en de aangebouwde bijgebouwen zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;*
- c. de goothoogte van een vrijstaand hoofdgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;*
- d. de hoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;*
- e. de dakhelling van de bijgebouwen zal ten hoogste 55° bedragen.*

6.2.5. Maatschappelijke voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.*

6.2.6. Openbare nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen.*

6.2.7. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m² zal bedragen;*
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.*

Dubbelbestemmingen

De op de plankaart voor archeologisch waardevol gebied aangewezen gronden zijn, naast de andere op de plankaart voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de archeologische waarden.

De op de kaart voor leidingen aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de anderen voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), voor:

- a. Hoofdwaterleidingen;*
met de daarbij behorende:

b. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde.*

Bestemmingsplan Gommerwijk West-West

Voorts blijkt uit de weergave op ruimtelijke plannen.nl dat op het gebied het bestemmingsplan 'Gommerwijk West-West' van toepassing is. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 19 februari 2018 en heeft een vergelijkbare inhoud en plankaart als het hierboven beschreven plan, zij het dat in dit plan concreet omschreven is dat sprake is van een 'harde plancapaciteit van 700 woningen'.

2008

Om woningbouw in andere gebieden planologisch mogelijk te maken, diende de zogenaamde 'harde plancapaciteit' van 700 woningen in het bestemmingsplan Gommerwijk West-West te worden geschrapt en is een koppeling nodig met de beleidsmatig vastgelegde woningbouwcapaciteit in Enkhuizen. Derhalve is de hierboven beschreven partiële herziening vastgesteld, welke daarin voorziet.

3.7.2 Toekomstige bestemming

Er is sprake van bestemmingsplan waarin de door de gemeente voorziene planinvulling reeds positief is bestemd.

In het kader van de proefverkaveling is binnen de kader invulling gegeven aan een plan met 514 woningen, met infrastructuur, water/rietland en groen/bos.

Gemeente Enkhuizen is thans bezig met het opstellen van 'Uitwerkingsplan Gommerwijk West-west'. Bij dit rapport is kennis genomen van de concept versie van 9 november 2021, Projectnummer 2672-110. Samen met het bestemmingsplan vormt dit plan de planologische-juridische basis voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied Gommerwijk West-West. De in het plan begrepen gronden zijn bestemd voor:

- Groen;
- Verkeer - Verblijf;
- Water
- Wonen – 1
- Wonen – 2

en voorts is sprake van dubbelbestemmingen ten aanzien van Leiding- Water en Waarde – Archeologie.



Uitsnede verbeelding Uitwerkingsplan Gommerwijk West-west

Volgens de toelichting van het uitwerkingsplan zijn de bestemmingen als volgt omschreven:

Bestemming 'Groen'

De bosschages en parkruimtes in het plangebied zijn bestemd als 'Groen'. Het is van belang deze groenstructuren in het plangebied te behouden. Om het groene karakter te behouden zijn binnen deze bestemming geen gebouwen toegestaan. Uitzondering op de regel vormen kleine gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Verder zijn binnen deze bestemmingen speelvoorzieningen en voetpaden toegestaan.

Bestemming 'Verkeer - Verblijf'

De wegen in het plangebied hebben een duidelijke verblijfsfunctie. Deze wegen zijn daarom bestemd als 'Verkeer - Verblijf'. Naast wegen zijn binnen deze bestemming ook openbare parkeerplaatsen en groenen speelvoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Er is tevens een regeling opgenomen ten aanzien van bruggen.

Bestemming 'Water'

De sloten, vaarten en waterpartijen die in de nieuwe wijk liggen, hebben de bestemming 'Water' gekregen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. In de bestemming is het aanleggen van bruggen en

duikers opgenomen. Binnen het plan zijn geen steigers toegestaan. Wel zijn vlonders binnen de woonbestemming mogelijk.

Bestemming 'Wonen'

De woningen in het plangebied vallen onder de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2'. De bouwregels van deze bestemmingen zijn afgestemd op de gebruikelijk systematiek van de gemeente voor deze bestemming.

Onder 'Wonen - 1' vallen naast de vier nieuwe woningen op particuliere kavels aan het lint in het noorden en zuiden van het plangebied, conform de gemaakte afspraken van de gemeente met de eigenaren van deze kavels. Deze woningen bestaan uit een tweekapper en twee vrijstaande woningen.

'Wonen - 2' is voor de nieuw te bouwen woningen in de rest van het plangebied. Het exacte aantal woningen en de precieze ligging binnen de bestemmingsvlakken staan nog niet vast, daarom is gekozen voor een globale invulling. Hierdoor is het mogelijk om behalve woningen ook de bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, groen en water mogelijk te maken. Binnen de bestemming Wonen wordt een aantal randvoorwaarden meegegeven zoals de maximaal toegestane bouwhoogte, de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrenzen, het maximum aantal woningen en de typen woningen die toegestaan zijn. Binnen deze randvoorwaarden kunnen verschillende plannen uitgevoerd worden, waardoor het stedenbouwkundig plan flexibel uitgewerkt kan worden.

Het verschil tussen beide woonbestemmingen ligt, naast de flexibiliteit, met name in de oppervlakte van de woning en de bouw- en goothoogte. Bij 'Wonen - 1' mag de woning maximaal 250 m² worden en er geldt een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. Bij 'Wonen - 2' is de oppervlakte van de woningen maximaal 150 m² en is de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 7 en 11 meter.

Aan-huis-verbonden beroepen wordt in het uitwerkingsplan toegestaan, mits het om ondergeschikte bedrijfsactiviteiten gaat en er geen hinder ontstaat voor de woonbuurt. Het is niet de bedoeling om de woonfunctie te laten vervallen en zelfstandige praktijk- en bedrijfsruimte in de woning te realiseren. Er geldt een beperking van de maatvoering van de bedrijfsruimte aan huis. De bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer zijn dan 50 m² of (in geval van kleine panden) 30% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte op de begane grond van alle aanwezige bebouwing op het bouwperceel. Een kleinschalig bedrijfsmatige activiteit bij huis is niet zomaar mogelijk. Dit is alleen toegestaan via een afwijking met een omgevingsvergunning. Aan de hand van ruimtelijke criteria en de kans op hinder voor de woonomgeving is een lijst opgesteld van toelaatbare bedrijven binnen de woonbestemming (zie bijlage 1 van de regels).

Dubbelbestemming 'Leiding - Water'

Daar waar in het plangebied een ondergrondse hoofdwaterleiding aanwezig is met een beschermingszone, is de dubbelbestemming 'Leiding - Water' toegekend. Deze dubbelbestemming heeft tot doel het beschermen van de hoofdwaterleiding. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen, en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen. Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming niet worden gebouwd. Daarnaast is het niet mogelijk om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'

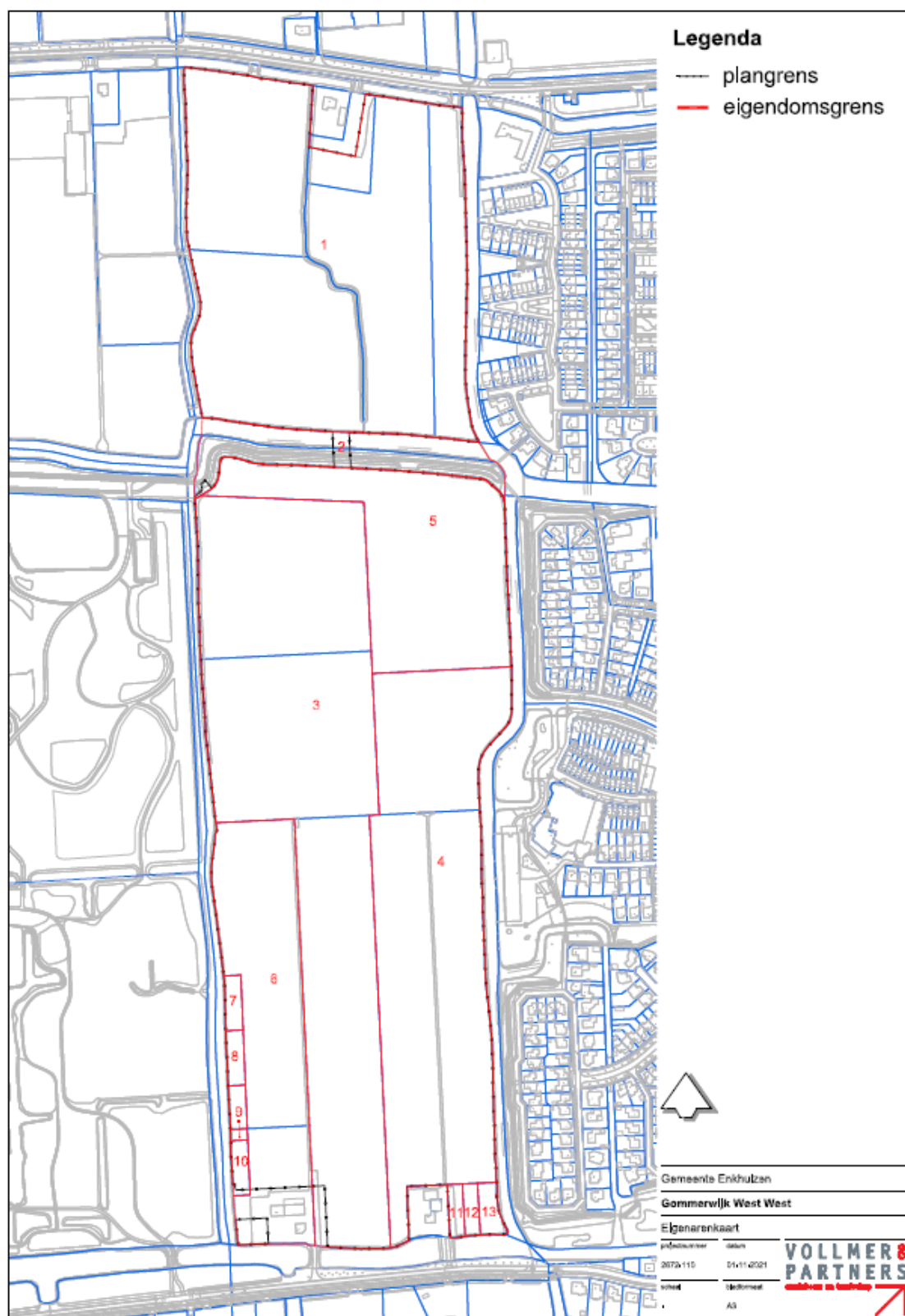
Ter bescherming van archeologische waarden in de bodem is de dubbel-bestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Voor de bescherming van deze waarden is een archeologisch onderzoek nodig waarbij duidelijk moet zijn wat de gevolgen voor deze waarden zijn voor een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden

Voor de bestemmingsbepalingen zij verwezen naar het genoemde Uitwerkingsplan.

3.8 Exploitatiegebied



Het plangebied van het exploitatieplan Gommerwijk West-West is op bovenstaande afbeelding weergegeven.



Afbeelding gebied met daarop weergegeven de verschillende eigenaren.

3.9 Omschrijving per rechthebbende

Binnen het plangebied zijn 13 unieke eigenaren te onderscheiden. De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken zijn in de volgende paragrafen per eigenaar omschreven.

3.10 Eigenaar 2 - HHNK

3.10.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Akte	Grootte	Getaxeerd
Enkhuizen	H	454	Hyp4 11239/6 Alkmaar	0.68.50 ha	0.07.30 ha

Bron: Kadaster.nl

3.10.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat de eigendom van het voornoemde perceel berust bij de Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, zetelend te Heerhugowaard, ingeschreven in het Handelsregister (KvK-nr 3761516), adres 1703 WC Heerhugowaard, Stationsplein 136.

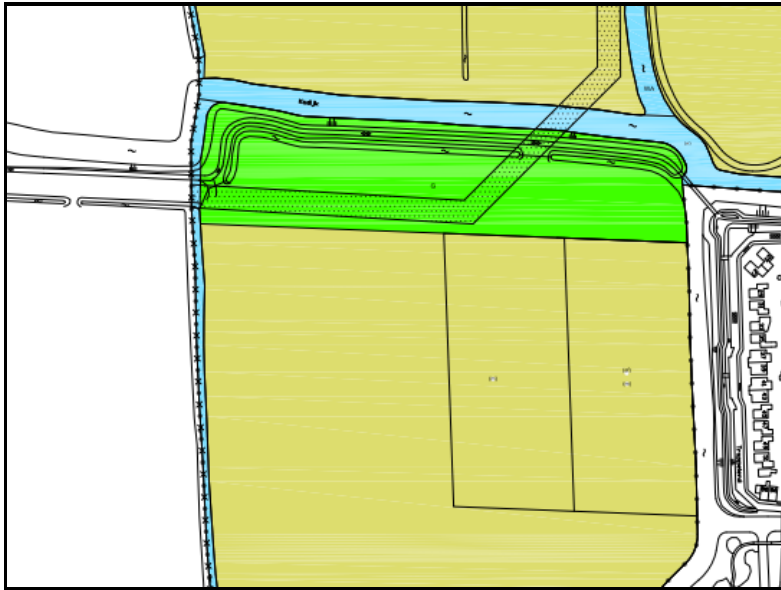
Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) zijn geen zakelijke rechten vermeld.

3.10.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 5 juli 2021) zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

3.10.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Gommerwijk West-West heeft het object gedeeltelijk de enkelbestemming 'Water' (Artikel 4) en (gedeeltelijk) de dubbelbestemming 'Leidingen'.



Uitsnede bestemmingplankaart Gommerwijk West-West, perceel Enkhuizen H 454.

De op de kaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

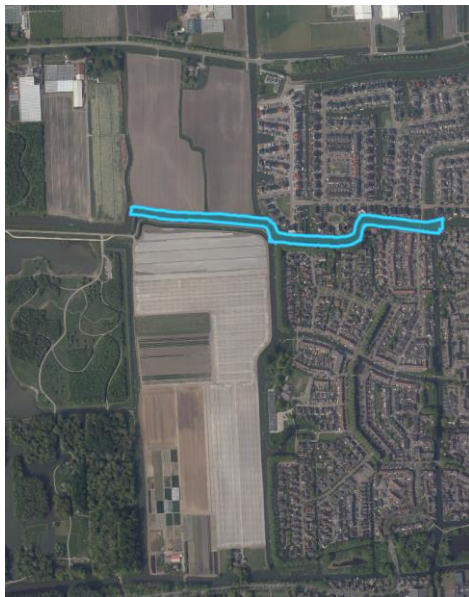
- a. Waterpartijen, vaarten, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen;*
- b. bermen en beplanting;*
- c. groenvoorzieningen;*
- d. aanleggelegenheid;*
- met de daarbijbehorende:*
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder bruggen en/of dammen.*

De op de kaart voor leidingen aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de anderen voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), voor:

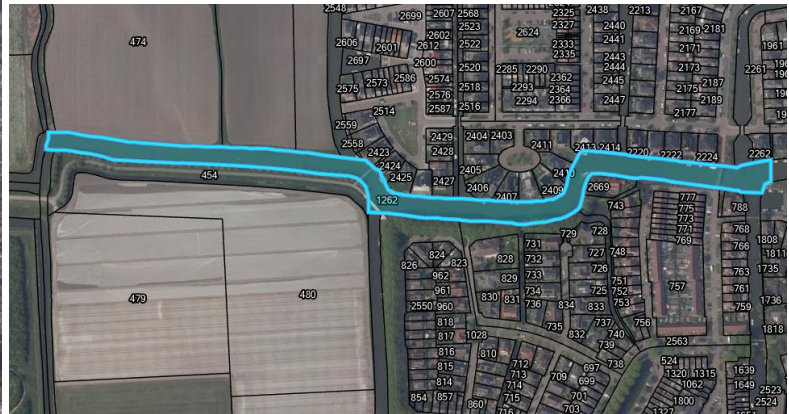
- a. Hoofdwaterleidingen;*
- met de daarbij behorende:*
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.*

3.10.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is centraal in het gebied gelegen direct ten zuiden van het Weelenpad. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto (blauw omlijnd):



Ligging in gebied



ligging locatie (er ligt van dit perceel maar een deel binnen de begrenzing van het EP)

3.10.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat een gedeeltelijk perceel dat onderdeel vormt van de waterinfrastructuur, het betreft een watergang die voorts wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden.



foto perceel Enkhuizen H 454

3.10.7 Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex Gommerwijk West-West.

3.11 Eigenaar 3 - B.V. Timpaan Ontwikkeling

3.11.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Akte	Grootte	Getaxeerd
Enkhuizen	H	162	Hyp4/80173/96	3.36.10 ha	3.28.41 ha
Enkhuizen	H	479	Hyp4/80173/96	2.73.00 ha	2.73.00 ha
Enkhuizen	H	482	Hyp4/80173/96	<u>2.85.00 ha</u>	<u>2.85.00 ha</u>
				8.94.10 ha	8.86.41 ha

Bron: Kadaster.nl

3.11.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat de eigendom van voornoemde percelen berust bij **B.V. Timpaan Ontwikkeling**, zetelend te Hoofddorp, ingeschreven in het Handelsregister (KvK-nr 34160753), adres 2132 JX Hoofddorp, Polarisavenue 132.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) zijn geen zakelijke rechten vermeld.

3.11.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat het getaxeerde perceel met kadastraal nummer 162 is belast met de volgende publiekrechtelijke beperking:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden, betrokken rechtspersoon gemeente Enkhuizen, afkomstig uit stuk Hyp4 81554/00096, ingeschreven op 24 juni 2021.

Er zijn geen overige beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

3.11.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Gommerwijk West-West heeft het object de enkelbestemming 'Wonen - Uit te werken' (Artikel 6).



Uitsnede bestemmingplankaart Gommerwijk West-West, perceel Enkhuizen H 162, 479 en 482.

De op de kaart voor woondoeleinden (uit te werken) aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. *gebouwen ten behoeve van:*
 - 1. *het wonen;*
 - 2. *maatschappelijke voorzieningen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "maatschappelijk";*
- waarbij het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische verbindingzone wordt nagestreefd;*
- met de daarbijbehorende:*
 - b. *infrastructurele voorzieningen;*
 - c. *groenvoorzieningen;*
 - d. *sport- en speelvoorzieningen;*
 - e. *parkeervoorzieningen;*
 - f. *waterlopen en waterpartijen;*
 - g. *aanleggelegenheid;*
 - h. *openbare nutsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen;*
 - i. *bouwwerken geen gebouw zijnde.*

met de uitwerkingsregels:

6.2.1 Uitgangspunten woongebied

Voor het woongebied gelden de volgende hoofduitgangspunten:

- a. *de stedenbouwkundige opzet van het gebied zal gebaseerd zijn op de uitgangspunten, zoals die zijn geformuleerd in hoofdstuk 4 van de toelichting;*
- b. *de kwantitatieve woningprogrammering dient in overeenstemming te zijn met de Regionale woonvisie West Friesland en het uitvoeringsprogramma daarvan, zoals opgenomen in het Regionaal Actieplan (RAP), met dien verstande dat ter plaatse van het plangebied Gommerwijk West-west het maximale aantal toegelaten woningen 700 bedraagt;*
- c. *het percentage van het additioneel te graven (opperolakte)water zal ten minste:*
 1. *16% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -3,30 m tot -3,10 m Normaal Amsterdams Peil;*
 2. *23% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -4,40 m Normaal Amsterdams Peil;*
- d. *Bij de uitvoering van de plannen zal er zorg worden gedragen dat er vooraf archeologisch onderzoek is verricht en, indien archeologische waarden worden aangetroffen, eventueel bodemoondsten naar elders worden overgebracht tevens zal de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) om advies worden gevraagd.*

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- *de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.*

6.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. *als hoofgebouw mogen uitsluitend woonhuizen en woongebouwen worden gebouwd*
- b. *de bouwhoogte van een woonhuis zal ten hoogste 11,00 m bedragen;*
- c. *de bouwhoogte van een woongebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankkaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.*

6.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

- a. *de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;*
- b. *de goothoogte van de aan- en uitbouwen en de aangebouwde bijgebouwen zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;*
- c. *de goothoogte van een vrijstaand hoofdgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;*
- d. *de hoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;*
- e. *de dakhelling van de bijgebouwen zal ten hoogste 55° bedragen.*

6.2.5 Maatschappelijke voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.

6.2.6. Openbare nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.2.7. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m² zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

3.11.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is aan de westzijde van het zuidelijke plangebied gelegen, tussen het Weelenpad en De Gouw. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto (blauw omlijnd):



Ligging in gebied



ligging locatie

3.11.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat een tweetal kadastraal perceel alsmede een gedeeltelijk kadastraal perceel, welke ogenschijnlijk in samenhang met naastgelegen percelen worden geëxploiteerd. Van de luchtfoto en vanaf de openbare weg is, zover waarneembaar, zichtbaar dat het perceel in gebruik is voor vollegrondsgroenteteelt/bloementeelt.



foto perceel Enkhuizen H 162



foto perceel Enkhuizen H 479



foto perceel Enkhuizen H 482

3.11.7 Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering wordt nagegaan of de hoogste waarde van de onroerende zaak ontleend wordt aan de hand van de huidige gebruik of onderdeel van het complex Gommerwijk West-west.

