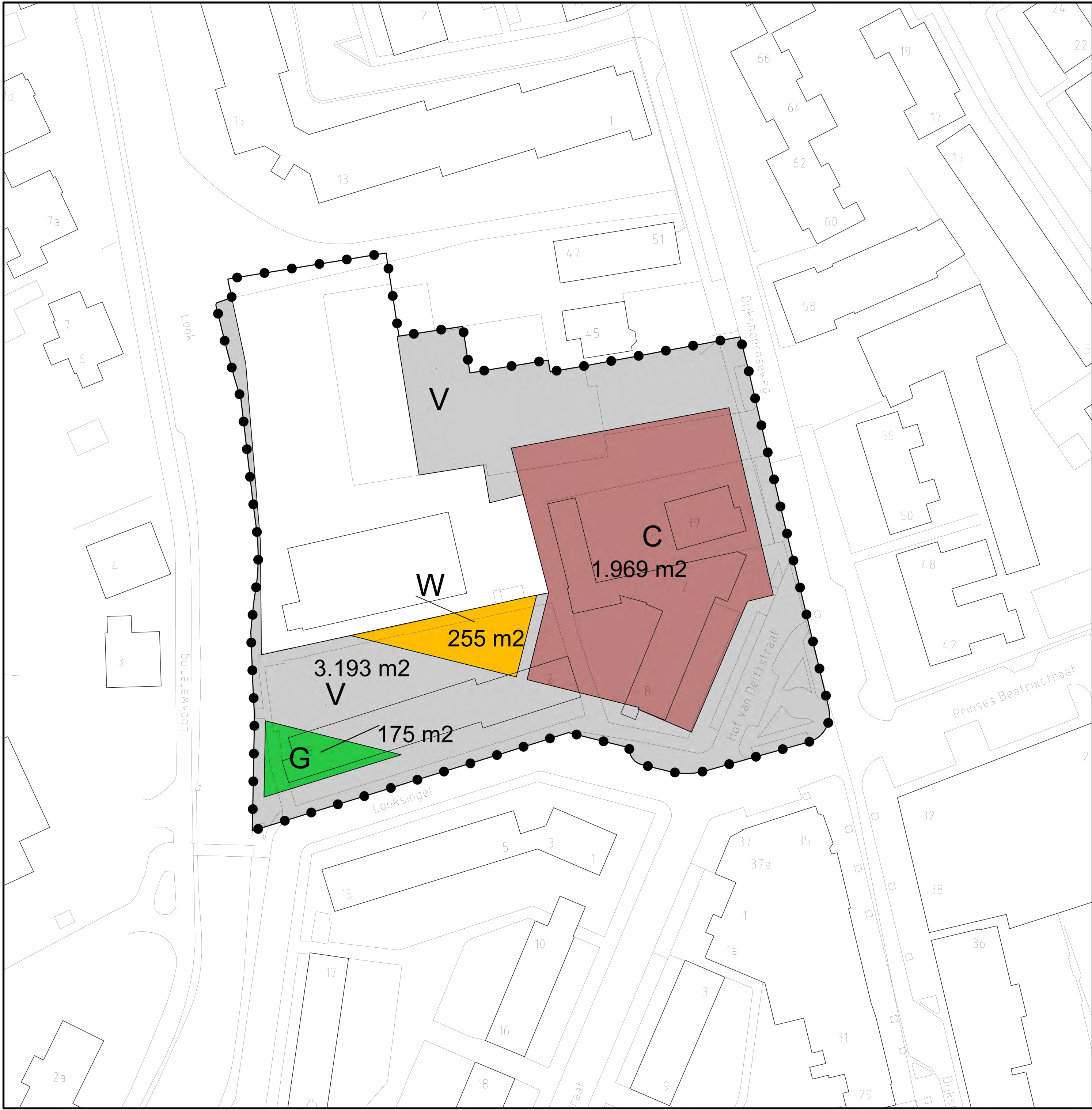




Exploitatieplan
Exploitatieplangrens = 7.972 m2

- Ruimtegebruik
- C Centrum = 1.969 m2
 - G Groen = 175 m2
 - V Verkeer = 3.193 m2
 - W Wonen = 255 m2
- 5.592 m2

Ruimtegebruik - Eigendom Gemeente / HHD

OVERLEG

TERINZAGELEGGING
ONTWERP

VASTSTELLING

GEWIJZIGD

DATUM PLOT
USER

Gemeente Midden-Delfland

Exploitatieplan

Centrumplan Den Hoorn

IDN

WERKNR. 260.302.00

SCHAAL 1:500

DATUM december 2019

GETEKEND ak

NL.IMRO.1842.BP15DH02-ON01

FORMAAT A2

PROJECTMAP

J:\260302003 Projectresultaatverbeelding\Exploitatieplan\dwg

BESTAND

RO-BP-26030200-EXPLOITATIE12.dwg

BLAD

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13042 3004 HA Rotterdam
Bezoekadres: Van Nelleweg 3042 3044 BC Rotterdam
Telefoon: 010 433 00 99
Fax: 010 404 56 69
E-mail: kuiper@kuiper.nl
Internet: www.kuiper.nl

**Bijlage 5. TAXATIERAPPORT Inbrengwaarde Centrumplan Den Hoorn,
De Lorijn raadgevers o.g., d.d. 29 januari 2020**

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde Centrumplan Den Hoorn

Gemeente Midden-Delfland



Datum: 29 januari 2020

Colofon

Taxatierapport: Inbrengwaarde Centrumplan Den Hoorn 2020

Opdrachtgever: Gemeente Midden-Delfland

Project: Centrumplan Den Hoorn

Eigenaar: Diversen

Datum opname: 19 december 2019 (hernieuwde opname)

Peildatum: 1 januari 2020

Taxateur: Mr. ing. J. de Vries RT

Taxateur: Ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT

Toetser Plausibiliteit: W.A. de Bruin RT RM

Rapportnummer: TR20008

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	Deskundigen	5
1.3	Project en aanleiding	5
1.4	Doel van de taxatie	6
1.5	Peildatum	7
1.6	Opname	7
1.7	Gehanteerde valuta	7
1.8	Ontvangen stukken	7
1.9	Opdrachtbrief en – voorwaarden	8
1.10	Gehanteerde werkwijze	8
1.11	Onafhankelijkheid taxateurs	10
1.12	Tuchtrecht	10
1.13	Aansprakelijkheid	10
1.14	Plausibiliteitsverklaring	10
2	Het te taxeren vastgoed	11
2.1	Korte omschrijving, kadastrale aanduiding	11
2.2	Publiekrechtelijke beperkingen	13
2.3	Eigenaren	13
2.4	Zakelijke rechten	13
2.5	Persoonlijk rechten	13
2.6	Bestemmingsplan	13
2.7	Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan	17
2.8	Vorbereidingsbesluit Centrumplan Den Hoorn	19
2.9	Milieu	19
3	Exploatieberekening ‘Exploatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020’	20
3.1	Algemeen	20
3.2	Opbrengsten	21
3.3	Kosten	22
3.4	Conclusie	22
4	Uitgangspunten en onderbouwingen	23
4.1	Wettelijk voorschrift	23
4.2	Marktwaaarde of onteigeningsschadeloosstelling	25
4.3	Gehanteerde waarde	27
4.4	Afbakening advies	27
4.5	Afbakening complex	28
4.6	Taxatiemethoden	30
4.7	Gekozen waarderingsmethode	31
4.8	Overige uitgangspunten	31
4.9	Referenties	33
5	Taxatie	39

Bijlagen

1. Rekenblad taxatie residuele grondwaarde
2. Plausibiliteitsverklaring
3. Kadastrale gegevens
4. Stichtingskosten ten behoeve van de residuele grondwaardeberekening
5. Advies mr. B.S. ten Kate

1 Algemene informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Midden-Delfland, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden

Contactpersonen namens opdrachtgever: de heer M. Rens.

1.2 Deskundigen

- 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 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 verbonden aan De Lorijn raadgevers o.g., Geerstraat 8 te Druten.

1.3 Project en aanleiding

De gemeente Midden-Delfland wenst tot ontwikkeling over te (laten) gaan van de locatie Centrumplan Den Hoorn. Het gaat daarbij om een ontwikkeling van een supermarktllocatie met bovenwoningen en grondgebonden woningen aan de Looksingel in Den Hoorn. Niet alle gronden zijn eigendom van de gemeente. In verband daarmee wordt door de gemeente een exploitatieplan vastgesteld. Onlangs is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan. Daarin heeft de Afdeling ten aanzien van de begrenzing van het exploitatiegebied het volgende opgenomen:

“De Afdeling ziet zich voor de vraag gesteld of de raad in redelijkheid voor deze begrenzing van het exploitatiegebied heeft kunnen kiezen. Zoals in de tussenuitspraak is overwogen dient de raad bij de vaststelling van een exploitatieplan, gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 6.13 van de Wro, het exploitatiegebied zodanig te begrenzen dat gronden, waartussen planologisch of functioneel een duidelijke samenhang bestaat, in één exploitatieplan of deelexploitatieplan worden begrepen. Indien het in een bestemmingsplangebied gaat om in ruimtelijk of functioneel opzicht van elkaar te onderscheiden deelgebieden, kan de raad besluiten voor elk deelgebied afzonderlijk een exploitatieplan vast te stellen. De Afdeling stelt vast dat het in het bestemmingsplan voorziene te ontwikkelen woongebied en de daarin eveneens voorziene supermarktllocatie met daarboven appartementen aan elkaar grenzen en dat de voorziene parkeerplaatsen ten noordwesten van de supermarktllocatie en de ter plaatse eveneens voorziene ontsluitingsweg ten dienste staan van zowel de woningen in het te ontwikkelen woongebied als de supermarkt met appartementen op de supermarktllocatie. Daar komt bij dat het woongebied en de supermarktllocatie zijn bestemd voor het uitbreiden en versterken van het centrum van Den Hoorn en dat de raad te kennen heeft gegeven dat een stedenbouwkundig geheel wordt nagestreefd. Onder de hiervoor genoemde omstandigheden heeft de raad niet inzichtelijk gemaakt dat het om in ruimtelijk of functioneel opzicht te onderscheiden deelgebieden gaat. Voor zover de begrenzing van het exploitatiegebied is gekozen vanwege het aanmerken van

bedoelde parkeerplaatsen en ontsluitingsweg als bovenwijkse voorzieningen, overweegt de Afdeling dat, daargelaten of dit juist is, dit het vorenstaande niet anders maakt. In hetgeen Plus en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling derhalve aanleiding voor het oordeel dat de raad geen deugdelijke motivering aan de gekozen begrenzing van het exploitatiegebied ten grondslag heeft gelegd. De raad heeft in zoverre niet voldaan aan de opdracht in de tussenuitspraak.”

In navolging van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak wordt een (nieuw) exploitatieplan in procedure gebracht, waarin het exploitatieplangebied gelijk wordt gesteld aan het bestemmingsplangebied.

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 Midden-Delfland heeft deskundigen gevraagd om een onafhankelijke taxatie van de inbrengwaarde van alle betrokken percelen in het exploitatiegebied op te stellen.

In verband met deze vraagstelling hebben deskundigen uitgebreid onderzoek gedaan naar de afbakening van het complex in de zin van artikel 40b onteigeningswet. Daartoe hebben zij ook extern advies ingewonnen. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de uiteindelijke keuze.

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 2020.

1.6 Opname

De opname is uitgevoerd door mevrouw mr. ing. J. de Vries en heeft plaatsgevonden op 19 december 2019.

Deskundige heeft het gebied waar het centrumplan moet worden ontwikkeld bezichtigd. De locatie waarop het exploitatieplan betrekking heeft, is bezichtigd vanaf de openbare weg en vanaf de zijde van de Lookwatering. Ter plaatse trof deskundige een braakliggend terrein aan met een trafohuis. De locatie waarop het exploitatieplan betrekking heeft was deels afgezet met bouwhekken en gedeeltelijk in gebruik als tijdelijk parkeerterrein.



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.

- Bestemmingsplan Centrum Den Hoorn, vastgesteld op 14 november 2017
- Conceptexploitatieplan d.d. 23 december 2019

- Tekening met exploitatieplangrens d.d. december 2019
- Tekening met exploitatieplangrens en kadastrale gegevens d.d. december 2019
- Tekening met eigendomsposities binnen exploitatieplangrens d.d. december 2019
- Tekening ruimtegebruik - uitgeefbaar d.d. december 2019
- Tekening ruimtegebruik – privaat eigendom d.d. december 2019
- Tekening ruimtegebruik – eigendom Gemeente/HHD d.d. december 2019
- Tekening met inrichtingsplan d.d. december 2019
- Kostenraming saneringskosten binnen exploitatieplangebied d.d. december 2019

1.9 Opdrachtbrief en – voorwaarden

Opdrachtnemers (deskundigen) hebben op 21 november 2019, direct na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2019:3927) inzake het opnieuw in procedure brengen van het gewijzigde exploitatieplan, opdracht gekregen voor de taxatie van de inbrengwaarde per peildatum 1 januari 2020 van de gronden binnen het exploitatieplangebied.

