

Deskundigenadvies inbrengwaarde

De Blauwe Zoom

CONCEPT

Opdrachtgever

Gemeente Hardinxveld-Giessendam

Kenmerk

1197.10-D2c1/fs/s

Deskundigen

F.C.L.G. (Frank) Schavemaker

O. (Oscar) van den Braak

Datum

5 januari 2021

Status

Concept



Titel : Deskundigenadvies inbrengwaarde | De Blauwe Zoom

Opdrachtgever : Gemeente Hardinxveld-Giessendam

Kenmerk : 1197.10-D2c1

Deskundigen : ir. F.C.L.G. Schavemaker RT
: O. van den Braak RT BBA

Datum : 5 januari 2021

Status : Concept

Gloudemans
Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
T 073 641 33 12
I gloudemans.nl

Inhoudsopgave

1.	Opdracht	4
1.1.	Opdrachtgever	4
1.2.	Opdrachtnemer	4
1.3.	Deskundigen	4
1.4.	Opdrachtverstrekking	4
1.5.	Onafhankelijkheid	5
1.6.	Doel van het advies	5
1.7.	Exploitatieplangebied	5
1.8.	Type advies	6
1.9.	Te waarden belang	6
1.10.	Waarderingsgrondslag	6
1.11.	Stukken	6
1.12.	Opname	6
1.13.	Mate van inspectie	7
1.14.	Peildatum	7
1.15.	Versies	7
1.16.	Aansprakelijkheid	7
1.17.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	7
1.18.	Publicatie	8
1.19.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	8
1.20.	Algemene voorwaarden	8
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	9
2.1.	Algemene uitgangspunten	9
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	10
3.	Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak	11
3.1.	Omschrijving per eigenaar	11
3.2.	Ligging van de onroerende zaak	11
3.3.	Bestemming van de onroerende zaak	11
4.	Waardering	13
4.1.	Inleiding	13
4.2.	Wettelijk kader	13
4.3.	Complex	14
4.4.	Relevante gegevens exploitatieplan	15
4.5.	Overwegingen bij de waardering	16
4.6.	Gebruikte methode	17
4.7.	Referentietransacties	17
4.8.	Residuele waarde	20
4.9.	Conclusie complexprijs	20
4.10.	Back-testing	21
4.11.	Onzekerheden waardering	21
4.12.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	21
4.13.	Finale waardering	21
5.	Bijlagen	22

1. Opdracht

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Hardinxveld-Giessendam
Contactpersoon	De heer R. van der Ven
Adres	Postbus 175
Postcode	3370 AD
Plaats	HARDINXVELD-GIESSENDAM
Telefoon	0184 674 444
E-mail	r.vander.ven@gemhg.nl

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer F.C.L.G. Schavemaker
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	fschavemaker@gloudemans.nl

1.3. Deskundigen

Deskundigen ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur
RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM)

O. van den Braak RT BBA, taxateur
RT111386741 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed)

De deskundigen verklaren over voldoende kennis, ervaring en lokale bekendheid te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 19 augustus 2020 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend.

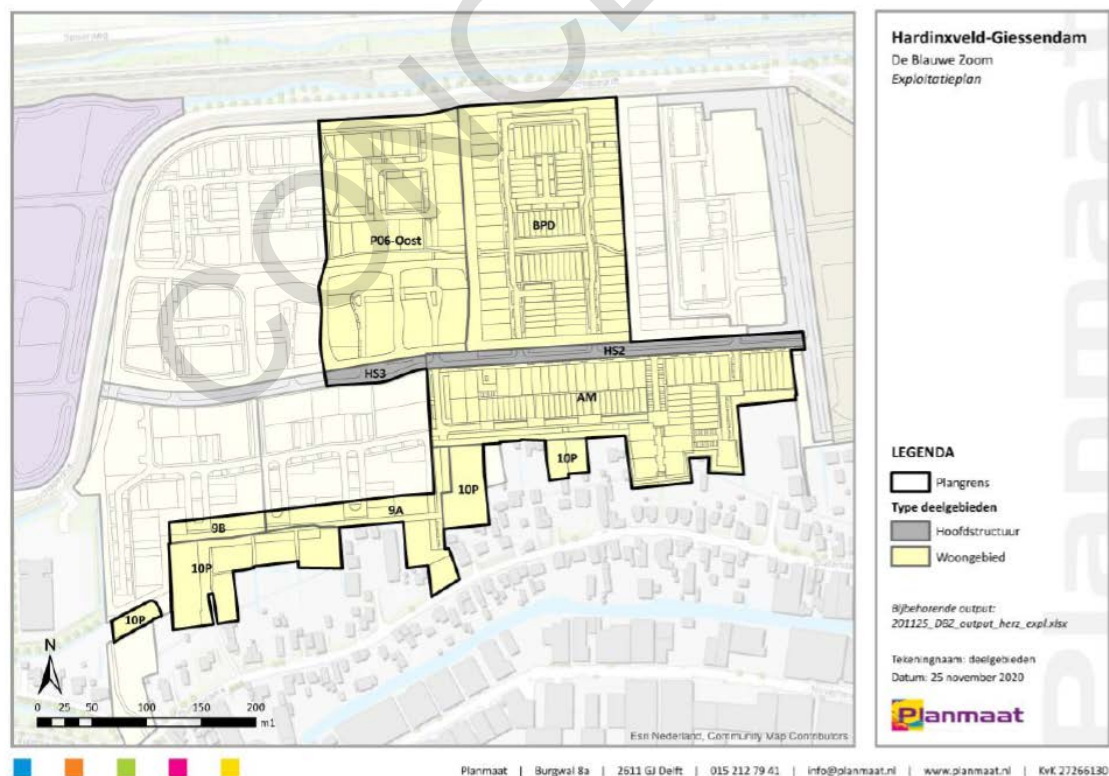
1.5. Onafhankelijkheid

- a. Deskundigen verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundigen die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundigen in twijfel moet worden getrokken.
- b. Deskundigen verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.
- c. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen een minimaal aandeel vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

1.6. Doel van het advies

Opdrachtgever heeft de deskundigen verzocht een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van een exploitatieopzet als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze exploitatieopzet maakt deel uit van het exploitatieplan dat behoort bij het bestemmingsplan De Blauwe Zoom – Woongebied 2018.

1.7. Exploitatieplangebied



Figuur 3 Exploitatiegrens en deelgebieden (bron: Planmaat)

1.8. Type advies

Het advies betreft een raming waarbij een gevelopname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

1.9. Te waardenen belang

Het te ramen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaak vrij van huur, gebruik, en of pacht is.

1.10. Waarderingsgrondslag

Aangezien het deskundigenadvies is gebaseerd op een wettelijke grondslag, kan bij de waardering niet worden aangesloten bij de reguliere waardebegrippen, zoals bijvoorbeeld zijn opgenomen in het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Op basis van het wettelijke kader waarbinnen deze raming plaatsvindt, hanteren de deskundigen als taxatiebasis voor de raming het begrip **werkelijke waarde**. De definitie van de werkelijke waarde ligt verscholen in artikel 40b tot en met 40f Ow en bijbehorende jurisprudentie.

Daarnaast hebben deskundigen voor zover van toepassing uitvoer gegeven aan de overige bepalingen als bedoeld in artikel 40 tot en met artikel 50 Ow en bijbehorende jurisprudentie. Daar waar de jurisprudentie van de Afdeling anders geïnterpreteerd wordt dan de Onteigeningsjurisprudentie, is door de deskundigen aansluiting gezocht bij de uitspraken van de Afdeling.

1.11. Stukken

De deskundigen hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

- a. kadastrale uittreksels en kaarten
- b. ruimtelijke plannen zoals beschreven in paragraaf 3.3 van dit advies
- c. informatie op www.bodemloket.nl
- d. informatie op www.bagviewer.nl
- e. GREX (versie verzonden)

1.12. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 9 oktober 2020 bezocht en opgenomen. Aangezien een deel van de achtertuinen niet vanaf de openbare weg is waar te nemen, is tevens gebruik gemaakt van Google Earth om een beeld te vormen van deze percelen.

1.13. Mate van inspectie

Conform de opdracht is de onroerende zaak enkel middels een gevelopname opgenomen en is geen contact geweest met de eigenaar. De deskundigen hebben dan ook een inschatting moeten maken over de inrichting en afwerking van de onroerende zaak. De deskundigen merken op dat deze inschatting kan afwijken van de feitelijke situatie, waardoor tevens de waarde van de onroerende zaak kan wijzigen. In dat geval dient de waarde te worden geactualiseerd. Voornoemde mate van inspectie sluit aan bij het wettelijke kader, waarin wordt gesproken over een raming van de inbrengwaarde.

Als gevolg van de verkaveling in het gebied, alsmede het feit dat een deel van de percelen niet geheel via de openbare wegen zijn op te nemen, zijn een aantal opstallen in het gebied tijdens de opname niet waargenomen. De deskundigen hebben zich voor deze opstallen gebaseerd op de publiekelijk toegankelijke gegevens, zoals het kadaster, luchtfoto's en de BAG-viewer.

Voor de oppervlakte van gebouwen is daar waar mogelijk aangesloten bij de gegevens van de BAG-viewer. Daar waar deze gegevens niet bekend waren, zijn ze ingemeten op basis van een luchtfoto.

1.14. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is **9 oktober 2020**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in dit advies betrokken.

1.15. Versies

Aantal uitgebrachte versies: 1
Is de afwijking in totaal meer dan 5%: n.v.t.
Toelichting bij afwijking van meer dan 5%: n.v.t.

1.16. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

1.17. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit advies voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. juli 2017, alsmede de EVS. De deskundigen verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaard. Daarnaast zijn de fundamentele beginselen, zoals opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT van toepassing.

1.18. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het deskundigenadvies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVt kan worden ingezien.

1.19. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in paragraaf 1.3).

1.20. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2015 van toepassing.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1. Algemene uitgangspunten

Titelonderzoek

Ten behoeve van dit advies hebben deskundigen een titelonderzoek uitgevoerd. Hiervoor is gebruikgemaakt van de informatie die verkrijgbaar is uit de laatste akte van levering.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze opdracht is beperkt nader onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de waardering geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater die het voorgenomen gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Om in te schatten in hoeverre bovengenoemd uitgangspunt realistisch is hebben deskundigen het bodemloket (www.bodemloket.nl) geraadpleegd om na te gaan of er informatie beschikbaar is over verontreinigingen op of in de te waarderen onroerende zaak, dan wel in de omgeving, op basis waarvan het vermoeden kan bestaan dat er ook verontreinigingen op of in de te waarderen onroerende zaak aanwezig zijn.

Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze opdracht is het bestemmingsplan geraadpleegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

Publiekrechtelijke beperkingen

De deskundigen hebben in het kader van deze opdracht kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor dit advies geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting

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

Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van onroerende zaken zijn globaal geraamd op basis van kadastrale gegevens en gegevens zoals zijn opgenomen in de bagviewer. Gelet op de geformuleerde opdracht heeft geen inmeting plaatsgevonden conform de NEN 2580.

In de bagviewer, te vinden op <https://bagviewer.kadaster.nl/>, wordt het aantal m² gbo aangegeven. Als gevolg van het feit dat er geen inmeting heeft plaatsgevonden kan er een schattingonzekerheid zijn. Daarnaast wijzen deskundigen erop dat de gegevens van de bagviewer niet altijd correct zijn.

Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest en parasieten.

Energielabels

Deskundigen hebben geen energielabels ingezien.