3.12 Eigenaar 5 – P.A. Keeman

3.12.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Akte	Grootte	Getaxeerd
Enkhuizen	H	480	Hyp4 7966/16 Alkmaar	3.34.00 ha	3.34.00 ha

Bron: Kadaster.nl

3.12.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat de eigendom van het voornoemde perceel voor ½ aandeel berust bij de heer **Petrus Adrianus Keeman**, geboren op 21 januari 1955 te Grootebroek wonende te 1619 PE Andijk, Cornelis Kuinweg en voor een ½ aandeel berust bij de heer **Cornelis Petrus Keeman**, geboren op 14 juni 1953 te Grootebroek, wonende te 1611 AV Bovenkarspel, Pieter Fransenhof 1.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) zijn geen zakelijke rechten vermeld.

3.12.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat er sprake is van een Besluit aanwijzing gronden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

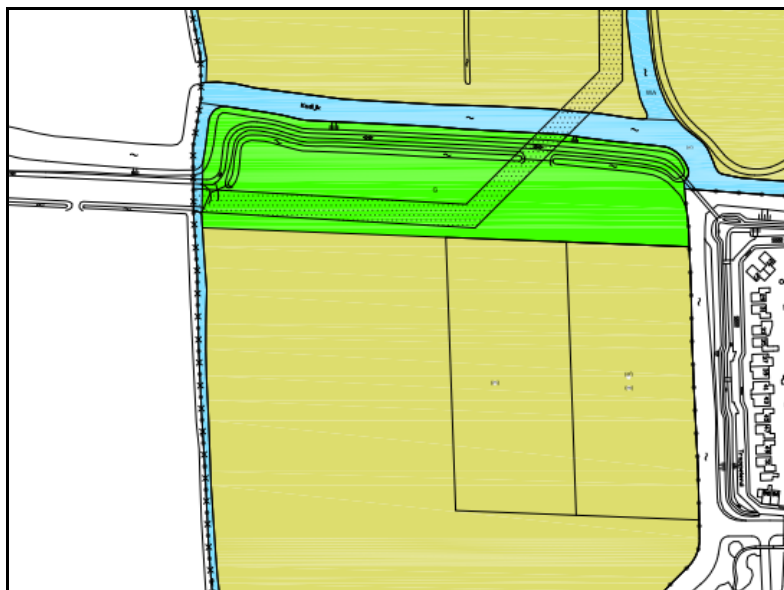
Op het kadastraal bericht (bijgewerkt t/m 5 juli 2021) wordt de volgende overige aantekening vermeld:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden, afkomstig uit stuk hyp4/81554/96, ingeschreven op 24 juni 2021.

Er zijn geen overige beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

3.12.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Gommerwijk West-West heeft het object gedeeltelijk de enkelbestemming 'Groen'(artikel 3) en gedeeltelijk de enkelbestemming 'Wonen - Uit te werken' (Artikel 6) en de dubbelbestemming 'Leidingen'.



Uitsnede bestemmingplankaart Gommerwijk West-west, perceel Enkhuizen H 480.

De op de kaart voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;*
 - sloten, bermen en beplanting;*
 - paden;*
- waarbij het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone wordt nagestreefd;*

met daaraan ondergeschikt:

d. wegen en straten;

met de daarbijbehorende:

e. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

De op de kaart voor woondoeleinden (uit te werken) aangewezen gronden zijn bestemd voor

a. gebouwen ten behoeve van:

1. het wonen;

2. maatschappelijke voorzieningen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "maatschappelijk";

waarbij het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische verbindingzone wordt nagestreefd;

met de daarbijbehorende:

b. infrastructurele voorzieningen;

c. groenvoorzieningen;

d. sport- en speelvoorzieningen;

e. parkeervoorzieningen;

f. waterlopen en waterpartijen;

g. aanleggelegenheid;

h. openbare nutsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen;

i. bouwwerken geen gebouw zijnde.

met de uitwerkingsregels:

6.2.1 Uitgangspunten woongebied

Voor het woongebied gelden de volgende hoofduitgangspunten:

- a. de stedenbouwkundige opzet van het gebied zal gebaseerd zijn op de uitgangspunten, zoals die zijn geformuleerd in hoofdstuk 4 van de toelichting;*
- b. de kwantitatieve woningprogrammering dient in overeenstemming te zijn met de Regionale woonvisie West Friesland en het uitvoeringsprogramma daarvan, zoals opgenomen in het Regionaal Actieplan (RAP), met dien verstande dat ter plaatse van het plangebied Gommerwijk West-west het maximale aantal toegelaten woningen 700 bedraagt;*
- c. het percentage van het additioneel te graven (opperolakte)water zal ten minste:*
 - 1. 16% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -3,30 m tot -3,10 m Normaal Amsterdams Peil;*
 - 2. 23% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -4,40 m Normaal Amsterdams Peil;*
- d. Bij de uitvoering van de plannen zal er zorg worden gedragen dat er vooraf archeologisch onderzoek is verricht en, indien archeologische waarden worden aangetroffen, eventueel bodemvondsten naar elders worden overgebracht tevens zal de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) om advies worden gevraagd.*

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.

6.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen en woongebouwen worden gebouwd
- b. de bouwhoogte van een woonhuis zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een woongebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.

6.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van de aan- en uitbouwen en de aangebouwde bijgebouwen zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een vrijstaand hoofdgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de hoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- e. de dakhelling van de bijgebouwen zal ten hoogste 55° bedragen.

6.2.5 Maatschappelijke voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.

6.2.6 Openbare nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m² zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

3.12.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is centraal in het gebied gelegen direct ten zuiden van het Weelenpad. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto (blauw omlijnd):



Ligging in gebied



ligging locatie

3.12.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat een geheel kadastraal perceel ogenschijnlijk in samenhang met naastgelegen percelen wordt geëxploiteerd. Van de luchtfoto en vanaf de openbare weg is, zover waarneembaar, zichtbaar dat het perceel in gebruik is voor de vollegrondsgroententeelt.



foto perceel Enkhuizen H 480

3.12.7 Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex Gommerwijk West-west.

3.13 Eigenaar 6 – W.H. Zwaan

3.13.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Akte	Grootte	Getaxeerd
Enkhuizen	H	2038	Hyp4 5010/1 Alkmaar	0.83.30 ha	0.47.07 ha
Enkhuizen	H	2042	Hyp4 602/63 Alkmaar	2.29.00 ha	<u>2.29.00 ha</u>
Totaal					2.76.07 ha

Bron: Kadaster.nl

3.13.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H, nummers 2038 en 2042 berust bij de heer **Willem Hendrik Zwaan**, geboren op 21 januari 1950 te Bovenkarspel, wonende te De Gouw 46 E, 1602 DN Enkhuizen.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) is met betrekking tot het perceel Enkhuizen H 2038 sprake van een Opstalrecht Nutsvoorzieningen met als gerechtigde de **Gemeente Enkhuizen**, zetelend te Enkhuizen, ingeschreven in het Handelsregister (KvK-nr 37159077), adres 1601 AK Enkhuizen, Breedstraat 53.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) zijn geen overige zakelijke rechten vermeld.

3.13.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat ten aanzien van de percelen kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H, nummers 2038 en 2042 er sprake is van een Besluit aanwijzing gronden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

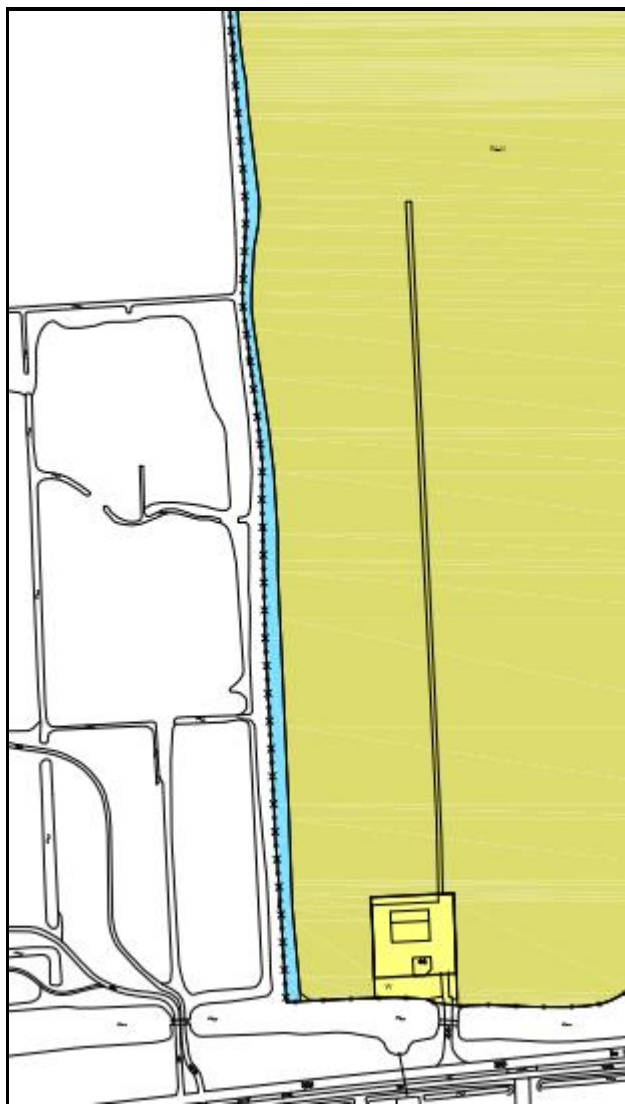
Op het kadastraal bericht (bijgewerkt t/m 5 juli 2021) wordt de volgende overige aantekening vermeld:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden, afkomstig uit stuk hyp4/81554/96, ingeschreven op 24 juni 2021.

Er zijn geen overige beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

3.13.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Gommerwijk West-West heeft het object de enkelbestemming 'Wonen - Uit te werken' (Artikel 6).



Uitsnede bestemmingplankaart Gommerwijk West-west, perceel Enkhuizen H 2038 en H 2042.

De op de kaart voor woondoeleinden (uit te werken) aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. *gebouwen ten behoeve van:*
 1. *het wonen;*
 2. *maatschappelijke voorzieningen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "maatschappelijk";*
waarbij het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone wordt nagestreefd;
met de daarbijbehorende:
 - b. *infrastructurele voorzieningen;*
 - c. *groenvoorzieningen;*
 - d. *sport- en speelvoorzieningen;*
 - e. *parkeervoorzieningen;*
 - f. *waterlopen en waterpartijen;*

- g. aanleggelegenheid;
- h. openbare nutsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen;
- i. bouwwerken geen gebouw zijnde.

met de uitwerkingsregels:

6.2.1 Uitgangspunten woongebied

Voor het woongebied gelden de volgende hoofduitgangspunten:

- a. de stedenbouwkundige opzet van het gebied zal gebaseerd zijn op de uitgangspunten, zoals die zijn geformuleerd in hoofdstuk 4 van de toelichting;
- b. de kwantitatieve woningprogrammering dient in overeenstemming te zijn met de Regionale woonvisie West Friesland en het uitvoeringsprogramma daarvan, zoals opgenomen in het Regionaal Actieplan (RAP), met dien verstande dat ter plaatse van het plangebied Gommerwijk West-west het maximale aantal toegelaten woningen 700 bedraagt;
- c. het percentage van het additioneel te graven (opperlakte)water zal ten minste:
 - 3. 16% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -3,30 m tot -3,10 m Normaal Amsterdams Peil;
 - 4. 23% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -4,40 m Normaal Amsterdams Peil;
- d. Bij de uitvoering van de plannen zal er zorg worden gedragen dat er vooraf archeologisch onderzoek is verricht en, indien archeologische waarden worden aangetroffen, eventueel bodemvondsten naar elders worden overgebracht tevens zal de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) om advies worden gevraagd.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.

6.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofgebouw mogen uitsluitend woonhuizen en woongebouwen worden gebouwd
- b. de bouwhoogte van een woonhuis zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een woongebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.

6.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;

- b. de goothoogte van de aan- en uitbouwen en de aangebouwde bijgebouwen zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;*
- c. de goothoogte van een vrijstaand hoofdgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;*
- d. de hoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;*
- e. de dakhelling van de bijgebouwen zal ten hoogste 55° bedragen.*

6.2.5. Maatschappelijke voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.*

6.2.6. Openbare nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen.*

6.2.7. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

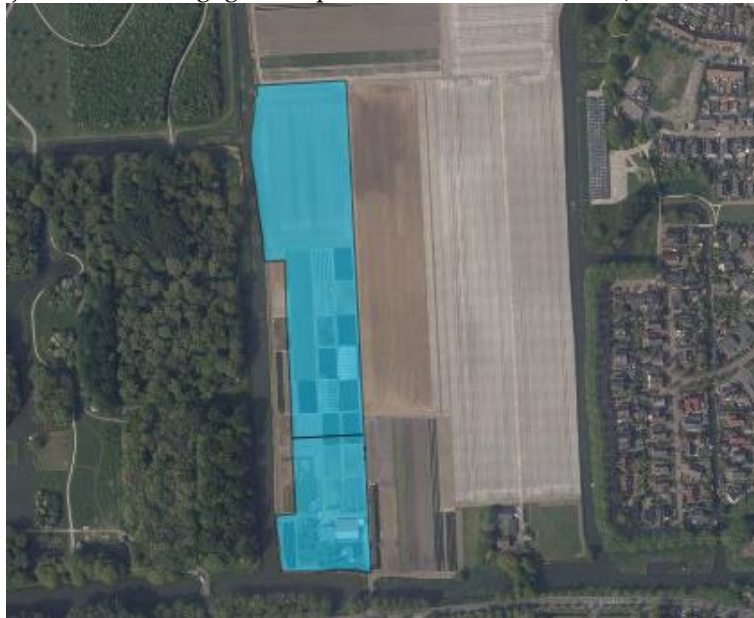
- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m² zal bedragen;*
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.*

3.13.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het zuidwestelijke deel van het plangebied en ten noorden van De Gouw. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto (blauw omlijnd):



Ligging in gebied



ligging locatie (op de kaart zijn de gehele percelen aangeven, van het perceel 2038 ligt een deel binnen de begrenzing van het EP)

3.13.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat een geheel kadastraal perceel alsmede een gedeeltelijk kadastraal perceel, welke ogenschijnlijk in samenhang met naastgelegen -westelijke- percelen wordt geëxploiteerd. Van de luchtfoto en vanaf de openbare weg is, zover waarneembaar, zichtbaar dat het perceel in gebruik is voor bloemkwekerijgewassen/bloementeelt, behoudens het gedeelte in de uiterste zuidwestelijke hoek van het perceel Enkhuizen H 2038 waarvan circa 400 m² onderdeel uitmaakt van het erf/tuin van de woning De Gouw 46 a E te Enkhuizen.



foto perceel Enkhuizen H 2038



foto perceel Enkhuizen H 2042

3.13.7 Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering wordt nagegaan of de hoogste waarde van de onroerende zaak ontleend wordt aan de hand van de huidige gebruik of onderdeel van het complex Gommerwijk West-west.

3.14 Eigenaar 7 – G.F.L. Zwaan

3.14.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Akte	Grootte	Getaxeerd
Enkhuizen	H	2041	Hyp4 11494/23	0.09.80 ha	0.09.80 ha

Bron: Kadaster.nl

3.14.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H, nummer 2041 berust bij de heer **Gerrit Frans Leonard Zwaan**, geboren op 26 juni 1985 te Hoorn, wonende te Hazelaarlaan 37, 1185 RP Amstelveen.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) zijn geen zakelijke rechten vermeld.

3.14.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H, nummer 2041 er sprake is van een Besluit aanwijzing gronden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

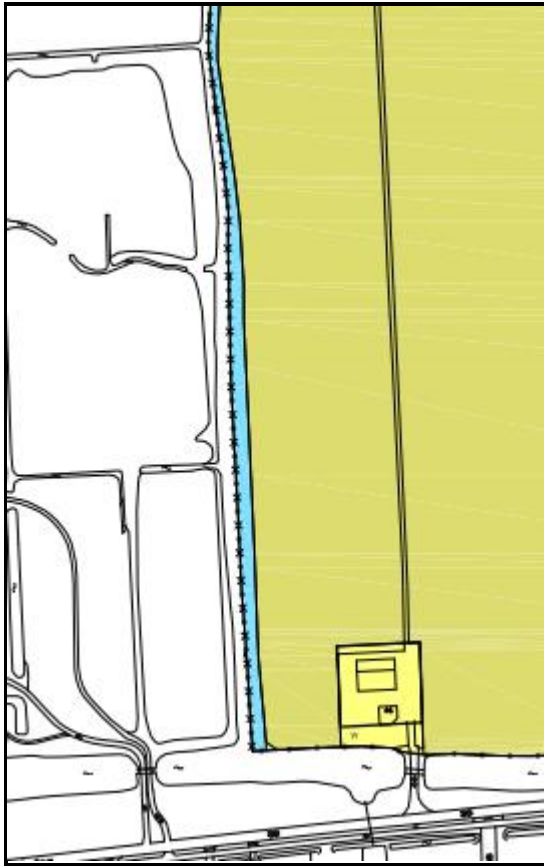
Op het kadastraal bericht (bijgewerkt t/m 5 juli 2021) wordt de volgende overige aantekening vermeld:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden, afkomstig uit stuk hyp4/81554/96, ingeschreven op 24 juni 2021.

Er zijn geen overige beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

3.14.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Gommerwijk West-West heeft het object de enkelbestemming 'Wonen - Uit te werken' (Artikel 6).



Uitsnede bestemmingplankaart Gommerwijk West-west, perceel Enkhuizen H 2041.

De op de kaart voor woondoeleinden (uit te werken) aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. het wonen;
 - 2. maatschappelijke voorzieningen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "maatschappelijk";
 waarbij het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische verbindingzone wordt nagestreefd;
 met de daarbijbehorende:
 - b. infrastructurele voorzieningen;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. sport- en speelvoorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. waterlopen en waterpartijen;
 - g. aanleggelegenheid;
 - h. openbare nutsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen;
 - i. bouwwerken geen gebouw zijnde.

met de uitwerkingsregels:

6.2.1 Uitgangspunten woongebied

Voor het woongebied gelden de volgende hoofduitgangspunten:

- a. de stedenbouwkundige opzet van het gebied zal gebaseerd zijn op de uitgangspunten, zoals die zijn geformuleerd in hoofdstuk 4 van de toelichting;
- b. de kwantitatieve woningprogrammering dient in overeenstemming te zijn met de Regionale woonvisie West Friesland en het uitvoeringsprogramma daarvan, zoals opgenomen in het Regionaal Actieplan (RAP), met dien verstande dat ter plaatse van het plangebied Gommerwijk West-west het maximale aantal toegelaten woningen 700 bedraagt;
- c. het percentage van het additioneel te graven (oppervlakte)water zal ten minste:
 1. 16% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -3,30 m tot -3,10 m Normaal Amsterdams Peil;
 2. 23% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -4,40 m Normaal Amsterdams Peil;
- d. Bij de uitvoering van de plannen zal er zorg worden gedragen dat er vooraf archeologisch onderzoek is verricht en, indien archeologische waarden worden aangetroffen, eventueel bodemvondsten naar elders worden overgebracht tevens zal de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) om advies worden gevraagd.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.

6.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofgebouw mogen uitsluitend woonhuizen en woongebouwen worden gebouwd
- b. de bouwhoogte van een woonhuis zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een woongebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.

6.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van de aan- en uitbouwen en de aangebouwde bijgebouwen zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een vrijstaand hoofdgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de hoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- e. de dakhelling van de bijgebouwen zal ten hoogste 55° bedragen.

6.2.5. Maatschappelijke voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.

6.2.6. Openbare nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.2.7. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m² zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

3.14.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het zuidwestelijke deel van het plangebied en ten noorden van De Gouw. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto (blauw omlijnd):



Ligging in gebied



ligging locatie

3.14.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat een geheel kadastraal perceel, welke ogenschijnlijk in samenhang met naastgelegen -noordelijk, oostelijk en zuidelijk- percelen wordt geëxploiteerd. Van de luchtfoto en vanaf de openbare weg is, zover waarneembaar, zichtbaar dat het perceel in gebruik is voor bloemkwekerijgewassen/bloementeelt.



foto perceel Enkhuizen H 2041

3.14.7 Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex Gommerwijk West-west.