1.10 Gehanteerde werkwijze

Er heeft met de planeconoom van de opdrachtgever op 21 november 2019 een overleg plaatsgevonden waarbij het doel van de taxatie is vastgesteld. Naar aanleiding van dit overleg zijn de diverse gegevens voor de taxatie overgelegd en door de taxateurs doorgenomen. Er heeft een vervolgoverleg plaatsgevonden op 19 december 2019.

Taxateurs hebben de in paragraaf 1.8 genoemde gegevens ontvangen en met opdrachtgever besproken.

Taxateurs hebben eerdere rapportages aan opdrachtgever verstrekt, maar voor een ander exploitatiegebied.

Er is beroep ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan. Op 3 oktober 2018 deed de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State een tussenuitspraak. In deze tussenuitspraak werden een aantal beroepsgronden gegrond verklaard, ook over de inhoud van het inbrengwaarderapport. Het betrof ten aanzien van het inbrengwaarderapport de volgende punten:

1. In rechtsoverweging 29 van de uitspraak wordt door Plus betoogd dat de peildatum van 1 januari 2016 voor de inbrengwaarden te ver terug in de tijd ligt. De raad gaf als reactie dat er een herijking was opgesteld met als peildatum 1 januari 2017, maar dat deze herijking niet tot een materieel ander resultaat heeft geleid. De Afdeling overweegt dat voor de raming van de inbrengwaarde in beginsel de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan dient te worden aangehouden.

2. In rechtsoverweging 31 van de uitspraak stelt Plus en anderen dat de inbrengwaarde van de gronden van het Hoogheemraadschap van Delfland onjuist zijn geraamd. Volgens het bij het exploitatieplan horende taxatierapport wijzigt de bestemming niet en zijn taxateurs uitgegaan van een 'openbare ruimte' prijs van € 1,-- per m². De Afdeling overweegt dat blijkens de verbeelding aan de gronden de bestemming "Verkeer" en de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering" is toegekend, waar dat in het voorgaande bestemmingsplan "Bedrijf" en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 1" was. De Afdeling stelt daarom vast dat de bestemming van de gronden is gewijzigd. Zonder nadere motivering valt niet in te zien waarom bij de raming van de inbrengwaarde van deze gronden een uitzondering is gemaakt op de in het taxatierapport gevolgde waardering op basis van de gebruikswaarde van gronden dan wel de complexwaarde ervan.

De beroepsgronden hebben geleid tot de herijking van het inbrengwaarderapport d.d. december 2018 en tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan in februari 2019.

Op 20 november 2019 heeft de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State in relatie tot het gewijzigde exploitatieplan het volgende besloten:

1. Verklaart het beroep van Plus Vastgoed B.V. en anderen, voor zover ontvankelijk, tegen het besluit van de raad van de gemeente Midden-Delfland van 17 januari 2017 tot vaststelling van het exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" gegrond en vernietigt het besluit van de raad tot vaststelling van het exploitatieplan (Besluit III, IV en V);
2. Verklaart het beroep van Plus Vastgoed B.V. en anderen tegen het besluit van de raad van de gemeente Midden-Delfland van 26 februari 2019 tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" gegrond en vernietigt het besluit van de raad tot gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan (besluit VI en VII);
3. Draagt de raad van de gemeente Midden-Delfland op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen voor wat betreft het exploitatieplan een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken (Besluit VIII);
4. Treft de voorlopige voorziening inhoudende dat het besluit van de raad van de gemeente Midden-Delfland van 17 januari 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Centrumplan Den Hoorn 2016" wordt geschorst (besluit IX);
5. Bepaalt dat de onder IX opgenomen voorlopige voorziening vervalt op het tijdstip van inwerkingtreding van het door de raad van de gemeente Midden-Delfland vast te stellen besluit als bedoeld onder VIII (besluit X).

De gemeente Midden Delfland heeft vervolgens deskundigen verzocht een nieuw inbrengwaarderapport aan te leveren op basis van een gewijzigd exploitatieplan voor een beoogde vaststelling in april 2020.

Taxateurs hebben daarop nader onderzoek gedaan naar de afbakening van het complex, naar de marktontwikkelingen op het gebied van marktwaarde van verkochte woningen, de gemiddelde prijsstijging op basis van de transactiecijfers uit de regio en naar de prijsstijgingen van bouw- en civiele werkzaamheden. Nu de uitgangspunten van de eerdere rapportage sterk zijn gewijzigd, hebben taxateurs een nieuw inbrengwaarderapport opgesteld.

Het concept van dit rapport is per 22 januari 2020 aan opdrachtgever beschikbaar gesteld. Behoudens enkele tekstuele omissies heeft opdrachtgever geen inhoudelijke reactie gegeven.

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 transacties met betrekking tot het object en geen zakelijke belangen bij de opdrachtgever of het te taxeren object te hebben. Tevens zijn taxateurs niet betrokken (geweest) bij onderhandelingen om het object minnelijk te verwerven.

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.A. de Bruin RT (bijlage 2).

2 Het te taxeren vastgoed

2.1 Korte omschrijving, kadastrale aanduiding

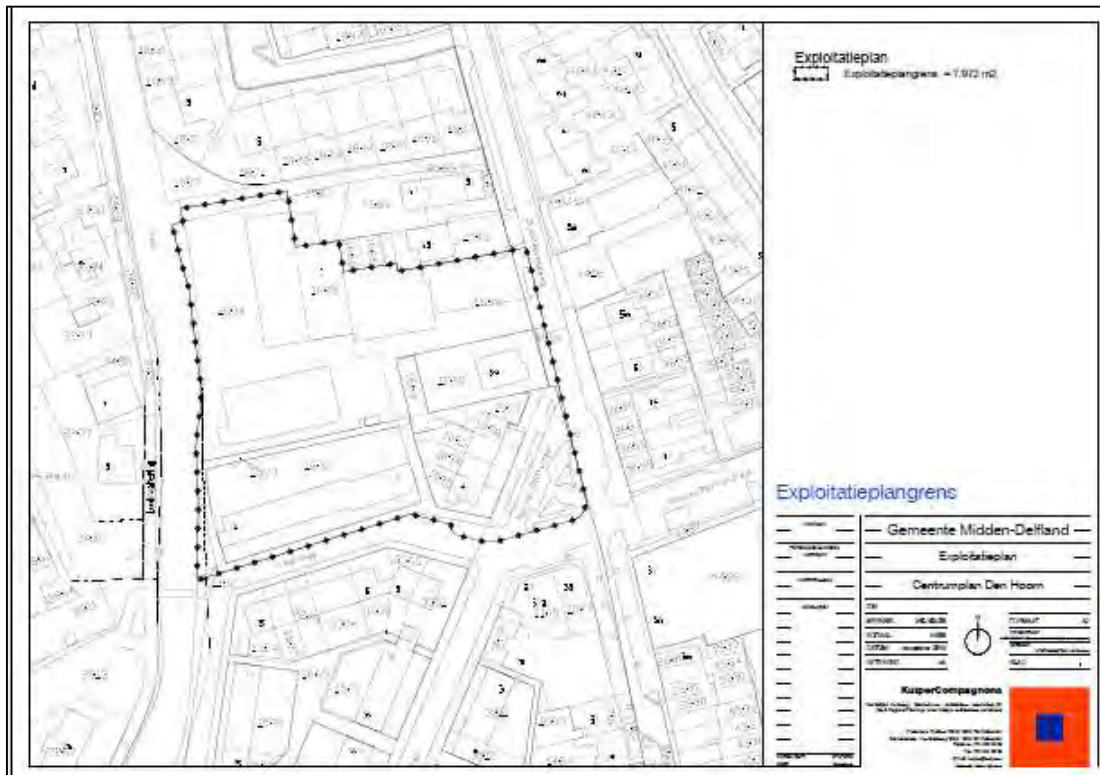
Het plangebied voor het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn ligt ten noordwesten van de winkelkern van Den Hoorn in de gemeente Midden-Delfland. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Looksingel in het zuiden, de Lookwatering in het westen, de woonbebouwing aan de Look in het noorden en de Dijkshoornseweg en de Hof van Delfstraat in het oosten en zuidoosten.

Op de gronden in het plangebied is een (tijdelijk) parkeerterrein ingericht en is een gedeelte van de percelen afgezet met bouwhekken.



Luchtfoto plangebied

Het plangebied binnen de grenzen van het exploitatieplan is gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan.



Het plangebied binnen de grenzen van het exploitatieplan ligt grotendeels braak. Er is één trafohuis aanwezig.

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

Gemeente	sectie	nummer	Oppervlakte kadaster (m²)	Oppervlakte in exploitatieplan m²	aandeel aard recht	gerechtigde
Schipluiden	H	1694	2380	2380	eigendom 1/2	Plus Vastgoed B.V.
					eigendom 1/2	G.A.M. van Leeuwen Beheer BV
Schipluiden	H	1695	307	307	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1522	1357	1357	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1852	7740	159	eigendom	Hoogheemraadschap van Delfland
					zakelijk recht art 5 lid 3 sub b Belemmeringenwet Privaatrecht	Gemeente Delft
Schipluiden	H	1696	1150	1150	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1523	228	228	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1664	83	83	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1239	535	535	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	I	3900	2295	140	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1977	185	185	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1978	90	90	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1033	159	159	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1034	149	149	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1035	177	177	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	3520	3512	593	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
Schipluiden	H	1102	2250	280	eigendom	Gemeente Midden-Delfland
			Totaal	7972	m²	

Bron: Kadaster (zie bijlage 3)

Peildatum: 2 januari 2020

2.2 Publiekrechtelijke beperkingen

Op de kadastrale uittreksels zijn geen publiekrechtelijke beperkingen vermeld.

2.3 Eigenaren

Het te taxeren vastgoed is blijkens de kadastrale registratie eigendom van:

1. Voor het perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1694: Plus Vastgoed B.V. en G.A.M. van Leeuwen Beheer BV, ieder voor de helft. Plus Vastgoed B.V. is gevestigd aan de Archimedeslaan 21, 3584 BA te Utrecht. G.A.M. van Leeuwen Beheer B.V. is gevestigd aan de Noordhoornseweg 6, 2635 GB in Den Hoorn (ZH).
2. Voor de percelen kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummers 1695, 1696, 1664, 1239, 1977, 1978, 3900, 1033, 1034, 1522, 1102 en 1523: Gemeente Midden-Delfland, gevestigd aan de Anna van Raesfeltstraat 37, 2636 HX te Schipluiden.
3. Voor het perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1852: Het Hoogheemraadschap van Delfland, gevestigd Phoenixstraat 32, 2611 AL in Delft.

2.4 Zakelijke rechten

Alleen op het perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1852 is een zakelijk recht ingeschreven. Het gaat om een zakelijk recht van de gemeente Delft op grond van artikel 5 lid 3 onder b Belemmeringenwet Privaatrecht. Op de overige percelen zijn geen zakelijke rechten ingeschreven.

2.5 Persoonlijk rechten

Blijkens mededeling van opdrachtgever is geen sprake van persoonlijke rechten.

2.6 Bestemmingsplan

Het te taxeren vastgoed is opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016' van de gemeente Midden-Delfland. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 14 november 2017 en vervolgens onherroepelijk van kracht geworden. Mede door de recente uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan geschorst tot vaststelling van een nieuw exploitatieplan. Deskundigen gaan bij de waardering uit van een onherroepelijke bestemming die aansluit bij de voorschriften en planregels uit het vastgestelde bestemmingsplan van 14 november 2017. In dit bestemmingsplan heeft het te taxeren object de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer', 'Water', 'Groen' en 'Centrum-2'.



Fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Centrumplan Den Hoorn 2016'

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt als reden voor het bestemmingsplan het volgende aangegeven:

"In Den Hoorn is enkele jaren geleden gestart met de bouw van nieuwe woonwijken, een ontwikkeling die zich de komende jaren ook zal voorzetten. Alhoewel het huidige winkelgebied van Den Hoorn levendig is en een relatief groot aanbod aan voorzieningen heeft, is de ontwikkeling van het centrum de laatste jaren wel sterk achtergebleven bij de (te voorziene) groei van het dorp. Om die reden heeft de gemeente Midden-Delfland de al langer bestaande wens om het centrumgebied uit te breiden en te versterken. Deze wens is ook verder uitgewerkt in de Structuurvisie Midden-Delfland 2025 en het Masterplan Centrum Den Hoorn."

In de Structuurvisie Midden-Delfland 2025 wordt ten aanzien van de ontwikkeling het volgende vermeld (p23):

In het herontwikkelingsplan voor het centrum, aan welk plan momenteel wordt gewerkt, is een nieuw centrum van Den Hoorn voorzien, waar een concentratie van winkels moet plaatsvinden. Het nieuwe centrum sluit aan op het dorps karakter; dit betekent geen massale complexen, maar een divers en wisselend beeld van bebouwing. Ook het nieuwe centrum maakt gebruik van de ligging aan het water. Voor de centrumontwikkeling is een fasering voorzien waarin de eerste fase loopt van 2012-2015 en de vierde fase loopt vanaf 2016.

