

Globaal exploitatieplan Driessen

Inhoudsopgave

Inleiding

- 1. Aanleiding voor het opstellen van een globaal exploitatieplan**
- 2. Plangebied en ruimtegebruik**
- 3. Kosten exploitatiegebied en omschrijving van de werkzaamheden**
- 4. Exploitatieopzet**
- 5. Investeringsen**
- 6. Opbrengsten**
- 7. Fasering**
- 8. Resultaat**
- 9. Exploitatiebijdrage**
- 10. Vaststelling en actualisatie**

Bijlage(n):

Tekening plangebied

Inleiding

Een exploitatieplan is verplicht indien het verhalen van kosten niet op een andere wijze is verzekerd. Binnen het bestemmingsplan Driessen zijn nog te ontwikkelen gronden gelegen welke in eigendom zijn van particulieren waarmee nog geen overeenkomsten zijn gesloten teneinde de door de gemeente te maken kosten te verhalen.

Als gevolg hiervan is, op basis van de daartoe gestelde eisen zoals beschreven in de Wro (art. 6.13 tot en met 6.25) en Bro (art. 6.2.1 t/m 6.2.12) een globaal exploitatieplan Driessen opgesteld. Er is voor een globaal exploitatieplan gekozen vanwege het feit dat er voor de nog te ontwikkelen gebieden, onder andere de gebieden waarin de particuliere eigendommen zijn gelegen, sprake is van een globale bestemming met een uitwerkingsplicht. Voor deze gronden kan de gemeenteraad volstaan met een programma op hoofdlijnen en daarmee samenhangend met een globale inhoud van het exploitatieplan.

Mede vanwege het globale karakter van het exploitatieplan is er voor gekozen om alleen de verplichte onderdelen van het exploitatieplan te hanteren. Indien de bestemming van de gronden in een later stadium uitgewerkt wordt, zal worden bezien of bij het alsdan op te stellen gedetailleerd exploitatieplan facultatieve onderdelen worden toegevoegd.

De verplichte onderdelen van het globaal exploitatieplan

- Kaart van het exploitatiegebied op grond van art. 6.13.1 lid a Wro
- Omschrijving van de werkzaamheden voor het bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied (woonrijp maken) op grond van art. 6.13.1 lid b Wro
- Een exploitatieopzet op grond van art. 6.13.1 lid c
 - Inbrengwaarden van de gronden gelegen in het exploitatiegebied.
 - Een raming van overige kosten verband houdende met de exploitatie.
 - Een raming van de opbrengsten.
 - Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden.
 - De fasering van de te maken kosten en de te realiseren opbrengsten.
 - De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

1. Aanleiding voor het opstellen van een globaal exploitatieplan

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen teneinde het kostenverhaal te verzekeren.

Een exploitatieplan is niet verplicht indien:

- Er geen ontwikkelmogelijkheden zijn.
- De gemeente alle grond in eigendom heeft.
- De gemeente met alle eigenaren van de gronden waarop ontwikkeld kan worden overeenkomsten heeft gesloten.

Binnen het bestemmingsplan Driessen is 1,63% van het te ontwikkelen plangebied niet in eigendom van de gemeente. Er zijn ook nog geen overeenkomsten met de eigenaren van de betreffende, nog uit te werken, percelen gesloten. Het kostenverhaal is derhalve niet verzekerd.

Vanwege het feit dat de desbetreffende gronden liggen in een gedeelte waarvoor een uitwerkingsplicht geldt, is er voor gekozen om in dit stadium een globaal exploitatieplan Driessen ter vaststelling voor te leggen. Verdere detaillering van het globale exploitatieplan Driessen vindt plaats op het moment dat het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente de bestemming van de betreffende percelen gaat uitwerken.

Tegelijkertijd met het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan Driessen wordt het ontwerp globaal exploitatieplan Driessen, welk is gebaseerd op het ontwerp bestemmingsplan, ter inzage gelegd welk gebaseerd is op het ontwerp bestemmingsplan. Voorafgaand aan het ter inzage leggen zijn de belanghebbenden in kennis gesteld van de situatie omtrent hun eigendom zodat zij volledig op de hoogte zijn.

Ter afronding van de procedure voor het ontwerp bestemmingsplan c.q. het ontwerp globaal exploitatieplan, zal het globaal exploitatieplan Landgoed Driessen gezamenlijk met het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Getracht zal worden alvorens tot uitwerking van de betreffende percelen over te gaan, een overeenkomst met de eigenaren te sluiten. Indien dit niet lukt zal, te zijner tijd, een gedetailleerd exploitatieplan ter vaststelling worden voorgelegd.

2. Plangebied en ruimtegebruik

Plangebied

Bijlage 1 betreft de kaart van het plangebied waarop het ontwerp globaal exploitatieplan Driessen betrekking heeft. Het plangebied komt overeen met de kaart behorende bij het ontwerp bestemmingsplan Driessen.

Het gebied is gelegen ten westen van de kern Waalwijk, ten noorden van de kern Sprang, ten zuiden van het Halve Zolenfietspad/Spoorbaanweg en ten oosten van de "Sprangse sloot". Een gedeelte van het bestemmingsplan is al ontwikkeld of wel in ontwikkeling. De overige gebieden zijn bestemd voor te ontwikkelen c.q. uit te werken woningbouw, infrastructuur, groen en water.

Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik van het ontwerp Bestemmingsplan Driessen is als volgt:

Verdeling	Oppervlakte	Procentueel
Uitgeefbaar	444.529 m ²	34,98 %
Verharding	250.289 m ²	19,70 %
Groen	401.497 m ²	31,60 %
Water	52.173 m ²	4,11 %
Sportvoorzieningen	81.282 m ²	6,40 %
Sprangse duinen	40.863 m ²	3,21 %
Totaal	1.270.633 m ²	100,00 %

3. Kosten exploitatiegebied en omschrijving van de werkzaamheden

De kosten die via het exploitatieplan te verhalen zijn, zijn limitatief beschreven in het Bro. De lijst met kostensoorten betreft vrijwel alle denkbare grondexploitatiekosten van een locatieontwikkeling zoals inbrengwaarde van de gronden, kosten van sloop, kosten van aanleg van voorzieningen en infrastructuur etc.

Binnen het plangebied Driessen zijn al een aantal werkzaamheden uitgevoerd. Zo zijn sportpark De Gaard en de hoofdontsluiting van het plan gerealiseerd. Tevens is het bouw- en woonrijp maken van diverse deelgebieden binnen het plangebied al voltooid.

Wat nog resteert is het bouw- en woonrijp maken van de in uitvoering zijnde gebieden, voor zover nog niet uitgevoerd, en het bouw- en woonrijp maken van de toekomstig uit te werken gebieden.

Voor de nog uit te werken gebieden zijn de werkzaamheden geraamd op basis van het in 1998 door de raad vastgestelde ontwikkelingsplan Landgoed Driessen. Te zijner tijd zullen voor de desbetreffende gebieden uitwerkingsplannen worden opgesteld waarna er ramingen in het kader van bouw- en woonrijp maken, op basis van deze uitwerkingsplannen, worden opgesteld en verdisconteerd in het exploitatieplan.

4. Exploitatieopzet

Onderstaand worden de algemene rekenkundige uitgangspunten toegelicht.

