

EXPLOITATIEPLAN DE GOUW FASEN 1 EN 3C

**Behorende bij het bestemmingsplan De Gouw fasen 1
en 3c, gelegen binnen de gemeente Westland**

Auteur(s)	W. de Blok/ M.A.Q. Vollebregt
Datum	10-11-2017
Versie	1.4
Status	definitief



Inhoudsopgave

1.	Doel en aanleiding exploitatieplan	1
2.	Omschrijving van werken en werkzaamheden	3
3.	Voorschriften	4
4.	Uitgangspunten exploitatieopzet	7
5.	Exploitatieopzet	12
6.	Kostenverhaal	15
BIJLAGE 1:	Kostensoorten conform BRO	17
BIJLAGE 2:	Begrenzing exploitatiegebied	19
BIJLAGE 3:	Eigendomssituatie	20
BIJLAGE 4:	Taxatierapport Inbrengwaarde	21
BIJLAGE 5:	Exploitatieopzet	87



1. Doel en aanleiding exploitatieplan

1.1 Inleiding

De gemeente Westland is voornemens om locatie De Gouw gelegen binnen de Westlandse Zoom tot ontwikkeling te brengen. Aanleiding voor het opstellen van het exploitatieplan is het gegeven dat particuliere eigenaren gronden in eigendom hebben, die onderdeel zijn van de ontwikkeling van De Gouw. Het betreft de ontwikkeling van maximaal 39 woningen.

1.2 Exploitatiegebied

Bij het bestemmingsplan De Gouw wordt voor een kleiner gebied dan het bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld. Een aantal gronden is niet opgenomen in het exploitatiegebied omdat er met betrekking tot deze kavels sprake is van bestaande kavels met bijbehorende bebouwing en er om deze reden geen sprake is van nieuwe bouwplannen. Het exploitatiegebied De Gouw is circa 3,4 hectare groot, en is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplangebied De Gouw. De begrenzing loopt langs de Poeldijkseweg, Holle Watering en de Gantel. De grenzen van het exploitatieplangebied zijn weergegeven op de tekening die als Bijlage 2 is bijgevoegd.

1.3 Doel van het exploitatieplan

Op grond van de regeling, opgenomen in afdeling 6.4 van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) zijn gemeenten verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan één of meerdere exploitatieplannen vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de ontwikkeling anderszins is verzekerd. In casu is dit niet het geval, zodat het noodzakelijk is om een juridische basis te leggen voor het kostenverhaal in de vorm van onderhavig exploitatieplan.

Doel van dit exploitatieplan is drieledig:

- Ten eerste om de kosten, als bedoeld in artikel 6.2.4 en 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening te verhalen op de grondeigenaren in het exploitatiegebied.
- Ten tweede om de voorschriften voor de realisatie van het exploitatiegebied vast te leggen. Dit omhelst de eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied; alsmede de regels omtrent het uitvoeren van de bedoelde werken en werkzaamheden.
- Ten derde om de bepalingen inzake de realisatie van woningbouwcategorieën vast te leggen.

1.4 Relatie met planologisch besluit

Dit exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan De Gouw fasen 1 en 3c.



1.5 Verwerving van gronden

De gemeente Westland heeft op diverse locaties binnen het exploitatiegebied van De Gouw gronden aangekocht. Niet alle gronden zijn evenwel in bezit van de gemeente. In De Gouw zijn thans nog zeven kadastrale percelen die in bezit zijn van drie verschillende grondeigenaren, waarvan 1 particuliere eigenaar. Met deze grondeigenaren heeft de gemeente nog geen anterieure overeenkomst gesloten. Het gaat om de volgende kadastrale percelen en grondeigenaren:

Gemeentecode	Sectie	Perceelnummer	Aantal m ² in exploitatieplan	Eigenaar
WTR 00	A	3442	237 m ²	Hoogheemraadschap van Delfland
WTR 00	A	5139	64 m ²	Hoogheemraadschap van Delfland
MSR 00	K	3569	378 m ²	Hoogheemraadschap van Delfland
MSR 00	K	3570	204 m ²	Hoogheemraadschap van Delfland
MSR 00	K	4228	78 m ²	Provincie Zuid-Holland
MSR 00	K	5457	6538 m ²	Dhr. R.A.A.J. van Marrewijk
MSR 00	K	5880	10580 m ²	Gemeente Westland
MSR 00	K	6055	3030 m ²	Dhr. R.A.A.J. van Marrewijk
MSR 00	K	6727	193 m ²	Gemeente Westland
MSR 00	K	6804	4786 m ²	Gemeente Westland
MSR 00	K	6966	3254 m ²	Gemeente Westland
MSR 00	K	6981	4016 m ²	Gemeente Westland
MSR 00	K	6982	5 m ²	Gemeente Westland
Totaal			33362 m ²	

Tabel 1: kadastrale percelen in exploitatieplan De Gouw

Deze kadastrale percelen worden weergegeven in de tekening die als Bijlage 3 is bijgevoegd.

Uitgangspunt van de gemeente Westland is verwerving van het gehele exploitatiegebied en het voeren van een traditionele grondexploitatie, één en ander voor zover door de particuliere eigenaren in het gebied niet met succes een beroep op zelfrealisatie wordt gedaan.



2. Omschrijving van werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van bouwrijpmaken:

- Ontdoen van bebouwing, bouwresten en ander boven- en ondergrondse obstakels;
- Egaliseren van het terrein voor zover nodig;
- Verwijderen van struiken, bomen en boomstronken;
- Omleggen van bestaande kabels en leidingen;
- Dempen van sloten, watergangen;
- Saneren van de verontreinigde bodem afgestemd op de bodemfunctie;
- Archeologie
- Treffen van grondwaterregulerende maatregelen;
- Afvoeren van grondwater voor zover nodig;
- Aanbrengen van hoofdriolering;
- Aanbrengen fundering toekomstige weg;
- Aanbrengen van bouwwegen;
- Afwerken bouwpercelen;
- Graven van waterpartijen.

2.2 De aanleg van nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van de aanleg van nutsvoorzieningen:

- Aanleg nieuwe nutsvoorzieningen;
- Aanpassen nutsvoorzieningen.

2.3 Inrichting openbare ruimte

In het exploitatiegebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd in het kader van het inrichten van de (bovengrondse) openbare ruimte:

- Aanbrengen huisaansluitingen;
- Aanleggen van wegen, voet- en rijwielpaden, trottoirs, parkeervakken;
- Aanbrengen openbare verlichting;
- Aanleggen van groen;
- Aanleggen van kunstwerken;
- Aanleggen van water;
- Aanleggen van speelvoorzieningen.

3. Voorschriften

Artikel 1. Eisen voor de werken en de werkzaamheden

In dit artikel wordt bepaald welke eisen worden gesteld aan de uit te voeren werken en werkzaamheden. De kwaliteitseisen worden gesteld om:

1. De vereiste stedenbouwkundige kwaliteit zoals vastgelegd in bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan te realiseren;
2. Te zorgen voor een zodanige kwaliteit van de aan te leggen voorzieningen dat de duurzaamheid van het terrein ook op langere termijn is gewaarborgd (geen verloedering door slechte openbare ruimte en infrastructuur);
3. Te zorgen voor een zo optimaal mogelijke veiligheid bij het gebruik van het terrein (met name van belang voor de infrastructuur);
4. Geen financiële spanning te veroorzaken bij de exploitatie van het terrein: bij de prijsstelling van de uitgeefbare grond is rekening gehouden met het voorgeschreven kwaliteitsniveau. Een lagere kwaliteit zal de exploitatie van het terrein onder druk zetten doordat de gronden naar verwachting moeilijker uitgeefbaar zijn. Een te hoge kwaliteit zal leiden tot hogere kosten waardoor de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling onder druk zou kunnen komen.

Artikel 1.1. Bouwrijp maken (uitgeefbare gronden)

Het bouwrijp maken van de uitgeefbare gronden in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals opgenomen in het "Programma van Eisen voor de Openbare Ruimte" van 7 juli 2006, zoals overeengekomen tussen de gemeente Westland, Bouwfonds MAB Ontwikkeling en Grondvest¹.

Artikel 1.2. Aanleg nutsvoorzieningen

De aanleg van kabels en leidingen in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals opgenomen in het "Programma van Eisen voor de Openbare Ruimte" van 7 juli 2006, zoals overeengekomen tussen de gemeente Westland, Bouwfonds MAB Ontwikkeling en Grondvest.

Artikel 1.3 Inrichten openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in het exploitatiegebied vindt plaats volgens de eisen zoals opgenomen in het "Programma van Eisen voor de Openbare Ruimte" van 7 juli 2006, zoals overeengekomen tussen de gemeente Westland, Bouwfonds MAB Ontwikkeling en Grondvest.

Artikel 2. Regels omtrent het uitvoeren van de werken en de werkzaamheden

Artikel 2.1. Goedkeuring ontwerp en bestek

1. Het ontwerp en het bestek voor de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, dienen ter goedkeuring te worden ingediend bij Burgemeester en Wethouders;
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen 6 weken na het indienen van de plannen omtrent de goedkeuring;

¹ Grondvest is bij de nieuwe Samenwerkingsovereenkomst gemeente Westland-Bouwfonds uitgetreden. Het document is nog van toepassing.

3. Aan het goedkeuringsbesluit kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot de technische uitvoering van in het eerste lid van dit artikel genoemde activiteiten.

Artikel 2.2. Toezicht op de uitvoering

1. De uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, vindt plaats onder toezicht van een door Burgemeester en wethouders aan te wijzen toezichthouder;
2. Na de start van de aanleg van werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder te allen tijde toegang tot het bouwterrein;
3. De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd.

Artikel 2.3 Aanbesteding

Bij de werkzaamheden met betrekking tot de openbare ruimte worden de aanbestedingsregels, zoals vermeld in de aanbestedingswet 2012 en de richtlijn 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad van 31 maart 2004 (hierna richtlijn 2004/18/EG)) in acht genomen, voor zover de geraamde prijzen van deze werken en werkzaamheden boven de drempel uitkomen, zoals deze drempel geldt op het moment van de uitvoering.

Toelichting

Een toetsing en goedkeuring van bestekken, voorafgaande aan de start van de werkzaamheden, is van belang om te waarborgen dat tijdens de uitvoering zoveel mogelijk overeenkomstig de eisen wordt gebouwd en om te voorkomen dat bij uitvoering zo min mogelijk handhavend opgetreden behoeft te worden.

Op grond van Europees recht en - in lijn daarmee - op grond van eigen beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten. Om te waarborgen dat deze mededinging ook daadwerkelijk plaatsvindt, verklaart de gemeente de desbetreffende wet en Europese richtlijn van toepassing voor dit exploitatieplan. Om te waarborgen dat deze aanbestedingen conform deze regels worden gehouden schrijft de gemeente voor dat voorgenomen gunningbesluiten door haar worden getoetst op naleving van deze regels. Blijken deze regels niet te zijn gehonoreerd in voorgenomen gunningbesluiten dan is uitvoering niet toegestaan.

**Artikel 3. Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid****Artikel 3.1 Woningbouwcategorieën****Toelichting**

In een exploitatieplan kan indien nodig het aantal en de situering van sociale koop, sociale huur worden vastgelegd. Dit betekent dat woningen voor de lagere inkomensdoelgroepen van het woonbeleid kunnen worden zeker gesteld. Omdat in het bestemmingsplan moet worden volstaan met een procentuele aanduiding, is het exploitatieplan de enige goede mogelijkheid om met zekerheid de genoemde categorieën publiekrechtelijk vast te leggen. Het bestemmingsplan kan daarbij een functie hebben bij het in stand houden van de eenmaal gebouwde sociale huur- en koopwoningen en/of particulier opdrachtgeverschap. Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

Artikel 4 Regels met betrekking tot faseringen/koppelingen van de uitvoering van werken, werkzaamheden en activiteiten

Er zijn geen regels met betrekking tot fasering en koppelingen opgenomen.

Artikel 5 Verbodsbepalingen

1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in artikel 1 genoemde eisen;
2. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in de artikelen 2, 3 en 4 opgenomen regels. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit in de zin van de Wet op de economische delicten;
3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het verbod werken en werkzaamheden uit te voeren in strijd met de in artikel 1 genoemde eisen, indien een naar het oordeel van de gemeente gelijkwaardige andere oplossing wordt gekozen.

Artikel 6. Slotregel

Deze voorschriften worden aangehaald onder de naam Voorschriften exploitatieplan De Gouw.



4. Uitgangspunten exploitatieopzet

4.1 Algemeen

In de exploitatieopzet wordt berekend welke exploitatiebijdragen in rekening moeten worden gebracht bij de particuliere grondeigenaren in het exploitatiegebied die opteren voor zelfrealisatie. De exploitatieopzet vormt hiermee de basis voor kostenverhaal, hetzij via de bouwvergunning, hetzij via de door de gemeente af te sluiten posterieure overeenkomsten.

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- a. Een raming van de inbrengwaarden van de gronden (inclusief peildatum);
- b. Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de planschade (inclusief peildatum);
- c. Een raming van de opbrengsten van de exploitatie (inclusief peildatum);
- d. Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- e. Een fasering van de uitvoering van de werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- f. De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Hierbij wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente de enige exploitant is. Dat wil zeggen dat in de berekening wordt aangenomen dat de gemeente alle gronden verwerft, de benodigde kosten maakt ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken en tenslotte de bouwrijpe kavels verkoopt.

De kosten en opbrengsten die onderdeel uitmaken van de exploitatieopzet zijn vastgesteld in het Bro. De kosten staan vermeld in artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 van het Bro (zie Bijlage 1 voor een opsomming van deze kosten). Deze kosten mogen worden toegerekend aan het exploitatiegebied indien sprake is van de volgende drie criteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (Wro 6.13.6). De opbrengsten staan vermeld in artikel 6.2.7 van het Bro. De opbrengsten bestaan uit:

- a. Uitgifte van gronden in het exploitatiegebied;
- b. Bijdragen en subsidies van de gemeente;
- c. Bijdragen en subsidies van derden;
- d. Opbrengsten welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

Het saldo tussen kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet is bepalend of alle kosten ook verhaald mogen worden. In de Wro is opgenomen dat niet meer kosten mogen worden verhaald dan er opbrengsten kunnen worden gegenereerd. Indien de opbrengsten hoger of gelijk zijn aan de kosten, dan mogen in principe alle kosten verhaald worden. Indien de opbrengsten lager zijn dan de kosten, dan is het tekort voor rekening van de gemeente. De resterende kosten mogen verhaald worden.

**Toerekening kosten**

De toerekening van de kosten aan de verschillende kavels vindt plaats op basis van opbrengstpotentie. Hierbij dragen de breedste schouders de zwaarste lasten. Zo levert een kavel met een twee maal zo hoge opbrengstpotentie een twee maal zo hoge bruto bijdrage. De netto bijdrage wordt bepaald door van de bruto bijdrage de inbrengwaarde af te trekken. Indien een eigenaar bepaalde kosten uit de exploitatie voor zijn rekening neemt, dan worden deze verrekend met de netto-exploitatiebijdrage.

Jaarlijkse herziening

De exploitatieopzet wordt jaarlijks herzien totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken die in het exploitatieplan zijn voorzien, zijn gerealiseerd. Bij de jaarlijkse herziening worden de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten van de exploitatie als boekwaarde in de exploitatieopzet verwerkt. Een herziening kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden. Indien de herziening betrekking heeft op niet-structurele onderdelen hoeft geen wettelijke voorbereidingsprocedure te worden doorlopen. Een niet-structureel onderdeel is bijvoorbeeld een actualisatie van de geraamde kosten en opbrengsten. Tegen een herziening kan bezwaar en beroep worden aangetekend, tenzij het uitsluitend een herziening met niet-structurele wijzigingen betreft.