In tweede instantie richt de ontwikkeling van Den Hoorn zich op een sterkere verbinding met de nieuwbouw aan de overzijde van de Lookwatering. Diezelfde Lookwatering groeit uit tot een belangrijk element binnen de waterstructuur. De zone tussen de Dijkshoornseweg (de dijk van de Lookwatering) en Lookwatering biedt daarbij kansen voor nieuwe woonmilieus die zich sterk richten op het water.

In het Masterplan Centrum Den Hoorn wordt ten aanzien van de locatie het volgende opgemerkt (p 17 e.v.)

Hoofdstuk 3 Potentiële ontwikkelingslocaties

3.1 Rondom het 'Winkelplein'

Het 'Winkelplein' bevindt zich op de kruising van de Looksingel, Dijkshoornseweg en Hof van Delftstraat, aan de noordzijde van het centrum van Den Hoorn. Het plein heeft een strategische ligging in het dorp. In eerste instantie als entree voor bezoekers van het centrum vanuit de noord- en westzijde van het dorp. Daarnaast markeert het plein het begin dan wel het einde van de Dijkshoornseweg en vormt het, samen met de 'Kade', de twee haltes van het centrum. Een goede wandelrelatie met de 'Dorpsstraat' is dan ook van groot belang en kan worden bereikt door een goede en aantrekkelijke inrichting van het openbaar gebied.

De nieuwe supermarkt die aan het plein komt te liggen gaat de grote trekker vormen voor een bezoek aan het centrum. Kortom: met het 'Winkelplein' presenteert Den Hoorn zich aan de bezoekers van haar centrum. De supermarkt wordt omzoomd met detailhandel en woningen. Een dorpse uitstraling en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte zijn hier dus van groot belang.



Locatie 1: supermarktllocatie

De locatie voor de supermarkt is een belangrijke deelproject, waarin de gemeente zelf een rol gaat vervullen en die bij voorkeur op kortere termijn opgepakt gaat worden. Het realiseren van een volwaardige nieuwe supermarkt is per slot van rekening de eerste cruciale stap in de opwaardering van het centrum van den Hoorn. Het draagt immers bij aan het verbeteren van het winkelaanbod en de winkelstructuur. Een nieuwe volwaardige supermarkt is nodig in verband met de gestage groei van Den Hoorn in de afgelopen jaren en de geplande groei in de komende jaren. Daarnaast is de supermarkt een publiekstrekker voor de andere winkels en voorzieningen in het centrum. Naast een supermarkt is ruimte voor kleinschalige winkels. Het geheel wordt omzoomd door woningen naast en appartementen boven de detailhandel. Hiermee wordt naast een winkelaanbod een gevarieerd woonaanbod aan het centrum toegevoegd en sluit het centrum goed aan op de omliggende woonwijken.

De nieuwe supermarkt zal daarnaast een bijdrage leveren aan het vergroten van het aanbod aan parkeren. Voor de nieuwe supermarkt is het belangrijk om voldoende parkeerplaatsen in de nabijheid te hebben. Door het te verwachten dubbelgebruik met andere winkels en voorzieningen ontstaat daarbij ook meer ruimte voor parkeren voor de rest van het centrum.

De herontwikkeling van deze verouderde en gedeeltelijk leegstaande locatie geeft een belangrijke impuls aan de uitstraling en leefbaarheid van het centrum van Den Hoorn. Zeker gezien de prominente en zichtbare plek die deze locatie inneemt, op de kruising van twee belangrijke doorgaande routes door het centrum.



- programma: een combinatie van een supermarkt met winkels en woningen (eventueel aangevuld met werkruimtes);
- de entree is geïntendeerd op de Dijkshoornseweg en prominent gelegen aan het nieuwe 'Winkelplein', met zicht op de winkels aan de Dijkshoornseweg;
- lange gesloten en/of afgeplakte gevels moeten voorkomen worden door af te zomen met kleinschalige winkels (zoomwinkels), entrees van woningen of atelierwinkels;
- dorpse maat, schaal en korrel, maar geen individuele pandjes;
- oriëntatie op de belangrijkste openbare ruimtes, op hoeksituaties is sprake van een dubbele oriëntatie;
- een eenduidige rooijlijn;
- twee lagen met kap, accent in derde bouwlaag met eventuele kap aan de zijde van het 'Winkelplein'.

2.6.1 Bestemming 'Wonen'

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen maximaal 13 woningen worden gerealiseerd. Op de verbeelding zijn aanduidingen opgenomen voor twee-onder-één-kapwoningen en aaneengebouwde woningen. Ter plaatse van deze aanduidingen mogen slechts die typen woningen worden gebouwd. Binnen de bestemming mag gewoond worden en er mogen aan huis gebonden beroepen worden uitgeoefend. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bij de woonbestemming horende voorzieningen, zoals erven, tuinen, in- en uitritten, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, voetpaden en nutsvoorzieningen.

De goothoogte bedraagt 6 m en de nokhoogte bedraagt maximaal 10 m. Aan de zuidwestzijde van het plangebied mag de goothoogte 8 m en de nokhoogte 12 m bedragen.

Buiten het bouwvlak mogen bijgebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m² per woning en een goothoogte van 3 m.

2.6.2 Bestemming 'Verkeer'

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn de gronden bestemd voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Bij de aanduiding 'p' zijn de gronden ook bestemd voor parkeren. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor (ondergrondse) afvalinzameling, reclame-uitingen,abri's en water.

2.6.3 Bestemming 'Centrum-2'

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel (maximaal 1.600 m² b.v.o.) en dienstverlening (maximaal 150 m² b.v.o.), uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat ten hoogste 1 supermarkt is toegestaan. Wonen is, uitsluitend op de verdiepingen toegestaan, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten met een maximum van 9 woningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, laad- en losruimte, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en toegangswegen.

2.6.4 Bestemming 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor beplantingen, plantsoenen, bermen en voet- en fietspaden en bij deze functies behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en water.

2.6.5 Bestemming 'Water'

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeer te water, bruggen, natuurvriendelijke oevers en water ten behoeve van de waterhuishouding. Bebouwing is alleen mogelijk met bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hoogte van 3 m.

2.7 Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan

De gemeente heeft een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan voorziet in de ontwikkeling van zeven rijwoningen aan de zuidzijde van het exploitatieplangebied. Met uitzicht op de Look zijn twee halfvrijstaande woningen gepland. Aan de noordzijde van het exploitatieplangebied is een rij van vier rijwoningen voorzien. Ter afronding van het centrumgebied wordt voorzien in een supermarktentwikkeling alsmede 9 bovenwoningen.



Stedenbouwkundig plan

In het beeldkwaliteitsplan dat bij het bestemmingsplan is opgenomen wordt een beeldkwaliteit geschetst voor de supermarktllocatie en de daarachter gelegen woningen. Daarin wordt het volgende vermeld:

Situering

Het plangebied valt feitelijk uiteen in twee deelgebieden: de nieuwe supermarkt met appartementen aan het 'Winkelplein' en het achtergelegen woongebied, dat uit grondgebonden woningen bestaat. De nieuwe supermarkt vormt de afronding (of kop) van het winkelgebied rond de Dijkshoornseweg. De nieuwe bebouwing is primair georiënteerd op de aangrenzende openbare ruimte, waaronder in ieder geval de Dijkshoornseweg en Looksingel. Op hoeksituaties is sprake van een tweezijdige oriëntatie. De bebouwing aan het 'Winkelplein', Dijkshoornseweg en Looksingel mag licht verspringen (ten opzichte van elkaar), een strakke rooilijn aan het 'Winkelplein' is evenwel mogelijk.

In het verlengde van de gevel van de supermarkt aan de zijde van de Looksingel vormt een enigszins gesloten wand met grondgebonden woningen een verdere afronding van het plangebied. Hoewel de bebouwing een duidelijke begeleiding moet vormen van het aangrenzende parkeerterrein, is het nadrukkelijk niet de bedoeling een lange monotone wand te realiseren. Door de korte rijen van 3 tot 4 woningen ieder een eigen karakter mee te geven en tussen de blokken onderling of binnen de blokken de rooilijn licht te laten verspringen, ontstaat een ontspannen en dorps straatbeeld.

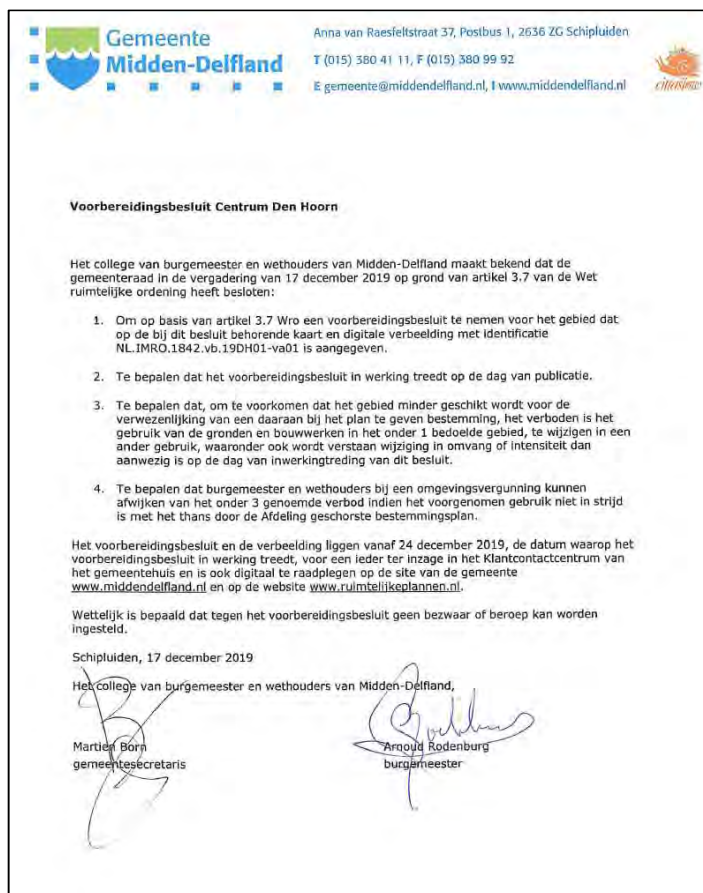
Bouwmassa

De nieuwe supermarkt aan het 'Winkelplein' vormt een afronding (of kop) van het winkelgebied rond de Dijkshoornseweg. Dit bouwblok heeft een hoogte van twee tot twee-en-een-halve bouwlaag (al dan niet) met kap, waarbij er incidenteel ruimte is voor een (hoogte)accent, mits de opbouw van de massa passend is binnen het dorps karakter van Den Hoorn. In maat, schaal en korrel wordt dan ook aangesloten bij de bestaande bebouwing in het winkelgebied rond de Dijkshoornseweg. De bebouwing bestaat dan ook niet uit één grote bouwmassa, maar is opgebouwd uit meerdere kleinere bouwvolumes, waarmee het dorps karakter wordt gewaarborgd. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van langskappen, teneinde het dorps karakter te benadrukken.

De bebouwing langs de Looksingel bestaan uit korte rijen van 3 tot 4 grondgebonden woningen. Door lichte verspringingen in de rooilijn ontstaat een ontspannen en dorps straatbeeld. De bebouwing langs de Looksingel - in maximaal twee bouwlagen met (langs)kap - vormt een begeleiding van het parkeerterrein. Op de hoek met de Lookwating kan een kleine kapverhoging, topgevel of verbijzondering in de (zij)gevel zorgen voor een accent. De bebouwing langs de Lookwating bestaat uit korte rijen, twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen. Hoewel de bebouwing aan de Lookwating overwegend bestaat uit één laag met kap, wordt aan de 'centrumzijde' van het water twee lagen met kap wenselijk geacht. Ook hier is de toepassing van langskappen wenselijk.

2.8 Voorbereidingsbesluit Centrumplan Den Hoorn

Teneinde onduidelijkheid te voorkomen heeft de gemeente Midden-Delfland naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 20 november 2019 een voorbereidingsbesluit genomen op het plangebied. Tevens geeft het de gemeente flexibiliteit om middels omgevingsvergunning af te wijken indien het voorgenomen gebruik niet in strijd is met de bepalingen van het geschorste bestemmingsplan onder 2.6.



2.9 Milieu

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Tevens is onderzoek gedaan naar de saneringsopgave bij een gewijzigde bestemming. Taxateurs houden rekening met een saneringsopgave binnen het exploitatieplangebied van € 213.000,--.