Rekenkundige uitgangspunten globaal Exploitatieplan Driessen

Uitgangspunten/parameters	Hoeveelheid
Boekwaarde datum	31 december 2011
Startdatum	1 januari 2012
Inflatiepercentage kosten	0%
Inflatiepercentage opbrengsten	0%
Rentepercentage	4,25%

De looptijd van het plan is in rekenkundige zin bepaald voor de nog uit te voeren werkzaamheden en de nog uit te geven kavels van 1 januari 2012 tot en met 31 december 2024. In de berekeningen is derhalve rekening gehouden met een contante waardeberekening per 1 januari 2012 en een eindwaardeberekening per 31 december 2024. De essentie hiervan is dat alle kosten en opbrengsten op één vast datum vergelijkbaar worden gemaakt.

5. Investerings

Toelichting kosten globaal Exploitatieplan Driessen

Inbrengwaarde

Conform de eisen gesteld vanuit de Wro zijn de kosten voor verwerving en sloop vervangen door de inbrengwaarde van de gronden.

De hoogte van de inbrengwaarde is door een onafhankelijk externe partij getaxeerd.

Door de taxateur zijn de inbrengwaarden bepaald als volgt:

Totaal	1.189.351 m ²	€	34.956.971,--
--------	--------------------------	---	---------------

Sloopkosten

Voor de amovering van opstallen is een bedrag opgenomen in de exploitatieopzet.

Milieumaatregelen

Voor de realisatie van het bestemmingsplan is in de exploitatieopzet een bedrag opgenomen voor het treffen van geluidmaatregelen. Tevens zijn bedragen opgenomen voor maatregelen ter beperking van de aanwezige milieuhygiënische contouren.

Bouw- en woonrijp maken

Het bouw- en woonrijp maken is al uitgevoerd voor het gerealiseerde gedeelte van het bestemmingsplan. De kosten die hiermee gemoeid waren, zitten verdisconteerd in de boekwaarde.

Daarnaast zijn er nog te maken kosten welke betrekking hebben op nog in ontwikkeling zijnde dan wel uit te werken delen van het bestemmingsplan. nog uit te voeren civieltechnische werkzaamheden.

De werkzaamheden betreffen:

- het aanleggen van bouwwegen, het ophogen van de percelen en het leggen van de riolering.
- het inrichten van de van de openbare ruimte waaronder de definitieve verharding, groenvoorziening, verlichting, brandkranen en speelvoorzieningen
- het aanleggen van water
- het realiseren van civieltechnische kunstwerken

De kosten hiervan zijn geraamd op basis van aannames van het in 1998 door de raad vastgestelde ontwikkelingsplan Landgoed Driessen.

Fondsen en bijdragen

In art. 6.13 lid 7 van de Wro is voor de toerekening van bovenwijkse kosten als voorwaarde opgenomen dat er voor deze locaties of gedeelten ervan een structuurvisie is vastgesteld, welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. In het globaal exploitatieplan is aangenomen dat de structuurvisie tijdig is vastgesteld, met een goede onderbouwing van de bovenwijkse kosten, alvorens het globaal exploitatieplan moet worden omgezet naar een exploitatieplan.

Plankosten

In de boekwaarde zit een bedrag voor reeds gemaakte plankosten. In de exploitatieopzet voor het plan is nog een aanvullend budget geraamd voor plankosten.

De plankosten hebben betrekking op het opstellen van de gemeentelijke ruimtelijke plannen, de gemeentelijke apparaatskosten in het kader van verwerving, stedenbouw, civiel- en cultuurtechniek, gronduitgifte, planeconomie etc.

In het kader van het globaal exploitatieplan zijn de plankosten deel uitmakend van de boekwaarde en aannames gedaan in het kader van het nog te realiseren gedeelte onderverdeeld in verrekenbaar en niet verrekenbaar.

Overige kosten

Voor overige kosten is een bedrag opgenomen voor de natuurcompensatie welke geleverd moest worden teneinde Provinciale toestemming te krijgen om dit bestemmingsplan tot ontwikkeling te brengen.

Rentekosten

Veelal worden in een exploitatiegebied de kosten in een eerder stadium gemaakt dan het moment dat de ontvangsten plaatsvinden. Artikel 6.2.4 Bro maakt het mogelijk om de rentekosten van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten in rekening te brengen via het globaal exploitatieplan. De renteopbrengsten moeten wel op deze rentekosten in mindering worden gebracht. In het globaal exploitatieplan zijn de rentekosten meegenomen voor zover betrekking hebbend op de op basis van wetgeving te verhalen kosten.

6. Opbrengsten

Toelichting opbrengsten globaal Exploitatieplan Driessen

Grondverkopen

In de boekwaarde zit een reeds gerealiseerde grondopbrengst. In de exploitatieopzet voor het plan is nog een aanvullend bedrag voor grondopbrengsten geraamd voor de nog niet verkocht kavels en de nog in ontwikkeling te nemen gebieden.

Subsidies en bijdragen derden

In het kader van de realisatie van Landgoed Driessen zijn diverse bijdragen ontvangen van zowel andere overheden als vanuit andere exploitatiegebieden. Deze subsidies en bijdragen worden in mindering gebracht op de verhaalbare grondexploitatiekosten.

7. Fasering

De uitgifte van de gronden is in 2003 gestart. Thans wordt geprognosticeerd dat in 2023 alle kavels verkocht zijn. Ook zijn er al veel werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken uitgevoerd. Uitgangspunt is dat de uit te voeren werkzaamheden gefaseerd worden uitgevoerd in aansluiting op de te verkopen delen van het plan. Met andere woorden er worden geen bouwstraten aangelegd zonder dat er zicht is op grondverkoop.

Uitgangspunten	Tijd
Fasering op basis van	1 jaar
Prijspeildatum	1 januari 2012
Startdatum	1 januari 2012
Boekwaardedatum	31 december 2011

8. Resultaat

In onderstaand overzicht wordt het financieel resultaat weergegeven.

Omschrijving	Bedrag
Totale kosten	€ 111.662.964,--
Totale bijdragen	€ 3.638.613,--
Totale kosten na verrekening bijdragen	€ 108.024.351,--

Macro aftopping

Op basis van art. 6.16 Wro zijn de maximaal te verhalen kosten begrensd. Indien de totale kosten, na aftrek van de bijdragen van derden, hoger zijn dan de geraamde grondopbrengsten, dan kunnen slechts de kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de grondopbrengsten. We spreken hierbij van macro-aftopping.

In onderstaande tabel is de macro-aftopping af te lezen voor bestemmingsplan Driessen.

Omschrijving	Bedrag
Verhaalbare kosten minus bijdragen	€ 108.024.351,--
Opbrengsten uitgeefbare grond	€ 103.672.724,--
Maximaal te verhalen kosten	€ 103.672.724,--

9. Exploitatiebijdrage

In art. 6.18 van de Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten wordt berekend per grondeigenaar.

In deze fase van het exploitatieplan is het (nog) niet mogelijk te bepalen welke bedragen de particuliere initiatiefnemer(s), moeten bijdragen in de kosten vanwege het globale karakter van de nog te realiseren gedeelten van het bestemmingsplan. Bij opstelling van een gedetailleerd exploitatieplan zal bij planuitwerking op basis van berekeningen moeten blijken welke bijdrage verschuldigd is op basis van een aantal wegingsfactoren.

10 Vaststelling en actualisatie

Bij de opstelling van dit globaal exploitatieplan Driessen is er van uitgegaan dat de verschillende grondeigenaren een beroep kunnen doen op zelfrealisatie.

De gemeente Waalwijk streeft er naar om voor de vaststelling van uitwerkingsplannen met eigenaren een posterieure overeenkomst te sluiten op basis van het globale exploitatieplan. In situaties waarin geen overeenkomst tot stand komt, is de exploitatiebijdrage op basis van het exploitatieplan verschuldigd bij de omgevingsvergunning.