Afrekening

De exploitatiebijdrage wordt betaald uiterlijk bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Indien bij het afsluiten van de exploitatie blijkt dat de exploitatiebijdrage bij de omgevingsvergunning meer dan 5% te hoog is geweest, wordt het te veel betaalde bedrag boven de drempel van 5% terugbetaald door de gemeente.



4.2 Rekenkundige uitgangspunten

De raming van zowel kosten als opbrengsten vindt plaats op basis van marktconforme parameters. In de berekening wordt rekening gehouden met de tijd, dat wil zeggen dat rekening wordt gehouden met rente, prijsstijgingen en de noodzakelijke fasering. In de exploitatieberekening zijn hierbij de volgende parameters gehanteerd:

- a. Prijspeil: 1-1-2017
- b. Rente: 2,1%
- c. Disconteringsvoet: 2,0%
- d. Kostenstijging: 2,0% per jaar
- e. Opbrengstenstijging: 0,0% per jaar
- f. Start exploitatie: 1-1-2017
- g. Einde exploitatie: 31-12-2021

Toelichting

Ad. b. De rente betreft de interne rekenrente van de gemeente Westland

Ad. d. De kostenstijging is conform de parameters die de gemeente Westland hanteert

Ad. e. De opbrengstenstijging is conform de parameters die de gemeente Westland hanteert

N.B.

- Alle genoemde bedragen in het exploitatieplan zijn prijspeil 1-1-2017.
- Alle genoemde bedragen in het exploitatieplan zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.
- Alle parameters worden jaarlijks opnieuw vastgesteld door de gemeente Westland

4.3 Kwantitatieve uitgangspunten

4.3.1 Exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is 33.362 m² groot. De begrenzing van het exploitatiegebied wordt weergegeven op de tekening die als Bijlage 2 is bijgevoegd.

Het exploitatiegebied is in eigendom van de gemeente Westland, Hoogheemraadschap Delfland, Provincie Zuid-Holland en dhr. R.A.A.J. van Marrewijk.

Eigenaar	Oppervlak (m2)
Gemeente Westland	22.834
Hoogheemraadschap Delfland	883
Provincie Zuid- Holland	78
Dhr. Van Marrewijk	9.568
Totaal	33.362

Tabel 2: Eigendom De Gouw 3C

De eigendomssituatie wordt weergegeven op de tekening die als Bijlage 3 is bijgevoegd.



4.3.2 Toekomstig grondgebruik

Het toekomstig grondgebruik is gebaseerd op het bijbehorende globale bestemmingsplan en ziet er als volgt uit voor de Gouw 3C:

Grondgebruik	Percentage	Oppervlak (m2)
Uitgeefbaar	50%	16.569
Groen	23%	7.798
Water	16%	5.426
Verharding	11%	3.569
Totaal exploitatiegebied	100%	33.362

Tabel 3: Toekomstig grondgebruik De Gouw 3C (afgeronde percentages)

In bijlage 4 (bladzijde 15) is te zien waar de bestemming woningbouw, groen en water komen te liggen.

4.3.3 Te realiseren programma

In De Gouw 3C wordt conform het globale bestemmingsplan het volgende indicatieve programma gerealiseerd:

Type woning	Aantal
Eengezinswoning	10
2 [^] 1 kapwoning	10
Vrijstaande woning type I	8
Vrijstaande woning type II	11
Totaal	39

Tabel 4: Indicatief te realiseren programma in De Gouw 3C

Het aantal te realiseren woningen is gebaseerd op onderstaand verkavelingsplan.



4.3.4 Fasering

Naar verwachting wordt het woningprogramma gerealiseerd in een periode van twee jaar. Naar verwachting wordt het exploitatieplan eind 2021 afgesloten.

Functie	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
woningen	0	0	0	26	13	0	0	0



5. Exploitatieopzet

5.1 Raming inbrengwaarde

De inbrengwaarde van het exploitatiegebied bedraagt in totaal € 3.036.501 (netto contant). De waarde van de gronden is door een onafhankelijke taxateur getaxeerd op € 3.019.763 nominaal, prijspeil 01 januari 2017. Daarnaast bestaat de inbrengwaarde uit sloopkosten. Dit wordt in onderstaande tabel weergegeven.

Kostensoort	Kosten excl. BTW (€)	
	Nominaal	Netto contant
Inbrengwaarde gronden	3.019.763	2.990.011
Sloopkosten	46.490	46.490
Totaal	3.066.253	3.036.501

Tabel 5: Inbrengwaarde

5.2 Raming overige kosten

De overige kosten bedragen in totaal € 3.033.406 nominaal, prijspeil 1-1-2017. In onderstaande tabel worden de kosten per kostensoort vermeld.

Kostensoort	Kosten excl. BTW (€)	
	Nominaal	Netto contant
Onderzoeken	49.119	49.119
Bodemsanering en grondwerken	760.079	760.079
Aanleg voorzieningen	972.688	972.688
Kosten buiten exploitatiegebied	512.192	512.192
Plankosten	472.045	472.045
Onvoorzien	267.283	267.283
Totaal	3.033.406	3.033.406

Tabel 6: Grondexploitatiekosten

Toelichting

a. Onderzoeken

Dit betreft onderzoekskosten voor onder meer bodemonderzoek, flora en fauna, verkeerslawaaai en externe veiligheid.

b. Bodemsanering en grondwerken

Dit betreft onder andere kosten voor milieu, archeologie, verwijderen kabels en leidingen, dempen van watergangen, voorbelasting.

c. Aanleg voorzieningen

Dit zijn kosten ten behoeve van het woonrijp maken van het exploitatiegebied. Het betreft onder meer de aanleg van riolering, wegen, pleinen, trottoirs, bruggen, groenvoorzieningen, openbare verlichting en brandkranen.

d. Kosten buiten exploitatiegebied

Buiten het exploitatiegebied is en wordt verkeersinfrastructuur aangelegd waarvan De Gouw 3C profijt heeft. Het betreft de kosten voor de aanleg van de Gouwlaan. De bijbehorende kosten zijn naar rato van de oppervlaktes van de gebieden die profijt hebben toegerekend.



Voorbelasting	€ 425.000
Bouwrijp maken	€ 228.700
Bruggen	€ 314.675
Woonrijpmaken	€ 343.800
Totaal	€ 1.312.175

Tabel 7: Kosten aanleg Gouwlaan

e. Plankosten

Dit zijn kosten voor VTU (voorbereiding en toezicht tijdens uitvoering) en de gemeentelijke apparaatskosten. De plankosten zijn berekend met behulp van de plankostenscan geadviseerd bij de Regeling plankosten exploitatieplan welke laatste is vastgesteld op 1 april 2017.

f. Onvoorzien

Over de posten onderzoeken, bodemsanering en grondwerken en aanleg voorzieningen is 15% onvoorzien gerekend.

5.3 Raming opbrengsten

De opbrengsten in de exploitatieopzet bestaan uitsluitend uit de verkoop van bouwrijpe grond, subsidies zijn niet beschikbaar. Uitgaande van het indicatieve programma zoals gesteld in paragraaf 4.3.3 en de fasering zoals gesteld in paragraaf 4.3.4 bedragen de grondopbrengsten in totaal € 6.587.037 netto contant, prijspeil 1-1-2017.

De grondopbrengsten van de koopwoningen zijn indicatief en zijn berekend op basis van de residuele grondwaardemethodiek, waarvan de basis wordt gevonden in de Nota Grondprijzen 2017.

	VON-prijs incl. BTW	VON-prijs excl. BTW	Grondquote	Grondprijs per woning excl. BTW	Oppervlak kavel in m2	Grondprijs per m2 excl. BTW
Eengezinswoning	€ 350.000	€ 289.256	36%	€ 102.851	235	€ 438
2^1-kapper	€ 480.000	€ 396.694	38%	€ 151.560	350	€ 433
Vrijstaande woning type I	€ 560.000	€ 462.810	46%	€ 211.880	475	€ 446
Vrijstaande woning type II	€ 685.000	€ 566.116	46%	€ 261.341	620	€ 422

Tabel 8: Opbouw van de grondprijzen



5.4 Percentage gerealiseerde kosten

Het percentage gerealiseerde civiele kosten bedraagt 12%.

	Bedrag	Percentage
Gerealiseerde kosten	€ 377.993	12%
Netto contante waarde totale kosten exclusief Inbrengwaarde	€ 3.033.405	100%

Tabel 9: Percentage gerealiseerde civiele kosten

5.5 Conclusie economische uitvoerbaarheid

Op grond van de berekeningen in de exploitatieopzet, waarbij zowel de opbrengsten als de kosten door middel van een contante waardeberekening vergelijkbaar zijn gemaakt, blijkt dat de contante waarde van de te verwachten opbrengsten hoger is dan de contante waarde van de kosten. Dit wordt nader toegelicht in onderstaande tabel.

	NCW per 1-1-2017 (€)
Totaal grondopbrengsten	€ 6.587.037
Totaal grondexploitatiekosten (inbrengwaarde + overige kosten)	€ 6.069.906
Af: bijdrage gemeente	€ -
Af: Bijdrage provincie	€ -
Af: Bijdrage andere gebiedsexploitaties	€ -
Totaal grondexploitatiekosten minus subsidies	€ 6.069.906
Maximaal te verhalen	€ 6.069.906

Tabel 10: Berekening verhaalbare kosten

Geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is. Dat betekent dat de totale kosten verhaald kunnen worden.

Een overzicht van de exploitatieberekening staat in Bijlage 5.



6. Kostenverhaal

6.1 Berekening exploitatiebijdrage

Om de exploitatiebijdragen van de verschillende grondeigenaren te kunnen bepalen is het noodzakelijk om de kosten om te slaan over het te realiseren programma. Conform de in de wet voorgeschreven methodiek wordt het programma eerst omgezet in gewogen eenheden, op basis van de uit te geven functies en de gehanteerde grondprijs per functie.

Functie	Aantal basiseenheden	Gemiddelde grondprijs per basiseenheid excl. BTW (€)	Gewicht (gemiddeld)	Gewogen basiseenheden
Eengezinswoning	10	€ 102.851	1,00	10,0
2 ^{de} kapwoning	10	€ 151.560	1,47	14,7
Vrijstaande woning type I	8	€ 211.880	2,06	16,5
Vrijstaande woning type II	11	€ 261.341	2,54	28,0
Totaal	39			69,2
Gemiddeld		€ 182.408	1,77	

Tabel 11: Berekening gewogen basiseenheden

Het maximaal te verhalen bedrag is € 6.069.906 (zie tabel 10) Het totaal aantal gewogen basiseenheden bedraagt afgerond 69 (zie tabel 11). De exploitatiebijdrage per basiseenheid bedraagt derhalve € 87.757.

6.2 Toerekening exploitatiebijdrage

De toerekening van de exploitatiebijdrage is berekend door de te verhalen kosten per gewogen basiseenheid te vermenigvuldigen met het aantal gewogen basiseenheden per grondeigenaar. In onderstaande tabel is het aantal gewogen basiseenheden voor de in het gebied aanwezig particuliere grondeigenaar opgenomen.

Type woning	Aantal	Grondprijs	Wegingsfactor	Aantal gewogen basiseenheden
Eengezinswoning	4	€ 102.851	1,00	4,0
2 ^{de} kapwoning	2	€ 151.560	1,47	2,9
Vrijstaande woning type I	8	€ 211.880	2,06	16,5
Vrijstaande woning type II		€ 261.341	2,54	0,0
Totaal	14			23,4
Gemiddeld		€ 172.112	1,67	

Tabel 12: Programma en aantal gewogen basiseenheden in de stedenbouwkundige visie op de kavel van particuliere grondeigenaar Van Marrewijk



Verdeling kosten	Dhr. van Marrewijk
Gewogen eenheden	23,4
Exploitatiebijdrage per eenheid	87.757
Maximaal te betalen	2.055.951
Af: inbrengwaarde	985.125
Contractueel te betalen (ncw, prijspeil 1-1-2017)	1.070.826

Tabel 13: Exploitatiebijdrage voor de particuliere eigenaar

De exploitatiebijdrage betreft een netto contante waarde, prijspeil 1-1-2017. Bij de eindafrekening betaalt de private ontwikkelaar dit bedrag, vermeerderd met rente. Op het bedrag worden de inbrengwaarde van de grond en de eventuele kosten die de particuliere eigenaar zelf heeft gemaakt in mindering gebracht. In bovenstaande tabel is de bijdrage voor aftrek van eventueel door de private ontwikkelaar te maken kosten aangegeven.



BIJLAGE 1: Kostensoorten conform BRO

Artikel 6.2.3 Bro

- 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 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, verwijderen en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Artikel 6.2.4 Bro

- a. het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek;
- b. bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren, het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
- c. de aanleg van voorzieningen in een exploitatiegebied (nader uitgewerkt in artikel 6.2.5 Bro);
- d. maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren;
- e. de in artikel 6.2.3 Bro en de onder a tot en met d en g tot en met n van artikel 6.2.4 Bro bedoelde werken en werkzaamheden met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen;
- f. de in artikel 6.2.3 Bro en de onder a tot en met d van artikel 6.2.4 Bro bedoelde werken en werkzaamheden, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
- g. voorbereiding en toezicht op de uitvoering, verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, bedoeld onder a tot en met f, en in artikel 6.2.3 Bro a (vrijmaken enz.) en b (slopen enz.);
- h. het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied;
- i. het opzetten en begeleiden van gemeentelijke ontwerpcompetities en prijsvragen voor het stedenbouwkundig ontwerp van de locatie, en de deelname aan de prijsvraag;
- j. andere door het gemeentelijk apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de in het Bro bedoelde voorzieningen, werken, maatregelen en werkzaamheden;
- k. tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden;
- l. de kosten van tegemoetkoming van schade, bedoeld in artikel 6.1 van de wet;
- m. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW, of andere niet-terugvorderbare belastingen, over de kostenelementen, genoemd onder a tot en met l;



- n. rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten.

Artikel 6.2.5 Bro

- a. Nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt;
- b. Riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
- c. Wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers, en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen verband houdende werken en bouwwerken;
- d. Infrastructuur voor openbaar vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- e. Groenvoorzieningen, waaronder begrepen openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden, natuurvoorzieningen en openbare niet-commerciële sportvoorzieningen
- f. Openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen;
- g. Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten en afrasteringen in de openbare ruimte;
- h. Gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten bij of door de gemeente in rekening worden gebracht en niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
- i. Uit een oogpunt van milieuhygiëne, archeologie of volksgezondheids noodzakelijke voorzieningen.