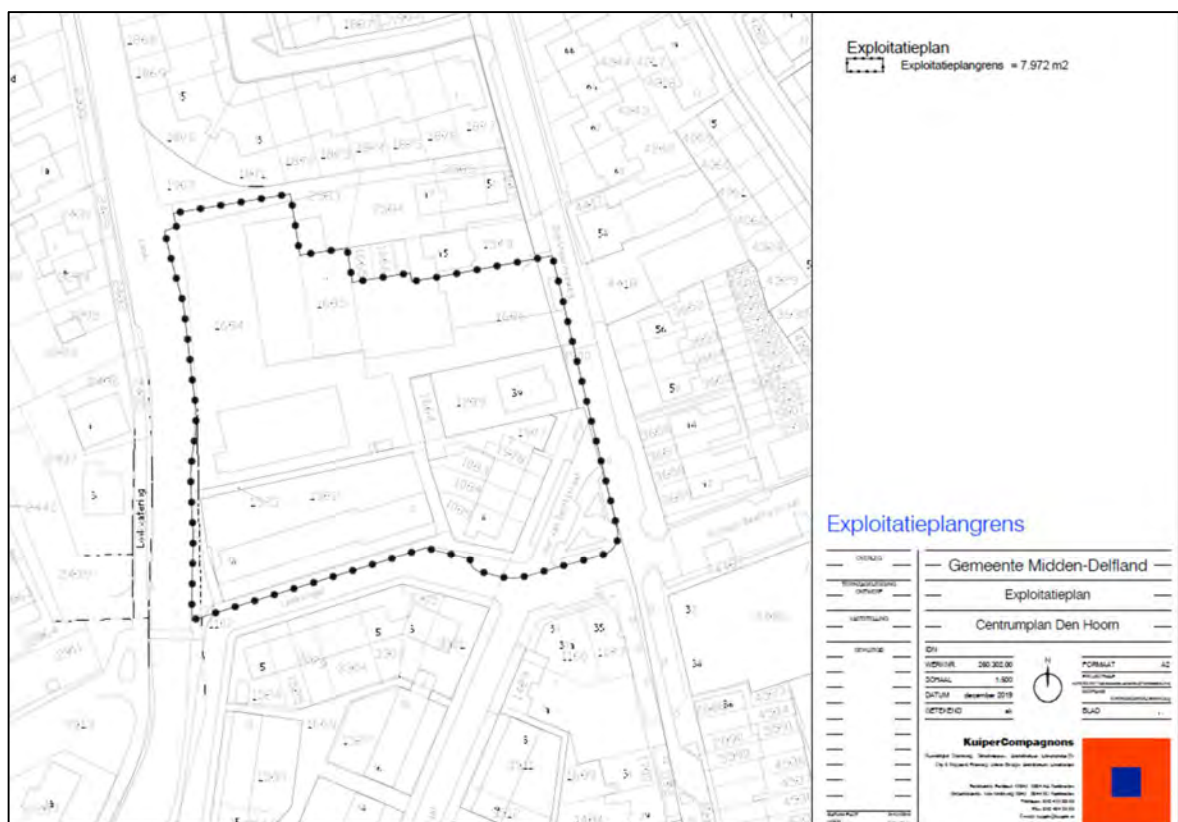
3 Exploitatieberekening 'Exploitatieplan Centrumplan Den Hoorn 2020'

In dit hoofdstuk geven de taxateurs een analyse van de exploitatieopzet zoals opgenomen in het exploitatieplan. Doel van deze analyse is om inzicht te verkrijgen in de potentiële kosten en opbrengsten in verband met de voorgenomen ontwikkeling. De informatie in dit hoofdstuk wordt niet gezien als taxatie, maar gaat in op de uitgangspunten van de grondexploitatieberekening. 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

Het exploitatieplangebied ziet op het gehele plangebied van het bestemmingsplan.

Voor dit exploitatieplangebied gelden de volgende grenzen:



In de exploitatieopzet wordt een raming opgenomen voor de opbrengsten van de uit te geven woningbouwkavels. 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.

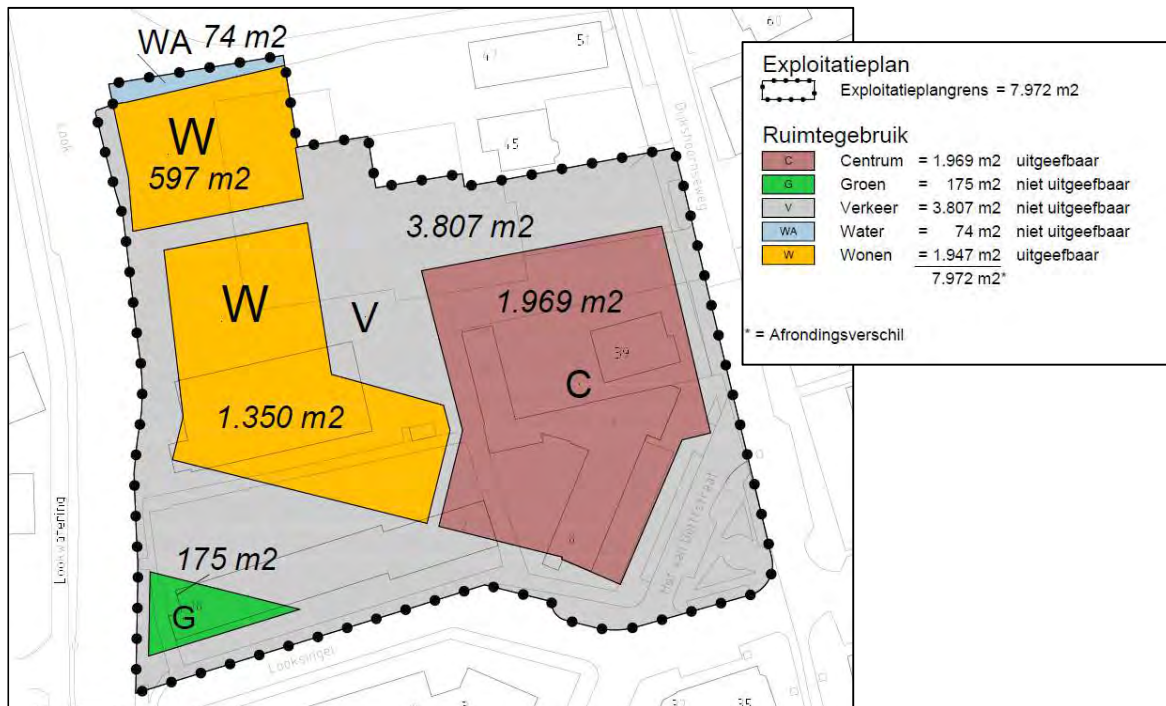
De grondexploitatieopzet gaat uit van de volgende belangrijke parameters:

Looptijd van de grondexploitatie:	3 jaar
Rente over opbrengsten en kosten:	0%
Kostenstijging:	2%
Opbrengstenstijging:	1%
Prijspeil:	1 januari 2020

Uitgangspunt voor de exploitatieopzet is een bruto-exploitatiegebied van $\pm 7.972 \text{ m}^2$, waarvan uitgiftebaar bouwterrein $\pm 3.916 \text{ m}^2$, ofwel $\pm 49\%$.

3.2 Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de opbrengsten van de te verkopen kavels. Er wordt geen rekening gehouden met eventuele subsidies. De gemeente hanteert in de exploitatieberekening een geraamde opbrengst voor de grond van € 2.911.440,--.



Beoogd grondgebruik

3.3 Kosten

De kosten of investeringen die nodig zijn om de gronden in ontwikkeling te kunnen brengen zijn opgenomen als investeringen in de grondexploitatieopzet.

Er is rekening gehouden met verwervingskosten, sloopkosten, milieukosten, aanpassing beschoeiing Look, aanleg verharding, riolering, groen en water en openbare verlichting. De planontwikkelingskosten en de VAT-kosten zijn geraamd op basis van een gemeentelijke kostenraming.

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 circa € 1.528.901,--.

3.4 Conclusie

Zowel de kosten als de opbrengsten opgenomen in de exploitatieopzet komen taxateurs niet onjuist voor.

Door de kosten van de opbrengsten af te trekken ontstaat een residuele waarde van de in te brengen grond. Residueel, met een resultaat van circa € 1.382.539,-- komt het plan uit op een gemiddelde verwervingsprijs van circa € 173,-- per m² voor ongebouwde onroerende zaken.

De gehanteerde parameters in de exploitatieberekening hebben voor een ontwikkeling als de onderhavige 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 verminderd 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 Ontheigeningswet¹ van toepassing verklaard.

Dit uitgangspunt lijdt 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 Midden-Delfland 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 de gemeente het instrument van onteigening "kan" inzetten. Van een daadwerkelijk voornemen is daarmee nog geen sprake.

Het uitgangspunt van het opnemen van de marktwaaarde ten opzichte van de onteigeningsschadeloosstelling is meerdere keren in de jurisprudentie aan de orde geweest:

[ECLI:NL:RVS:2015:2560, 12-08-2015](#)

17.3. Ingevolge artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro wordt de inbrengwaarde van gronden indien geen sprake is van onteigening vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de ontheigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een

¹ In de Ontheigeningswet 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 Ontheigeningswet. Er wordt derhalve geen onderscheid gemaakt tussen de marktwaaarde en de werkelijke waarde.

onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

17.3.1. Uit artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro volgt dat, tenzij reeds is onteigend, slechts indien aannemelijk is dat onteigend zal worden dan wel gronden op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde van gronden niet wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet, maar gelijk is aan schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

Volgens paragraaf 3.2 van het exploitatieplan is het doel van de gemeente nog steeds om de gronden te verwerven. Dit zal via minnelijke verwerving plaatsvinden. In geval de gemeente er niet in slaagt via onderhandelingen de eigendommen minnelijk te verwerven, zal per geval overwogen worden om wel of geen gebruik te maken van het instrumentarium van de onteigeningswet. Voorts wordt in deze paragraaf gewezen op de mogelijkheid van zelfrealisatie.

De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat ten tijde van het bestreden besluit niet aannemelijk was dat de te verwerven gronden worden onteigend, dan wel op onteigeningsbasis zullen worden verworven. Hieruit volgt dat de raad de inbrengwaarde terecht heeft geraamd op basis van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet.

ECLI:NL:RVS:2013:2329, 11-12-2013

Bij de taxatie is uitgegaan van de verkeerswaarde omdat het uitgangspunt is dat de percelen in der minne zullen worden verworven. Dit is in overeenstemming met artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro, waarin is bepaald dat indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet.

ECLI:NL:RVS:2013:1213, 25-09-2013

2.4. Zoals de Afdeling in haar uitspraak van 9 februari 2011, in zaak nr. 200904489/1/R1, heeft overwogen, volgt uit artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro dat, tenzij reeds is onteigend, slechts indien aannemelijk is dat onteigend zal worden dan wel gronden op onteigeningsbasis zullen worden verworven, de inbrengwaarde van gronden niet alleen bestaat uit de verkeerswaarde (artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet) maar eveneens uit bijkomende schades (artikel 40 van de onteigeningswet). Niet gebleken is dat reeds een besluit tot onteigening is genomen. De enkele stelling van IEF dat zij niet wenst mee te werken aan minnelijke verwerving is onvoldoende om aan te nemen dat haar gronden onteigend zullen worden. Geen aanleiding bestaat derhalve voor het oordeel dat de raad met het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden van IEF op basis van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet in strijd heeft gehandeld met artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro.

ECLI:NL:RVS:2013:BZ3357, 06-03-2013

18.3.(..). Uit het exploitatieplan, het taxatierapport alsmede het verhandelde ter zitting volgt dat de inbrengwaarden van de gronden zijn geraamd op basis van zelfrealisatie. De raad heeft ter zitting medegedeeld dat als de percelen van [appellant sub 7] alsnog op onteigeningsbasis worden verworven, het exploitatieplan zal worden herzien waarbij de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet aan de orde komt. Nu ten tijde van het nemen van het bestreden besluit niet aannemelijk was dat de percelen zouden worden onteigend dan wel op onteigeningsbasis zouden worden verworven, heeft de

raad naar het oordeel van de Afdeling in redelijkheid de inbrengwaarde niet gebaseerd op een schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

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;
- 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 er geen ingeschreven zakelijke rechten gevonden die de ontwikkeling beïnvloeden.

Voor het onderdeel d wordt verwezen naar het exploitatieplan en de daarin opgenomen kosten voor sloop, verwijdering etc. van de bestaande bebouwing en kabels en leidingen.

Er zijn wel twee erfdienstbaarheden van weg opgenomen in de notariële aktes, die het perceel kadastraal bekend gemeente Schipluiden, sectie H, nummer 1694 ontsluiten naar de openbare weg. De ene erfdienstbaarheid ligt vanaf het perceel richting de Dijkshoornseweg. De andere ligt vanaf het perceel richting de Looksingel.



Indicatieve weergave locatie erfdienstbaarheden

In het bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van een gewijzigde bestemming en invulling. Binnen deze nieuwe invulling is rekening gehouden met een nieuwe ontsluiting ter plaatse van de ontsluiting richting de Dijkshoornseweg. Bij het bepalen van de marktwaarde wordt met de erfdienstbaarheden en de nieuwe ontsluiting rekening gehouden.

De kosten van de sloop van de voorheen aanwezige bebouwing zijn reeds opgenomen in de kostenbegroting zoals opgenomen in het exploitatieplan. Ten tijde van de peildatum is geen bebouwing meer aanwezig. In het taxatierapport nemen wij derhalve geen sloopkosten op.