Jaarlijks zal het (globaal) exploitatieplan worden geactualiseerd.

DESKUNDIGENADVIES INBRENGWAARDE

Opdrachtgever:

Gemeente Waalwijk
Postbus 10150
5140 GB WAALWIJK

Deskundigen:

ir. T.A. te Winkel RMT, registermakelaar-taxateur, en
ir. F.C.L.G. Schavemaker, taxateur,
beiden verbonden aan Gloudemans,
gevestigd Hintham 117c, 5246 AE Rosmalen,
Postbus 455, 5240 AL Rosmalen

hierna te noemen: "**de deskundigen**"

Exploitatiegebied:

Het exploitatiegebied omvat (een deel van) de gronden
gelegen in het bestemmingsplan "Driessen" in de gemeente Waalwijk.

hierna te noemen: "**het exploitatiegebied**"

Peildatum:

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke
toestand en het tijdstip voor de getaxeerde waarde.

De peildatum is juli 2012.

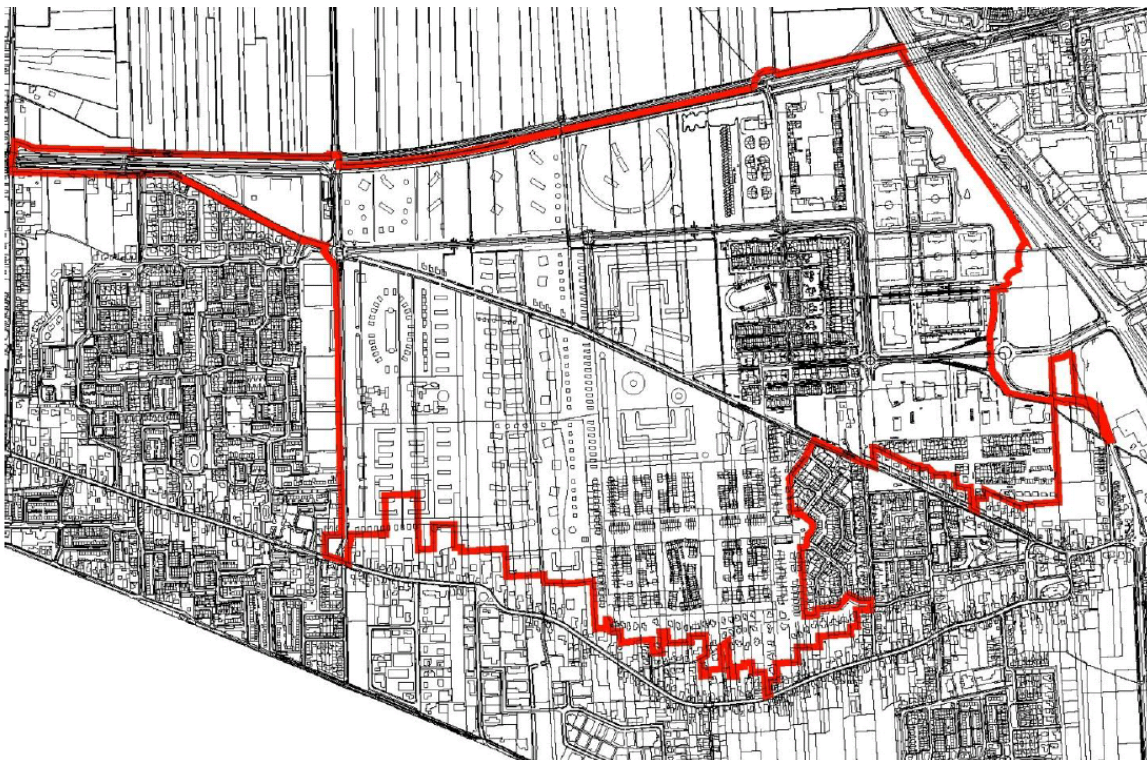
1. Opdracht

De gemeente Waalwijk heeft de deskundigen verzocht een taxatie te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het globaal exploitatieplan dat behoort bij het (ontwerp)bestemmingsplan "Driessen".

2. Algemeen

Het plangebied, met een grootte van circa 127 ha, ligt in Waalwijk, ten noordzijde van de kern van Sprang-Capelle en is grotendeels ingericht als woonwijk. Een klein deel van de woonwijk is nog niet gerealiseerd. Deze gronden hebben een agrarisch gebruik of zijn in gebruik als tuin bij de bestaande woningen.

Het bestemmingsplan Driessen betreft een herziening (conserverend) van het bestemmingsplan Landgoed Driessen. Het totale plangebied bedraagt circa 127 ha. De totale oppervlakte uitgeefbaar gebied bedraagt circa 44 ha. Bij de herziening worden de reeds uitgewerkte delen van het bestemmingsplan (Koetshuis, De villa, Driesser Velden Oost en De Bibliotheek) conform de vigerende uitwerkingen gedetailleerd bestemd als eindbestemming. De niet uitgewerkte delen worden gelijk aan het vigerende bestemmingsplan bestemd als uit te werken woondoeleinden. Gelet op de ruimtelijke en functionele samenhang (zie § 5.2) dient het gehele plangebied beschouwd te worden als één complex, waarvan een groot deel al is uitgewerkt. Om ervoor te zorgen dat de kosten en baten conform de Wro op de juiste manier over het plangebied worden omgeslagen, zijn ook de reeds gerealiseerde delen in het exploitatiegebied opgenomen. De reeds gemaakte opbrengsten en kosten van deze delen worden vervolgens in de exploitatie als gerealiseerde kosten en opbrengsten opgenomen. Op deze wijze vindt een correcte toerekening van de kosten van het gehele plangebied aan de nog uit te werken delen plaats.



Figuur 1: Globale ligging plangebied.

De percelen / onroerende zaken zijn vanaf de weg opgenomen. Er heeft derhalve geen contact plaatsgevonden met de eigenaren.

3. Korte omschrijving van de percelen in het plangebied

In bijlage 1 worden de locaties, die nog niet zijn uitgewerkt en niet in eigendom van de gemeente zijn, nader toegelicht. Indien meerdere grondplannummers bij elkaar één onroerende zaak vormen, zijn deze groepsgewijs aangegeven. Waar naar de mening van de deskundigen een aanvullende toelichting op de onroerende zaak wenselijk is, is deze bij de betreffende onroerende zaak opgenomen.

Van de locaties die reeds zijn uitgewerkt heeft een toetsing plaatsgevonden van de aankopen van de bebouwde objecten (zie § 7.2). De niet bebouwde percelen zijn gewaardeerd op basis van de complexwaarde.

4. Overige gegevens

4.1. Bodem- en grondwaterverontreinigingen

In het kader van de onderhavige taxatieopdracht heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem en van het grondwater. In het kader van deze opdracht wordt aangenomen dat de onroerende zaak niet verontreinigd is.

4.2. Bestemming van de onroerende zaak

4.2.1. Vigerende bestemmingsplannen

De onroerende zaak is opgenomen in het bestemmingsplan "Landgoed Driessen", vastgesteld d.d. 30 september 1999 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 16 mei 2000. Het bestemmingsplan voorziet voor een groot deel in de bestemming uit te werken woondoeleinden. Tevens zijn in het bestemmingsplan de bestemmingen natuurontwikkelingszone, gemengde doeleinden, verkeersdoeleinden, langzaamverkeersverbinding, recreatieve doeleinden en groenvoorzieningen opgenomen.

Van de uit te werken woondoeleinden zijn ondertussen reeds een aantal delen uitgewerkt, te weten Koetshuis, fase 1 tot en met 3, De Villa, fase 1 tot en met 5, Driessen Velden Oost, fase 1 tot en met 3 en De Bibliotheek fase 1 tot en met 5.