3.15 Eigenaar 8 – H.C. Zwaan

3.15.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Akte	Grootte	Getaxeerd
Enkhuizen	H	2040	Hyp4 11494/23	0.09.80 ha	0.09.80 ha

Bron: Kadaster.nl

3.15.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H, nummer 2040 berust bij mevrouw Helena Cornelia Zwaan, geboren op 19 augustus 1981 te Hoorn, wonende te Beurtschip 41, 1602 BA Enkhuizen.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) zijn geen zakelijke rechten vermeld.

3.15.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H, nummer 2040 er sprake is van een Besluit aanwijzing gronden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

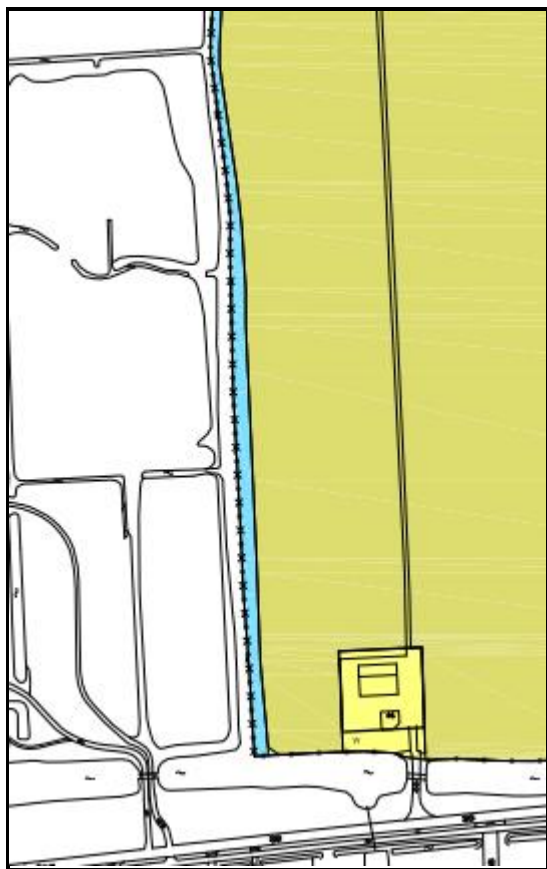
Op het kadastraal bericht (bijgewerkt t/m 5 juli 2021) wordt de volgende overige aantekening vermeld:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden, afkomstig uit stuk hyp4/81554/96, ingeschreven op 24 juni 2021.

Er zijn geen overige beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

3.15.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Gommerwijk West-West heeft het object de enkelbestemming 'Wonen - Uit te werken' (Artikel 6)



Uitsnede bestemmingplankaart Gommerwijk West-west, perceel Enkhuizen H 2041.

De op de kaart voor woondoeleinden (uit te werken) aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. het wonen;
 2. maatschappelijke voorzieningen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "maatschappelijk";
 waarbij het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone wordt nagestreefd;
 met de daarbijbehorende:
 - b. infrastructurele voorzieningen;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. sport- en speelvoorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. waterlopen en waterpartijen;
 - g. aanleggelegenheid;
 - h. openbare nutsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen;
 - i. bouwwerken geen gebouw zijnde.

met de uitwerkingsregels:

6.2.1 Uitgangspunten woongebied

Voor het woongebied gelden de volgende hoofduitgangspunten:

- a. de stedenbouwkundige opzet van het gebied zal gebaseerd zijn op de uitgangspunten, zoals die zijn geformuleerd in hoofdstuk 4 van de toelichting;
- b. de kwantitatieve woningprogrammering dient in overeenstemming te zijn met de Regionale woonvisie West Friesland en het uitvoeringsprogramma daarvan, zoals opgenomen in het Regionaal Actieplan (RAP), met dien verstande dat ter plaatse van het plangebied Gommerwijk West-west het maximale aantal toegelaten woningen 700 bedraagt;
- c. het percentage van het additioneel te graven (oppervlakte)water zal ten minste:
 1. 16% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -3,30 m tot -3,10 m Normaal Amsterdams Peil;
 2. 23% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -4,40 m Normaal Amsterdams Peil;
- d. Bij de uitvoering van de plannen zal er zorg worden gedragen dat er vooraf archeologisch onderzoek is verricht en, indien archeologische waarden worden aangetroffen, eventueel bodemvondsten naar elders worden overgebracht tevens zal de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) om advies worden gevraagd.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.

6.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofgebouw mogen uitsluitend woonhuizen en woongebouwen worden gebouwd
- b. de bouwhoogte van een woonhuis zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een woongebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.

6.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van de aan- en uitbouwen en de aangebouwde bijgebouwen zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een vrijstaand hoofdgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de hoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- e. de dakhelling van de bijgebouwen zal ten hoogste 55° bedragen.

6.2.5. Maatschappelijke voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.

6.2.6. Openbare nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

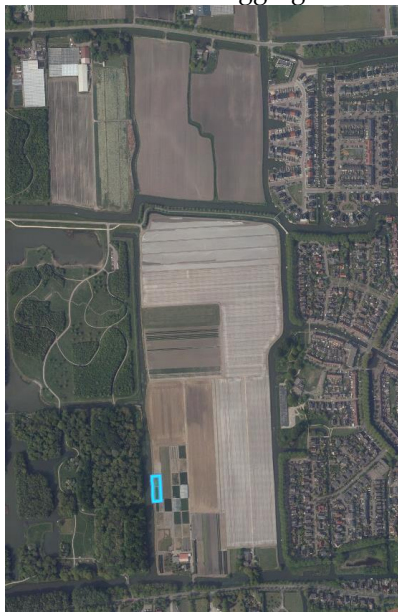
6.2.7. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m² zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

3.15.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het zuidwestelijke deel van het plangebied en ten noorden van De Gouw. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto (blauw omlijnd):



Ligging in gebied



ligging locatie

3.15.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat een geheel kadastraal perceel, welke ogenschijnlijk in samenhang met naastgelegen -noordelijk, oostelijk en zuidelijk- percelen wordt geëxploiteerd. Van de luchtfoto en vanaf de openbare weg is, zover waarneembaar, zichtbaar dat het perceel in gebruik is voor bloemkwekerijgewassen/bloementeelt.



foto perceel Enkhuizen H 2040

3.15.7 Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex Gommerwijk West-west.

3.16 Eigenaar 9 – K. Zwaan

3.16.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Akte	Grootte	Getaxeerd
Enkhuizen	H	2037	Hyp4 11494/23	0.02.00 ha	0.02.00 ha
Enkhuizen	H	2039	Hyp4 11494/23	0.07.70 ha	<u>0.07.70 ha</u>
Totaal					0.09.70 ha

Bron: Kadaster.nl

3.16.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H, nummers 2037 en 2039 berust bij mevrouw Kathelijn Zwaan, geboren op 20 april 1979 te Hoorn, wonende te Brigantijn 9, 1602 CV Enkhuizen.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) zijn geen zakelijke rechten vermeld.

3.16.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat ten aanzien van de percelen kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H, nummers 2037 en 2039 er sprake is van een Besluit aanwijzing gronden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

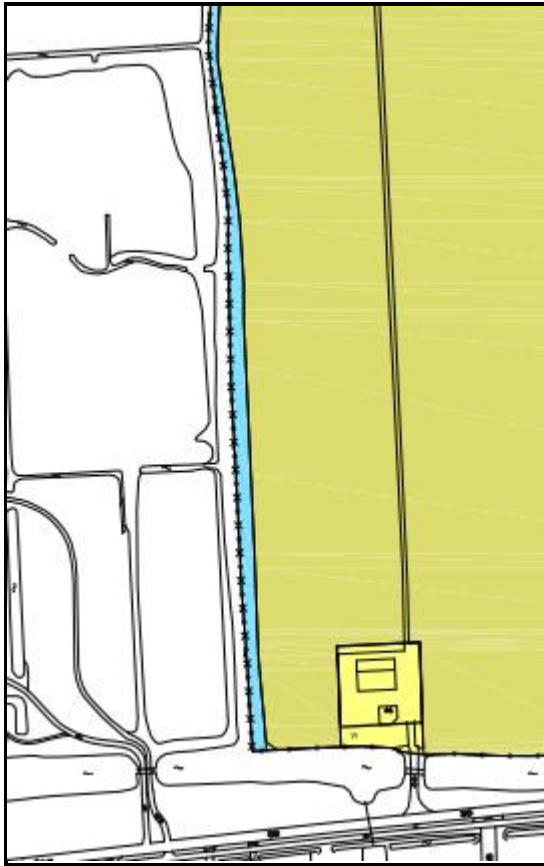
Op het kadastraal bericht (bijgewerkt t/m 5 juli 2021) wordt de volgende overige aantekening vermeld:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden, afkomstig uit stuk hyp4/81554/96, ingeschreven op 24 juni 2021.

Er zijn geen overige beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

3.16.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Gommerwijk West-West heeft het object de enkelbestemming 'Wonen - Uit te werken' (Artikel 6)



Uitsnede bestemmingplankaart Gommerwijk West-west, perceel Enkhuizen H 2041.

De op de kaart voor woondoeleinden (uit te werken) aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. het wonen;
 - 2. maatschappelijke voorzieningen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "maatschappelijk";
 waarbij het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische verbindingzone wordt nagestreefd;
 met de daarbijbehorende:
 - b. infrastructurele voorzieningen;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. sport- en speelvoorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. waterlopen en waterpartijen;
 - g. aanleggelegenheid;
 - h. openbare nutsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen;
 - i. bouwwerken geen gebouw zijnde.

met de uitwerkingsregels:

6.2.1 Uitgangspunten woongebied

Voor het woongebied gelden de volgende hoofduitgangspunten:

- a. de stedenbouwkundige opzet van het gebied zal gebaseerd zijn op de uitgangspunten, zoals die zijn geformuleerd in hoofdstuk 4 van de toelichting;
- b. de kwantitatieve woningprogrammering dient in overeenstemming te zijn met de Regionale woonvisie West Friesland en het uitvoeringsprogramma daarvan, zoals opgenomen in het Regionaal Actieplan (RAP), met dien verstande dat ter plaatse van het plangebied Gommerwijk West-west het maximale aantal toegelaten woningen 700 bedraagt;
- c. het percentage van het additioneel te graven (oppervlakte)water zal ten minste:
 1. 16% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -3,30 m tot -3,10 m Normaal Amsterdams Peil;
 2. 23% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -4,40 m Normaal Amsterdams Peil;
- d. Bij de uitvoering van de plannen zal er zorg worden gedragen dat er vooraf archeologisch onderzoek is verricht en, indien archeologische waarden worden aangetroffen, eventueel bodemvondsten naar elders worden overgebracht tevens zal de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) om advies worden gevraagd.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.

6.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen en woongebouwen worden gebouwd
- b. de bouwhoogte van een woonhuis zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een woongebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.

6.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van de aan- en uitbouwen en de aangebouwde bijgebouwen zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een vrijstaand hoofdgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de hoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- e. de dakhelling van de bijgebouwen zal ten hoogste 55° bedragen.

6.2.5. Maatschappelijke voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.

6.2.6. Openbare nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.2.7. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m² zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

3.16.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het zuidwestelijke deel van het plangebied en ten noorden van De Gouw. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto (blauw omlijnd):



Ligging in gebied



ligging locatie

3.16.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat een geheel kadastraal perceel, welke ogenschijnlijk in samenhang met naastgelegen -noordelijk, oostelijk en zuidelijk- percelen wordt geëxploiteerd. Van de luchtfoto en vanaf de openbare weg is, zover waarneembaar, zichtbaar dat het perceel in gebruik is voor bloemkwekerijgewassen/bloementeelt.



foto perceel Enkhuizen H 2037



foto perceel Enkhuizen H 2039

3.16.7 Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex Gommerwijk West-west.

3.17 Eigenaar 10 – M. Zwaan

3.17.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Akte	Grootte	Getaxeerd
Enkhuizen	H	2036	Hyp4 11494/23	0.09.70 ha	0.08.59 ha

Bron: Kadaster.nl

3.17.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H, nummer 2036 berust bij mevrouw Marjolein Zwaan, geboren op 13 oktober 1977 te Hoorn, wonende te In Het Want 13, 1602 CD Enkhuizen.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) zijn geen zakelijke rechten vermeld.

3.17.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H, nummer 2036 er sprake is van een Besluit aanwijzing gronden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

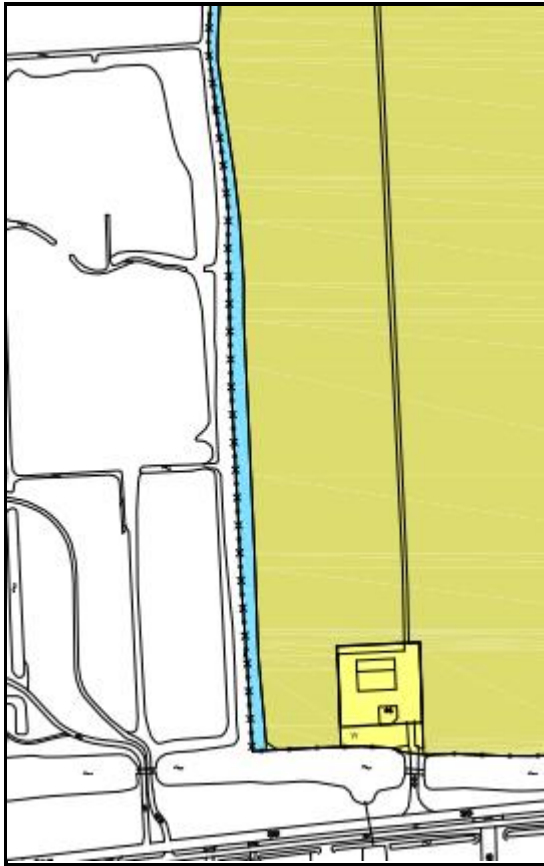
Op het kadastraal bericht (bijgewerkt t/m 5 juli 2021) wordt de volgende overige aantekening vermeld:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden, afkomstig uit stuk hyp4/81554/96, ingeschreven op 24 juni 2021.

Er zijn geen overige beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

3.17.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Gommerwijk West-West heeft het object de enkelbestemming 'Wonen - Uit te werken' (Artikel 6).



Uitsnede bestemmingplankaart Gommerwijk West-west, perceel Enkhuizen H 2041.

De op de kaart voor woondoeleinden (uit te werken) aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. het wonen;
 - 2. maatschappelijke voorzieningen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "maatschappelijk";
 waarbij het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone wordt nagestreefd;
 met de daarbijbehorende:
 - b. infrastructurele voorzieningen;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. sport- en speelvoorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. waterlopen en waterpartijen;
 - g. aanleggelegenheid;
 - h. openbare nutsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen;
 - i. bouwwerken geen gebouw zijnde.

met de uitwerkingsregels:

6.2.1 Uitgangspunten woongebied

Voor het woongebied gelden de volgende hoofduitgangspunten:

- a. de stedenbouwkundige opzet van het gebied zal gebaseerd zijn op de uitgangspunten, zoals die zijn geformuleerd in hoofdstuk 4 van de toelichting;
- b. de kwantitatieve woningprogrammering dient in overeenstemming te zijn met de Regionale woonvisie West Friesland en het uitvoeringsprogramma daarvan, zoals opgenomen in het Regionaal Actieplan (RAP), met dien verstande dat ter plaatse van het plangebied Gommerwijk West-west het maximale aantal toegelaten woningen 700 bedraagt;
- c. het percentage van het additioneel te graven (oppervlakte)water zal ten minste:
 1. 16% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -3,30 m tot -3,10 m Normaal Amsterdams Peil;
 2. 23% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -4,40 m Normaal Amsterdams Peil;
- d. Bij de uitvoering van de plannen zal er zorg worden gedragen dat er vooraf archeologisch onderzoek is verricht en, indien archeologische waarden worden aangetroffen, eventueel bodemvondsten naar elders worden overgebracht tevens zal de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) om advies worden gevraagd.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.

6.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofgebouw mogen uitsluitend woonhuizen en woongebouwen worden gebouwd
- b. de bouwhoogte van een woonhuis zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een woongebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankkaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.

6.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van de aan- en uitbouwen en de aangebouwde bijgebouwen zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een vrijstaand hoofdgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de hoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- e. de dakhelling van de bijgebouwen zal ten hoogste 55° bedragen.

6.2.5. Maatschappelijke voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.

6.2.6. Openbare nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.2.7. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m² zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

3.17.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het zuidwestelijke deel van het plangebied en ten noorden van De Gouw. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto (blauw omlijnd):



Ligging in gebied



ligging locatie

3.17.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat een geheel kadastraal perceel, welke ogenschijnlijk in samenhang met naastgelegen -oostelijk en noordelijk- percelen wordt geëxploiteerd. Van de luchtfoto en vanaf de openbare weg is, zover waarneembaar, zichtbaar dat het perceel in gebruik is voor bloemkwekerijgewassen/bloementeelt.



foto perceel Enkhuizen H 2036

3.17.7 Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex Gommerwijk West-west.

3.18 Eigenaar 11 – M. Weening / J.M. Rood

3.18.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Akte	Grootte	Getaxeerd
Enkhuizen	H	2682	Hyp4 78640/118	0.08.35 ha	0.08.35 ha

Bron: Kadaster.nl

3.18.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, nummer 2682 voor ½ deel berust bij de heer **Michel Weening**, geboren op 14 januari 1966 te Bussum en voor ½ deel bij mevrouw **Johanna Maria Rood**, geboren op 9 februari 1974 te Bovenkarspel, beide wonende te Charlotte v Pallandthof 62, 1628 ZH Hoorn NH

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) is met betrekking tot het perceel Enkhuizen H 2682 sprake van een Opstalrecht Nutsvoorzieningen met als gerechtigde de **Gemeente Enkhuizen**, zetelend te Enkhuizen, ingeschreven in het Handelsregister (KvK-nr 37159077), adres 1601 AK Enkhuizen, Breedstraat 53.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) zijn geen overige zakelijke rechten vermeld.

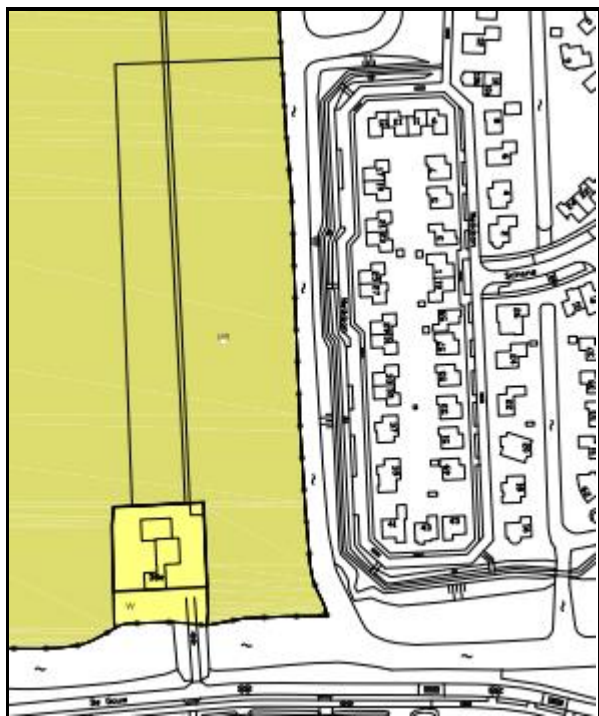
3.18.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H, nummer 2682 een overige aantekening is met betrekking tot een 'Erfdienstbaarheid', afkomstig uit stuk Hyp4 78640/120, ingeschreven op 31 juli 2020. Dit betreft een erfdienstbaarheid van weg gedurende de periode dat de kavel nog geen zelfstandige ontsluiting heeft op de openbare weg.

Er zijn geen overige beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

3.18.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Gommerwijk West-West heeft het object de enkelbestemming 'Wonen - Uit te werken' (Artikel 6).



Uitsnede bestemmingplankaart Gommerwijk West-west, perceel Enkhuizen H 2682.