Voor de persoonlijke rechten, de rechten die niet uit de openbare registers blijken, hebben taxateurs informatie opgevraagd bij de gemeente Midden-Delfland. 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 lid 2 van dit artikel verstaan de als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte onroerende zaken.

De vraag in deze is of sprake is van één of twee complexen in de zin van artikel 40d Onteigeningswet. Zeker in het licht van de wijziging van het exploitatiegebied, zoals opgenomen in het exploitatieplan, hebben deskundigen beoordeeld of sprake is van één of twee complexen. Daartoe hebben taxateurs jurisprudentieonderzoek verricht en verschillende naslagwerken bij de afweging betrokken.

De vraag of in een voorkomend geval inderdaad sprake is van “als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken” is sterk afhankelijk van de feiten en omstandigheden van het geval. Sluysmans en Van der Gouw² geven het volgende aan:

“Het betreft een vraag waarvan de beantwoording in grote mate is overgelaten aan de feitenrechter. ‘Hard en fast rules’ ontbreken. Wat wel duidelijk wordt uit de rechtspraak is dat een complex niet exact hoeft samen te vallen met een bepaald plangebied. Een plangebied kan meerdere complexen bevatten (bijvoorbeeld uit te werken deelgebieden), maar een complex kan evenzeer een plangebied overstijgen³. Evenmin is noodzakelijk dat een complex in zijn geheel op hetzelfde moment wordt ontwikkeld. Fasering is wel toegestaan, zo lang sprake is van ‘kenbare continuïteit’⁴. Aanknopingspunten om te beoordelen of sprake is van een complex kunnen mede worden gevonden in de functionele⁵, geografische⁶ en/of financiële samenhang van de in exploitatie te brengen onroerende zaken⁷.”

Taxateurs kunnen zich, gezien het feitencomplex, twee scenario's voorstellen: er is sprake van één complex of er is sprake van twee afzonderlijke deelcomplexen te weten een woningbouwcomplex en een centrumvoorzieningcomplex.

Nu sprake is van een complexe feitelijke situatie waarin zowel aanknopingspunten worden gevonden voor één dan wel meerdere complexen, hebben taxateurs zich laten adviseren door mr. B.S. ten Kate, verbonden aan Nysingh advocaten en notarissen, onteigeningsadvocaat te Arnhem.

Op basis van het feitencomplex concludeert mr. Ten Kate dat de jurisprudentie ten aanzien van de afbakening van het complex in de zin van artikel 40d onteigeningswet in hoge mate casuïstisch is. Veelal wordt geoordeeld aan de hand van de vraag of tussen verschillende deelgebieden, ruimtelijke, functionele en/of financiële samenhang bestaat, hoewel die criteria in de wettelijke definitie van het begrip ‘complex’ niet zijn terug te vinden. Zowel een keuze voor een exploitatiegebied exclusief supermarktllocatie als een keuze voor een exploitatiegebied inclusief supermarktllocatie lijkt in zijn ogen verdedigbaar. De gewijzigde

² Wolters kluwer, Mastermonografieën Staats- en bestuursrecht; Onteigeningsrecht, eerste druk, 2015, p 118

³ HR 4 mei 1977, NJO 1977/9 (Waddinxveen-Van Leeuwen) en HR 4 juni 1986, NJ 1987/403 (Schoonebeek-Pieper) en Rb 's-Gravenhage 8 augustus 2007, ECLI:NL:RBSGR:BD1667

⁴ Aldus A-G Bakhoven voor HR 24 mei 1967, NJ 1968/81 (Nelemans-Zevenbergen)

⁵ Rb 's-Gravenhage 2 april 2008, ECLI:NL:RBSGR:BD0969

⁶ HR 8 december 1971, NJ 1972/85 (Noy-Gennep)

⁷ HR 22 februari 2002, NJ 2002/365 (Van Staveren-Noord-Holland), HR 11 juni 2008, NJ 2008/451 (Robers-Enschede) en de conclusie van A-G Langemeijer voor HR 18 januari 2013, NJ 2013/303 (Van Zuijlen-Staat)

(voorgenomen) vaststelling van het exploitatiegebied vormt naar zijn mening echter een aanwijzing dat woningbouw- en supermarkthetlocatie tot hetzelfde complex behoren.

Hij concludeert dat nu de gemeente voornemens is voor het gehele gebied een exploitatieplan vast te stellen ook kan pleiten voor het aannemen van het bestaan van een complex dat samenvalt met het gewijzigde exploitatiegebied. Zeker nu de Afdeling van oordeel is dat er sprake is van een functionele samenhang tussen supermarkt- en woningbouwlocatie.

Het advies van mr. Ten Kate is als bijlage 5 aan deze inbrengwaardetaxatie gehecht. Op basis van dit advies en de omstandigheden genoemd in de uitspraak van de Afdeling van 19 november 2019 komen taxateurs tot de conclusie dat zij uit kunnen gaan van één complex dat het gehele exploitatiegebied behelst.

4.6 Taxatiemethoden

Er zijn verschillende methoden om de marktwaaarde 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 bedrijventerrein. 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.

4.6.1 Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode ziet op een systeem waarbij de waarde van de grond wordt benaderd door gerealiseerde transacties van 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.

4.6.2 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.

4.6.3 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.

4.7 Gekozen waarderingsmethode

Taxateurs 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. Partijen in de markt zullen daarbij voorzichtig zijn om hun grondprijs te baseren op de residuele berekening, mede gelet op het feit dat deze berekening vooraf geen garantie geeft dat het berekende resultaat wordt bereikt. De gemeente heeft altijd de mogelijkheid om tussentijds kosten en opbrengsten bij te stellen op basis van reële begrotingen. Als de residuele waarde beduidend hoger ligt dan de waarde op basis van vergelijkingstransacties, kan dit wel een (beperkte) verhoging van de ruwe bouwgrondprijs tot gevolg hebben.

4.8 Overige uitgangspunten

De taxatie is uitgevoerd onder de volgende uitgangspunten.

1. Deze rapportage is verricht op basis van het prijspeil per 1 januari 2020
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. Wel is gebruik gemaakt van de informatie van de gemeente ten aanzien van de beide erfdienstbaarheden van weg richting de Looksingel en de Dijkshoornseweg.
4. Bij de taxatie is verondersteld dat de percelen ingebracht zullen worden vrij van hypotheken, 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 t/m 2.4.
5. Ten behoeve van deze taxatie heeft bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden. Dit bestemmingsplanonderzoek is opgenomen in paragraaf 2.6 t/m 2.8.
6. In zijn algemeenheid zal de marktwaaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (Highest and Best Use, HaBU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een toelichting in de taxatie tot uitdrukking te brengen. In onderhavige situatie is de meest optimale invulling een supermarkt met dagwinkels met een totale oppervlakte van 1.750 m², bovenwoningen en grondgebonden eengezinswoningen.
7. Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (exclusief 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.
8. 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 marktwaaarde zonder schadeloosstellingen.
9. De percelen zijn gewaardeerd vrij van gebruiksrechten.
10. Gezien de overwegingen in paragraaf 4.5 is er in de zin van artikel 40d Onteigeningswet sprake van één complex.
11. De opbrengsten van de woningen en de supermarkt zijn bepaald aan de hand van referentietransacties, zoals in paragraaf 4.9 omschreven.
12. De bouwkosten voor de woningen alsmede de supermarkt en de dagwinkel zijn bepaald door een externe kostendeskundige Triacon B.V. (bijlage 4).

4.9 Referenties

Zoals reeds bepaald in paragraaf 4.7 hebben taxateurs verschillende taxatiemethoden toegepast. In al deze methoden wordt gebruik gemaakt van referenties.

1. Voor het bepalen van de opbrengst in de residuele grondwaardeberekening is gekeken naar de vrij-op-naamprijs van vergelijkbare woningen.
2. Voor het bepalen van de opbrengst bij de invulling van de locatie voor de supermarkt en dagwinkel is gekeken naar de huurprijzen en verkoopprijzen van vergelijkbare locaties. Taxateurs kijken onder andere naar ontsluitingsmogelijkheden, oppervlakte van de bouwkael, bebouwingspercentage etc.
3. Voor de bouwkosten is gebruik gemaakt van een externe deskundige en is de rapportage door deskundigen beoordeeld.

In deze paragraaf geven taxateurs een weergave van deze referenties.

4.9.1 Referenties vergelijkbare woningen voor residuele grondwaardeberekening

Taxateurs gaan er vanuit dat er in het exploitatieplangebied rijwoningen in het middensegment, appartementen in het goedkope segment en twee-onder-één-kapwoningen worden gerealiseerd. Op basis van het stedenbouwkundig plan zal de hoekwoning niet veel afwijken van de rijwoningen, aangezien aan de zijkant van de woningen niet veel meer ruimte over is. Voor de twee-onder-één-kapwoningen geldt dat zij uitzicht hebben op de Look. Dat is voor deze woningen een pré.

De ligging achter de detailhandelsvoorziening wordt door taxateurs beschouwd als een minpunt. Voor de rijwoningen aan de zijde van de Looksingel geldt dat zij uitkijken op het parkeerterrein van de detailhandelsvoorziening, waardoor de woningen in een levendige omgeving staan. Daartegenover staat natuurlijk dat de woningen wel in de directe omgeving van het centrum staan. De appartementen zijn boven de supermarkt gelegen en zullen naar verwachting in het goedkope segment worden gerealiseerd.

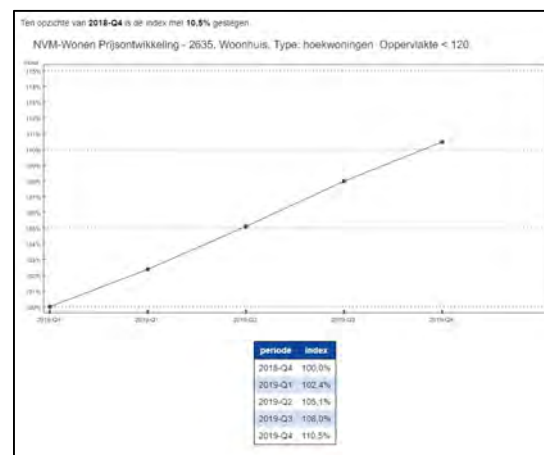
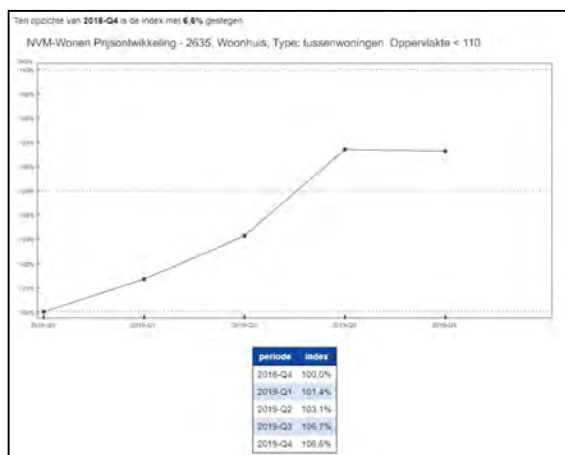
Op basis van het stedenbouwkundig plan gaan taxateurs uit van rijwoningen met een woonoppervlak van 102 m² bvo voor de rijwoningen aan de zijde van de Looksingel. De perceelsoppervlakte voor deze woningen bedraagt circa 115-130 m². De rijwoningen aan de noordzijde van het exploitatieplangebied hebben een woonoppervlakte van 115 m² en een gemiddelde perceelsoppervlakte van 140 m². De appartementen boven de supermarkt hebben een woonoppervlakte van 80 m² gbo.