4.2.2. Bestemming per onroerende zaak

In de bijgevoegde omschrijving per eigenaar is verder ingegaan op de exacte bestemming per getaxeerde onroerende zaak. Tenzij anders is weergegeven, is aangenomen dat de gronden voor de vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Driessen een agrarische bestemming hadden.

4.3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

Er is geen kennis genomen van eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.

5. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden.

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

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

Ad a/b:

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn, net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Ontheingingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een ontheingingsbesluit is genomen of die op ontheingingsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheingingswet. Aangezien de gemeente niet voornemens is om de onroerende zaken, die zij nog niet in eigendom heeft, spoedig te gaan onteigenen, zijn deze op basis van de verkoopwaarde ingebracht.

Ad c:

In het kader van de taxatie is aangenomen dat de gronden vrij van gebruik, huur en of pacht zijn.

Ad d:

Deze kosten worden door de gemeente apart opgevoerd en vormen geen onderdeel van deze taxatie.

6. Complex afbakening

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

Uit de uitspraak van 4 december 2001 door de arrondissementsrechtbank te Breda inzake de gemeente Waalwijk tegen Bogers Bouwstoffenhandel en Sloopbedrijf B.V. blijkt dat het bestemmingsplan Landgoed Driessen door de deskundigen is beoordeeld als één complex. De rechtbank heeft – rekening houdende met het feit dat de gronden binnen het complex in één exploitatiebegroting waren opgenomen – gelijk geoordeeld.

De deskundigen zijn dan ook van oordeel dat het feit dat de onroerende zaak thans wordt opgenomen in een nieuw, conserverend bestemmingsplan niet hoeft in te houden dat de verschillende deelgebieden daardoor thans gezien dienen te worden als afzonderlijke complexen. Immers, het nieuwe ruimtelijke besluit heeft geen invloed op de ruimtelijke en functionele samenhang. Om te beoordelen of er nog steeds sprake is van één complex, dient echter ook gekeken te worden naar de wijze waarop de financiële aspecten zijn vormgegeven.

Uit het exploitatieplan volgt dat het plangebied één exploitatiegebied betreft. Hierbij zijn de verhaalbare kosten (van de gerealiseerde delen, alsmede te nog te realiseren delen) over de nog te realiseren delen omgeslagen. Op basis van deze feiten zien ondergetekenden dan ook geen aanleiding om de verschillende deelgebieden als afzonderlijke complexen te waarderen en zijn de deskundigen van oordeel dat de ontwikkeling als één complex dient te worden beschouwd.

7. Waardebepaling

Door de gemeente is aangegeven dat in het plangebied voor de ontwikkeling van Landgoed Driessen slechts één (agrarisch) bedrijf was gevestigd. De overige gronden hadden een agrarisch gebruik, dan wel waren in gebruik als tuin bij de bijbehorende woningen. Voor het bepalen van de inbrengwaarde van het plangebied, is uitgegaan van de ruwe bouwgrondprijs, dus van de oorspronkelijke situatie voordat de bebouwing werd gerealiseerd, met uitzondering van die delen die destijds door hun ligging of bestemming een hogere of lagere waarde vertegenwoordigen.

7.1. Complexprijs

7.1.1. Vergelijkingstransactie binnen plangebied

De meeste transacties in het plangebied zijn zeer gedateerd en derhalve niet geschikt om de waarde per heden te bepalen. De enige "recente" transactie, die kan dienen als bruikbare referentietransactie, is getransporteerd op 8 september 2009 en heeft betrekking op 11.21.03 ha gelegen in het plangebied Landgoed Driessen. Deze gronden zijn verworven voor een gemiddelde prijs van € 28,50 per m². Opgemerkt wordt dat slechts 10.09.48 ha is gesitueerd in het gebied waarin mogelijk een volgende fase van het ontwikkelingsplan wordt gerealiseerd. Dit houdt in dat 1.11.55 ha is gelegen buiten het plangebied. Indien deze gronden op basis van de agrarische waarde, met een kleine plus worden gewaardeerd, te weten € 7,50 per m², blijkt dat voor de gronden in het plangebied circa € 30,00 per m² is betaald.

Partijen zijn bij deze koop / verkoop de volgende voorwaarden overeengekomen:

- De verkoper krijgt een bouwclaim (recht, geen plicht) indien voor 1-1-2025 woningbouw op een (deel van de) percelen wordt gerealiseerd. Deze bouwclaim wordt berekend naar rato van de oppervlakte van de verkochte grond ten opzichte van de totale oppervlakte nog te ontwikkelen gebied. Doordat de totale bouwclaim afhankelijk is van het aantal woningen dat tot 2025 wordt gerealiseerd, is de totale grootte van de bouwclaim nog onbekend. Indien ervan wordt uitgegaan dat het nog te ontwikkelen deel circa 100 ha betreft, waarin nog 500 woningen komen, resulteert dit in 50 woningen. Indien wordt gerekend met een gemiddelde waarde van de bouwclaim per woning van € 5.000,00 - € 10.000,00 (het type woning is niet gedefinieerd) resulteert dit in een totale waarde van de bouwclaim van tussen de € 250.000,00 en de € 500.000,00. Dit resulteert in een waarde van tussen de € 2,50 en de € 5,00 per m². Indien daarbij rekening wordt gehouden met het feit dat de bouwclaim niet nu, maar ergens tussen nu en 2025 pas kan worden ingevuld en dat de aantallen niet zeker zijn, zal een redelijk handelend koper deze bouwclaim per heden aanzienlijk lager waarderen.
- De verkoper krijgt een korting van € 302.844,00 (geïndexeerd) op de uitgifteprijs van de voornoemde bouwclaim. Per m² resulteert dit in een bedrag van € 3,00 per m². Na 2020 vindt deze verrekening niet meer plaats.

De waarde van de voornoemde afspraken wordt per heden begroot op afgerond € 5,00 per m². Dit resulteert in een gemiddelde verkoopprijs, na verrekening van de waarde beïnvloedende factoren, van € 35,00 per m².

7.1.2. Vergelijkingstransacties buiten plangebied

In de directe omgeving van het plangebied hebben recent weinig referentietransacties plaatsgevonden. Derhalve is door de deskundigen in een groter gebied gekeken naar referentietransacties.

Vergelijking 1

In Kaatsheuvel hebben in plangebied Hooivork II een aantal transacties plaatsgevonden in de periode 2009 - 2011. Deze transacties hadden voornamelijk betrekking op de verwerving van een deel van de achtertuinen door de gemeente voor de realisatie van woningbouw. De transacties lagen tussen de €50,00 en de € 100,00 per m². Indien rekening wordt gehouden met de aanvullende afspraken bedraagt de gemiddelde gecorrigeerde verwervingsprijs circa € 60,00 per m². Dit betreft echter een kleinschalige ontwikkeling met een uitgewerkte bestemming.

Vergelijking 2

In Oosterhout hebben in Plangebied "De Contreie" de afgelopen jaren een aantal transacties plaatsgevonden. De meest recente transacties hadden een prijsniveau van € 50,00 tot € 55,00 per m². Dit bestemmingsplan voorziet voor een groot deel in een uitgewerkte woonbestemming. Het plan is ondertussen onherroepelijk geworden.

Vergelijking 3

In Veldhoven hebben de afgelopen jaren in plangebied Zilverackers diverse transacties plaatsgevonden. Deze transacties hadden een prijsniveau van rond de € 25,00 per m². Opgemerkt wordt dat het oorspronkelijke zoekgebied groter was.