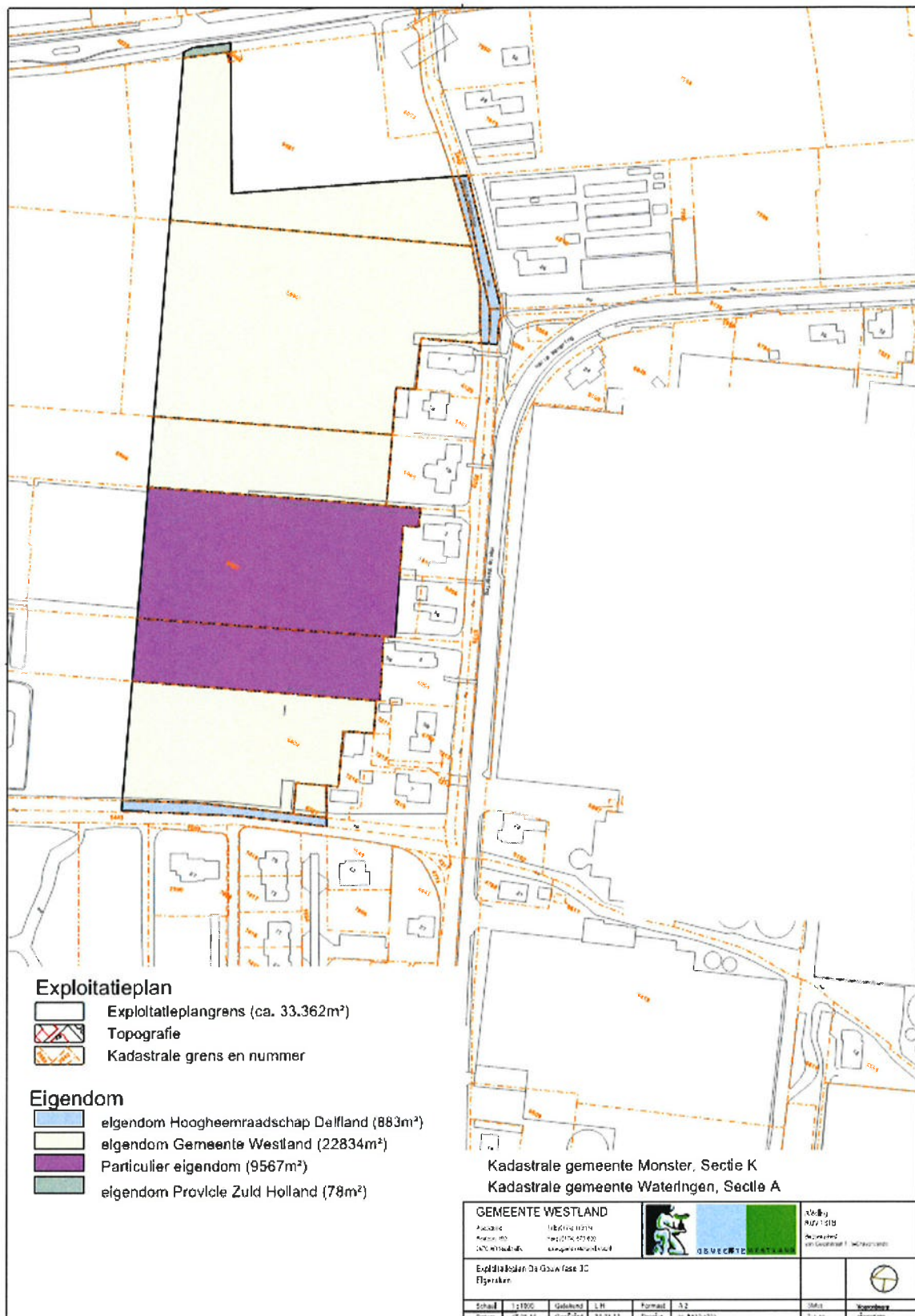


BIJLAGE 2: Begrenzing exploitatiegebied





BIJLAGE 3: Eigendomssituatie



TAXATIERAPPORT

INBRENGWAARDE BESTEMMINGSPLAN DE GOUW FASE 3



Datum: 20 februari 2017

Colofon

Taxatierapport:	Inbrengwaarde bestemmingsplan De Gouw fase 3
Opdrachtgever:	Gemeente Westland
Project:	De Gouw
Eigenaar:	-
Datum opname:	15 juni 2016
Peildatum:	1 januari 2017
Taxateur:	mr. ing. J. de Vries RT RMT
Taxateur:	ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT
Toetser Plausibiliteit:	W.P.C. Bakx RT

T 0487 - 512147
F 0487 - 517586
E raadgevers@delorijn.nl



Handelsregister 10041605
Geerstraat 8, 6651 CA Druten
Postbus 145, 6650 AC Druten



Inhoud

1	Algemene informatie	5
1.1	Opdrachtgever	5
1.2	Taxateurs	5
1.3	Project en aanleiding	5
1.4	Doel van de taxatie	5
1.5	Peildatum	6
1.6	Opname	6
1.7	Gehanteerde valuta	6
1.8	Ontvangen stukken	6
1.9	Opdrachtbrief en – voorwaarden	6
1.10	Gehanteerde werkwijze	7
1.11	Onafhankelijkheid taxateurs	7
1.12	Tuchtrecht	7
1.13	Aansprakelijkheid	7
1.14	Plausibiliteitsverklaring	7
2	Het te taxeren vastgoed	8
2.1	Korte omschrijving, kadastrale aanduiding	8
2.2	Publiekrechtelijke beperkingen	10
2.3	Eigenaren	10
2.4	Zakelijke rechten	10
2.5	Persoonlijk rechten	11
2.6	Vigerende planologie	11
2.7	Toegegedachte planologie	12
2.8	Milieu	14
3	Exploitatieberekening bestemmingsplan De Gouw fase 3c	15
3.1	Algemeen	15
3.2	Opbrengsten	16
3.3	Kosten	16
3.4	Conclusie	16
4	Uitgangspunten en onderbouwingen	17
4.1	Wettelijk voorschrift	17
4.2	Marktwaaarde of onteigeningsschadeloosstelling	18
4.3	Gehanteerde waarde	19
4.4	Afbakening advies	19
4.5	Afbakening complex	20
4.6	Hoe om te gaan met reeds gesloopte opstallen	21
4.7	Taxatiemethoden	22
4.8	Gekozen waarderingsmethode	23
4.9	Overige uitgangspunten	23
5	Omschrijving van de te taxeren objecten	25
5.1	Percelen Hoogheemraadschap van Delfland	25
5.2	Percelen gemeente Westland	26
5.3	Percelen Provincie Zuid-Holland	28
5.4	Percelen derden	28
6	Taxatie	30
6.1	Inleiding	30

6.2	Residuele grondwaarde	30
6.3	Vergelijkingsmethode	31
6.4	Check waarde bebouwd perceel	31
6.5	Overige aspecten van de inbrengwaarde	35
6.6	Conclusies inbrengwaarde	36

Bijlagen

1. Uitsneden van de berekening
2. Plausibiliteitsverklaring
3. Kadaster

1 Algemene informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Westland, Postbus 150, 2670 AD Naaldwijk.

Contactpersoon: mevrouw M. Huitema.

1.2 Taxateurs

Dit taxatierapport is opgesteld door:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT555458015, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer Wonen)
- De heer ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RRV RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT495325763, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), ingeschreven als lid van RICS en RICS Registered Valuer, beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters

Beiden als taxateur werkzaam bij De Lorijn raadgevers o.g., postbus 145, 6650 AC te Druten.

1.3 Project en aanleiding

De gemeente Westland wenst tot ontwikkeling over te gaan van de locatie De Gouw fase 3 tot woningbouw. Zij stelt daarvoor een bestemmingsplan op. Nog niet alle gronden zijn eigendom van de gemeente. In verband daarmee wordt door de gemeente een exploitatieplan vastgesteld.

Eén van de onderdelen van het exploitatieplan is een exploitatiebegroting met alle kosten en opbrengsten binnen het plan. De aankoop prijs van de grond, de inbrengwaarde, is daarin een kostenpost. De gemeente Westland heeft deskundigen gevraagd een taxatie van de inbrengwaarde van alle betrokken percelen in het plangebied op te stellen.

1.4 Doel van de taxatie

Het vaststellen van de inbrengwaarde per perceel, een en ander zoals vastgelegd in artikel 6.13 lid c. sub 1 Wro, juncto artikel 6.2.3 Bro. Omdat er (nog) geen sprake is van onteigening wordt de waarde vastgesteld (getaxeerd) met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (de werkelijke waarde).

Volgens artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten 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 van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten.
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Onderhavige taxatie van de inbrengwaarde in het exploitatiegebied gaat in op de ramingen zoals bedoeld onder a tot en met c. De kosten van de sloop zijn reeds opgenomen in de kostenbegroting van het exploitatieplan.

1.5 Peildatum

De taxatie is uitgevoerd per peildatum 1 januari 2017.

1.6 Opname

De opname is uitgevoerd door mevrouw J. de Vries en heeft plaatsgevonden op 15 juni 2016.

Tijdens de opname zijn de locaties vanaf de openbare weg bezichtigd. De locaties zelf zijn niet bezocht. Een aantal locaties waren niet vanaf de openbare weg te zien. Daarom is tevens gebruik gemaakt van luchtfoto's.

1.7 Gehanteerde valuta

Alle in het rapport vermelde bedragen zijn in euro's (€).

1.8 Ontvangen stukken

De taxateurs hebben de volgende documenten van de opdrachtgever ontvangen en bij de advisering gebruikt.

- Vigerend bestemmingsplan "Holle Watering" uit 2005
- Tekening exploitatieplangrens
- Tekening exploitatiegrens en ontwerpbestemmingsplan De Gouw fase 1 en 3c
- Eigendommenkaart
- Faseringstekening
- Ruimtegebruikskaart huidige gebruik
- Ruimtegebruikskaart nieuwe bestemming

1.9 Opdrachtbrief en – voorwaarden

Tussen opdrachtgever en opdrachtnemer (taxateurs) is een opdrachtbrief opgesteld. De opdrachtbevestiging is op 4 mei 2016 van opdrachtgever ontvangen. De werkzaamheden worden uitgevoerd onder verplichtingennummer 2016-23628.

1.10 Gehanteerde werkwijze

Er heeft met de opdrachtgever op 15 juni 2016 en 20 september 2016 een overleg plaatsgevonden waarbij het doel van de taxatie is vastgesteld en informatie is uitgewisseld. Naar aanleiding van dit startoverleg zijn de diverse gegevens voor de taxatie overlegd en door de taxateurs doorgenomen.

Vervolgens zijn door de taxateurs in verschillende e-mails en telefoongesprekken met de contactpersoon nadere vragen gesteld. Deze vragen zijn door de opdrachtgever beantwoord, waarna de taxateurs op basis van deze uitgangspunten tot verdere uitwerking zijn overgegaan.

Na uitwerking is het conceptrapport op 15 januari 2017 toegezonden aan opdrachtgever. Opdrachtgever had geen opmerkingen op het conceptrapport.

1.11 Onafhankelijkheid taxateurs

De taxateurs verklaren niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap, niet betrokken te zijn bij eerdere taxaties van het object dan wel bij transacties met betrekking tot het object en geen zakelijke belangen bij de opdrachtgever of het te taxeren object te hebben.

1.12 Tuchtrecht

Op de totstandkoming van dit taxatierapport is de Regeling van Rentmeesters 2015 en (aanvullend) het tuchtrecht van het NRVt van toepassing.

1.13 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaarden ondergetekenden geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en anders dan het doel waarvoor het is opgesteld. Zonder schriftelijke toestemming van De Lorijn raadgevers o.g. mag niets uit dit taxatierapport worden vermenigvuldigd.

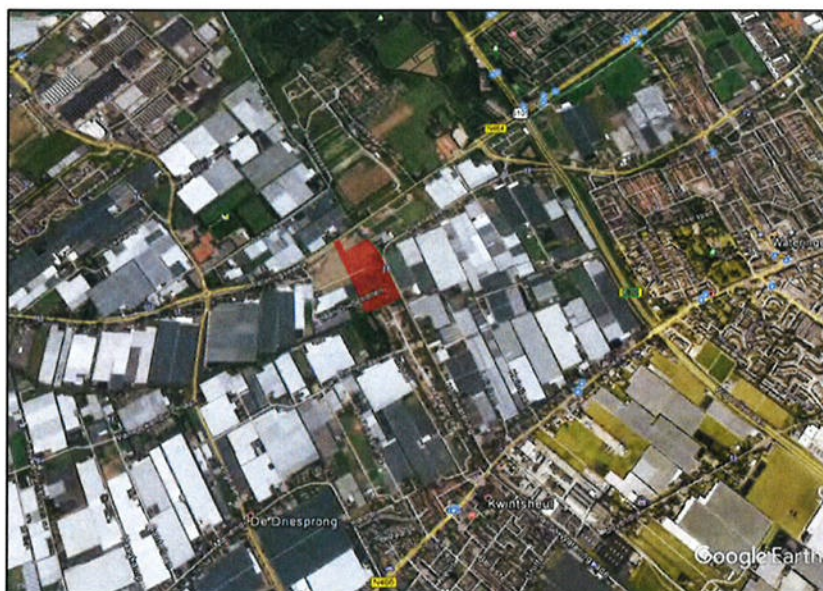
1.14 Plausibiliteitsverklaring

Onderdeel van het opstellen van een taxatierapport is de verplichting dat de uitkomst en onderbouwing van de waarde op plausibiliteit wordt getoetst door een taxateur. Voor dit rapport is de plausibiliteit getoetst door de heer W.P.C. Bakx (zie bijlage 2).

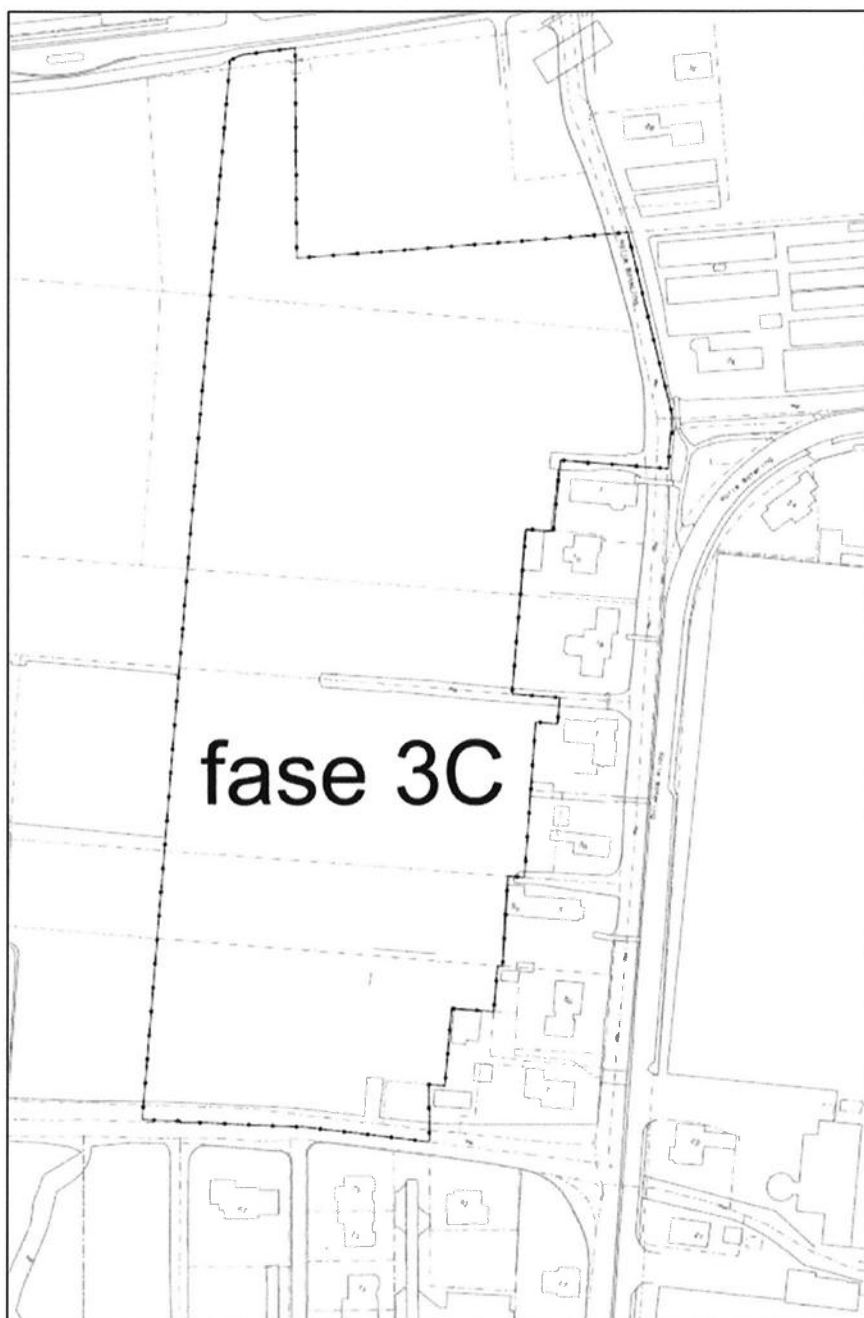
2 Het te taxeren vastgoed

2.1 Korte omschrijving, kadastrale aanduiding

Aan de noordzijde van de kern Kwintsheul ligt een glastuinbouwgebied tussen de Wateringseweg en de Heulweg. Een deel van dit gebied is in het verleden binnen het plan De Gouw herontwikkeld naar woningbouw. De gemeente is voornemens een volgend deel van het glastuinbouwgebied te herontwikkelen naar woningbouw. Dit gedeelte wordt aangeduid als De Gouw fase 3c. Het gebied heeft een oppervlakte van circa 33.362 m². Het exploitatiegebied wordt begrensd door de Wateringseweg aan de noordzijde, de Hollewatering aan de oostzijde en de watergang ter hoogte van de woningen Hollewatering 21 en 22 aan de zuidzijde. De grens aan de westzijde ligt evenwijdig met de grens voor het plandeel De Gouw fase 1.