Bouwvergunningen

Aangenomen is dat alle bebouwing is gerealiseerd met bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

2.2. Bijzondere uitgangspunten

In het kader van de opdracht zijn, behoudens het wettelijke kader waarbinnen de raming dient plaats te vinden, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

Het wettelijke kader wordt in dit geval dan ook niet gezien als een bijzonder uitgangspunt, maar als een afwijkende waarderingsgrondslag.

CONCEPT

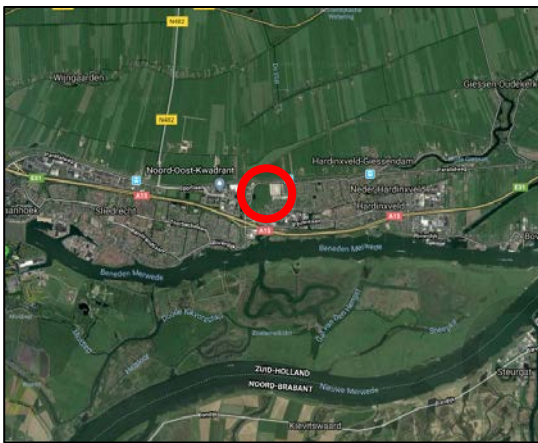
3. Omschrijving juridische en feitelijke situatie van de onroerende zaak

3.1. Omschrijving per eigenaar

In bijlage 1 worden de percelen per eigenaar kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de bestemming en de waarderingsgrondslag.

3.2. Ligging van de onroerende zaak

Het plangebied is globaal gelegen ten westen van de straat Ekster te Hardinxveld-Giessendam. Aan de noord- en westzijde is het plangebied gelegen aan de straat Schapedrift, en aan de zuidzijde is het gelegen aan de straat Buitendams.



Overzichtsfoto (bron: www.maps.google.nl)



Uitsnede (bron: leden.nvm.nl)

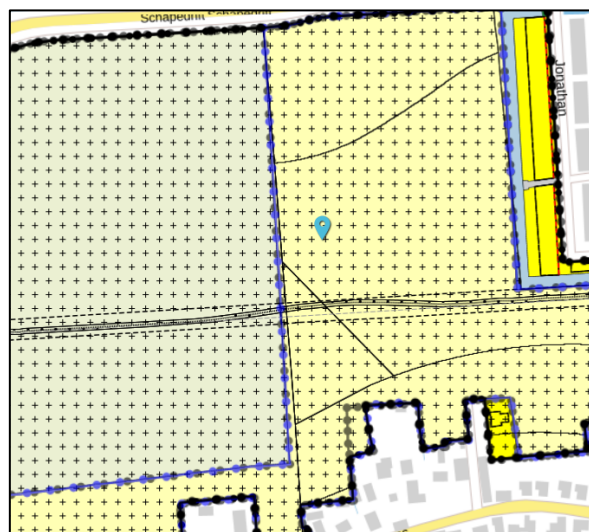
3.3. Bestemming van de onroerende zaak

Vigerend bestemmingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "De Blauwe Zoom - Woongebied" van de gemeente Hardinxveld-Giessendam, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 11 juni 2015 en onherroepelijk verklaard op (23 juli 2015).

In dit bestemmingsplan is een gedeelte van de onroerende zaak bestemd tot "Agrarisch". De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

- agrarisch bedrijf / agrarische bedrijvigheid;
- ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor een wijkontsluitingsweg;
- paden en verhardingen;
- groenvoorzieningen;



Fragment verbeelding

- e. watergangen, waterpartijen en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. bij een en ander behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In dit bestemmingsplan is een gedeelte van de onroerende zaak bestemd tot "Woongebied". De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor:

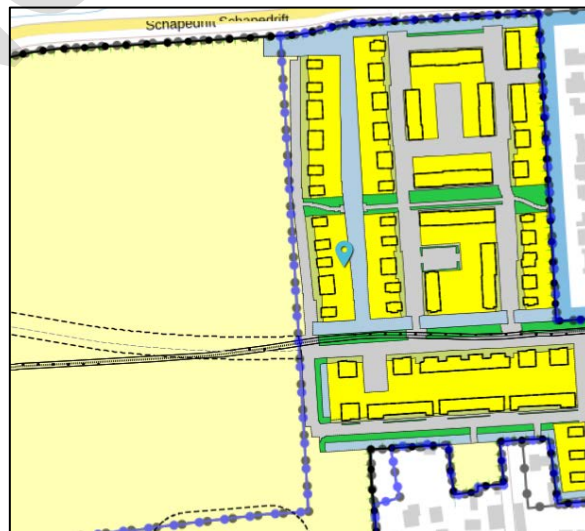
- a. woningen;
- b. een aan huis verbonden beroep;
- c. tuinen en erven;
- d. buurtontsluitingswegen en erftoegangswegen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor een wijkontsluitingsweg;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. verblijfsgebied en langzaamverkeersroutes;
- h. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
- i. groen- en speelvoorzieningen;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. straatmeubilair;
- l. watergangen, waterpartijen en voorzieningen voor de waterhuishouding; met dien verstande dat de waterbalans in acht genomen dient te worden;
- m. bij een en ander behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0523.BP2013BZWONEN-VG01).

Voorontwerpbestemmingsplan

Op 21 september 2018 heeft de gemeente Hardinxveld-Giessendam een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In dit voorontwerpbestemmingsplan heeft de onroerende zaak gedeeltelijk de bestemming "Groen", "Tuin", "Verkeer – Verblijfsgebied", "Water", "Wonen" en "Woongebied".

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het voorontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via www.ruimtelijkeplannen.nl (referentie NL.IMRO.0523.BP2018DBZWONEN-VO01).



Fragment verbeelding

4. Waardering

4.1. Inleiding

De opdracht omvat het ramen van de inbrengwaarde. Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden. Behorende tot de 3e herziening van het exploitatieplan De Blauwe Zoom – Woongebied.

4.2. Wettelijk kader

Volgens artikel 6.13 van de Wro moet in de exploitatieopzet voor zover nodig een raming van de inbrengwaarde van de gronden worden gemaakt. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden tot de kosten, die redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

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

In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat de inbrengwaarde gebaseerd dient te worden op de verkeerswaarde van de grond. Hierbij zijn net als bij de Wet voorkeursrecht gemeenten, artikel 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet van toepassing verklaard. Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een ontheffingsbesluit is genomen of die op ontheffingsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheffingswet. Derhalve zijn de gronden gewaardeerd op basis van verkeerswaarde.

a/b) Met betrekking tot sub (a/b) wordt opgemerkt dat de grond en opstallen een economisch geheel vormen en door de markt niet afzonderlijk worden gewaardeerd. Een splitsing tussen de grond en opstallen is dan ook niet mogelijk op basis van referenties. Daar waar de grondwaarde met de opstallen erop een hogere waarde heeft dan de complexwaarde, heeft een globale splitsing plaatsgevonden waarbij de opstallen op basis van de oppervlakte (gbo/bvo) zijn gewaardeerd.

b) Voor de locaties waarbij de opstallen door de grond zakken, is er rekening mee gehouden dat deze locaties de hoogste waarde ontleen aan de complexprijs voor ruwe bouwgrond. Aangezien deze locaties thans nog bebouwd zijn, zijn deze geen ruwe bouwgrond. Om ze vergelijkbaar te maken met ruwe bouwgrond, moeten de opstallen eerst worden gesloopt. In de praktijk blijkt echter dat een redelijk handelend en denkend koper deze sloopkosten niet in mindering brengt op de complexwaarde. Derhalve zijn dergelijke percelen gewaardeerd op de complexwaarde, waarbij geen waarde meer is toegekend aan de opstallen.

c) Met betrekking tot de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten is als uitgangspunt gehanteerd dat de onroerende zaak vrij van huur en gebruik wordt geleverd. De kosten voor het vrijmaken van eigendom zitten reeds in de getaxeerde waarde verdisconteerd (immers bij koop wordt het volledig eigendom verkregen). Uit onderzoek zijn verder geen rechten en lasten naar voren gekomen waarvoor afzonderlijk kosten gemaakt moeten worden om de gronden daarvan vrij te maken. In zoverre er desondanks gerechtigden zijn die bijvoorbeeld kabels en leidingen hebben liggen is aangenomen dat deze kabels en leidingen verlegd zullen worden zonder dat het recht zelf wordt vergoed. De overige kosten voor verleggen van kabels en leidingen zijn reeds in het exploitatieplan opgenomen.

d) De kosten voor sloop van de opstallen zijn geraamd op basis van kengetallen. Hierbij hebben correcties plaatsgevonden in verband met de bereikbaarheid en de huidige staat van onderhoud. Zo is bij kassen waar veel glas reeds stuk was rekening gehouden met extra kosten voor het verwijderen van glas.

4.3. Complex

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsook de ter plaatse geldende regels en gebruiken betreffende lasten en baten, die 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 koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden. In onderstaande paragraaf zal eerst kort worden ingegaan op de planologische geschiedenis van deze locatie, waarna de functionele en ruimtelijke samenhang zal worden beoordeeld. Vervolgens zal de link worden gelegd naar het exploitatieplan.

In de toelichting op het bestemmingsplan staat het volgende opgenomen:

In 1994 is reeds de "Stedenbouwkundige visie West III" opgesteld (KuiperCompagnons). In de jaren daarna is de stedenbouwkundige visie op het gebied verder uitgewerkt. Momenteel wordt het masterplan voor De Blauwe Zoom geactualiseerd. De aanpassingen worden te zijner tijd verwerkt in het plan.

De ontwikkeling van De Blauwe Zoom vindt gefaseerd plaats. Het oostelijk deel van De Blauwe Zoom is reeds grotendeels ontwikkeld en/of vergund. Hiervoor is op 11 juni 2015 het bestemmingsplan "De Blauwe Zoom - Woongebied" vastgesteld door de gemeenteraad van Hardinxveld-Giessendam. Voor het westelijke deel van De Blauwe Zoom is in dat plan een conserverende, agrarische bestemming opgenomen. Dit plandeel is inmiddels (inhoudelijk ongewijzigd) overgenomen in het bestemmingsplan "Hardinxveld-Giessendam - Bebouwd Gebied" (vastgesteld op 30 maart 2017).

Met onderhavig plan wordt aan het westelijke deel nu ook een woonbestemming toegekend, en wordt voorzien in één planologisch regime voor het totale woongebied van 'De Blauwe Zoom'. Dit omwille van exploitatieplangerelateerde redenen. Zodoende biedt dit plan het juridisch-planologische kader waarmee ook het westelijke deel ontwikkeld kan worden om zodoende de toekomstige huisvestingsbehoefte binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam op te vangen.

Het reeds ontwikkelde en/of vergunde westelijke deel wordt daarbij in het onderhavige plan van een gedetailleerde bestemming voorzien in plaats van, van een globale woongebiedbestemming. Deze planvorm biedt een betere regeling voor de beheersfase, waarin het gebied zich nu gaat bevinden. Inhoudelijk zijn evenwel geen wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van de voorheen geldende planologische mogelijkheden (aantallen woningen, bouwhoogtes e.d), waardoor toch sprake is van een - in planologisch opzicht - conserverend plandeel. Dit betekent ook dat het voorliggende bestemmingsplan niet de (milieukundige) onderbouwing geeft van de woonbestemming ter plaatse van de oostelijke gronden.