De op de kaart voor woondoeleinden (uit te werken) aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. *gebouwen ten behoeve van:*
 1. *het wonen;*
 2. *maatschappelijke voorzieningen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "maatschappelijk";**waarbij het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische verbindingzone wordt nagestreefd;*
- met de daarbijbehorende:*
 - b. *infrastructurele voorzieningen;*
 - c. *groenvoorzieningen;*
 - d. *sport- en speelvoorzieningen;*
 - e. *parkeervoorzieningen;*
 - f. *waterlopen en waterpartijen;*
 - g. *aanleggelegenheid;*
 - h. *openbare nutsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen;*
 - i. *bouwwerken geen gebouw zijnde.*

met de uitwerkingsregels:

6.2.1 Uitgangspunten woongebied

Voor het woongebied gelden de volgende hoofduitgangspunten:

- a. *de stedenbouwkundige opzet van het gebied zal gebaseerd zijn op de uitgangspunten, zoals die zijn geformuleerd in hoofdstuk 4 van de toelichting;*
- b. *de kwantitatieve woningprogrammering dient in overeenstemming te zijn met de Regionale woonvisie West Friesland en het uitvoeringsprogramma daarvan, zoals opgenomen in het Regionaal Actieplan (RAP), met dien verstande dat ter plaatse van het plangebied Gommerwijk West-west het maximale aantal toegelaten woningen 700 bedraagt;*
- c. *het percentage van het additioneel te graven (opperolakte)water zal ten minste:*
 1. *16% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -3,30 m tot -3,10 m Normaal Amsterdams Peil;*
 2. *23% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -4,40 m Normaal Amsterdams Peil;*
- d. *Bij de uitvoering van de plannen zal er zorg worden gedragen dat er vooraf archeologisch onderzoek is verricht en, indien archeologische waarden worden aangetroffen, eventueel bodemoondsten naar elders worden overgebracht tevens zal de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) om advies worden gevraagd.*

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- *de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.*

6.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. *als hoofgebouw mogen uitsluitend woonhuizen en woongebouwen worden gebouwd*
- b. *de bouwhoogte van een woonhuis zal ten hoogste 11,00 m bedragen;*
- c. *de bouwhoogte van een woongebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankkaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.*

6.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

- a. *de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;*
- b. *de goothoogte van de aan- en uitbouwen en de aangebouwde bijgebouwen zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;*
- c. *de goothoogte van een vrijstaand hoofdgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;*
- d. *de hoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;*
- e. *de dakhelling van de bijgebouwen zal ten hoogste 55° bedragen.*

6.2.5 Maatschappelijke voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.

6.2.6. Openbare nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

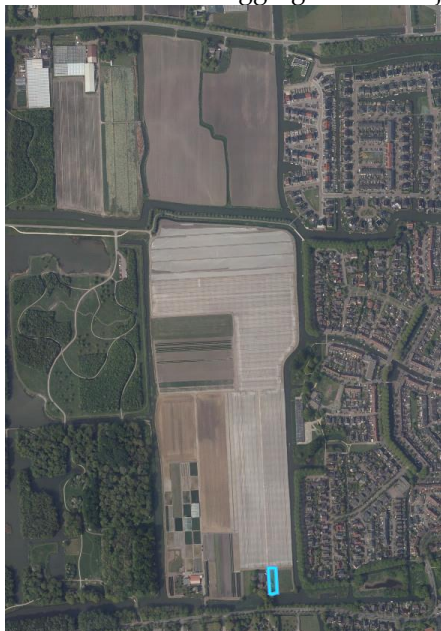
6.2.7. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m² zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

3.18.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het zuidoostelijke deel van het plangebied en ten noorden van De Gouw. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto (blauw omlijnd):



Ligging in gebied



ligging locatie

3.18.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat een geheel kadastraal perceel, welke ogenschijnlijk in samenhang met naastgelegen - oostelijk en westelijk- percelen in gebruik is als tuin/erf. Van de luchtfoto en vanaf de openbare weg is, zover waarneembaar, zichtbaar dat het perceel in gebruik is als tuin.



foto perceel Enkhuizen H 2682

3.18.7 Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardering wordt nagegaan of de hoogste waarde van de onroerende zaak ontleend wordt aan de hand van de huidige gebruik of onderdeel van het complex Gommerwijk West-west.

3.19 Eigenaar 12 – J.J. Q. Rood / J. Schouten

3.19.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Akte	Grootte	Getaxeerd
Enkhuizen	H	2683	Hyp4 78640/119	0.08.20 ha	0.08.20 ha

Bron: Kadaster.nl

3.19.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, nummer 2683 voor ½ deel berust bij de heer **Jozef Jacobus Orienus Rood**, geboren op 5 mei 1976 te Bovenkarspel en voor ½ deel bij mevrouw **Joyce Schouten**, geboren op 7 april 1977 te Enkhuizen, beide wonende te Rode Paard 28, 1602 DH Enkhuizen.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) is met betrekking tot het perceel Enkhuizen H 2682 sprake van een Opstalrecht Nutsvoorzieningen met als gerechtigde de **Gemeente Enkhuizen**, zetelend te Enkhuizen, ingeschreven in het Handelsregister (KvK-nr 37159077), adres 1601 AK Enkhuizen, Breedstraat 53.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) zijn geen overige zakelijke rechten vermeld.

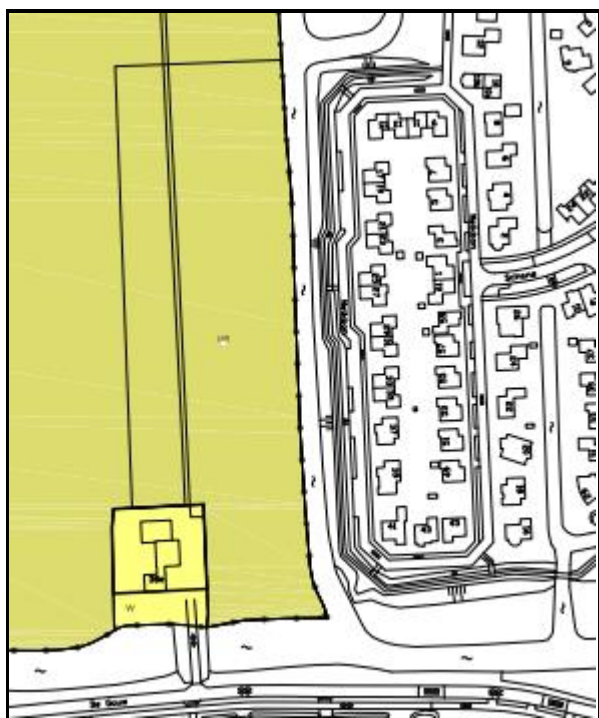
3.19.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H, nummer 2683 een overige aantekening is met betrekking tot een 'Erfdienstbaarheid', afkomstig uit stuk Hyp4 78640/120, ingeschreven op 31 juli 2020. Dit betreft een erfdienstbaarheid van weg gedurende de periode dat de kavel nog geen zelfstandige ontsluiting heeft op de openbare weg.

Er zijn geen overige beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

3.19.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Gommerwijk West-West heeft het object de enkelbestemming 'Wonen - Uit te werken' (Artikel 6).



Uitsnede bestemmingplankaart Gommerwijk West-west, perceel Enkhuizen H 2683.

De op de kaart voor woondoeleinden (uit te werken) aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. *gebouwen ten behoeve van:*
 1. *het wonen;*
 2. *maatschappelijke voorzieningen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "maatschappelijk";*
waarbij het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone wordt nagestreefd;
met de daarbij behorende:
 - b. *infrastructurele voorzieningen;*
 - c. *groenvoorzieningen;*
 - d. *sport- en speelvoorzieningen;*
 - e. *parkeervoorzieningen;*
 - f. *waterlopen en waterpartijen;*
 - g. *aanleggelegenheid;*
 - h. *openbare nutsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen;*
 - i. *bouwwerken geen gebouw zijnde.*
 - j. *met de uitwerkingsregels:*

6.2.1 Uitgangspunten woongebied

Voor het woongebied gelden de volgende hoofduitgangspunten:

- a. *de stedenbouwkundige opzet van het gebied zal gebaseerd zijn op de uitgangspunten, zoals die zijn geformuleerd in hoofdstuk 4 van de toelichting;*

- b. *de kwantitatieve woningprogrammering dient in overeenstemming te zijn met de Regionale woonvisie West Friesland en het uitvoeringsprogramma daarvan, zoals opgenomen in het Regionaal Actieplan (RAP), met dien verstande dat ter plaatse van het plangebied Gommerwijk West-west het maximale aantal toegelaten woningen 700 bedraagt;*
- c. *het percentage van het additioneel te graven (oppervlak)water zal ten minste:*
 - 1. *16% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -3,30 m tot -3,10 m Normaal Amsterdams Peil;*
 - 2. *23% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -4,40 m Normaal Amsterdams Peil;*
- d. *Bij de uitvoering van de plannen zal er zorg worden gedragen dat er vooraf archeologisch onderzoek is verricht en, indien archeologische waarden worden aangetroffen, eventueel bodemvondsten naar elders worden overgebracht tevens zal de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) om advies worden gevraagd.*

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- *de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.*

6.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. *als hoofgebouw mogen uitsluitend woonhuizen en woongebouwen worden gebouwd*
- b. *de bouwhoogte van een woonhuis zal ten hoogste 11,00 m bedragen;*
- c. *de bouwhoogte van een woongebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankaat zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.*

6.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

- a. *de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;*
- b. *de goothoogte van de aan- en uitbouwen en de aangebouwde bijgebouwen zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;*
- c. *de goothoogte van een vrijstaand hoofdgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;*
- d. *de hoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;*
- e. *de dakhelling van de bijgebouwen zal ten hoogste 55° bedragen.*

6.2.5 Maatschappelijke voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.

6.2.6. Openbare nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

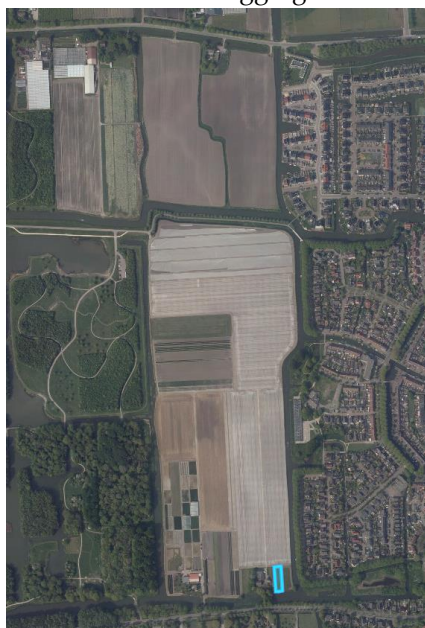
6.2.7. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m² zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

3.19.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het zuidoostelijke deel van het plangebied en ten noorden van De Gouw. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto (blauw omlijnd):



Ligging in gebied



ligging locatie

3.19.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat een geheel kadastraal perceel, welke ogenschijnlijk in samenhang met naastgelegen - oostelijk en westelijk- percelen in gebruik is als tuin/erf. Van de luchtfoto en vanaf de openbare weg is, zover waarneembaar, zichtbaar dat het perceel in gebruik is als tuin.



foto perceel Enkhuizen H 2683

3.19.7 Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex Gommerwijk West-west.

3.20 Eigenaar 13 – C.J. Gorter / M.C. Rood

3.20.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Akte	Grootte	Getaxeerd
Enkhuizen	H	2684	Hyp4 78640/120	0.11.35 ha	0.11.35 ha

Bron: Kadaster.nl

3.20.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, nummer 2683 voor ½ deel berust bij de heer **Jozef Jacobus Orienus Rood**, geboren op 5 mei 1976 te Bovenkarspel en voor ½ deel bij mevrouw **Joyce Schouten**, geboren op 7 april 1977 te Enkhuizen, beide wonende te Rode Paard 28, 1602 DH Enkhuizen.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) is met betrekking tot het perceel Enkhuizen H 2682 sprake van een Opstalrecht Nutsvoorzieningen met als gerechtigde de

Gemeente Enkhuizen, zetelend te Enkhuizen, ingeschreven in het Handelsregister (KvK-nr 37159077), adres 1601 AK Enkhuizen, Breedstraat 53.

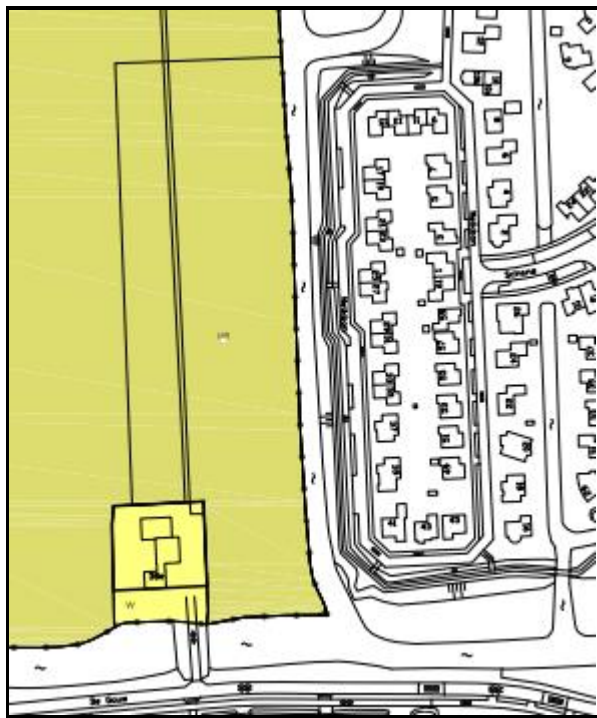
Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) zijn geen overige zakelijke rechten vermeld.

3.20.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 5 juli 2021) zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

3.20.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Gommerwijk West-West heeft het object de enkelbestemming 'Wonen - Uit te werken' (Artikel 6).



Uitsnede bestemmingplankaart Gommerwijk West-west, perceel Enkhuizen H 2684.

De op de kaart voor woondoeleinden (uit te werken) aangewezen gronden zijn bestemd voor

a. *gebouwen ten behoeve van:*

1. *het wonen;*
2. *maatschappelijke voorzieningen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "maatschappelijk";*

waarbij het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische verbindingzone wordt nagestreefd;

met de daarbijbehorende:

- b. infrastructurele voorzieningen;*
- c. groenvoorzieningen;*
- d. sport- en speelvoorzieningen;*
- e. parkeervoorzieningen;*
- f. waterlopen en waterpartijen;*
- g. aanleggelegenheid;*
- h. openbare nutsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen;*
- i. bouwwerken geen gebouw zijnde.*

met de uitwerkingsregels:

6.2.1 Uitgangspunten woongebied

Voor het woongebied gelden de volgende hoofduitgangspunten:

- a. de stedenbouwkundige opzet van het gebied zal gebaseerd zijn op de uitgangspunten, zoals die zijn geformuleerd in hoofdstuk 4 van de toelichting;*
- b. de kwantitatieve woningprogrammering dient in overeenstemming te zijn met de Regionale woonvisie West Friesland en het uitvoeringsprogramma daarvan, zoals opgenomen in het Regionaal Actieplan (RAP), met dien verstande dat ter plaatse van het plangebied Gommerwijk West-west het maximale aantal toegelaten woningen 700 bedraagt;*
- c. het percentage van het additioneel te graven (oppervlak)water zal ten minste:*
 - 1. 16% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -3,30 m tot -3,10 m Normaal Amsterdams Peil;*
 - 2. 23% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -4,40 m Normaal Amsterdams Peil;*
- d. Bij de uitvoering van de plannen zal er zorg worden gedragen dat er vooraf archeologisch onderzoek is verricht en, indien archeologische waarden worden aangetroffen, eventueel bodemvondsten naar elders worden overgebracht tevens zal de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) om advies worden gevraagd.*

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.*

6.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofgebouw mogen uitsluitend woonhuizen en woongebouwen worden gebouwd*
- b. de bouwhoogte van een woonhuis zal ten hoogste 11,00 m bedragen;*

- c. de bouwhoogte van een woongebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding “afwijkende bouwhoogte”, in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.

6.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van de aan- en uitbouwen en de aangebouwde bijgebouwen zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een vrijstaand hoofdgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de hoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- e. de dakhelling van de bijgebouwen zal ten hoogste 55° bedragen.

6.2.5. Maatschappelijke voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding “afwijkende bouwhoogte”, in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.

6.2.6. Openbare nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.2.7. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m² zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

3.20.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het zuidoostelijke deel van het plangebied en ten noorden van De Gouw. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto (blauw omlijnd):



Ligging in gebied



ligging locatie

3.20.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat een geheel kadastraal perceel, welke ogenschijnlijk in samenhang met naastgelegen - oostelijk en westelijk- percelen in gebruik is als tuin/erf. Van de luchtfoto en vanaf de openbare weg is, zover waarneembaar, zichtbaar dat het perceel in gebruik is als tuin.



foto perceel Enkhuizen H 2684

3.20.7 Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex Gommerwijk West-west.

3.21 Eigenaar 1 en 4 - Gemeente Enkhuizen

3.21.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Enkhuizen	H	33	1.17.70 ha	1.17.70 ha
Enkhuizen	H	474	2.82.10 ha	2.82.10 ha
Enkhuizen	H	475	2.22.60 ha	2.22.60 ha
Enkhuizen	H	481	1.75.00 ha	1.75.00 ha
Enkhuizen	H	1839	4.34.20 ha	4.34.20 ha
Enkhuizen	H	1890	2.84.30 ha	2.84.30 ha
Enkhuizen	H	2461	<u>0.46.05 ha</u>	<u>0.35.37 ha</u>
Totaal			15.61.95 ha	15.51.27 ha

Bron: Kadaster.nl

3.21.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat de eigendom van voornoemde percelen berust bij **gemeente Enkhuizen**, zetelend te Breedstraat 53, 1601 AK Enkhuizen.

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat er op het perceel kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H, nummer 33 een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de belemmeringenwet privaatrecht is gevestigd ten gunste van N.V.

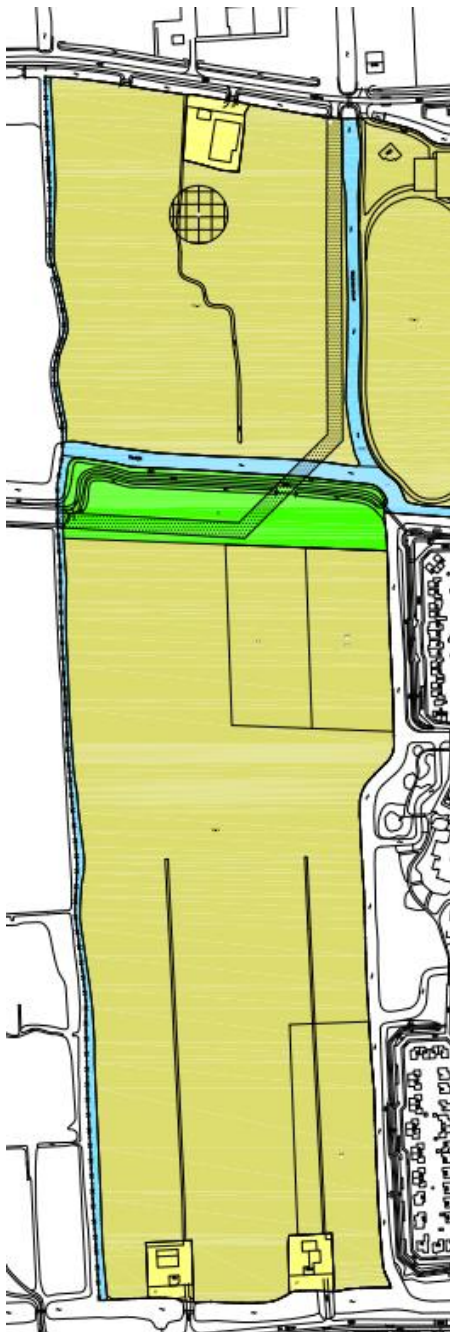
Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland (W.R.K.), zetelend te Haarlem, adres 1991 AS Velserbroek, Rijksweg 501.

3.21.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 5 juli 2021) blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

3.21.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Gommerwijk West-West heeft het object de enkelbestemming 'Wonen - Uit te werken' (Artikel 6) en (gedeeltelijk) de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'.



Uitsnede bestemmingplankaart Gommerwijk West-west, perceel Enkhuizen H 33, 474, 475, 481, 1839 1890 en 2461.