Plangebied in rood aangegeven



Plangebied en exploitatiegebied

Het te taxeren vastgoed is kadastraal bekend als vermeld in de navolgende tabel:

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadastrer (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	gerechtigde
Wateringen	A	3442	508	237	eigendom	Hoogheemraadschap van Delfland
Wateringen	A	5139	905	64	eigendom	Hoogheemraadschap van Delfland
Monster	K	3569	1.930	378	eigendom	Hoogheemraadschap van Delfland
Monster	K	3570	1.390	204	eigendom	Hoogheemraadschap van Delfland
Monster	K	4228	5.080	78	eigendom	Provincie Zuid-Holland
Monster	K	5457	9.605	6.538	eigendom	Dhr. R.A.A.J. van Marrewijk
Monster	K	5458			zakelijk recht Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente 's-Gravenhage
Monster	K	5880	11.797	10.580	eigendom	Gem. Westland
					zakelijk recht Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente 's-Gravenhage
Monster	K	6055	8.540	3.030	eigendom	Dhr. R.A.A.J. van Marrewijk
					zakelijk recht Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente 's-Gravenhage
Monster	K	6727	196	193	eigendom	Gem. Westland
Monster	K	6804	8.125	4.786	eigendom	Gem. Westland
Monster	K	6966	7.675	3.254	eigendom	Gem. Westland
					zakelijk recht Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente 's-Gravenhage
Monster	K	6981	10.148	4.016	eigendom	Gem. Westland
					zakelijk recht Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente 's-Gravenhage
Monster	K	6982	22	5	eigendom belast met recht opstal	Gem. Westland
					opstalrecht	Westland Infra Netbeheer B.V.
					zakelijk recht Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente 's-Gravenhage
Totaal				33.362		

Bron: Kadaster (zie bijlage 3), peildatum: 27 december 2016

2.2 Publiekrechtelijke beperkingen

Voor het perceel kadastraal bekend gemeente Monster, sectie K, nummer 5880 is een publiekrechtelijke beperking in het kader van de Monumentenwet opgenomen. De gemeente heeft aangegeven dat deze beperking de ontwikkeling van de locatie niet in de weg staat. Op de overige percelen zijn geen publiekrechtelijke beperkingen opgenomen.

2.3 Eigenaren

Het te taxeren vastgoed is volgens de kadastrale registratie eigendom van het Hoogheemraadschap van Delfland, Gemeente Westland, Provincie Zuid-Holland en één particuliere eigenaar.

2.4 Zakelijke rechten

Op de in de tabel hierboven genoemde percelen zijn ook een aantal opstalrechten opgenomen. Voor de percelen kadastraal bekend gemeente Monster, sectie K, nummers 5457, 5880, 6055, 6966, 6981 en 6982 is een zakelijk recht ingevolge artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht opgenomen. De gerechtigde is de gemeente Den Haag. Op het perceel kadastraal bekend gemeente Monster, sectie K, nummer 6982 is tevens een zakelijk recht opgenomen voor Westland Infra Netbeheer B.V.

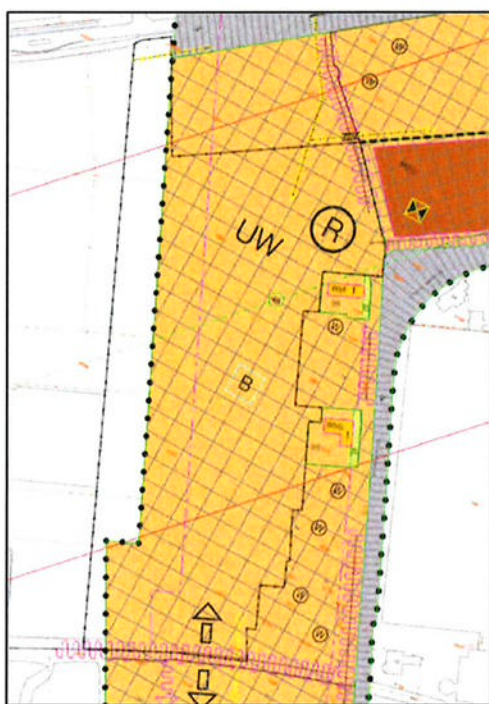
2.5 Persoonlijk rechten

Voor de gronden van het Hoogheemraadschap en de gemeente Westland is geen sprake van persoonlijke rechten (anders dan tijdelijke gebruiksrechten). Uit de opname kon niet opgemaakt worden dat de gronden van de particuliere eigenaar in gebruik zijn gegeven aan derden.

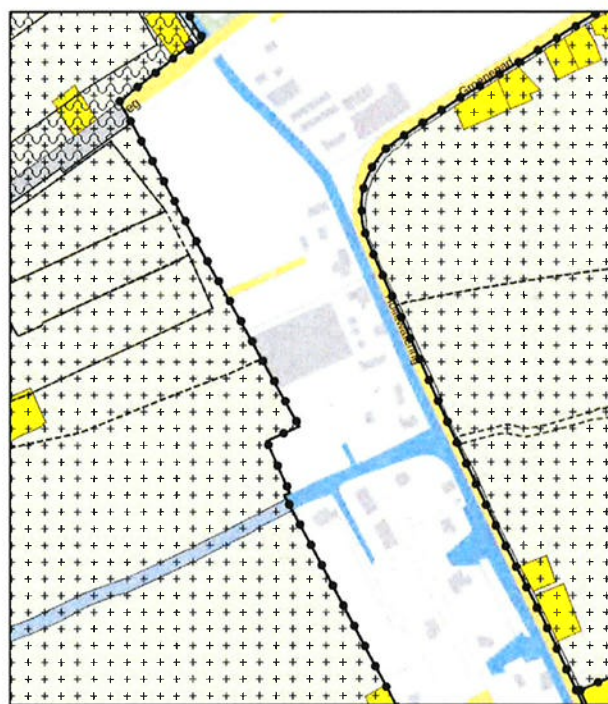
2.6 Vigerende planologie

Het te taxeren vastgoed ligt in het bestemmingsplan 'Holle Watering 2005' van de gemeente Westland. Dit plan is vastgesteld op 30 augustus 2005, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zuid-Holland op 18 april 2006 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 15 augustus 2007.

Aan de westzijde ligt een smalle strook van het plangebied in het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied gemeente Westland'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 19 december 2012 en volgens mededeling van www.ruimtelijkeplannen.nl geheel onherroepelijk geworden.



Bestemmingsplan Holle Watering 2005



Bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland

In het bestemmingsplan 'Holle Watering 2005' hebben de gronden de bestemming "uit te werken woondoeleinden". Deze gronden zijn bestemd voor woondoeleinden, maatschappelijke doeleinden, horecadoeleinden, verkeer, water en groen. Daarnaast zijn voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en (dag)recreatieve voorzieningen

mogelijk. Er is een bouwverbod opgenomen: dit betekent dat er eerst een uitwerkingsplan in werking moet zijn getreden, voordat er mag worden gebouwd conform de bestemming.

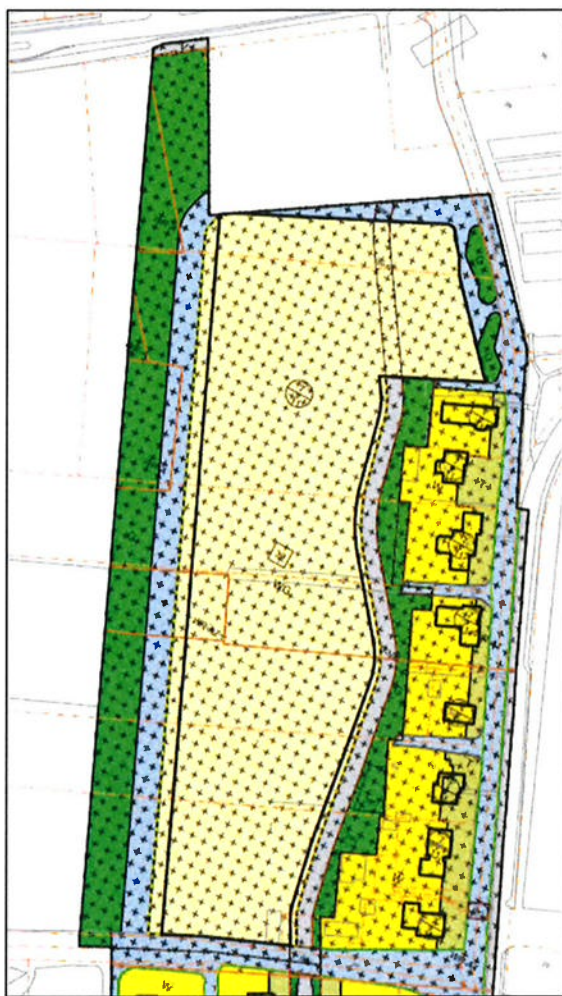
In het gehele uitwerkingsgebied mogen 170 woningen worden gerealiseerd, waarvan maximaal 30% gestapelde bouw. Daarnaast mag er maximaal 3.000 m² worden aangewezen voor maatschappelijke doeleinden en/of (dag)recreatieve voorzieningen. Voor horeca mag 1.000 m² worden aangewezen. De waterbergingscapaciteit moet minimaal 325 m² per ha zijn.

In het bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied gemeente Westland' hebben de gronden de bestemming "Agrarisch – glastuinbouw". Deze gronden zijn bestemd voor volwaardige en doelmatige glastuinbouwbedrijven, bijbehorende erven, terreinen en voorzieningen zoals ontsluitingswegen, verkeerskunstwerken, laad- en losvoorzieningen, groen en voorzieningen van algemeen nut. Daarnaast mogen de gronden gebruikt worden voor voorzieningen voor het opwekken en leveren van energie ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf, waterberging, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een bestaande bedrijfswoning is tevens toegestaan.

De gronden mogen bebouwd worden met kassen, bedrijfsgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde en bestaande bedrijfswoningen. Kassen mogen maximaal 10 m hoog zijn en bedrijfsgebouwen 12 m.

2.7 Toegedachte planologie

Het te taxeren vastgoed is opgenomen in het conceptontwerpbestemmingsplan 'De Gouw fase 1 en 3c' van de gemeente Westland. In dit bestemmingsplan heeft het te taxeren object de bestemmingen "Woongebied", "Groen", "Water" en "Verkeer – Verblijfsgebied".



*Fragment van de verbeelding
conceptontwerpbestemmingsplan "De Gouw fase 1
en 3c" (bron: gemeente Westland)*

2.7.1 Bestemming 'Woongebied'

De bestemming "Woongebied" is een globale eindbestemming. Er mogen binnen deze bestemming in totaal 39 woningen worden gerealiseerd. Daarnaast mogen binnen deze bestemming groenvoorzieningen, water, infrastructuur en alle voor een woonwijk benodigde functies worden gerealiseerd. De eengezinswoningen mogen een goothoogte hebben van 7 m en een bouwhoogte van 11 m.

2.7.2 Bestemming 'Groen'

Binnen de bestemming "Groen" mogen groenvoorzieningen aangelegd worden. Er mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienste van de bestemming.

2.7.3 Bestemming 'Water'

Binnen de bestemming "Water" mag waterberging plaatsvinden. Er mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienste van de bestemming.

2.7.4 Bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied

Binnen de bestemming "Verkeer- Verblijfsgebied" mag infrastructuur worden aangelegd. Er mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienst van de bestemming.

2.8 Milieu

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Ten tijde van de opmaak van dit rapport waren ondergetekenden geen gegevens bekend met betrekking tot bodem- en/of grondwaterverontreiniging. Uitgangspunt voor deze taxatie is de afwezigheid van een ernstige bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

3 Exploitatieberekening bestemmingsplan De Gouw fase 3c

In dit hoofdstuk geven de taxateurs een analyse van de exploitatieopzet zoals opgenomen in (de herziening van) het exploitatieplan. Doel van deze analyse is om inzicht te verkrijgen in de potentiële kosten en opbrengsten in verband met de voorgenomen ontwikkeling. Door de geprognosticeerde kosten (exclusief inbrengwaarde) in mindering te brengen op de geprognosticeerde opbrengsten kan rekenkundig een grondwaarde worden bepaald. Deze kan vergeleken worden met de getaxeerde inbrengwaarde. De taxateurs beoordelen de exploitatieberekening die onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan om deze vergelijking te kunnen maken. Deze beoordeling kan niet worden aangemerkt als een berekening van een residuele grondwaarde.

3.1 Algemeen

In de exploitatieopzet wordt een raming opgenomen voor de opbrengsten van de uit te geven woningbouw. Tevens wordt rekening gehouden met eventuele afdrachten aan de gemeente ten behoeve van voorzieningen buiten het plangebied. Naast de opbrengsten worden ook de investeringen geraamd. Het gaat daarbij om kosten als verwerving, bouw- en woonrijp maken, saneringskosten en groen- en wateraanleg. Door kort gezegd de kosten in mindering te brengen op de opbrengsten ontstaat het resultaat van de grondexploitatie.

De grondexploitatieopzet gaat uit van de volgende belangrijke parameters:

- Looptijd van de grondexploitatie: 5 jaar
- Rente: 2,4%
- Kostenstijging: 2%
- Opbrengstenstijging: 0%
- Prijspeil: 1 januari 2017



Uitgangspunt voor de exploitatieopzet is een bruto-exploitatiegebied van 33.362 m², waarvan uitgeefbaar bouwterrein 16.569 m² ofwel 50%.

Exploitatieplan	
	Exploitatieplangrens (ca. 33.362m ²)
	Topografie
	Kadastrale grens en nummer
	Brug (*44m ²)
	Groen (7798m ²)
	Verkeer (3425m ²)
	Uitgeefbaar (16569m ²)
	Water (5426m ²)

3.2 Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de opbrengsten van de te verkopen kavels. De gemeente hanteert in de exploitatieberekening een opbrengst van € 6.587.000,-- netto contant.

3.3 Kosten

De kosten of investeringen die nodig zijn om de gronden in ontwikkeling te kunnen brengen zijn allen opgenomen als investeringen in de grondexploitatieopzet. Er is rekening gehouden met verwervingskosten, sloopkosten, milieukosten, ophoging, aanleg verharding, riolering, groen en water en openbare verlichting. De planontwikkelingskosten en de VAT-kosten zijn geraamd op basis van de plankostenscan. Hieronder vallen ook de kosten van de gemeentelijke begeleiding op het gebied van de planologie en het houden van toezicht op het realiseren van het toekomstig openbaar gebied.

De totale kosten, exclusief de kosten van de verwerving van de grond, zijn geraamd op € 3.292.000,-- netto contant. Deze zijn door de taxateurs beoordeelt en worden, als totaalbedrag, als reëel beschouwd.

3.4 Conclusie

Zowel de kosten als de opbrengsten opgenomen in de exploitatieopzet komen taxateurs niet vreemd voor. Wel is sprake van aandacht voor het uitgiftetempo, de uitgifteprijs en de toerekening van de kosten buiten het plangebied.

Door de kosten van de opbrengsten af te trekken ontstaat een residuele waarde van de in te brengen grond. Residueel, met een netto contant resultaat van circa ± € 3.295.000,-- komt het plan uit op een gemiddelde verwervingsprijs van circa € 98,-- per m² voor gebouwde en ongebouwde onroerende zaken.

De gehanteerde parameters in de exploitatieberekening hebben voor een ontwikkeling als de onderhavige, met een looptijd van 5 jaar, grote invloed op het exploitatiesaldo. Wijziging van de parameters kan zowel positieve als negatieve gevolgen hebben voor het exploitatiesaldo.

4 Uitgangspunten en onderbouwingen

4.1 Wettelijk voorschrift

Basis voor het ramen van de inbrengwaarde is artikel 6.13 juncto 5 Wro. Dit artikel luidt als volgt:

"Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden 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."

In artikel 6.13 vijfde lid Wro is aangegeven op basis van welke waardegrondslag de inbrengwaarden vastgesteld moeten worden. Indien sprake is van minnelijke verwerving wordt uitgegaan van de marktwaarde van gronden en opstallen. Indien sprake is van onteigening of minnelijke verwerving op basis van een onteigeningsbesluit wordt uitgegaan van de onteigeningsschadeloosstelling (ook wel genoemd de onteigeningswaarde), dus de marktwaarde plus alle bijkomende schades.

Er moet eveneens worden uitgegaan van de onteigeningswaarde indien een perceel op onteigeningsbasis is of wordt verworven, hoewel er nog geen onteigeningsbesluit is genomen. Artikel 17 van de Onteigeningswet schrijft immers voor dat voorafgaand aan een onteigeningsbesluit eerst getracht moet worden gronden op minnelijke wijze te verwerven. Deze bepaling zet niet de weg open voor een gemeente om alle percelen tegen onteigeningswaarde te verwerven en in te brengen. Dat zou een ongewenst prijsopdrijvend effect hebben, waarvan de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het exploitatiegebied. Gemeenten dienen zich te realiseren dat inbreng tegen onteigeningswaarde zonder dat sprake is van een onteigeningsbesluit of onteigening, alleen acceptabel is, wanneer de verwerving tegen deze waarde noodzakelijk en urgent is.

De artikelen 40 tot en met 40f Onteigeningswet bepalen de kaders van de waardebepaling en de bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling. Deze artikelen luiden:

Artikel 40

De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt.

Artikel 40a

Bij het bepalen van de schadeloosstelling wordt uitgegaan van de dag, waarop het vonnis van onteigening, bedoeld in artikel 37, tweede lid, of artikel 54t, tweede lid, wordt uitgesproken, met dien verstande, dat ingeval het vonnis, bedoeld in artikel 54i, eerste lid, binnen de in artikel 54m bedoelde termijn wordt ingeschreven in de openbare registers, wordt uitgegaan van de dag, waarop dit vonnis wordt ingeschreven.

Artikel 40b

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

Artikel 40c

Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door het werk waarvoor onteigend wordt; overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt; de plannen voor de werken onder 1 en 2 bedoeld.

Artikel 40d

- 1. Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden: met 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; met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van een complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.*
- 2. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.*

Artikel 40e

Bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak wordt de prijs vermindert of vermeerderd met voordelen of nadelen tengevolge van bestemmingen die voor het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen; bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt, voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.

Artikel 40f

Op de prijsvermeerdering bedoeld in artikel 40e komt in mindering de vergoeding welke te dier zake op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is toegekend.

4.2 Marktwaaarde of onteigeningsschadeloosstelling

Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de marktwaaarde van de grond.

Er is aangesloten bij de regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van de marktwaaarde, omdat wordt uitgegaan van de fictie dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de

Wvg zijn daarom in artikel 6.13 lid 5 Wro artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet¹ van toepassing verklaard.

Dit uitgangspunt leidt uitzondering voor gronden welke onteigend zijn of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven. Wanneer hier sprake van is, levert aansluiting bij de marktwaaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten (i.c. de kosten van de bijkomende schades), terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de marktwaaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde (volledige schadeloosstelling).

De keuze om de marktwaaarde of de onteigeningsschadeloosstelling op te nemen is afhankelijk van het door de gemeente Westland gevoerde grondverwervingsbeleid. In eerste instantie houden wij de marktwaaarde aan. Dit sluit tevens aan bij de uitgangspunten genoemd in het exploitatieplan. Daarin is bepaald dat in algemene zin verwerving van het gehele plangebied plaatsvindt op basis van een traditionele grondexploitatie. Van een daadwerkelijk voornemen tot onteigening is daarmee nog geen sprake.

4.3 Gehanteerde waarde

Taxateurs hanteren het waarde begrip 'marktwaaarde'. Dit waarde begrip is als volgt omschreven:

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

4.4 Afbakening advies

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, Artikel 6.2.3 behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten 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;

¹ In de Onteigeningswet is sprake van het begrip "werkelijke waarde". Op basis van de Vraagbaak Grondexploitatiewet (Kluwer 2009) is te verdedigen dat de marktwaaarde nagenoeg gelijk is aan de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b-40f Onteigeningswet. Er wordt derhalve geen onderscheid gemaakt tussen de marktwaaarde en de werkelijke waarde.

- c. de kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten;
- d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De onder a en b genoemde ramingen worden opgesteld op basis van de definitie van de "marktwaaarde" die in paragraaf 4.2 is aangegeven. Voor de onder c genoemde ramingen hebben taxateurs onderzoek gedaan naar in de openbare registers kenbare zakelijke rechten. Op basis van dit onderzoek zijn diverse zakelijke rechten aanwezig. Deze zakelijke rechten zien niet op een specifieke omstandigheid van een bepaald perceel. Daarnaast ligt het voor de hand dat met deze zakelijk gerechtigden afspraken worden gemaakt voor de verlegging van de kabels en leidingen, zonder dat het recht zelf wordt vergoed. Immers, er zal sprake moeten zijn van verlegging, waarbij de zakelijk gerechtigde op de nieuwe locatie eenzelfde soort zakelijk recht verkrijgt. De kosten van de verlegging van de kabels en leidingen, voor zover die moeten worden geschaard onder sub d van artikel 6.2.3 Bro, zijn in het exploitatieplan opgenomen.

De kosten van de sloop van de voorheen aanwezige bebouwing zijn reeds opgenomen in de kostenbegroting zoals opgenomen in het exploitatieplan. Deze kosten ramen wij derhalve niet in het inbrengwaarderapport.

Voor de persoonlijke rechten, de rechten die niet uit de openbare registers blijken, hebben taxateurs informatie opgevraagd bij de gemeente Westland. Daaruit is niet gebleken dat er sprake is van bekende persoonlijke rechten.

4.5 Afbakening complex

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is een complexafbakening van belang. Artikel 40d Onteigeningswet geeft aan dat de waarde moet worden bepaald aan de hand van de geldende voorschriften en bestemmingen die deel uitmaken van een complex. Taxateurs verwijzen naar paragraaf 4.1 voor de exacte tekst van artikel 40d Onteigeningswet. Onder een complex wordt in dit artikel verstaan de als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte onroerende zaken.

De gronden binnen het bestemmingsplan "De Gouw fase 1 en 3c" zijn gedeeltelijk reeds ontwikkeld. Alleen het noordelijk deel moet nog worden ontwikkeld. Ontsluiting van het noordelijk deel vindt plaats via het reeds gerealiseerde zuidelijke deel. Het noordelijk deel kan voor het overige geheel zelfstandig worden ontwikkeld. Daarom sluiten deskundigen bij de afbakening van het complex aan bij de begrenzing van het exploitatiegebied. Voor de

ontsluiting wordt een evenredig deel van de kosten die reeds zijn gemaakt voor de ontsluiting van De Gouw fase 1 als bovenplanse kosten toegerekend aan het complex.

Binnen het complex treffen deskundigen een aantal watergangen aan. Deze watergangen zijn bestaand en blijven ook in de nieuwe situatie gehandhaafd. Zij vormen wel een onderdeel van het complex, maar worden apart gewaardeerd omdat er geen wijzigingen/werkzaamheden aan deze watergangen worden uitgevoerd.

4.6 Hoe om te gaan met reeds gesloopte opstallen

In het kader van de ontwikkeling van het plangebied hebben de gemeente en haar samenwerkingspartner in het verleden gronden met opstallen (kassen) aangekocht en gesloopt.

Bij een taxatie op peildatum 1 januari 2017 zijn deze opstallen dus niet meer aanwezig en kunnen dus niet meer worden getaxeerd. In dat geval zou echter sprake zijn van een desinvestering van de gemeente die op basis van de systematiek van afdeling 6.4 Wro niet voor haar rekening behoort te blijven.

In de conceptregeling plankosten uit januari 2010² wordt hierover het volgende aangegeven: *'Het is mogelijk dat de gemeente 3 jaar geleden een pand heeft gekocht en dat direct heeft gesloopt gezien asbestproblemen en mogelijke beperking van vandalisme. Als 3 jaar later een exploitatieplan wordt gemaakt, treft de taxateur het gebouw niet meer aan en hij zou daarom alleen de maagdelijke grond taxeren. Dit klopt niet indien de locatie eertijds is verworven met het oog op de grondexploitatie en de opstallen toevallig al zijn gesloopt. Indien de gemeente een pand 3 jaar geleden kocht voor een geheel andere functie en om die reden heeft gesloopt en er nu sprake is van een beleidswijziging waarin die grond voor bijvoorbeeld wonen wordt ingebracht, dienen zowel de opstalwaarde als de sloop niet meer te worden meegerekend.'*

Op basis van de aankoopbesluiten wordt duidelijk dat de aankoop en de sloop heeft plaatsgevonden in verband met de ontwikkeling van het plan. Om deze kosten te kunnen opnemen in de exploitatiebegroting, en recht te doen aan de uitgangspunten in afdeling 6.4 Wro, zullen wij de hiervoor genoemde bebouwing (met eventuele bijbehorende gronden) waarderen op basis van een fictie. In deze fictie gaan we er vanuit dat de onroerende zaak er per peildatum van de inbrengwaarde op dezelfde wijze zou hebben gestaan en in gebruik was. De onroerende zaak wordt dan gewaardeerd naar peildatum van het inbrengwaaderapport. In de exploitatieberekening zijn de sloopkosten als kosten opgenomen.

² Gepubliceerd op rijksoverheid.nl op 18 januari 2010

4.7 Taxatiemethoden

Er zijn verschillende methoden om de marktwaarde te bepalen. Voor de taxatie van nog in ontwikkeling te nemen gronden ligt de vergelijkingsmethode, ook wel comparatieve methode, voor de hand als er vergelijksmateriaal voor handen is. Is dit niet het geval, dan zal moeten worden teruggevallen op de residuele grondwaardemethode. Is sprake van bestaand vastgoed dan zal voor woningen de vergelijkingsmethode het meest voor de hand liggen. Is sprake van bedrijfsmatig- of winkel-onroerend goed, dan zal de huurwaardekapitalisatie methode worden toegepast.

Bij het bepalen van de inbrengwaarde van de percelen wordt enerzijds gekeken naar de huidige waarde op basis van het huidige gebruik en de huidige bestemming. Daarnaast wordt gekeken naar de waarde op basis van de toekomstige bestemming, de ruwe bouwgrondwaarde. Ruwe bouwgrond is grond die in een bestemmingsplan is aangewezen om bouwgrond te worden (al dan niet met een directe bouwtitel), maar daarvoor nog geschikt gemaakt moet worden door het aanleggen van de infrastructuur en overige voorzieningen die nodig zijn voor de ontwikkeling van een woningbouwlocatie. Op basis van onteigeningsjurisprudentie moet een gemeente de hoogste van de twee (de huidige of de toekomstige) waarden aan de eigenaar vergoeden. In een overwegend agrarisch gebied wordt meestal uitgegaan van de toekomstige waarde/ruwe bouwgrondwaarde, tenzij blijkt dat de huidige gebruikswaarde hoger is.

De Wro schrijft geen expliciete waarderingsmethode voor; zij legt alleen de waarderingsgrondslag vast. In de memorie van toelichting wordt verwezen naar de onteigeningspraktijk voor het vaststellen van de inbrengwaarde. Ook in onteigeningszaken wordt de waarderingsmethode niet vast voorgeschreven.

In de uitspraken HR 13 augustus 2004, NJ 2005, 151 en HR 15 februari 2008, ECLI:NL:HR:2008:BB4775 is mede bepaald dat taxateurs in beginsel vrij zijn in hun keuze voor een bepaalde waarderingsmethode en geen rechtsregel hen voorschrijft op welke wijze zij de waarde van een onteigend perceel dienen vast te stellen.

In gevallen als het onderhavige liggen twee methoden voor de hand; de vergelijkingsmethode en de residuele grondwaardemethode.

4.7.1 Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode ziet op een systeem waarbij de waarde van de grond wordt benaderd door te vergelijken met gerealiseerde transacties voor vergelijkbare objecten in vergelijkbare situaties. Bij toepassing van de vergelijkingsmethode moet een oordeel worden gevormd over de mate van vergelijkbaarheid van de verschillende locaties, zodat ook de gerealiseerde verkoopprijzen kunnen worden vergeleken.

4.7.2 Residuele grondwaarde methode

De residuele grondwaardemethode gaat uit van het begroten van alle opbrengsten en het daarop in mindering brengen van alle kosten die samenhangen met het plan. Het residu wordt vervolgens gedeeld door de totale oppervlakte van de aan het plan toe te rekenen gronden.

4.7.3 Huurwaardekapitalisatie methode

In de huurwaardekapitalisatie methode wordt de huuropbrengst van het onroerend goed gekapitaliseerd met een bij het onroerend goed passend rendement. Op dit resultaat worden de kosten van verkrijging nog in mindering gebracht.

4.8 Gekozen waarderingsmethode

Deskundigen waarschuwen bij het bepalen van de inbrengwaarde voor het uitsluitend toepassen van de residuele grondwaardemethode. De exploitatiekosten bepalen de inbrengwaarde en de inbrengwaarde wordt op zijn beurt bepaald door de exploitatiekosten (de zogenaamde cirkelredenering). Bij het bepalen van de inbrengwaarde sluiten de vergelijkingsmethode en de residuele methode elkaar niet uit, maar vullen elkaar aan. De beide waardebepalingen worden aan elkaar getoetst, waarna een conclusie wordt getrokken over de inbrengwaarde.

In de onderhavige situatie hebben deskundigen gezocht naar vergelijkbare locaties om zo de vergelijkingsmethode toe te passen. Recente aankopen in vergelijkbare locaties zijn echter niet gevonden. Dit maakt in dit geval de residuele grondwaardemethode zeker zo toepasselijk.

4.9 Overige uitgangspunten

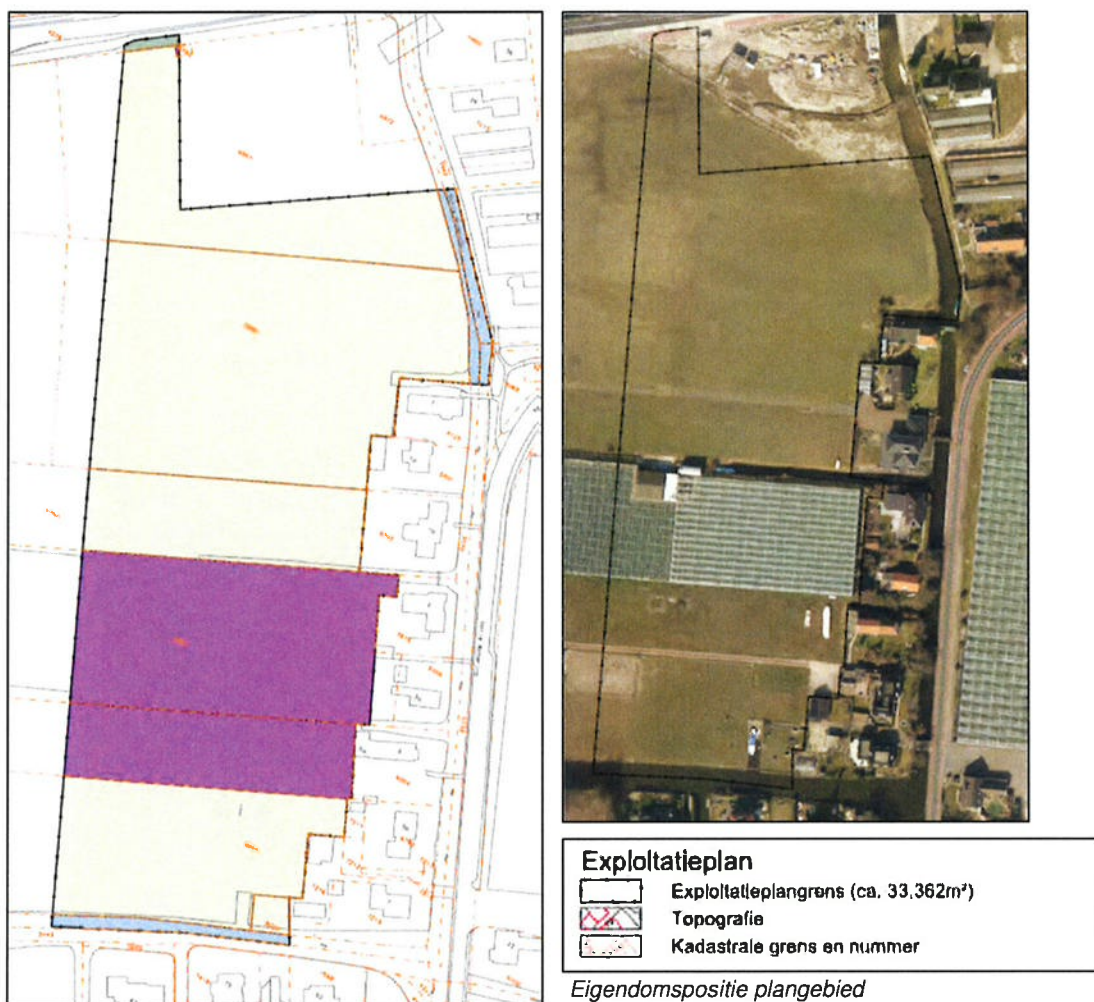
De taxatie is uitgevoerd op basis van de volgende overige uitgangspunten.

1. Deze rapportage is verricht op basis van het prijspeil per 1 januari 2017.
2. De door opdrachtgever verstrekte gegevens worden als juist verondersteld.
3. Ten behoeve van deze rapportage heeft kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdienstbaarhedenonderzoek ingesteld. Bij de taxatie is verondersteld dat de percelen ingebracht zullen worden vrij van hypotheek, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd. Een overzicht van de kadastrale recherche is in het rapport verwerkt in paragraaf 2.1.
4. Ten behoeve van deze taxatie heeft bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden. Dit bestemmingsplanonderzoek is opgenomen in paragraaf 2.6 en 2.7.
5. Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld. Voor de gronden die nog geen eigendom zijn van de gemeente worden deze kosten geraamd.

6. Grondeigenaren die geen anterieure overeenkomst met de gemeente kunnen of willen sluiten zullen, als het op onteigening aankomt, een volledige schadeloosstelling vorderen. In dit inbrengwaarderapport gaan wij uit van de marktwaarde zonder schadeloosstellingen (bijkomende schade).
7. De percelen zijn gewaardeerd vrij van gebruiksrechten.
8. Voor het merendeel van de gronden geldt dat zij tezamen een complex vormen in de zin van artikel 40d Onteigeningswet. Deze worden gewaardeerd als ruwe bouwgrond op basis van de vergelijkingsmethode. Voor de voormalig bebouwde onroerende zaken zal sprake zijn van een hogere gebruikswaarde dan de ruwe bouwgrondprijs, waardoor voor deze onroerende zaken geen complexwaarde geldt, maar de gebruikswaarde.
9. Voor de gronden van het Hoogheemraadschap van Delfland geldt een afwijkende marktwaarde. Het gebruik van deze gronden wijzigt niet en er worden aan deze gronden ook geen werkzaamheden verricht.

5 Omschrijving van de te taxeren objecten

In het plangebied liggen bebouwde percelen. In dit hoofdstuk geven wij een omschrijving van de te taxeren percelen. Tevens geven wij specifieke uitgangspunten die wij bij de taxatie van de verschillende percelen hebben gehanteerd.



5.1 Percelen Hoogheemraadschap van Delfland

Gemeente	sectie nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	gerechtigde
Wateringen	A	3442	508	237 eigendom	Hoogheemraadschap van Delfland
Wateringen	A	5139	905	64 eigendom	Hoogheemraadschap van Delfland
Monster	K	3569	1.930	378 eigendom	Hoogheemraadschap van Delfland
Monster	K	3570	1.390	204 eigendom	Hoogheemraadschap van Delfland
Totaal			883		

De boezemwaters langs het plangebied zijn eigendom van het Hoogheemraadschap. De watergangen zullen in het kader van de ontwikkeling van het plan niet worden heringericht. Op de percelen zijn geen opstallen aanwezig.



5.2 Percelen gemeente Westland

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	gerechtigde
Monster	K	5880	11.797	10.580	eigendom	Gem. Westland
					zakelijk recht Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente 's-Gravenhage
Monster	K	6727	196	193	eigendom	Gem. Westland
Monster	K	6804	8.125	4.786	eigendom	Gem. Westland
Monster	K	6966	7.675	3.254	eigendom	Gem. Westland
					zakelijk recht Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente 's-Gravenhage
Monster	K	6981	10.148	4.016	eigendom	Gem. Westland
					zakelijk recht Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente 's-Gravenhage
Monster	K	6982	22	5	eigendom belast met recht opstal	Gem. Westland
					opstalrecht	Westland Infra Netbeheer B.V.
					zakelijk recht Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente 's-Gravenhage
Totaal				22.834		

De gemeente Westland heeft deze percelen in het verleden aangekocht. Een deel was onbebouwde grond en op een deel stonden glasopstanden. Op bijgaande luchtfoto's de situatie in 2006 en de situatie in.



Situatie 2006



Situatie 2016



5.3 Percelen Provincie Zuid-Holland

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	gerechtigde
Monster	K	4228	5.080	78	eigendom	Provincie Zuid-Holland
Totaal				78		



Het perceel van de Provincie Zuid-Holland maakt onderdeel uit van een verbrede berm van de Wateringsweg. Het perceel wordt gebruikt ten behoeve van de ontsluiting van het groengebied.

5.4 Percelen derden

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	gerechtigde
Monster	K	5457	9.605	6.538	eigendom	Dhr. R.A.A.J. van Marrewijk
Monster	K	5458			zakelijk recht Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente 's-Gravenhage
Monster	K	6055	8.540	3.030	eigendom	Dhr. R.A.A.J. van Marrewijk
					zakelijk recht Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente 's-Gravenhage
Totaal				9.568		



Het perceel van de particuliere eigenaar maakt onderdeel uit van een groter glastuinbouwcomplex.



Globale begrenzing glastuinbouwcomplex in blauw aangegeven, in rood de begrenzing van het exploitatieplan

Het glastuinbouwcomplex wordt gebruikt voor de teelt van groenten. Exclusief de woning en daarbij behorende grond is 1.81.45 ha grond toe te rekenen aan het bedrijf. De glasopstand heeft een oppervlakte van 0.75.00 ha. Daarnaast zijn twee bedrijfsloodsen/corridors aanwezig met een oppervlakte van in totaal 265 m². De gebruikelijke installaties (verwarming, water, beregening en computerinstallatie) zijn in de kas aanwezig.

6 Taxatie

6.1 Inleiding

De inbrengwaarde van de gronden gelegen binnen het complex zoals afgebakend in paragraaf 4.5 is bepaald op basis van de ruwe bouwgrondwaarde. Om deze ruwe bouwgrondwaarde te bepalen is gekeken naar vergelijkbare transacties die zowel binnen als buiten het plangebied hebben plaatsgevonden. Daarnaast hebben deskundigen recherche gedaan naar vergelijkbare transacties elders; er is één vergelijkbare transactie gevonden. Deze wordt na de residuele grondwaardeberekening besproken.

6.2 Residuele grondwaarde

Bij de residuele grondwaardebepaling zijn wij uitgegaan van de volgende uitgangspunten.

- Het concept stedenbouwkundig plan gaat uit van rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen met aan de noord- en westzijde een park.



Stedenbouwkundig plan (concept)

- Het woningbouwprogramma (binnen het exploitatiegebied) is als volgt:
 - 10 rijwoningen/patiowoningen;
 - 10 twee-onder-één-kap woningen;
 - 19 vrijstaande woningen.

- Er is voor de verkoopprijs van de kavels gekeken naar vergelijkbare kavels in de omgeving; voor de kavels voor rijwoningen hanteren wij een gemiddelde verkoopprijs van € 450,--/m² (excl. BTW), voor de twee-onder-één-kap woningen hanteren wij een gemiddelde verkoopprijs van € 480,--/m² (excl. BTW) en voor vrijstaande woningen hanteren wij een gemiddelde verkoopprijs van € 500,--/m² (excl. BTW).
- Er wordt rekening gehouden met reëel te maken kosten voor de ontwikkeling, waaronder sloopkosten, bouw- en woonrijpmaakkosten, beheerkosten, verkoopkosten, plankosten en onvoorzien.
- Het plan wordt in twee fasen uitgevoerd. Fase 1 wordt in 2018 uitgevoerd en fase 2 in 2019.
- Het bouw- en woonrijp maken wordt gefaseerd uitgevoerd, waarbij de grootste post bouwrijp maken eind 2017 begin 2018 plaatsvindt.
- Er wordt rekening gehouden met een post onvoorzien en bovenwijkse voorzieningen. Het gaat daarbij om de toerekening van de ontsluitingsweg die ook De Gouw fase 1 ontsluit. Op basis van de oppervlakte uitgeefbaar gebied in De Gouw fase 1 en de Gouw fase 3c is door de gemeente een verdeling gemaakt. Voor De Gouw fase 3c komt dit op een toerekening van bovenplanse kosten van € 445.400,--.

De residuele grondwaarde van het gehele plangebied bedraagt derhalve € 3.016.000,--. Dit betekent bij een exploitatiegebied van 33.362 m² een residuele grondwaarde per m² van € 90,--. In bijlage 1 is een uitsnede van de berekening opgenomen.

6.3 Vergelijkingsmethode

In de afgelopen periode zijn niet veel gronden verkocht voor een zogenaamde ruwe bouwgrondprijs. Recent (december 2015) is echter een locatie verkocht in Honselersdijk (gemeente Westland) ten behoeve van gebiedsontwikkeling. De gemeente Westland heeft dit perceel met een oppervlakte van 1.71.78 ha aangekocht voor een koopsom van € 90,--/m². Dit perceel ligt in het plangebied De Kreken te Poeldijk. Voor dit plangebied geldt inmiddels een bestemmingsplan met een woonbestemming. Binnen dit plangebied wordt een regulier woningbouwprogramma met rijwoningen (sociaal en vrije sector), twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd. De locatie en de toekomstige bestemming is vergelijkbaar met de locatie de Gouw fase 3c.

6.4 Check waarde bebouwd perceel

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 4.1 moet voor de waarde niet alleen gekeken worden naar de waarde op basis van de toekomstige bestemming. Er moet ook worden gekeken of de waarde op basis van de huidige bestemming/huidig gebruik wellicht hoger is dan de waarde op basis van de toekomstige bestemming.

Voor twee percelen geldt dat er bebouwing aanwezig was. Deze bebouwing is aangekocht en gesloopt ten behoeve van het plan. Het meest noordelijke perceel ligt grotendeels in een ander plangebied en buiten het exploitatiegebied. De sloopkosten van deze bebouwing wordt/is meegenomen in de grondexploitatie van het naastliggende plan. Wij gaan voor dit perceel dan ook uit van onbebouwde grond.

Voor het perceel kadastraal bekend gemeente Monster, sectie K, nummer 6804 was ook bebouwing met glasopstanden aanwezig. De gemeente heeft deze in het kader van dit plan gekocht en gesloopt.

Daarnaast is één bedrijf nog eigendom van een derde.

Voor beide bedrijven moet worden bekeken of de waarde op basis van de huidige bestemming/huidig gebruik hoger is dan de waarde op basis van de toekomstige bestemming (ruwe bouwgrond). Voor de beide bedrijven hebben wij daarom een taxatie opgesteld op basis van de huidige gebruikswaarde. De hoofdlijnen van deze taxaties zijn hieronder opgenomen, waarbij wij ook constateren of de waarde op basis van de huidige bestemming/ huidig gebruik hoger of lager is dan de residueel bepaalde waarde.

6.4.1 Holle Watering achter 5b

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	gerechtigde
Monster	K	6804	8.125	4.786	eigendom	Gem. Westland
Totaal				4.786		
Vermogensschade						
grond		4.786 m²		€ 119.650,00		
opstallen		2917 m²		€ 14.585,00		
voorzieningen				€ 8.751,00		
installaties en diversen				€ 2.500,00		
Totaal					€	145.486,00
per m²					€	30,40

De opstallen behorende bij de Holle Watering 5b zijn inmiddels in verband met de planontwikkeling gesloopt. Op basis van paragraaf 4.6 gaan we uit van de fictie dat het bedrijf nog aanwezig is en nog wordt geëxploiteerd.

Voor het voormalige bedrijf Holle Watering achter 5b geldt dat de woning buiten de exploitatieplangrens ligt. Deze blijft bestaan als burgerwoning in het plan. Bij het bepalen van de huidige gebruikswaarde hebben deskundigen dus een raming gemaakt van de marktwaarde van de gronden en opstallen behorende bij het bedrijf.

Op basis van deze check concluderen wij dat de residuele grondwaarde van € 90,--/m² hoger is dan de marktwaarde € 30,--/m² van de bestaande kassen op basis van het huidige gebruik.

In de uiteindelijke inbrengwaardetaxatie houden wij voor de bovengenoemde kadastrale percelen dus de residuele grondwaarde aan.

6.4.2 Holle Watering nabij 3a

De opstallen behorende bij de Holle Watering nabij 3a zijn gedeeltelijk opgenomen in het exploitatiegebied.



Globale begrenzing glastuinbouwcomplex in blauw aangegeven, in rood de begrenzing van het exploitatieplan

Het glastuinbouwcomplex wordt gebruikt voor de teelt van groenten. Exclusief de woning en daarbij behorende grond is 1.81.45 ha grond toe te rekenen aan het bedrijf. De glasopstand heeft een oppervlakte van 1.45.00 ha. Daarnaast zijn twee bedrijfsloodsen/corridors aanwezig met een oppervlakte van in totaal 265 m². De gebruikelijke installaties (verwarming, water, beregening en computerinstallatie) zijn in de kas aanwezig.

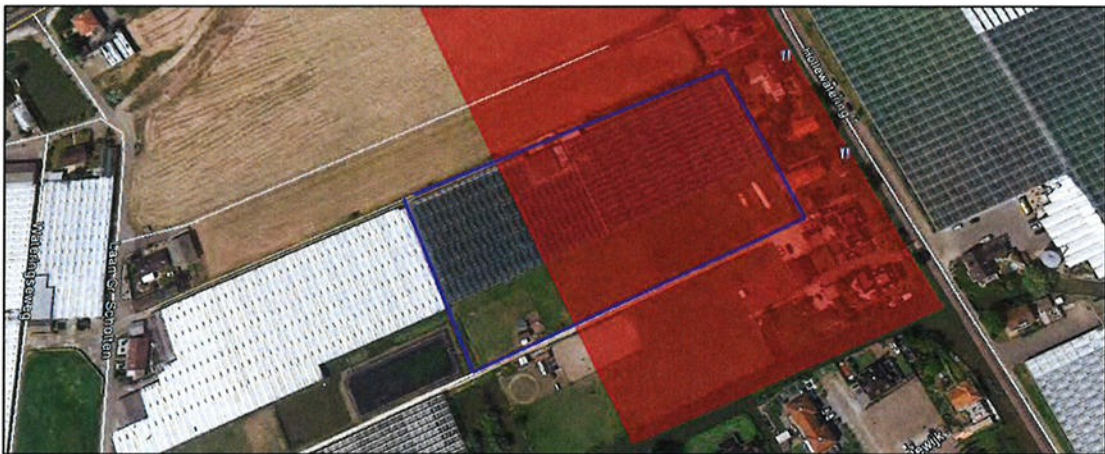
Binnen het exploitatiegebied ligt een oppervlakte van 0.96.01 ha met een oppervlakte glas van circa 0.54.40 ha. Een deel van de glasopstand met een oppervlakte van 0.20.60 ha welke in hetzelfde bouwjaar is gebouwd, ligt buiten het exploitatiegebied.

Bij de bepaling van de inbrengwaarde wordt uitgegaan van de taxatie van de marktwaarde van de gronden binnen het exploitatiegebied. Dit betekent dat deskundigen in eerste instantie uitgaan van de aankoop van dat gedeelte van de glasopstand binnen het exploitatiegebied. Deskundigen achten het reëel dat een redelijk handelend koper en verkoper wel overeenstemming zouden bereiken over het aanpassen van de nog aanwezige glasopstand (aanbrengen van een nieuwe achtergevel). Op basis daarvan komen deskundigen tot de volgende marktwaarde.

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	gerechtigde
Monster	K	5457	9.605	6.538	eigendom	Dhr. R.A.A.J. van Marrewijk
Monster	K	6055	8.540	3.030	eigendom	Dhr. R.A.A.J. van Marrewijk
					zakelijk recht Belemmerin genwet Privaatrecht	Gemeente 's-Gravenhage
Totaal				9.568		

Vermogensschade					
grond		9.568 m²	€ 239.200,00		
opstallen		5440 m²	€ 27.200,00		
voorzieningen			€ 13.600,00		
installaties en diversen			€ 40.000,00		
aanpassingskosten achtergevel			€ 100.000,00		
Totaal				€	420.000,00
per m²				€	43,90

Een alternatief is dat een redelijk handelend koper en verkoper overeenstemming bereiken over de aankoop van de glasopstanden binnen het exploitatiegebied en daarbuiten, voor zover het gaat om dezelfde glasopstand.



De waarde op basis van de huidige bestemming/huidig gebruik voor dit perceelsgedeelte bedraagt:

Vermogensschade					
grond		13873 m²	€ 346.825,00		
opstallen		7500 m²	€ 37.500,00		
voorzieningen			€ 18.750,00		
installaties en diversen			€ 40.000,00		
Totaal				€	443.075,00
per m²				€	31,94

Op basis van de huidige bestemming/huidig gebruik is de waarde van de grond lager dan op basis van de toekomstige bestemming. Daarom hanteren deskundigen voor deze gronden de marktwaarde op basis van de toekomstige bestemming.

Taxateurs achten het reëel dat de redelijke koper en verkoper derhalve overeenstemming bereiken over de aankoop van de gronden binnen het exploitatiegebied tegen de marktwaarde op basis van de toekomstige bestemming. Daarnaast zullen deze redelijke koper en verkoper

ofwel overeenstemming bereiken over een vergoeding van de aanpassing van de achtergevel dan wel over een vergoeding van de resterende glasopstand tegen de waarde op basis van huidig gebruik/huidige bestemming.

Dit betekent dat voor het perceel Holle Watering 3c de volgende taxatie geldt:

Vermogensschade				
grond	9.568 m ²	€ 861.120,00		
aanpassingskosten achtergevel		€ 100.000,00		
			€	961.120,00
per m ²			€	100,45

Een alternatief is dat een redelijke koper en verkoper overeenstemming bereiken over de aankoop van de grond binnen het exploitatiegebied en de grond met dezelfde glasopstand buiten het exploitatiegebied (zie kaart op pagina 33).

In dat geval taxeren deskundigen de marktwaarde op:

Vermogensschade				
grond	9.568 m ²	€ 861.120,00		
grond buiten exploitatiegebied	4.305 m ²	€ 107.625,00		
opstal buiten exploitatiegebied	2.060 m ²	€ 10.300,00		
toerekening voorzieningen		€ 12.931,59		
			€	991.976,59
per m ²			€	103,68

Deskundigen komen op basis van het bovenstaande voor de gronden van de derde op een marktwaarde van € 100,-/m².

6.5 Overige aspecten van de inbrengwaarde

In paragraaf 4.4 is de afbakening van dit advies opgenomen. Daarbij is aangegeven welke overige aspecten nog onderdeel zijn van de inbrengwaarde. In de paragrafen 6.2 en 6.4 zijn de ramingen opgenomen zoals genoemd in artikel 6.2.3 sub a en b Bro.

Op basis van de ter beschikking gestelde gegevens zijn taxateurs er vanuit gegaan dat er geen sprake is van persoonlijke rechten. Ten aanzien van de zakelijke rechten wordt hieraan geen zelfstandige waarde wordt toegekend. De raming van de kosten van het vrij maken van de gronden van persoonlijke en zakelijke rechten zoals opgenomen in artikel 6.2.3 sub c Bro komt derhalve uit op nihil.

In het exploitatieplan wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente alle gronden aankoopt. Een groot deel van de gronden heeft de gemeente reeds in het verleden aangekocht. Voor de gronden die nog geen eigendom zijn, zal de gemeente nog aankoopkosten moeten maken. De gemeente kan gebruikmaken van een vrijstelling van overdrachtsbelasting. De enige aankoopkosten die de gemeente daarom nog moet vergoeden zijn de notariskosten, kadastraal recht etc. en eventuele advieskosten. De gemeente zal derhalve in haar exploitatiebegroting rekening moeten houden met 2% van de inbrengwaarde van de nog niet

bij de gemeente in eigendom zijnde percelen. Deze kosten zijn niet opgenomen in deze inbrengwaardetaxatie.

6.6 Conclusies inbrengwaarde

Er is voor het exploitatiegebied sprake van in één complex te ontwikkelen gronden. Voorts gaan we er vanuit dat voor het overgrote deel sprake is van ruwe bouwgrond. Slechts op één punt is dit anders, namelijk het perceel van de particulier. Daar wordt een aanvullende marktwaarde getaxeerd op basis van aanpassingskosten van de gevel of extra aankoop van de gehele glasopstand. Tevens is de huidige gebruikswaarde van de overige grond beduidend lager dan de ruwe bouwgrondprijs. In het kader van de regels van de Onteigeningswet wordt de hoogste waarde als marktwaarde gezien. Voor de gronden die watergang zijn en blijven wordt een afwijkende waarde gehanteerd van € 1,-/m². De inbrengwaarde per kadastraal perceel is derhalve als volgt:

Gemeente	sectie	nummer	oppervlakte kadaster (m ²)	oppervlakte in exploitatieplan	Aandeel recht aard recht	gerechtigde	Taxatie
Wateringen	A	3442	508	237	eigendom	Hoogheemraadschap van Delfland	€ 237
Wateringen	A	5139	905	64	eigendom	Hoogheemraadschap van Delfland	€ 64
Monster	K	3569	1.930	378	eigendom	Hoogheemraadschap van Delfland	€ 378
Monster	K	3570	1.390	204	eigendom	Hoogheemraadschap van Delfland	€ 204
Monster	K	4228	5.080	78	eigendom	Provincie Zuid-Holland	€ 7.020
Monster	K	5457	9.605	6.538	eigendom	Dhr. R.A.A.J. van Marrewijk	€ 653.800
Monster	K	5458			zakelijk recht Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente 's-Gravenhage	
Monster	K	5880	11.797	10.580	eigendom	Gem. Westland	€ 952.200
					zakelijk recht Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente 's-Gravenhage	
Monster	K	6055	8.540	3.030	eigendom	Dhr. R.A.A.J. van Marrewijk	€ 303.000
					zakelijk recht Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente 's-Gravenhage	
Monster	K	6727	196	193	eigendom	Gem. Westland	€ 17.370
Monster	K	6804	8.125	4.786	eigendom	Gem. Westland	€ 430.740
Monster	K	6966	7.675	3.254	eigendom	Gem. Westland	€ 292.860
					zakelijk recht Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente 's-Gravenhage	
Monster	K	6981	1.148	4.016	eigendom	Gem. Westland	€ 361.440
					zakelijk recht Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente 's-Gravenhage	
Monster	K	6982	22	5	eigendom belast met opstal	Gem. Westland	€ 450
					opstalrecht	Westland Infra Netbeheer B.V.	
					zakelijk recht Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente 's-Gravenhage	
Totaal				33.362			€ 3.019.763

De totale inbrengwaarde taxeren taxateurs derhalve op € 3.020.000,--
Zegge driemiljoen twintig duizend euro.

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste kennis en wetenschap en ondertekend te Druten op
20 februari 2017

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' followed by a horizontal line.

Mr. ing. J. de Vries RT RMT

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'H' and 'B' followed by a horizontal line.

ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RRV RT

Bijlage 1

Uitsneden van de berekening

Bijlage 2

Plausibiliteitsverklaring

Plausibiliteitsverklaring

De heer W.P.C. Bakx RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT905643153, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed), beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters

- heeft het taxatierapport "Inbrengwaarde bestemmingsplan De Gouw fase 3", opgemaakt door mr. ing. J. de Vries RT RMT en ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- heeft het taxatierapport d.d. 20 februari 2017 beoordeeld;
- heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlages;
- is op basis van de beoordeelde stukken van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door W.P.C. Bakx RT,
Druuten, 20 februari 2017



Bijlage 3

Kadaster

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	WATERINGEN A 3442	27-12-2016
	Poeldijkseweg WATERINGEN	12:04:51
Uw referentie:	JdV / Westland	
Toestandsdatum:	23-12-2016	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	WATERINGEN A 3442
Grootte:	5 a 8 ca
Coördinaten:	76880-449095
Omschrijving kadastraal object:	WATER
Locatie:	Poeldijkseweg WATERINGEN
Ontstaan op:	7-4-1988

Publiekrechtelijke beperkingen

Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Ontleend aan: 294 datum in werking 4-12-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Westland

Kadaster

Betreft: WATERINGEN A 3442
Poeldijkseweg WATERINGEN
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-12-2016

27-12-2016
12:04:51

Gerechtigde**EIGENDOM**

Hoogheemraadschap van Delfland

Phoenixstraat 32

2611 AL DELFT

Postadres:

Postbus: 3061

2601 DB DELFT

Zetel:

DELFT

KvK-nummer:

50677969 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

84 WTR00/9118 d.d. 7-4-1988

Eerst genoemde object in

WATERINGEN A 3442

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 9770/17 reeks ZOETERMEER

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 11907/43 reeks ZOETERMEER

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 13562/28 reeks ZOETERMEER

d.d. 24-1-1997

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 347 reeks ROTTERDAM d.d. 2-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

2BI 376 reeks ROTTERDAM d.d. 2-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 40427/184 reeks ZOETERMEER

d.d. 30-9-2004

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft:	WATERINGEN A 5139	27-12-2016
	Hollewatering KWINTSHEUL	12:05:05
Uw referentie:	JdV / Westland	
Toestandsdatum:	23-12-2016	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	WATERINGEN A 5139
Grootte:	9 a 5 ca
Coördinaten:	76987-448916
Omschrijving kadastraal object:	WATER
Locatie:	Hollewatering KWINTSHEUL
Ontstaan op:	15-4-1988

Publiekrechtelijke beperkingen

Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Ontleend aan: 294 datum in werking 4-12-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Westland

Betreft: WATERINGEN A 5139
Hollewatering KWINTSHEUL
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-12-2016

27-12-2016
12:05:05

Gerechtigde**EIGENDOM**

Hoogheemraadschap van Delfland

Phoenixstraat 32

2611 AL DELFT

Postadres:

Postbus: 3061

2601 DB DELFT

Zetel:

DEFT

KvK-nummer:

50677969 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

84 WTR00/3108 d.d. 15-4-1988

Eerst genoemde object in
brondocument:

WATERINGEN A 5139

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 9770/17 reeks ZOETERMEER

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 11907/43 reeks ZOETERMEER

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 13562/28 reeks ZOETERMEER

d.d. 24-1-1997

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 347 reeks ROTTERDAM d.d. 2-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

2BI 376 reeks ROTTERDAM d.d. 2-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 40427/184 reeks ZOETERMEER

d.d. 30-9-2004

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft:	MONSTER K 3569	27-12-2016
	Strandweg TER HEIJDE	12:05:34
Uw referentie:	JdV / Westland	
Toestandsdatum:	23-12-2016	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>MONSTER K 3569</u>
Grootte:	19 a 30 ca
Coördinaten:	76760-448714
Omschrijving kadastraal object:	WATER
Locatie:	Strandweg TER HEIJDE
Ontstaan op:	25-4-1988

Publiekrechtelijke beperkingen

Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Ontleend aan: 294 datum in werking 4-12-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Westland

Betreft: MONSTER K 3569
Strandweg TER HEIJDE
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-12-2016

27-12-2016
12:05:34

Gerechtigde**EIGENDOM**Hoogheemraadschap van Delfland

Phoenixstraat 32

2611 AL DELFT

Postadres:

Postbus: 3061

2601 DB DELFT

Zetel:

DELFT

KvK-nummer:

50677969 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 3691/127 reeks S-GRAVENHAGE

d.d. 21-6-1967

Eerst genoemde object in
brondocument:

MONSTER K 3569

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:HYP4 9770/17 reeks ZOETERMEER

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 11907/43 reeks ZOETERMEER

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 13562/28 reeks ZOETERMEER

d.d. 24-1-1997

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 347 reeks ROTTERDAM d.d. 2-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

2BI 376 reeks ROTTERDAM d.d. 2-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 40427/184 reeks ZOETERMEER

d.d. 30-9-2004

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft:	MONSTER K 3570	27-12-2016
	Strandweg TER HEIJDE	12:05:48
Uw referentie:	JdV / Westland	
Toestandsdatum:	23-12-2016	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	MONSTER K 3570
Grootte:	13 a 90 ca
Coördinaten:	76955-448976
Omschrijving kadastraal object:	WATER
Locatie:	Strandweg TER HEIJDE
Ontstaan op:	25-4-1988

Publiekrechtelijke beperkingen

Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Ontleend aan: 294 datum in werking 4-12-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Westland

Kadaster

Betreft: MONSTER K 3570
Strandweg TER HEIJDE
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-12-2016

27-12-2016
12:05:48

Gerechtigde**EIGENDOM**

Hoogheemraadschap van Delfland

Phoenixstraat 32

2611 AL DELFT

Postadres:

Postbus: 3061

2601 DB DELFT

Zetel:

DELFT

KvK-nummer:

50677969 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 3691/127 reeks S-GRAVENHAGE

d.d. 21-6-1967

Eerst genoemde object in
brondocument:

MONSTER K 3570

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 9770/17 reeks ZOETERMEER

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 11907/43 reeks ZOETERMEER

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

HYP4 13562/28 reeks ZOETERMEER

d.d. 24-1-1997

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 347 reeks ROTTERDAM d.d. 2-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

2BI 376 reeks ROTTERDAM d.d. 2-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 40427/184 reeks ZOETERMEER

d.d. 30-9-2004

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	MONSTER K 4228	27-12-2016
	Wateringseweg POELDIJK	12:05:56
Uw referentie:	JdV / Westland	
Toestandsdatum:	23-12-2016	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	MONSTER K 4228
Grootte:	50 a 80 ca
Coördinaten:	76726-449068
Omschrijving kadastraal object:	WEGEN
Locatie:	Wateringseweg POELDIJK
Ontstaan op:	15-4-1988

Publiekrechtelijke beperkingen

Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Ontleend aan: 294 datum in werking 4-12-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Westland

Gerechtigde**EIGENDOM**

Provincie Zuid-Holland
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW 'S-GRAVENHAGE
Postadres:

Postbus: 90602
2509 LP 'S-GRAVENHAGE
'S-GRAVENHAGE

Zetel:
KvK-nummer: 27375169 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: 84 MSR00/7824 d.d. 15-4-1988
Eerst genoemde object in
brondocument: MONSTER K 4228

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 92626 d.d. 23-12-2016
ACG 92625 d.d. 22-12-2016
HYP4 69712/24 d.d. 22-12-2016
ACG 3248 d.d. 21-12-1989
TOEPASSING NIET MEER AKTUEEL
2BI 356 reeks ROTTERDAM d.d. 2-10-1990
AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE
AANWIJZING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: MONSTER K 5457 27-12-2016
bij Hollewatering 3 A POELDIJK 12:06:05
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-12-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: MONSTER K 5457
Grootte: 96 a 5 ca
Coördinaten: 76878-448891
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (KAS) ERF - TUIN
Locatie: bij Hollewatering 3 A
POELDIJK
Ontstaan op: 3-7-1990
Ontstaan uit: MONSTER K 4373 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Ontleend aan: 294 datum in werking 4-12-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Westland

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Rudolf Adrianus Abraham Joseph van Marrewijk
Hollewatering 3 A
2685 SK POELDIJK
Geboren op: 15-03-1965
Geboren te: MONSTER
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 11163/29 reeks S-GRAVENHAGE
Eerst genoemde object in
brondocument: MONSTER K 5457

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Monica Johanna Maria Wortelboer
Hollewatering 3 A
2685 SK POELDIJK
Geboren op: 12-08-1967
Geboren te: PIJNACKER
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Ontleend aan: BSA 505/27006 reeks
ZOETERMEER d.d. 24-5-2005

Kadaster

Betreft: MONSTER K 5457
bij Hollewatering 3 A POELDIJK
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-12-2016

27-12-2016
12:06:05

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE
BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

Gemeente 's-Gravenhage

Spui 70

2511 BT 'S-GRAVENHAGE

Postadres:

Postbus: 12600

2500 DJ 'S-GRAVENHAGE

Zetel:

'S-GRAVENHAGE

Recht ontleend aan:

HYP4 4231/16 reeks RIJSWIJK

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft:	MONSTER K 5880	27-12-2016
	Wateringseweg POELDIJK	12:06:14
Uw referentie:	JdV / Westland	
Toestandsdatum:	23-12-2016	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	MONSTER K 5880	
Grootte:	1 ha 17 a 97 ca	
Coördinaten:	76845-449007	
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJVGHEID (KAS) BEDRIJVGHEID (KAS)	
Locatie:	Wateringseweg POELDIJK	
Koopsom:	€ 4.600.000	Jaar: 2008
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	25-7-1996	
Ontstaan uit:	<u>MONSTER K 5402 gedeeltelijk</u> <u>MONSTER K 3937 gedeeltelijk</u>	

Publiekrechtelijke beperkingen

BESLUIT OP BASIS VAN MONUMENTENWET 1988
Betrokken bestuursorgaan: De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
Ontleend aan: HYP4 8655/39 reeks S-GRAVENHAGE

Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Ontleend aan: 294 datum in werking 4-12-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Westland

Betreft: MONSTER K 5880
Wateringseweg POELDIJK
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-12-2016

27-12-2016
12:06:14

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK
Postadres:

Postbus: 150
2670 AD NAALDWIJK
WESTLAND
KvK-nummer: 27371717 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 54335/185 d.d. 28-3-2008
Eerst genoemde object in MONSTER K 5880
brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 69711/173	d.d. 22-12-2016
HYP4 69711/24	d.d. 22-12-2016
HYP4 69711/11	d.d. 22-12-2016
HYP4 69711/9	d.d. 22-12-2016
HYP4 69711/2	d.d. 22-12-2016
HYP4 69711/4	d.d. 22-12-2016
HYP4 69703/196	d.d. 22-12-2016
HYP4 69703/195	d.d. 22-12-2016
HYP4 69703/193	d.d. 22-12-2016
HYP4 69703/187	d.d. 22-12-2016

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL**

Gemeente 's-Gravenhage
Spui 70
2511 BT 'S-GRAVENHAGE
Postadres:

Postbus: 12600
2500 DJ 'S-GRAVENHAGE
'S-GRAVENHAGE

Recht ontleend aan: HYP4 4370/8 reeks RIJSWIJK

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: MONSTER K 6055 27-12-2016
bij Hollewatering 5 POELDIJK 12:06:25
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-12-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: MONSTER K 6055
Grootte: 85 a 40 ca
Coördinaten: 76806-448812
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (NIEUWBOUW BEDRIJFVIGHEID)
Locatie: bij Hollewatering 5
POELDIJK
Ontstaan op: 28-7-1999
Ontstaan uit: MONSTER K 1994 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Ontleend aan: 294 datum in werking 4-12-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Westland

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Rudolf Adrianus Abraham Joseph van Marrewijk
Hollewating 3 A
2685 SK POELDIJK
Geboren op: 15-03-1965
Geboren te: MONSTER
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Recht ontleend aan: HYP4 15169/8 reeks ZOETERMEER
d.d. 19-11-1998
Eerst genoemde object in MONSTER K 1994 gedeeltelijk
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Monica Johanna Maria Wortelboer
Hollewating 3 A
2685 SK POELDIJK
Geboren op: 12-08-1967
Geboren te: PIJNACKER
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Ontleend aan: BSA 505/27006 reeks
ZOETERMEER d.d. 24-5-2005

Kadaster

Betreft:	MONSTER K 6055	27-12-2016
	bij Hollewatering 5 POELDIJK	12:06:25
Uw referentie:	JdV / Westland	
Toestandsdatum:	23-12-2016	

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL**Gemeente 's-Gravenhage

Spui 70

2511 BT 'S-GRAVENHAGE

Postadres:

Postbus: 12600

2500 DJ 'S-GRAVENHAGE

Zetel:

'S-GRAVENHAGE

Recht ontleend aan:

HYP4 6727/70 reeks S-GRAVENHAGE

Brondocumenten mogelijk van belang:

HYP4 40715/13 reeks ZOETERMEER
d.d. 28-12-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	MONSTER K 6727	27-12-2016
	bij Hollewatering 7 POELDIJK	12:06:35
Uw referentie:	JdV / Westland	
Toestandsdatum:	23-12-2016	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	MONSTER K 6727
Grootte:	1 a 96 ca
Coördinaten:	76960-448814
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN NIEUWBOUW-WONEN
Locatie:	bij Hollewatering 7
	POELDIJK
Ontstaan op:	8-12-2008
Ontstaan uit:	MONSTER K 5893 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Ontleend aan: 294 datum in werking 4-12-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Westland

Gerechtigde**EIGENDOM**Gemeente Westland

Stokdijkkade 2

2671 GW NAALDWIJK

Postadres:

Postbus: 150

2670 AD NAALDWIJK

Zetel:

WESTLAND

KvK-nummer:

27371717 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 54107/138 d.d. 18-2-2008Eerst genoemde object in MONSTER K 6727

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 56376/171 d.d. 13-3-2009

belang:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:HYP4 69711/173 d.d. 22-12-2016HYP4 69711/24 d.d. 22-12-2016HYP4 69711/11 d.d. 22-12-2016HYP4 69711/9 d.d. 22-12-2016HYP4 69711/2 d.d. 22-12-2016HYP4 69711/4 d.d. 22-12-2016HYP4 69703/196 d.d. 22-12-2016HYP4 69703/195 d.d. 22-12-2016HYP4 69703/193 d.d. 22-12-2016HYP4 69703/187 d.d. 22-12-2016

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Kadaster

Betreft:	MONSTER K 6727	27-12-2016
	bij Hollewatering 7 POELDIJK	12:06:35
Uw referentie:	JdV / Westland	
Toestandsdatum:	23-12-2016	

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: MONSTER K 6804 27-12-2016
bij Hollewatering 7 POELDIJK 12:06:44
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-12-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: MONSTER K 6804
Grootte: 81 a 25 ca
Coördinaten: 76939-448836
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: bij Hollewatering 7
POELDIJK
Ontstaan op: 22-3-2010
Ontstaan uit: MONSTER K 6112 gedeeltelijk
MONSTER K 5892 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Ontleend aan: 294 datum in werking 4-12-2012
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Westland

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK
Postadres: Postbus: 150
2670 AD NAALDWIJK
WESTLAND
Zetel: 27371717 (Bron: Handelsregister)
KvK-nummer: Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.
Recht ontleend aan: HYP4 56904/134 d.d. 8-7-2009
Eerst genoemde object in MONSTER K 6112 gedeeltelijk
brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 69711/173 d.d. 22-12-2016
HYP4 69711/24 d.d. 22-12-2016
HYP4 69711/11 d.d. 22-12-2016
HYP4 69711/9 d.d. 22-12-2016
HYP4 69711/2 d.d. 22-12-2016
HYP4 69711/4 d.d. 22-12-2016
HYP4 69703/196 d.d. 22-12-2016
HYP4 69703/195 d.d. 22-12-2016
HYP4 69703/193 d.d. 22-12-2016
HYP4 69703/187 d.d. 22-12-2016

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: MONSTER K 6966 27-12-2016
Wateringseweg POELDIJK 12:06:55
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-12-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: MONSTER K 6966
Grootte: 76 a 75 ca
Coördinaten: 76813-448910
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Wateringseweg
POELDIJK
Koopsom: € 272.267 Jaar: 2013
Ontstaan op: 21-6-2013
Ontstaan uit: MONSTER K 6053

Publiekrechtelijke beperkingen

Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Ontleend aan: 294 datum in werking 11-10-2013
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Westland

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK
Postadres: Postbus: 150
2670 AD NAALDWIJK
Zetel: WESTLAND
KvK-nummer: 27371717 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.
Recht ontleend aan: HYP4 63224/144 d.d. 22-8-2013
Eerst genoemde object in MONSTER K 6966
brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 69711/173 d.d. 22-12-2016
HYP4 69711/24 d.d. 22-12-2016
HYP4 69711/11 d.d. 22-12-2016
HYP4 69711/9 d.d. 22-12-2016
HYP4 69711/2 d.d. 22-12-2016
HYP4 69711/4 d.d. 22-12-2016
HYP4 69703/196 d.d. 22-12-2016
HYP4 69703/195 d.d. 22-12-2016
HYP4 69703/193 d.d. 22-12-2016
HYP4 69703/187 d.d. 22-12-2016

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Betreft: MONSTER K 6966
Wateringseweg POELDIJK
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-12-2016

27-12-2016
12:06:55

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE
BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**Gemeente 's-Gravenhage

Spui 70

2511 BT 'S-GRAVENHAGE

Postadres:

Postbus: 12600

2500 DJ 'S-GRAVENHAGE

Zetel:

'S-GRAVENHAGE

Recht ontleend aan:

HYP4 4117/57 reeks RIJSWIJK

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: MONSTER K 6981 27-12-2016
bij Wateringseweg 113 POELDIJK 12:07:06
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-12-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: MONSTER K 6981
Grootte: 1 ha 1 a 48 ca
Coördinaten: 76812-449063
Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN
Locatie: bij Wateringseweg 113
POELDIJK
Ontstaan op: 13-3-2014
Ontstaan uit: MONSTER K 6073

Aantekening kadastraal object

MEETTARIEF VERSCHULDIGD
Ontleend aan: ATG 75515 d.d. 14-12-2015
VOORLOPIGE KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKTE
Ontleend aan: 75 MSR00/2014 d.d. 13-3-2014

Publiekrechtelijke beperkingen

Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Ontleend aan: 294 datum in werking 17-4-2014
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Westland

Kadaster

Betreft: MONSTER K 6981
bij Wateringseweg 113 POELDIJK
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-12-2016

27-12-2016
12:07:06

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK
Postadres:

Postbus: 150
2670 AD NAALDWIJK
WESTLAND
KvK-nummer: 27371717 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 54335/185 d.d. 28-3-2008
Eerst genoemde object in MONSTER K 6073
brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

<u>HYP4 69711/173</u>	d.d. 22-12-2016
<u>HYP4 69711/24</u>	d.d. 22-12-2016
<u>HYP4 69711/11</u>	d.d. 22-12-2016
<u>HYP4 69711/9</u>	d.d. 22-12-2016
<u>HYP4 69711/2</u>	d.d. 22-12-2016
<u>HYP4 69711/4</u>	d.d. 22-12-2016
<u>HYP4 69703/196</u>	d.d. 22-12-2016
<u>HYP4 69703/195</u>	d.d. 22-12-2016
<u>HYP4 69703/193</u>	d.d. 22-12-2016
<u>HYP4 69703/187</u>	d.d. 22-12-2016

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL**

Gemeente 's-Gravenhage
Spui 70
2511 BT 'S-GRAVENHAGE
Postadres:

Postbus: 12600
2500 DJ 'S-GRAVENHAGE
'S-GRAVENHAGE

Recht ontleend aan: HYP4 4642/2 reeks RIJSWIJK

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: MONSTER K 6982
bij Wateringseweg 113 POELDIJK
Uw referentie: JdV / Westland
Toestandsdatum: 23-12-2016

27-12-2016
12:07:18

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: MONSTER K 6982
Grootte: 22 ca
Coördinaten: 76773-449087
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJFVIGHEID (NUTSVOORZIENING)
Locatie: bij Wateringseweg 113
POELDIJK
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 13-3-2014

Ontstaan uit: MONSTER K 6073

Aantekening kadastraal object

VOORLOPIGE KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKTE
Ontleend aan: 75 MSR00/2014 d.d. 13-3-2014

Publiekrechtelijke beperkingen

Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Ontleend aan: 294 datum in werking 17-4-2014
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Westland

Gerechtigde**EIGENDOM BELAST MET OPSTAL**

Gemeente Westland
Stokdijkkade 2
2671 GW NAALDWIJK
Postadres: Postbus: 150
2670 AD NAALDWIJK
Zetel: WESTLAND
KvK-nummer: 27371717 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 54335/185 d.d. 28-3-2008
Eerst genoemde object in MONSTER K 6073
brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 69711/173 d.d. 22-12-2016
HYP4 69711/24 d.d. 22-12-2016
HYP4 69711/11 d.d. 22-12-2016
HYP4 69711/9 d.d. 22-12-2016
HYP4 69711/2 d.d. 22-12-2016
HYP4 69711/4 d.d. 22-12-2016
HYP4 69703/196 d.d. 22-12-2016
HYP4 69703/195 d.d. 22-12-2016
HYP4 69703/193 d.d. 22-12-2016
HYP4 69703/187 d.d. 22-12-2016

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Kadaster

Betreft:	MONSTER K 6982	27-12-2016
	bij Wateringseweg 113 POELDIJK	12:07:18
Uw referentie:	JdV / Westland	
Toestandsdatum:	23-12-2016	

Gerechtigde**OPSTAL**Westland Infra Netbeheer B.V.

Nieuweweg 1

2685 AP POELDIJK

Postadres:

Postbus: 1

2685 ZG POELDIJK

Zetel:

POELDIJK

KvK-nummer:

27176688 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 64350/18

d.d. 16-5-2014

Eerst genoemde object in

MONSTER K 6982

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:HYP4 69711/10

d.d. 22-12-2016

HYP4 69703/86

d.d. 21-12-2016

HYP4 54882/132

d.d. 27-6-2008

NAAMSWIJZIGING

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE
BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL**Gemeente 's-Gravenhage

Spui 70

2511 BT 'S-GRAVENHAGE

Postadres:

Postbus: 12600

2500 DJ 'S-GRAVENHAGE

Zetel:

'S-GRAVENHAGE

Recht ontleend aan:

HYP4 4642/2 reeks RIJSWIJK**Einde overzicht**

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



BIJLAGE 5: Exploitatieopzet

[illegible]