In totaal voorziet het plan 'De Blauwe Zoom' in de ontwikkeling van maximaal 600 woningen. Dit aantal is exclusief de woningen die reeds jaren geleden zijn gerealiseerd ten zuiden en direct ten oosten van de sporthal in het uiterste noordoosten van De Blauwe Zoom. Van deze 600 woningen zijn er reeds 254 gebouwd of in ontwikkeling. Voor deze 254 woningen is reeds in eerdere (bestemmings)plannen een bouwtitel verkregen. Het onderhavige bestemmingsplan biedt dan ook nog ruimte aan $(600 - 254 =)$ 346 woningen. Deze 346 woningen worden in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Woongebied'. Via een afwijkingsbevoegdheid kan het aantal naar 360 worden opgeschaald, op voorwaarde dat dit past binnen de regionale woningbouwopgave.

Uit deze toelichting blijkt duidelijk dat de eerste fase van de woningbouw inmiddels gerealiseerd is. De omstandigheid dat verschillende deelontwikkelingen in het verleden in afzonderlijke bestemmingsplannen zijn opgenomen, doet daar niet aan af. Nu er sprake is van een ruimtelijke en functionele eenheid en de kosten en baten binnen het plan worden omgeslagen, zijn de taxateurs van oordeel dat er sprake is van één complex.

4.4. Relevante gegevens exploitatieplan

Uit het exploitatieplan dat de deskundigen hebben ontvangen blijken de volgende gegevens:

Ruimtegebruik

Ruimtegebruik	opp (m ²)	percentage
Bruto plangebied	115.691	100%
Te behouden	-	0%
Te transformeren	115.691	100%
Netto plangebied	115.691	100%
Uitgeefbaar	63.525	55%
Verharding	27.201	24%
Groen	10.325	9%
Water	14.640	13%
Totaal	115.691	100%

Tabel 4 Ruimtegebruik (bron: planmaat)

Kosten (incl. inbrengwaarde)

Financieel prijspeil	Boekwaarde	Raming	Totaal
Kosten	€ 8.423.446	€ 13.976.874	€ 22.400.321
Inbrengwaardes	€ 0	€ 5.905.514	€ 5.905.514
Slopen, saneren	€ 0	€ 0	€ 0
Bodem en nutsvoorzieningen	€ 3.521.551	€ 2.937.375	€ 6.458.926
Bouwrijpmaken	€ 515.607	€ 1.745.841	€ 2.261.447
Woonrijpmaken	€ 1.100.703	€ 1.717.856	€ 2.818.559
Plankosten civiel	€ 1.054.288	€ 0	€ 1.054.288
Plankosten planbegel.	€ 1.389.894	€ 0	€ 1.389.894
Voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0
Afdrachten	€ 0	€ 1.670.289	€ 1.670.289
Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0
Financiering	€ 841.403	€ 0	€ 841.403

Opbrengsten

Financieel prijspeil	Boekwaarde	Raming	Totaal
Opbrengsten	€ 10.285.668	€ 9.041.284	€ 19.326.952
Gronduitgifte	€ 10.285.668	€ 9.041.284	€ 19.326.952
Bijdragen	€ 0	€ 0	€ 0

4.5. Overwegingen bij de waardering

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een swot-analyse¹ opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
- Goed bereikbaar via de snelweg A15. - In een landelijke omgeving gelegen. - Eigen treinstation. - Aanwezigheid scholen / kinderopvang.	- Ontbreken van voorzieningen in het plangebied zoals een supermarkt. - Ontsluiting richting Giessenveld over de Schapedrift heeft meer het karakter van een woonstraat dan van een ontsluitingsweg.
Opportunities	Threats
- Het gebied heeft een grote potentie om te worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. - Sterk opgaande markt met grote vraag naar woningen. - Door de ligging met veel groen en water kan een hoogwaardige invulling worden verkregen.	- Gronden in het plangebied zijn mogelijk verontreinigd. - COVID-19;

¹ Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

4.6. Gebruikte methode

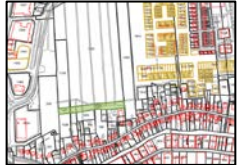
Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode en ter toetsing de residuele waardebepalingsmethode.

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de stichtingskosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel grond en opstellen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$.

4.7. Referentietransacties

Uit referentieonderzoek zijn de volgende transacties in het plangebied gevonden.

#	Datum	Kadastraal	Oppervlakte	Prijs per m ²	Opmerkingen	Ligging
1	23-12-2004	Hardinxveld-Giessendam K 230, 1150 en 1151	83.367 m ²	€ 8,30	Gelegen in de 2 ^e fase	
2	24-12-2008	Hardinxveld-Giessendam, K 1149 en 1245	0.43.89 ha	€ 16,00	Gelegen in de 2 ^e fase	
3	4-8-2009	Hardinxveld-Giessendam, K 187	700 m ²	€ 100,00	Onverdeelde helft	
4	11-7-2013	Hardinxveld-Giessendam, K 1660	665 m ²	€ 195,48	een perceel met grond berging	

5	12-12-2016	gemeente Hardinxveld-Giessendam, K 895	1.385 m ²	€ 46,93	Omschrijving akte: Grond met schuur	
6	2-12-2016	Hardinxveld-Giessendam, K 1184, 1185 en 1549	618 m ²	€ 355,98	Gekocht als bouwka- vel?	
7	2-12-2016	Hardinxveld-Giessendam, K 1550	39 m ²	€ 128,20		
8	2-6-2017	Hardinxveld-Giessendam, K 1560	615 m ²	€ 130,08	Grond bij schuur	
9	21-8-2018	Hardinxveld-Giessendam, K 1661	88 m ²	€ 52,27	Grond met oude opstal	
10.	2-07-2020	Hardinxveld-Giessendam, K 1759	772 m ²	€ 340,00	Grond met oude opstal (gesloopt)	

Uit de bovenstaande referenties blijkt dat de grotere transacties zeer gedateerd zijn en hebben plaatsgevonden toen de planologische risico's nog groter waren, alsmede de tijdshorizon tot het moment waarop de gronden ontwikkeld zouden worden. De transacties van de afgelopen jaren hebben voornamelijk betrekking op kleinere "snippers", die noodzakelijk waren voor de afronding van het project. Doordat dit zeer kleine percelen zijn geweest kan worden aangenomen dat in de prijs tevens een toeslag is opgenomen om de medewerking te verkrijgen en de dure kosten voor een onteigening te voorkomen. Dit betreffen dan ook geen zuivere transacties.

De percelen "achtertuin" die zijn aangekocht hebben een sterk afwijkende prijsstelling. Op basis van de prijzen blijkt dat de koper bij de prijsvorming rekening hebben gehouden dat dit feitelijk uitgeefbare kavels zijn, die ze zelf kunnen realiseren, waardoor een onteigening niet mogelijk is. Derhalve zijn deze naar oordeel van de taxateurs ook niet geschikt als referentie voor de complexwaarde.

Daarnaast hebben deskundigen kennis genomen van de volgende transacties waargenomen in de gemeente Hardinxveld-Giessendam:

Datum	Plaatselijk bekend	Kadastraal bekend	Opp.	Prijs per m ²
5-2020	Zwaluwpad (ong.), Hardinxveld	HV-GD, K, 1749	3.000 m ²	€ 137,00
7-2020	Buitendams 378, Hardinxveld	HV-GD, K, 1390	2.070 m ²	€ 132,85

Bovenstaande transacties betreffen beide recente transacties van een inbreidingsplan op korte afstand van de gewaarde percelen. Deskundigen zijn van mening dat deze transacties niet 1 op 1 vergelijkbaar zijn met de Blauwe Zoom aangezien het een inbreidingplan betreft. Doch geeft het de huidige tendens op de woningmarkt weer aangezien de toenemende krapte.

Aangezien bovenstaande referenties niet bruikbaar zijn, is tevens in de omgeving gekeken naar referenties. Daaruit zijn de volgende referenties gevonden:

Onderstaande referenties hebben betrekking op zandgronden:

Datum	Plaatselijk bekend	Kadastraal bekend	Opp.	Prijs per m ²
7-2020	Nuenen West	Nuenen, F, 2847 & 3857	24.004 m ²	€ 91,65
4-2020	De Burgt, Boekel	n.n.b.	4.850 m ²	€ 40,00
3-2020	Bovendonksestraat (ong.), Hoeven	Hoeven, H, 1857	22.555 m ²	€ 61,00
8-2019	Lunteren	Lunteren, C, 2232	6.975 m ²	€ 60,00
6-2019	Bennekom	Bennekom, C, 2232	15.905 m ²	€ 70,73
1-2018	Nuenen West	n.n.b.	4.858 m ²	€ 60,00
12-2017	Zoggelstraat, ong, Heesch	Heesch, A 936 en 937	12.420 m ²	€ 51,75
7-2017	Bosschebaan, ong, Heesch	Heesch, F 1060	600 m ²	€ 52,50
1-2016	Buldersweg, Heeze	Heeze, D 1863	1.640 m ²	€ 42,50
			Gemiddeld	€ 58,90

Zoals blijkt uit bovenstaand transactieoverzicht heeft er zich de afgelopen jaren een forse prijsontwikkeling plaatsgevonden van prijzen van ruwe bouwgrond. Dit is onder meer waarneembaar in de transacties in Nuenen (regio Eindhoven) waar in het hetzelfde gebied de prijzen ongeveer met 50% zijn gestegen.

Daarnaast is kennis genomen van de volgende referenties die hebben plaatsgevonden op gronden die voorbelast dienen te worden (en dus hogere kosten hebben).

Datum	Plaatselijk bekend	Kadastraal bekend	Opp.	Prijs per m ²
24-9-2013	Broekgraaf, Leerdam	Leerdam, K 27, 28, 535 en 536	10.02.30 ha	€ 26,93
16-11-2016	Uitbreiding Werkendam	Werkendam, R 3449	2.34.70 ha	€ 27,00
19-12-2017	Uitbreiding Werkendam	Werkendam, R 522	3.19.00 ha	€ 29,50
17-1-2017	Broekgraaf, Leerdam	Leerdam, K 23	1.60.45 ha	€ 28,04
			Gemiddeld	€ 27,95

Naast bovenstaande referenties is tevens kennisgenomen van de uitspraak van het Gerechtshof Den Haag d.d. 7 februari 2019 inzake de onteigening in Hoog Dalem met peildatum 28 oktober 2013, waarbij een grondwaarde is vastgesteld op € 43,00 per m².

Het verschil tussen bovenstaande referenties wordt o.a. veroorzaakt doordat de kosten bij "slappe" grond aanzienlijk hoger liggen dan bij draagkrachtige grond, doordat er moet worden voorbelast en opgehoogd.

Verder wordt opgemerkt dat de grondmarkt de afgelopen jaren sterk is verbeterd. In de huidige markt worden echter ook speculatieve prijzen betaald.

4.8. Residuele waarde

Deskundigen hebben kennis genomen van de geraamde kosten en opbrengsten in het exploitatieplan. Op voorhand kunnen deskundigen constateren dat een groot deel van de kosten en opbrengsten reeds zijn gerealiseerd. Daarnaast dient er nog maar een beperkt gedeelte van de kavels (in dit deel van de exploitatie) gerealiseerd en uitgegeven te worden. Eveneens ligt een gedeelte (oostzijde) van de toekomstige ontwikkeling buiten het huidige exploitatie- en bestemmingsplan, gronden die naar mening van deskundigen wel onderdeel uitmaken van het complex.

Wanneer wordt gekeken naar de opbrengstpotentie (inclusief de reeds gemaakte opbrengsten) welke circa (afgerond) € 19.270.000,00 bedragen versus de kosten (inclusief de reeds gemaakte kosten) € 16.494.000,00 kan worden geconcludeerd dat er financiële ruimte in de exploitatie zit.