Taxateurs verrichtten recherche naar referenties van nieuwbouwwoningen in Den Hoorn. Gezien de beschikbare actuele referenties sinds 1 januari 2019 en het beoogde bouwplan zien de deskundigen voldoende aanknopingspunten voor het vaststellen van de marktwaarde per m² gbo. Deskundigen vonden de volgende referenties:

Grondgebonden woningen tussenwoningen en hoek(eind)woning

	Iep-schors 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 08/04/2019 Looptijd 245 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type tussenwoning Wopp 137 m ² Inhoud 511 m ³ Bouwjaar 2020 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €397.750 v.o.n. Koopsom €397.750 v.o.n. Pr/m ² €2.903 (Tr.)Pr/m ² €2.903	09/12/2019: verkocht ov > verkocht 31/05/2019: onder optie > verkocht ov 23/04/2019: actief > onder optie
	Iep-blad 0ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 30/10/2018 Looptijd 252 dgn Datum Transp. 01/08/2019	Type tussenwoning Wopp 137 m ² Inhoud 513 m ³ Bouwjaar 2019 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €410.750 v.o.n. Koopsom €410.750 v.o.n. Pr/m ² €2.998 (Tr.)Pr/m ² €2.998	09/07/2019: verkocht ov > verkocht 04/01/2019: onder optie > verkocht ov 08/11/2018: actief > onder optie
	Iep-blad 0ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 30/10/2018 Looptijd 252 dgn Datum Transp. 01/08/2019	Type tussenwoning Wopp 137 m ² Inhoud 513 m ³ Bouwjaar 2019 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €413.750 v.o.n. Koopsom €413.750 v.o.n. Pr/m ² €3.020 (Tr.)Pr/m ² €3.020	09/07/2019: verkocht ov > verkocht 21/12/2018: onder optie > verkocht ov 08/11/2018: actief > onder optie
	Dijkshoornseweg 217 2635EN DEN HOORN DatumIn 07/03/2019 Looptijd 86 dgn Datum Transp. 06/06/2019	Type hoekwoning Wopp 194 m ² Popp 221 m ² Inhoud 770 m ³ Bouwjaar 2019 Kamers 7 (5 slpk.)	Trans.prijs €599.000 v.o.n. Koopsom €599.000 v.o.n. Pr/m ² €3.088 (Tr.)Pr/m ² €3.088	31/05/2019: verkocht ov > verkocht 25/04/2019: actief > verkocht ov
	Dijkshoornseweg 227 2635EN DEN HOORN DatumIn 07/03/2019 Looptijd 74 dgn Datum Transp. 24/05/2019	Type hoekwoning Wopp 194 m ² Popp 221 m ² Inhoud 770 m ³ Bouwjaar 2019 Kamers 7 (5 slpk.)	Trans.prijs €599.000 v.o.n. Koopsom €599.000 v.o.n. Pr/m ² €3.088 (Tr.)Pr/m ² €3.088	20/05/2019: verkocht ov > verkocht 24/04/2019: actief > verkocht ov

Op basis van de gerechercheerde woningen constateren taxateurs dat de transactieprijs per m² woonoppervlakte is gelegen tussen de € 2.903,-- en € 3.088,--. De woningen in het plangebied hebben een kleiner woonoppervlakte dan de gerechercheerde woningen. De omgeving van deze woningen wordt door taxateurs als gelijkwaardig ervaren. Deskundigen hebben op basis van het kleinere woonoppervlakte een logische differentiatie doorgevoerd op basis van de beschikbare referenties, waarbij wordt opgemerkt dat een kleiner woonoppervlakte doorgaans een hogere prijs per m² gbo vertegenwoordigt. Taxateurs gaan voor de tussenwoningen en eindwoningen in het plangebied uit van een prijs van € 3.225,-- tot € 3.350,-- per m² woonoppervlakte.



De NVM heeft sinds Q4 2018 een analyse opgesteld ten aanzien van de gerealiseerde transactiepreisen voor de verschillende typen woningen. Op basis van deze analyse blijkt dat de transactiepreisen voor tussenwoningen en eindwoningen in de gemeente Midden-Delfland circa 6,5-10,5% zijn gestegen. Op basis van de nieuwe recherche naar de vrij-op-naamprijzen

in de hiervoor genoemde locaties blijkt dit ook. Tevens sluit dit aan bij de vastgestelde bandbreedte per m² gbo.

Grondgebonden woningen halfvrijstaande woningen

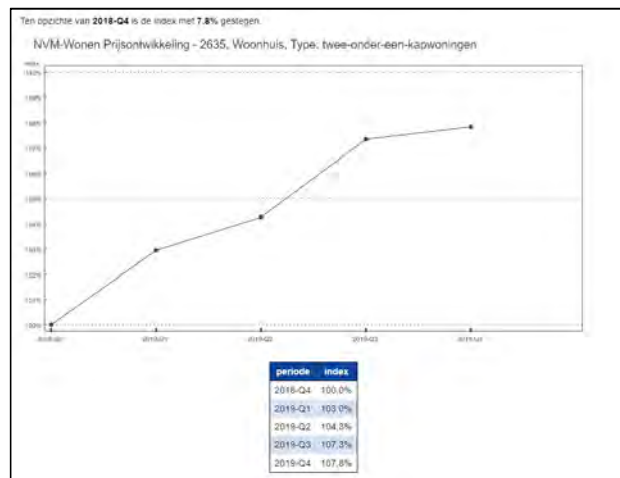
	Achterdijkshoorn 60b 2635MK DEN HOORN DatumIn 14/05/2019 Looptijd 73 dgn Datum Transp. 29/07/2019	Type 2-onder-1-kapwoning Wopp 174 m ² Popp 290 m ² Inhoud 656 m ³ Bouwjaar 2019 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €628.636 v.o.n. Vraagprijs €628.636 v.o.n. Pr/m ² €3.613 (Tr.)Pr/m ² €3.613
	Eik-blad 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 08/04/2019 Looptijd 254 dgn Datum Transp. 30/12/2019	Type 2-onder-1-kapwoning Wopp 185 m ² Popp 258 m ² Inhoud 710 m ³ Bouwjaar 2020 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €631.310 v.o.n. Koopsom €631.310 v.o.n. Pr/m ² €3.412 (Tr.)Pr/m ² €3.412
	Eik-kroon 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 08/04/2019 Looptijd 245 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type 2-onder-1-kapwoning Wopp 161 m ² Inhoud 585 m ³ Bouwjaar 2020 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €574.750 v.o.n. Koopsom €574.750 v.o.n. Pr/m ² €3.570 (Tr.)Pr/m ² €3.570
	Eik-blad 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 08/04/2019 Looptijd 245 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type 2-onder-1-kapwoning Wopp 155 m ² Inhoud 586 m ³ Bouwjaar 2020 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €574.750 v.o.n. Koopsom €574.750 v.o.n. Pr/m ² €3.708 (Tr.)Pr/m ² €3.708
	Eik-schors 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 08/04/2019 Looptijd 245 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type 2-onder-1-kapwoning Wopp 155 m ² Inhoud 580 m ³ Bouwjaar 2020 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €574.750 v.o.n. Koopsom €574.750 v.o.n. Pr/m ² €3.708 (Tr.)Pr/m ² €3.708
	Eik-schors 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 08/04/2019 Looptijd 245 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type 2-onder-1-kapwoning Wopp 155 m ² Inhoud 580 m ³ Bouwjaar 2020 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €579.750 v.o.n. Koopsom €579.750 v.o.n. Pr/m ² €3.740 (Tr.)Pr/m ² €3.740
	Eik-blad 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 30/10/2018 Looptijd 252 dgn Datum Transp. 01/08/2019	Type 2-onder-1-kapwoning Wopp 159 m ² Inhoud 593 m ³ Bouwjaar 2019 Kamers 5 (3 slpk.)	Trans.prijs €580.440 v.o.n. Koopsom €580.440 v.o.n. Pr/m ² €3.651 (Tr.)Pr/m ² €3.651

Op basis van het stedenbouwkundig plan gaan taxateurs voor de twee-onder-één-kapwoningen uit van een woonoppervlakte van 136 m² bvo. De perceelsoppervlakte voor deze woningen bedraagt ongeveer 225 m².

Op basis van de gerechercheerde woningen constateren taxateurs dat de transactieprijs per m² woonoppervlakte is gelegen tussen de € 3.412,-- en € 3.740,--. De woningen in het plangebied hebben een kleiner woonoppervlakte dan de gerechercheerde woningen. De omgeving van de woningen in het plangebied wordt door taxateurs als gelijkwaardig ervaren, er zijn zowel voor als nadelen te benoemen ten opzichte van de referenties.

Daarom gaan taxateurs voor de woningen in het plangebied uit van een gemiddelde prijs van € 3.550,-- per m² woonoppervlakte.

De NVM heeft sinds Q4 2018 een analyse opgesteld ten aanzien van de gerealiseerde transactieprijzen voor de verschillende typen woningen. Op basis van deze analyse blijkt dat de transactieprijzen voor halfvrijstaande woningen in de gemeente Midden-Delfland circa 7,8% zijn gestegen. Op basis van de nieuwe recherche naar de vrij-op-naamprijzen in de hiervoor genoemde locaties blijkt dit ook.



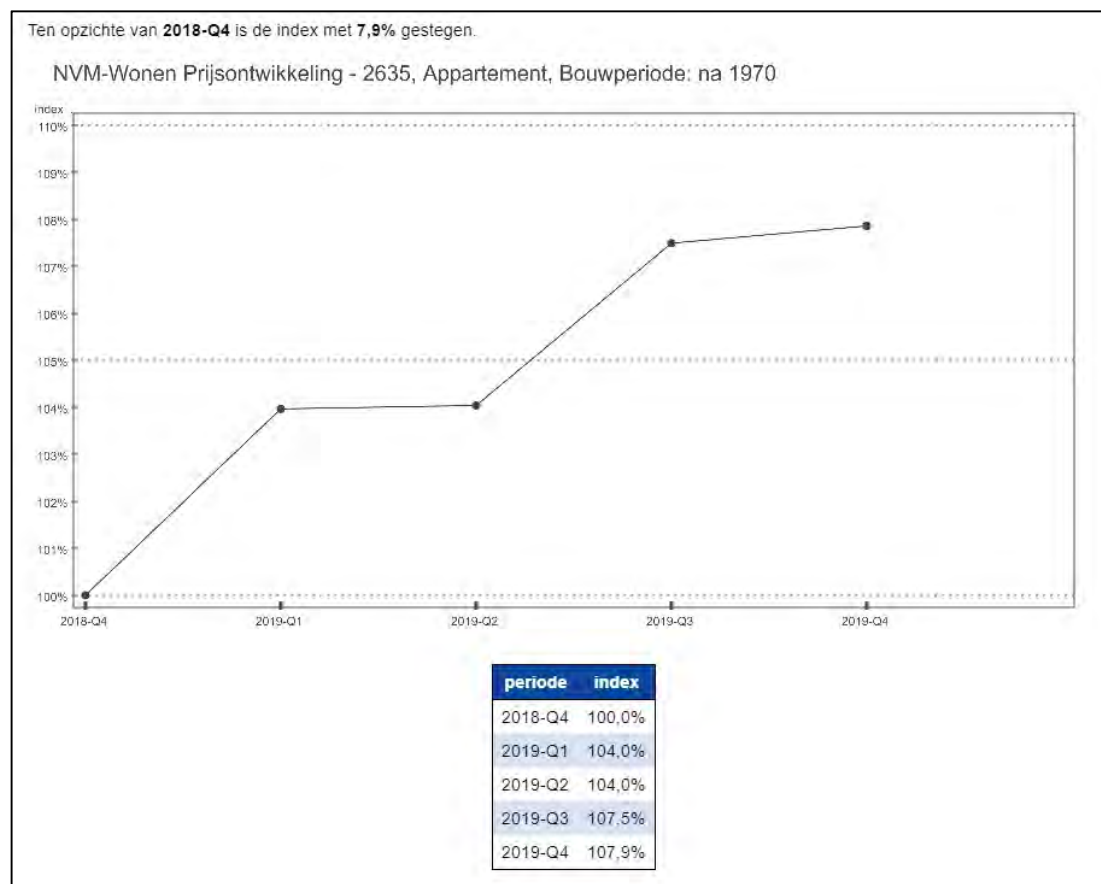
Tevens sluit dit aan bij de vastgestelde prijs per m² gbo.

Appartementen boven supermarkt

	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 01/07/2019 Looptijd 161 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type appartement/flat Wopp 82 m ² Inhoud 213 m ² Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €255.500 v.o.n. Koopsom €255.500 v.o.n. Pr/m ² €3.116 (Tr.)Pr/m ² €3.116
	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 01/07/2019 Looptijd 171 dgn Datum Transp. 30/12/2019	Type appartement/flat Wopp 82 m ² Inhoud 213 m ² Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €255.500 v.o.n. Koopsom €255.500 v.o.n. Pr/m ² €3.116 (Tr.)Pr/m ² €3.116
	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 01/07/2019 Looptijd 161 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type appartement/flat Wopp 82 m ² Inhoud 213 m ² Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €255.500 v.o.n. Koopsom €255.500 v.o.n. Pr/m ² €3.116 (Tr.)Pr/m ² €3.116
	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 01/07/2019 Looptijd 161 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type appartement/flat Wopp 80 m ² Inhoud 208 m ² Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €255.500 v.o.n. Koopsom €255.500 v.o.n. Pr/m ² €3.194 (Tr.)Pr/m ² €3.194
	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 01/07/2019 Looptijd 161 dgn Datum Transp. 08/11/2019	Type appartement/flat Wopp 80 m ² Inhoud 208 m ² Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €255.500 v.o.n. Koopsom €255.500 v.o.n. Pr/m ² €3.194 (Tr.)Pr/m ² €3.194
	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 01/07/2019 Looptijd 161 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type appartement/flat Wopp 80 m ² Inhoud 208 m ² Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €255.500 v.o.n. Koopsom €255.500 v.o.n. Pr/m ² €3.194 (Tr.)Pr/m ² €3.194
	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 01/07/2019 Looptijd 161 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type appartement/flat Wopp 80 m ² Inhoud 208 m ² Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €255.500 v.o.n. Koopsom €255.500 v.o.n. Pr/m ² €3.194 (Tr.)Pr/m ² €3.194
	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 01/07/2019 Looptijd 161 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type appartement/flat Wopp 80 m ² Inhoud 208 m ² Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €255.500 v.o.n. Koopsom €255.500 v.o.n. Pr/m ² €3.194 (Tr.)Pr/m ² €3.194

	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 04/07/2019 Looptijd 158 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type appartement/flat Wopp 82 m ² Inhoud 213 m ³ Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €255.500 v.o.n. Koopsom €255.500 v.o.n. Pr/m ² €3.116 (Tr.)Pr/m ² €3.116
	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 04/07/2019 Looptijd 158 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type appartement/flat Wopp 82 m ² Inhoud 213 m ³ Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €255.500 v.o.n. Koopsom €255.500 v.o.n. Pr/m ² €3.116 (Tr.)Pr/m ² €3.116
	De Kreek Fase 3 0 ong 2635BT DEN HOORN DatumIn 01/07/2019 Looptijd 161 dgn Datum Transp. 13/12/2019	Type appartement/flat Wopp 88 m ² Inhoud 288 m ³ Bouwjaar 2020 Kamers 3 (2 slpk.)	Trans.prijs €323.750 v.o.n. Koopsom €323.750 v.o.n. Pr/m ² €3.679 (Tr.)Pr/m ² €3.679

Op basis van de gerechercheerde appartementen constateren taxateurs dat de transactieprijs per m² woonoppervlakte is gelegen tussen de € 3.116,-- en € 3.194,-- met een uitschieter naar € 3.679,-- per m². De woningen in het plangebied hebben een vergelijkbaar woonoppervlakte ten opzichte van de gerechercheerde woningen. De omgeving van de appartementen in het plangebied wordt door taxateurs als minder ervaren, nu zij boven een supermarkt zijn gelegen. Daarnaast blijkt uit de eerste stedenbouwkundige verkenning dat er geen tot beperkt buitenruimte aanwezig is bij de woningen. Dit weegt zwaar bij de overweging tot koop van een appartement. Deskundigen stellen de prijs per m² daarom vast op € 2.750,- per m² gbo.