Vergelijking 4

In Valkenswaard heeft in 2010 nog een transactie plaatsgevonden van circa 5.50.00 ha met een gemiddelde verkoopprijs van circa € 50,00 per m² (exclusief opstallen). Onderdeel van deze transactie is een bouwclaim (met verplichte afname) van 247 woningen. In dit bestemmingsplan is een eindbestemming opgenomen.

Vergelijking 5

Deze vergelijking heeft betrekking op gronden gelegen in de gemeente Lansingerland. Deze locatie betreft eveneens een aanzienlijke uitbreidingslocatie (Vinexwijk). In het verleden werden hier gronden verworven voor rond de € 100,00 per m² (hiervoor werd ook onteigend). De meest recente transacties zijn gedaan voor € 50,00 per m². Deze transacties hebben betrekking op de laatste vlekken (met uit te werken woonbestemming) die nog gerealiseerd moeten worden. Ondanks dat Lansingerland op een aanzienlijk afstand is gelegen en de kosten en opbrengsten niet gelijk zijn aan het bestemmingsplan Driessen, geven deze transacties wel duidelijk aan dat de waarde van gronden waarvoor geen concrete voornemens zijn om deze direct te gaan ontwikkelen, als gevolg van de economische crisis aanzienlijk zijn gedaald.

7.1.3. Waardering complexprijs

Een redelijk handelend koper zal, naast de voornoemde referentietransacties nadrukkelijk rekening houden met de huidige marktomstandigheden en het feit dat het een globale bestemming betreft die nader dient te worden uitgewerkt. Een koper heeft dan ook een planologisch risico met betrekking tot de wijze waarop de bestemming wordt uitgewerkt, alsmede het tijdstip waarop dit gebeurt. Een koper zal dan ook rekening houden met onzekerheden over de uiteindelijke invulling en rentekosten over de grondverwerving tot aan het moment van bouwen. Met betrekking tot dit laatste moment zal hij er rekening mee houden dat als uitgangspunt voor het bestemmingsplan wordt gehanteerd dat de bestemming in een periode van 10 jaar wordt gerealiseerd. Sommige delen zullen spoedig worden gerealiseerd, andere delen zullen aan het einde van de periode worden gerealiseerd. Gemiddeld genomen zal hij er rekening mee houden dat zijn investering over een periode van 5 jaar rentedragend zal zijn (gemiddelde van de planperiode van 10 jaar).

In de huidige markt, wordt door marktpartijen een onderscheid gemaakt tussen locaties die binnen een korte termijn aan snede zijn, dan wel locaties waarbij allerlei onzekerheden spelen. Als gevolg van de beperkte financieringsmogelijkheden zijn marktpartijen nog voornamelijk geïnteresseerd in locaties met beperkte risico's, waarbij de zekerheid bestaat dat snel (lees binnen enkele jaren) kan worden begonnen met de ontwikkeling.

Voor de gronden gelegen in bestemmingsplan "Driessen" zal een koper er enerzijds rekening mee houden dat het plan al deels is gerealiseerd. Hierdoor zijn de risico's dat het plan niet doorgaat zeer beperkt. Een koper zal dan ook alleen maar rekening houden met de mogelijkheid dat de nog te realiseren delen later worden ontwikkeld en dat de exacte invulling niet bekend is. Naar oordeel van ondergetekenden zal een koper de locatie dan ook niet waarderen als een "risicovrije" locatie, maar ook niet als een zeer risicovolle investering. Op basis van de aangegeven referenties, de huidige marktomstandigheden en de voornoemde motivering, wordt de ruwe bouwgrondprijs bepaald op €30,00 per m².

7.2. Te handhaven wegen

De wegen die in het plangebied worden gehandhaafd, hadden een verkeersbestemming en blijven deze houden. Derhalve zijn deze wegen niet te onteigenen en zal een onteigeningsrechter niet tot een waardeoordeel op basis van artikel 40 b tot en met f komen. Derhalve onttrekken deze wegen zich aan de complexprijs. Een redelijk handelend en denkend koper zal deze dan ook waarderen op basis van de marktwaarde, te weten € 1,00 de massa. Uit de kadastrale gegevens blijkt dat de wegen een gemiddelde breedte hebben van 14 m¹. Bij een lengte van circa 2.300 m¹ resulteert dit in een oppervlakte van 32.200 m².

7.3. Toetsing waarde bebouwde percelen waarvan de bebouwing is geamoveerd

De gemeente Waalwijk heeft blijkens de akte van levering d.d. 24 januari 1994 het agrarische bedrijf, gelegen aan de Driessenweg 1 te Sprang-Capelle, bestaande uit een boerderij, woningen, bedrijfsgebouwen en cultuurgronden, gelegen op 15.83.25 ha, gekocht voor € 1.219.534,00. Een deel van de bij het bedrijf behorende gronden, groot 2.61.30 ha, is gelegen buiten het plangebied. Deze gronden zijn blijkens de bij de aankoop behorende taxatie, met als peildatum 2 juni 1993, verworven voor omgerekend € 74.134,98. Aan de verwerving van de gronden in het plangebied, groot 13.21.95 ha, valt dan een bedrag toe te rekenen van € 1.145.399,00. Dit resulteert in een bedrag van afgerond € 8,66 per m² (prijsspeil 24 januari 1994). Indien wordt uitgegaan van een rentepercentage van 4,5%, komt dit neer op een geïndexeerde waarde van afgerond € 20,00 per m².

7.4. Bijzondere (on) geschiktheid

7.4.1. Voorstroken

Het plangebied was voor de realisatie van het plan hoofdzakelijk in agrarisch gebruik. In het plangebied waren slechts een beperkt aantal wegen gelegen. De belangrijkste wegen waren de Oudestraat en de Driessenweg. Deze wegen zijn in het plangebied gehandhaafd. Fysiek zijn de wegen echter opnieuw aangelegd. De voorzieningen, alsmede de inrichting van de wegen, waren niet toereikend in het nieuwe plan. Ondergetekenden zijn dan ook van oordeel dat een redelijk handelend koper geen significante meerwaarde zou toekennen aan de gronden die direct waren ontsloten aan deze wegen. Derhalve is bij de raming geen meerwaarde toegekend aan de bijzondere geschiktheid door de ligging ten opzichte van bestaande wegen.

7.4.2. Geluidsbelasting

Een deel van het plangebied grenst aan de N261 (Midden Brabantweg). Een redelijk handelend koper zal er bij de waardering van de gronden rekening mee houden dat deze gronden - voor zover deze rechtstreeks aan de weg zijn ontsloten - als gevolg van de geluidsbelasting en eventuele fijnstofproblematiek zonder aanpassingen / speciale voorzieningen niet geschikt zijn voor woningbouw.

Deze gronden, met een oppervlakte van grofweg gemeten ruim 2 ha, kunnen echter wel ten dienste staan van het plangebied. Doordat deze gronden van nature ongeschikt zijn voor woningbouw zal een redelijk handelend koper deze gronden lager waarderen dan de complexprijs. Indien rekening wordt gehouden met de eventuele functies die de gronden in het plangebied kunnen verrichten, wordt deze intuïtief gewaardeerd op de helft van de complexwaarde, te weten € 15,00 per m².

7.4.3. Molenbiotoop

In het plangebied ligt de molen "Dye Sprancke". Rond deze molen ligt een beschermingszone. Deze zone zorgt ervoor dat de molen voldoende wind vangt. Binnen deze zone is het niet mogelijk om bouwwerken te bouwen met een hoogte van meer dan 3 m¹.