Deskundigen zijn van mening dat aangezien een groot deel van de kosten en opbrengsten reeds zijn gerealiseerd en een groot gedeelte van de toekomstige opbrengstpotentie nog in het oostelijk gedeelte van het complex ligt, het opstellen van een residuele grondwaarde een vertekend beeld geeft van de complexprijs. Zoals gesteld zit er financiële ruimte in de exploitatie, doch zijn deskundigen van mening dat de uitkomst van de residuele grondwaardeberekening niet op een dergelijk niveau komt van de referentietransacties.

4.9. Conclusie complexprijs

Zoals in het voorgaande hoofdstuk aangegeven is er door deskundigen géén residuele grondwaardeberekening opgesteld. Wel kan er worden beoordeeld dat er financiële ruimte in de exploitatie zit. De uitkomst van de comparatieve methode een duidelijke lijn zien in de transacties. Gesteld kan worden dat de vraag naar (ruwe)bouwgrond de afgelopen jaren fors is toegenomen. Er heerst een structureel woningtekort in Nederland en de aangescherpte regelingen met betrekking tot o.a. de stikstof, PFAS en de (dreigende) economische crisis met betrekking tot COVID-19 hebben tot haar gevolg dat enerzijds locaties waar (op korte termijn) kan worden ontwikkeld schaars zijn maar dat ook ontwikkelaars trachten de toekomstige werkvoorraad 'veilig' te stellen door het verwerven van locaties. Dit heeft een opwaartse prijsdruk in de prijs van (ruwe)bouwgrond tot haar gevolg.

Naar oordeel van deskundigen zal een redelijk handelend en denkend koper er dan ook rekening mee houden dat de waarde hoger ligt dan de bovenkant van de gevonden referenties in de omgeving (€ 29,50 per m²). Anderzijds ligt deze lager dan de (eveneens gecorrigeerde) opbrengst van de referenties op zandgronden (circa € 60,00 per m²).

Rekening houdende met bovenstaande uitgangspunten komen de deskundigen dan ook middels de comparatieve methode tot een complexwaarde van afgerond **€ 50,00 per m²**.

4.10. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde niet eerder geraamd. Derhalve heeft er geen back-testing plaatsgevonden.

4.11. Onzekerheden waardering

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn deskundigen van oordeel dat in onderhavig advies rekening dient te worden gehouden met specifieke waarderings-onzekerheden als gevolg van het feit dat is gewerkt met ramingen op basis van gevelopnamen. Als gevolg hiervan dient rekening gehouden te worden met een bandbreedte op de totale waardering van gemiddeld 10%. Dit houdt in dat de bandbreedte van specifieke percelen, doordat deze niet dan wel slechts beperkt zichtbaar waren groter kunnen zijn.

4.12. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd. Gelet op het wettelijke kader waarbinnen de taxatie heeft plaatsgevonden en de daarbij behorende jurisprudentie, wordt wel nadrukkelijk aangegeven dat de waarde afwijkt van de marktwaarde.

4.13. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de totale inbrengwaarde per eigenaar als volgt geraamd:

In totaal € 8.457.875,00 (zegge: acht miljoen vierhonderdzevenenvijftigduizend achthonderdvijfenzeventig euro).

Nuland, 5 januari 2021

De deskundigen,

F.C.L.G. Schavemaker

O. van den Braak

5. Bijlagen

1. Toelichting per perceel

CONCEPT

BIJLAGE 1

CONCEPT

Toelichting per perceel

1.1. Eigenaar:

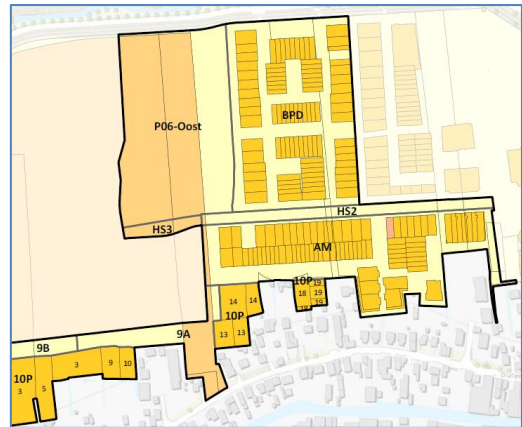
Gemeente Hardinxveld-Giessendam
Raadhuisplein 1
3371 AS HARDINXVELD-GIESSENDAM

1.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Hardinxveld-Giessendam	K	1239	0.00.81 ha	0.00.81 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1321	0.07.40 ha	0.07.08 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1322	0.36.30 ha	0.36.30 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1366	0.66.55 ha	0.02.31 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1449	0.00.13 ha	0.00.13 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1451	0.18.68 ha	0.11.46 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1461	0.00.35 ha	0.00.35 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1550	0.00.39 ha	0.00.39 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1638	0.01.57 ha	0.01.57 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1639	0.01.82 ha	0.01.82 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1643	2.74.30 ha	2.57.23 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1650	11.73.80 ha	0.10.29 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1652	0.79.25 ha	0.11.29 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1661	0.00.88 ha	0.00.88 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1760	2.06.87 ha	1.07.10 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1761	0.00.27 ha	0.00.27 ha
Totaal				4.49.28 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

1.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak van voornoemde eigenaar ligt verspreid door het bestemmingsplan "De Blauwe Zoom" en omvat cultuurgronden, openbare wegen, transformatorhuisjes, water en groenstroken. Plaatselijk gelegen aan de Schapedrift te Hardinxveld-Giessendam. Een groot deel van de kadastrale percelen behoort niet tot de te taxeren onroerende zaak. Zie hiervoor het verschil tussen de groene aanduiding op de bovenstaande uitsnede (linker kaart) en de begrenzing van het exploitatieplan (rechter kaart).

1.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is een gedeelte van de onroerende zaak belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- a. Gemeente Hardinxveld-Giessendam
Raadhuisplein 1
3371 AS HARDINXVELD-GIESENDAM
- b. Stedin Netten B.V.
Blaak 8
3011 TA ROTTERDAM

Blijkens informatie van het Kadaster is (een gedeelte van) de onroerende zaak belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van:

Gemeente Hardinxveld-Giessendam
Raadhuisplein 1
3371 AS HARDINXVELD-GIESENDAM

Waterschap Rivierenland
De Blomboogerd 1
4003 BX TIEL

1.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

1.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is gedeeltelijk bestemd als “Agrarisch” of “Woongebied”.

1.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie “De Blauwe Zoom – Woongebied 2018” gerealiseerd dienen te worden.

1.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De percelen vormen onderdeel van het plangebied. Het plangebied is goed ontsloten richting de snelweg en goed ontsloten met het spoor. Door het ontbreken van voorzieningen in het plangebied wordt de locatie als gemiddeld beoordeeld.

Objectbeoordeling

De objecten wijken niet af van andere objecten in het exploitatiegebied.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de beoogde bestemming ligt het verhuren/verpachten van de gronden niet voor de hand (behoudens kortlopende pacht om de kosten te drukken).

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouw kavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

1.9. Toelichting waarde bepaling

Gelet op de staat van onderhoud van de opstallen, zal een redelijk handelend en denkend koper geen waarde meer aan de opstallen toekennen. De opstallen zijn derhalve niet afzonderlijk gewaardeerd.

De ondergrond ontleent haar hoogste waarde aan de complexwaarde.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 2.246.400,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 2.246.400,00

2.1. Eigenaar:

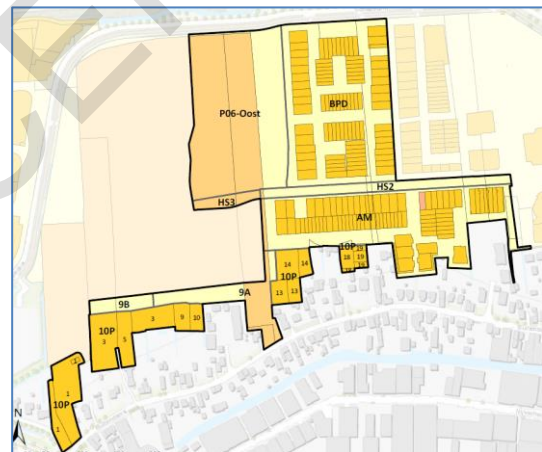
B.G.B. Grondbedrijf B.V.
Moerbei 5
3371 NZ HARDINXVELD-GIESSENDAM

2.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Hardinxveld-Giessendam	K	230	1.12.60 ha	0.00.05 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1758	1.53.73 ha	1.53.73 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1222	6.36.85 ha	1.28.48 ha
Totaal				2.82.26 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

2.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een 3-tal percelen cultuurgrond in gebruik als grasland.



Aanzicht

2.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is een gedeelte van de onroerende zaak belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- a. Gemeente Hardinxveld-Giessendam
Raadhuisplein 1
3371 AS HARDINXVELD-GIESSENDAM
- b. Stedin Netten B.V.
Blaak 8
3011 TA ROTTERDAM

2.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

2.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is gedeeltelijk bestemd als "Agrarisch" of "Woongebied".

2.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "De Blauwe Zoom – Woongebied 2018" gerealiseerd dienen te worden.

2.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De percelen vormen onderdeel van het plangebied. Het plangebied is goed ontsloten richting de snelweg en goed ontsloten met het spoor. Door het ontbreken van voorzieningen in het plangebied wordt de locatie als gemiddeld beoordeeld.

Objectbeoordeling

De objecten wijken niet af van andere objecten in het exploitatiegebied.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de beoogde bestemming ligt het verhuren/verpachten van de gronden niet voor de hand (behoudens kortlopende pacht om de kosten te drukken).

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouw kavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

2.9. Toelichting waardebepaling

De gronden 28.226 m² ontleen haar hoogste waarde aan de complexprijs en zijn derhalve eveneens gewaardeerd op basis van de complexprijs van € 50,00 per m² in totaal uitmakende een bedrag van € 1.411.300,00

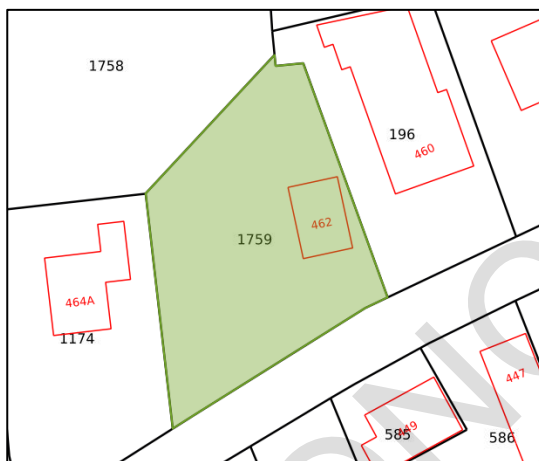
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 1.411.300,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	0,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	0,00
Totaal	€ 1.411.300,00

Eigenaar:

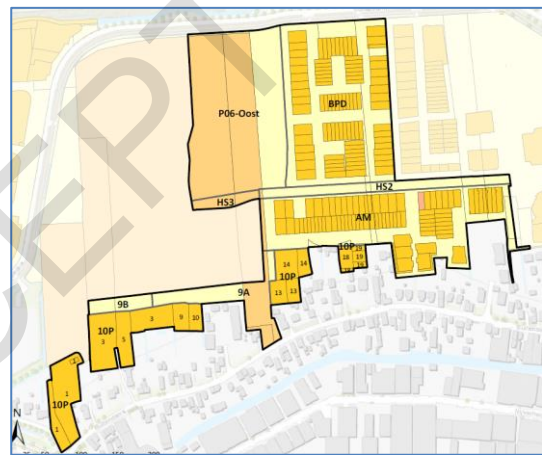
De heer C.P. Voorberg
Buitendams 460
3371 BW HARDINXVELD-GIESSENDAM

3.1. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Hardinxveld-Giessendam	K	1759	0.07.72 ha	0.07.72 ha
Totaal				0.07.72 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

3.2. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een perceel (bouw)grond plaatselijk bekend als Buitendams 462 te Hardinxveld-Giessendam.

