

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde "Broek Zuid" te Joure



Uitgebracht aan: Gemeente De Fryske Marren
Mevrouw mr. B. Hoeksma

Uitgebracht door: Hoogstate Taxateurs o/z en rentmeesters B.V.
mr. S.G. van Hoogmoed en
ing. R.B.M. Vehof RT

Nijverdal, 25 april 2017

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, both appearing to be initials or names.

Inhoud

1.	INLEIDING	4
1.1.	Opdrachtgever	4
1.2.	Taxateurs	4
1.3.	Procedure en geraadpleegde bronnen	4
1.4.	Beschikbare stukken	4
1.5.	Verklaringen van de taxateurs	5
1.6.	Ons Kenmerk	5
2.	TAXATIEOPDRACHT	5
2.1.	Gegevens belanghebbende	5
2.2.	Doel van de taxatie	6
2.3.	Peildatum	6
3.	AANDUIDING TE TAXEREN OBJECT	7
3.1.	Kadastrale aanduiding	7
3.2.	Eigenaar/gebruiker	7
3.3.	Publiek- en privaatrechtelijke beperkingen	7
3.4.	Omschrijving	8
3.5.	Milieuaspecten	8
4.	PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN	9
4.1.	Vigerend bestemmingsplan “Buitengebied”	9
4.2.	Voorontwerp bestemmingsplan “Broek Zuid”	10
5.	TAXATIEGRONDSLAG	11
5.1.	Artikel 6.13 Wro	11
5.2.	Bestemmingsplan	11
5.3.	Afbakening exploitatiegebied / complex artikel 40d Ow	12
5.4.	Strokenwaarde	12
6.	UITGANGSPUNTEN	13
6.1.	Taxatiebenadering	13
6.2.	Uitgangspunten	14
7.	TAXATIE INBRENGWAARDE RUWE BOUWGROND	14
7.1.	Overwegingen	14
7.2.	Referenties	15

7.3.	Waarde ruwe bouwgrond	16
8.	TAXATIE OVERIGE GRONDEN	16
8.1.	Taxatie landbouwgronden	16
8.2.	Taxatie bebouwde objecten met woonbestemming	16
8.3.	Taxatie bebouwde objecten met agrarische bestemming.....	19
9.	CONCLUSIE RUWE BOUWGROND	21
	Bijlagen:	22

1. INLEIDING

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever voor onderhavige taxatie inbrengwaarde is:

Gemeente De Fryske Marren
Afdeling Grondzaken
Postbus 101
8500 AC Joure

Mevrouw mr. B. Hoeksma

b.hoeksma@defryskemarren.nl

1.2. Taxateurs

Onderhavig taxatierapport is uitgebracht door:

Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeester B.V.
Lage Esweg 18
7441 AX NIJVERDAL

- mr. S.G. van Hoogmoed, taxateur en Rentmeester NVR
- ing. R.B.M. Vehof Register Taxateur en Rentmeester NVR

Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamers Wonen en Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder nummer RT548502897

Ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen

1.3. Procedure en geraadpleegde bronnen

Aan ondergetekenden is bij e-mail d.d. 6 februari 2017 door mevrouw B. Hoeksma van de gemeente De Fryske Marren verzocht een taxatie uit te brengen voor de inbrengwaarden in het bestemmingsplan "Broek Zuid".

Telefonisch en bij e-mail d.d. 7 februari 2017 is aan ondergetekenden nadere informatie verstrekt.

Het plangebied is op 10 februari 2017 door ondergetekende Vehof bezichtigd en op 7 maart en 25 april 2017 door ondergetekende Van Hoogmoed.

Alvorens het definitieve rapport uit te brengen is eerst in concept gerapporteerd.

1.4. Beschikbare stukken

De taxateurs hebben onder meer de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

- eigenarenkaart plangebied, ongedateerd;
- kadastrale informatie, toestandsdatum 9 februari 2017;
- verkoopprijzen bouwgrond 2017 d.d. 6 december 2016;

- voorontwerp bestemmingsplan “Broek Zuid”, door de raad van de gemeente De Fryske Marren vastgesteld op 14 september 2016;
- situatietekening Uitbreidingsplan Broek-Zuid d.d. 9 februari 2016;
- raadsbesluit Wet voorkeursrecht gemeenten d.d. 19 november 2014 met bijbehorende kaart d.d. 20 oktober 2014;
- bestemmingsplan “Buitengebied”, goedgekeurd door GS van de Provinsje Fryslân op 4 maart 2003.

1.5. Verklaringen van de taxateurs

- a. de taxateurs verklaren niet in enige dienstbetrekking te staan tot opdrachtgever;
- b. de taxateurs verklaren de taxatie onbevooroordeeld en objectief te verrichten;
- c. de onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht conform voorgeschreven wettelijke en jurisprudentiële normen waarop de NRVt-taxatiestandaarden in beginsel niet van toepassing zijn (artikel 2.3 NRVt-reglement landelijk en agrarisch vastgoed). De taxateurs achten zich evenwel gebonden aan de fundamentele beginselen zoals neergelegd in algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt;
- d. de taxateurs verklaren op basis van hun opleiding en ervaring en de daarmee opgebouwde marktkennis competent te zijn om de taxatie te verrichten;
- e. de waardering betreft een taxatie van de inbrengwaarde van percelen in het kader van een te realiseren bestemmingsplan (deels) woningbouw. Taxatie vindt plaats op basis van de methodiek van taxatie van de inbrengwaarde ex artikel 6.13, vijfde lid Wro en de daarop gebaseerde jurisprudentie. Getaxeerd is derhalve de werkelijke waarde ex artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet;
- f. ondergetekende Van Hoogmoed heeft een deel van de percelen eerder getaxeerd in 2013, 2014 en 2016 ten behoeve van verschillende doeleinden waaronder aankoop;
- g. alle bedragen zijn in euro's;
- h. de taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel en de genoemde opdrachtgever en uitsluitend voor de genoemde peildatum. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever;
- i. de taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere waarde leiden. Mocht(en) de waardepeildatum(s) enige tijd in het verleden liggen, kan de taxateur door opdrachtgever gevraagd worden om een actualisatie van de getaxeerde waarde te geven;
- j. de opdrachtbevestiging van de taxatie door opdrachtgever is vastgelegd en behoort tot het taxatiedossier;
- k. de bijlage(n) vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

1.6. Ons Kenmerk

17.1 Fryske Marren – Inbrengwaarde Broek Zuid

2. TAXATIEOPDRACHT

2.1. Gegevens belanghebbende

De navolgende belanghebbende is als eigenaar van het te beoordelen onroerend goed betrokken bij onderhavige taxatie:

Percelen Langweer, sectie L, nummers 585 en 586

De heer T.A. Altenburg

It Súd 19
8512 AJ Broek (Fr.)

Percelen Langweer, sectie L, nummers 589, 595, 600, 602, 603, 604, 605, 1144, 1145 en 1437

Gemeente De Fryske Marren
Postbus 101
8500 AC Joure

Percelen Langweer, sectie L, nummers 592 en 617

Wetterskip Fryslân
Fryslanplein 3
8914 BZ Leeuwarden

Percelen Langweer, sectie L, nummers 591 en 594

Stichting Accolade
Thorbeckestraat 2 A
8442 CZ Heerenveen

Perceel Langweer, sectie L, nummer 593

De heer S. Hooisma
It Súd 11
8512 AJ Broek (Fr.)

Percelen Langweer, sectie L, nummers 607, 608, 1281 en 1282

Rooms-Katholieke Parochie HH. Petrus en Paulus
Crackstraat 13
8441 ES Heerenveen

2.2. **Doel van de taxatie**

Het doel van de taxatie is het bepalen van de inbrengwaarde per peildatum van de eigendommen binnen het nieuw te ontwikkelen gedeelte van het (voorontwerp) bestemmingsplan "Broek Zuid" te Joure.

De bestemming per heden is 'Agrarisch gebied'. De taxatie gaat uit van een onherroepelijke woonbestemming c.a. voor de realisatie van maximaal 86 aan water gelegen woningen. Verwezen wordt naar ABRS 20 juli 2016 inzake Schijndel (ECLI:NL:RVS:2016:2055).

2.3. **Peildatum**

Als peildatum voor de taxatie inbrengwaarden ex artikel 13 lid 5 Wro geldt in beginsel de datum van vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan. Verwezen wordt naar ABRS 20 juli 2016 inzake Schijndel (ECLI:NL:RVS:2016:2055).

Omdat nog geen sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan, hanteren taxateurs voor de onderhavige taxatie de datum van bezichtiging als peildatum, aldus 25 april 2017.

3. AANDUIDING TE TAXEREN OBJECT

3.1. Kadastrale aanduiding

De te taxeren percelen zijn kadastraal bekend:

- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 585 (groot 2.63.40 hectare);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 586 (groot 3.42.60 hectare);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 589 (groot 6.06.90 hectare);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 591 (groot 2.17.20 hectare);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 592 (groot 0.14.40 hectare);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 593 (groot 0.28.40 hectare);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 594 (groot 3.04.30 hectare);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 595 (groot 2.05.30 hectare);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 600 (groot 0.56.00 hectare);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 602 (groot 3.28.80 hectare);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 603 (groot 2.80.40 hectare);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 604 (groot 3.77.40 hectare);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 605 (groot 3.11.30 hectare);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 607 (groot 3.32.20 hectare);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 608 (groot 2.89.80 hectare);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 617 (groot 0.27.90 hectare);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 1144 (groot 0.88.24 hectare);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 1145 (groot 3.71.63 hectare);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 1281 (groot 2.04.20 hectare);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 1282 (groot 1.99.10 hectare);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 1437 (groot 2.23.40 hectare).

Alle percelen, met uitzondering van die met nummers 592, 595 en 617 zijn gedeeltelijk in de woningbouwontwikkeling betrokken.

Het totale te ontwikkelen gebied is groot 19.06.24 hectare.

3.2. Eigenaar/gebruiker

De percelen zijn in eigendom bij de in paragraaf 2.1. genoemde eigenaren. De percelen worden landbouwkundig gebruikt. Getaxeerd is vrij van gebruiksrechten.

3.3. Publiek- en privaatrechtelijke beperkingen

Op de percelen met de nummers 585, 586, 591, 593, 594, 607, 608, 1281 en 1282 is bij besluit d.d. 19 november 2014 een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd ten gunste van de gemeente De Fryske Marren. Ondergetekenden beoordelen deze beperking niet als waardedrukkend ten aanzien van de inbrengwaarde.

Op de percelen met de nummers 585, 589, 593, 594 en 1145 is een opstalrecht nutsvoorzieningen gevestigd ten behoeve van Wetterskip Fryslân, gevestigd te Leeuwarden. Ondergetekenden beoordelen deze beperking voornamelijk niet als waardedrukkend ten aanzien van de inbrengwaarde.

3.4. Omschrijving

De percelen liggen ten westen van Joure in het te ontwikkelen gedeelte van het plangebied “Broek Zuid” dat aan de oostzijde wordt begrensd door landbouwgronden, aan de westzijde door de weg It Sud, aan de noorzijde door het water van de Zijlroede en in het zuiden door de Tramwei.

Het betreft percelen landbouwgrond en een sloot.

De bodemsoort is deels Veengronden en deels Moerige gronden (bron: Stiboka, bodemkaart van Nederland).

Gelet op artikel 6.12 lid 1 Wro zijn voor de taxatie van de ruwe bouwgrond enkel de gronden in aanmerking genomen waarop voorzien is in een bouwplan, verwezen wordt naar onderstaande tekening. Zie ook paragraaf 5.3. ten aanzien van de complexafbakening.

Daarnaast zijn op verzoek van opdrachtgever in hoofdstuk 8 van dit rapport ook de agrarische gronden en bebouwde percelen ten westen van It Súd gewaardeerd.



Afbeelding 1: (globale) aanduiding te taxeren percelen (bron: Bing Maps).

De percelen worden aan de zuidzijde ontsloten vanaf de Tramwei, vanaf de westzijde van It Súd en vanuit het oosten vanaf de Omkromte, ter hoogte van het midden van het plangebied.

3.5. Milieuaspecten

Er is door de taxateurs geen onderzoek gedaan of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen of materialen in de bodem, die naar de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak schadelijk zijn voor mens, milieu en of gebouwen, respectievelijk naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.

Bij de waardering is uitgegaan van de fictie “naar huidige maatstaven zonder beperkingen geschikt voor het huidige en toekomstige gebruik”. In geval van verwerving wordt voorafgaand bodemonderzoek geadviseerd.

De percelen zijn in het Bodemloket niet aangewezen als verdachte locatie.

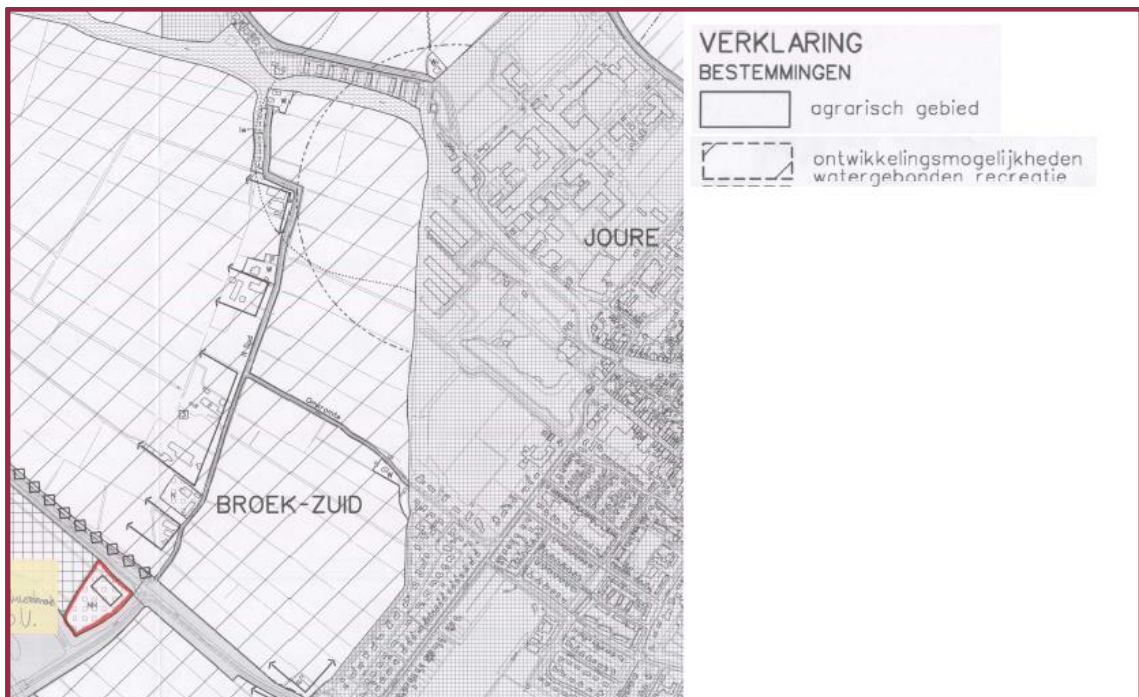
4. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN

4.1. Vigerend bestemmingsplan “Buitengebied”

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Buitengebied” van de voormalige gemeente Skarsterlân. Aan het bestemmingsplan in de huidige vorm is op 4 maart 2003 door Gedeputeerde Staten van de Provincie Fryslân goedkeuring verleend.

Op grond van dit bestemmingsplan hebben de betreffende percelen de bestemming ‘Agrarisch gebied’. Daarnaast geldt de nadere aanduiding ‘Ontwikkelingsmogelijkheden watergebonden recreatie’. Deze nadere aanduiding levert een beperking op van de bouwmogelijkheden ten opzichte van de agrarisch bestemde gronden zonder deze aanduiding.

Ter plaatse geldt voorts de op 26 juni 2013 door de gemeente Skarsterlân vastgestelde beheersverordening “Joure, Langweer, Nijhaske, Oudehaske en het buitengebied”. Deze beheersverordening laat het onderliggende bestemmingsplan “Buitengebied” in stand.



Afbeelding 2: uittreksel kaart bestemmingsplan “Buitengebied” met deel van de legenda.

Op grond van de bestemming ‘**Agrarisch gebied**’ is gebruik toegestaan ten behoeve van (a) agrarische cultuurgronden, uitgezonderd houtteelt, (b) bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven, (c) grondgebonden agrarische bedrijven en (d) landbouwontsluitingswegen met daaraan ondergeschikte nevenfuncties.

Er is geen bouwvlak ingetekend.

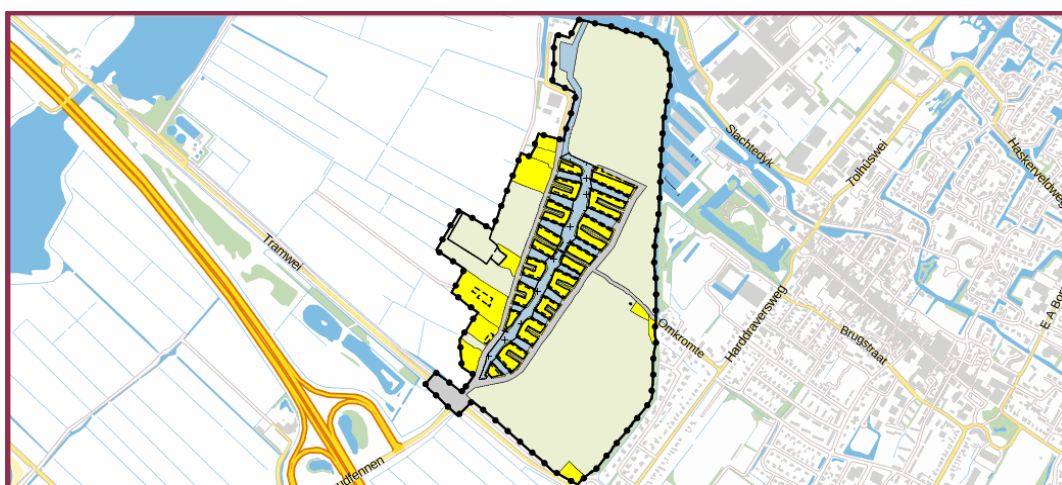
4.2. Voorontwerp bestemmingsplan "Broek Zuid"

Het voorontwerp bestemmingsplan "Broek Zuid" is door de raad van de gemeente De Fryske Marren vastgesteld op 14 september 2016 en heeft van 23 september tot en met 4 november 2016 ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 86 watergebonden woningen op kavels van rond de 1.000 m² in een bijzonder extensief en groen woonmilieu, aldus de toelichting op het voorontwerp.

De voorziene bestemmingen ter plaatse van de ontwikkeling zijn 'Wonen', 'Water' en 'Verkeer'. Een deel van de gronden, naast de aan te leggen vaargeul naar de Zijlroede, blijft bestemd als 'Agrarisch'.

Op een deel van de percelen rust de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap'.



Afbeelding 3: kaart voorontwerp bestemmingsplan "Broek Zuid" (bron: Ruimtelijke plannen).

De bestemming '**Wonen**' ziet op gebruik ten behoeve van (a) woonhuizen, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor (1) een aan huis verbonden werkactiviteit en (2) béd & brochje, (b) bijbehorende bouwwerken, waaronder schiphuizen. Met daaraan ondergeschikt (c) paden en stegen, (d) parkeervoorzieningen, (e) groenvoorzieningen, (f) water en waterhuishoudkundige voorzieningen en (g) nutsvoorzieningen. Met de daarbij behorende (h) tuinen, erven en terreinen, (i) andere bouwwerken, waaronder erf- en terreinafscheidingen, vlaggenmasten en steigers, vlonders, plankieren en daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken.

Er zijn verschillende bouwvlakken ingetekend met een bouwhoogte tot maximaal 12 meter.

De bestemming '**Water**' voorziet in gebruik ten behoeve van (a) waterlopen en waterpartijen, (b) oevers, bermen en beplanting en (c) een langzaamverkeersverbinding, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - verbinding'. Met daaraan ondergeschikt (d) extensief dagrecreatief medegebruik en visserij, (e) aanleggelegenheid, (f) ligplaatsen voor recreatieve vaartuigen, ter plaatse van de aanduiding 'steiger', (g) groenvoorzieningen en (h) nutsvoorzieningen. Met de daarbij behorende (i) andere bouwwerken, waaronder duikers en/of dammen, walbeschoeiingen, steigers, vlonders, plankieren en daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken.

Op deze gronden mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd. De hoogte van andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5 meter.

De bestemming '**Verkeer**' ziet op gebruik ten behoeve van (a) wegen en straten, (b) paden, (c) een carpoolplaats, (d) groenvoorzieningen, (e) sloten, bermen en beplanting, (f) nutsvoorzieningen, (g) parkeervoorzieningen, (h) speelvoorzieningen en (i) water. Met daaraan ondergeschikt (j) agrarische cultuurgrond. Met de daarbijbehorende (k) andere bouwwerken.

Op deze gronden mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd. De hoogte van andere bouwwerken voor het regelen van verkeer bedraagt ten hoogste 5 meter.

5. TAXATIEGRONDSLAG

5.1. Artikel 6.13 Wro

De inbrengwaarde van de gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet (OW). Het gaat hier om de werkelijke waarde.

Mede gelet op het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 Wro is er per peildatum van deze taxatie geen aanleiding de schadeloosstelling ingevolge de Ontheffingswet te taxeren.

Op het perceel zijn geen opstallen opgericht.

5.2. Bestemmingsplan

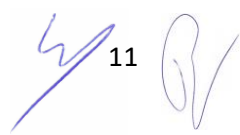
Bij waardering met als basis de artikel 40b tot en met 40f OW dient te worden stilgestaan bij de vraag of het nieuwe bestemmingsplan al dan niet geëlimineerd dient te worden.

Uit de meest recente arresten van de Hoge Raad van 15 januari 2016 inzake Groenblauwe Slinger II (ECLI:NL:HR:2016:68) en Gorinchem (ECLI:NL:HR:2016:24) blijkt dat terughoudend om moet worden gegaan met het "eliminieren" of "wegdenken" van een nieuwe lucratieve bestemming. Zie ook TBR 2017/2, pagina 122, de *Kroniek Ontheffingsjurisprudentie 2016* door mr. M.W. Scheltema e.a.

Voorts mag eliminatie enkel toegepast worden indien sprake is van een "overheidswerk", waarvan voor de definitie wordt verwezen naar Hoge Raad van 15 januari 2016 inzake Zeeland (ECLI:NL:HR:2016:25).

Daarnaast moet sprake zijn van een bestemmingsplan dat slechts de juridische en planologische vastlegging is van een bestaand concreet plan. Van een dergelijk concreet voorafgaand plan is niet snel sprake, zo blijkt uit de arresten inzake de arresten in de Groenblauwe Slinger I waarin de Hoge Raad overweegt dat allerlei gebiedsvisies onvoldoende concreet zijn (HR 15 januari 2016 inzake Groenblauwe Slinger; ECLI:NL:HR:2016:67).

In casu is ondergetekenden niet van een aanleiding om het nieuwe bestemmingsplan te elimineren aldus zijn de percelen getaxeerd naar hun nieuwe bestemmingen, zijnde 'Wonen', 'Water' en 'Verkeer'.



5.3. Afbakening exploitatiegebied / complex artikel 40d Ow

Gronden binnen een complex worden op de voet van artikel 40d Ow gewaardeerd naar een (gemiddelde) complexwaarde. In lid 2 van artikel 40d Ow is bepaald dat onder het complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

Een complex behoeft niet alle in het bestemmingsplan gelegen grond te omvatten (HR 4 mei 1977; NJO 1997/9 inzake Waddinxveen/Van Leeuwen) en eveneens kan sprake zijn van een “deelcomplex” binnen een groter complex. Zie ook HR 11 juli 2008 inzake Robers/gemeente Enschede (ECLI:NL:HR:2008:BD2407).

Ingevolge de onteigeningsrechtspraak dient functioneel en geografisch alsook exploitatietechnisch sprake te zijn van één geheel in exploitatie. Zie HR 18 januari 2013 inzake Staat/Leidsche Rijn (ECLI:NL:HR:2013:BY0547).

In het kader van de “Grex” heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State meermaals geoordeeld dat een exploitatiegebied dusdanig moet zijn afgebakend dat “planologisch of functioneel een duidelijke samenhang tussen delen van het exploitatiegebied bestaat”. Zie ABRS 25 juli 2012 inzake Maasdriel (ECLI:NL:RVS:2012:BX2561) en recent ABRS 4 februari 2015 inzake Noordwijk (ECLI:NL:RVS:2015:235).

In casu is sprake van een totaal planoppervlak, inclusief openbare wegen, conform opgave opdrachtgever van 19.06.24 hectare groot waarvan 9.32.76 hectare uitgeefbaar, een uitgiftepercentage van circa 48,9%.

Er is binnen het gehele plangebied sprake van een planologische samenhang, nu het een relatief klein gebied betreft met gelijksoortige, bijzondere kavels. Hoewel het plangebied kan worden opgedeeld in twee fases (met 45 kavels ten noorden van de Omkromte in de eerste fase en 41 kavels ten zuiden daarvan in de tweede fase), is het plangebied opgenomen in één bestemmingsplan en de uitgifte zal volgens planning lopen van 2018 tot en met 2028. Aangetekend wordt dat de realisatie van nieuwe ontsluitingen aan de oost- en westzijde van het plangebied ten goede komen aan de kavels die uit worden gegeven in alle planfasen.

Aldus betreft het complex ex artikel 40d OW de 19.06.24 hectare aan “ruwe bouwgrond” in het plangebied “Broek Zuid”. Zie paragraaf 3.4. van dit rapport.

5.4. Strokenwaarde

In de jurisprudentie worden zogenaamde “voorstroken”, dat wil zeggen stroken grond die direct ontsloten zijn, onder omstandigheden gewaardeerd op een van de waarde van het complex afwijkende (hogere) waarde. Dit geldt voor situaties waarin een redelijk handelend koper en een redelijk handelend verkoper, zijnde de maatstaf ex artikel 40b OW, bereid zijn een meerprijs voor de voorstrook te betalen.

Het geldende criterium volgens het onteigeningsrecht is of een redelijk handelend koper voor die stroken een hogere grondwaarde zal willen betalen; dit met inachtneming van het arrest HR 15 april 2011 inzake Venray (ECLI:NL:HR:2011:BP2316) en de uitspraak ABRS 25 mei 2011 inzake bedrijventerrein Enter-Rijssen (ECLI:NL:RVS:2011:BQ5950).

Bij de waardering van deze stroken is nadrukkelijk rekening te houden met het verbeterde kostenverhaal door de inwerkingtreding van de Grondexploitatiewet. Verwezen wordt naar

een artikel in het Tijdschrift voor Bouwrecht van december 2010 (bladzijden 1144 e.v.) van drs. ing. F.H. de Bruijne RT, met als subtitel: 'De invloed van de grondexploitatie op voorstroken'.

De Bruijne overweegt hierover onder meer:

“De overige kosten van het plan moeten echter wel over de voorstrook worden omgeslagen, aangezien deze voorstrook zal meeprofitieren van de voorzieningen ten algemene nutte binnen het complex. Hiertoe behoren ook de algemene kosten die moeten worden gemaakt om het complex te realiseren, met inbegrip van de bebouwing op de voorstrook”.

Voor het westelijke gedeelte van het plangebied geldt dat de uit te geven kavels ontsloten zullen worden middels de verbreding van een bestaande openbare weg It Súd. De uit te geven kavels kunnen op het bestaande drukrioolnetwerk aangesloten worden en nutsvoorzieningen zijn in de nabijheid aanwezig. Echter, naar het oordeel van ondergetekenden is geen sprake van een voorstrook. De bestaande weg It Súd zal weliswaar niet zal worden verlegd, maar zal wel worden geherstructureerd om de ontwikkeling van de beoogde woningbouw ter plaatse mogelijk te maken. Daarnaast wordt tussen de weg en het te ontwikkelen gebied een kade gerealiseerd. Met betrekking tot de in te brengen percelen aan de westzijde percelen kan daarmee niet van een mogelijkheid tot zelfstandige ontwikkeling worden uitgegaan: de voorstrook komt niet voor zelfstandige ontwikkeling in aanmerking, omdat de bestaande It Súd zonder herstructurering ongeschikt is als bouwstraat. Verwezen wordt naar HR 29 januari 2016 inzake Vianen (ECLI:NL:HR:2016:153).

6. UITGANGSPUNTEN

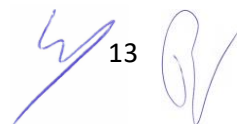
6.1. Taxatiebenadering

Als taxatiebenadering komen voor het taxeren van de werkelijke waarde van gronden in casu het meest in aanmerking de residuele grondwaardeberekening (de top-down-methode) en de taxatie op basis van vergelijkingstransacties. In onteigeningszaken wordt de residuele grondwaarde, met name bij complexe taxaties, terughoudend toegepast. Lezenswaardig is de conclusie van de Advocaat-Generaal bij het arrest HR 15 februari 2008 (ECLI:NL:PHR:2008:BB4775) inzake HIT/Schiedam:

“aan de hand ... kan men begrijpen, waarom de methode van de residuele grondwaarde in de beschikbare rechtsbronnen met enige terughoudendheid wordt benaderd: het is een middel om zich over de waarde van de grond een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar een middel dat een aanmerkelijke ruimte laat voor het insluipen van (taxatie)fouten. Die fouten kunnen, individueel of samen, de gevonden uitkomst zeer ingrijpende beïnvloeden.”

Overigens heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bevestigd dat taxatie van inbrengwaarden mag plaatsvinden via de residuele methode (zie ARBS 12 juni 2013 inzake Teylingen; ECLI:NL:RVS:2013:CA2862).

De onteigeningsrechter is vrij om een bepaalde waarderingsmethode te kiezen (zie HR 7 juni 2013 inzake Amersfoort; ECLI:NL:HR:2013:BZ5353, ECLI:NL:HR:2013:BZ5351 en ECLI:NL:HR:2013:BZ5349).



6.2. Uitgangspunten

Aan onderhavige taxatie liggen de navolgende uitgangspunten ten grondslag:

- a. getaxeerd is de waarde vrij van huur en gebruik. Aldus geldt als uitgangspunt dat verkoper de koper vrijwaart voor aanspraken van derden/gebruikers.
- b. in overleg met opdrachtgever is bezichtigd vanaf de openbare weg, zonder de percelen te betreden;
- c. getaxeerd is op de voet van artikel 6.13 lid 5 Wro, met inachtneming van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheingingswet. Zie ook paragraaf 5.1 van dit rapport;
- d. getaxeerd is slechts de werkelijke waarde ex artikel 40b OW en geen volledige schadeloosstelling, nu de gronden niet onteigend zijn en er geen ontheingingsbesluit is genomen (artikel 6.13 lid 5 Wro);
- e. omdat er voor wat betreft het getaxeerde in feite slechts sprake is van één verkoper en één koper, is – op grond van van artikel 40b Ontheingingswet - gerekend met een redelijk handelend koper en een redelijk handelend verkoper;
- f. getaxeerd is per peildatum 25 april 2017. Gelet op ontwikkelingen (in de markt) kan de waarde per een andere datum verschillen;
- g. als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat bodem en grondwater voor de beoogde nieuwe bestemming geschikt zijn ("niet-verontreinigd");
- h. getaxeerd is als ware het bestemmingsplan voor de ontwikkeling als genoemd in paragraaf 4.2. van dit rapport onherroepelijk in werking getreden. Dit is een bijzonder uitgangspunt zoals bedoeld in het reglement NRVT;
- i. voor zover niet anders vermeld zijn genoemde bedragen exclusief BTW;
- j. uitgangspunt is inbreng van onbebouwde percelen of perceelsgedeelten.

7. TAXATIE INBRENGWAARDE RUWE BOUWGROND

7.1. Overwegingen

Aan de taxatie van de inbrengwaarde liggen – onder meer – de navolgende overwegingen ten grondslag:

- l. op de woningmarkt is per peildatum sprake van een stijgende tendens. Daarbij dient nadrukkelijk te worden opgemerkt dat een onderscheid gemaakt moet worden tussen enerzijds de tegenstelling tussen het westen en oosten van Nederland en anderzijds tussen stedelijk en landelijk gebied. De stijgende tendens wordt met name waargenomen in het westen en in stedelijk gebied. Daar tegenover staat een beperktere stijging of zelfs daling van de woningmarkt in de meer landelijk en oostelijk gelegen gebieden. In Friesland is per peildatum sprake van een licht stijgende tendens, aldus de cijfers van brancheorganisatie NVM;
- m. Joure heeft in het algemeen nagenoeg geen aantrekkende werking ten opzichte van het westen. Daar staat tegenover dat de nieuwe wijk Broek-Zuid gunstig is gelegen ten opzichte van de snelweg A7 en op slechts 15 autominuten van Heerenveen. De soort kavels aan open vaarwater, in een fraaie omgeving trekt potentiële kopers uit een grotere regio dan enkel de gemeente De Fryske Marren;
- n. opgemerkt wordt dat de verkoop van woningen en kavels in Joure goed loopt, hetgeen zicht vertaalt in de nieuw vastgestelde uitgifteprijsen per 2017 die in Joure voor vrijstaande kavels tussen de € 185,-- en € 200,-- per m² ex BTW. Dat zijn géén watergebonden kavels. De markt is daarmee couranter dan in de rest van de gemeente De Fryske Marren. Daar staat tegenover dat de kavels in het plan "Broek Zuid" relatief

groot zijn. Voor referenties van watergebonden kavels wordt verwezen naar het plan "Houkepoort" in Sneek alwaar volgens mededeling van de gemeente Sudwest Fryslan verkocht is voor € 275,-- per m².

7.2. Referenties

In casu zijn enkele recente en concrete vergelijkingen voor transacties van ruwe bouwgrond voor woningbouw (in de buurt van Joure) bekend.

De ondergetekenden bekende vergelijkingen zijn:

- Een koopovereenkomst voor ruwe bouwgrond woningbouw binnen het plangebied tussen gemeente De Fryske Marren en de Rooms-Katholieke Parochie H.H. Petrus en Paulus voor een bedrag van € 20,-- per m². De akte is nog niet gepasseerd.
- Twee oudere vergelijkingen met aankopen door de gemeente De Fryske Marren binnen het plangebied uit 2005 en 2008 met prijzen van € 12,-- en € 20,40 per m². Ondergetekenden achten deze prijzen per 2017 niet meer maatgevend.
- Op 1 november 2011 passeerde de akte waarbij de gemeente Tytsjerksteradiel 19.37.00 hectare kocht voor in totaal € 1.297.112,--. Deze grond werd aangekocht voor onder meer infrastructuur, recreatieve voorzieningen en woningbouw. Navraag leert dat voor 5.83.60 hectare ten behoeve van woningbouw een bedrag van € 875.400,-- is betaald, aldus € 15,-- per m².

Voor de transactie uit 2011 in Tytsjerksteradiel geldt dat de economische en financiële crisis in die tijd meer zijn uitwerking had op de woningmarkt dan per peildatum van deze taxatie. Daar komt bij dat het woonkavels betrof met een minder fraaie ligging.

De eerstgenoemde "referentie" is van binnen het plangebied, maar tot stand gekomen zonder dat er sprake was van een onherroepelijk bestemmingsplan. Voor de onderhavige taxatie geldt als uitgangspunt dat het bestemmingsplan "Broek-Zuid" onherroepelijk in werking is getreden.

Voorts zijn ondergetekenden op grotere afstand van De Fryske Marren bekend:

- Een mondeling akkoord voor ruwe bouwgrond woningbouw in een kerkdorp in Twente à € 35,-- per m² (en een lager bedrag voor een deel van de gronden buiten de zogenoemde ruwe bouwgrond);
- Transacties ruwe bouwgrond woningbouw in de gemeente Putten à € 30,- met een nabetalingsverplichting van € 12,50 per m² bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Daarnaast een transactie à € 40,-- per m² zonder nabetaling;
- Vonnis in een onteigeningszaak voor een woningbouwplan met 180 woningen in de gemeente Kaag en Brassem nabij Roelofarendsveen à € 35,-- per m²;
- Een inbrengwaarde voor een ontwerpbestemmingsplan in Urk met 85 hectare woningbouw en bedrijventerrein waarvan circa 66 hectare woningbouw. De inbrengwaarde voor het gedeelte woningbouw is vastgesteld op € 20,-- per m².

Voorwaarde voor de in het kerkdorp in Twente overeengekomen prijs is eveneens een onherroepelijk bestemmingsplan, maar het uitgiftepercentage is daar hoger dan in het onderhavige geval.

Putten ligt in een courantere omgeving qua uitgifte van woningbouwkavels en bovendien is sprake van een hoger uitgeefbaar percentage. Het bestemmingsplan is daar echter nog niet

onherroepelijk. Op grond van de nabetaling is de prijs voor ruwe bouwgrond bij een onherroepelijk bestemmingsplan € 42,50 per m². De transacties betreffen aankopen door de gemeente Putten zelf (actieve grondpolitiek).

Roelofarendsveen is gunstiger gelegen ten opzichte van de steden Leiden en Amsterdam en daarmee in mindere mate vergelijkbaar met Joure. Het geeft wel een indicatie van het "plafond in de markt". Wel is ook in dat plan sprake van relatief veel water.

De vraag naar woningen in Urk is groot. Daar staat tegenover dat het een plan is dat valt onder de Crisis- en Herstelwet met een langere looptijd van 20 jaar. Aldus is er sprake van een groter renteverlies.

7.3. Waarde ruwe bouwgrond

Op grond van genoemde referenties taxeren ondergetekenden de waarde van de ruwe bouwgrond in het bestemmingsplan "Broek Zuid" per peildatum 25 april 2017 op:

€ 22,50 per m²

zegge: tweeëntwintig euro en vijftig cent per vierkante meter.

8. TAXATIE OVERIGE GRONDEN

8.1. Taxatie landbouwgronden

Naast de inbrengwaarde voor de ruwe bouwgrond taxeren ondergetekenden op verzoek van opdrachtgever de waarde van de perceelsgedeelte die op grond van het nieuwe bestemmingsplan hun agrarische bestemming houden.

Daartoe hebben zij kennis genomen van de navolgende referenties:

- Verkoop van een perceel grasland groot 1.64.20 hectare aan de Middenweg te Vegelinsoord op 10 januari 2017 voor € 71.000,--. Omgerekend circa € 4,30 per m²;
- Verkoop van een perceel grasland groot 2.35.90 hectare aan It Noard te Broek op 5 februari 2016 voor een bedrag van € 94.360,--. Omgerekend € 4,-- per m²;
- Verkoop van een perceel grasland groot 10.12.30 hectare aan de Middenweg te Vegelinsoord op 23 juni 2015 voor € 430.228,--. Omgerekend € 4,25 per m².

Op grond van bovenstaande referenties taxeren ondergetekenden de landbouwgronden in het bestemmingsplan "Broek-Zuid" per peildatum 25 april 2017 op:

€ 4,25 per m²

zegge: vier euro en vijfentwintig cent per m².

8.2. Taxatie bebouwde objecten met woonbestemming

De objecten It Súd 11 en 13 hebben op grond van het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 4.1. van dit rapport) een agrarische bestemming. Gemeente De Fryske Marren is voornemens de objecten te bestemmen als burgerwoning.

Het betreft de navolgende kadastrale percelen.

- Gemeente Langweer, sectie L, nummers 1079 en 1080 (It Súd 1);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 669 (It Súd 3);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 1148 (It Súd 7);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 674 (It Súd 11);
- Gemeente Langweer, sectie L, nummer 856 (It Súd 13).

Voor deze objecten dient een taxatie gemaakt te worden op grond van de oude agrarische- en nieuwe woonbestemming.

Aan de taxatie onder vigeur van een woonbestemming liggen de navolgende overwegingen ten grondslag.

- o. de woningen zijn getaxeerd uitgaande van de fictie van een onherroepelijk bestemmingsplan "Broek-Zuid", met aldus een woonbestemming voor deze percelen, maar ook voor de ten oosten van de weg It Súd gelegen percelen;
- p. voor alle vijf hierboven genoemde woningen geldt dat onder vigeur van het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderij' komt te gelden. De planregels voorzien in een woonfunctie met daarnaast de mogelijkheid tot realisatie van een bouwkvavel voor een vrijstaande woning als er minimaal 1.000 m² aan beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf wordt gesloopt en de nieuwe woning wordt gebouwd in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster. Verwezen wordt naar artikel 26.6.2 van het voorontwerpbestemmingsplan "Broek-Zuid";
- q. aan deze separate bouwmoegelijk (onder voorwaarden) komt een waarde toe. Opgemerkt wordt dat met de inpassing van extra kavels ter plaatse de woningen minder fraai komen te liggen. Bovendien moeten voor ingebruikname van de kavels kosten worden gemaakt, waaronder kosten van sloop. Daarnaast is een initiatiefnemer voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid afhankelijk van de medewerking van Burgemeester en Wethouders. Dat maakt dat aan deze "rood-voor-rood regeling" minder waarde kan worden toegekend dan aan een concrete bouwkvavel (zoals bij de woning It Súd 11, zie overweging v. hieronder). Gelet op de omvang van de bestaande percelen is gerekend met bouwkvavels van circa 2.000 tot 3.000 m². De uiteindelijke invulling is afhankelijk van concrete toepassing van de wijzigingsbevoegdheid;
- r. het nieuwe plan biedt voorts de mogelijkheid tot functiewijziging van 'Wonen – voormalige boerderij' naar 'Bedrijf', 'Cultuur en ontspanning', 'Dienstverlening', 'Horeca' of 'Recreatie'. Aan deze wijzigingsbevoegdheid is geen meerwaarde toegekend. uitgangspunt is dat de woonbestemming de hoogste waarde vertegenwoordigt;
- s. de woning It Súd 1 is getaxeerd met 5.330 m² ondergrond. De woning is fraai gelegen aan het einde van de weg It Súd, maar redelijk dicht naast de parkeerplaats aan de Tramwei en daarachter de op- en afrit van de A7. Het betreft een eenvoudige, goed onderhouden, woning. Bij de woning zijn diverse (agrarische) opstallen in gebruik;
- t. de woning It Súd 3 is getaxeerd met 6.260 m² ondergrond. De woning is gelegen achter de bedrijfsgebouwen van het loonwerkbedrijf. Het betreft een eenvoudige woning, de bedrijfsfunctie domineert. Onder vigeur van het nieuwe plan komt de functieaanduiding 'Loonbedrijf' op het bedrijfsgebouw te rusten;
- u. de bungalow It Súd 7 is getaxeerd met 13.177 m². Het betreft een, op het oog, goed onderhouden ruime bungalow. De woning is iets van de weg af gelegen en achter de woning is een groot bedrijfsgebouw, in gebruik als caravanstalling. Onder vigeur van het nieuwe plan komt de functieaanduiding 'Caravanstalling' op het bedrijfsgebouw te rusten;

- v. de woning It Súd 11 is getaxeerd met 8.947 m² ondergrond. Voor deze woning geldt dat de ligging ten opzichte van de buurwoning/boerderij It Súd 9 niet ideaal is. Ten noorden van de woning It Súd 11 wordt een extra (burger)bouwkavel toegevoegd van circa 3.000 m². De bouwkavel biedt ruimte voor de bouw van één vrijstaande woning. De planologische inpassing van deze bouwkavel is niet verbonden aan nadere voorwaarden, zoals voor de overige bouwkavels wel het geval is;
- w. de woning It Súd 13 is getaxeerd met 12.168 m² ondergrond. Het betreft een grote boerderij met woning en stal in één gebouw. Op het erf bevinden zich voorts veel agrarische bijgebouwen;
- x. de woningen zijn opgenomen vanaf de openbare weg en de taxatie geldt als een globale inschatting, waarbij is uitgegaan van een gemiddeld afwerkings- en voorzieningenniveau;
- y. er is uitgegaan van geschikte grond (geen bodemverontreiniging) en geen waardedrukkende aanwezigheid van schadelijke materialen zoals asbest;
- z. ter vergelijking wordt verwezen naar de verkoop van de woonboerderij Syl 3 te (8493 LL) Terherne met 869 m² ondergrond op 2 januari 2017 voor een bedrag van € 420.000,--. Dit object is fraaier gelegen aan het merengebied en op een rustige kavel. De woning oogt gedateerd;
- aa. voorts de verkoop van Vierhuisterweg 22 te (8507 CG) Rohel met 5.580 m² ondergrond op 23 januari 2017 voor € 340.000,--. De woning is goed gelegen en het onderhoud is goed;
- bb. tot slot de verkoop van de woning Leeuwarderweg 21 te (8505 AA) Snikzwaag met 10.450 m² ondergrond op 28 maart 2017 voor € 420.000,--;
- cc. voor waardering van de bouwkavels wordt verwezen naar de te koop staande kavel Ballingbuer 5 te (8511 AJ) Goingarip met 4.810 m² met een *vraagprijs* van € 380.000,-- k.k. Deze kavel is fraaier gelegen aan open vaarwater;
- dd. de kavel Rypwei 1 te (8511 AJ) Goingarip, eveneens fraai gelegen aan open vaarwater, is met 746 m² op 2 juni 2016 verkocht voor € 210.000,--;
- ee. voor de bouwkavels in onderhavige situatie geldt als uitgangspunt dat kosten te verwachten zijn ten aanzien van nutsvoorzieningen en riolering en bouw- en woonrijp maken.

De woning It Súd 1 is met een woonbestemming per peildatum 25 april 2017 door ondergetekenden gewaardeerd op:

- woning	€ 350.000,--
- mogelijkheid sloopkavel	<u>€ 150.000,--</u>
	€ 500.000,--

zegge: vijfhonderdduizend euro.

De woning It Súd 3 is met een woonbestemming per peildatum 25 april 2017 door ondergetekenden gewaardeerd op:

- woning	€ 300.000,--
- mogelijkheid sloopkavel	<u>€ 150.000,--</u>
	€ 450.000,--

zegge: vierhonderdvijftigduizend euro.

De woning It Súd 7 is met een woonbestemming per peildatum 25 april 2017 door ondergetekenden gewaardeerd op:

- woning	€ 425.000,--
- mogelijkheid sloopkavel	€ <u>150.000,--</u>
	€ 575.000,--

zegge: vijfhonderdvijfenzeventigduizend euro.

De woning It Súd 11 is met een woonbestemming met twee extra bouwkavels per peildatum 25 april 2017 door ondergetekenden gewaardeerd op:

- woning	€ 325.000,--
- bouwkavel à 3.967 m ²	€ 225.000,--
- mogelijkheid sloopkavel	€ <u>150.000,--</u>
	€ 700.000,--

zegge: zevenhonderdduizend euro.

De woning It Súd 13 is met een woonbestemming per peildatum 25 april 2017 door ondergetekenden gewaardeerd op:

- woning	€ 400.000,--
- mogelijkheid sloopkavel	€ <u>150.000,--</u>
	€ 550.000,--

zegge: vijfhonderdvijftigduizend euro.

8.3. Taxatie bebouwde objecten met agrarische bestemming

Aan de taxatie onder vigeur van een agrarische bestemming liggen de navolgende overwegingen ten grondslag.

- ff. voor de woningen It Súd 1 en 11 geldt – volgens mededeling van opdrachtgever – dat niet langer actief een agrarische bedrijf wordt uitgeoefend. Op grond van die omstandigheid zijn de woningen door ondergetekenden gewaardeerd als woonhuizen met een agrarische bestemming en aldus een lagere waarde dan die in paragraaf 8.2. vanwege het met die bestemming strijdige gebruik, de daarmee samenhangende kans op handhaving en de lastigere financierbaarheid bij verkoop;
- gg. de onder het nieuwe plan bestemde bouwkavels zijn onder het oude planologische regime bestemd als agrarische grond zonder bouwvlak. Gelet op de ligging nabij de boerderij c.q. woning (huiskavel) zijn deze gronden hoger gewaardeerd dan de veldkavels aan de westzijde van It Súd en wel op € 5,-- per m²;
- hh. voor de objecten It Súd 3 en 7 geldt dat een bedrijfsmatige exploitatie plaatsvindt in de vorm van een loonbedrijf en een caravanstalling. Onder vigeur van het nieuwe plan mogen deze activiteiten worden voortgezet. De woningen zijn met een woonbestemming hoger gewaardeerd, maar de bedrijfsgebouwen zijn daar niet volledig op waarde gezet in verband met de (gedeeltelijke) sloop ten behoeve van een nieuwe bouwkavel. Onder een

agrarische bestemming zijn deze bedrijfsgebouwen betrokken in de exploitatie en dus komt aan die gebouwen in dat geval een hogere waarde toe;

- ii. voor het object It Súd 13 geldt dat het erf agrarisch wordt geëxploiteerd. Ondergetekenden hebben geen kennis kunnen nemen van de bestaande agrarische bedrijfsvoering. Voor een agrarisch erf geldt dat de waarde in hoge mate afhangt van de mogelijkheid tot exploitatie van de omliggende bijbehorende gronden. Ondergetekenden overwegen dat – uitgaande van bedrijfsgebouwen die up-to-date zijn – de waarde bij een agrarische exploitatie niet lager zal zijn dan die bij een woonbestemming en aldus is de voor de waarde aansluiting gezocht bij de in paragraaf 8.2. getaxeerde waarde;

Het object It Súd 1 is met een agrarische bestemming per peildatum 25 april 2017 door ondergetekenden gewaardeerd op:

- woning	€ 320.000,--
- huiskavel circa 3.000 m ²	<u>€ 15.000,--</u>
	€ 335.000,--

zegge: driehonderdvijfendertigduizend euro.

Het object It Súd 3 is met een agrarische bestemming per peildatum 25 april 2017 door ondergetekenden gewaardeerd op:

- woning	€ 290.000,--
- huiskavel circa 3.000 m ²	<u>€ 15.000,--</u>
	€ 305.000,--

zegge: driehonderdvijfduizend euro.

Het object It Súd 7 is met een agrarische bestemming per peildatum 25 april 2017 door ondergetekenden gewaardeerd op:

- woning	€ 425.000,--
- huiskavel circa 3.000 m ²	<u>€ 15.000,--</u>
	€ 435.000,--

zegge: vierhonderdvijfendertigduizend euro.

Het object It Súd 11 is met een agrarische bestemming per peildatum 25 april 2017 door ondergetekenden gewaardeerd op:

- woning	€ 295.000,--
- huiskavel circa 6.000 m ²	<u>€ 30.000,--</u>
	€ 325.000,--

zegge: driehonderdvijfentwintigduizend euro.

Het object It Súd 13 is met een agrarische bestemming per peildatum 25 april 2017 door ondergetekenden gewaardeerd op:

- woning	€ 400.000,--
- huiskavel circa 3.000 m ²	€ 15.000,--
	€ 415.000,--

zegge: vierhonderdvijftienduizend euro.

9. CONCLUSIE RUWE BOUWGROND

Rekening houdende met aard – hoedanigheid – ligging – en het hiervoor genoemde is de inbrengwaarde ruwe bouwgrond van voornoemde percelen binnen het plangebied “Broek Zuid” getaxeerd op:

$$190.624 \text{ m}^2 \times € 22,50 \quad \quad \quad \mathbf{€ 4.289.040,--}$$

zegge: vier miljoen tweehonderdnegenentachtigduizend en veertig euro.

De inbrengwaarde is daarmee voor de kadastrale percelen:

Percelen Langweer, sectie L, nummers 585 en 586

$$15.937 \text{ m}^2 \times € 22,50 \quad = \quad € 358.582,50$$

zegge: driehonderdachtenvijftigduizend vijfhonderdtweeëntachtig euro en vijftig cent.

Percelen Langweer, sectie L, nummers 589, 595, 600, 602, 603, 604, 605, 1144, 1145 en 1437

$$120.412 \text{ m}^2 \times € 22,50 \quad = \quad € 2.709.270,--$$

zegge: twee miljoen zevenhonderdennegeenduizend en tweehonderdzeventig euro.

Percelen Langweer, sectie L, nummers 592 en 617

$$4.230 \text{ m}^2 \times € 22,50 \quad = \quad € 95.175,--$$

zegge: vijfennegeendertigduizend honderdvijfenzeventig euro.

Percelen Langweer, sectie L, nummers 591 en 594

$$25.788 \text{ m}^2 \times € 22,50 \quad = \quad € 580.230,--$$

zegge: vijfhonderdtachtigduizend en tweehonderddertig euro.

Perceel Langweer, sectie L, nummer 593

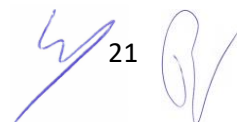
$$981 \text{ m}^2 \times € 22,50 \quad = \quad € 22.072,50$$

zegge: tweeëntwintigduizend tweeënzeventig euro en vijftig cent.

Percelen Langweer, sectie L, nummers 607, 608, 1281 en 1282

$$23.276 \text{ m}^2 \times € 22,50 \quad = \quad € 532.710,--$$

zegge: vijfhonderdtweeëndertigduizend en zevenhonderdtien euro.

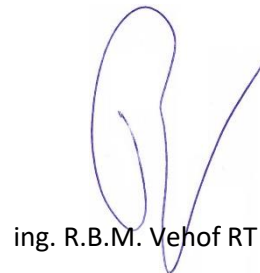


Aldus gedaan in de maanden februari, maart en april 2017 na bezichtiging ter plaatse op 10 februari, 7 maart en 25 april 2017.

De Taxateurs:



mr. S.G. van Hoogmoed



ing. R.B.M. Vehof RT

Bijlagen:

1. kadastraal bericht object (21x);
2. tekening kaveluitgifte en oppervlaktes;
3. uittreksel kaart en regels bestemmingsplan "Broek Zuid";
4. foto-overzicht;
5. plausibiliteitsverklaring.