De op de kaart voor woondoeleinden (uit te werken) aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. *gebouwen ten behoeve van:*
 - 1. *het wonen;*
 - 2. *maatschappelijke voorzieningen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding “maatschappelijk”;*
- waarbij het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische verbindingszone wordt nagestreefd;*
- met de daarbij behorende:*
- b. *infrastructurele voorzieningen;*
 - c. *groenvoorzieningen;*
 - d. *sport- en speelvoorzieningen;*
 - e. *parkeervoorzieningen;*
 - f. *waterlopen en waterpartijen;*
 - g. *aanleggelegenheid;*
 - h. *openbare nutsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen;*
 - i. *bouwwerken geen gebouw zijnde.*

met de uitwerkingsregels:

6.2.1 Uitgangspunten woongebied

Voor het woongebied gelden de volgende hoofduitgangspunten:

- a. *de stedenbouwkundige opzet van het gebied zal gebaseerd zijn op de uitgangspunten, zoals die zijn geformuleerd in hoofdstuk 4 van de toelichting;*
- b. *de kwantitatieve woningprogrammering dient in overeenstemming te zijn met de Regionale woonvisie West Friesland en het uitvoeringsprogramma daarvan, zoals opgenomen in het Regionaal Actieplan (RAP), met dien verstande dat ter plaatse van het plangebied Gommerwijk West-west het maximale aantal toegelaten woningen 700 bedraagt;*
- c. *het percentage van het additioneel te graven (oppervlak)water zal ten minste:*
 - 1. *16% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -3,30 m tot -3,10 m Normaal Amsterdams Peil;*
 - 2. *23% bedragen van totale oppervlakte van de verhardingstoename in het gebied gelegen in het peilvlak -4,40 m Normaal Amsterdams Peil;*
- d. *Bij de uitvoering van de plannen zal er zorg worden gedragen dat er vooraf archeologisch onderzoek is verricht en, indien archeologische waarden worden aangetroffen, eventueel bodemvondsten naar elders worden overgebracht tevens zal de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) om advies worden gevraagd.*

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- *de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.*

6.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen en woongebouwen worden gebouwd
- b. de bouwhoogte van een woonhuis zal ten hoogste 11,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een woongebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.

6.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van de aan- en uitbouwen en de aangebouwde bijgebouwen zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. de goothoogte van een vrijstaand hoofdgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de hoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- e. de dakhelling van de bijgebouwen zal ten hoogste 55° bedragen.

6.2.5 Maatschappelijke voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 16,00 m bedragen, tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende bouwhoogte", in welk geval een maximale bouwhoogte van 11,00 m geldt.

6.2.6 Openbare nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m² zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

De op de plankaart voor archeologisch waardevol gebied aangewezen gronden zijn, naast de andere op de plankaart voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de archeologische waarden.

3.21.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan zowel de noordzijde van het plangebied en omvat daar het gehele noordelijke deel, als in de zuidzijde van het plangebied, aan de oostzijde. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto (blauw omlijnd):



Ligging object

3.21.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat meerdere, gehele kadastraal percelen. Van de luchtfoto en vanaf de openbare weg is, zover waarneembaar, zichtbaar dat de percelen in gebruik is voor de vollegrondsgroententeelt en bloementeelt.



foto perceel Enkhuizen H 33



perceel Enkhuizen H 474



foto perceel Enkhuizen H 475



perceel Enkhuizen H 481



foto perceel Enkhuizen H 1839



perceel Enkhuizen H 1890



foto perceel Enkhuizen H 2461

3.21.7 Toelichting waardebepalng

Het object is door diverse acquisities eigendom geworden van de gemeente Enkhuizen. De verkrijging stond in het teken van woningbouwontwikkeling. De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex Gommerwijk West-west.

4. Marktomstandigheden, courantheid, SWOT en optimale aanwending

4.1 Marktomstandigheden

Volgens de [Macro Economische Verkenning 2021](#) van het Centraal Plan Bureau (CPB) groeit de economie weer vanaf het derde kwartaal van 2020, maar de coronaklap zal nadreunen. Veel pijnlijke aanpassingen moeten nog komen. Werkloosheid en faillissementen reageren met vertraging op de ontwikkeling van het bbp. Het steunbeleid van de overheid heeft voor bedrijven tijd gekocht om pijnlijke beslissingen te nemen, maar zal deze niet volledig kunnen voorkomen.

De coronacrisis kan de ongelijkheid vergroten. In de beschouwing bij de MEV vraagt het CPB aandacht voor de ongelijke economische effecten van de coronacrisis. Jongeren, zelfstandigen, flexwerkers en kwetsbare groepen op de arbeidsmarkt dragen een disproportioneel deel van de economische effecten van de crisis. Bestaande breuklijnen op de arbeidsmarkt worden daardoor verdiept. Corona kan ook de bestaande kansongelijkheid in het onderwijs vergroten en daarmee de inkomensongelijkheid op lange termijn versterken. Op korte termijn kan de overheid de meest getroffen groepen ondersteunen. De echte uitdaging is echter om de onderliggende kwetsbaarheden zelf aan te pakken, zodat een volgende crisis een weerbaarder samenleving treft.

De reactie van de woningmarkt op deze crisis is onzeker; er zal enige afkoeling plaatsvinden, maar een herhaling van de vorige crisis is zeker niet gegeven. De woningmarkt hield zich deze keer in eerste instantie opvallend goed: de prijzen en het aantal transacties zijn in de eerste helft van het jaar gestegen. De woningmarkt zal zich echter niet volledig aan de crisis kunnen onttrekken en uiteindelijk wel afkoelen. Huishoudens hebben immers minder te besteden en de bevolkingsgroei is lager doordat arbeidsmigranten wegblijven. Toch ligt herhaling van de instorting van de woningmarkt, zoals in de vorige crisis, niet per se voor de hand. De uitgangssituatie is anders, er zijn bijvoorbeeld minder huishoudens met een zeer hoge hypotheek ten opzichte van de waarde van hun huis door strengere leennormen en het fiscaal verplichte annuïtair aflossen. De totale hypotheekschuld ligt ook lager ten opzichte van de omvang van de economie. De bouwproductie ligt bovendien vrij laag als gevolg van een tekort aan arbeidskrachten in de afgelopen jaren en de juridische problemen door pfas- en stikstofnormen.

Bron: CPB Raming Macro Economische Verkenning | 2020/09

4.1.1 Landelijke woningmarkt

Volgens informatie van NVM blijft de woningmarkt in Nederland ongekend krap. Uit de woningmarktcijfers van het eerste kwartaal van 2021 van de NVM blijken forse prijsstijgingen en een toenemende schaarste en overbiedingen.

Bestaande woningbouw

- *Er werden 30.739 woningen verkocht, in het eerste kwartaal van 2021, 6,8% minder dan in het eerste kwartaal 2020. Op jaarbasis verkochten NVM-makelaars bijna 152 duizend woningen;*
- *De transactieprijs komt in het eerste kwartaal van 2021 uit op 385.000 euro, een stijging op jaarbasis van 14,7% wat sinds 2001 niet meer is voorgekomen;*

- De prijs van vrijstaande woningen steeg het hardst: 19,2% in een jaar tijd; de prijs van appartementen en tussenwoningen steeg in een jaar tijd met ruim 14%
- Ruim 60% van de woningen werden boven de vraagprijs verkocht, gemiddeld werden alle verkochte woningen 3,5% boven de vraagprijs verkocht;
- De looptijd van verkochte woningen bedraagt nu 30 dagen wat vergelijkbaar is met een groot deel van vorig jaar.

Nieuwbouwwoningen

- In het eerste kwartaal 2021 verkochten NVM-makelaars bijna 14% meer nieuwbouwwoningen dan een jaar eerder. Het gaat om circa 9.700 nieuwbouwwoningen;
- Het te koop staande aanbod van nieuwbouwwoningen is met 11.100 woningen 22% lager dan een jaar eerder. Er is in vergelijking met een jaar eerder een vergelijkbaar aantal nieuwbouwwoningen te koop gezet (6.900 woningen);
- De prijs van de gemiddelde verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met bijna 8% toegenomen tot gemiddeld 433.000 euro in het eerste kwartaal 2021. Een jaar eerder was dit nog 400.000 euro.

Huidig aanbod

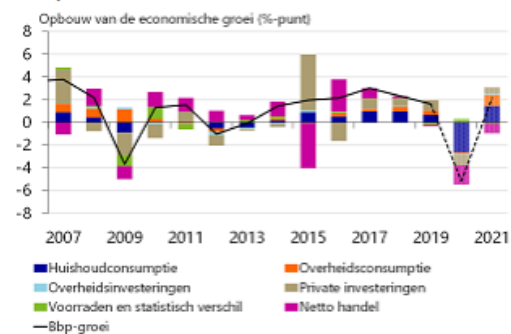
- Nederland kende nog nooit een krappere bestaande koopwoningmarkt dan nu met een krapte indicator van 1,7;
- In 1995 startte de meting van te koop staande woningen. Halverwege het eerste kwartaal 2021 (peildatum 14 februari) stonden ruim 17.500 woningen te koop. Dit is het laagste aantal ooit sinds 1995 en 42% minder dan een jaar terug. Vergeleken met het 4e kwartaal van 2020 is het 31% minder;
- De vraagprijs van de gemiddelde te koop staande woning komt uit op 495.000 euro, een stijging ten opzichte van 2020 van 10%;
- De looptijd van het aanbod, dus de tijd in dagen dat een woning gemiddeld te koop staat, is nu 97 dagen. Dat is meer dan een maand korter dan in het eerste kwartaal 2020 toen de looptijd 134 dagen was.

Bron [NVM.nl](https://www.nvm.nl)

In het “Kwartaalbericht woningmarkt” d.d. 8 september 2020 constateert Rabobank dat:

- momenteel draait de Nederlandse huizenmarkt nog op volle toeren: huizen waren tot en met juli gemiddeld 7,1 procent duurder dan een jaar eerder en er werden 6,7 procent meer huizen verkocht dan in de eerste zeven maanden van 2019;
- Dit komt mogelijk door de effectiviteit van de steunpakketten van de overheid, die hard oplopende werkloosheid onder potentiële huizenkopers vooralsnog weten te voorkomen;
- Daardoor wordt 2020 een sterk jaar, waarin de huizenprijzen naar verwachting met zo’n 7 procent zullen stijgen en er liefst 220.000 huizen van eigenaar zullen wisselen;
- De huizenmarkt zal niet onaangeroerd blijven, omdat de werkloosheid naar verwachting harder zal gaan oplopen en ook de angst voor baanverlies de vraag zal remmen;
- Daarom zullen de huizenprijzen mogelijk vanaf het eerste kwartaal van 2021 tijdelijk dalen waarbij ook minder huizen zullen worden verkocht;
- voor 2021 uitgegaan wordt van een gemiddelde prijsdaling van 0,8 procent en zo’n 190.000 transacties.

Figuur 1: Beperkt herstel in 2021 na historische krimp in 2020



Bron: CBS, RaboResearch

Tabel 1: Economische verwachtingen voor Nederland

Jaar-op-jaar volume-mutatie (%)	2019	2020p	2021p
Bruto binnenlands product	1,6	-5,2	2,1
Private consumptie	1,5	-6,0	3,3
Overheidsconsumptie	1,6	-0,7	3,9
Bedrijfsinvesteringen	6,7	-6,8	3,2
Overheidsinvesteringen	0,9	-0,9	3,0
Export	2,6	-4,2	5,7
Import	3,1	-2,6	7,4
Consumentenprijzen (HICP)	2,7	1,3	1,1
Werkloosheid (% beroepsbevolking)	3,4	4,3	6,6

Bron: CBS, RaboResearch

Bron: Rabobank “Kwartaalbericht woningmarkt” d.d. 8 september 2020.

In het “Kwartaalbericht woningmarkt” d.d. 8 juni 2021 constateert Rabobank thans dat:

- De huizenprijzen stegen in de eerste vier maanden van het jaar zeer hard, en lagen in april 11,5 procent hoger dan een jaar eerder
- Door gunstigere economische vooruitzichten en prijsopdrijvende prikkels verwachten we dat de prijzen dit jaar gemiddeld 10,9 procent hoger zullen liggen dan in 2020
- Vooral in de COROP-regio's Flevoland en Overig Zeeland gaan we uit van fikse prijsgroei
- Voor 2022 verwachten we dat de prijzen gemiddeld 4,6 procent verder zullen stijgen, waarbij de COROP-regio Groot Amsterdam naar verwachting hekkensluiser is
- In de eerste vier maanden van dit jaar wisselden bijna 22 procent meer huizen van eigenaar dan in dezelfde periode vorig jaar
- De aankopen door Nederlanders jonger dan 35 jaar schoten omhoog door (deels tijdelijke) afschaffing van de overdrachtsbelasting, maar in april zakte hun aandeel weer in
- Voor heel 2021 verwachten we in totaal zo'n 234.000 transacties, een fractie minder dan vorig jaar. Voor 2022 gaan we uit van een daling van de verkopen tot 218.000.

Verder geeft Rabobank aan:

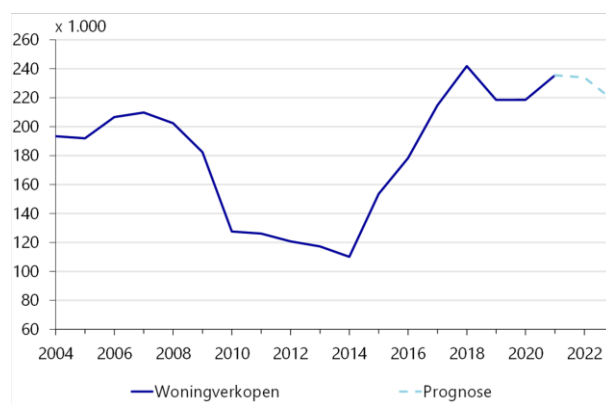
Door het hoge aantal transacties in de eerste maanden van het jaar stellen we onze verkoopverwachting voor dit jaar naar boven bij. We gaan ervan uit dat in 2021 in totaal 234.000 bestaande koophuizen van eigenaar wisselen (zie figuur 10). Dat is een fractie minder (-0,6 procent j/j) dan vorig jaar, toen er 236.000 huizen zijn verkocht. Voor 2022 gaan we uit van 218.000 verkopen (-7,1 procent j/j).

De vraag naar koopwoningen blijft weliswaar hoog, maar het geringe aanbod van zowel bestaande als nieuwe huizen zal zich in de tweede helft van dit jaar en volgend jaar naar verwachting gaan wreken. Volgens makelaarsvereniging NVM stonden halverwege het eerste kwartaal namelijk 24.500 huizen te koop, 42 procent minder woningen dan een jaar eerder. Het naar voren halen van transacties in het hogere segment vanwege de veranderingen in de overdrachtsbelasting heeft daar waarschijnlijk aan bijgedragen. Bij twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande huizen daalde het aantal te koop staande woningen immers het hardst. De daling van het aanbod was dus het grootst in de hogere segmenten, en daarmee waarschijnlijk deels tijdelijk.

Maar er bestaat een risico dat de daling in het aanbod potentiële doorstromers ervan weerhoudt om hun woning te koop te zetten, waardoor het aanbod de komende tijd niet meer sterk zal opveren. In de huidige

markt is het kopen van de nieuwe woning namelijk de grootste uitdaging, ook voor doorstromers, en dat wordt bemoeilijkt doordat veel huizen in het hogere segment zijn opgekocht om van de tijdelijke afschaffing van de overdrachtsbelasting te profiteren. Dit kan leiden tot minder woningverkoop.

Wel verwachten we dat het einde van de dalende trend van het woningaanbod in zicht komt, vooral doordat de absolute bodem langzaam bereikt lijkt. De gemiddelde verkooptijd van courante woningen zoals appartementen en tussenwoningen is nog maar iets meer dan drie weken, en is het afgelopen jaar nauwelijks nog verder gedaald. Zelfs als alle woningtypen zo snel worden verkocht, staan er (aangezien er zo'n 20.000 transacties per maand zijn) op elk willekeurig moment 15.000 tot 20.000 woningen te koop. Dit punt is halverwege het eerste kwartaal al bijna bereikt, toen er naar schatting van NVM 24.5000 huizen in Nederland te koop stonden. Nog een jaar met een grote daling van het aantal te koop staande woningen is dan ook niet aannemelijk.



Figuur: verkopen bereiken naar verwachting plafond

Bron: Rabobank "Kwartaalbericht woningmarkt" d.d. 8 juni 2021

4.1.2 Regionale woningmarkt

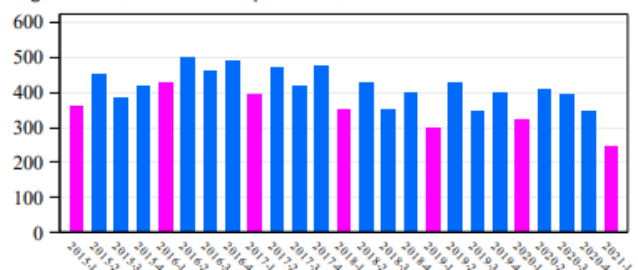
In de NVM-regio West Friesland (waar de gemeenten Andijk, Enkhuizen, Hoorn, Medemblik, Obdam, Opmeer, Venhuizen, Wervershoof, Wognum, Drechterland, Noorder-Koggenland, Stede Broec, en Wester-Koggenland onder vallen) is het aantal transacties van 1^e kwartaal van 2021 ten opzichte van het 1^e kwartaal vorig jaar met totaal 24,0% gedaald.

Aantal transacties

	2020-1	2020-4	2021-1*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	110	90	59	-34,7	-46,6
hoekwoning	40	66	44	-32,7	11,1
2-onder-1-kap	51	68	44	-35,9	-14,5
vrijstaand	91	90	72	-19,5	-20,4
appartement	32	33	27	-18,0	-15,5
totaal	324	347	246	-29,0	-24,0

* =voorlopig

Figuur: Aantal transacties per kwartaal



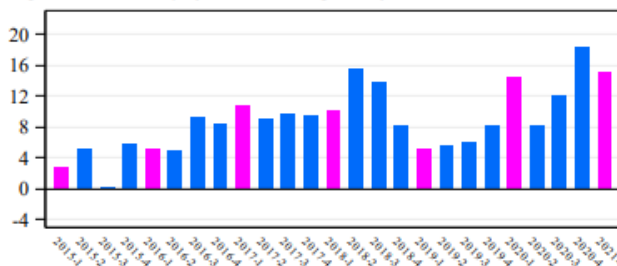
De gemiddelde transactieprijs is in het eerste kwartaal van 2021 met 15,1% gestegen ten opzichte van het 1^e kwartaal van 2020 en 3,6% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2020.

Transactieprijs(in dzd. euro)

	2020-1	2020-4	2021-1*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	239	251	267	6,6	11,7
hoekwoning	-	294	-	-	-
2-onder-1-kap	316	349	-	-	-
vrijstaand	422	510	477	-6,4	13,0
appartement	-	-	-	-	-
totaal	307	347	361	3,6	15,1

*=voorlopig

Figuur: Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



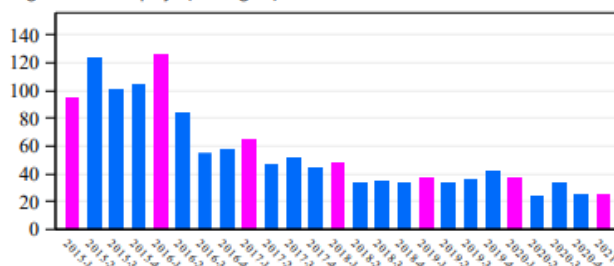
De verkooptijd is ten opzichte van het 1^e kwartaal van vorig jaar met 12 dagen afgenomen naar 26 dagen. De grootste daling wordt veroorzaakt door de verkooptijd van vrijstaande woningen. Deze is ten opzichte van het 1^e kwartaal van vorig jaar afgenomen met 29 dagen naar 31 dagen. Ten opzichte van het vorige kwartaal is de verkooptijd van vrijstaande woningen afgenomen van 41 naar 35 dagen

Verkooptijd (in dagen)

	2020-1	2020-4	2021-1*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	27	20	21	9,4	-19,1
hoekwoning	-	22	-	-	-
2-onder-1-kap	31	24	-	-	-
vrijstaand	60	34	31	-8,7	-47,6
appartement	-	-	-	-	-
totaal	38	26	26	-1,6	-27,0

*=voorlopig

Figuur: Verkooptijd (in dagen)



4.2 Courantheid

Het object omvat ruwe bouwgrond voor woningbouw met een gedifferentieerd karakter en tuininrichtingen, met groen en water, gelegen tussen de woonwijk Gommerwijk West en het Streekbos (een 73 ha groot terrein bestaande uit bos, weiden en water). De ligging aansluitend aan de bestaande woonwijken en nabij (recreatie)bos wordt als goed beoordeeld wordt. Het object is gesitueerd tussen De Haling (noordzijde) en De Gouw (zuidzijde) waardoor de locatie goed is ontsloten. De markt van ruwe bouwgrond voor woningbouw en de mate van verkoopbaarheid wordt op basis van de huidige woningmarktomsstandigheden als goed wordt beoordeeld. Van alternatieve aanwendbaarheid, anders dan in het bestemmingsplannen 'Gommerwijk West-West' en 'Partiële herziening bestemmingsplan Gommerwijk West-west' is voorzien, is naar oordeel van taxateurs geen sprake.

4.3 SWOT-analyse

In het kader van de waardering is een analyse gemaakt van de sterkte, de zwakte, de kansen en de bedreigingen (kwalitatieve gevoeligheidsanalyse).

INTERN

Sterkte

- ligging aansluitend aan bestaande woonwijken;
- ligging aan/nabij recreatievoorzieningen/groen;
- stedenbouwkundig casco voorziet in een ruim opgezette, groene en waterrijke setting;
- binnenstad en treinstation op circa 15 minuten fietsafstand.