In het bestemmingsplan Landgoed Driessen staat het volgende over de molenbiotoop opgenomen:

"Een officiële beschermingszone voor de windvang van de standerdmolen "Dye Sprancke" is niet vastgelegd in een bestemmingsplan. Toch is in het ontwikkelingsplan-basisconcept het behouden van deze molen als doelstelling geformuleerd. Het behoud van het visuele aspect is van belang, echter het handhaven van de goede conditie van de molen is alleen dan mogelijk wanneer de molen maalvaardig wordt gehouden. Het aanhouden van een beschermingszone volgens de Handleiding Molenbiotoop, (De Hollandse Molen, Vereniging tot behoud van molens in Nederland, 1995) heeft grote consequenties voor het plan.

Volgens de genoemde handleiding gelden de volgende voorwaarden voor molen "Dye Sprancke":

- *binnen een straal van 100 meter geen bebouwing of opgaande beplanting/bomen;*
- *tussen 100 meter en 255 meter maximale bebouwingshoogte van 3 meter;*
- *tussen 255 meter en 480 meter maximale bebouwingshoogte van 6 meter;*
- *de opgaande beplanting/bomen in genoemde gebieden mag niet hoger zijn dan de maximale bebouwingshoogte.*

De gerealiseerde nieuwbouw aan de noordwestzijde van Sprang (Esdoornlaan/Oudestraat) en de bomensingels langs de sportvelden hebben nu reeds een schadelijke invloed op de molen (wervelingen). Om tot een genuanceerde beoordeling van de effecten van het Ontwikkelingsplan op de molen te kunnen komen, dan wel randvoorwaarden te kunnen stellen aan het plan is door Adviesbureau Peutz een windtunnelonderzoek verricht. De conclusie van de rapportage is dat de teruggang in winddruk met enkele procenten aanvaardbaar is, maar zoveel mogelijk vermeden dient te worden. Ter toelichting is door de Vereniging de Hollandse Molen aangegeven dat de snelheid van de molen met 75% afneemt als de winddruk met 10% afneemt. De standerdmolen is in feite als bouw pakket gemaakt. Dit is bedoeld om de molen makkelijk te verplaatsen. Een geringe verplaatsing nabij de huidige standplaats is alleszins verdedigbaar. De hoogte van de terp waarop de molen wordt herplaatst en de vormgeving van de terp moeten door de stedenbouwkundige in samenhang met de directe omgeving worden bepaald. Het dient wel een substantiële verhoging te zijn. Echter maximaal 3 m vanaf het maaiveld. Bij de verdere planontwikkeling zal de windvang voor de molen in de belangenafweging worden betrokken" einde citaat.

Op basis van voornoemde argumenten zal een redelijk handelend koper er rekening mee houden dat de omgeving van de molen in beginsel niet geschikt is voor woningbouw, maar dat afhankelijk van de uitkomst van de belangenafweging enige bebouwing mogelijk kan zijn. De deskundigen hebben zich dan ook de vraag gesteld of deze grond van nature ongeschikt is voor woningbouw, waardoor een redelijk handelend koper deze gronden lager zal waarderen. Deze bijzondere ongeschiktheid wordt naar oordeel van de deskundigen niet gevormd door de beschermingszone rond de molen, die in het bestemmingsplan is opgenomen. Immers het opnemen van een beschermingszone is een keuze van de gemeente. De bijzondere ongeschiktheid wordt gevormd door het feit dat er een draaiende molen aanwezig is. Een redelijk handelende koper zal bij de waardering van de gronden in de directe omgeving (circa 100 m¹) van de molen rekening houden met het feit dat de windvang niet belemmerd moet worden.

Anderzijds zal hij er rekening mee houden dat de molen een monument betreft, die op passende wijze in het plan zal worden ingepast. Hierdoor ligt het niet voor de hand dat in de directe omgeving van de molen bebouwing wordt opgericht. De deskundigen zijn dan ook van oordeel dat een redelijk handelend koper de gronden in de directe omgeving van de molen lager zou waarderen, omdat deze gronden ongeschikt zijn voor woningbouw. Aangezien de gronden wel kunnen worden aangewend ten gunste van het plan, zal een redelijk handelend koper deze gronden op de helft van de complexprijs waarderen, te weten € 15,00 per m².

7.4.4. Milieuzones

Over het plangebied liggen een aantal milieuzones die worden gevormd door bedrijven die buiten het plangebied zijn gelegen. Binnen deze zones kan pas worden gebouwd op het moment dat het bedrijf dat de zone veroorzaakt heeft, zijn activiteiten heeft beëindigd en/of verplaatst, dan wel indien duidelijk is dat door het treffen van maatregelen in of bij het bedrijf de milieucirkel kan worden verkleind. Een redelijk handelend koper zal dan ook rekening houden met het feit dat bebouwing binnen deze zone niet zonder meer mogelijk is en dat bebouwing pas mogelijk is indien extra kosten worden gemaakt voor het opheffen/verkleinen van de milieucontour. Aangezien deze contouren het gevolg zijn van bedrijven buiten het plangebied zijn deze niet te onteigenen en is er op voorhand geen zicht op de kosten en het moment waarop eventueel overeenstemming wordt bereikt. Als gevolg van deze onzekerheid en extra kosten, zal hij deze gronden – in zoverre deze niet de hoogste waarde ontleen aan de ligging ten opzichte van de bestaande bebouwing en of bestaande bestemming - lager waarderen dan de overige gronden binnen het complex. Rekening houdende met de kosten verbonden aan het opheffen van de milieucontour, alsmede de functie die de gronden in het plangebied kunnen vervullen, zijn deze gronden gewaardeerd op de helft van de complexwaarde, te weten € 15,00 per m². De totale oppervlakte van de milieuzones bedraagt circa 3,2 ha. In totaal ligt circa 2,5% in het bestemmingsplan.

7.5. Waardering gemeentelijke gronden

Uit bovenstaande gegevens kan worden afgeleid dat het grootste deel van het plangebied de hoogste waarde ontleent aan de complexprijs. Enkele perceelsgedeelten onttrekken zich als gevolg van de bijzondere (on) geschiktheid aan deze complexprijs. Anderzijds zijn er ook percelen die hun hoogste waarde ontleen aan de ligging ten opzichte van de bestaande bebouwing (voornamelijk aan de zuidkant van het plan)– daarbij de bebouwing die onderdeel vormt van het reeds ontwikkelde deel van het plangebied weggedacht –, dan wel aan de voormalige bestemming met aanwezige opstallen.

Voor het bepalen van de inbrengwaarde van de gronden die in eigendom zijn van de gemeente, dan wel fictief in eigendom zijn van de gemeente, maar waarop ondertussen nieuwbouw is gerealiseerd, is er door de deskundigen rekening mee gehouden dat een redelijk handelend koper bij de waardering wel de wegen afzonderlijk zal waarderen, maar bij de overige gronden – mede gelet op de beperkte oppervlakte en de standaardmarges op de taxatie – geen gedifferentieerde prijzen zal hanteren. Een redelijk handelend koper zal er voor deze gronden van uitgaan dat de hogere en lagere waarden elkaar compenseren. Derhalve zijn deze gronden gemiddeld op de complexprijs van € 30,00 per m² gewaardeerd en de wegen op €1,00 de massa.

7.6. Waardering gronden die nog niet in eigendom van de gemeente zijn

Voor de gronden die nog niet in eigendom van de gemeente zijn, kan niet worden gewerkt met de bovengenoemde vereenvoudiging. Immers de inbrengwaarde vormt een onderdeel van de kosten die bij zelfrealisatie in mindering worden gebracht. Derhalve is in de bijlage een toelichting gegeven op de waardering per eigenaar, waarbij is gekeken naar de specifieke omstandigheden per perceel.