4.9.2 Bouwkostenopgave Triacon

Op basis van de aangeleverde uitgangspunten zijn de bouwkosten van zowel de woningen als de supermarkt/ dagwinkel begroot en vastgelegd in de 'Bouwkostenraming Voorlopig ontwerp-fase-begroting Project Den Hoorn, Midden-Delfland' van Bouwkosten adviseur TriaCon BV met peildatum 1-12-2019. Taxateurs hebben de totale bouwkosten beschouwd en deskundigen hebben hieruit stichtingskosten gedestilleerd ten behoeve van de residuele grondwaarberekening (bijlage 4).

4.9.3 Referenties vergelijkbare huurprijzen supermarkt/dagwinkel

Het te taxeren vastgoed heeft gedeeltelijk een bestemming voor detailhandel, dagwinkel en dienstverlening. In casu ten behoeve van de realisatie van een supermarkt ter grootte van 1.600 m² bvo en dagwinkel ter grootte van 150 m² bvo, wat door deskundigen ook als meest gereede invulling wordt gezien.. Bij het bepalen van de residuele grondwaarde kan de marktwaarde worden bepaald aan de hand van de huurwaardekapitalisatiemethode en een gewenst netto aanvangsrendement. Taxateurs hebben referenties gezocht van vergelijkbare transacties. Mede gelet op de vertrouwelijkheid van de referenties zijn deze globaal omschreven.

- Huurprijs middelgrote supermarkt gemeente Renkum met regionale functie: € 175,- huurprijs per m² bvo.
- Huurprijs middelgrote supermarkt gemeente Utrechtse Heuvelrug met regionale functie: € 185,- tot € 200,- per m² bvo.
- Huurprijs middelgrote supermarkt gemeente Roermond met regionale functie: € 170,- per m² bvo.
- Deskundigen hebben de Benchmark Supermarkten 2018 (Marshoek BV) geraadpleegd. Gezien de functie, ligging, aantal bvo en omvang van het centrum van Den Hoorn beschouwen de taxateurs de nieuw te realiseren supermarkt als een categorie 'omzetcategorie B' supermarkt. De huurprijs is vanwege de peildatum,

In deze benchmark zijn dit jaar de cijfers van in totaal 266 supermarkten meegenomen, verdeeld over de formules: Jumbo, Albert Heijn, Plus, Coop, Spar, MCD en Emté. In de benchmark zijn alleen supermarkten meegenomen, die zowel volledig 2018 als 2017 hebben gedraaid onder één formule. Supermarkten die ingrijpend zijn verbouwd en/of vergroot zijn in beide jaren niet meegenomen. De supermarkten zijn onderverdeeld in vier omzetcategorieën.

Omzetcategorie	Omzet	Aantal winkels
A	< € 50.000 weekomzet	44
B	€ 50.000 - € 150.000 weekomzet	74
C	€ 150.000 - € 250.000 weekomzet	88
D	> € 250.000 weekomzet	60
Totaal		266

Aantal franchise supermarkten in de benchmark	Totaal aantal franchisewinkels van genoemde formules	% Winkels benchmark t.o.v. totaal franchisewinkels
266	1.357	20%

onderstaande benchmark en bovenstaande referenties vastgesteld op € 170,- per m² bvo. en de dagwinkel op € 200,- per m² bvo.

5 Taxatie

Met inachtneming van de referentietransacties voor de opbrengsten van de woningbouw hebben taxateurs de opbrengst van de toekomstige woningbouwkavels bepaald. Er is gekeken naar een redelijke vrij op naam prijs voor de te verkopen woningen. Op deze opbrengst zijn de kosten in mindering gebracht. Het betreft onder meer de bouwkosten (inclusief bijkomende kosten), maar ook de kosten van bouw- en woonrijp maken, saneringskosten, sloopkosten en plankosten. De kosten zijn ingeschat op basis van de referentiecijfers en een inschatting van taxateurs op basis van hetgeen zij op de locatie hebben aangetroffen. Uitgaande van een ontwikkeling ineens resulteert de residuele grondwaardeberekening in een complexprijs van € 267,--/m². De berekening van de residuele grondwaarde is opgenomen in bijlage 1.

Voorts gaan we er vanuit dat alleen sprake is van ruwe bouwgrond. Er wordt geconcludeerd dat er geen hogere gebruikswaarde op basis van de oude planologie van toepassing is. In het kader van de regels van de Onteigeningswet en de Wro wordt de hoogste waarde als marktwaarde gezien.

Op basis van hetgeen taxateurs in dit rapport hebben overwogen, taxeren de taxateurs de inbrengwaarde als volgt:

De totale inbrengwaarde op basis van marktwaarde bedraagt derhalve afgerond
€ 2.126.000,--

Zegge: tweemiljoenhonderdzesentwintigduizend euro

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste kennis en wetenschap en ondertekend in drievoud te Druten op 29 januari 2020.



Mr. ing. J. de Vries RT



ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT

Bijlage 1

Rekenblad taxatie residuele grondwaarde

Residuele grondwaarde Centrumplan Den Hoorn, woningbouw

Herijking, prijspeil 1 januari 2020

KENGETALLEN				/ kw		/ jr		PERCEELSGEGEVENS					
Vormfactor bvo/gbo				0,850				opp plangebied		uitgeefbaar			
Rentekosten				0,88%		3,50%						perceel	
Rekenrente				1,00%		4,00%		rijwoningen		898		898	
Waardeontwikkeling vastgoed				0,38%		1,50%		tweekapper		452		452	
Indexering bouwkosten				0,31%		1,25%		rijwoningen		597		597	
Indexering overige kosten				0,44%		1,75%		supermarkt		1.969		1.969	
Legeskosten				0,50%		2,00%		verkeer (inclusief parkeren		3.807		-	
Bijkomende kosten				3,00%		12,00%		water		74		-	
Akw&r				2,25%		9,00%		groen		175		-	
Btw				21%				Totaal		7.972		3.916	

OPBRENGSTEN				aantal	verkoopprijs incl btw von	opbrengst excl. btw	jaar 1, kw 1 1	jaar 1, kw 2 2	jaar 1, kw 3 3	jaar 1, kw 4 4	jaar 2, kw 1 5	jaar 2, kw 2 6
Opstallen		bvo	gbo				0%	0%	0%	0%	100%	0%
a	rijwoningen tussen	120 m²	102 m²	5	€ 336.600	€ 1.390.909	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.390.909	€ -
b	rijwoningen eind	120 m²	102 m²	2	€ 341.700	€ 564.793	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 564.793	€ -
c	tweekapper lookwat.	160 m²	136 m²	2	€ 482.800	€ 798.017	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 798.017	€ -
d	rijwoning hoek	135 m²	115 m²	2	€ 378.675	€ 625.909	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 625.909	€ -
e	rijwoning tussen	135 m²	115 m²	2	€ 370.069	€ 611.684	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 611.684	€ -
f	appartementen	100 m²	80 m²	9	€ 220.000	€ 1.636.364	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.636.364	€ -
g	commercieel- supermarkt	1.600 m²				€ 3.631.860	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.631.860	€ -
	inclusief dagwinkel	150 m²					€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
OPBRENGSTEN					subtotaal	€ 9.259.536	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.259.536	€ -
					waardeontwikkeling	€ 174.923	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 174.923	€ -
					totale opbrengst	€ 9.434.459	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.434.459	€ -

BOUWKOSTEN				kosten per m² of st	kosten per object	kosten totaal	jaar 1, kw 1 1	jaar 1, kw 2 2	jaar 1, kw 3 3	jaar 1, kw 4 4	jaar 2, kw 1 5	jaar 2, kw 2 6
Opstallen		bvo	aantal				0%	0%	0%	0%	100%	0%
a	rijwoningen tussen	120 m²	5	€ 1.108	€	664.800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 664.800	€ -
b	rijwoningen eind	120 m²	2	€ 1.241	€	297.840	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 297.840	€ -
c	tweekapper lookwat.	160 m²	2	€ 1.222	€	391.040	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 391.040	€ -
d	rijwoning hoek	135 m²	2	€ 1.172	€	316.440	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 316.440	€ -
e	rijwoning tussen	135 m²	2	€ 1.037	€	279.990	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 279.990	€ -
f	appartementen	100 m²	9	€ 1.204	€	1.083.600	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.083.600	€ -
g	commercieel- supermarkt	1.600 m²	1	€ 769	€	1.230.400	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 1.230.400	€ -
h	commercieel dagwinkel	150 m²	1	€ 1.051	€	157.650	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 157.650	€ -
BOUWKOSTEN				-	subtotaal	€ 4.421.760	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.421.760	€ -
				-	indexering	€ 69.523	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 69.523	€ -
					totale bouwkosten	€ 4.491.283	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.491.283	€ -

OVERIGE KOSTEN				over	kosten totaal	jaar 1, kw 1 1	jaar 1, kw 2 2	jaar 1, kw 3 3	jaar 1, kw 4 4	jaar 2, kw 1 5	jaar 2, kw 2 6	
notaris- en kadasterkosten					€ 10.000	€ -	€ -	€ -	€ 10.000	€ -	€ -	
legeskosten		2,00%	bouwk.	€ 4.421.760	€ 88.435	€ -	€ -	€ -	€ 88.435	€ -	€ -	
bijkomende kosten		12,00%	bouwk.	€ 4.421.760	€ 530.611	€ -	€ -	€ -	€ 530.611	€ -	€ -	
akw&r		9,00%	opbrengst	€ 9.259.536	€ 833.358	€ -	€ -	€ -	€ 833.358	€ -	€ -	
plankosten					€ 310.000	€ 155.000	€ 155.000	€ -	€ -	€ -	€ -	
sloopkosten					€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
saneringskosten					€ 213.000	€ -	€ -	€ 213.000	€ -	€ -	€ -	
bouw- en woonrijp maken		€ 80,00	opp plangebied		€ 637.760	€ -	€ -	€ 478.320	€ -	€ -	€ 159.440	
						€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
						€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
						€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
OVERIGE KOSTEN				-	subtotaal	€ 2.623.165	€ 155.000	€ 155.000	€ 691.320	€ 1.462.405	€ -	€ 159.440
				-	indexering	€ 41.143	€ 678	€ 1.359	€ 9.113	€ 25.761	€ -	€ 4.231
					totale overige kosten	€ 2.664.307	€ 155.678	€ 156.359	€ 700.433	€ 1.488.165	€ -	€ 163.671

RESULTAAT				jaar 1, kw 1 1	jaar 1, kw 2 2	jaar 1, kw 3 3	jaar 1, kw 4 4	jaar 2, kw 1 5	jaar 2, kw 2 6	
Opbrengsten			€ 9.434.459	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 9.434.459	€ -	
Af: bouwkosten			€ 4.491.283	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.491.283	€ -	
Af: overige kosten			€ 2.664.307	€ 155.678	€ 156.359	€ 700.433	€ 1.488.165	€ -	€ 163.671	
Kasstroom saldo per jaar			€ 2.278.869	€ -155.678	€ -156.359	€ -700.433	€ -1.488.165	€ 4.943.176	€ -163.671	
Kasstroom cumulatief				€ -155.678	€ -312.037	€ -1.012.471	€ -2.500.636	€ 2.442.540	€ 2.278.869	
Rentekosten			€ -3.490	€ -681	€ -2.046	€ -5.795	€ -15.370	€ -254	€ 20.656	
Kasstroom na rentekosten			€ 2.275.379	€ -156.359	€ -158.405	€ -706.228	€ -1.503.535	€ 4.942.922	€ -143.015	
Residuele grondwaarde (contante waarde)		7.972 m² grond	€ 267	€ 2.126.432	€ -154.796	€ -155.253	€ -685.252	€ -1.444.290	€ 4.700.669	€ -134.646

Bijlage 2

Plausibiliteitsverklaring

Plausibiliteitsverklaring

De heer W.A. de Bruin RT, ingeschreven in Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
(RT842781889, Kamer Wonen)

- heeft het taxatierapport van het plangebied voor het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn ten noordwesten van de winkelkern van Den Hoorn in de gemeente Midden-Delfland, getaxeerd door mevrouw mr. ing. J. de Vries RT en ing. H.W. Bijsterbosch MRICS RT beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- heeft het taxatierapport d.d. 29 januari 2020 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 bijlagen;
- is op basis van de beoordeelde stukken van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door W.A. de Bruin

Druten, 29 januari 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W.A. de Bruin', with a long, sweeping horizontal stroke underneath.