Zwakte

- relatief lage bebouwingsdichtheid/uitgeefbaar 40%, risico op minder rendabele exploitatie vanwege (te) grote kavels en/of relatief zwaar drukkende algemene- en inrichtingskosten.

EXTERN

Kansen

- de vraag naar nieuwbouwwoningen;
- huizenprijzen zijn nog steeds hoog ondanks de Covid-19 pandemie;
- lage hypotheekrente.

Bedreigingen

- stikstof, PFAS en algemene marktrisico's;
- afnemende vraag naar kavels bij dalende regionale economie;
- stijging bouwkosten.

4.4 Optimale aanwending

Optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een onroerende zaak welke binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde waarde van de onroerende zaak. In hoofdstuk 5 van dit rapport wordt verder nagegaan of de waarde van ruwe bouwgrond van woningbouw hoger is dan huidige gebruikswaarde.

5. Overwegingen

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

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

Met het opnemen van een schadeloosstelling als inbrengwaarde blijkt uit de wetgeving en jurisprudentie dat voorzichtigheid is geboden. De wetgever heeft aangegeven dat de inbrengwaarde alleen als schadeloosstelling mag worden opgenomen als dat noodzakelijk en urgent is. Dit om een ongewenst prijsopdrijvend effect te voorkomen waarbij de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het exploitatiegebied. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is terughoudend over het opnemen van een schadeloosstelling als inbrengwaarde. Lopende onderhandelingen over de minnelijke verwerving kan een reden zijn om niet een schadeloosstelling als inbrengwaarde op te nemen. Dat de gemeente aanbiedingen doet op basis van schadeloosstellingen noopt er niet toe om te stellen dat er een onteigening aanstaande is. Een onteigeningsbesluit is immers nog niet genomen en ook is door de raad geen besluit genomen om de Kroon te verzoeken tot onteigening.

De vraag of sprake is van onroerende zaken welke onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven dient ten tijde van het uitbrengen van dit taxatierapport ontkennend te worden beantwoord. Uit de akten van levering met betrekking tot de gemeente Enkhuizen in eigendom zijnde percelen (binnen het plangebied) blijkt wel dat de gronden zijn verworven in verband met woningbouwdoeleinden, maar niet dat deze percelen door haar op onteigeningsbasis zijn verworven.

Bij het begroten van de inbrengwaarde van de overige objecten wordt derhalve uitgegaan van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Indien in de toekomst onroerende zaken tegen onteigeningswaarde worden verworven, ter onteigening worden aangewezen of worden onteigend kan dat nopen tot herziening van het exploitatieplan.

5.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

5.3.1 Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald.

In dit artikel is bepaald dat moet worden 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. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald.

In de artikelen 40c tot en met 40e van de Onteigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet opgenomen.

Artikel 40c van de Onteigeningswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Wel dient rekening gehouden te worden met een aan de onteigening ten grondslag liggend bestemmingsplan, tenzij dit bestemmingsplan ziet op de realisatie van een overheidswerk waarvoor geldt dat de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming bepaald is door een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand (concreet) plan en dat het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld om daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend mogelijk maakt. De beoogde realisatie van de woningen kwalificeert zich naar oordeel van taxateurs niet als overheidswerk waardoor bij de waardering wel het werk waarvoor onteigend wordt moet worden geëlimineerd doch niet het daaraan ten grondslag liggende bestemmingsplan.

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex.

Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan

omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

Artikel 40e van de Ontheffingswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafoming indien de ontheffing naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de ontheffingsprocedure.

Artikel 40f van de Ontheffingswet omvat een correctie op artikel 40e van de Ontheffingswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Ontheffingswet in mindering wordt gebracht.

5.3.2 Gebruikswaarde

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

In het plangebied maakt een gedeelte van het getaxeerde van het perceel Enkhuizen, sectie H, nummer 2038 onderdeel uit van de tuin behorend tot de woning De Gouw 4 a E te Enkhuizen. Het getaxeerde aan de zuidwestzijde van voornoemd perceel en gelegen tegen het te handhaven erf met de twee bestaande woningen De Gouw 46 E en De Gouw 46 a E, heeft een oppervlakte van circa 823 m². Van dit gedeelte maakt circa 400 m² onderdeel uit van de tuin behorend tot de woning De Gouw 4 a E te Enkhuizen. Het overige gedeelte is gelegen parallel aan de watergang en in gebruik voor de bloementeel.

Voor het gedeelte tuin behorend tot de woning De Gouw 46 a E geldt dat sprake is van een incourant object. Immers, voor tuinen (of gedeelten daarvan) bestaat geen markt. Bij eigenaren van tuinen bestaat weinig animo deze te koop aan te bieden en zou dit al gebeuren dan zal het moeilijk zijn een bereidwillige koper te vinden. Hieruit volgt dat referentietransactie van gronden in gebruik als tuin op zich niet voorhanden zijn. De prijs van de tuin kan naar oordeel van taxateurs worden bepaald als een afgeleide van uitgifteprijs van bouwrijpe gronden. Hierbij geldt echter dat de prijs van een maagdelijke kavel bouwrijpe grond, welke nog geheel naar inzicht van de bouwer kan worden bebouwd, een andere is dan die van een bebouwd perceel dat reeds dienstbaar is gemaakt aan de bebouwing en om die reden veel minder alternatieve aanwendingsmogelijkheden heeft dan de maagdelijke kavel. Voorts geldt, ingeval van grote kavels, dat de grond in waarde afneemt naarmate deze verder van de woning is gelegen.

Uitgaande van een prijsniveau dat (na correctie voor BTW en voornoemde gebondenheid) zich begeeft in de orde van grootte van € 300 per m² kan de gebruikswaarde van het gedeelte tuin op basis van de navolgende staffel worden begroot:

Oppervlakte	Prijs per m ²
< 500 m ²	€ 300
500 m ² - 1.000 m ²	€ 150
1.000 m ² - 1.500 m ²	€ 75

Naar oordeel van taxateurs is het gedeelte dat onderdeel is van het exploitatieplangebied gelegen in de tweede en derde staffel. De gebruikswaarde wordt bepaald op gemiddeld € 112,50 per m². Aan de tuininrichting wordt geen economische waarde toegekend. Het gedeelte dat agrarisch in gebruik is en gelegen tussen de gronden in gebruik als tuin en de watering, worden gewaardeerd op gemiddeld € 15 per m². Derhalve wordt de gebruikswaarde bepaald op $(400 \text{ m}^2 \times € 112,50 \text{ per m}^2) + (423 \text{ m}^2 \times € 15) = € 51.345$. Gemiddeld komt dit overeen met $(€ 51.345 / 823 \text{ m}^2) = € 62,39 \text{ per m}^2$. In de navolgende paragraaf (5.6.4) wordt beoordeeld of de gebruikswaarde de complexwaarde overtreft.

De percelen Enkhuizen, sectie H, nummers 2682, 2683 en 2684 zijn gelegen aan de oostzijde van de woning De Gouw 38 E te Enkhuizen. De voornoemde percelen alsmede de woning waren in het verleden eigendom van de heer J.H. Rood en vormde een geheel als woning met tuin. De woning De Gouw 38 E te Enkhuizen en de drie voornoemde percelen zijn op 30 juli 2020 in eigendom verkregen door vier afzonderlijke familieleden. Als gevolg hiervan is sprake van versnipperd eigendom en is naar oordeel van taxateurs geen sprake meer van één bij elkaar horend geheel. De hoogste waarde van de onbebouwde percelen Enkhuizen, sectie H, nummers 2682, 2683 en 2684 bedraagt naar oordeel van taxateurs de complexwaarde als zijnde onderdeel van plangebied Gommerwijk West-West.

De overige objecten in het plangebied omvatten alle onbebouwde gronden, waarbij de hoogste waarde ontleend wordt aan de complexwaarde.

5.3.3 Complexwaarde

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

5.4 Onteigeningswaarde

De onteigeningswaarde omvat de volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 van de Onteigeningswet. Naast de werkelijke waarde, zoals hiervoor omschreven, kan de schadeloosstelling bestaan uit waardevermindering van het overblijvende (artikel 41 van de Onteigeningswet) en persoonlijke schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt (artikel 40 van de Onteigeningswet). De persoonlijke schaden bestaan doorgaans uit te compenseren inkomensbestanddelen en vergoeding van noodzakelijke kosten.

5.5 Bijzondere (on-) geschiktheid

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

Taxateurs hebben op basis van de schets van de proefverkaveling geconstateerd dat één van de nieuwe woonkavels (geheel zuidwestelijk in het plangebied gesitueerd) ontsloten wordt via een bestaande en in te passen woonlocatie (De Gouw 46E). Vanwege de ligging zal op deze locatie sprake zijn van lagere kosten voor het bouwrijp maken. Ten behoeve van de kavel behoeft geen infrastructuur, groen en water te worden aangelegd. De kavel wordt niet via het plangebied ontsloten maar via het bestaande erf van de woningen De Gouw 46 E en 46 a E. Taxateurs zijn van mening dat vanwege deze ligging er sprake is van een bijzondere geschiktheid en willen derhalve aan deze locatie een hogere waarde toekennen.

Voor de overige objecten is van een gunstigere ligging aan of nabij bestaande, te handhaven wegen geen sprake. Daarnaast zijn taxateurs niet bekend met omstandigheden dat gronden binnen het plangebied liggen die op basis van de fysieke eigenschappen minder geschikt zijn voor woningbouw. Van bijzondere (on-) geschiktheid welke leidt tot een van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging is geen sprake.

5.6 Waarderingsmethode

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

5.6.1 Vergelijkende methode

Referenties woningbouw binnen het plangebied

Binnen het plangebied heeft de gemeente in het verleden diverse percelen verworven. Het perceel Enkhuizen H 2460 is op 16 augustus 2011 in eigendom verkregen door de gemeente Enkhuizen, echter tezamen met een vervolgens wederom afgestoten woning. Taxateurs beschouwen deze transactie daarom niet geschikt als referentie.

De percelen Enkhuizen H nrs. 33, 468 en 608 met een gezamenlijke oppervlakte van 40.140 m² zijn op 3 maart 2004 door de gemeente Enkhuizen in eigendom verkregen (hyp4/11293/107) door aankoop van vereniging De Terp. De koopsom bedraagt € 543.700,-- (€ 13,55 per m²) (inclusief gebruiksrecht tot eind 2008, recht tot voortgezet gebruik indien mogelijk en nader af te spreken termijn en condities, afspraken over gebruiksmogelijkheden van de bedrijfsopstallen op het aan verkoper in eigendom verblijvende).

De percelen Enkhuizen H nrs. 481 en 1839 met een gezamenlijke oppervlakte van 60.900 m² zijn op 26 maart 2004 door de gemeente Enkhuizen in eigendom verkregen (hyp4/11324/64) door aankoop van de heer en mevrouw Rood. De koopsom bedraagt € 765.000,-- (€ 12,56 per m²) (inclusief gebruiksrecht tot eind 2008 en een eerste recht tot -voortgezet- gebruik indien mogelijk en nader af te spreken termijn en condities, afspraken over gebruiksmogelijkheden van de bedrijfsopstallen op het aan verkoper in eigendom verblijvende en inspanningsverplichting koper voor de realisatie van 2 vrijstaande woningen op het oostelijk gedeelte van het bij verkoper in eigendom verblijvende).

De percelen Enkhuizen H nrs 474 en 475 met een gezamenlijke oppervlakte van 50.470 m² zijn op 28 november 2012 door de gemeente Enkhuizen in eigendom verkregen (hyp4/62425/11) door aankoop van H. Plukkel Beheer. De koopsom bedraagt € 1.000.000,-- (€ 19,81 per m²) (inclusief afstand/vervallenverklaring kettingbeding).

Genoemde transacties in het plangebied zijn door de gemeente gedaan in het kader van beoogde woningbouw. De drie laatstgenoemde transacties achten taxateurs bruikbaar voor hun waardeoordeel.

Voorts zijn de percelen Enkhuizen H nrs. 2682, 2683 en 2684 met een respectievelijke oppervlakte van 835 m², 820 m² en 1.135 door middel van akten van 30 juli 2020 in eigendom overgedragen. De koopsom bedraagt telkens € 50,18-- per m²) (hyp4 78640/118, hyp4 78640/119 en hyp4 78640/120). Het betreft overigens familietransacties zodat taxateurs deze niet in hun beoordeling mee willen nemen, anderzijds geeft de overeengekomen koopsom een zekere richting aan voor een indicatie van de waarde.

Voorts zijn de percelen Enkhuizen H nrs. 162, 479 en 482 met een gezamenlijke oppervlakte van 89.410 m² door middel van een koopovereenkomst van 7 december 2020 door de B.V. Timpaan Ontwikkeling in eigendom verkregen (hyp4/80173/96) door aankoop van de Protestantse gemeente te Stede Broec. De koopsom bedraagt € 4.4750.500,-- excl. btw)(€ 50,00 per m²) (betaling is gesplitst, en verzekerd door een hypotheekrecht) De levering is onder bezwaar van pacht ten aanzien van de percelen kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H nummers 162 en 482, gezamenlijk groot 6.21.10 ha (opgezegd op 30 oktober 2020), alsmede de reguliere pachtovereenkomst tussen verkoper de heer A.C.M. Slagter betrekking hebbende op kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H, nummer 479, groot 2.73.00 ha.). De kosten voor de pachtontbinding worden door taxateurs geraamd op een bedrag van circa € 3,50 tot € 4,--/m². Er is sprake van een ontbindende voorwaarde, aflopend op 1 juni 2021.

Buitenplanse transacties en vastgoeddata

Enkhuizen

In Enkhuizen zijn buiten het plangebied Gommerwijk West-west verder geen transacties van ruwe bouwgrond ten behoeve van woningbouw bekend.

Taxateurs hebben derhalve voor een breder beeld het zoekgebied ten aanzien van referentietransacties verruimt. Taxateurs hebben kennis genomen van de volgende transacties en waarde indicaties:

Buiten het plangebied zijn door taxateurs nog enkele transacties en vastgoeddata gevonden die zij willen noemen omdat deze in het kader van de projectmatige vergelijking een rol kunnen vervullen. Opgemerkt moet worden dat deze transacties zien op andere planontwikkelingen waardoor de vergelijking minder nauwkeurig is en de referentie daardoor een lagere betrouwbaarheid kent. Ook de inbrengwaarden zijn planspecifiek waardoor de waardering niet een op een vergelijkbaar is.

Gemeente Heiloo

In het plangebied Zandzoom te Heiloo zijn meerdere koopovereenkomsten van 3 oktober 2018 diverse percelen grond gekocht met oppervlakten van 0.56.90 ha en 1.19.15 ha waarbij telkenmale een koopsom is overeengekomen van € 81,60/m². De koopsom is inclusief en vergoeding voor deskundigen bijstand en inclusief een regeling voor afkoop van planschade en het afkopen van rechtsmiddelen tegen nog te entameren omgevingsvergunningen e.a. In een van de koopovereenkomst is voorts een regeling voor een eerste recht van terugkoop tegen gelijke voorwaarden van de grond elders alsmede een eerste recht van koop voor twee toekomstige bouw kavels (hyp4/74864/182 en hyp4/74843/58).

Gemeente Hoorn

In het plangebied Bangert en Oosterpolder te Hoorn is op 27 juni 2017 een koopovereenkomst gesloten waarbij de gemeente Hoorn een perceel grond heeft gekocht ten behoeve van woningbouwontwikkeling met een oppervlakte van 1.92.87 ha waarbij een koopsom is overeengekomen van € 500.000,-- (25,92/m²). De koopsom betreft een schadeloosstelling (hyp4/72380/95).

In het plangebied Bangert en Oosterpolder te Hoorn is op 27 juni 2017 een koopovereenkomst gesloten waarbij de gemeente Hoorn een perceel grond heeft gekocht met een oppervlakte van 1.27.35 ha waarbij een koopsom is overeengekomen van € 318.375,-- (25,00/m²). De koopsom betreft een schadeloosstelling (hyp4/73115/16).

Gemeente Stede Broec

In het plangebied Bangert en Oosterpolder te Hoorn is op 15 januari 2015 een koopovereenkomst en een aanvullende overeenkomst op 19 november 2015 gesloten waarbij de gemeente Stede Broec aan BPD Ontwikkeling B.V. en Zondag Bouwgroep (Z.B.G.) B.V. een kavel bouwgrond bestemd voor woningbouw (plangebied Buitenveld te Grootebroek) heeft verkocht met een oppervlakte van 14.31.94 ha waarbij een koopsom is overeengekomen van € 4.088.519,79 (28,55/m²) (hyp4/67229/154).

Gemeente Drechteland

Aan de Streekweg te Hoogkarspel is op 12 december 2018 een koopovereenkomst gesloten waarbij Wagenmaker c.s. aan Platypus Holding B.V. een diverse percelen weiland en (akker-)bouwland verkoopt met een oppervlakte van totaal 7.58.02 ha waarbij een koopsom is overeengekomen van € 2.274.060,00 (30,00/m²). koper heeft een beroep gedaan op vrijstelling van overdrachtsbelasting aangezien het verkocht bedrijfsmatig geëxploiteerd zal worden ten behoeve van de landbouw (cultuurgrond) (hyp4/74728/109).

Buiten de genoemde transacties zijn taxateurs op de hoogte van optieovereenkomsten (Hoogkarspel) waarbij grondprijzen van circa € 30 - € 32,50 aan de orde zijn.

Naast de hiervoor vermelde transacties zijn door taxateurs diverse inbrengwaarden gerechercheerd.

gemeente	omvang	ligging	datum	prijs	type	plan
Bunschoten			01-01-2013	€ 39,00	inbrengwaarde	exploitatieplan Rengerswetering, woningbouwontwikkeling
Waalwijk		Sprang-Capelle	01-07-2012	€ 30,00	inbrengwaarde	Plan Landgoed Driessen, 2.700 woningen
Heeswijk-Dinther		Heeswijk-Dinther	01-06-2016	€ 50,00	inbrengwaarde	Rodenburg, 150 woningen
Echt-Susteren		Echt	16-06-2016	€ 30,00	inbrengwaarde	Bocage, woonwijk
Borne		Borne	12-04-2017	€ 23,00	inbrengwaarde	Borsche Maten, woonwijk 1.000 woningen
Heesch		Heesch	01-06-2017	€ 50,00	inbrengwaarde	Woningbouw de Erven, 400 woningen
Heiloo		Zuiderloo	18-11-2017	€ 66,98	inbrengwaarde	Woningbouw
Voorschoten		Noortveer	06-09-2018	€ 116,09	inbrengwaarde	Woningbouw
Maasgouw		Stevensweert	08-10-2018	€ 40,00	inbrengwaarde	Op de Konie 2018, 29 woningen
Boxtel		Boxtel	01-01-2019	€ 60,00	inbrengwaarde	Selissen, voorbereiding, woonwijk 475 woningen
Eersel		Vessem	13-02-2020	€ 50,00	inbrengwaarde	woningbouwlocatie Postels Huufke
Weert		Weert	20-03-2020	€ 40,00	inbrengwaarde	woningbouwlocatie Laarveld (868 woningen), plan in voorbereiding
Heiloo		Zandzoom	20-03-2020	€ 75,00	inbrengwaarde	Woningbouw 1280 woningen
Arnhem		Arnhem	15-05-2020	€ 55,00	inbrengwaarde	Schuytgraaf (woningbouwlocatie)

Tabel overzicht inbrengwaarden landelijk (selectie)

Opgemerkt moet worden dat de genoemde transacties zien op andere planontwikkelingen waardoor de vergelijking minder nauwkeurig is en de referentie daardoor een lagere betrouwbaarheid kent. Ook de inbrengwaarden zijn planspecifiek waardoor de waardering niet een op een vergelijkbaar is. Uit het overzicht blijkt voorts dat de inbrengwaarden een brede range laten zien van waarden. Taxateurs zijn van mening dat deze additionele informatie een redelijk beeld geeft van de grondwaarde bij een toekomstige (woning-)bouwontwikkeling.