Buitendams 462

Op dit perceel bevond zich een verouderde dijkwoning. Ten tijde van de opname was het object gesloopt doch bevindt zich nog en wel een verouderde schuur op het perceel.



3.3. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is een gedeelte van de onroerende zaak belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- a. Gemeente Hardinxveld-Giessendam
Raadhuisplein 1
3371 AS HARDINXVELD-GIESSENDAM
- b. Stedin Netten B.V.
Blaak 8
3011 TA ROTTERDAM

3.4. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

3.5. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is gedeeltelijk bestemd als "Agrarisch" of "Woongebied".

3.6. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "De Blauwe Zoom – Woongebied 2018" gerealiseerd dienen te worden.

3.7. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De locatie van de woning wordt door de ligging aan de lintbebouwing als goed beoordeeld.

Objectbeoordeling

De woning wordt als slecht beoordeeld als gevolg van de staat van onderhoud.

Mate van verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van de woning wordt als gevolg van de ligging, ondanks de staat van onderhoud, eveneens als goed beoordeeld.

3.8. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering van de woning gebruik gemaakt van de onderstaande transacties:

Straat	Huisnr.	Toev.	Transactie prijs / huur	Ondertekening akte	Woonoppervlakte	Perceel oppervlak
Sluisweg	55		€ 281.100	05-07-2019	80	500
Rivierdijk	417		€ 230.000	14-01-2019	70	615
Koningin Wilhelminalaan	20		€ 257.000	20-03-2019	112	562
De Buurt	25		€ 285.000	19-05-2020	135	433
Buitendams	224		€ 295.000	19-09-2019	111	521

Gelet op bovenstaande transacties de staat van onderhoud en de gunstige ligging aan de oorspronkelijke lintbebouwing wordt de waarde van de woning gesteld op € 262.500,00 met

een perceel van 772 m². Zodat de totale inbrengwaarde van de voormalige woning met toerekenbare grond **€ 262.500,00** bedraagt.

De sloopkosten van de opstallen € 2.500,00.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 262.500,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	0,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 2.500,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	0,00
Totaal	€ 265.000,00

4.2.

4.3.

4.4.

4.5.



- a. Beschermd monument, Gemeentewet
- b. Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

4.6. **Vigerende bestemming van de onroerende zaken**

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is bestemd als "Woongebied".

4.7. **Toebedachte bestemming van de onroerende zaken**

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "De Blauwe Zoom – Woongebied 2018" gerealiseerd dienen te worden.

4.8. **Beoordeling en onderbouwing courantheid**

Locatiebeoordeling

De percelen vormen onderdeel van het plangebied. Het plangebied is goed ontsloten richting de snelweg en goed ontsloten met het spoor. Door het ontbreken van voorzieningen in het plangebied wordt de locatie als gemiddeld beoordeeld.

Objectbeoordeling

De objecten wijken niet af van andere objecten in het exploitatiegebied.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de beoogde bestemming ligt het verhuren/verpachten van de gronden niet voor de hand (behoudens kortlopende pacht om de kosten te drukken).

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkelevs. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

4.9. **Toelichting waardebeoordeling**

Bij de waardering is rekening gehouden met de uitspraak van de afdeling d.d. 20 juli 2016. Daarin staat letterlijk het volgende opgenomen: *"Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 29 april 2015, dient voor de raming van de inbrengwaarde in beginsel de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan te worden aangehouden, omdat het bij de bepaling van de inbrengwaarde in beginsel gaat om de waarde die de gronden in het exploitatieplan hebben op het tijdstip van de vaststelling van dat plan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan. Om die reden is het vorige planologische regime, en de eventuele hogere waarde die de gronden onder dat bestemmingsplan hadden, niet relevant. Slechts de feitelijk bestaande situatie kan bij de bepaling van de inbrengwaarde worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming voor zover gerealiseerd wel van belang"* (einde citaat).

Gelet op de afstand van het te taxeren deel tot de woning, ontleent de onroerende zaak de hoogste waarde aan de complexprijs, voor 825 m² uitmakende een bedrag van:

De totale inbrengwaarde van de locatie is als volgt:

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 41.250,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	€ 41.250,00

5.1. Eigenaar:

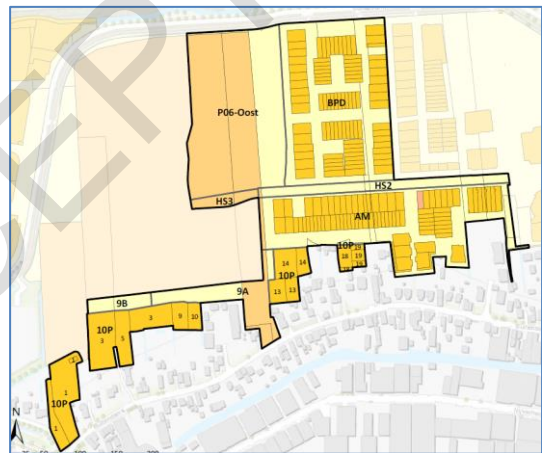
JFG Property B.V.
Hakgriend 18
3371 KA HARDINXVELD-GIESSENDAM

5.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Hardinxveld-Giessendam	K	1559	0.07.70 ha	0.07.70 ha
Totaal				0.07.70 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

5.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een perceel grasland.

5.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

5.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

5.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is bestemd als “Woongebied”.

5.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie “De Blauwe Zoom – Woongebied 2018” gerealiseerd dienen te worden.

5.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het perceel vormt onderdeel van het plangebied. Het plangebied is goed ontsloten richting de snelweg en goed ontsloten met het spoor. Door het ontbreken van voorzieningen in het plangebied wordt de locatie als gemiddeld beoordeeld.

Objectbeoordeling

Het object wijkt niet af van andere objecten in het exploitatiegebied.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de beoogde bestemming ligt het verhuren/verpachten van de grond niet voor de hand (behoudens kortlopende pacht om de kosten te drukken).

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

5.9. Toelichting waardebepaling

De gronden 770 m² ontleen haar hoogste waarde aan de complexprijs en zijn derhalve eveneens gewaardeerd op basis van de complexprijs van € 50,00 per m² in totaal uitmakende een bedrag van € 38.500,00

De totale inbrengwaarde van de locatie is als volgt:

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 38.500,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	€ 38.500,00

6.1. Eigenaar:

De heer Johannes Vlot
Buitendams 458
3371 BW HARDINXVELD-GIESSENDAM

6.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Hardinxveld-Giessendam	K	1560	0.06.15 ha	0.06.15 ha
Totaal				0.06.15 ha



Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is goed. De onderhoudsstaat is goed. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

6.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

6.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

6.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is bestemd als "Woongebied".

6.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "De Blauwe Zoom – Woongebied 2018" gerealiseerd dienen te worden.

6.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het perceel vormt onderdeel van het plangebied. Het plangebied is goed ontsloten richting de snelweg en goed ontsloten met het spoor. Door het ontbreken van voorzieningen in het plangebied wordt de locatie als gemiddeld beoordeeld.

Objectbeoordeling

Het object wijkt niet af van andere objecten in het exploitatiegebied. De schuur is goed ontsloten via de hoger gelegen dijkweg. De afwerking van de schuur is netjes. Gelet op de ligging en ontsluiting is deze echter niet voor alle bedrijven geschikt. Derhalve wordt het object als redelijk courant beoordeeld.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de beoogde bestemming ligt het verhuren/verpachten van de grond niet voor de hand (behoudens kortlopende pacht om de kosten te drukken).

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouw kavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

6.9. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering van de bedrijfsruimte is rekening gehouden met de volgende referenties:

Straat	Huisnr.	Toev.	m2 per jaar	Gebouw opp.	Bouwjaar/Periode	Soort OG	Ondertekening akte
Bruningsstraat	21		€ 20,00	1500	1979	Bedrijfsruimte	15-05-2016
Rivierdijk	643	HV-GD	€ 24,85	326	1981-1990	Bedrijfsruimte	23-02-2015
Bandijk	14		€ 28,00	365	1981-1990	Bedrijfsruimte	30-09-2016
Bandijk	16		€ 28,00	365	1981-1990	Bedrijfsruimte	01-10-2016
Blankenstraat	4		€ 28,72	2089	1981	Bedrijfsruimte	31-12-2016
Blankenstraat	4		€ 30,86	1944	1981	Bedrijfsruimte	31-12-2016
Bandijk	14		€ 31,23	365	1981-1990	Bedrijfsruimte	15-04-2016

Aangezien de bedrijfsruimte maar deels in het exploitatiegebied valt, is aangenomen dat alleen dat gedeelte wordt aangekocht en de schuur constructief valt te splitsen. Derhalve is alleen gekeken naar het deel van de onroerende zaak dat in het exploitatiegebied is gelegen. Uit het referentieonderzoek is naar voren gekomen dat er geen recente referenties zijn van soortgelijk vastgoed. Op basis van bovenstaande referenties zijn de deskundigen uitgegaan van een huurwaarde van € 30,00 per m², met een BAR van 10%. Voor 143 m² bedrijfsruimte resulteert dit in een waarde van € 42.900,00. Aan de grond is als buitenopslag een huurwaarde toegekend van € 7,50 per m² voor 472 m² uitmakende een bedrag van € 2.360,00 per jaar. Bij een BAR van 10% resulteert dit in een waarde van de buitenopslag van € 23.600,00. De totale waarde komt dan neer op € 66.500,00. Dit komt neer op een bedrag van € 108,00 per m² en ligt hoger dan de waarde op basis van de toebedachte bestemming. Aangezien de inbrengwaarde bestaat uit de waarde van de grond en van de opstallen, is deze opgesplitst weergegeven. Aangezien er doorgaans geen afzonderlijke transacties van grond en opstallen plaatsvindt, valt deze splitsing niet op basis van marktreferenties te doen. Aan de opstallen is hierbij een waarde toegekend van **€ 22.000,00** en aan de grond van **€ 44.500,00**.

De sloopkosten zijn geraamd op € 25,00 per m², voor 143 m² uitmakende een bedrag van € 3.575,00.

De totale inbrengwaarde van de locatie is als volgt:

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 44.500,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	€ 22.000,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 3.575,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	€ 70.075,00

7.1. Eigenaar:

De heer Arie Jan de Jong
Buitendams 500
3371 BX HARDINXVELD-GIESSENDAM

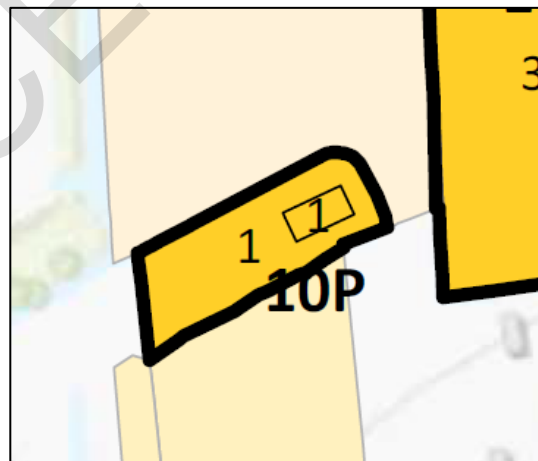
7.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Hardinxveld-Giessendam	K	171	0.00.71 ha	0.00.71 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	231	0.34.60 ha	0.07.41 ha
Totaal				0.08.12 ha

Op het deel dat is aangegeven als te behouden vindt geen ontwikkeling plaats en wordt ook niet aangekocht. Derhalve is dit deel niet meegenomen in de taxatie.



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

7.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een woning, plaatselijk bekend als Buitendams 500 te Hardinxveld-Giessendam, met bijbehorende gronden.

7.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is een gedeelte van de onroerende zaak belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- a. Gemeente Hardinxveld-Giessendam
Raadhuisplein 1
3371 AS HARDINXVELD-GIESSENDAM

7.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

7.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is gedeeltelijk bestemd als "Woongebied".

7.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "De Blauwe Zoom – Woongebied 2018" gerealiseerd dienen te worden.

7.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De percelen vormen onderdeel van het plangebied. Het plangebied is goed ontsloten richting de snelweg en goed ontsloten met het spoor. Door het ontbreken van voorzieningen in het plangebied wordt de locatie als gemiddeld beoordeeld.

Objectbeoordeling

De objecten wijken niet af van andere objecten in het exploitatiegebied.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de beoogde bestemming ligt het verhuren/verpachten van de gronden niet voor de hand (behoudens kortlopende pacht om de kosten te drukken).

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkelevs. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

7.9. Toelichting waardebepaling

De ondergrond ontleent haar hoogste waarde aan de complexwaarde.

De totale inbrengwaarde van de locatie is als volgt:

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 40.600,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 40.600,00

8.1. Eigenaar:

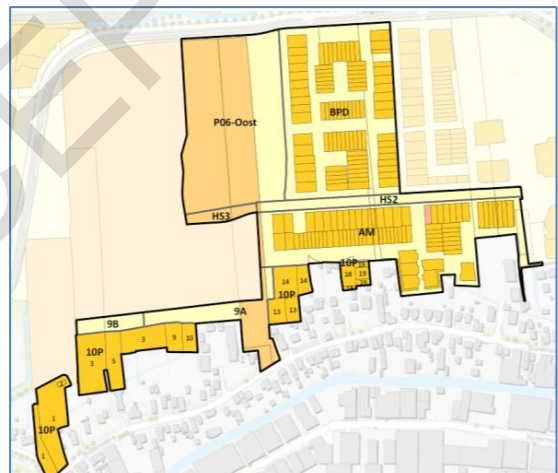
De heer Izak van der Aa
Buitendams 444
3371 BV HARDINXVELD-GIESSENDAM

8.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Hardinxveld-Giessendam	K	1247	0.11.05 ha	0.00.89 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1660	0.05.77 ha	0.05.77 ha
Totaal				0.06.66 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

8.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een schuurtje met erf behorende bij de woning Buitendams 444 te Hardinxveld-Giessendam. Het voorgelegen woonhuis, alsmede de eerstvolgende schuur behoren niet tot de te taxeren onroerende zaak.

8.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is een gedeelte van de onroerende zaak belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- a. Gemeente Hardinxveld-Giessendam
Raadhuisplein 1
3371 AS HARDINXVELD-GIESSENDAM

8.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

8.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is gedeeltelijk bestemd als "Woongebied".

8.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "De Blauwe Zoom – Woongebied 2018" gerealiseerd dienen te worden.

8.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De percelen vormen onderdeel van het plangebied. Het plangebied is goed ontsloten richting de snelweg en goed ontsloten met het spoor. Door het ontbreken van voorzieningen in het plangebied wordt de locatie als gemiddeld beoordeeld.

Objectbeoordeling

De objecten wijken niet af van andere objecten in het exploitatiegebied.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de beoogde bestemming ligt het verhuren/verpachten van de gronden niet voor de hand (behoudens kortlopende pacht om de kosten te drukken).

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkelevs. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

8.9. Toelichting waardebepalng

Bij de waardering is rekening gehouden met de uitspraak van de afdeling d.d. 20 juli 2016. Daarin staat letterlijk het volgende opgenomen: *"Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 29 april 2015, dient voor de raming van de inbrengwaarde in beginsel de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan te worden aangehouden, omdat het bij de bepaling van de inbrengwaarde in beginsel gaat om de waarde die de gronden in het exploitatieplan hebben op het tijdstip van de vaststelling van dat plan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan. Om die reden is het vorige planologische regime en de eventuele hogere waarde die de gronden onder dat bestemmingsplan hadden, niet relevant. Slechts de feitelijk bestaande situatie kan bij de bepaling van de inbrengwaarde worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming voor zover gerealiseerd wel van belang"* (einde citaat).

Gelet op de ligging ten opzichte van de voorliggende woning ontleent de onroerende zaak inclusief aanwezige opstal de hoogste waarde ten opzichte van de woning. Hierbij is uitgegaan van een grondwaarde van € 75,00 per m², voor 666 m² uitmakende een bedrag van € 49.950,00. De aanwezige opstal is vanaf de straat niet waar te nemen. Deze heeft een oppervlakte van circa 40 m². Uitgaande van een waarde van € 350,00 per m² opstal, resulteert dit in een bedrag van € 14.000,00, afgerond € 15.000,00. De kosten voor sloop zijn geraamd op € 50,00 per m², voor 40 m² uitmakende een bedrag van € 2.000,00.

De totale inbrengwaarde van de locatie is als volgt:

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 49.950,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 15.000,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 2.000,00
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 66.950,00

9.1. Eigenaar:

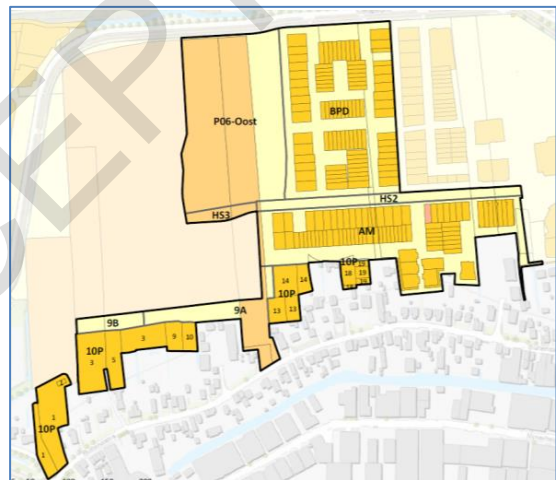
De erven van de heer Dingeman Ritmeester
Buitendams 533
3371 BK HARDINXVELD-GIESSENDAM

9.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Hardinxveld-Giessendam	K	176	0.15.40 ha	0.15.40 ha
Totaal				0.15.40 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

9.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een tuin, plaatselijk bekend als Buitendams 494 te Hardinxveld-Giessendam.

9.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

9.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie:

9.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is gedeeltelijk bestemd als "Woongebied".

9.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie “De Blauwe Zoom – Woongebied 2018” gerealiseerd dienen te worden.

9.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het perceel vormt onderdeel van het plangebied. Het plangebied is goed ontsloten richting de snelweg en goed ontsloten met het spoor. Door het ontbreken van voorzieningen in het plangebied wordt de locatie als gemiddeld beoordeeld.

Objectbeoordeling

Het object wijkt niet af van andere objecten in het exploitatiegebied.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de beoogde bestemming ligt het verhuren/verpachten van de grond niet voor de hand (behoudens kortlopende pacht om de kosten te drukken).

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

9.9. Toelichting waardebepaling

Gelet op de ligging ten opzichte van de voorliggende opstallen is 500 m² gewaardeerd op € 150,00 per m². De overige 1.040 m² zijn gewaardeerd op basis van de complexprijs.

De totale inbrengwaarde van de locatie is als volgt:

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 127.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	€ 0,00
Totaal	€ 127.000,00

10.1. Eigenaar:

De heer Teunis Hendrik Willem Visser
Adres Kerkweg 24
3381 KJ GIESSENBURG

en

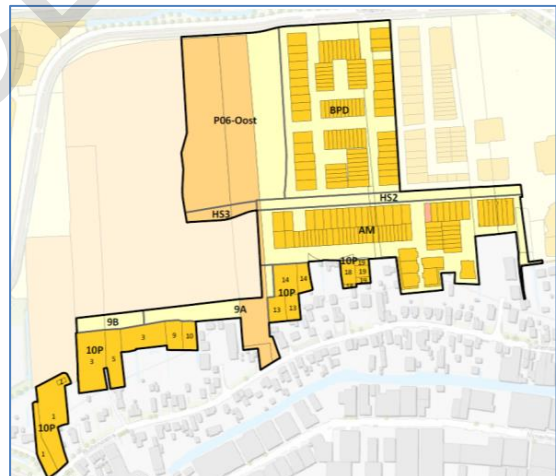
De heer Johannes de Bruin
Prins Hendrikstraat 9
3373 AM HARDINXVELD-GIESSENDAM

10.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Hardinxveld-Giessendam	K	187	0.07.00 ha	0.07.00 ha
Totaal				0.07.00 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

10.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een weiland, plaatselijk gelegen achter het perceel bekend als Buitendams 474 te Hardinxveld-Giessendam.

10.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

10.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie:

10.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is gedeeltelijk bestemd als "Woongebied".

10.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "De Blauwe Zoom – Woongebied 2018" gerealiseerd dienen te worden.

10.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het perceel vormt onderdeel van het plangebied. Het plangebied is goed ontsloten richting de snelweg en goed ontsloten met het spoor. Door het ontbreken van voorzieningen in het plangebied wordt de locatie als gemiddeld beoordeeld.

Objectbeoordeling

Het object niet af van andere objecten in het exploitatiegebied.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de beoogde bestemming ligt het verhuren/verpachten van de gronden niet voor de hand (behoudens kortlopende pacht om de kosten te drukken).

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkelevs. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

10.9. Toelichting waardebepaling

Bij de waardering is rekening gehouden met de uitspraak van de afdeling d.d. 20 juli 2016. Daarin staat letterlijk het volgende opgenomen: *"Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 29 april 2015, dient voor de raming van de inbrengwaarde in beginsel de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan te worden aangehouden, omdat het bij de bepaling van de inbrengwaarde in beginsel gaat om de waarde die de gronden in het exploitatieplan hebben op het tijdstip van de vaststelling van dat plan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan. Om die reden is het vorige planologische regime en de eventuele hogere waarde die de gronden onder dat bestemmingsplan hadden, niet relevant. Slechts de feitelijk bestaande situatie kan bij de bepaling van de inbrengwaarde worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming voor zover gerealiseerd wel van belang"* (einde citaat).

Gelet op de afstand van het te taxeren deel tot de woning, ontleent de onroerende zaak de hoogste waarde aan de complexprijs.

De totale inbrengwaarde van de locatie is als volgt:

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 35.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	€ 35.000,00

11.1. Eigenaar:

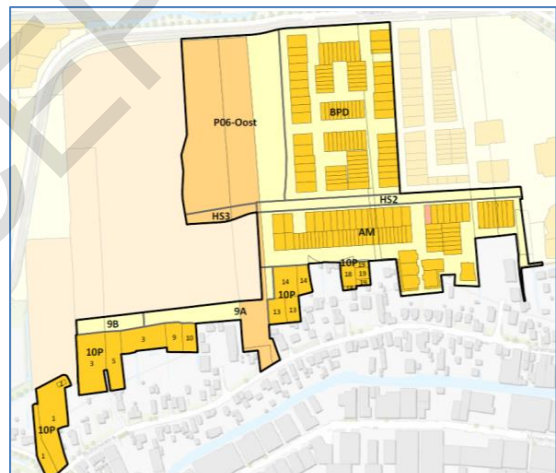
De heer Jan Willem de Bruin
Poolster 4
3371 TS HARDINXVELD-GIESSENDAM

11.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Hardinxveld-Giessendam	K	1323	0.18.10 ha	0.18.10 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1338	0.29.20 ha	0.29.20 ha
Totaal				0.47.30 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

11.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een weiland, plaatselijk gelegen achter het perceel bekend als Buitendams 494b te Hardinxveld-Giessendam.

11.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is een gedeelte van de onroerende zaak belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- a. Gemeente Hardinxveld-Giessendam
Raadhuisplein 1
3371 AS HARDINXVELD-GIESSENDAM

11.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

11.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is gedeeltelijk bestemd als "Woongebied".

11.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "De Blauwe Zoom – Woongebied 2018" gerealiseerd dienen te worden.

11.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De percelen vormen onderdeel van het plangebied. Het plangebied is goed ontsloten richting de snelweg en goed ontsloten met het spoor. Door het ontbreken van voorzieningen in het plangebied wordt de locatie als gemiddeld beoordeeld.

Objectbeoordeling

De objecten wijken niet af van andere objecten in het exploitatiegebied.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de beoogde bestemming ligt het verhuren/verpachten van de gronden niet voor de hand (behoudens kortlopende pacht om de kosten te drukken).

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkelevs. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

11.9. Toelichting waardebepalng

Bij de waardering is rekening gehouden met de uitspraak van de afdeling d.d. 20 juli 2016. Daarin staat letterlijk het volgende opgenomen: *"Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 29 april 2015, dient voor de raming van de inbrengwaarde in beginsel de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan te worden aangehouden, omdat het bij de bepaling van de inbrengwaarde in beginsel gaat om de waarde die de gronden in het exploitatieplan hebben op het tijdstip van de vaststelling van dat plan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan. Om die reden is het vorige planologische regime en de eventuele hogere waarde die de gronden onder dat bestemmingsplan hadden, niet relevant. Slechts de feitelijk bestaande situatie kan bij de bepaling van de inbrengwaarde worden betrokken en in zoverre is de voorgaande bestemming voor zover gerealiseerd wel van belang"* (einde citaat).

Gelet op de afstand van het te taxeren deel tot de woning, ontleent de onroerende zaak de hoogste waarde aan de complexprijs.

De totale inbrengwaarde van de locatie is als volgt:

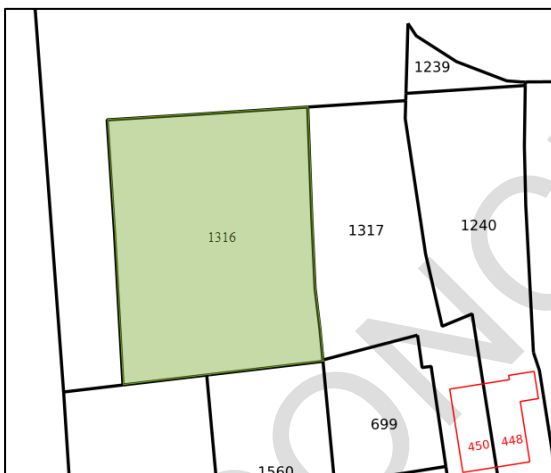
Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 236.500,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	€ 236.500,00

12.1. Eigenaar:

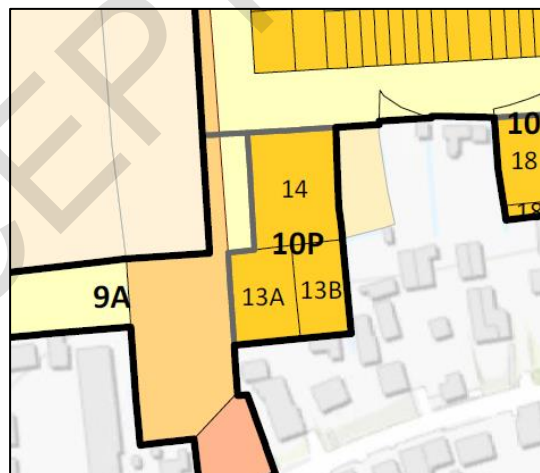
De heer Teunis Houweling
Buitendams 450
3371 BW HARDINXVELD-GIESSENDAM

12.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Hardinxveld-Giessendam	K	1316	0.12.75 ha	0.12.75 ha
Totaal				0.12.75 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

12.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat weiland voorzien van opstallen, plaatselijk bekend als Buitendams 450 te Hardinxveld-Giessendam. Het voorgelegen woonhuis behoort niet tot de te taxeren onroerende zaak.

12.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster de onroerende zaak niet belast met zakelijke rechten.

12.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming

12.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is gedeeltelijk bestemd als "Woongebied".

12.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "De Blauwe Zoom – Woongebied 2018" gerealiseerd dienen te worden.

12.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De percelen vormen onderdeel van het plangebied. Het plangebied is goed ontsloten richting de snelweg en goed ontsloten met het spoor. Door het ontbreken van voorzieningen in het plangebied wordt de locatie als gemiddeld beoordeeld.

Objectbeoordeling

De objecten wijken niet af van andere objecten in het exploitatiegebied.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de beoogde bestemming ligt het verhuren/verpachten van de gronden niet voor de hand (behoudens kortlopende pacht om de kosten te drukken).

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouw kavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

12.9. Toelichting waarde bepaling

De onroerende zaak ontleent haar hoogste waarde aan de complexprijs, gezien het oppervlak en de ligging tot de woning.

De totale inbrengwaarde van de locatie is als volgt:

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 63.750,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	€ 63.750,00

13.1. Eigenaar:

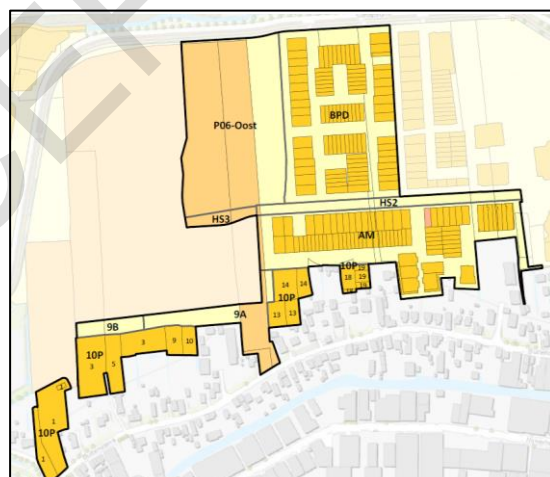
De heer Martijn Muller
Oranjestraat 44
3361 HS SLIEDRECHT

13.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Hardinxveld-Giessendam	K	1184	0.02.95 ha	0.02.95 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1185	0.01.70 ha	0.01.70 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1549	0.01.53 ha	0.01.53 ha
Totaal				0.06.18 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens

13.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat een erf, plaatselijk gelegen achter het perceel bekend als Buitendams 438 te Hardinxveld-Giessendam.

Opstallen

Bouwjaar: 2016
Oppervlakte: 55 m² en 42 m²

De onroerende zaken betroffen twee in aanbouw zijnde stenen bergingen/garages. De bouwwerkzaamheden zijn reeds geruime tijd gestaakt en niet afgerond. Ten tijde van de opname bevond zich op het perceel een vrijstaande woning (in aanbouw).



Het globale beeld van de onderhoudsstaat en bouwkundige toestand van het object als geheel is matig. De onderhoudsstaat is matig. Deze beoordeling gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn.

13.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is een gedeelte van de onroerende zaak belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

- a. Gemeente Hardinxveld-Giessendam
Raadhuisplein 1
3371 AS HARDINXVELD-GIESENDAM

13.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

13.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is gedeeltelijk bestemd als "Woongebied".

13.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "De Blauwe Zoom – Woongebied 2018" gerealiseerd dienen te worden.

13.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De percelen vormen onderdeel van het plangebied. Het plangebied is goed ontsloten richting de snelweg en goed ontsloten met het spoor. Door het ontbreken van voorzieningen in het plangebied wordt de locatie als gemiddeld beoordeeld.

Objectbeoordeling

Doordat de objecten niet zijn afgebouwd en de bouw reeds lang lijkt stil te liggen, zal een koper er rekening mee houden dat hij naast het afbouwen ook delen moet gaan vernieuwen. Hierbij bestaat de kans dat de isolatie als gevolg van de weersinvloeden ook vernieuwd moet gaan worden waardoor de buitenmuren (deels) moeten worden afgebroken. Het object is derhalve niet courant.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de beoogde bestemming ligt het verhuren/verpachten van de gronden niet voor de hand (behoudens kortlopende pacht om de kosten te drukken).

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

13.9. Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde aan de huidige gebruiksmogelijkheden. Hierbij is de onroerende zaak rekening houdende dat de voorliggende woning reeds over een perceel van circa 1.000 m² beschikt, rekening gehouden dat de toegevoegde waarde ten opzichte van die woning beperkt is. De onroerende zaak is echter zelfstandig ontsloten, waardoor deze ook voor andere interessant kan zijn. Voor de waardering is derhalve aangesloten bij garageboxen. Uit onderzoek zijn de volgende referenties naar voren gekomen:

Straat	Huisnr.	Toev.	Transactie prijs / huur	Datum aanmelding	Ondertekening akte
Haringband	36	grg	€ 27.500	26-07-2017	02-08-2017
Haringband	38		€ 28.500	19-12-2017	26-07-2018

Deze garageboxen hadden een oppervlakte van circa 20 m². Ze waren dan ook kleiner dan deze opstallen, maar waren wel geheel "af". Op basis van deze referenties is uitgegaan van een waarde van respectievelijk € 30.000,00 en € 40.000,00 voor de opstallen op circa 218 m² grond. De overige grond, groot 400 m², is gewaardeerd op € 75,00 per m², in totaal uitmakende € 20.000,00. Dit resulteert in een totale waarde van € 90.000,00.

Voor de splitsing tussen de waarde van de opstallen en de waarde van de grond is uitgegaan van een (rest) waarde van € 350,00 per m² opstal, voor 97 m² opstal uitmakende € 33.950,00, afgerond € 35.000,00.

De sloopkosten zijn geraamd op € 50,00 per m², voor 97 m² uitmakende afgerond € 5.000,00.

De totale inbrengwaarde van de locatie is als volgt:

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 65.000,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt	€ 35.000,00
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	€ 5.000,00.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	€ 105.000,00

14.1. Eigenaar:
Diverse particuliere eigenaren

14.2. Kadastrale aanduiding van de onroerende zaken binnen het plangebied

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Hardinxveld-Giessendam	K	1494	0.01.15 ha	0.01.15 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1495	0.01.15 ha	0.01.15 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1496	0.01.15 ha	0.01.15 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1497	0.01.39 ha	0.01.39 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1498	0.01.15 ha	0.01.15 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1499	0.01.15 ha	0.01.15 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1500	0.01.15 ha	0.01.15 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1501	0.01.15 ha	0.01.15 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1502	0.01.15 ha	0.01.15 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1503	0.01.15 ha	0.01.15 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1504	0.01.38 ha	0.01.38 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1505	0.02.81 ha	0.02.81 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1506	0.03.05 ha	0.03.05 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1508	0.03.05 ha	0.03.05 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1509	0.03.04 ha	0.03.04 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1510	0.02.01 ha	0.02.01 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1511	0.02.14 ha	0.02.14 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1512	0.02.41 ha	0.02.41 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1513	0.02.14 ha	0.02.14 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1514	0.02.01 ha	0.02.01 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1515	0.02.01 ha	0.02.01 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1516	0.03.09 ha	0.03.09 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1517	0.02.14 ha	0.02.14 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1518	0.01.55 ha	0.01.55 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1519	0.01.54 ha	0.01.54 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1520	0.01.49 ha	0.01.49 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1521	0.01.49 ha	0.01.49 ha

Hardinxveld-Giessendam	K	1522	0.01.54 ha	0.01.54 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1523	0.01.54 ha	0.01.54 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1524	0.02.55 ha	0.02.55 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1525	0.01.93 ha	0.01.93 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1526	0.01.62 ha	0.01.62 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1527	0.01.54 ha	0.01.54 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1528	0.02.42 ha	0.02.42 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1529	0.01.49 ha	0.01.49 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1530	0.01.54 ha	0.01.54 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1531	0.03.60 ha	0.03.60 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1532	0.02.66 ha	0.02.66 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1533	0.03.59 ha	0.03.59 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1534	0.03.55 ha	0.03.55 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1535	0.03.64 ha	0.03.64 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1536	0.02.65 ha	0.02.65 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1537	0.01.35 ha	0.01.35 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1538	0.01.35 ha	0.01.35 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1539	0.01.51 ha	0.01.51 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1540	0.01.35 ha	0.01.35 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1541	0.01.35 ha	0.01.35 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1542	0.01.35 ha	0.01.35 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1543	0.01.48 ha	0.01.48 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1544	0.01.35 ha	0.01.35 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1545	0.01.35 ha	0.01.35 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1546	0.01.35 ha	0.01.35 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1574	0.04.11 ha	0.04.11 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1575	0.02.58 ha	0.02.58 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1576	0.02.58 ha	0.02.58 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1577	0.02.66 ha	0.02.66 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1578	0.02.66 ha	0.02.66 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1579	0.02.66 ha	0.02.66 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1580	0.02.62 ha	0.02.62 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1581	0.02.62 ha	0.02.62 ha

Hardinxveld-Giessendam	K	1582	0.02.58 ha	0.02.58 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1583	0.03.53 ha	0.03.53 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1584	0.01.97 ha	0.01.97 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1587	0.01.42 ha	0.01.42 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1588	0.01.43 ha	0.01.43 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1589	0.01.42 ha	0.01.42 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1592	0.01.81 ha	0.01.81 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1597	0.01.32 ha	0.01.32 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1598	0.01.17 ha	0.01.17 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1599	0.01.17 ha	0.01.17 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1600	0.01.18 ha	0.01.18 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1601	0.01.18 ha	0.01.18 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1602	0.01.17 ha	0.01.17 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1603	0.01.17 ha	0.01.17 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1604	0.01.42 ha	0.01.42 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1605	0.01.30 ha	0.01.30 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1606	0.01.31 ha	0.01.31 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1607	0.01.31 ha	0.01.31 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1608	0.01.30 ha	0.01.30 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1609	0.01.30 ha	0.01.30 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1610	0.01.33 ha	0.01.33 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1611	0.03.68 ha	0.03.68 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1612	0.02.98 ha	0.02.98 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1617	0.02.81 ha	0.02.81 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1618	0.02.69 ha	0.02.69 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1619	0.00.08 ha	0.00.08 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1622	0.01.63 ha	0.01.63 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1623	0.01.59 ha	0.01.59 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1624	0.01.51 ha	0.01.51 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1625	0.01.52 ha	0.01.52 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1626	0.02.80 ha	0.02.80 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1627	0.02.81 ha	0.02.81 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1641	0.00.35 ha	0.00.35 ha

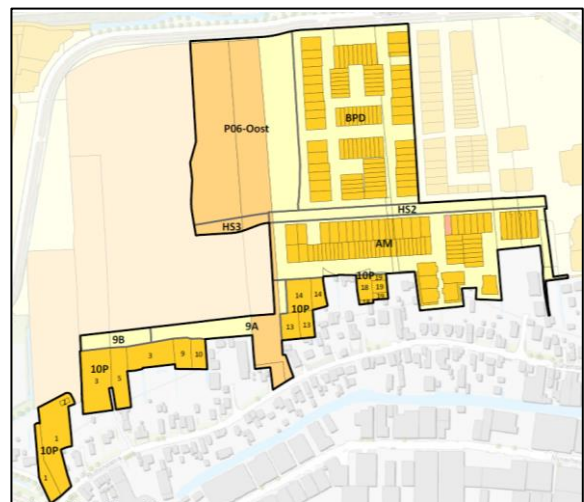
Hardinxveld-Giessendam	K	1642	0.01.34 ha	0.01.34 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1644	0.00.16 ha	0.00.16 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1663	0.04.11 ha	0.04.11 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1664	0.02.54 ha	0.02.54 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1665	0.02.88 ha	0.02.88 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1666	0.03.63 ha	0.03.63 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1667	0.03.20 ha	0.03.20 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1668	0.02.60 ha	0.02.60 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1669	0.02.86 ha	0.02.86 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1670	0.02.95 ha	0.02.95 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1671	0.02.94 ha	0.02.94 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1672	0.03.81 ha	0.03.81 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1673	0.03.85 ha	0.03.85 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1674	0.01.20 ha	0.01.20 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1675	0.01.41 ha	0.01.41 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1676	0.00.03 ha	0.00.03 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1677	0.02.97 ha	0.02.97 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1678	0.02.97 ha	0.02.97 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1679	0.02.09 ha	0.02.09 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1680	0.02.09 ha	0.02.09 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1681	0.02.85 ha	0.02.85 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1682	0.00.34 ha	0.00.34 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1683	0.00.59 ha	0.00.59 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1684	0.01.97 ha	0.01.97 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1685	0.02.00 ha	0.02.00 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1686	0.02.00 ha	0.02.00 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1687	0.02.00 ha	0.02.00 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1688	0.02.06 ha	0.02.06 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1689	0.02.00 ha	0.02.00 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1690	0.02.29 ha	0.02.29 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1691	0.02.10 ha	0.02.10 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1692	0.01.51 ha	0.01.51 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1693	0.02.64 ha	0.02.64 ha

Hardinxveld-Giessendam	K	1694	0.00.04 ha	0.00.04 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1695	0.02.10 ha	0.02.10 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1696	0.01.35 ha	0.01.35 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1697	0.01.57 ha	0.01.57 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1698	0.01.35 ha	0.01.35 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1699	0.01.35 ha	0.01.35 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1700	0.01.35 ha	0.01.35 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1701	0.01.37 ha	0.01.37 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1702	0.01.35 ha	0.01.35 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1703	0.01.09 ha	0.01.09 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1704	0.01.09 ha	0.01.09 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1705	0.01.66 ha	0.01.66 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1706	0.01.11 ha	0.01.11 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1707	0.01.06 ha	0.01.06 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1708	0.01.09 ha	0.01.09 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1709	0.01.09 ha	0.01.09 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1710	0.01.08 ha	0.01.08 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1711	0.01.47 ha	0.01.47 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1712	0.02.09 ha	0.02.09 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1713	0.02.09 ha	0.02.09 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1714	0.01.11 ha	0.01.11 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1715	0.02.09 ha	0.02.09 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1716	0.02.48 ha	0.02.48 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1717	0.02.09 ha	0.02.09 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1718	0.02.09 ha	0.02.09 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1719	0.02.09 ha	0.02.09 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1720	0.01.66 ha	0.01.66 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1721	0.01.68 ha	0.01.68 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1722	0.01.09 ha	0.01.09 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1723	0.01.15 ha	0.01.15 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1724	0.01.09 ha	0.01.09 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1725	0.01.09 ha	0.01.09 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1726	0.01.09 ha	0.01.09 ha

Hardinxveld-Giessendam	K	1727	0.01.09 ha	0.01.09 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1728	0.01.09 ha	0.01.09 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1729	0.01.14 ha	0.01.14 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1730	0.01.14 ha	0.01.14 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1731	0.01.14 ha	0.01.14 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1732	0.01.64 ha	0.01.64 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1733	0.01.47 ha	0.01.47 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1734	0.01.14 ha	0.01.14 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1735	0.01.53 ha	0.01.53 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1736	0.03.58 ha	0.03.58 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1737	0.03.74 ha	0.03.74 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1738	0.03.71 ha	0.03.71 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1739	0.01.08 ha	0.01.08 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1740	0.01.08 ha	0.01.08 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1741	0.01.08 ha	0.01.08 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1742	0.00.20 ha	0.00.20 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1743	0.00.94 ha	0.00.94 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1744	0.01.08 ha	0.01.08 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1745	0.01.08 ha	0.01.08 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1746	0.01.55 ha	0.01.55 ha
Hardinxveld-Giessendam	K	1747	0.01.18 ha	0.01.18 ha
Totaal				3.30.68 ha



Uitsnede Kadaster (bron: www.kadaster.nl)



Uitsnede Exploitatiegrens



Uitsnede NVM Geografische informatie (bron: www.nvm.nl) Uitsnede Google Earth (datum 5-9-2013)

14.3. Feitelijke omschrijving van de onroerende zaak

De onroerende zaak omvat bouwkavels, plaatselijk gelegen aan de schapendrift te Hardinxveld-Giessendam.

14.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is de onroerende zaak niet belast met zakelijke rechten.

14.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie behoudens:

- a. Aanwijzing van gronden, Wet voorkeursrecht gemeenten

14.6. Vigerende bestemming van de onroerende zaken

In het deskundigenadvies inbrengwaarde is het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De onroerende zaak is gedeeltelijk bestemd als "Woongebied".

14.7. Toebedachte bestemming van de onroerende zaken

De bestemming van de onroerende zaak wordt gedeeltelijk gewijzigd om woningen te ontwikkelen, welke via de exploitatie "De Blauwe Zoom" gerealiseerd dienen te worden.

14.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

De percelen vormen onderdeel van het plangebied. Het plangebied is goed ontsloten richting de snelweg en goed ontsloten met het spoor. Door het ontbreken van voorzieningen in het plangebied wordt de locatie als gemiddeld beoordeeld.

Objectbeoordeling

De objecten wijken niet af van andere objecten in het exploitatiegebied.

Mate van verhuurbaarheid/gebruik

Gelet op de beoogde bestemming ligt het verhuren/verpachten van de gronden niet voor de hand (behoudens kortlopende pacht om de kosten te drukken).

Mate van verkoopbaarheid

Gelet op de huidige markt, is er zowel vraag naar ruwe bouwgrond, alsmede bouwkvavels. De mate van verkoopbaarheid wordt dan ook als goed beoordeeld.

14.9. Toelichting waardebepaling

In het kader van de raming van de inbrengwaarde zijn de werkzaamheden die reeds zijn verricht in het kader van het plan geëlimineerd. De inbrengwaarde is derhalve bepaald op basis van de complexwaarde.

Omschrijving	Waarde
de waarde van de gronden in het exploitatiegebied	€ 1.653.400,00
de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;	n.v.t.
de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied	n.v.t.
de kosten voor het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkte en zakelijke lasten	n.v.t.
Totaal	€ 1.653.400,00