7.7. Waardering

Op basis van voornoemde uitgangspunten zijn de deskundigen tot de volgende waardering gekomen.

	Eigenaar	Te taxeren deel	Inbrengwaarde
1.	De heer A.M. Mans	684 m ²	€ 25.000,00
2.	De heer F. Timmermans	1.396 m ²	€ 27.000,00
3.	De heer J.J. Roon	1.353 m ²	€ 80.000,00
4.	De heer J.K. Quirijns, gehuwd met mevrouw C.J.E. van den Hoven	3.082 m ²	€ 50.000,00
5.	De heer J. Raamstijn, gehuwd met mevrouw G. van Dis	2.930 m ²	€ 100.000,00
6.	Mevrouw A. Raamstijn	280 m ²	€ 30.000,00
7.	De heer J. de Bie, gehuwd met mevrouw L.C.P.M. Akkermans	3.728 m ²	€ 325.700,00
8.	De heer C.G. Timmermans, gehuwd met mevrouw M. Verbeek	951 m ²	€ 28.500,00
9.	De heer A.M. de Bever	674 m ²	€ 20.000,00
10.	De heer J. Volkers, gehuwd met mevrouw P.A. Dekkers	1.125 m ²	€ 42.000,00
11.	Bogers Bouwstoffen en Sloopbedrijf BV	4.489 m ²	€ 135.000,00
12.	Overige gronden complex	1.217.741 m ²	€ 36.532.230,00
13.	Overige gronden weg	32.200 m ²	€ 1,00
	Totaal	1.270.633 m²	€ 37.395.431,00

Aldus gedaan ter plaatse in de maand augustus 2012,

De deskundigen,

T.A. te Winkel

F.C.L.G. Schavemaker

Het taxatierapport mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

Bijlage: 1. omschrijving per object

Toelichting per perceel

1.1. Eigenaar: De heer A.M. Mans
Van der Duinstraat 60
5161 BR SPRANG-CAPELLE

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Sprang-Capelle	B	4126	0.19.19 ha	0.06.84 ha

1.3. Omschrijving

De onroerende zaak bestaat uit een vrijstaande woning met aanhorigheden, een tuin en een paardenwei/grasland. Het te verwerven deel betreft de paardenwei/grasland. Het te verwerven deel is op enige afstand van de woning gelegen. Op het perceel is schrikdraad gespannen om het perceel op te delen. Het perceel wordt begrensd door een haag.



1.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Het vigerende bestemmingsplan is "Landgoed Driessen". De onroerende zaak heeft hierin de bestemming "Wonen uit te werken".

1.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is vastgelegd in het voorontwerpbestemmingsplan "Driessen". De opgenomen bestemming is "Wonen uit te werken".

1.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is zowel gekeken naar de waarde op basis van de ligging in het complex, alsmede naar de waarde ten opzichte van de bestaande bebouwing. De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de ligging ten opzichte van de bestaande bebouwing.

2.1. Eigenaar: De heer F. Timmermans
Van der Duinstraat 56
5161BR SPRANG-CAPELLE

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Sprang-Capelle	B	3909	0.30.00 ha	0.13.96 ha

2.3. Omschrijving

De onroerende zaak bestaat uit een vrijstaande woning met aanhorigheden, een tuin en een paardenwei/grasland. In de tuin zijn een aantal schuurtjes en een kas aanwezig. Het te verwerven deel betreft de paardenwei/grasland. Het te verwerven deel is op enige afstand van de woning gelegen. Het perceel wordt begrensd door een haag.



2.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Het vigerende bestemmingsplan is "Landgoed Driessen". De onroerende zaak heeft hierin de bestemming "Wonen uit te werken".

2.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is vastgelegd in het voorontwerp bestemmingsplan "Driessen". De opgenomen bestemming is "Wonen uit te werken" met op circa 70% van het te verwerven deel van het perceel een gebiedsaanduiding "Milieuzone".

2.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is zowel gekeken naar de waarde op basis van de ligging in het complex, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere ongeschiktheid, alsmede naar de waarde ten opzichte van de bestaande bebouwing. De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, rekening houdende met de bijzondere ongeschiktheid voor woningbouw.

3.1. Eigenaar: De heer J.J. de Roon
Van der Duinstraat 46
5161 BP SPRANG-CAPELLE

3.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Sprang-Capelle	B	4128	0.19.80 ha	0.13.53 ha

3.3. Omschrijving

De onroerende zaak bestaat uit een vrijstaande woning met aanhorigheden, een bedrijfshal en bijbehorend erf voor onder meer stalling van trailers. Het te verwerven deel betreft het erf, waar op dit moment trailers gestald staan. Het te verwerven deel is op enige afstand van de bedrijfshal gelegen. Het perceel wordt begrensd door een metalen hekwerk.



3.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Het vigerende bestemmingsplan is "Landgoed Driessen". De onroerende zaak heeft hierin de bestemming "Wonen uit te werken".

3.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is vastgelegd in het voorontwerp bestemmingsplan "Driessen". De opgenomen bestemming is "Wonen uit te werken" met op circa 70% van het te verwerven deel van het perceel een gebiedsaanduiding "Milieuzone". (Het voorliggende deel is opgenomen in het bestemmingsplan Sprang en heeft de bestemming bedrijfsdoeleinden.

3.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is zowel gekeken naar de waarde op basis van de ligging in het complex, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere ongeschiktheid, alsmede naar de waarde ten opzichte van de bestaande bebouwing. De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de ligging ten opzichte van de bestaande bebouwing.

4.1. Eigenaar: De heer J.K. Quirijs, gehuwd met
Mevrouw C.J.E. van den Hoven
Van der Duinstraat 44
5161 BP SPRANG-CAPELLE

4.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Sprang-Capelle	B	4153	0.52.50 ha	0.30.82 ha

4.3. Omschrijving

De onroerende zaak bestaat uit een vrijstaande woning met aanhorigheden, een tuin en een paardenwei/grasland. Op de paardenwei is buitenrijverlichting aanwezig. Het perceel is door midden gedeeld door een haag. Het te verwerven deel betreft de paardenwei/grasland. Het te verwerven deel is op enige afstand van de woning gelegen. Het perceel wordt begrensd door een haag.



4.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Het vigerende bestemmingsplan is "Landgoed Driessen". De onroerende zaak heeft hierin de bestemming "Wonen uit te werken".

4.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is vastgelegd in het voorontwerpbestemmingsplan "Driessen". De opgenomen bestemming is "Wonen uit te werken" met op circa 90% van het te verwerven deel van het perceel een gebiedsaanduiding "Milieuzone".

4.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is zowel gekeken naar de waarde op basis van de ligging in het complex, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere ongeschiktheid, alsmede naar de waarde ten opzichte van de bestaande bebouwing. De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de complexprijs, rekening houdende met de bijzondere ongeschiktheid voor woningbouw.

5.1. Eigenaar: De heer J. Raamstijn, gehuwd met
Mevrouw G. van Dis
Van der Duinstraat 34
5161 BP SPRANG-CAPELLE

5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Sprang-Capelle	B	4480	0.03.10 ha	0.03.10 ha
Sprang-Capelle	B	5730	0.26.20 ha	0.26.20 ha
Totaal			0.29.30 ha	0.29.30 ha

5.3. Omschrijving

De onroerende zaken bestaan uit een grasland/wei en een gedeelte tuin waarop een caravanstalling en bosschages aanwezig zijn gelegen aan de woning aan de Van der Duinstraat 34 te Sprang-Capelle. Het perceel wordt begrensd door prikkeldraad en gedeeltelijk door een haag.



5.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Het vigerende bestemmingsplan is "Landgoed Driessen". De onroerende zaak heeft hierin de bestemming "Wonen uit te werken".

5.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is vastgelegd in het voorontwerpbestemmingsplan "Driessen". De opgenomen bestemming is "Wonen uit te werken" met een gebiedsaanduiding "Milieuzone".

5.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is zowel gekeken naar de waarde op basis van de ligging in het complex, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere ongeschiktheid, alsmede naar de waarde ten opzichte van de bestaande bebouwing. De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de ligging ten opzichte van de bestaande bebouwing.

6.1. Eigenaar: Mevrouw A. Raamstijn
Van der Duinstraat 36
5161 BP SPRANG-CAPELLE

6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Sprang-Capelle	B	5731	0.02.80 ha	0.02.80 ha

6.3. Omschrijving

De onroerende zaak bestaat uit een tuin welke voornamelijk begroeid is met struiken en bomen. Het perceel grenst aan de woning plaatselijk bekend als Van der Duinstraat 36 te Sprang-Capelle.



6.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Het vigerende bestemmingsplan is "Landgoed Driessen". De onroerende zaak heeft hierin de bestemming "Wonen uit te werken".

6.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is vastgelegd in het voorontwerpbestemmingsplan "Driessen". De opgenomen bestemming is "Wonen uit te werken" met een gebiedsaanduiding "Milieuzone".

6.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is zowel gekeken naar de waarde op basis van de ligging in het complex, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere ongeschiktheid, alsmede naar de waarde ten opzichte van de bestaande bebouwing. De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de ligging ten opzichte van de bestaande bebouwing.

7.1. Eigenaar: De heer J. de Bie, gehuwd met
Mevrouw L.C.P.M. Akkermans
Van der Duinstraat 28
5161 BP SPRANG-CAPELLE

7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Sprang-Capelle	B	4992	0.43.97 ha	0.31.68 ha
Sprang-Capelle	B	5750	0.05.60 ha	0.05.60 ha
Totaal			0.49.57 ha	0.37.28 ha

7.3. Omschrijving

De onroerende zaken bestaan uit een rundveestal, veldschuur en een erf. Het erf wordt voornamelijk gebruikt als opslag van hooi en landbouwvoertuigen. Het perceel behoort bij en grenst aan het woonhuis perceel.



7.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

De onroerende zaak is deels in het bestemmingsplan "Landgoed Driessen" gelegen en deels in het bestemmingsplan Sprang. Het deel dat is gelegen in het bestemmingsplan Landgoed Driessen heeft de bestemming "Wonen uit te werken". Het deel dat is gelegen in het bestemmingsplan Sprang heeft de bestemming agrarisch gebied met een wijzigingsbevoegdheid voor woondoeleinden.

7.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is vastgelegd in het voorontwerpbestemmingsplan "Driessen". De opgenomen bestemming is "Wonen uit te werken" met een gebiedsaanduiding "Milieuzone".

7.6. Toelichting waardebeoordeling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan het huidige (agrarische) gebruik.

8.1. Eigenaar: De heer C.G. Timmermans, gehuwd met
Mevrouw M. Verbeek
Van der Duinstraat 12
5161 BP SPRANG-CAPELLE

8.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Sprang-Capelle	B	4133	0.28.19 ha	0.09.51 ha

8.3. Omschrijving

De onroerende zaak bestaat uit een vrijstaande woning en een opslagloods. Het overige gedeelte van het perceel bestaat uit grasland/weide met een enkele struik en boom. Het te verwerven gedeelte betreft het grasland/weide gedeelte. Het perceel is afgerasterd met prikkeldraad.



8.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Het vigerende bestemmingsplan is "Landgoed Driessen". De onroerende zaak heeft hierin de bestemming "Wonen uit te werken".

8.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is vastgelegd in het voorontwerpbestemmingsplan "Driessen". De opgenomen bestemming is "Wonen uit te werken".

8.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is zowel gekeken naar de waarde op basis van de ligging in het complex, alsmede naar de waarde ten opzichte van de bestaande bebouwing. De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan complexprijs.

9.1. Eigenaar: De heer A.M. de Bever
Van der Duinstraat 6
5161 BP SPRANG-CAPELLE

9.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Sprang-Capelle	B	4154	0.21.30 ha	0.06.74 ha

9.3. Omschrijving

De onroerende zaak bestaat uit een vrijstaande woning en een aantal schuren. Het overige gedeelte van het perceel bestaat uit grasland/weide met een enkele struik en boom. Het te verwerven gedeelte betreft het grasland/weide gedeelte. Het perceel is afgerasterd met prikkeldraad. Het te taxeren deel van het perceel is gelegen achter de bouwkaavel op de onderstaande foto's



9.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Het vigerende bestemmingsplan is "Landgoed Driessen". De onroerende zaak heeft hierin de bestemming "Wonen uit te werken".

9.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is vastgelegd in het voorontwerpbestemmingsplan "Driessen". De opgenomen bestemming is "Wonen uit te werken".

9.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is zowel gekeken naar de waarde op basis van de ligging in het complex, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere ongeschiktheid, alsmede naar de waarde ten opzichte van de bestaande bebouwing.

10.1. Eigenaar: De heer J. Volkers, gehuwd met
Mevrouw P.A. Dekkers
Oudestraat 84
5161 TB SPRANG-CAPELLE

10.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

gemeente	sectie	nummer	grootte	te taxeren gedeelte
Sprang-Capelle	C	0170	0.59.80 ha	0.09.30 ha
Sprang-Capelle	C	0444	0.01.95 ha	0.01.95 ha
Totaal			0.61.75 ha	0.11.25 ha

10.3. Omschrijving

De onroerende zaak bestaat uit een vrijstaande woning en een aantal loodsen/schuren. Het overige gedeelte van het perceel bestaat uit grasland/weide met een enkele struik en boom. Het te verwerven gedeelte betreft het grasland/weide gedeelte waarop zich ook een loods en een houten schuur bevinden. Het perceel is afgerasterd met prikkeldraad.



10.4. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

Het vigerende bestemmingsplan is "Landgoed Driessen". De onroerende zaak heeft hierin de bestemming "Wonen uit te werken".

10.5. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De toebedachte bestemming is vastgelegd in het voorontwerpbestemmingsplan "Driessen". De opgenomen bestemming is "Wonen uit te werken" met een gebiedsaanduiding "Beschermingszone molen".

10.6. Toelichting waardebeoordeling

Bij de waardebeoordeling is zowel gekeken naar de waarde op basis van de ligging in het complex, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere ongeschiktheid door de ligging in de molenbiothoop, alsmede naar de waarde ten opzichte van de bestaande bebouwing, waarbij is aangenomen dat het huidige gebruik onder het overgangsrecht valt en derhalve niet kan worden geïntensiveerd.

Ondanks dat het te taxeren deel is gelegen in de molenbiotoop, zal een redelijk handelend koper er rekening mee houden dat het te taxeren deel aan de grens van de molenbiotoop is gelegen en dat er thans al opstallen op staan die hoger zijn dan de 3 m¹ die op basis van de toebedachte bestemming konden worden gerealiseerd. Derhalve zal een redelijk handelend koper voor dit specifieke deel bij de waardering er rekening mee houden dat sloop en vervangende nieuwbouw waarschijnlijk geen verslechtering van de situatie tot gevolg heeft en dat bebouwing dan ook mogelijk is. Derhalve zal hij hier geen afslag toepassen op de complexprijs. De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de vigerende gebruiksmogelijkheden.