5.6.2 Conclusie vergelijkende methode

Op basis van genoemde transacties en waarde indicaties van ruwe bouwgrond gelegen in uitlegebieden voor woningbouw, concluderen taxateurs dat:

- Marktpartijen hebben zich sinds de aanvang van de crisis teruggetrokken van de grondmarkt voor ruwe bouwgrond. Posities met een langere ontwikkelingshorizon zijn afgestoten (al dan niet onder voorbehoud van een terugkooprecht).
- Er een bandbreedte is te destilleren uit gerealiseerde transacties en taxaties van inbrengwaarden. Afwijkingen op planniveau zijn daarbij zeer wel mogelijk als gevolg van hogere of lagere uitgifteprijs, percentages uitgeefbaar, kosten bouw- en woonrijpmaken en kortere of langere doorlooptijden.
- In het plangebied te Enkhuizen in een verder verleden, maar ook zeer recent transacties van ruwe bouwgrond voor woningbouw hebben plaatsgevonden.
- Gemeente Enkhuizen in het te taxeren plangebied in 2004 gronden heeft verworven voor gemiddeld € 13 per m², in 2012 voor circa € 20 en dat een private partij in 2021 heeft verworven voor € 50,-/m² (verpacht).
- In omliggende gemeenten transacties en waarde indicaties plaatsvinden van gemiddeld € 25 tot € 35,- per m².
- Deze transacties betrekking hebben op een bouwprogramma met verschillende woningtypen.
- Als referentie binnenplanse transacties de voorkeur hebben boven buitenplanse transacties.
- Referentiestransacties binnen de gemeente de voorkeur genieten ten opzichte van referentiestransacties gelegen buiten de gemeente.
- De afgelopen circa twee jaar te zien is dat transacties en waarde indicaties van ruwe bouwgrond voor woningbouw gelegen is aan de bovenzijde van genoemde bandbreedte.
- Bij de totstandkoming van de koopsom ook rekening wordt gehouden met de planologische risico's ten aanzien van het beoogde gebruik als woningbouwlocatie.

- De planologische risico's sterk afnemen naarmate het bestemmingsplan/exploitatieplan is vastgesteld of onherroepelijk is geworden.

5.6.3 Residuele grondwaardemethode

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

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

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

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

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2011, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

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

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

"16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het

taxatierapport van Oranjewoud, dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt."

Uit hetgeen hiervoor is overwogen maken taxateurs op dat de vergelijkingsmethode de voorkeur geniet boven de residuele grondwaardemethode. Nu het aantal referentietransacties dat beschikbaar is, in aantal beperkt en in gevallen voorts qua verloop van tijd of ligging afwijkend is, zien taxateurs zich evenwel genoodzaakt om het algemene prijsbeeld dat hij uit de referentietransacties heeft gedistilleerd te toetsen aan de uitkomsten van een residuele grondwaardeberekening. Hiertoe hebben taxateurs kennis genomen van de residuele grondwaarde van de exploitatieopzet van het ontwerp exploitatieplan zoals opgesteld door de gemeente volgens de beginselen van de Wro. De exploitatieopzet gaat uit van de volgende parameters:

Kenmerken			
Oppervlakten:			
bruto plangebied	312 084 m ²		
niet in exploitatie	0 m ²		
netto exploitatiegebied	312.084 m ²		
oppervlakte uitgeefbaar gebied	124.260 m ²		
percentage uitgeefbaar	40%		
percentage openbaar gebied	60%		
Parameters:			
start/eind exploitatie	01-01-2021/01-01-2029		
kostenstijging	2,0% per jaar		
opbrengstenstijging	1,5% per jaar		
rekenverlies/-winst	1,3%		
Disconteringsrente	1,3%		
peildatum	1-1-2021		
Exploitatieopzet			
	Nominaal	Prijsstijging	Totaal
Opbrengsten:			
uitgifte van gronden	€ 39.132.189	€ 3.297.747	€ 42.429.936
overige opbrengsten	-	-	<u>-</u> +
totaal opbrengsten			€ 42.429.936
Kosten (exclusief inbrengwaarde):			
andere kosten i.v.m. exploitatie	€ 22.230.021	€ 2.389.562	€ 24 619.583
Overige kosten i.v.m. exploitatie			<u>50.168</u> - +
totaal kosten			€ 24.669.751
Rentetoerekening			€ 679.501
Exploitatiesaldo op einddatum (excl. inbrengwaarde)			€ 18.439.686
Exploitatiesaldo op contante waarde (peildatum 1-1-2021)			€ 16.416.045
Contante waarde per m ² netto exploitatiegebied			€ 52,60 per m ²

Uit het vorenstaande volgt dat de residuele grondwaarde van het netto exploitatiegebied gemiddeld afgerond € 52,60 per m² bedraagt uitgaande van een netto plangebied van 312.084 m². Deze waarde betreft de residuele grondwaarde van de exploitatieopzet van het ontwerp exploitatieplan zoals opgesteld door de gemeente volgens de beginselen van de Wro. Omdat bij het begroten van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40d lid 2 van de Onteigeningswet moet worden uitgegaan van een onderstelde koop in het vrije economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper dient bij het bepalen van de residuele grondwaarde rekening te worden gehouden met winst- en risico-opslagen en/of rendementseisen die door commerciële ontwikkelaars worden gehanteerd.

De commerciële marge op grondexploitaties kan op verschillende manieren worden verwerkt: in de eerste plaats door een commerciële marge te rekenen over de kosten van de grondexploitatie, in de tweede plaats door een commerciële marge te rekenen over de opbrengsten van de grondexploitatie en in de derde plaats voor door de commerciële marge te verwerken in de disconteringsvoet. In deze kiezen taxateurs voor de laatste methode omdat deze naar het oordeel van de taxateurs het beste aansluit bij de praktijk. De taxateurs maken hierbij gebruik van de gemiddelde vermogenskostenvoet (weighted average cost of capital/ WACC). De taxateurs begroten het door een commerciële ontwikkelaar gewenste rendement op de inzet van eigen vermogen op 12% en de kosten voor de inzet van vreemd vermogen op 2,0%. De taxateurs gaan ervan uit dat een commerciële ontwikkelaar 70% van het benodigde vermogen extern kan financieren waardoor 30% van de kapitaalbehoefte uit eigen vermogen bestaat. De gemiddelde vermogenskostenvoet kan alsdan worden berekend op $(30\% \times 12\% + 70\% \times 2,0\%) = 5,0\%$. De overige kostenposten en opbrengsten komen taxateurs plausibel voor. Toepassing van bovenstaande parameters leidt (ceteris paribus) tot een netto contante waarde van € 13.081.647 wat overeenkomt met circa € 41,92 per m² plangebied.

5.6.4 Conclusie ruwe bouwgrond

De uitkomst van de residuele grondwaarde is, afgezien van de meest recent gerealiseerde transactie, hoger dan de gerealiseerde grondprijzen van ruwe bouwgrond voor woningbouw in de omliggende gemeenten.

Anderzijds is de waarde ook aan de onderzijde van de bandbreedte van inbrengwaarden. Dat in het gebied een lagere residuele grondprijs is, is te verklaren door de lage woningdichtheid (16,3 woning/ha) en uitgiftepercentage (40%). Ook historisch is overigens sprake van een relatief lage grondprijs zoals blijkt uit de koopsommen in het gebied zelf en in de omliggende gemeenten.

De meest recente transactie in het plangebied zelf, die taxateurs zien als een goede referentie, is hoger dan de residuele grondwaarde en ook hoger dan de grondprijs voor ruwe woningbouwgrond in de omgeving. De aankoop is gedaan door een private ontwikkelingspartij die met de verwerving tevens een bouwexploitatie tegemoet kan zien.

Naar oordeel van taxateurs is in onderhavig plan wel sprake van een hoger risico omdat er een relatief beperkt aantal woningen worden gerealiseerd, maar de algemene- en inrichtingskosten relatief hoog zijn (door wateroppervlakte en infrastructuur).

Hoewel de woningmarkt daar thans nog geen tekenen van vertoont, kunnen de huidige omstandigheden die veroorzaakt worden door Covid-19 er toe leiden dat mensen minder snel bereid zijn om te verhuizen waardoor sprake is van een hogere verkoopponezekerheid. Anderzijds is er op de woningmarkt thans

sprake van een historisch laag aanbod, is de krapte-indicator voor bestaande woningen in het eerste kwartaal 2021 op een dieptepunt uitgekomen van 1,7 en is er sprake van de hoogste prijsstijging in 20 jaar.

Gelet op de uitkomst van de residuele grondwaardeberekening, de genoemde transacties, de huidige marktomstandigheden, de ligging in een regio waar de bevolkingsgroei laag is en verder alles overwegende waarden taxateurs de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet, van de onbebouwde gronden op gemiddeld € 50,-- per m².

Ten aanzien van de locatie met de bijzondere geschiktheid zijn taxateurs van mening dat in die situatie er sprake is van lagere c.q. minder kosten om deze te ontwikkelen. Op basis van de door opdrachtgever geleverde kosten die betrekking hebben op de grondexploitatie is te destilleren dat de kosten voor bouwen woonrijpmaken alsmede de plan kosten en voorbereiding en toezicht circa € 40,-- bedragen, zodat zij aan de grond met bijzondere geschiktheid een waarde van € 90,--/m² toekennen.

Het gedeelte dat bijzonder geschikt te noemen is, omvat de gronden met de toegedachte woonbestemming aan de zuidwestzijde van het perceel Enkhuizen, sectie H, nummer 2038. Dit gedeelte heeft een oppervlakte van circa 950 m². Van dit gedeelte maakt circa 400 m² onderdeel uit van de tuin behorend tot de woning De Gouw 4 a E te Enkhuizen. Het overige gedeelte is gelegen parallel aan de watergang en in gebruik voor de bloementeelt. In voorgaande paragraaf (5.3.2) is de gebruikswaarde bepaald op € 62,39 per m². Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de complexwaarde, die wegens de bijzondere geschiktheid bepaald is op € 90 per m², de gebruikswaarde overtreft. Derhalve geldt de complexwaarde als inbrengwaarde.

5.7 Waardering bestaande openbare ruimte

Een bijzonder aandachtspunt vormt de vaststelling van de inbrengwaarde van de bestaande openbare ruimte. Aan bestaande wegen, straten, groenvoorzieningen, waterlopen, enzovoorts, die in het nieuwe plan worden gehandhaafd wordt een symbolische inbrengwaarde van € 1 toegedacht. De inbrengwaarde van openbare ruimte die in het nieuwe plan niet wordt gehandhaafd wordt gelijkgesteld met ruwe bouwgrond en overeenkomstig gewaardeerd. In onderhavig plangebied is geen sprake van te handhaven openbare ruimte.

5.8 Afkoop zakelijk rechten

Taxateurs zijn ten aanzien van de percelen Enkhuizen H 162 (3.36.10 ha) en Enkhuizen H 482 (2.85.00 ha) bekend met de aanwezigheid van een pachtrecht. Ten aanzien van de afkoop van deze rechten zijn taxateurs bekend met een concept schadeloosstelling. Taxateurs willen voor de kosten van het pachtvrij maken van de genoemde percelen uitgaan van een bedrag ad € 40.000,--/ha, zijnde totaal afgerond € 250.000,--.

Voor het overige zijn taxateurs niet bekend met huur of pachtovereenkomsten die ontbonden moeten worden. Daarnaast is als inbrengwaarde uitgegaan van de werkelijke waarde op basis van artikel 40b t/m 40f. Derhalve wordt geen afkoop van zakelijk rechten opgenomen als bedoeld in Bro 6.2.3.c.

5.9 Sloopkosten

Als onderdeel van het bepalen van de inbrengwaarde dienen ook de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (Bro 6.2.3.d) in beschouwing worden genomen. Opdrachtgever heeft aangegeven dat er geen sprake is van niet te handhaven bebouwing die gesloopt dient te worden ter verwezenlijking van het plan. In het verleden zijn er door de gemeente percelen inclusief bebouwing aangekocht. Deze bebouwing is vervolgens wederom vervreemd en voor zover nog aanwezig worden deze thans ingepast en buiten de exploitatie gelaten.

Omdat geen sprake is van opstallen die moeten worden gesloopt ter verwezenlijking van het plan en taxateurs niet bekend zijn met verplaatsing van obstakels, funderingen, kabels en leidingen, worden de kosten in het kader van Bro 6.2.3.d op nihil gesteld.

5.10 Backtesting

Taxateurs zijn niet eerder betrokken geweest bij het opstellen van taxatierapporten, of adviezen van objecten die gelegen zijn in onderhavig plangebied waardoor backtesting niet aan de orde is.

6. Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde van de onroerende zaken in het plangebied van exploitatieplan Gommerwijk West-west als volgt bepaald.

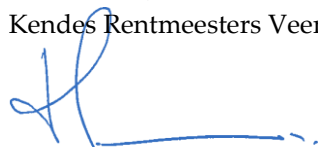
Nr Rechthebbende	Perceel	oppervlakte	getaxeerd	waardering /m²	inbrengwaarde
1 Gemeente 1	Enkhuizen H 1890	28.430 m²	28.430 m²	€ 50,00	€ 1.421.500,00
Gemeente 1	Enkhuizen H 474	28.210 m²	28.210 m²	€ 50,00	€ 1.410.500,00
Gemeente 1	Enkhuizen H 475	22.260 m²	22.260 m²	€ 50,00	€ 1.113.000,00
Gemeente 1	Enkhuizen H 33	11.770 m²	11.770 m²	€ 50,00	€ 588.500,00
Gemeente 1	Enkhuizen H 2461	4.605 m²	3.537 m²	€ 50,00	€ 176.850,00
4 Gemeente 2	Enkhuizen H 481	17.500 m²	17.500 m²	€ 50,00	€ 875.000,00
Gemeente 2	Enkhuizen H 1839	43.420 m²	43.420 m²	€ 50,00	€ 2.171.000,00
			155.127 m²		€ 7.756.350,00
Nr Rechthebbende	Perceel	oppervlakte	getaxeerd	waardering /m²	inbrengwaarde
2 HHNK	Enkhuizen H 454	6.850 m²	730 m²	€ 50,00	€ 36.500,00
Nr Rechthebbende	Perceel	oppervlakte	getaxeerd	waardering /m²	inbrengwaarde
3 B.V. Timpaan Ontwikkeling	Enkhuizen H 479	27.300 m²	27.300 m²	€ 50,00	€ 1.365.000,00
B.V. Timpaan Ontwikkeling	Enkhuizen H 482	28.500 m²	28.500 m²	€ 50,00	€ 1.425.000,00
B.V. Timpaan Ontwikkeling	Enkhuizen H 162	33.610 m²	32.841 m²	€ 50,00	€ 1.642.050,00
			88.641 m²		€ 4.432.050,00
	kosten vrijmaken zakelijke rechten (Bro 6.2.3 c)				€ 250.000,00
					€ 4.682.050,00
Nr Rechthebbende	Perceel	oppervlakte	getaxeerd	waardering /m²	inbrengwaarde
5 P.A. Keeman	Enkhuizen H 480	33.400 m²	33.400 m²	€ 50,00	€ 1.670.000,00
Nr Rechthebbende	Perceel	oppervlakte	getaxeerd	waardering /m²	inbrengwaarde
6 W.H. Zwaan	Enkhuizen H 2038	8.330 m²	3.884 m²	€ 50,00	€ 194.200,00
W.H. Zwaan	Enkhuizen H 2038	8.330 m²	823 m²	€ 90,00	€ 74.070,00
W.H. Zwaan	Enkhuizen H 2042	22.900 m²	22.900 m²	€ 50,00	€ 1.145.000,00
			27.607 m²		€ 1.413.270,00
Nr Rechthebbende	Perceel	oppervlakte	getaxeerd	waardering /m²	inbrengwaarde
7 G.F.L. Zwaan	Enkhuizen H 2041	980 m²	980 m²	€ 50,00	€ 49.000,00
Nr Rechthebbende	Perceel	oppervlakte	getaxeerd	waardering /m²	inbrengwaarde
8 H.C. Zwaan	Enkhuizen H 2040	980 m²	980 m²	€ 50,00	€ 49.000,00
Nr Rechthebbende	Perceel	oppervlakte	getaxeerd	waardering /m²	inbrengwaarde
9 K. Zwaan	Enkhuizen H 2039	770 m²	770 m²	€ 50,00	€ 38.500,00
K. Zwaan	Enkhuizen H 2037	200 m²	200 m²	€ 50,00	€ 10.000,00
			970 m²		€ 48.500,00
Nr Rechthebbende	Perceel	oppervlakte	getaxeerd	waardering /m²	inbrengwaarde
10 M. Zwaan	Enkhuizen H 2036	970 m²	859 m²	€ 50,00	€ 42.950,00
Nr Rechthebbende	Perceel	oppervlakte	getaxeerd	waardering /m²	inbrengwaarde
11 J.M. Weening-Rood/M. Weening	Enkhuizen H 2682	835 m²	835 m²	€ 50,00	€ 41.750,00
Nr Rechthebbende	Perceel	oppervlakte	getaxeerd	waardering /m²	inbrengwaarde
12 J.J.Q. Rood/J. Schouten	Enkhuizen H 2683	820 m²	820 m²	€ 50,00	€ 41.000,00
Nr Rechthebbende	Perceel	oppervlakte	getaxeerd	waardering /m²	inbrengwaarde
13 M.C. Rood/C.J. Gorter	Enkhuizen H 2684	1.135 m²	1.135 m²	€ 50,00	€ 56.750,00
TOTAAL			312.084 m²		€ 15.887.120,00

Voor de gronden vallend binnen de begrenzing van het exploitatieplan Gommerwijk West-west, zijnde 31.20.84 ha
een bedrag ad € 15.887.120

Zegge: vijftienmiljoen achthonderdzevenentachtigduizend honderdtwintig euro

Aldus gedaan te goeder trouw en naar kennis en wetenschap.

Veenendaal, 27 december 2021
Kendes Rentmeesters Veenendaal BV

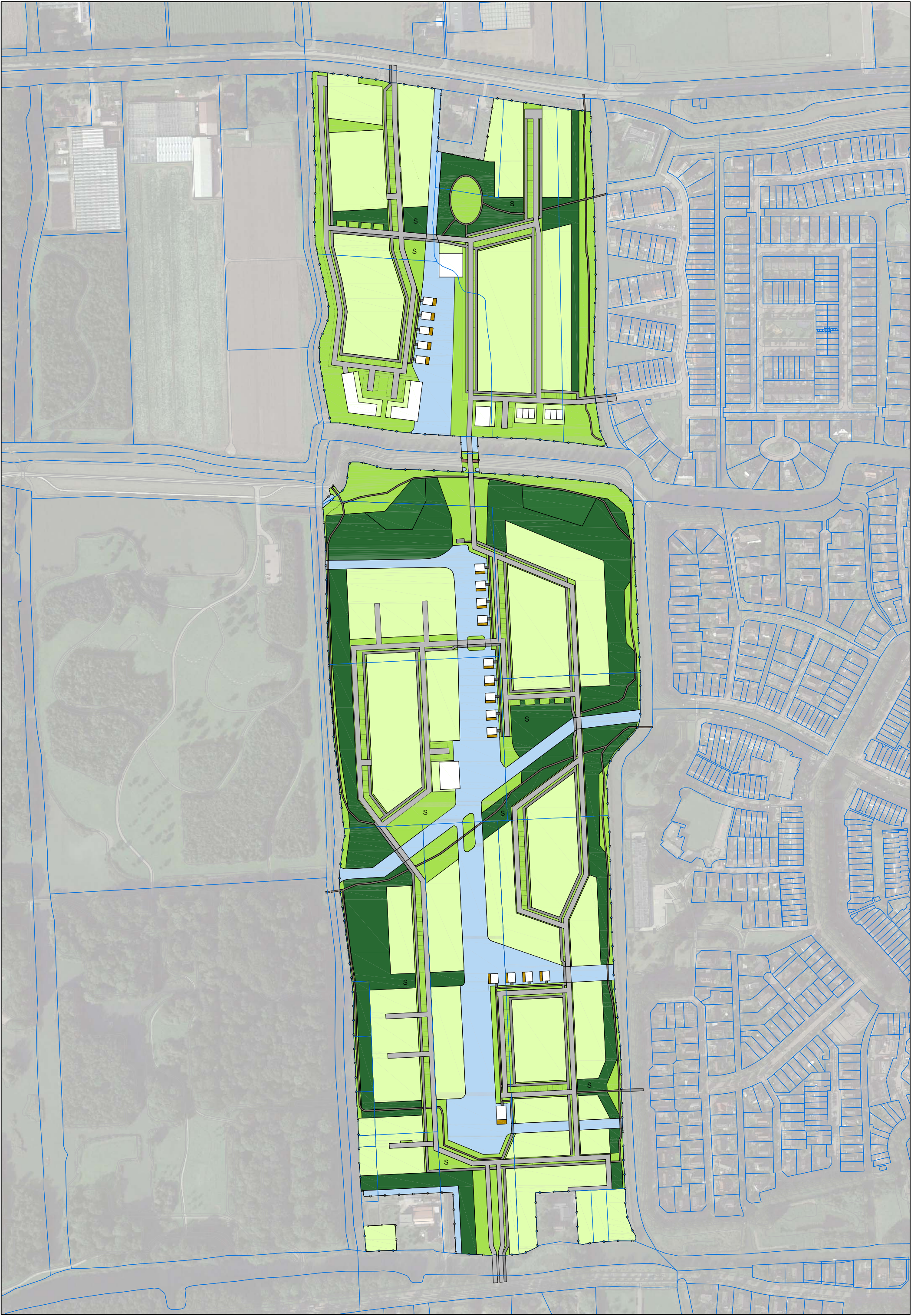


ing. R.Th. Homan
Rentmeester NVR / Registertaxateur



ing. J.H. Kooijman
Rentmeester NVR / Registertaxateur

Bijlage 1



Bijlage 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Enkhuizen H 1890](#)