Bijlage 3

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1033	
	Kadastrale objectidentificatie : 024470103370000	
Kadastrale grootte	159 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	82372 - 446402	
Omschrijving	Wonen	
Koopsom	€ 328.015	Koopjaar 2007

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 52031/9	Ingeschreven op 05-04-2007 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland	
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN	
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN	
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN	
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/00018	Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49
	Naamswijziging rechtspersoon	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1034	
	Kadastrale objectidentificatie : 024470103470000	
Kadastrale grootte	149 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	82371 - 446397	
Omschrijving	Wonen	
Koopsom	€ 282.500	Koopjaar 2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40628/18 Zoetermeer	Ingeschreven op 16-08-2005 om 12:10
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland	
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN	
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN	
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN	
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/00018	Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49
	Naamswijziging rechtspersoon	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1035	
	Kadastrale objectidentificatie : 024470103570000	
Kadastrale grootte	177 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	82368 - 446392	
Omschrijving	Wonen	
Koopsom	€ 368.385	Koopjaar 2007

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 52031/12	Ingeschreven op 05-04-2007 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland	
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN	
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN	
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN	
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/00018	Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49
	Naamswijziging rechtspersoon	



BETREFT

Schipluiden H 1102

UW REFERENTIE

WB / Midden-Delfland

GELEVERD OP

02-01-2020 - 11:17

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11050647527

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

31-12-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

31-12-2019 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Schipluiden H 1102](#)

Kadastrale objectidentificatie : 024470110270000

Kadastrale grootte 2.250 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 82310 - 446364**Omschrijving** Wegen

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk 84 SLD02/6449 GVVH**Naam gerechtigde** [Gemeente Midden-Delfland](#)**Adres** Anna van Raesfeltstraat 37
2636 HX SCHIPLUIDEN**Postadres** Postbus 1
2636 ZG SCHIPLUIDEN**Statutaire zetel** SCHIPLUIDEN**KvK-nummer** [27370601](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 55285/00018](#)

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Schipluiden H 1239](#)

Kadastrale objectidentificatie : 024470123970000

Locatie DYKSHOORNSEWG 39
2635 EK DEN HOORN ZH

Kadastrale grootte 535 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 82371 - 446418

Omschrijving Wonen

Koopsom € 462.500

Koopjaar 2004

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming (zie tekening)

Basisregistratie Kadaster

Betrokken bestuursorgaan [Provincie Zuid-Holland](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 60380/33](#)

Ingeschreven op 26-08-2011 om 09:00

Aanvullend stuk [Hyp4 61730/120](#)

Ingeschreven op 11-07-2012 om 11:59

Is aanvulling op [Hyp4 60380/33](#)

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Landelijke Voorziening

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 40341/194 Zoetermeer](#)

Ingeschreven op 07-05-2004 om 10:40

Naam gerechtigde [Gemeente Midden-Delfland](#)

Adres Anna van Raesfeltstraat 37
2636 HX SCHIPLUIDEN

Postadres Postbus 1
2636 ZG SCHIPLUIDEN

Statutaire zetel SCHIPLUIDEN

KvK-nummer [27370601](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 55285/00018](#)

Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49

Naamswijziging rechtspersoon



BETREFT

Schipluiden H 1522

UW REFERENTIE

WB / Midden-Delfland

GELEVERD OP

02-01-2020 - 11:14

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11050646903

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

31-12-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

31-12-2019 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Schipluiden H 1522](#)

Kadastrale objectidentificatie : 024470152270000

Kadastrale grootte 1.357 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 82336 - 446395**Omschrijving** Wonen

Erf - tuin

Koopsom € 422.500**Koopjaar** 2005

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster****Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.**Landelijke Voorziening**

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 40681/63 Zoetermeer](#)**Ingeschreven op** 14-11-2005 om 09:00**Naam gerechtigde** [Gemeente Midden-Delfland](#)**Adres** Anna van Raesfeltstraat 37
2636 HX SCHIPLUIDEN**Postadres** Postbus 1
2636 ZG SCHIPLUIDEN**Statutaire zetel** SCHIPLUIDEN**KvK-nummer** [27370601](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 55285/00018](#)**Ingeschreven op** 22-08-2008 om 13:49

Naamswijziging rechtspersoon



BETREFT

Schipluiden H 1523

UW REFERENTIE

WB / Midden-Delfland

GELEVERD OP

02-01-2020 - 11:15

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11050647014

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

31-12-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

31-12-2019 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Schipluiden H 1523](#)

Kadastrale objectidentificatie : 024470152370000

Kadastrale grootte 228 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 82314 - 446397**Omschrijving** Wegen

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 2942/6 's-Gravenhage](#)**Naam gerechtigde** [Gemeente Midden-Delfland](#)**Adres** Anna van Raesfeltstraat 37
2636 HX SCHIPLUIDEN**Postadres** Postbus 1
2636 ZG SCHIPLUIDEN**Statutaire zetel** SCHIPLUIDEN**KvK-nummer** [27370601](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 55285/00018](#)**Ingeschreven op** 22-08-2008 om 13:49

Naamswijziging rechtspersoon

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1664	
	Kadastrale objectidentificatie : 024470166470000	
Kadastrale grootte	83 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	82361 - 446417	
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur)	
Koopsom	€ 680.000	Koopjaar 2005
	Met meer onroerend goed verkregen	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming (zie tekening)	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken bestuursorgaan	Provincie Zuid-Holland	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60380/33	Ingeschreven op 26-08-2011 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 61730/120	Ingeschreven op 11-07-2012 om 11:59
	Is aanvulling op Hyp4 60380/33	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.	
Landelijke Voorziening		

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40496/137 Zoetermeer	Ingeschreven op 14-01-2005 om 10:55
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland	
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN	
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN	
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN	
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/00018	Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49
	Naamswijziging rechtspersoon	



BETREFT

Schipluiden H 1694

UW REFERENTIE

WB / Midden-Delfland

GELEVERD OP

02-01-2020 - 11:14

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11050646813

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

31-12-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

31-12-2019 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Schipluiden H 1694](#)

Kadastrale objectidentificatie : 024470169470000

Locatie Dijkshoornseweg 43 t
Den Hoorn

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 2.380 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 82312 - 446437**Omschrijving** Terrein (nieuwbouw wonen)**Koopsom** € 835.678**Koopjaar** 2005

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 40607/1 Zoetermeer](#)**Ingeschreven op** 15-07-2005 om 10:30**Naam gerechtigde** [G.A.M. van Leeuwen Beheer B.V.](#)**Adres** Noordhoornseweg 6
2635 GB DEN HOORN ZH**Statutaire zetel** DEN HOORN ZH**KvK-nummer** [27218547](#) (Bron: Handelsregister)

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

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 40064/146 Zoetermeer](#)**Ingeschreven op** 10-01-2003 om 10:37

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk	Hyp4 40607/1 Zoetermeer	Ingeschreven op	15-07-2005 om 10:30
Naam gerechtigde	PLUS Vastgoed B.V.		
Adres	Archimedeslaan 21 3584 BA UTRECHT		
Postadres	Postbus 85405 3508 AK UTRECHT		
Statutaire zetel	DE BILT		
KvK-nummer	30039408 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 53454/00177	Ingeschreven op	29-11-2007 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 50030/00162	Ingeschreven op	14-06-2006 om 14:36
	Naamswijziging rechtspersoon		
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40064/146 Zoetermeer	Ingeschreven op	10-01-2003 om 10:37

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1695	
	Kadastrale objectidentificatie : 024470169570000	
Kadastrale grootte	307 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	82337 - 446442	
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie)	
Koopsom	€ 327.500	Koopjaar 2005

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40644/45 Zoetermeer	Ingeschreven op 29-09-2005 om 12:38
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland	
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN	
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN	
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN	
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/00018	Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49
	Naamswijziging rechtspersoon	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1696	
	Kadastrale objectidentificatie : 024470169670000	
Locaties	DYKSHOORNSEWG 43 A 2635 EK DEN HOORN ZH	
	DYKSHOORNSEWG 43 B 2635 EK DEN HOORN ZH	
Kadastrale grootte	1.150 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	82381 - 446439	
Omschrijving	Bedrijvigheid (kantoor) Erf - tuin	
Koopsom	€ 950.000	Koopjaar 2007

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 52031/176	Ingeschreven op 06-04-2007 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland	
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN	
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN	
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN	
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/00018	Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49
	Naamswijziging rechtspersoon	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Schipluiden H 1852](#)

Kadastrale objectidentificatie : 024470185270000

Kadastrale grootte 7.740 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 82268 - 446590

Omschrijving Water

Ontstaan uit [Schipluiden H 192](#)

AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Beschermd monument, Gemeentewet

Landelijke Voorziening

Betrokken gemeente Midden-Delfland

Afkomstig uit stuk 232

Ingeschreven op 09-12-2010

Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 4404/23 Rijswijk](#)

Naam gerechtigde [Hoogheemraadschap van Delfland](#)

Adres Phoenixstraat 32

2611 AL DELFT

Postadres Postbus 3061

2601 DB DELFT

Statutaire zetel DELFT

KvK-nummer [50677969](#) (Bron: Handelsregister)

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

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk [Hyp4 4404/23 Rijswijk](#)

Naam gerechtigde [Gemeente Delft](#)

Adres Stationsplein 1
2611 BV DELFT

Postadres Postbus 78
2600 ME DELFT

Statutaire zetel DELFT

KvK-nummer [27374588](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1977	
	Kadastrale objectidentificatie : 024470197770000	
Kadastrale grootte	185 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	82386 - 446411	
Omschrijving	Bedrijvigheid (detailhandel)	
Koopsom	€ 680.000	Koopjaar 2005
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Schipluiden H 1032	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40496/137 Zoetermeer	Ingeschreven op 14-01-2005 om 10:55
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland	
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN	
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN	
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN	
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/00018	Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49
	Naamswijziging rechtspersoon	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 1978	
	Kadastrale objectidentificatie : 024470197870000	
Locaties	HOF V DELFTSTR 2 2635 EG DEN HOORN ZH	
	HOF V DELFTSTR 2 A 2635 EG DEN HOORN ZH	
Kadastrale grootte	90 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	82381 - 446405	
Omschrijving	Wonen	
Koopsom	€ 680.000	Koopjaar 2005
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Schipluiden H 1032	

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40496/137 Zoetermeer	Ingeschreven op 14-01-2005 om 10:55
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland	
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN	
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN	
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN	
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/00018	Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49
	Naamswijziging rechtspersoon	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Schipluiden H 3520
	Kadastrale objectidentificatie : 024470352070000
Kadastrale grootte	3.512 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	82342 - 446274
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Schipluiden H 1808

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	84 SLD02/1402 GVH
Naam gerechtigde	Gemeente Midden-Delfland
Adres	Anna van Raesfeltstraat 37 2636 HX SCHIPLUIDEN
Postadres	Postbus 1 2636 ZG SCHIPLUIDEN
Statutaire zetel	SCHIPLUIDEN
KvK-nummer	27370601 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 55285/00018
	Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49
	Naamswijziging rechtspersoon



BETREFT

Schipluiden I 3900

UW REFERENTIE

WB / Midden-Delfland

GELEVERD OP

02-01-2020 - 11:26

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11050649189

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

31-12-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

31-12-2019 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Schipluiden I 3900](#)

Kadastrale objectidentificatie : 024480390070000

Kadastrale grootte 2.295 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 82397 - 446429**Omschrijving** Wegen

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk 84 SLD02/1402 GVH**Naam gerechtigde** [Gemeente Midden-Delfland](#)**Adres** Anna van Raesfeltstraat 37
2636 HX SCHIPLUIDEN**Postadres** Postbus 1
2636 ZG SCHIPLUIDEN**Statutaire zetel** SCHIPLUIDEN**KvK-nummer** [27370601](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 55285/00018](#)

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49

Bijlage 4

Stichtingskosten ten behoeve van de residuele grondwaardeberekening