Kadastrale objectidentificatie : 071100189070000

Kadastrale grootte 28.430 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 146423 - 525656

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Herinrichtingsrente € 534,74

Eindjaar 2018

Ontstaan uit [Enkhuizen H 486](#)

[Enkhuizen H 608](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 11293/107 Alkmaar](#)

Ingeschreven op 26-03-2004 om 09:00

Naam gerechtigde [Gemeente Enkhuizen](#)

Adres Breedstraat 53

1601 AK ENKHUIZEN

Postadres Postbus 11

1600 AA ENKHUIZEN

Statutaire zetel ENKHUIZEN

KvK-nummer [37159077](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Enkhuizen H 474	
	Kadastrale objectidentificatie : 071100047470000	
Kadastrale grootte	28.210 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	146332 - 525568	
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur)	
	Terrein (akkerbouw)	
Koopsom	€ 1.000.000	Koopjaar 2012
	Met meer onroerend goed verkregen	
Herinrichtingsrente	€ 1.222,71	Eindjaar 2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 62425/11	Ingeschreven op 31-12-2012 om 12:40
Naam gerechtigde	Gemeente Enkhuizen	
Adres	Breedstraat 53 1601 AK ENKHUIZEN	
Postadres	Postbus 11 1600 AA ENKHUIZEN	
Statutaire zetel	ENKHUIZEN	
KvK-nummer	37159077 (Bron: Handelsregister)	
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		



BETREFT

Enkhuizen H 475

UW REFERENTIE

RH 20740.001

GELEVERD OP

06-07-2021 - 14:09

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11102783637

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

05-07-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

05-07-2021 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Enkhuizen H 475](#)

Kadastrale objectidentificatie : 071100047570000

Kadastrale grootte 22.260 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 146296 - 525737

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom € 1.000.000

Koopjaar 2012

Met meer onroerend goed verkregen

Herinrichtingsrente € 819,55

Eindjaar 2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 62425/11](#)

Ingeschreven op 31-12-2012 om 12:40

Naam gerechtigde [Gemeente Enkhuizen](#)Adres Breedstraat 53
1601 AK ENKHUIZENPostadres Postbus 11
1600 AA ENKHUIZEN

Statutaire zetel ENKHUIZEN

KvK-nummer [37159077](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Enkhuizen H 33	
	Kadastrale objectidentificatie : 071100003370000	
Kadastrale grootte	11.770 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	146503 - 525636	
Omschrijving	Terrein (natuur)	
Koopsom	€ 542.700	Koopjaar 2004
	Met meer onroerend goed verkregen	
Herinrichtingsrente	€ 194,90	Eindjaar 2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11293/107 Alkmaar	Ingeschreven op 26-03-2004 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Enkhuizen	
Adres	Breedstraat 53 1601 AK ENKHUIZEN	
Postadres	Postbus 11 1600 AA ENKHUIZEN	
Statutaire zetel	ENKHUIZEN	
KvK-nummer	37159077 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5010/1 Alkmaar	Ingeschreven op 01-11-1985
Naam gerechtigde	N.V. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland (W.R.K.)	
Adres	Rijksweg 501 1991 AS VELSERBROEK	



BETREFT

Enkhuizen H 33

UW REFERENTIE

RH 20740.001

GELEVERD OP

06-07-2021 - 14:09

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11102783747

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

05-07-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

05-07-2021 - 14:59

BLAD

2 van 2

Statutaire zetel HAARLEM

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Enkhuizen H 2461](#)

Kadastrale objectidentificatie : 071100246170000

Kadastrale grootte 4.605 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 146401 - 525736

Omschrijving Terrein (grasland)

Herinrichtingsrente € 140,92

Eindjaar 2018

Ontstaan uit [Enkhuizen H 1889](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 60358/173](#)

Ingeschreven op 24-08-2011 om 12:15

Naam gerechtigde [Gemeente Enkhuizen](#)

Adres Breedstraat 53
1601 AK ENKHUIZEN

Postadres Postbus 11
1600 AA ENKHUIZEN

Statutaire zetel ENKHUIZEN

KvK-nummer [37159077](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Enkhuizen H 481	
	Kadastrale objectidentificatie : 071100048170000	
Kadastrale grootte	17.500 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	146493 - 525151	
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)	
Koopsom	€ 765.000	Koopjaar 2004
	Met meer onroerend goed verkregen	
Herinrichtingsrente	€ 683,38	Eindjaar 2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11324/64 Alkmaar	Ingeschreven op 29-06-2004 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Enkhuizen	
Adres	Breedstraat 53 1601 AK ENKHUIZEN	
Postadres	Postbus 11 1600 AA ENKHUIZEN	
Statutaire zetel	ENKHUIZEN	
KvK-nummer	37159077 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Enkhuizen H 1839](#)

Kadastrale objectidentificatie : 071100183970000

Kadastrale grootte 43.420 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 146486 - 524897

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Herinrichtingsrente € 1.695,57

Eindjaar 2018

Ontstaan uit [Enkhuizen H 163](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 11324/64 Alkmaar](#)

Ingeschreven op 29-06-2004 om 09:00

Naam gerechtigde [Gemeente Enkhuizen](#)

Adres Breedstraat 53

1601 AK ENKHUIZEN

Postadres Postbus 11

1600 AA ENKHUIZEN

Statutaire zetel ENKHUIZEN

KvK-nummer [37159077](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT

Enkhuizen H 454

UW REFERENTIE

RH 20740.001

GELEVERD OP

06-07-2021 - 14:10

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11102783778

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

05-07-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

05-07-2021 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Enkhuizen H 454](#)

Kadastrale objectidentificatie : 071100045470000

Kadastrale grootte 6.850 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 146402 - 525437**Omschrijving** Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster**

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 11239/6 Alkmaar](#)**Ingeschreven op** 28-10-2003 om 09:00[Hyp4 10579/30 Alkmaar](#)**Ingeschreven op** 23-07-2001[Hyp4 8143/2 Alkmaar](#)**Ingeschreven op** 15-05-1996**Aanvullende stukken** [Hyp4 10579/30 Alkmaar](#)**Ingeschreven op** 23-07-2001Is aanvulling op [Hyp4 8143/2 Alkmaar](#)[Hyp4 8380/33 Alkmaar](#)**Ingeschreven op** 27-11-1996Is aanvulling op [Hyp4 8143/2 Alkmaar](#)**Naam gerechtigde** [Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier](#)**Adres** Stationsplein 136

1703 WC HEERHUGOWAARD

Postadres Postbus 250

1700 AG HEERHUGOWAARD

Statutaire zetel HEERHUGOWAARD**KvK-nummer** [37161516](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Enkhuizen H 479	
	Kadastrale objectidentificatie : 071100047970000	
Kadastrale grootte	27.300 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	146331 - 525316	
Omschrijving	Terrein (nieuwbouw - wonen)	
Koopsom	€ 5.409.305	Koopjaar 2020
	Met meer onroerend goed verkregen	
Herinrichtingsrente	€ 363,97	Eindjaar 2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Enkhuizen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81554/00096	Ingeschreven op 24-06-2021 om 14:20
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80173/96	Ingeschreven op 29-12-2020 om 11:12
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Aanvullend stuk	Hyp4 80619/193	Ingeschreven op 18-02-2021 om 14:24
	Stuk vervallen ontbindende voorwaarde	
	Is aanvulling op Hyp4 80173/96	
Naam gerechtigde	B.V. Timpaan Ontwikkeling	
Adres	Polarisavenue 132 2132 JX HOOFFDORP	
Postadres	Postbus 3097 2130 KB HOOFFDORP	
Statutaire zetel	HOOFFDORP	
KvK-nummer	34160753 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Enkhuizen H 482	
	Kadastrale objectidentificatie : 071100048270000	
Kadastrale grootte	28.500 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	146345 - 525155	
Omschrijving	Terrein (nieuwbouw - wonen)	
Koopsom	€ 5.409.305	Koopjaar 2020
	Met meer onroerend goed verkregen	
Herinrichtingsrente	€ 379,96	Eindjaar 2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Enkhuizen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81554/00096	Ingeschreven op 24-06-2021 om 14:20
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80173/96	Ingeschreven op 29-12-2020 om 11:12
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Aanvullend stuk	Hyp4 80619/193	Ingeschreven op 18-02-2021 om 14:24
	Stuk vervallen ontbindende voorwaarde	
	Is aanvulling op Hyp4 80173/96	
Naam gerechtigde	B.V. Timpaan Ontwikkeling	
Adres	Polarisavenue 132 2132 JX HOOFFDORP	
Postadres	Postbus 3097 2130 KB HOOFFDORP	
Statutaire zetel	HOOFFDORP	
KvK-nummer	34160753 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Enkhuizen H 162	
	Kadastrale objectidentificatie : 071100016270000	
Kadastrale grootte	33.610 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	146389 - 524923	
Omschrijving	Terrein (nieuwbouw - wonen)	
Koopsom	€ 5.409.305	Koopjaar 2020
	Met meer onroerend goed verkregen	
Herinrichtingsrente	€ 448,09	Eindjaar 2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Enkhuizen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81554/00096	Ingeschreven op 24-06-2021 om 14:20
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80173/96	Ingeschreven op 29-12-2020 om 11:12
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Aanvullend stuk	Hyp4 80619/193	Ingeschreven op 18-02-2021 om 14:24
	Stuk vervallen ontbindende voorwaarde	
	Is aanvulling op Hyp4 80173/96	
Naam gerechtigde	B.V. Timpaan Ontwikkeling	
Adres	Polarisavenue 132 2132 JX HOOFFDORP	
Postadres	Postbus 3097 2130 KB HOOFFDORP	
Statutaire zetel	HOOFFDORP	
KvK-nummer	34160753 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Enkhuizen H 480
	Kadastrale objectidentificatie : 071100048070000
Kadastrale grootte	33.400 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	146499 - 525320
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Herinrichtingsrente	€ 1.083,33
Eindjaar	2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden
Basisregistratie Kadaster	
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Enkhuizen
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81554/00096
Ingeschreven op	24-06-2021 om 14:20
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 7966/16 Alkmaar
Ingeschreven op	19-12-1995
Naam gerechtigde	De heer Petrus Adrianus Keeman
Adres	Cornelis Kuinweg 12 1619 PE ANDIJK
Geboren	21-01-1955
te	GROOTEBROEK
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1 Eigendom (recht van)	
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 7966/16 Alkmaar
Ingeschreven op	19-12-1995
Naam gerechtigde	De heer Cornelis Petrus Keeman
Adres	Pieter Fransenhof 21 1611 AV BOVENKARSPÉL



BETREFT

Enkhuizen H 480

UW REFERENTIE

RH 20740.001

GELEVERD OP

06-07-2021 - 14:12

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11102784239

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

05-07-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

05-07-2021 - 14:59

BLAD

2 van 2

Geboren 14-06-1953

te GROOTEBROEK

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Enkhuizen H 2038	
	Kadastrale objectidentificatie : 071100203870000	
Locaties	De Gouw 46 E	
	1602 DN Enkhuizen	
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen	
	Verblijfsobject ID: 0388010000229231	
	De Gouw 46 a E	
	1602 DN Enkhuizen	
	Verblijfsobject ID: 5600010000231809	
Kadastrale grootte	8.330 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	146323 - 524719	
Omschrijving	Wonen	
	Terrein (akkerbouw)	
Herinrichtingsrente	€ 174,88	Eindjaar 2018
Ontstaan uit	Enkhuizen H 161	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Enkhuizen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81554/00096	Ingeschreven op 24-06-2021 om 14:20
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 5010/1 Alkmaar	Ingeschreven op 01-11-1985
Naam gerechtigde	De heer Willem Hendrik Zwaan	
Adres	De Gouw 46 E	
	1602 DN ENKHUIZEN	
Geboren	21-01-1950	te BOVENKARSPEL



BETREFT

Enkhuizen H 2038

UW REFERENTIE

RH 20740.001

GELEVERD OP

06-07-2021 - 14:15

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11102784644

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

05-07-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

05-07-2021 - 14:59

BLAD

2 van 2

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk [Hyp4 67735/25](#)

Ingeschreven op 10-02-2016 om 14:17

Naam gerechtigde [Gemeente Enkhuizen](#)

Adres Breedstraat 53
1601 AK ENKHUIZEN

Postadres Postbus 11
1600 AA ENKHUIZEN

Statutaire zetel ENKHUIZEN

KvK-nummer [37159077](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT

Enkhuizen H 2042

UW REFERENTIE

RH 20740.001

GELEVERD OP

06-07-2021 - 14:14

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11102784449

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

05-07-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

05-07-2021 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Enkhuizen H 2042](#)

Kadastrale objectidentificatie : 071100204270000

Kadastrale grootte 22.900 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 146319 - 524845**Omschrijving** Terrein (akkerbouw)**Herinrichtingsrente** € 401,74**Eindjaar** 2018**Ontstaan uit** [Enkhuizen H 160](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden**Basisregistratie Kadaster****Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Enkhuizen](#)**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 81554/00096](#)**Ingeschreven op** 24-06-2021 om 14:20Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 6052/63 Alkmaar](#)**Ingeschreven op** 11-05-1990**Naam gerechtigde** [De heer Willem Hendrik Zwaan](#)**Adres** De Gouw 46 E
1602 DN ENKHUIZEN**Geboren** 21-01-1950**te** BOVENKARSPHEL**Geboorteland** Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)



BETREFT

Enkhuizen H 2041

UW REFERENTIE

RH 20740.001

GELEVERD OP

06-07-2021 - 14:13

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11102784425

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

05-07-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

05-07-2021 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Enkhuizen H 2041](#)

Kadastrale objectidentificatie : 071100204170000

Kadastrale grootte 980 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 146282 - 524884**Omschrijving** Terrein (akkerbouw)**Herinrichtingsrente** € 17,19**Eindjaar** 2018**Ontstaan uit** [Enkhuizen H 160](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden**Basisregistratie Kadaster****Betrokken (rechts)persoon** [Gemeente Enkhuizen](#)**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 81554/00096](#)**Ingeschreven op** 24-06-2021 om 14:20Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 11494/23 Alkmaar](#)**Ingeschreven op** 21-10-2005 om 09:00**Naam gerechtigde** [De heer Gerrit Frans Leonard Zwaan](#)**Adres** Hazelaarlaan 37

1185 RP AMSTELVEEN

Geboren 25-06-1985**te** HOORN

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Enkhuizen H 2040	
	Kadastrale objectidentificatie : 071100204070000	
Kadastrale grootte	980 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	146284 - 524833	
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)	
Herinrichtingsrente	€ 17,19	Eindjaar 2018
Ontstaan uit	Enkhuizen H 160	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Enkhuizen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81554/00096	Ingeschreven op 24-06-2021 om 14:20
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11494/23 Alkmaar	Ingeschreven op 21-10-2005 om 09:00
Naam gerechtigde	Mevrouw Helena Cornelia Zwaan	
Adres	Beurtschip 41 1602 BA ENKHUIZEN	
Geboren	19-08-1981	te HOORN
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Enkhuizen H 2039	
	Kadastrale objectidentificatie : 071100203970000	
Kadastrale grootte	770 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	146285 - 524779	
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)	
Herinrichtingsrente	€ 13,51	Eindjaar 2018
Ontstaan uit	Enkhuizen H 160	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Enkhuizen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81554/00096	Ingeschreven op 24-06-2021 om 14:20
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11494/23 Alkmaar	Ingeschreven op 21-10-2005 om 09:00
Naam gerechtigde	Mevrouw Kathelijn Zwaan	
Adres	Brigantijn 9 1602 CV ENKHUIZEN	
Geboren	20-04-1979	te HOORN
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)	
Betrokken persoon	De heer Richard Huijerman (ten tijde van verkrijging)	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Enkhuizen H 2037	
	Kadastrale objectidentificatie : 071100203770000	
Kadastrale grootte	200 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	146289 - 524751	
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)	
Herinrichtingsrente	€ 4,20	Eindjaar 2018
Ontstaan uit	Enkhuizen H 161	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Enkhuizen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81554/00096	Ingeschreven op 24-06-2021 om 14:20
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11494/23 Alkmaar	Ingeschreven op 21-10-2005 om 09:00
Naam gerechtigde	Mevrouw Kathelijn Zwaan	
Adres	Brigantijn 9 1602 CV ENKHUIZEN	
Geboren	20-04-1979	te HOORN
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)	
Betrokken persoon	De heer Richard Huijerman (ten tijde van verkrijging)	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Enkhuizen H 2036	
	Kadastrale objectidentificatie : 071100203670000	
Kadastrale grootte	970 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	146290 - 524714	
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)	
Herinrichtingsrente	€ 20,36	Eindjaar 2018
Ontstaan uit	Enkhuizen H 161	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Enkhuizen	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81554/00096	Ingeschreven op 24-06-2021 om 14:20
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11494/23 Alkmaar	Ingeschreven op 21-10-2005 om 09:00
Naam gerechtigde	Mevrouw Marjolein Zwaan	
Adres	In het Want 13 1602 CD ENKHUIZEN	
Geboren	13-10-1977	te HOORN
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Enkhuizen H 2683		
	Kadastrale objectidentificatie : 071100268370000		
Locatie	Breedstraat 53 1601 AK Enkhuizen		
Kadastrale grootte	820 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	146526 - 524662		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 41.147	Koopjaar	2020
Herinrichtingsrente	€ 32,02	Eindjaar	2018
Ontstaan uit	Enkhuizen H 1840		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Basisregistratie Kadaster			
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78640/120	Ingeschreven op	31-07-2020 om 09:00
	Stuk betreffende erfdienstbaarheden		

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)			
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78640/119	Ingeschreven op	31-07-2020 om 09:00
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)		
Naam gerechtigde	De heer Jozef Jacobus Qrienus Rood		
Adres	Rode Paard 28 1602 DH ENKHUIZEN		
Geboren	05-05-1976	te	BOVENKARSPHEL
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	Mevrouw Joyce Schouten (ten tijde van verkrijging)		
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78640/119
Ingeschreven op	31-07-2020 om 09:00
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Naam gerechtigde	Mevrouw Joyce Schouten
Adres	Rode Paard 28 1602 DH ENKHUIZEN
Geboren	07-04-1977
	te ENKHUIZEN
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)
Betrokken persoon	De heer Jozef Jacobus Qrienus Rood (ten tijde van verkrijging)
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk	Hyp4 67735/25
Ingeschreven op	10-02-2016 om 14:17
Naam gerechtigde	Gemeente Enkhuizen
Adres	Breedstraat 53 1601 AK ENKHUIZEN
Postadres	Postbus 11 1600 AA ENKHUIZEN
Statutaire zetel	ENKHUIZEN
KvK-nummer	37159077 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Enkhuizen H 2684		
	Kadastrale objectidentificatie : 071100268470000		
Kadastrale grootte	1.135 m ²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	146544 - 524662		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 56.954	Koopjaar	2020
Herinrichtingsrente	€ 44,32	Eindjaar	2018
Ontstaan uit	Enkhuizen H 1840		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)			
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78640/120	Ingeschreven op	31-07-2020 om 09:00
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)		
Naam gerechtigde	De heer Casper Jeroen Gorter		
Adres	Molenstraat 34 1613 JZ GROOTEBROEK		
Geboren	14-06-1981	te	ANDIJK
Geboorteland	Nederland		
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1)			
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78640/120	Ingeschreven op	31-07-2020 om 09:00
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)		



BETREFT

Enkhuizen H 2684

UW REFERENTIE

RH 20740.001

GELEVERD OP

06-07-2021 - 14:15

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11102784724

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

05-07-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

05-07-2021 - 14:59

BLAD

2 van 2

Naam gerechtigde [Mevrouw Marjon Catharina Rood](#)**Adres** Molenstraat 34
1613 JZ GROOTEBROEK**Geboren** 27-04-1986 **te** ENKHUIZEN

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)**1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen****Afkomstig uit stuk** [Hyp4 67735/25](#)**Ingeschreven op** 10-02-2016 om 14:17**Naam gerechtigde** [Gemeente Enkhuizen](#)**Adres** Breedstraat 53
1601 AK ENKHUIZEN**Postadres** Postbus 11
1600 AA ENKHUIZEN**Statutaire zetel** ENKHUIZEN**KvK-nummer** [37159077](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister